

Exposé

Zweifamilienhaus in Niederkrüchten

1-2 Familienhaus in Elmpt als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-330721

Zweifamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

Hauptstr. 80
41372 Niederkrüchten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	470,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives 2 Familienhaus in 41372 Niederkrüchten Elmpt, Hauptstr. 80 von Privat zu verkaufen. Derzeit vermietetes Haus zur Eigennutzung als Einfamilienhaus oder als Investment als 2 Familienhaus mit sofortigen Einnahmen.

Durch einen gemeinsamen Hauseingang gelangt man:

1. in die moderne helle hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse, saniert in 2014, ca. 60 qm, Schlafzimmer mit 3 fach Verglasung und elektr. Rolladen, Wohnzimmer mit elektr. Rolladen und Kaminanschluss, 2 x Satanschluss, große Küche-Esszimmer (mit LED Deckenlampen) mit Ausgang zur Innenhofterrasse mit ca. 47 qm, Innenhofterrasse mit separatem Tor, separater Hauswirtschaftsraum mit Eingang von der Terrasse aus mit Podest für Waschmaschine und Trockner, Waschbecken, Urinal und WC, kleiner Lagerraum neben der Küche mit Gewölbekeller zur Weinlagerung, weißes Bad mit bodentiefer Dusche, WC, Waschbecken mit Spiegel und Handtuchradiator (mit LED Deckenlampen), alle Räume neu gefliest, Heizung und Warmwasser über neue Gasbrennwerttechnik, alle Türen weiß, Decken und Wände weiß.

2. in die Wohnung im OG, ca. 63 qm Wohnfläche, komplett Sanierung in 2014, alles in weiß, alle Kunststoffenster mit Doppel- und Dreifachverglasung, große sonnige Dachterrasse mit ca. 45 qm und Treppe zum Garten. Schlafzimmer mit 16 qm, Wohn- Esszimmer mit offener Einbauküche, Deckeneinbauleuchten in LED Technik. Ein besonderes Wohnambiente mit Kaminofen im Wohnzimmer. Ein helles weißes modernes Bad mit Dusche, WC, Handtuchradiator und Platz für Waschmaschine, Designwaschbecken mit Unterschrank und mit Spiegel und Beleuchtung, Deckeneinbauleuchten mit LED. Der Dachboden wurde in 2025 gedämmt und dient als Lagerraum. Ebenfalls kann noch der Dachboden mit ca. 40 qm ausgebaut werden. Der sonnige Garten hat ca. 300 qm mit Partyraum, Lagerraum und Schuppen.

Nutzfläche Haus: 151 qm

Energetische Fassadendämmung und Dachgeschoßdeckendämmung in 2025 und 2026.

Hausbaujahr: 1966, Komplettsanierung in 2010. neue Gaszentralheizung aus 2010 auf dem Dachboden, Energieausweis: Verbrauchsausweis aus 7/2025, 84,9 kWh/m²*a. Jährliche Wartung der Heizung.

Separate Stromzähler, Wasseruhren und Wärmemengenmesser.

Grundstücksfläche 470 qm

Mieteinnahme Netto EG : € 838,- , Mieteinnahme Netto OG: € 720,-, Gesamt p. A. € 18.696,- = Rendite derzeit ca. 6,35 %

Festpreis: € 295.000,-

Gerne Anfragen mit Name, Adresse, Telnr. und Mailanschrift.

Eine Besichtigung erfolgt erst nach einen Bonitätsnachweis

(Kapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung)!

Ausstattung

Keine Makler bitte.

Ohne Bonitätsnachweis keine Besichtigung !!!

Wir brauchen keine Zeiträuber oder einen Besichtigungstourismus.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte. Über die Autobahn A52 gelangt man in kurzer Zeit nach Mönchengladbach, Düsseldorf oder Roermond in den Niederlanden.

Zwei Schnellbuslinien nach Mönchengladbach oder zur Kreisstadt Viersen erreichen ihr Ziel innerhalb einer halben Stunde. Zusätzlich steht eine gute Anbindung an die Flughäfen Düsseldorf und Weeze zur Verfügung.

In ca. 500 m befindet sich ein Kindergarten. Weitere befinden sich in ca. 1,5 km Eine Grundschule befindet sich in 2,1 km.

Weiterführende Schulen befinden sich in Brüggen 3,9 km, Niederkrüchten 6,9 km und in Waldniel 12 km.

Ein großes Einkaufszentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe, ca. 3 km z. B. Rossmann, Aldi, Edeka, Lidl, Getränkemarkt, Bäckerei usw.

Im Ort selber und Im Umfeld gibt es in den o.g. Städten genügend Restaurants.

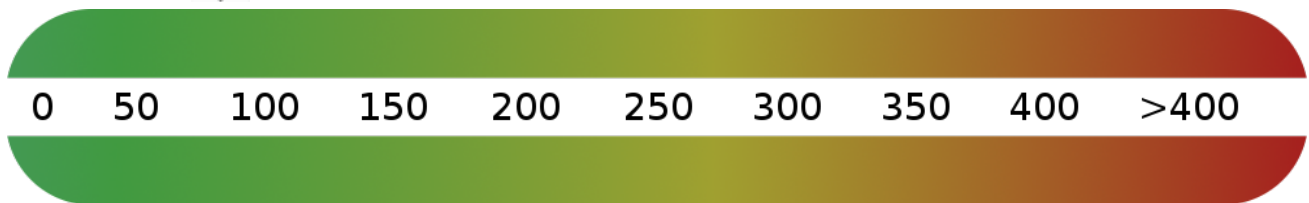
Weiterhin gibt es einen Veranstaltungskalender, Naturpark Schwalm-Nette.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	84,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Hauseingang zum EG und OG

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof Ausfahrt

Exposé - Galerie



Partyraum Garten



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Stromkasten 2 Zähler



EG Ausgang

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer

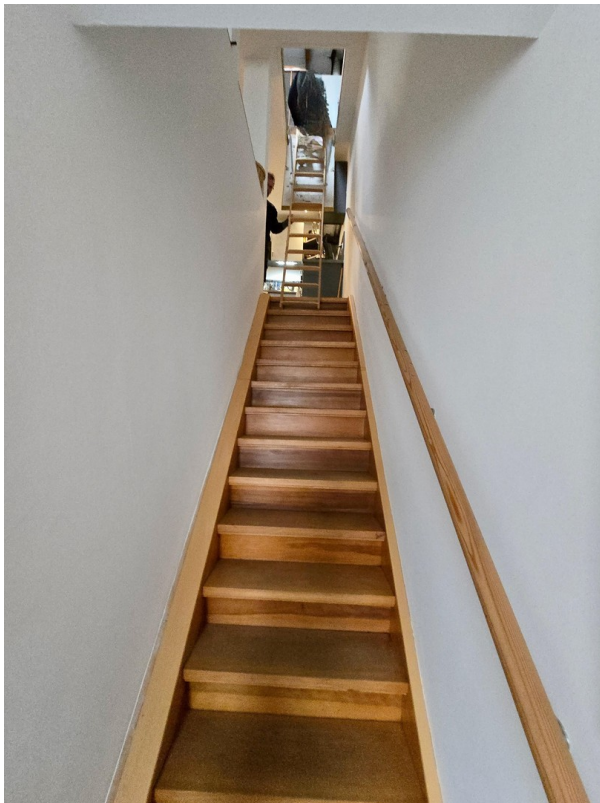


EG Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



EG Hauswirtschaftsraum



Treppe zu OG



Aufgang ins OG

Exposé - Galerie



OG



OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Treppe zum Garten



Gartenhaus



Garten

Exposé - Galerie



Abgang Keller



Gasanschluss

Exposé - Galerie



Keller



Dachboden Isolierung

Exposé - Galerie



Dachboden mit Heizung-Warmwass



Dachboden neu

Exposé - Galerie



Wärmemesser

Buderus

Ihr nächster
Wartungstermin.

2023 2024 2025 2026 2027

Nicht vergessen: die jährliche Wartung Ihrer Anlage!

