

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Mainz

Von privat: 425 m² Freiheit in Mainz – Wohnen & Arbeiten mit uneinsehbarem Garten



Objekt-Nr. OM-327780

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.290.000 €**

55120 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1945	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	924,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Gesamtfläche	425,00 m ²
Wohnfläche	425,00 m ²	Garagen	3
Energieträger	Öl	Stellplätze	7
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Gebäudeensemble auf einem ca. 924 m² großen Grundstück, vereint modernen Wohnkomfort, attraktive Gewerbefläche und ein flexibles Raumkonzept. Das Objekt besteht aus drei Einheiten – zwei Doppelhaushälften und einem Hinterhaus. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage in Mainz macht dieses Anwesen besonders attraktiv für private und gewerbliche Nutzung.

Praxis (Osteopathie) im Erdgeschoss – 146,93 m²

Aktuell an eine Praxis vermietet, bietet diese Einheit moderne Behandlungsräume und vielseitige Nutzungsoptionen:

- 4 Behandlungsräume
- Große Holzterrasse
- Küche/Büro
- Bad/WC sowie Gäste-WC
- Diele/Empfangsbereich

Die Kaltmiete für diese Einheit beträgt derzeit 1.695 €/Monat.

Wohn-/Gewerbeeinheit – 163,78 m²

Diese kombinierte Wohn- und Gewerbefläche bietet eine großzügige Raumaufteilung und direkten Zugang zu einem uneinsehbaren Garten:

- 2 komfortable Zimmer
- Ein großes lichtdurchflutetes Studio (63,57 m²)
- Privatgarten mit Holzterrasse
- Moderne Küche
- Hauptbad und zusätzliches Duschbad/Gäste-WC
- Praktisches Durchgangszimmer

Hinterhaus auf zwei Etagen – aktuell frei ca. 125 m²

Ob zur Selbstnutzung als privater Wohnbereich, Praxis, Büro oder Atelier – dieses separate Gebäude bietet maximale Freiheit:

- 1. OG: 3 helle Räume, Küche, Bad/WC, Diele
- Dachgeschoss: Ein großzügiges Studio, Nebenraum und Gäste-WC

Highlights:

- ✓ Ausbaureserve von ca. 200 m² im Dachgeschoss
- ✓ 7 Außenstellplätze, 2 Einzelgaragen, 1 Doppelgarage
- ✓ Mögliche Mieteinnahmen: ca. 70.000 €/Jahr
- ✓ Laufend modernisiert, zuletzt 2023
- ✓ Ruhige Lage mit perfekter Anbindung an Mainz-City & Autobahn
- ✓ Uneinsehbarer Garten

Fazit:

Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Selbstnutzer, die Wohnen, Arbeiten und Rendite kombinieren möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Da zwei Energieausweise vorliegen, sind diese als PDF einsehbar.

Lage

Das angebotene Objekt befindet sich im charmanten Stadtteil Mainz-Mombach, einem lebendigen Teil der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Mombach zeichnet sich durch seine ideale Anbindung an die Mainzer Innenstadt (10 Minuten) und das gesamte Rhein-Main-Gebiet aus. Mit der Autobahn A643 in unmittelbarer Nähe sind die A60 und A66 schnell erreichbar, wodurch Wiesbaden, Frankfurt, Darmstadt sowie der Frankfurter Flughafen gut angebunden sind. Der Stadtteil verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof, Straßenbahnlinien und eine Vielzahl von Busverbindungen. Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, das Gewerbe- und gepflegtes Wohngebiet auf harmonische Weise verbindet. Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar, genau wie das Naturschutzgebiet „Mainzer Sand“, mehrere Sportanlagen sowie ein Frei- und Hallenbad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorderhaus



Vorderhaus

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Atelier



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kueche



Kueche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Praxis



Praxis

Exposé - Galerie

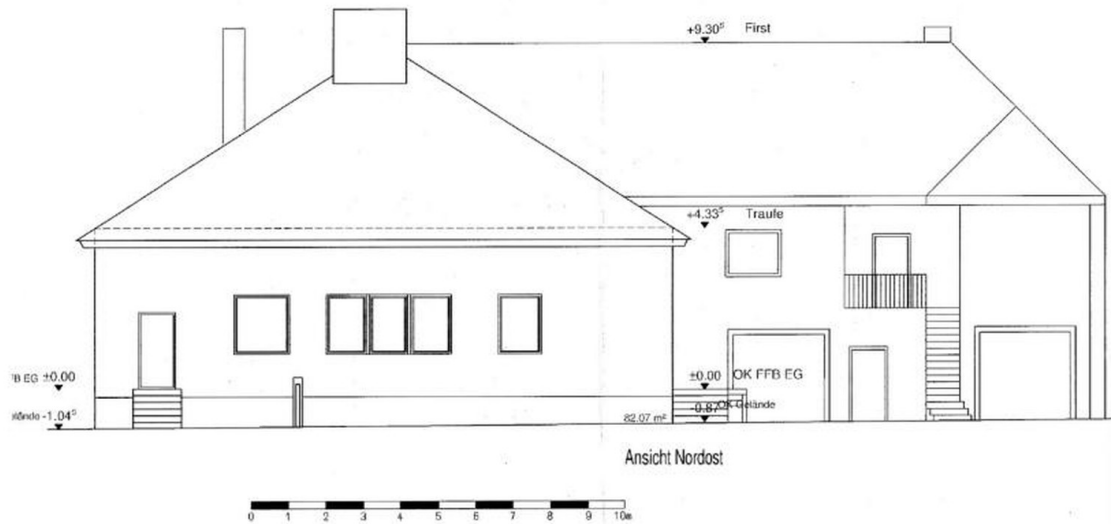


Praxis

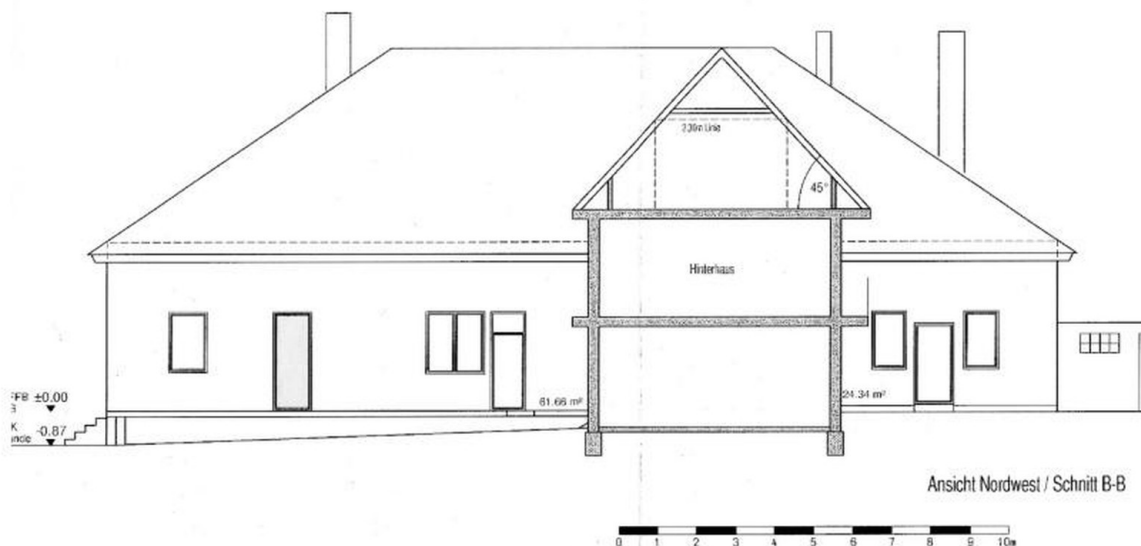


Badezimmer

Exposé - Galerie



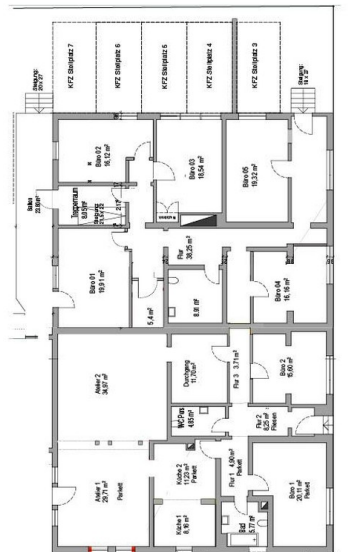
Ansicht



Ansicht

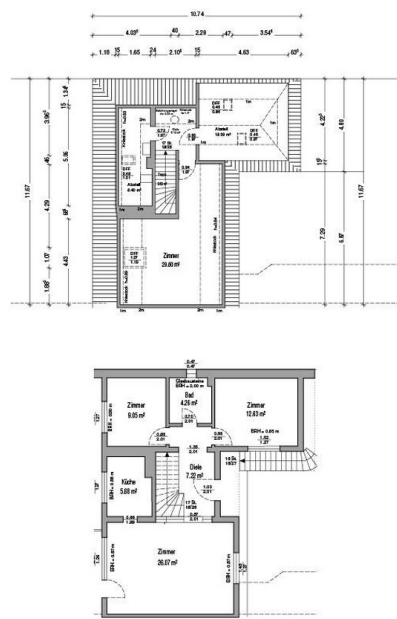
Exposé - Galerie

GRUNDRISS DOPPELHAUS 1+2 EG



Grundriss

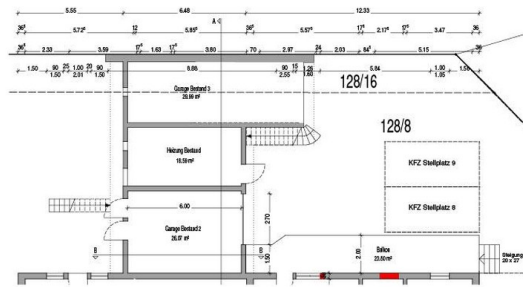
GRUNDRISS HINTERHAUS OG+DG



Grundriss

Exposé - Galerie

GRUNDRISS HINTERHAUS EG



Grundriss



Exklusives Gebäudeensemble in Mainz

Wohnen und Arbeiten plus renditestarkes Potenzial auf großzügigem Grundstück mit idylischem Garten

Kaufpreis	1.659.000 €
• Grundstücksfläche	ca. 924 m²
• Wohnfläche	ca. 425 m²
• Ausbaureserve	ca. 200 m²
• Baujahr	1945 bis 1975, Umbauten bis 2012
• Sanierungen bis 2023	Hochwertige Parkettböden, moderne Bäder und Küchen, neue Haustüren und Fenster, neue Heizkörper, Erneuerung der Heizungsleitungen im Vorderhaus, frisch renovierte Wände und Fassade
• Mögliche Mieteinnahmen	ca. 70.000 €/Jahr

Exposee

Exposé - Galerie

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Gebäudeensemble bietet auf einem großzügigen Grundstück zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und verbindet Wohnkomfort mit attraktiven Renditechancen. Das Objekt besteht aus drei Einheiten – zwei Doppelhaushälften und einem Hinterhaus, wobei jede Einheit über einen separaten Eingang verfügt. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage in Mainz-Mombach macht dieses Anwesen besonders attraktiv für private und gewerbliche Nutzung.

Praxis (Osteopathie) im Erdgeschoss – 146,93 m²

Aktuell an eine Praxis vermietet, bietet diese Einheit moderne Behandlungsräume und vielseitige Nutzungsoptionen:

- 4 Behandlungsräume
- Große Holzterrasse
- Küche/Büro
- Bad/WC sowie Gäste-WC
- Diele/Empfangsbereich

Die Kaltmiete für diese Einheit beträgt derzeit 1.695 €/Monat.

Selbstgenutzte Wohneinheit im Erdgeschoss – 163,78 m²

Diese Wohneinheit bietet eine großzügige Raumaufteilung und direkten Zugang zu einem uneinsehbaren Garten:

- 2 komfortable Zimmer
- Ein großes lichtdurchflutetes Studio (63,57 m²)
- Privatgarten mit Holzterrasse
- Moderne Küche
- Hauptbad und zusätzliches Duschbad/Gäste-WC
- Praktisches Durchgangszimmer

Hinterhaus auf zwei Etagen – aktuell frei ca. 125 m²

Das Hinterhaus bietet eine weitere attraktive Wohnoption, aufgeteilt auf zwei Stockwerke:

- 1. OG: 3 helle Räume, Küche, Bad/WC, Diele
- Dachgeschoss: Ein großzügiges Studio, Nebenraum und Gäste-WC

Hof, Garagen und Erweiterungspotenzial

Das weitläufige Grundstück bietet zusätzlich viel Platz für Stellflächen und Lagermöglichkeiten:

- Großer Hof mit 7 Außenparkplätzen
 - 2 Einzelgaragen und eine Doppelgarage am Vorderhaus
 - Dachgeschossausbau des Vorderhauses mit einer Ausbaureserve von ca. 200 m²
- Ideales Potenzial für weitere Wohn- oder Gewerbefläche.

Exposee

Lagebeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich im charmanten Stadtteil Mainz-Mombach, einem lebendigen Teil der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Mombach zeichnet sich durch seine ideale Anbindung an die Mainzer Innenstadt (10 Minuten) und das gesamte Rhein-Main-Gebiet aus. Mit der Autobahn A643 in unmittelbarer Nähe sind die A60 und A66 schnell erreichbar, wodurch Wiesbaden, Frankfurt, Darmstadt sowie der Frankfurter Flughafen gut angebunden sind. Der Stadtteil verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof, Straßenbahnlinien und eine Vielzahl von Busverbindungen.

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, das Gewerbe- und gepflegtes Wohngebiet auf harmonische Weise verbindet.

Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar, genau wie das Naturschutzgebiet „Mainzer Sand“, mehrere Sportanlagen sowie ein Frei- und Hallenbad.

