

Exposé

Wohnung in Hennef

Casa Blanca- Luxuriöses Wohnen in ruhiger Lage mit Sonnenterrasse!



Objekt-Nr. OM-326971

Wohnung

Vermietung: **1.500 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Thomas Neubacher

Löwenburgstr.13
53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Stellplätze	1
Etagen	1	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	3,00	Mietdauer min.	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Frei ab	01.04.2026
Energieträger	Gas	Mobiliar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.500 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	2
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum 01.04.2026 wird unsere hochwertige und gemütliche Ferienwohnung wieder zur Zeitmiete frei.

Die Wohnung besteht aus einem Schlafzimmer, einem Office/Gästezimmer und einem Wohnbereich mit Ausgang in den gepflegten Garten (mit eigener Terrasse), einer Küche mit großer Marken-Einbauküche, einem geräumigen Flur, sowie einem sehr schönen, hochwertigen ausgestattetem Duschbad.

Ausstattung

Die Wohnfläche beträgt ca. 78 qm und bietet dem Nutzer durch die Lage und Aufteilung ein hohes Maß an Privatsphäre.

Zur Wohnung gehört ein überdachter KFZ-Stellplatz und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Im Mietpreis sind alle Nebenkosten (inkl. schnellem Internet/LAN & WLAN) enthalten.

Mindestmietzeit grundsätzlich 1 Monat

Abweichende Mietzeiten (ab 1 Woche) auf Anfrage.

Bitte bei Anfragen unbedingt die gewünschte Mietdauer (von-bis) und die Personenanzahl angeben.

Keine Haustiere! Nichtraucher!

BITTE BEACHTEN: Die Wohnung wird nicht unbefristet vermietet!

Lage

Die Wohnung befindet sich in 53773 Hennef und liegt an einer Privatstraße (Sackgasse), in absolut ruhiger, jedoch strategisch günstiger Lage im Ortsteil Westerhausen, a. Füße des Siebengebirges.

Im direkten Umfeld der Wohnung befinden sich zahlreiche Spazier- und Wanderwege.

Alle notwendige und zweckmäßige Infrastruktur (Supermärkte, Restaurants, Ärzte etc.) befindet sich in der näheren Umgebung

Entfernung (KFZ):

Königswinter-Oberpleis: 5 Minuten

Hennef-Zentrum 10 Minuten

Siegburg (ICE) 15 Minuten

Bonn 20 Minuten

Köln 30 Minuten

Flughafen Köln-Bonn 30 Minuten

Autobahn A3 Richtung Frankfurt/Köln 10 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

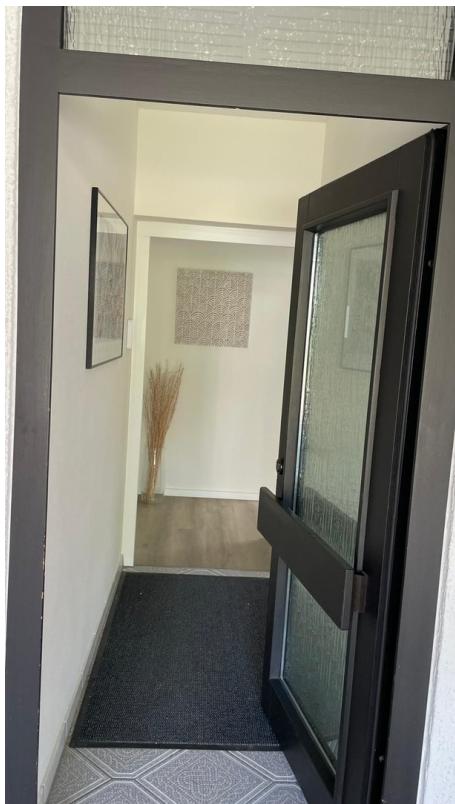
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Carport/Stellplatz

Exposé - Galerie



Eingang "Casa Blanca"