Datum der Wartung: **11.12.24**

Heizstoff: Öl Gas Biomassepellets

CO₂ Gehalt in Vol.-%: **9,4** Rußzahl:

O₂ Gehalt in Vol.-%: **4,3** CO in ppm um: **78**

Raumtemperatur in °C: **19,5**

Abgasverlust in %: **2,2**

Abgastemperatur in °C: **56,4**

Wartung und Komponenten
Veranschaulichen Zustand: ja nein

Name Kundendiensttechniker: **V. Jank**

Raum für Firmensignatur:

Firma Manuel Fassbender
Heizungs- und Sanitärtechnik
Eicken 2
41366 Schwaintal
Tel 02163/949944 Fax 02163/949946

8737600330			
Condensierung Boiler	GB172 20 DE 108LL10HP		
C13x C13x, C43x C13x, C53x, C63x, C83x, C93x, B33	AT CHLU - G2HP		
N gas (G230-G26)	Prüfung (G231) Boiler (G23)		
Q _{th} (kW)	4,8 - 20,0 kW	4,8 - 20,0 kW	5,4 - 22,0 kW
Q _{th} (Wp)	4,8 - 24,0 kW	4,8 - 24,0 kW	5,4 - 27,0 kW
Heizleistung (kW)	4,7 - 19,5 kW	4,7 - 19,5 kW	5,3 - 21,8 kW
Heizleistung (kW)	5,1 - 20,4 kW	5,1 - 20,4 kW	5,7 - 23,0 kW
T _{max}	82 °C	82 °C	
PMAP	3 bar		
Druck			
D			
NECx Klasse	S		
U	230V - 50Hz		
IP Klasse	IP X0		
CE - PIN Number	CE - 0099B-0490		

CE 0085-10 **Buderus**

Bosch Thermotechnik GmbH
D-30576 Wedder / Germany

Gasgerät angepasst auf Erdgas Gruppe H

Bei Gerätetausch bitte Information per Geräte-austauschkarte oder QR-Code an die NEW Netz GmbH

Gasheizung



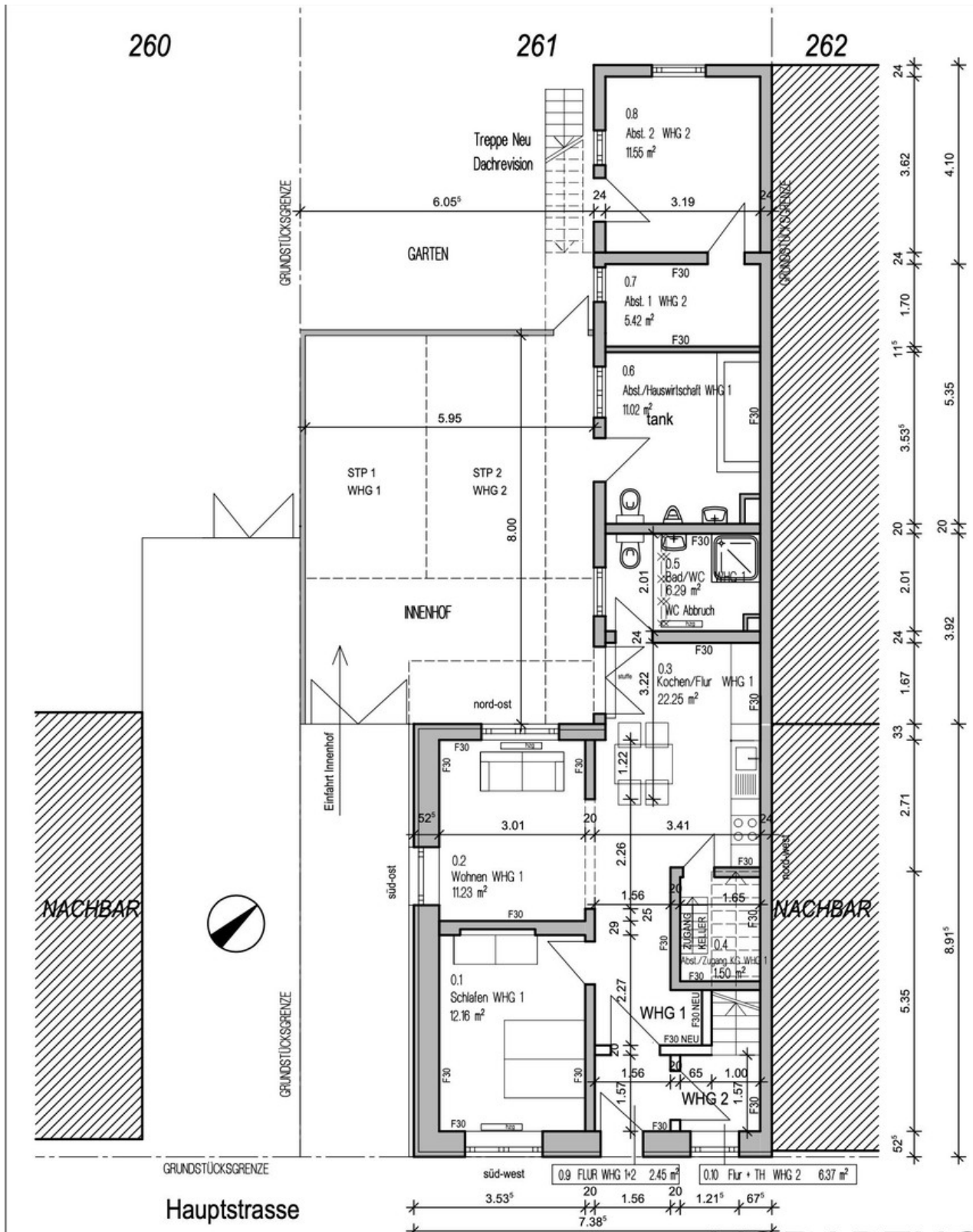
Gasheizung

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

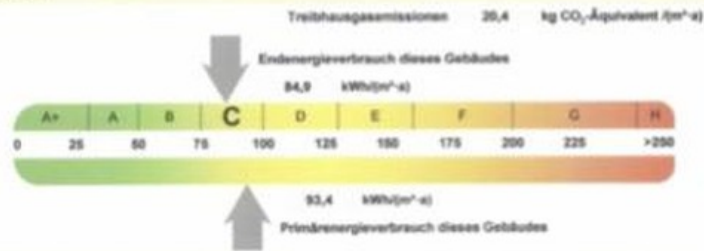
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-000730820

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

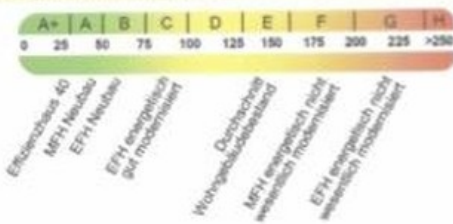
84,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas LL	1,10	37999	10944	27055	1,31

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²



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 von angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