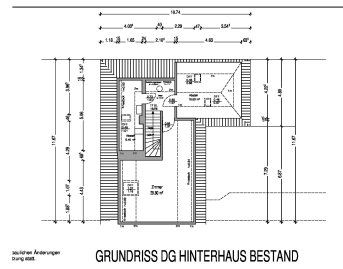
Fazit

Ein Objekt, das mit seiner Kombination aus Wohnkomfort, Gewerbe und langfristigem Wertsteigerungspotenzial überzeugt. Ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer, die eine attraktive Lage in Mainz schätzen und die Möglichkeit eines flexiblen Raumkonzepts suchen.

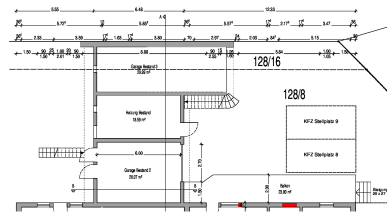
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Exposee

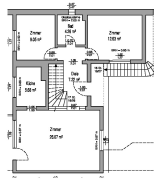
Exposé - Grundrisse



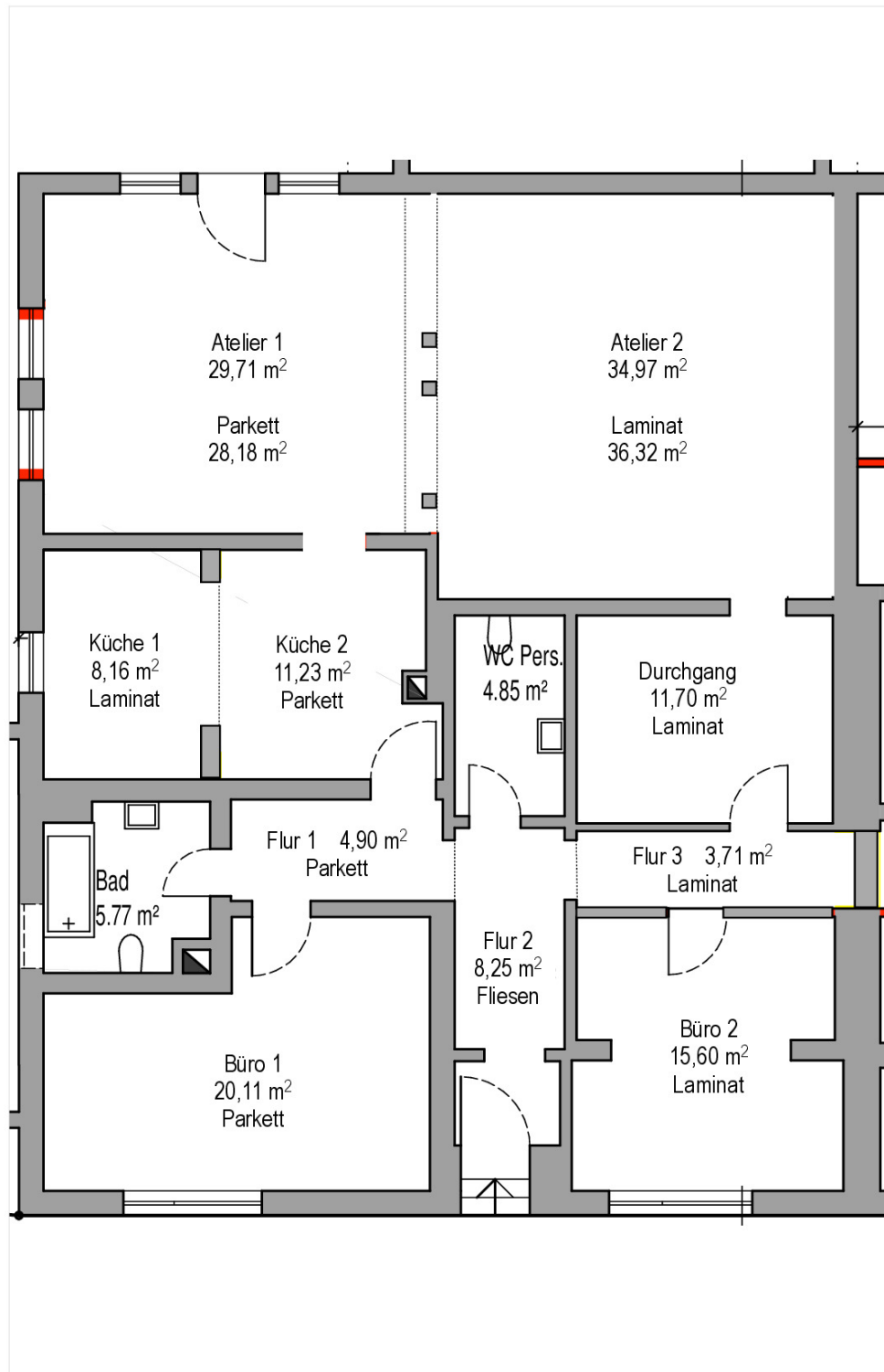
Exposé - Grundrisse



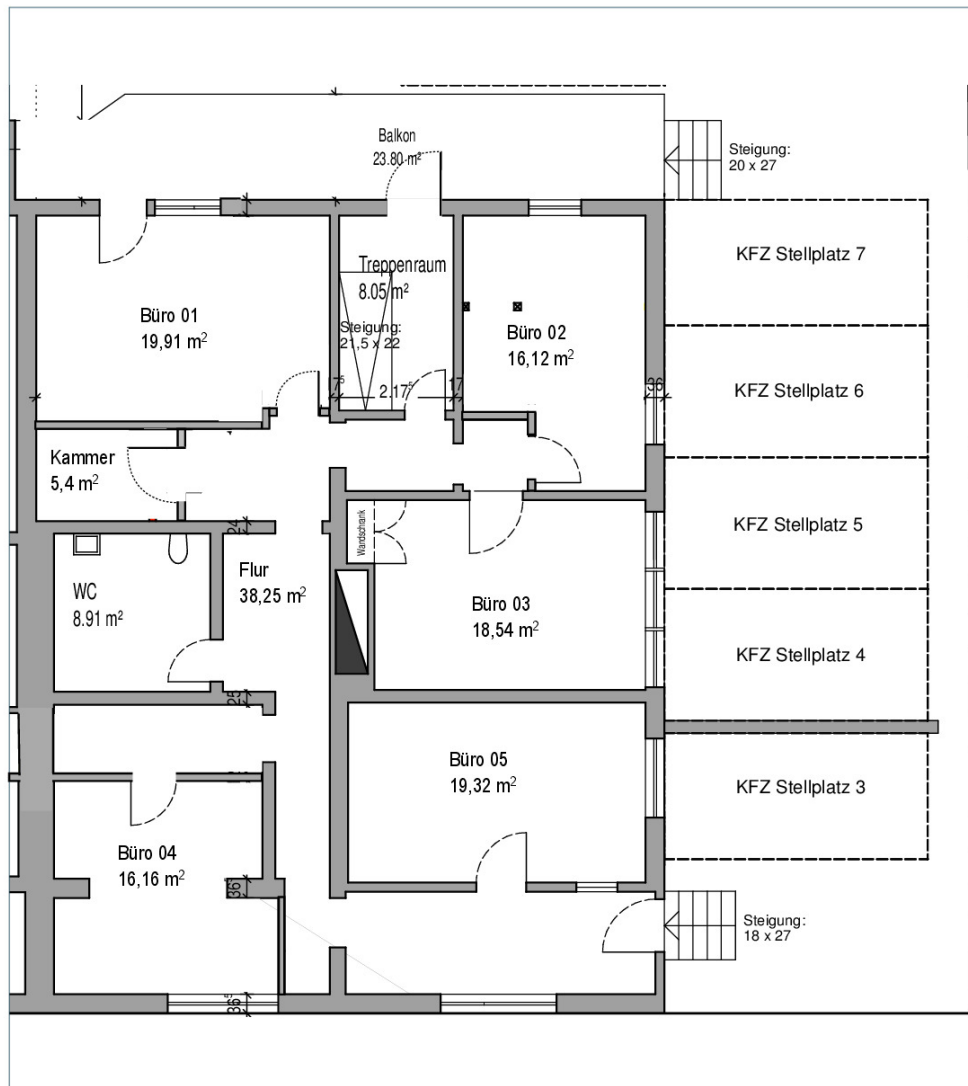
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 1
2. Energieausweis 2
3. Exposee