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

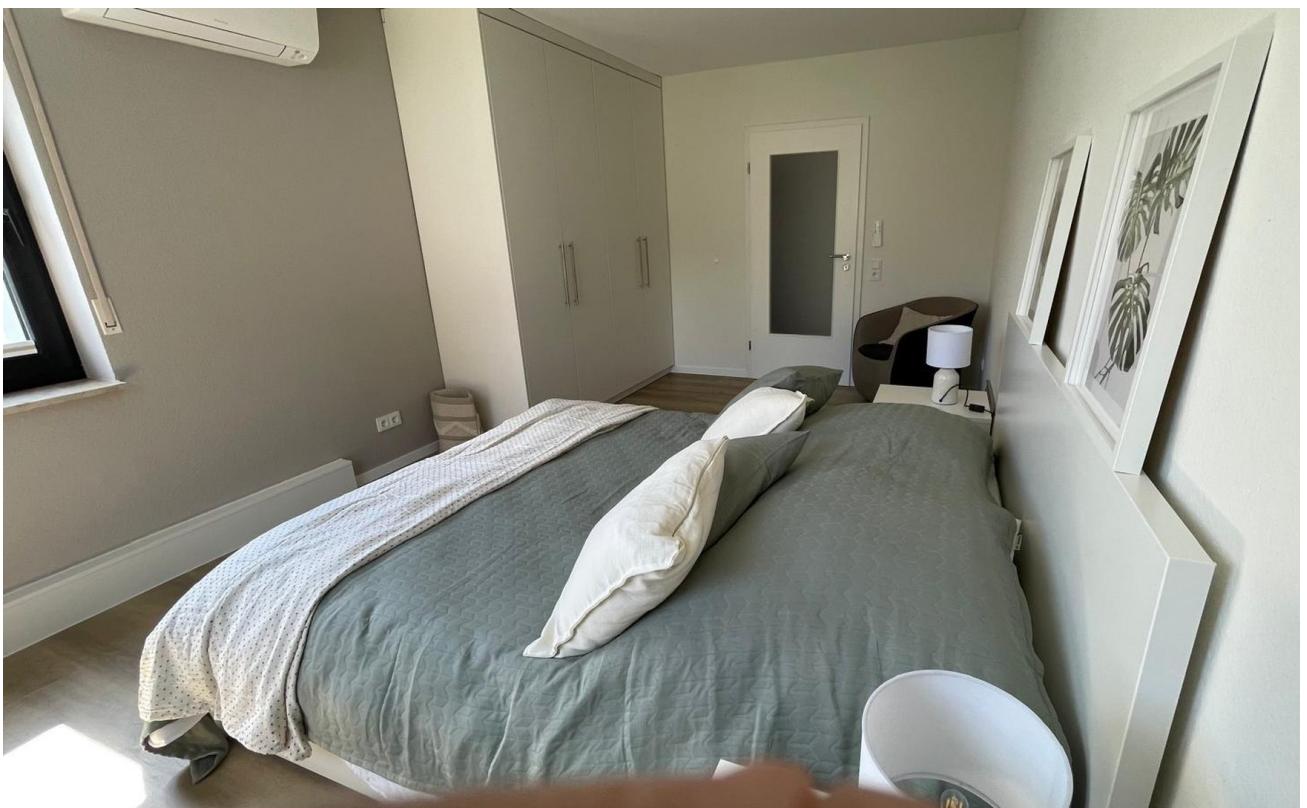


Office / 2.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnen



Essplatz

Exposé - Galerie



Bar - Küche und Wohnen



Essplatz und Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Blick in den gepflegten Garten

Exposé - Galerie



Gartendekoration



Gartendekoration

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 13.01.2035 12359504

Registriernummer NW-2025-005513181

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Löwenburgstr.13, 53773 Hennef		
Gebäudefeil	Wohnen		
Baujahr Gebäude ³	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	300 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Flüssiggas,		
Eneuerbare Energien	Art:	Verwendung Kühlung	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nachstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



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 dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



fon 040·20939858
fax 040·20939859
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur
Katendeich 5A
21035 Hamburg

13.01.2025

Ausstellungsdatum



¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §78 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

¹ 20. Juli 2022

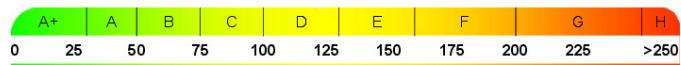
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2025-005513181

2

Energiebedarf

kg/(m²a)
CO₂ Treibhausgas
Emissionen



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² 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 18598

Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Deckungsmaß Anteil Pflichterfüllung

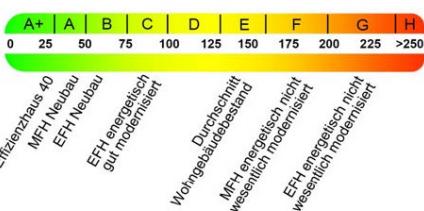
Art	Deckungsmaß	Anteil Pflichterfüllung
		%
		%
		%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahmen nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer NW-2025-005513181

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch  108 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch  123 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

29.22 kg/(m²a)
CO₂ Treibhausgas-Emissionen

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

108 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger *	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.3.2021	01.03.2024	Flüssiggas	1,1	57668	0	57668	1,28
01.3.2021	01.03.2024	Warmwasserzuschlag	1,1	18000	18000	0	0
01.3.2021	01.03.2024	Kühlungszuschlag	1,8	5400	0	0	

Vergleichswerte Endenergie³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

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

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ ECH-EU-1000-MEU-M-1-A-0001

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022					
Empfehlungen des Ausstellers			Registriernummer NW-2025-005513181		
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung					
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input type="checkbox"/> möglich <input checked="" type="checkbox"/> nicht möglich					
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt					
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.					
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:		IB Comelsen, Dipl.-Ing. Jens Comelsen Katendeich 5a, 21035 Hamburg			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

Registriernummer NW-2025-005513181

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 beruhen 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 Energiennutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächern (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten 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 Standardline- 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichtfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 Verbraucherfassung 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 „Verbraucherfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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 Endenergiedebene 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises