

# Exposé

## Reihenhaus in Wiesbaden

### Modernes Reihenhaus



Objekt-Nr. **OM-314016**

**Reihenhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcus Schneider  
Telefon: 0172 4867511

65207 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	298,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Reihenmittelhaus im Bauhausstil in Wiesbaden-Naurod.

162 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mit hochwertiger Ausstattung, großem Wohn- und Essbereich, 2 großzügigen Bädern, Gäste-WC und Tiefgarage. Die Wohnräume sind durch die großen bodentiefen Fenster lichtdurchflutet. Dachterrassen und Gartenterrasse ermöglichen eine ideale Verknüpfung von Innenraum und Außen.

## Ausstattung

Das schöne, dreistöckige Haus, BJ 2021 mit 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht zum Verkauf.

Das gesamte Teilgrundstück inklusive Haus wird für einen Preis von 750.000 EUR inkl. 2 Tiefgaragenplätzen angeboten.

Das Haus besteht aus:

3 Schlafzimmer

großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche

2 Bädern

1 Gäste-WC

1 Hauswirtschaftsraum

2 Dachterrassen

1 Terrasse mit Garten

inkl. Küche (Neupreis 35.000 EUR)

Die beiden Tiefgaragenstellplätze kann man mit einem Aufzug erreichen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Marcus Schneider

01724867511

Keine Makler!

## Lage

Das Objekt liegt in einer sehr guten und ruhigen Lage. Durch die unmittelbare Nähe zum Zentrum der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie zur Metropole Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen, bietet der Stadtteil Naurod die perfekte Kombination von naturnahem Wohnen und besten Verkehrsverbindungen.

Der schöne Wiesbadener Ortsteil Naurod ist mit seinen 4.400 Einwohnern ein Geheimtipp. Der Stadtteil liegt am Rand des Taunus und ist nur 10 km von der Wiesbadener Innenstadt entfernt. Die Bundesstraße 455 führt mit einer Ortsumgehung an Naurod vorbei, worüber man in nur 2 km die Autobahnauffahrt Niedernhausen der A3 erreicht. Frankfurt und Limburg sind darüber in 40 km erreichbar, der Flughafen ist nur 30 km entfernt. Der nördlichste Ortsteil von Wiesbaden ist umgeben von Wald. Hier ist die Luft sauber und im Sommer sind die Temperaturen im Gegensatz zur Stadt angenehm. Rad- und Wanderwege

laden zu schönen Touren ein, die Kinder können ihrer Abenteuerlust freien Lauf lassen. Etliche Vereine bieten ein abwechslungsreiches Programm für Groß und Klein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche inkl. Weinkühlschrank

# Exposé - Galerie



Essbereich und Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Garderobe

# Exposé - Galerie



Gäste WC Erdgeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Ausblick Schlafzimmer Oberg.

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Obergeschoss



Kinderzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Gästezimmer Untergeschoss



Gästezimmer Keller



Bad Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Untergeschoss



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Grundrisse

## Berechnung der Wohn-und Nutzfläche

<b>Bauherr</b>	Centra Immobilien GmbH An der Norr 12 65307 Bad Schwalbach
<b>Bauvorhaben</b>	Neubau 2x4 Reihenhäuser Am Holderstrauch 30 65207 Wiesbaden
<b>Entwurf</b>	fischerschmidt architekten Gustav-Stresemann-Ring 10b 65189 Wiesbaden

Gebäudeteil	Ebene	Raum	Grundfläche m²	NF/WF	Anrechenbar %	Putzabzug %	Wohnfläche m²
-------------	-------	------	----------------	-------	---------------	-------------	---------------

### Tiefgarage / gemeinsame Nutzung

TG	KG	TG	437,82	NF	100	0	437,82
TG	KG	Aufzug	3,06	NF	100	0	3,06
TG	KG	HMR	4,40	NF	100	0	4,40
Haus 1	KG	HAR	9,53	NF	100	0	9,53
Haus 1	KG	Heizung	13,60	NF	100	0	13,60
<b>Gesamt NF</b>			<b>468,41</b>				<b>468,41</b>

### Haus 1

	KG	Keller Haus 1	14,75	NF	100	1	14,60
	KG	Flur	3,85	NF	100	1	3,81
	EG	Wo / Es / Kü	53,83	WF	100	1	53,29
	EG	Diele	5,68	WF	100	1	5,62
	EG	WC	1,94	WF	100	1	1,92
	EG	Terrasse 1	9,60	WF	25	0	2,88
	DG	Schlafen	12,64	WF	100	1	12,51
	DG	Bad	7,43	WF	100	1	7,36
	DG	Kind	13,31	WF	100	1	13,18
	DG	Flur	3,20	WF	100	1	3,17
	DG	Terrasse 2	11,25	WF	50	0	5,62
	DG	Terrasse 3	5,40	WF	50	0	2,70
Haus 1 NF			<b>14,75</b>				<b>14,60</b>
Haus 1 WF			<b>124,28</b>				<b>108,25</b>
<b>Haus 1 gesamt</b>			<b><u>139,03</u></b>				<b><u>122,85</u></b>