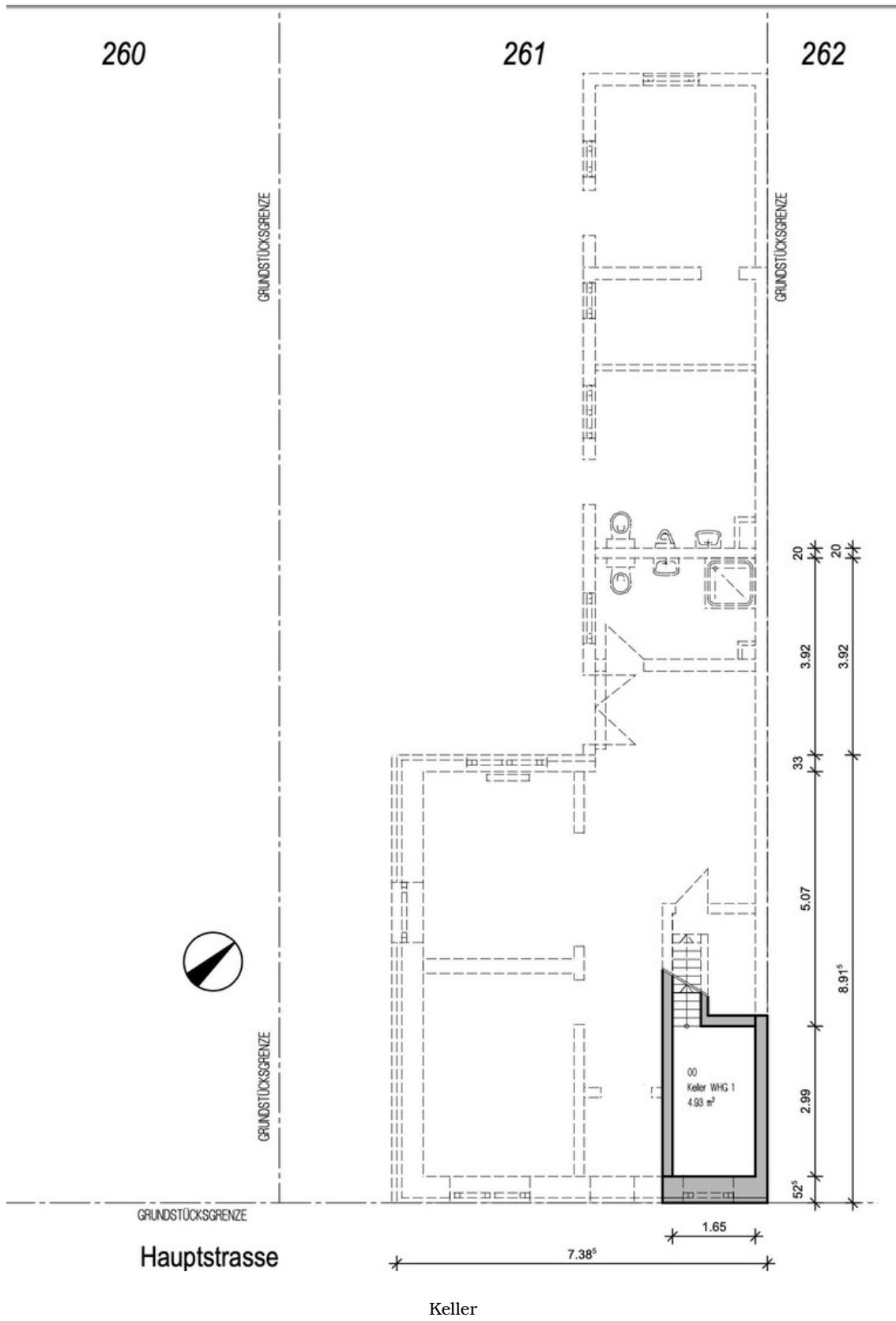
² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlbauschleife in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort: Software AG, Verbrauchspass 5.2.1

Energie

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

2. Nutzflächenberechnung nach DIN 277 (CAD ermittelt)

Raumnr.	Raumbezeichnung	ges. Fläche NRF in qm
0.1	Schlafen WHG 1	12,16
0.2	Wohnen WHG 1	11,23
0.3	Kochen/Flur WHG 1	21,26
0.4	Abst./Zugang KG WHG 1	1,5
0.5	Bad/WC WHG 1	6,29
0.6	Abst./Hauswirt WHG 1	11,02
0.7	Abst. 1 WHG 2	5,42
0.8	Abst. 2 WHG 2	11,55
0.9	FLUR WHG 1+2	2,45
0.10	Flur + TH WHG 2	6,37
0.11	Abst. WHG 1	1,00
EG ges.		90,25

Raumnr.	Raumbezeichnung	ges. Fläche NRF
1.1	Schlafen WHG 2	12,08
1.2	Kochen/Wohnen WHG 2	36,65
1.3	Bad/WC WHG 2	5,42
1.4	Abst. WHG 2	1,94
1.OG ges.		56,09

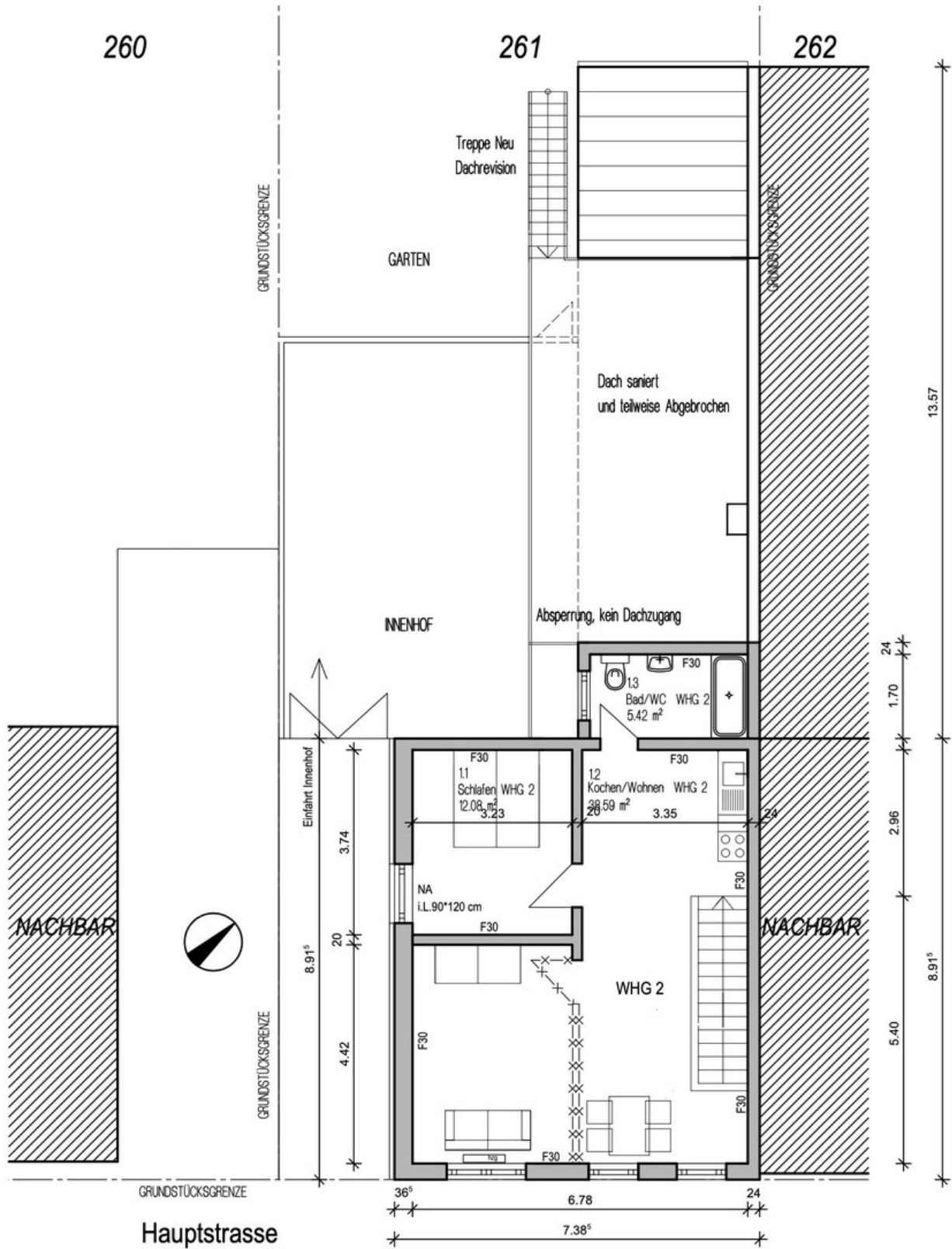
NRF ges.	146,34
----------	--------

Raumnr.	Raumbezeichnung	ges. Fläche NRF
00	Keller WHG 1	4,94
KG ges.		4,94

NRF WHG 1 + WHG 2 + FLUR WHG 1+2 ges. mit KG	151,28
--	--------

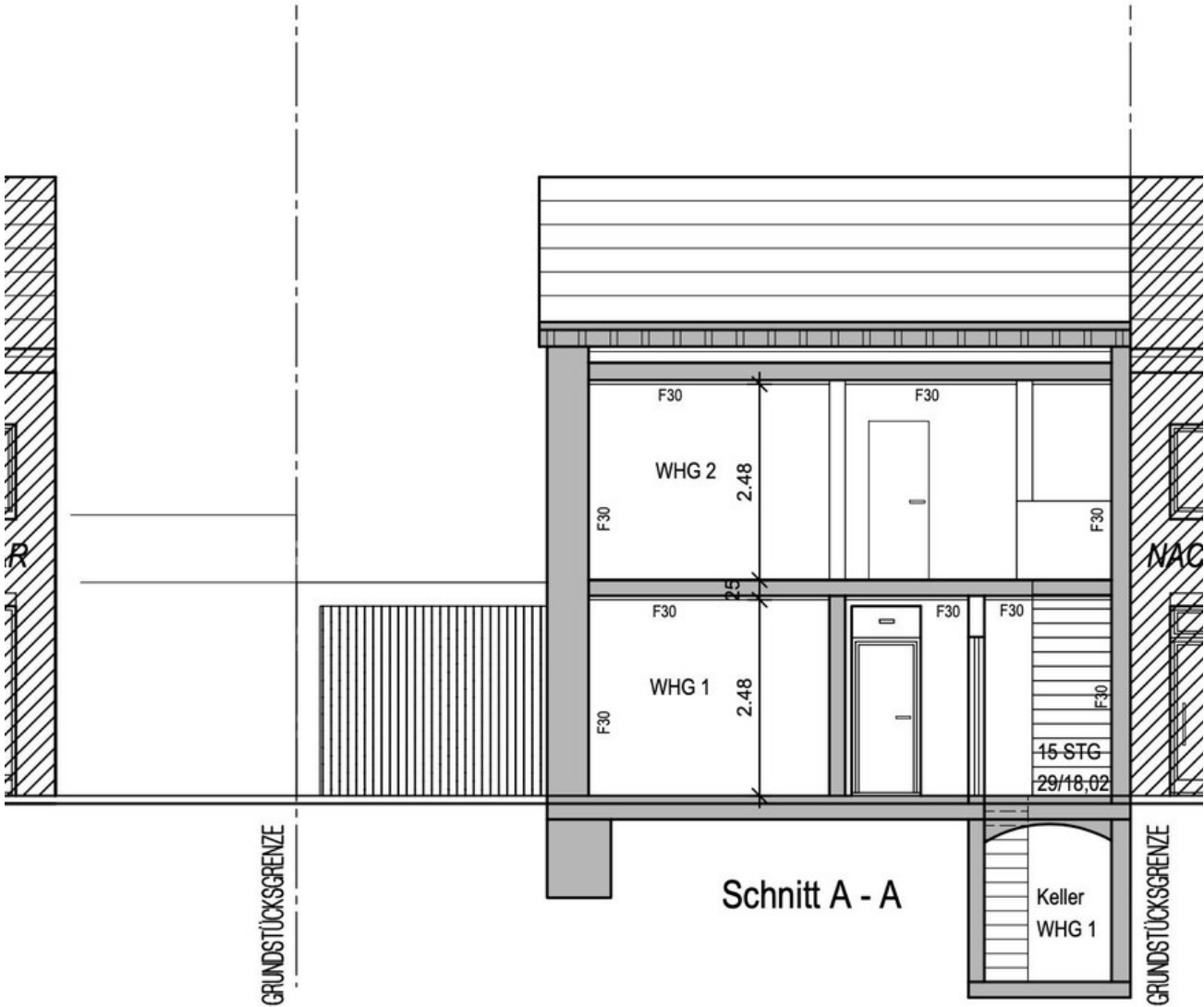
Nutzflächen

Exposé - Grundrisse



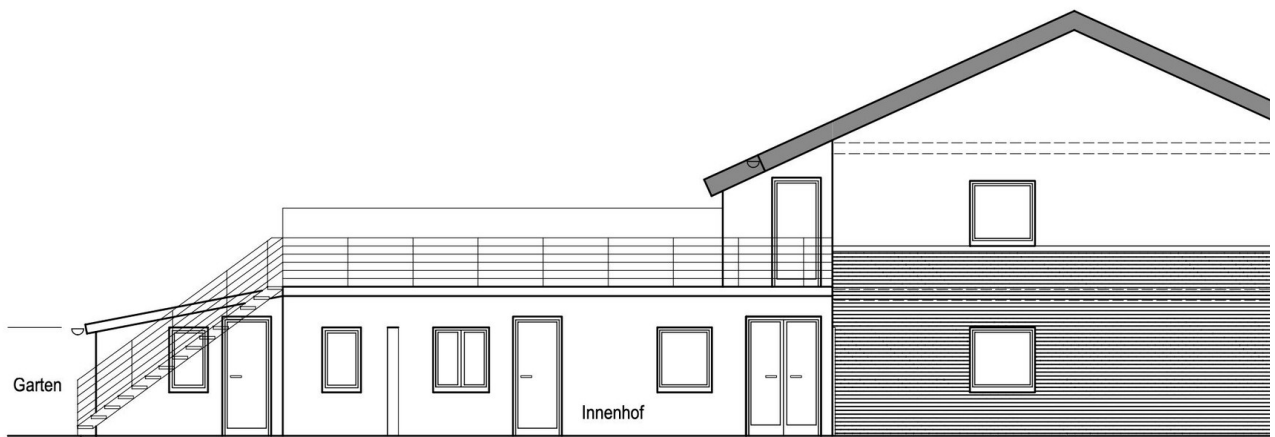
OG

Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A

Exposé - Grundrisse



Süd-Ost Ansicht

Seite



Süd-West Ansicht/von der Hauptstrasse

Front

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 24.07.2035

Registriernummer: NW-2025-000730820

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Hauptstraße 80 41372 Niederkrüchten		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1965 Umbau 2012		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	182,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gasbrennwertheizung		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	über Heizung		
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)

Gebäudeenergieberater im Handwerk
Thomas Kroll
Wacholderweg 10
41379 Brüggen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 25.07.2025

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

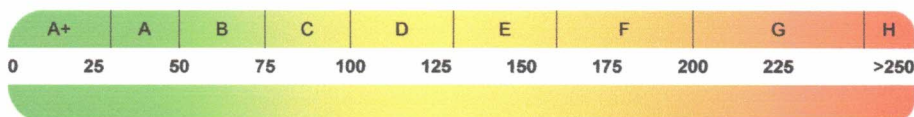
Registriernummer:

NW-2025-000730820

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

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

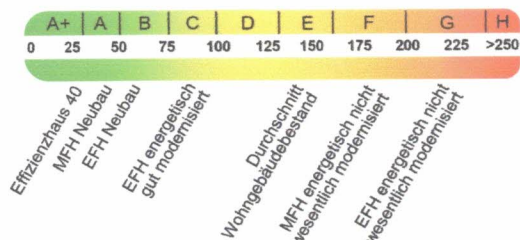
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

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

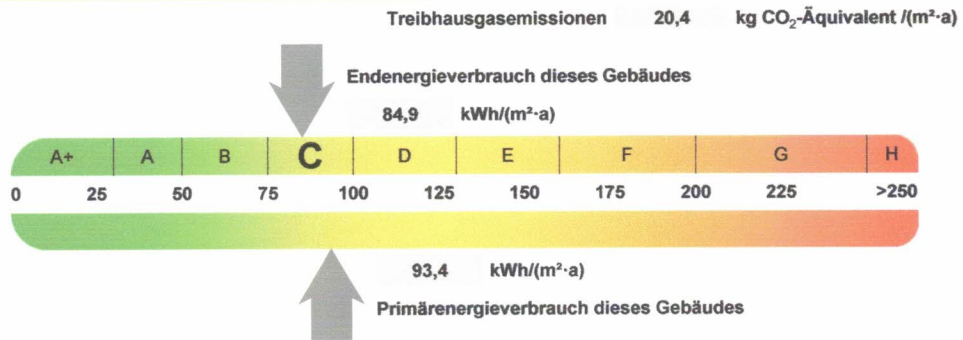
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2025-000730820

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

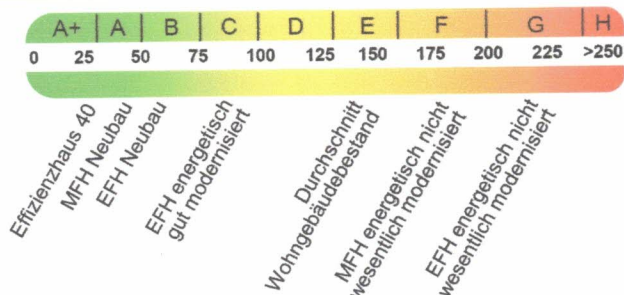
84,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas LL	1,10	37999	10944	27055	1,31

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:

NW-2025-000730820

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	Obere Geschossdecke	Dämmung 18 cm WLG 040	<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:

Gebäudeenergieberater im Handwerk, Thomas Kroll
Wacholderweg 10, 41379 Brüggen

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