ENERGIEAUSWEIS


für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 08.10.2034

Registriernummer: RP-2024-005361927

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	An der Brunnenstube 10 55120 Mainz		
Gebäudeteil ²	Nichtwohnteil eines gemischt genutzten Gebäudes		
Baujahr Gebäude ³	1975 ; 1945; 2012		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004		
Nettogrundfläche ⁵	318,5 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes 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"/> Aushangpflicht <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 **Nettogrundfläche**. 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

IGD GmbH
Markus Höh - Energieberater (HWK)
Kolpingtr. 6
66497 Contwig

Unterschrift des Ausstellers

**IGD GmbH**
Kolpingstraße 6
66497 Contwig
Telefon: 0 63 32 / 47 92 80
Telefax: 0 63 32 / 47 92 81
igd-energieberater@t-online.de

Ausstellungsdatum 09.10.2024

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

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2024-005361927

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 105,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

372,3 kWh/(m²·a)

Anforderungswert GEG
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 372,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 372,0 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten
☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach § 21 GEG
☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
☒ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizöl EL	314,2					314,2
Strom (Hilfsenergie)	4,4		10,4			14,8

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

314,2 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

14,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ⁴ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁴

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung ⁵ Anteil EE ⁶ der Einzelanlage Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷

Summe ⁸ %

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE ¹⁰

Summe ⁸ %
☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Verkehrsfläche	123,3	18,5
2	Küche in Nichtwohngebäuden	19,9	3,0
3	WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...	21,2	3,2
4	Lager	3,8	0,6
5	Untersuchungsraum, Behandlungsraum	131,0	19,6
6	Nebenflächen ohne Aufenthaltsräume	349,3	52,3
7	Anmeldung	19,3	2,9

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/kühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur Hilfsenergie

⁴ Mehrfachnennung möglich

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2024-005361927

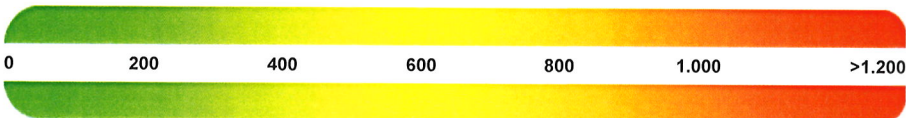
3

Endenergieverbrauch



☐ Warmwasser enthalten

☐ Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung

☐ Warmwasser

☐ Lüftung

☐ eingebaute Beleuchtung

☐ Kühlung

☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2024-005361927

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der oberen Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Biomasse-Heizkessel, z. B. Holzpellets	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

IGD GmbH, Markus Höh - Energieberater (HWK)
Kolpingtr. 6, 66497 Contwig

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) 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 sogenannte „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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nuteinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 15.09.2034

Registriernummer: RP-2024-005332393

1

Gebäude

Gebäudetyp	Eigentümer - Wohnheit		
Adresse	An der Brunnenstube 10 55120 Mainz		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1975 1945,2012		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	116,0 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

MM-Energy Consult GbR
Maximilian Bauer
Grasweg 6b
67821 Alsenz



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 16.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2024-005332393

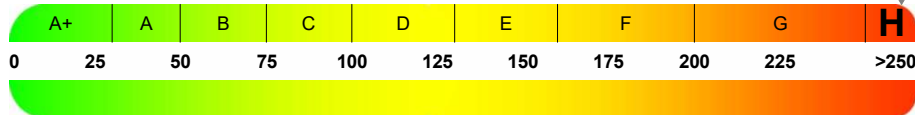
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 82,8 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

261,8 kWh/(m²·a)



292,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 292,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 131,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,62 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

261,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

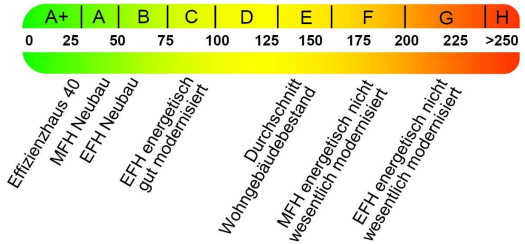
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
Summe ⁸	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 Quadratmeter 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

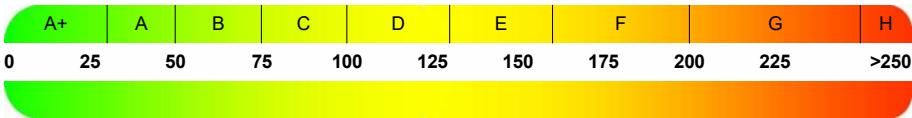
Registriernummer: RP-2024-005332393

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



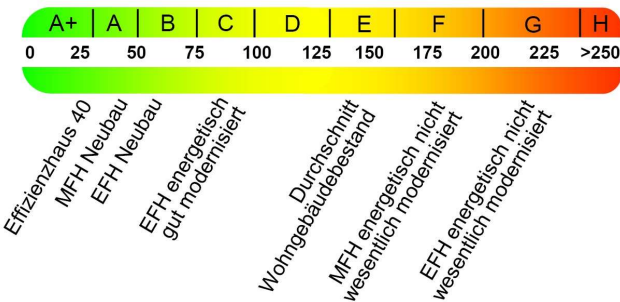
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs 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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2024-005332393

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Biomasse-Heizkessel, Holzpellets	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasser	Warmwasser über die Heizungsanlage Solaranlage, Sonnen-Energie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke um24 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

MM- Energy Consult GbR, Maximilian Bauer, Energieberater HWK
Grasweg 6b, 67821 Alsenz

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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 § 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 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 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 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 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.