### Haus 2 / 3 / 6

	KG	Hauswirtschaft	12,09	NF	100	1	11,97
	KG	Hobby	19,39	NF	100	1	19,20
	KG	Du / WC	5,04	WF	100	1	4,99
	KG	Flur	7,28	WF	100	1	7,21
	EG	Wo / Es / Kü	49,16	WF	100	1	48,67
	EG	WC	1,92	WF	100	1	1,90
	EG	Diele	5,53	WF	100	1	5,47
	EG	Terrasse 1	9,60	WF	25	0	2,88
	DG	Schlafen	12,49	WF	100	1	12,37
	DG	Kind	12,78	WF	100	1	12,65
	DG	Flur	3,10	WF	100	1	3,07
	DG	Bad	7,36	WF	100	1	7,29

# Exposé - Grundrisse

Gebäudeteil	Ebene	Raum	Grundfläche m²	NF/WF	Anrechenbar %	Putzabzug %	Wohnfläche m²
	DG	Terrasse 2	11,25	WF	50	0	5,62
	DG	Terrasse 3	5,40	WF	50	0	2,70
Haus 2 / 3 / 6 NF			<b>31,48</b>				<b>31,17</b>
x 3			94,44				93,50
Haus 2 / 3 / 6 WF			<b>130,91</b>				<b>114,81</b>
x 3			392,73				344,44
<b>Haus 2 / 3 / 6 gesamt</b>			<b><u>162,39</u></b>				<b><u>145,98</u></b>
x 3			487,17				437,94
<b><u>Haus 4</u></b>							
	KG	Hauswirtschaft	12,56	NF	100	1	12,43
	KG	Hobby	19,83	NF	100	1	19,63
	KG	Du / WC	5,04	WF	100	1	4,99
	KG	Flur	7,46	WF	100	1	7,39
	EG	Diele	4,82	WF	100	1	4,77
	EG	Wo / Es	43,37	WF	100	1	42,94
	EG	Küche	6,35	WF	100	1	6,29
	EG	WC	1,88	WF	100	1	1,86
	EG	Terrasse 1	9,60	WF	25	0	2,88
	DG	Kind	12,76	WF	100	1	12,63
	DG	Schlafen	12,58	WF	100	1	12,45
	DG	Bad	7,41	WF	100	1	7,34
	DG	Terrasse 3	5,40	WF	50	0	2,85
	DG	Terrasse 2	11,25	WF	50	0	5,62
	DG	Flur	3,21	WF	100	1	3,18
Haus 4 NF			<b>32,39</b>				<b>32,07</b>
Haus 4 WF			<b>131,13</b>				<b>115,18</b>
<b>Haus 4 gesamt</b>			<b><u>163,52</u></b>				<b><u>147,25</u></b>
<b><u>Haus 5</u></b>							
	KG	Hauswirtschaft	12,09	NF	100	1	11,97
	KG	Hobby	19,71	NF	100	1	19,51
	KG	Du / WC	5,15	WF	100	1	5,10
	KG	Flur	7,25	WF	100	1	7,18
	EG	Wo / Es / Kü	49,29	WF	100	1	48,80
	EG	Diele	5,44	WF	100	1	5,39
	EG	WC	1,91	WF	100	1	1,89
	EG	Terrasse 1	9,60	WF	25	0	2,88
	DG	Schlafen	12,49	WF	100	1	12,37
	DG	Bad	7,36	WF	100	1	7,29
	DG	Flur	3,20	WF	100	1	3,17
	DG	Kind	12,88	WF	100	1	12,75
	DG	Terrasse 2	11,25	WF	50	0	5,62
	DG	Terrasse 3	5,40	WF	50	0	2,85
Haus 5 NF			<b>31,80</b>				<b>31,48</b>
Haus 5 WF			<b>131,22</b>				<b>115,27</b>
<b>Haus 5 gesamt</b>			<b><u>163,02</u></b>				<b><u>146,75</u></b>
<b><u>Haus 7</u></b>							
	KG	Hobby	32,05	NF	100	1	31,73
	KG	Du / WC	5,97	WF	100	1	5,91

# Exposé - Grundrisse

Gebäudeteil	Ebene	Raum	Grundfläche m²	NF/WF	Anrechenbar %	Putzabzug %	Wohnfläche m²
	KG	HWR	13,40	NF	100	1	13,27
	KG	Flur	6,49	WF	100	1	6,43
	EG	Wo / Es / Kü	49,11	WF	100	1	48,62
	EG	Diele	5,44	WF	100	1	5,39
	EG	WC	1,91	WF	100	1	1,89
	EG	Terrasse 1	9,60	WF	25	0	2,88
	DG	Schlafen	12,49	WF	100	1	12,37
	DG	Kind	12,86	WF	100	1	12,73
	DG	Flur	3,20	WF	100	1	3,17
	DG	Bad	7,36	WF	100	1	7,29
	DG	Terrasse 2	11,25	WF	50	0	5,62
	DG	Terrasse 3	5,40	WF	50	0	2,70
Haus 7 NF			<b>45,45</b>				<b>45,00</b>
Haus 7 WF			131,08				114,98
<b>Haus 7 gesamt</b>			<b><u>176,53</u></b>				<b><u>159,98</u></b>
<b><u>Haus 8</u></b>							
	KG	Hobby	32,76	NF	100	1	32,43
	KG	HWR	13,93	NF	100	1	13,79
	KG	Du / WC	6,18	WF	100	1	6,12
	KG	Flur	6,62	WF	100	1	6,55
	EG	Wo / Es / Kü	49,66	WF	100	1	49,16
	EG	Diele	5,63	WF	100	1	5,57
	EG	WC	1,94	WF	100	1	1,92
	EG	Terrasse 1	9,60	WF	25	0	2,88
	DG	Bad	7,41	WF	100	1	7,34
	DG	Flur	3,20	WF	100	1	3,17
	DG	Schlafen	12,58	WF	100	1	12,45
	DG	Kind	12,86	WF	100	1	12,73
	DG	Terrasse 2	11,25	WF	50	0	5,62
	DG	Terrasse 3	5,40	WF	50	0	2,70
Haus 8 NF			46,69				46,22
Haus 8 WF			132,33				116,22
<b>Haus 8 gesamt</b>			<b><u>179,02</u></b>				<b><u>162,44</u></b>
<b>NF gesamt</b>			<b>733,93</b>				<b>731,27</b>
<b>WF gesamt</b>			<b>1042,77</b>				<b>914,34</b>
<b>Fläche gesamt</b>			<b><u>1776,70</u></b>				<b><u>1645,62</u></b>

Anmerkung: Die Berechnung wurde nach der WoFIV vom 25. November 2003 gemacht.

Datum	15.11.2018	aufgestellt	
-------	------------	-------------	--

# Exposé - Grundrisse

## Berechnung des Rauminhalts nach DIN 277

<b>Bauherr</b>	Centra Immobilien GmbH An der Norr 12 65307 Bad Schwalbach
<b>Bauvorhaben</b>	Neubau 2x4 Reihenhäuser Am Holderstrauch 30 65207 Wiesbaden
<b>Entwurfsverfasser</b>	fischerschmidt architekten Gustav-Stresemann-Ring 10b 65189 Wiesbaden

Gebäudeteil	Haus 1					Gesamt		
	Länge	x	Breite	x	Höhe		=	Einzel
	m		m		m			m <sup>3</sup>
KG	7,73		7,17		3,05		168,926	
EG	10,00		7,17		2,87		205,636	
DG Teil 1	8,64		4,07		3,10		108,814	
DG Teil 2	5,05		3,10		3,10		48,531	
<b>Rauminhalt</b>							<b>531,91</b>	

Gebäudeteil	Haus 2					Gesamt		
	Länge	x	Breite	x	Höhe		=	Einzel
	m		m		m			m <sup>3</sup>
KG	7,73		7,00		3,05		164,929	
EG	10,00		7,00		2,87		200,900	
DG Teil 1	8,64		4,06		3,10		108,743	
DG Teil 2	5,05		2,94		3,10		45,947	
<b>Rauminhalt</b>							<b>520,52</b>	

Gebäudeteil	Haus 3					Gesamt		
	Länge	x	Breite	x	Höhe		=	Einzel
	m		m		m			m <sup>3</sup>
KG	7,73		7,00		3,05		164,929	
EG	10,00		7,00		2,87		200,900	
DG Teil 1	8,64		4,06		3,10		108,743	
DG Teil 2	5,05		2,94		3,10		45,947	
<b>Rauminhalt</b>							<b>520,52</b>	

© WEKA MEDIA GmbH & Co. KG, Postfach 12 09, 86426 Kissing - Nachdruck und Nachahmung verboten. Urheberrecht Seite 1 von 2 - Berechnung des Rauminhalts nach DIN 277 - (12/11)

# Exposé - Grundrisse

Gebäudeteil	Haus 4					Gesamt
	Länge	x	Breite	x	Höhe = Einzel	
	m		m		m <sup>3</sup>	
KG	7,73		7,17		3,05	168,82
EG	10,00		7,00		2,87	200,900
DG Teil 1	8,64		4,06		3,10	108,743
DG Teil 2	5,05		2,94		3,10	45,947
<b>Rauminhalt</b>						<b>524,41</b>

Gebäudeteil	Haus 5					Gesamt
	Länge	x	Breite	x	Höhe = Einzel	
	m		m		m <sup>3</sup>	
KG	7,73		7,17		3,05	168,82
EG	10,00		7,00		2,87	200,900
DG Teil 1	8,64		4,06		3,10	108,743
DG Teil 2	5,05		2,94		3,10	45,947
<b>Rauminhalt</b>						<b>524,41</b>

Gebäudeteil	Haus 6					Gesamt
	Länge	x	Breite	x	Höhe = Einzel	
	m		m		m <sup>3</sup>	
KG	7,73		7,00		3,05	164,929
EG	10,00		7,00		2,87	200,900
DG Teil 1	8,64		4,06		3,10	108,743
DG Teil 2	5,05		2,94		3,10	45,947
<b>Rauminhalt</b>						<b>520,52</b>