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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Exklusives Gebäudeensemble in Mainz

Wohnen und arbeiten auf großzügigem Grundstück mit idyllischem Garten

Kaufpreis **1.290.000 €**

- **Grundstücksfläche** ca. 924 m²
- **Wohn-/Gewerbefläche** ca. 425 m²
- **Ausbaureserve** ca. 200 m²
- **Baujahr** 1945 bis 1975, Umbauten bis 2012
- **Sanierungen bis 2023** Hochwertige Parkettböden, moderne Bäder, Erneuerung der Heizungsleitungen im Vorderhaus, frisch renovierte Wände und Fassade
- **Mögliche Mieteinnahmen** ca. 70.000 €/Jahr

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Gebäudeensemble bietet auf einem großzügigen Grundstück zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Wohnkomfort. Das Objekt besteht aus drei Einheiten – zwei Doppelhaushälften und einem Hinterhaus, wobei jede Einheit über einen separaten Eingang verfügt. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage in Mainz-Mombach macht dieses Anwesen besonders attraktiv für private und gewerbliche Nutzung.

Praxis (Osteopathie) im Erdgeschoss – 146,93 m²

Aktuell an eine Praxis vermietet, bietet diese Einheit moderne Behandlungsräume und vielseitige Nutzungsoptionen:

- 4 Behandlungsräume
- Große Holzterrasse
- Küche/Büro
- Bad/WC sowie Gäste-WC
- Diele/Empfangsbereich

Die Kaltmiete für diese Einheit beträgt derzeit 1.695 €/Monat.

Wohn-Arbeits-Einheit im Erdgeschoss – 163,78 m²

Diese kombinierte Wohn- und Gewerbeeinheit bietet eine großzügige Raumaufteilung und direkten Zugang zu einem uneinsehbaren Garten:

- 2 komfortable Zimmer
- Ein großes lichtdurchflutetes Studio (63,57 m²)
- Privatgarten mit Holzterrasse
- Küche
- Hauptbad und zusätzliches Duschbad/Gäste-WC
- Praktisches Durchgangszimmer

Hinterhaus auf zwei Etagen – aktuell frei ca. 125 m²

Ob zur Selbstnutzung als privater Wohnbereich, Praxis, Büro oder Atelier – dieses separate Gebäude bietet maximale Freiheit:

- OG: 3 helle Räume, Küche, Bad/WC, Diele
- Dachgeschoss: Ein großzügiges Studio, Nebenraum und Gäste-WC

Hof, Garagen und Erweiterungspotenzial

Das weitläufige Grundstück bietet zusätzlich viel Platz für Stellflächen und Lagermöglichkeiten:

- Großer Hof mit 7 Außenparkplätzen
- 2 Einzelgaragen und eine Doppelgarage am Vorderhaus
- Dachgeschossausbau des Vorderhauses mit einer Ausbaureserve von ca. 200 m² - Ideales Potenzial für weitere Wohn- oder Gewerbefläche.

Lagebeschreibung

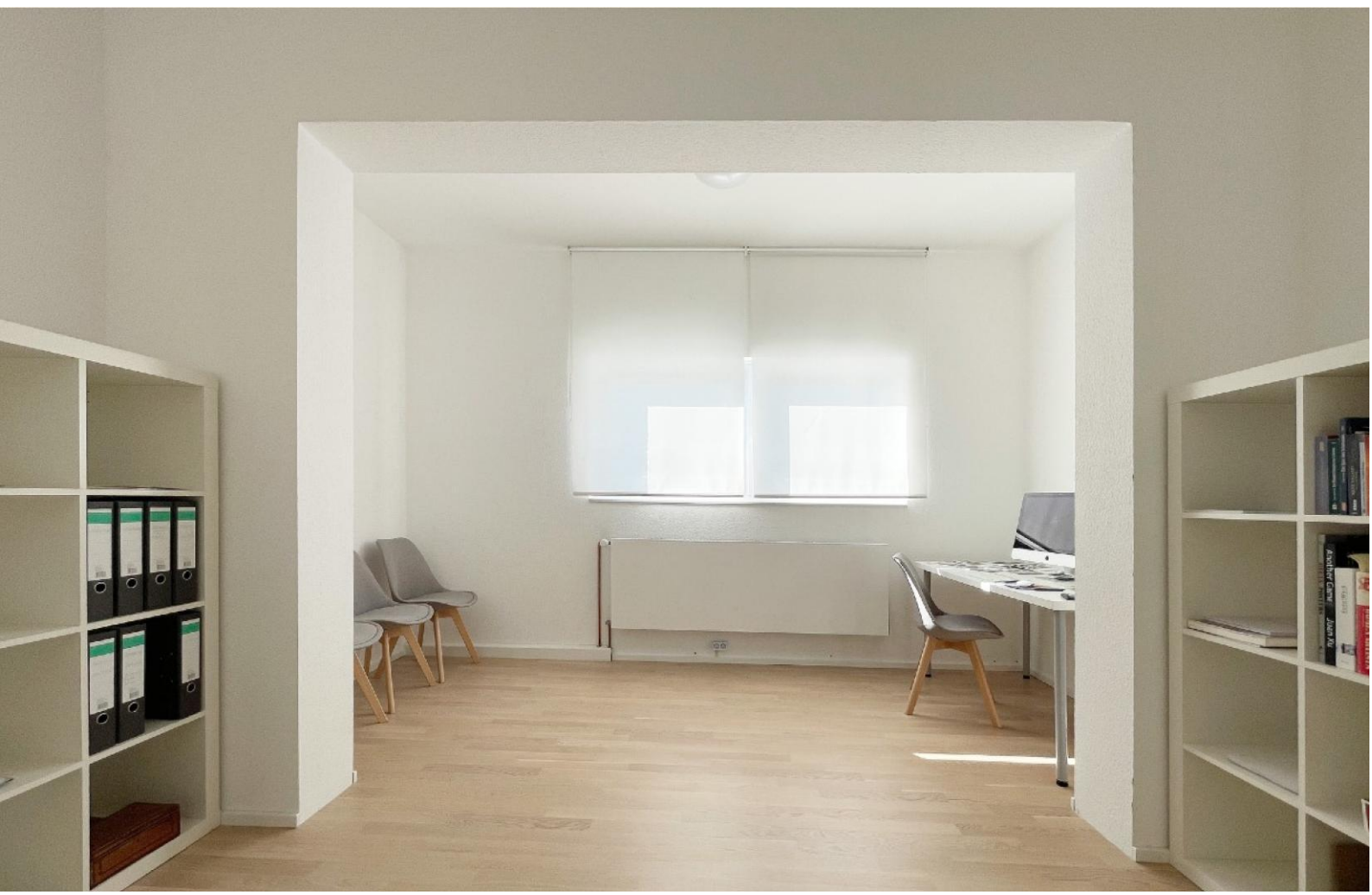
Das angebotene Objekt befindet sich im charmanten Stadtteil Mainz-Mombach, einem lebendigen Teil der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Mombach zeichnet sich durch seine ideale Anbindung an die Mainzer Innenstadt (10 Minuten) und das gesamte RheinMain-Gebiet aus. Mit der Autobahn A643 in unmittelbarer Nähe sind die A60 und A66 schnell erreichbar, wodurch Wiesbaden, Frankfurt, Darmstadt sowie der Frankfurter Flughafen gut angebunden sind. Der Stadtteil verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof, Straßenbahnlinien und eine Vielzahl von Busverbindungen.

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, das Gewerbe- und gepflegtes Wohngebiet auf harmonische Weise verbindet.

Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar, genau wie das Naturschutzgebiet „Mainzer Sand“, mehrere Sportanlagen sowie ein Frei- und Hallenbad.

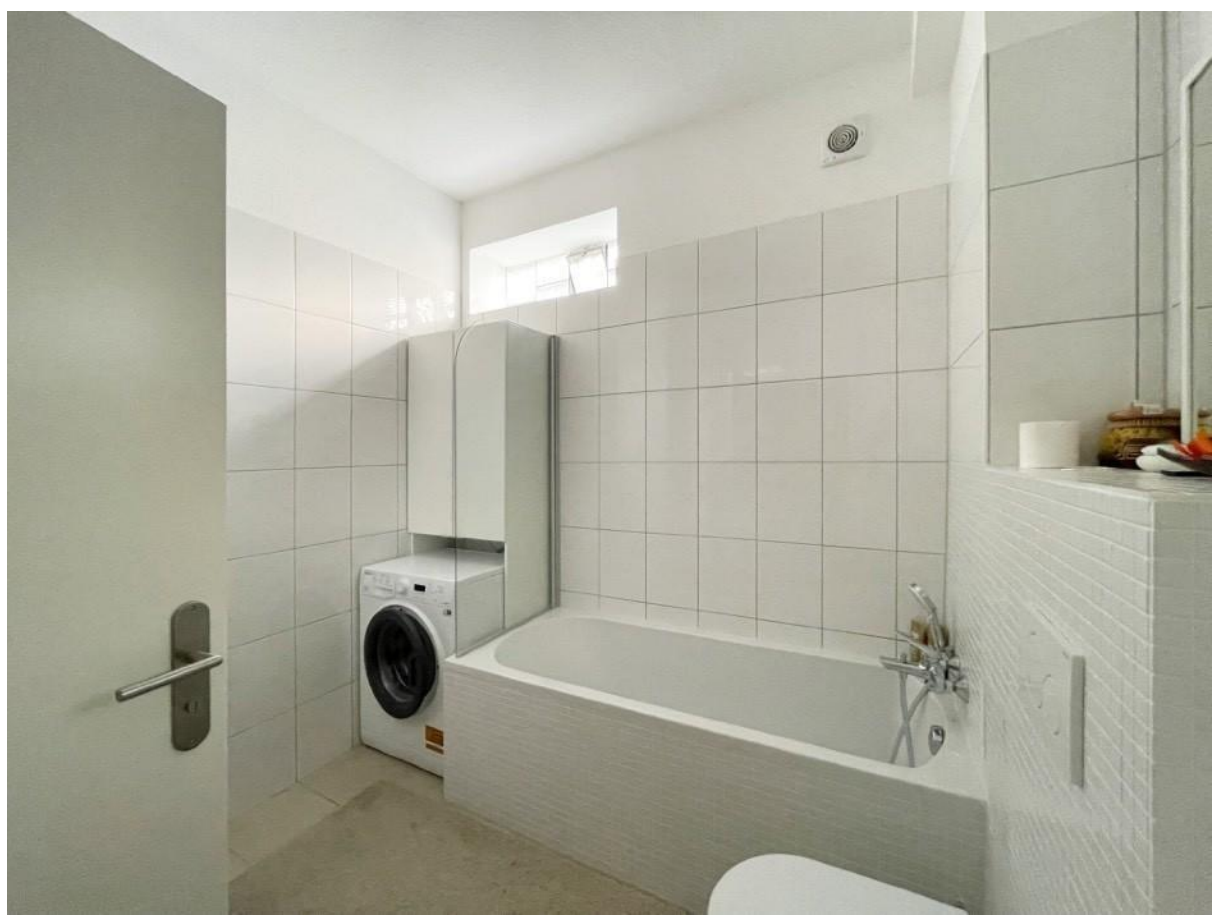
Fazit

Ein Objekt, das mit seiner Kombination aus Wohnkomfort, Gewerbe und langfristigem Wertsteigerungspotenzial überzeugt. Ideal für diejenigen, die eine attraktive Lage in Mainz schätzen und die Möglichkeit eines flexiblen Raumkonzepts suchen.







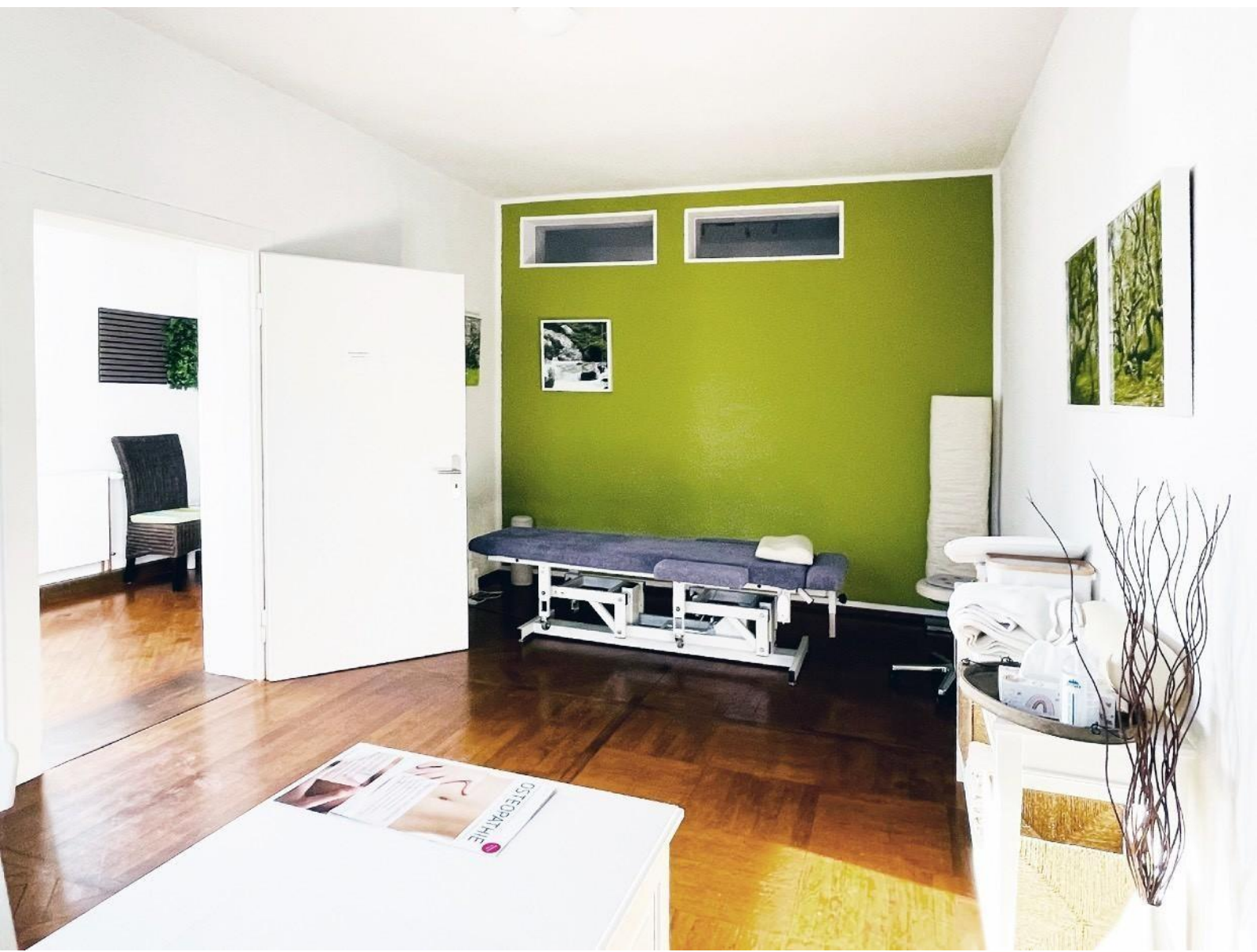


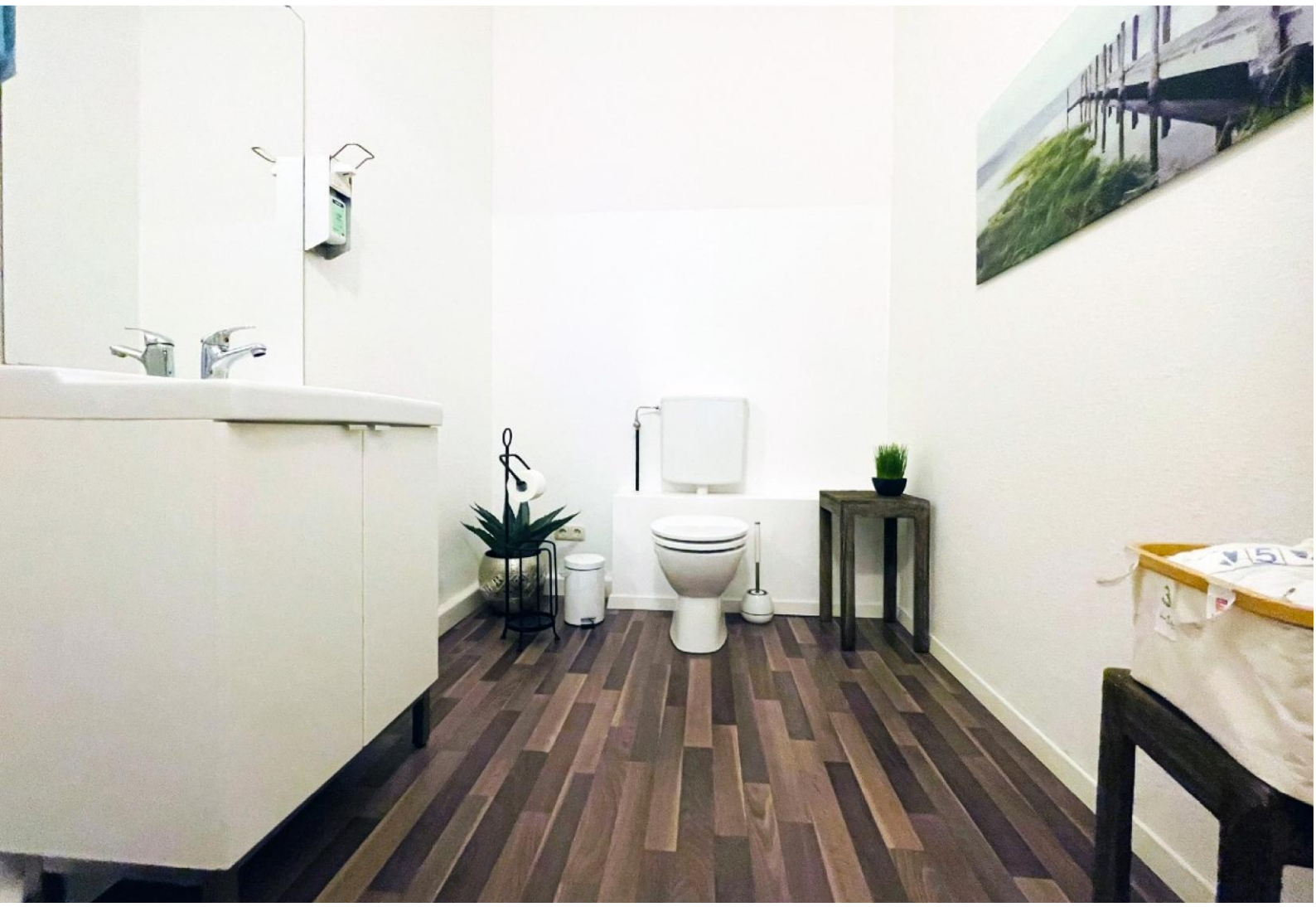












Atelier 1 29,71 m²
Parkett

Küche 1 8,16 m²
Parkett

Büro 1 20,11 m²
Parkett

Flur 1 4,90 m²
Parkett

WC Pers 4,85 m²
Fliesen

Küche 2 11,23 m²
Parkett

Flur 2 8,25 m²
Fliesen

Büro 2 15,60 m²
Parkett

Durchgang 11,70 m²
Parkett

WC Pers 4,85 m²
Fliesen

Flur 3 3,71 m²
Parkett

Büro 3 16,16 m²

WC 5,4 m²

Bad 8,91 m²

Flur 38,25 m²

Büro 01 19,94 m²

Trepperraum 8,05 m²
Steigung: 21,5 x 26

Balkon 23,80 m²

Büro 02 16,12 m²

Büro 03 18,54 m²

Büro 04 18,54 m²

Büro 05 19,32 m²

KFZ Stellplatz 3

KFZ Stellplatz 4

KFZ Stellplatz 5

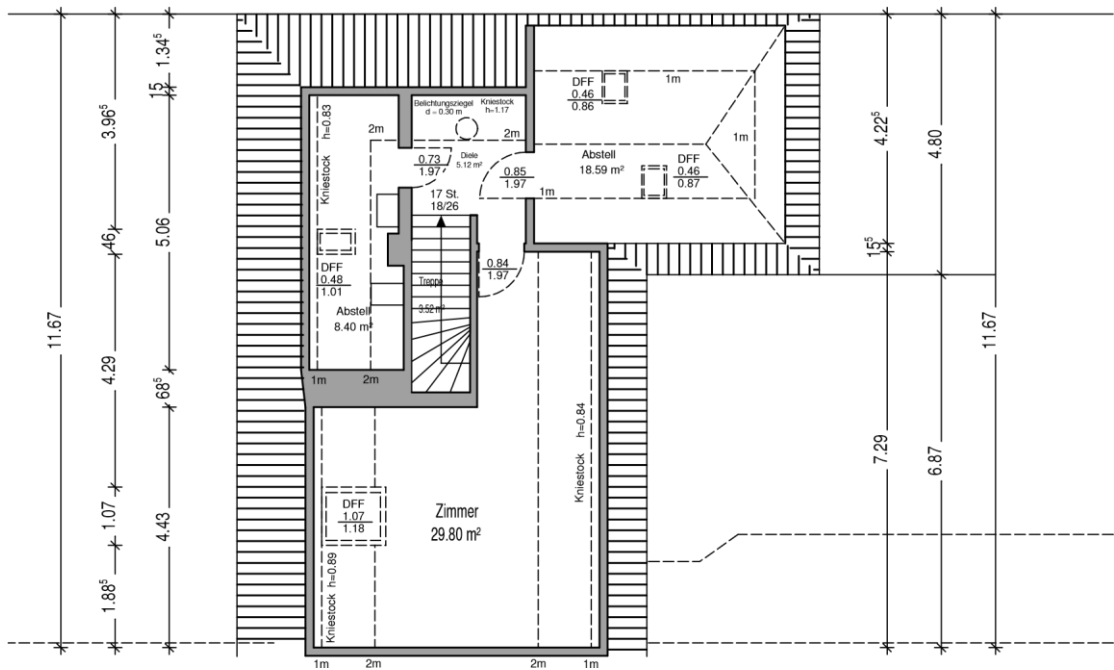
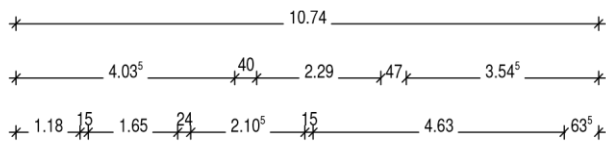
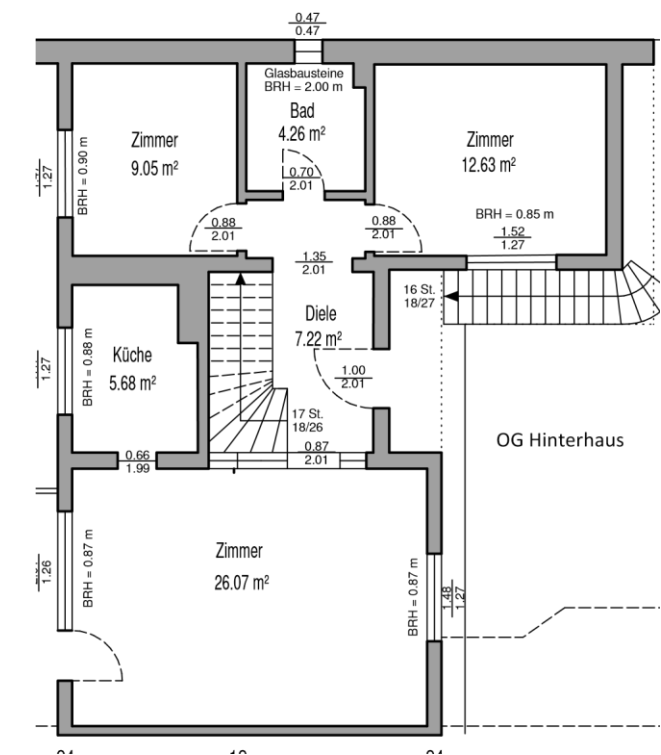
KFZ Stellplatz 6

KFZ Stellplatz 7

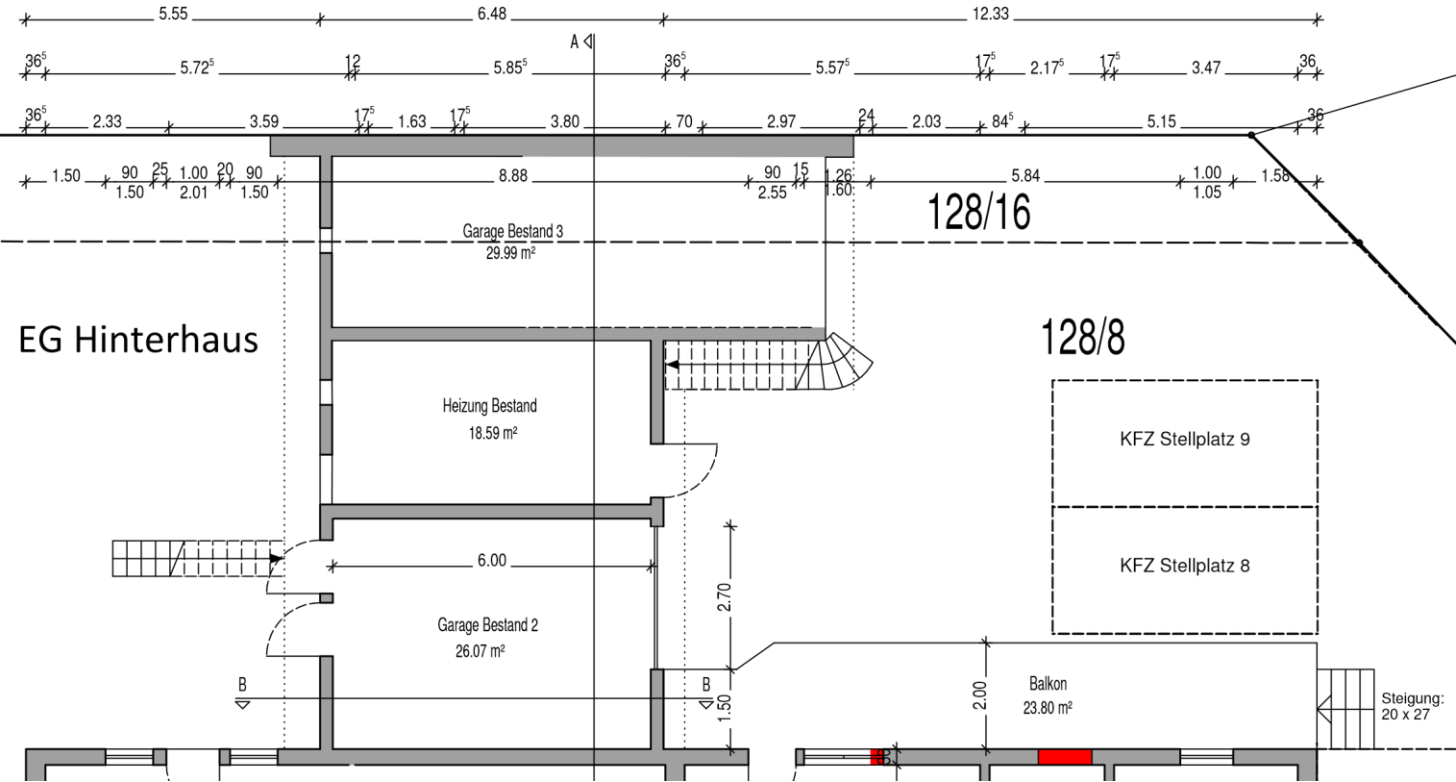
Steigung: 20 x 27

Steigung: 18 x 27

GRUNDRISS HINTERHAUS OG+DG



GRUNDRISS HINTERHAUS EG



ANSICHTEN