Gebäudeteil	Haus 7					Gesamt
	Länge	x	Breite	x	Höhe = Einzel	
	m		m		m <sup>3</sup>	
KG	10,00		7,00		3,07	214,900
EG	10,00		7,00		2,87	200,900
DG Teil 1	8,64		4,06		3,10	108,743
DG Teil 2	5,05		2,94		3,10	45,947
<b>Rauminhalt</b>						<b>570,49</b>

# Exposé - Grundrisse

Gebäudeteil	Haus 8						
	Länge	x	Breite	x	Höhe	= Einzel	Gesamt
	m		m		m	m <sup>3</sup>	
KG	10,00		7,17		3,07	219,97	
EG	10,00		7,00		2,87	200,900	
DG Teil 1	8,64		4,06		3,10	108,743	
DG Teil 2	5,05		2,94		3,10	45,947	
<b>Rauminhalt</b>							

Gebäudeteil	Tiefgarage						
	Länge	x	Breite	x	Höhe	= Einzel	Gesamt
	m		m		m	m <sup>3</sup>	
Fläche 1	140,38				2,31	324,28	
Fläche 2	86,57				3,86	334,160	
Fläche 3	72,05				3,41	245,691	
Fläche 4	48,70				3,89	189,443	
Fläche 5	140,48				2,35	330,128	
<b>Rauminhalt</b>							1423,70

### 3. Zusammenstellung

Rauminhalt insgesamt	m <sup>3</sup>
Haus 1	531,91
Haus 2	520,52
Haus 3	520,52
Haus 4	524,41
Haus 5	524,41
Haus 6	520,52
Haus 7	570,49
Haus 8	575,56
Tiefgarage	1423,70
<b>Rauminhalt</b>	5712,02

Anmerkung: Der Berechnung wurde der Brutto-Rauminhalt zugrunde gelegt (DIN-277).

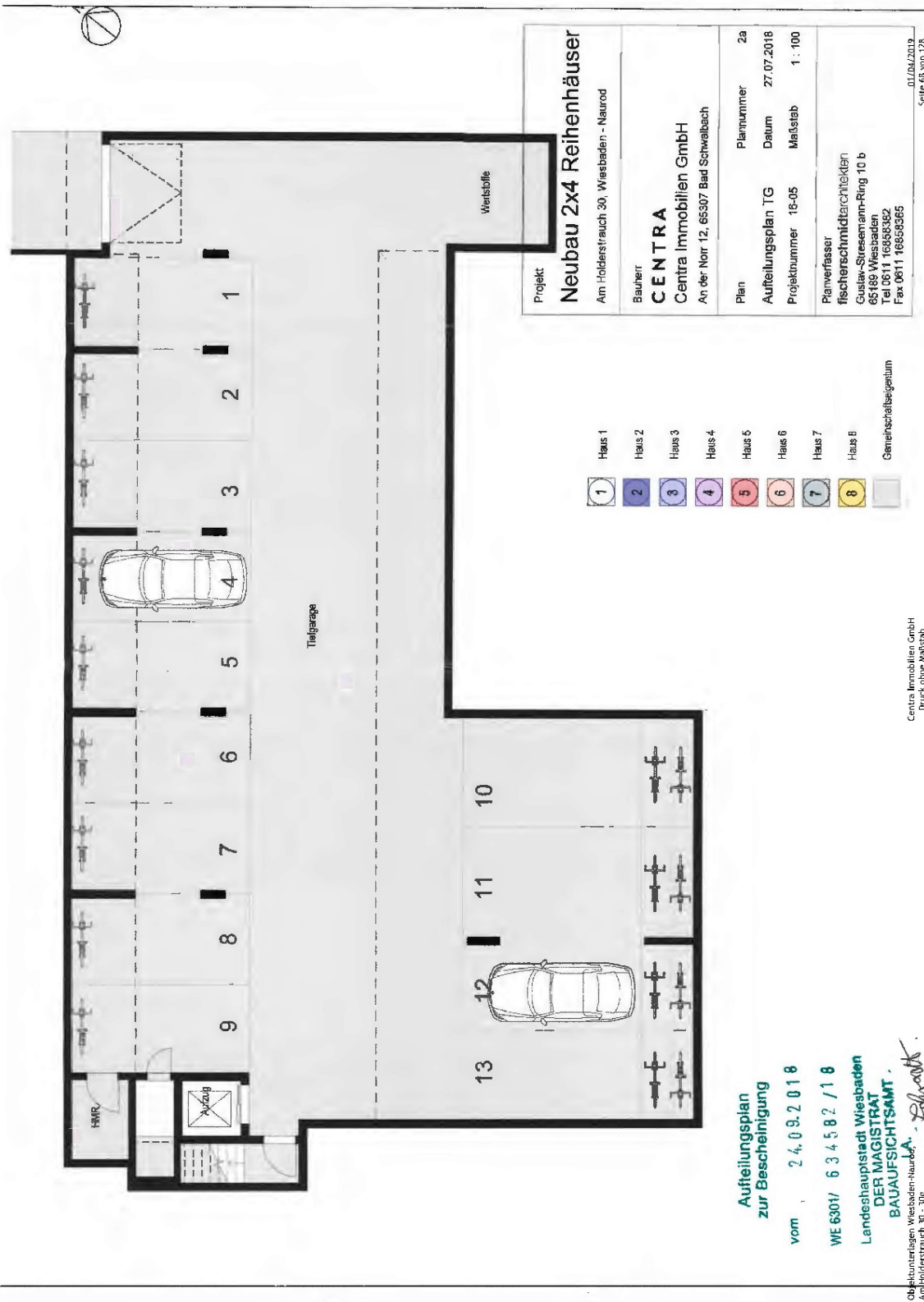
Datum	15.11.2018	aufgestellt	
-------	------------	-------------	--

© WERA-MEDIA GmbH & Co. KG, Postfach 12 09, 66228 Küssing - Nachdruck und Nachahmung verboten, Urheberrecht! Seite 2 von 2 - Berechnung des Rauminhalts nach DIN 277 - (12/11)

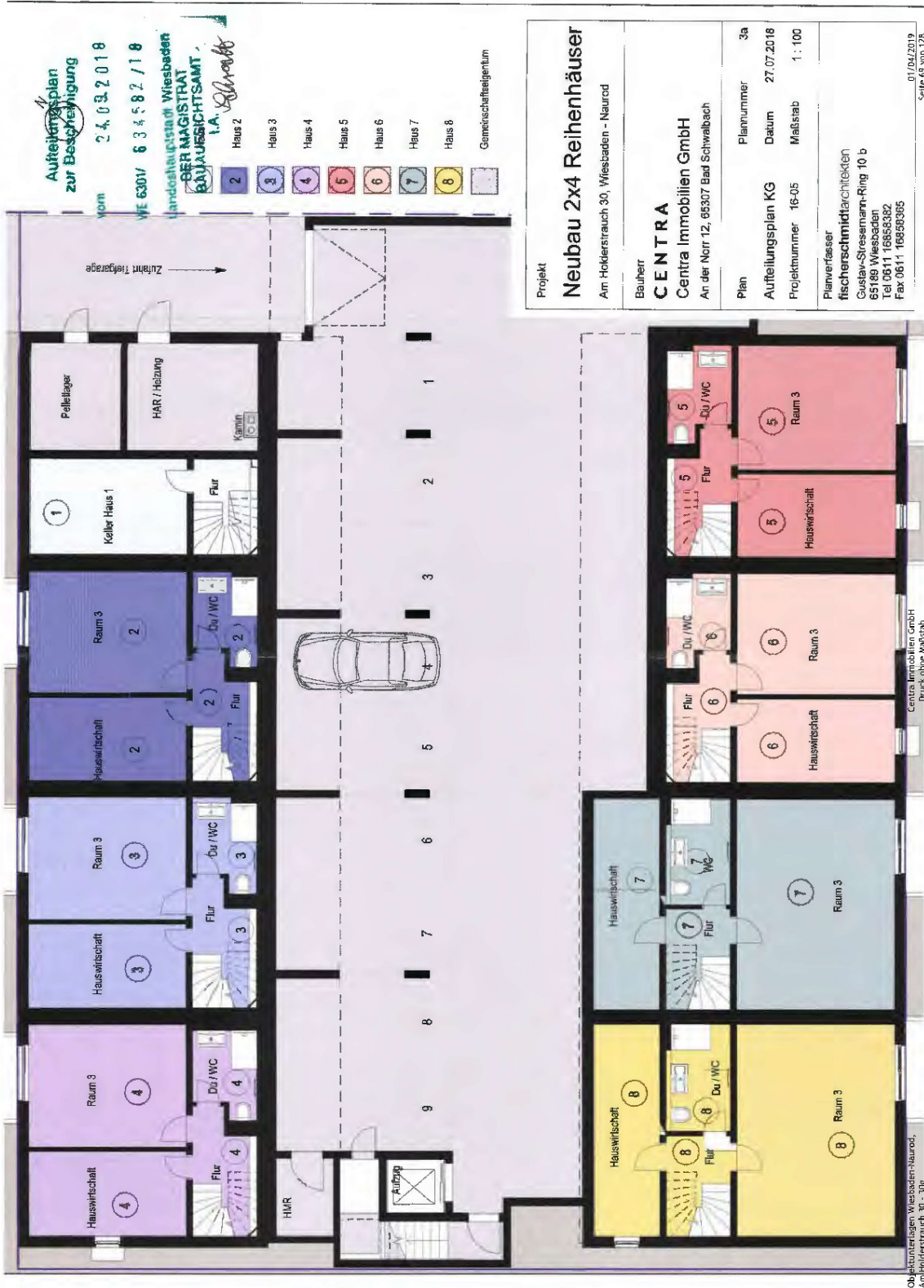
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Aufteilungsplan  
zur Bescheinigung  
vom 24.09.2018  
WE 6301/ 634582/18  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
DER MAGISTRAT  
BAUAUF SICHTSAM  
Haus 1  
Haus 2  
Haus 3  
Haus 4  
Haus 5  
Haus 6  
Haus 7  
Haus 8  
Gemeinschaftsbesitz



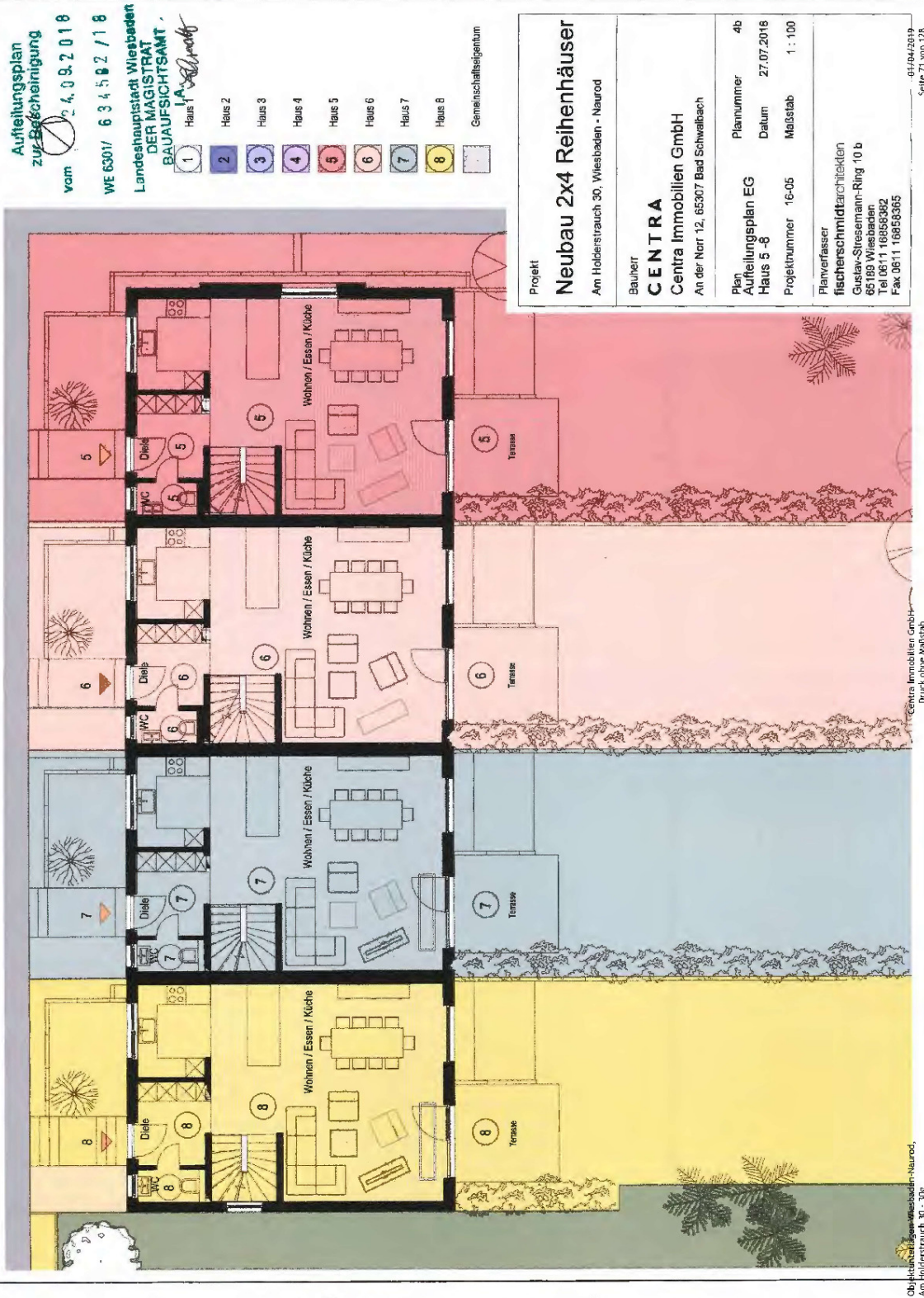
Projekt	<b>Neubau 2x4 Reihenhäuser</b>		
	Am Holderstrauch 30, Wiesbaden - Naurod		
Bauherr	<b>CENTRA</b> Centra Immobilien GmbH An der Norr 12, 65307 Bad Schwalbach		
Plan	Aufteilungsplan EG	Plannummer	4a
	Haus 1 - 4	Datum	27.07.2018
		Projektnummer	16-05
		Maßstab	1 : 100
Planverfasser	fischerschmidtarchitekten Gustav-Stresenmann-Ring 10 b 65189 Wiesbaden Tel 0611 76556382 Fax 0611 76556365		

01/04/2019  
Seite 70 von 125

Centra Immobilien GmbH  
Druck ohne Maßstab

Objektunterlagen Wiesbaden-Naurod,  
Am Holderstrauch 30 - 30g

# Exposé - Grundrisse



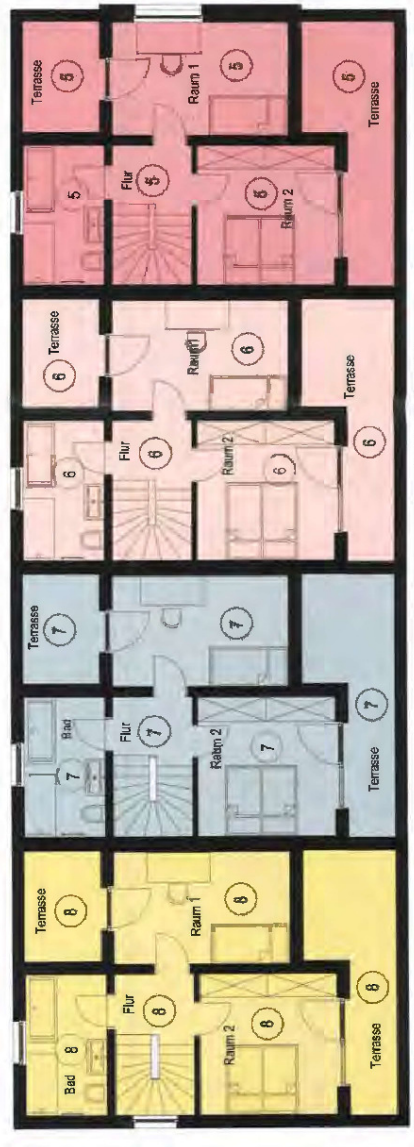
# Exposé - Grundrisse

Aufteilungsplan  
zur Bescheinigung  
vom 24.09.2018  
WE 6301/ 634582/18  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
DER MAGISTRAT  
BRÄUFAUFSICHTSAMT  
I.A. *Schulz*

- Haus 2
- Haus 3
- Haus 4
- Haus 5
- Haus 6
- Haus 7
- Haus 8
- Gemeinschaftseigentum



<b>Projekt</b>	
<b>Neubau 2x4 Reihenhäuser</b>	
Am Holderstrauch 30, Wiesbaden - Naurod	
Bauplan	
<b>CENTRA</b>	
Centra Immobilien GmbH	
An der Norr 12, 65307 Bad Schwalbach	
Plan	Plannummer 5a
Aufteilungsplan DG	Datum 27.07.2018
Projektnummer 16-05	Maßstab 1 : 100
Planverfasser fischerschiedlerarchitekten Gustav-Stresenmann-Ring 10 b 65189 Wiesbaden Tel 0611 16856382 Fax 0611 16856365	

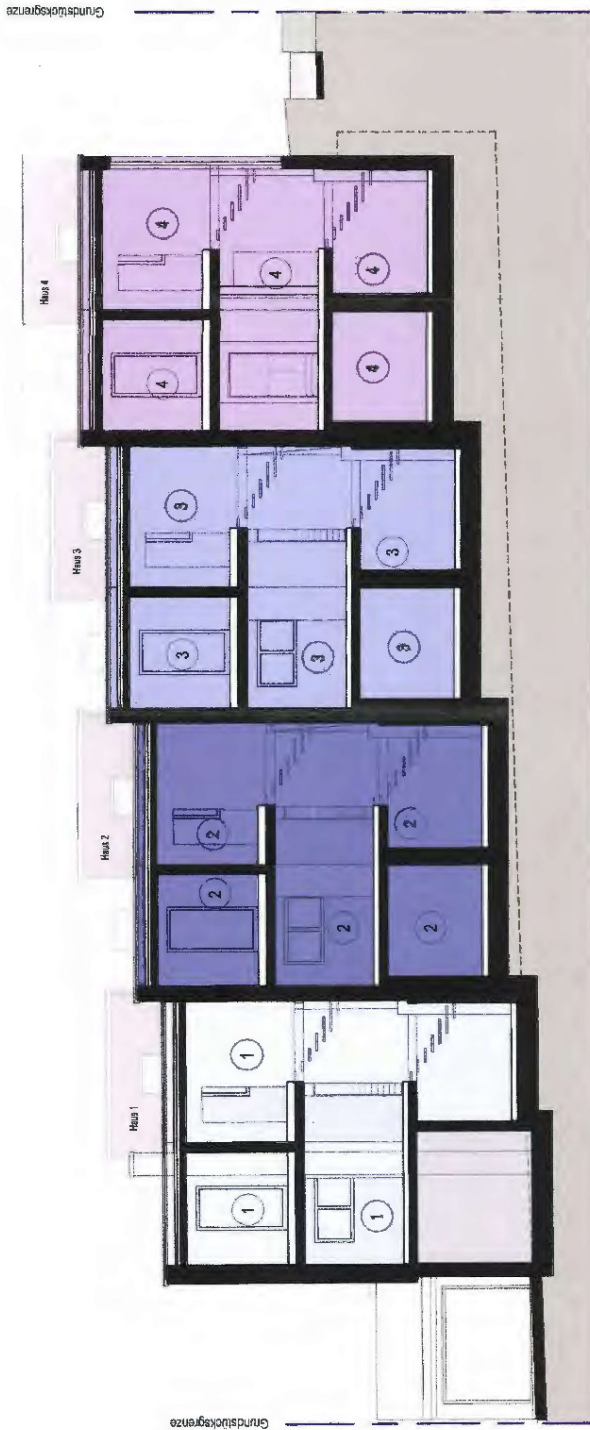


01/04/2019  
Seite 72 von 128

Centra Immobilien GmbH  
druck ohne Maßstab

Objektunterlagen Wiesbaden-Naurod,  
Am Holderstrauch 30 - 30g

# Exposé - Grundrisse



- 1 Haus 1
- 2 Haus 2
- 3 Haus 3
- 4 Haus 4
- 5 Haus 5
- 6 Haus 6
- 7 Haus 7
- 8 Haus 8
- Gemeinschaftseigentum

**Aufteilungsplan  
zur Bescheinigung**  
vom 24.09.2018  
WE 6301/ 634582/18  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
DER MAGISTRAT  
BAUAUFSICHTSAMT  
i.A. *Schrodt*

Objektunterlagen Wiesbaden-Naurod,  
Am Holderstrauch 30 - 30g

Projekt	<b>Neubau 2x4 Reihenhäuser</b>		
	Am Holderstrauch 30, Wiesbaden - Naurod		
Bauherr	<b>CENTRA</b> Centra Immobilien GmbH An der Norr. 12, 66307 Bad Schwalbach		
Plan Aufteilungsplan Schnitt A	Plannummer 6a	Datum 27.07.2018	
Projektnummer 16-05	Projektnummer 16-05	Maßstab 1 : 100	
Planverfasser <b>fischerschmidtarchitekten</b> Gustav-Stresemann-Ring 10 b 65189 Wiesbaden Tel 0611 16655382 Fax 0611 16656365			

01/64/2019  
Seite 71 von 128

Centra Immobilien GmbH  
Druck ohne Maßstab

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003072066

Gültig bis: 09.02.2030

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Holdenstrauch 30, 65207 Wiesbaden-Naurod		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude (Haus 2,3,6)		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	161 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Holz, BHKW	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Bauingenieur  
Roosbeh Zadeh  
Adolfsallee 31  
65185 Wiesbaden

10.02.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
 Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

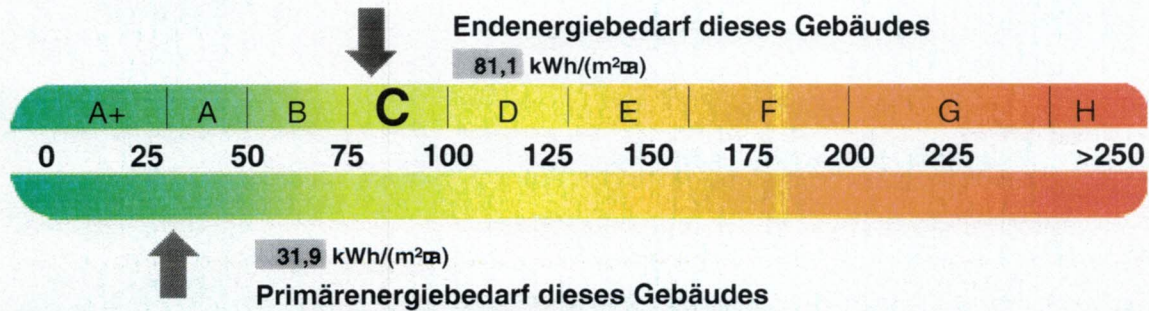
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003072066

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 0 kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 50,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,3 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,38 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

81,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
Biomasse		48

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

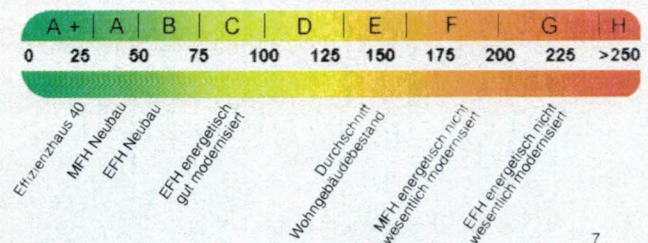
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 1 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 49,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' : 0,38 W/(m<sup>2</sup>K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

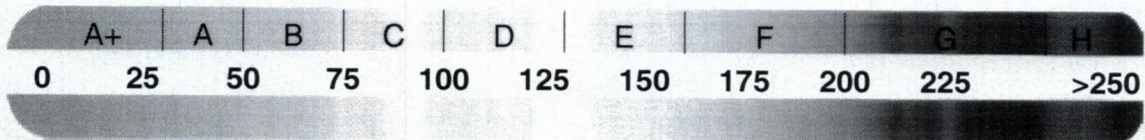
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003072066

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



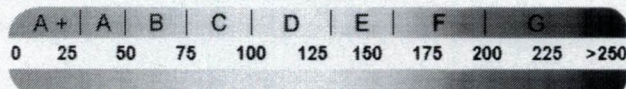
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises