

Exposé

Doppelhaushälfte in Swisttal

**Energieeffizientes Haus, Einfamilienhaus von Kern-Haus
– bezugsfertig & provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-371842

Doppelhaushälfte

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Uzeir Huskic

Birkenweg 4
53913 Swisttal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	324,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m²	Stellplätze	6
Nutzfläche	51,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertiges, gepflegtes, Nichtraucher- und energieeffizientes Einfamilienhaus mit zwei Etagen in moderner, massiver Bauweise von Kern-Haus. Das 2008 errichtete Haus bietet nicht nur außergewöhnliche Bauqualität, sondern auch zahlreiche Ausstattungsdetails, die höchsten Wohnkomfort garantieren. Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Das Haus wurde so konzipiert (ohne Fenster rechts), das rechts daneben nochmal ein Doppelhaus oder eine Erweiterung angebaut werden kann, hierzu kann man eine Bauvoranfrage in Ludendorf stellen. Ursprünglich war ein 10 Parteienhaus auf dem gesamten Grundstück geplant bevor wir das gekauft haben.

Ausstattung & Highlights im Überblick:

Massive Bauweise mit Betonkern, 5 cm Innen- und Außendämmung für maximale Energieeffizienz

WU-Beton-Keller von Glatthaar, absolut trocken, wohnlich ausgebaut mit Fliesen-/Teppichböden und Fußbodenheizung

Beheizung durch Luft-/Wasser-Wärmepumpe (im Keller, sehr effizient)

Inverter-Klimaanlage im Wohnzimmer – zum Kühlen und Heizen

4 Meter hohe Decken im Obergeschoss – außergewöhnliches Raumgefühl

Hochwertige Einbauküche gegen Aufpreis von Nolte mit:

Zwei Backöfen (u. a. Wandbackofen mit Liftfunktion)

Dunstabzug mit integriertem DVD/TV

Liebherr Side-by-Side-Kühlschrank

Luxusbad-Ausstattung:

Wandlehnende Designer-Badewanne (Grohe Axor)

Hochwertige Armaturen von Hansgrohe

Edler Wintergarten (Anbau 2020) mit:

Photovoltaik-Glaselementen

Design-Outdoorküche gegen Aufpreis inkl. Pizzabackofen, Großgrill, Doppelkühlschrank & Spüle

Photovoltaikanlage mit Tesla Powerwall 2 im Keller

11 kW Wallbox-Ladeanschluss mit 7,5m Kabel (2024 installiert, eigener Zähler)

Pflegeleichter Garten mit hochwertigem Kunstrasen – dauerhaft grün, keine Gießkosten

Zusätzliche Informationen:

Baujahr: 2008

Grundstücksgröße: 324 qm

Wohnfläche: 145 qm

Kaufpreis: € 799.000

Küchen (innen & außen) gegen Aufpreis

Verkauf von privat – keine Maklercourtage

Besichtigungen nach Vereinbarung möglich – das Haus ist noch bewohnt, wird aber bereits für den Umzug vorbereitet.

Ein besonderes Haus für besondere Menschen.

Dieses Objekt wurde vom Eigentümer selbst entworfen, geplant und in höchster Qualität errichtet – mit viel Liebe zum Detail und nachhaltiger Technik. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die Komfort, Energieeffizienz und Exklusivität zu schätzen wissen.

Kontaktieren Sie mich gerne für einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Highlights:

Hochwertiges Kern-Haus mit Innen- und Außendämmung, Energiesparend Baujahr 2008

Glatthaar WU Betonkeller, Wasserdicht, gedämmt und mit Fußbodenheizung komplett, etwas Höher als normal

Wolf Luft-/Wasserwärmepumpe

Klimaanlage im EG, Wärmepumpentechnik, Kühlen und Heizen

Lichtschalter Alexa gesteuert

Nolte Küche (ca. 40000 Euro inklusive Geräte) gegen Aufpreis

Hochwertiger Wintergarten in 2020 angebaut, Infrarotheizung, Photovoltaik im Glas

Outdoor Küche (ca 7000 Euro inklusive Geräte) mit großem Grill, Doppel-Kühlschrank, Pizzaofen, Waschbecken mit Warm-/Kaltwasser gegen Aufpreis

Photovoltaik Aufdachanlage und in Wintergartenglasdach integriert (9,7 kWp)

Tesla Powerwall 2 Batterie mit Notstromfunktion

11 kW Ladeanschluss neben der Haustüre

Kunstrasen im Garten links

Deckenhöhe im OG ca. 4 m

Bad mit Bodentiefer Dusche, 9000 Euro Badewanne von Grohe Axor, alle Armaturen von Hans Grohe

Genug Stellplätze rechts, auch für Wohnmobile

Internet 1,13 GB über Kabelanschluss, Glasfaser wurde uns angeboten, jedoch langsamer als jetzt (kann aber noch Gratis ins Haus geführt werden laut Berater)

Video Türklingel

Alarmanlage & Videoüberwachungssystem gegen Aufpreis möglich

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Finanzierung kann gerne über befreundete Finanzierer vollzogen werden, Kontakt kann ich gerne Mitteilen. Auch Handwerker kann ich für den Boden im Wintergarten, die Sockelverkleidung und evtl. Maler-/Tapezierarbeiten vermitteln.

Diverse Möbel und Elektrogeräte können auf Wunsch übernommen werden (ausgenommen: beschriebene Küchen – diese sind im Angebot enthalten).

Haus wird aktuell noch bewohnt – es wird bereits gepackt.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Lage

Das Haus befindet sich im sehr beliebten Swisttal-Buschhoven.

Toplage mit perfekter Anbindung.

Ruhige, gepflegte Wohnstraße mit Nachbarschaftscharakter

Nur ca. 15 Minuten Fahrzeit bis Bonn-Zentrum

Gute Anbindung an die A61, A555 sowie den ÖPNV

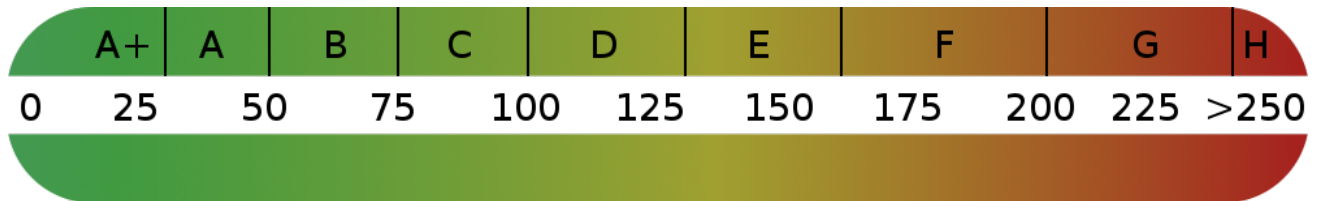
Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Natur direkt vor der Haustür

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Grundstück links

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht rechts

Exposé - Galerie



Grundstück rechts



PV-Anlage

Exposé - Galerie



Parkplätze



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten innen



Wintergarten innen (2)

Exposé - Galerie



Wintergarten innen (3)

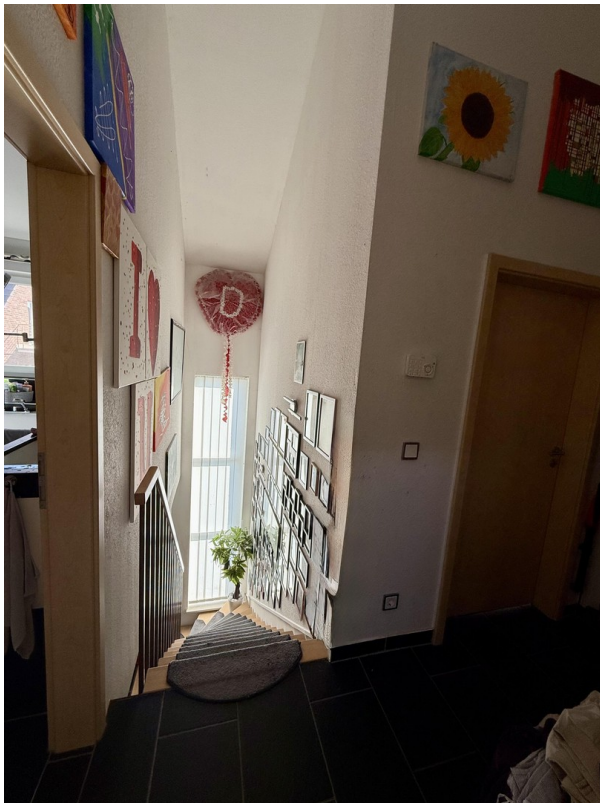


Outdoorküche

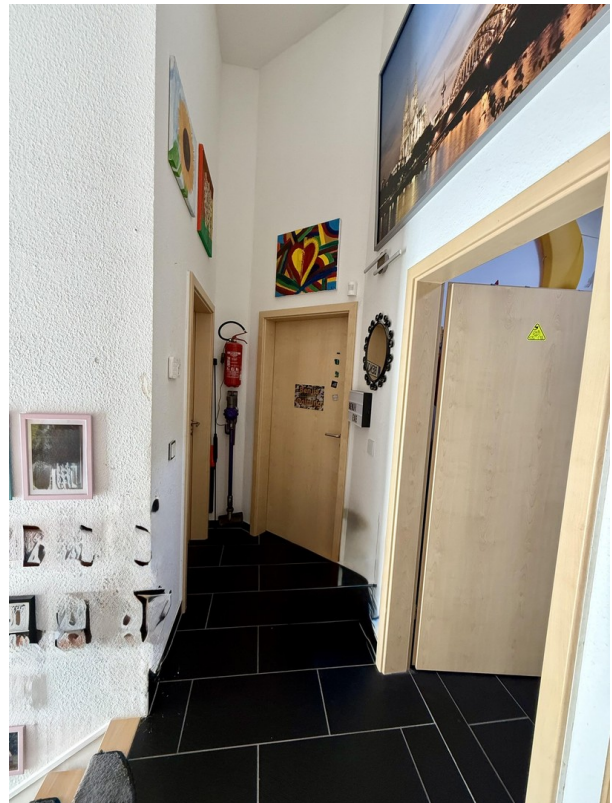
Exposé - Galerie



Garten mit Kunstrasen



Treppenhaus



Flur

Exposé - Galerie



Bad (1)



Bad (2)

Exposé - Galerie



Bad (3)

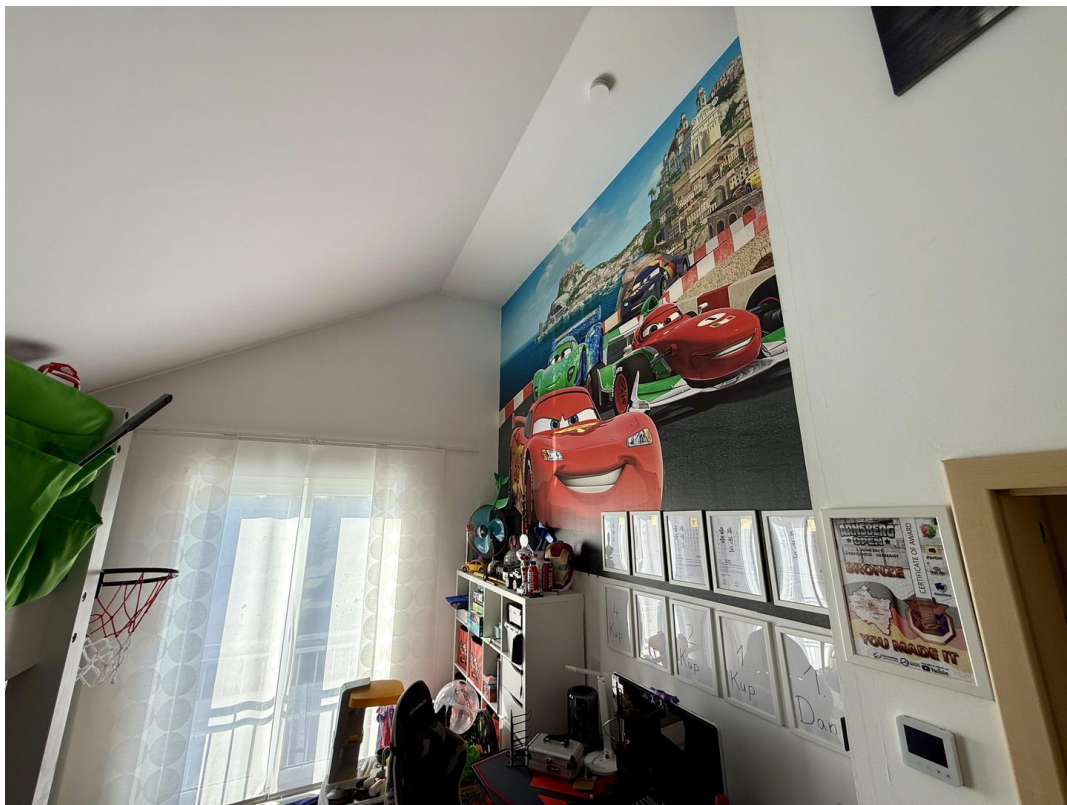


Bad (4)

Exposé - Galerie



Grohe Axor Badewanne



Eltern / Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 3

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

Exposé - Galerie



E-Tankstelle



11 kW Ladeanschluss

Exposé - Galerie



Klimaanlage im Wohnbereich EG



Tesla Powerwall 2 im KG

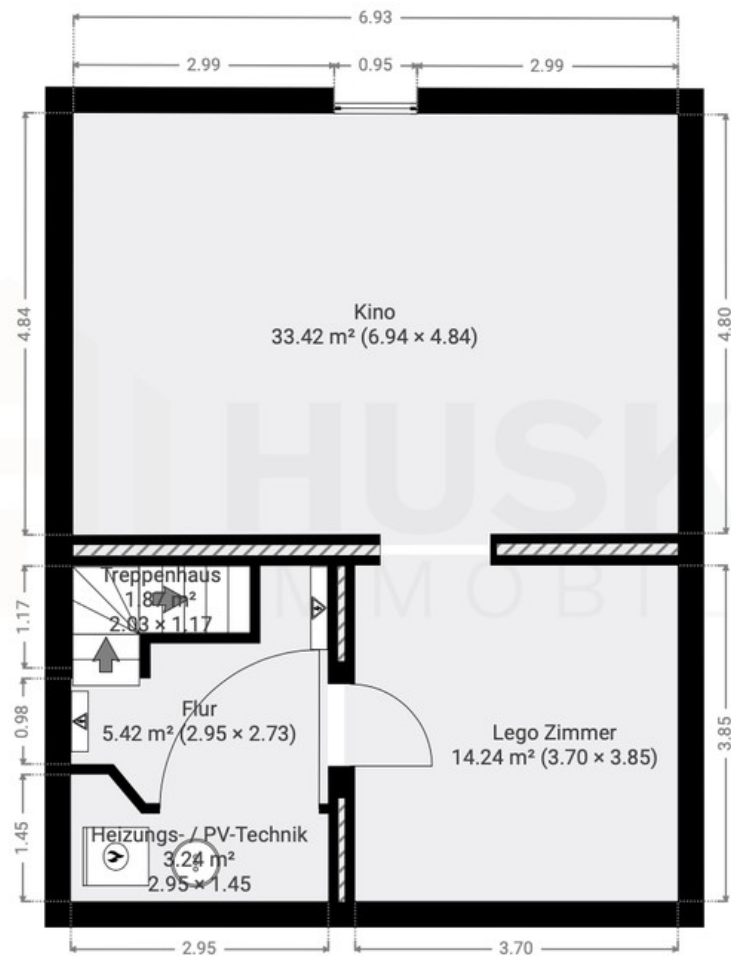
Exposé - Grundrisse

EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



▼ KG



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3m
1:62

Page 10/14

Grundriss KG

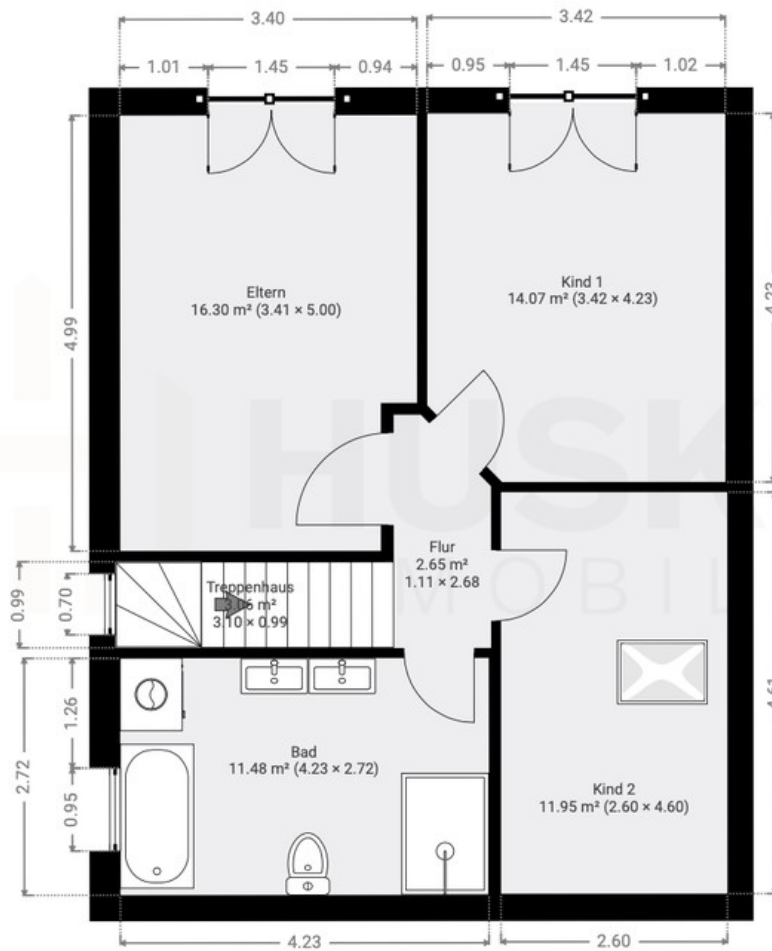
Exposé - Grundrisse

EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



▼ 1. Stock



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3m
1:62
Page 6/14

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



EFH Swisttal, HI

ÜBERSENDET VON
Uzeir Huskic
huskic-immobilien@gmx.de
☎ +49 16099134880

ERSTELLT AM

STANDORT
Birkenweg 4
53913 Buschhoven
Nordrhein-Westfalen
de



Etagen
3



Huskic Handel & Immobilien
huskic-immobilien@gmx.de

Birkenweg 4, 53913 Swisttal, NRW, Deutschland
www.huskic-immobilien.de

☎ +49 2226 8988552
☎ +49 2226 8988553
Page 1/14

Exposé - Grundrisse

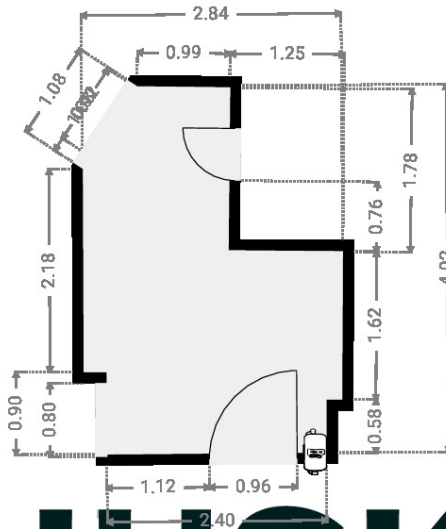
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



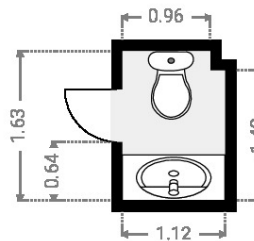
▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 2.84 m · LÄNGE: 4.02 m
BEREICH: 8.54 m² · UMFANG: 13.27 m



▼ Gäste WC Erdgeschoss

BREITE: 1.12 m · LÄNGE: 1.43 m
BEREICH: 1.79 m² · UMFANG: 5.50 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3m
1:61
Page 3/14

Exposé - Grundrisse

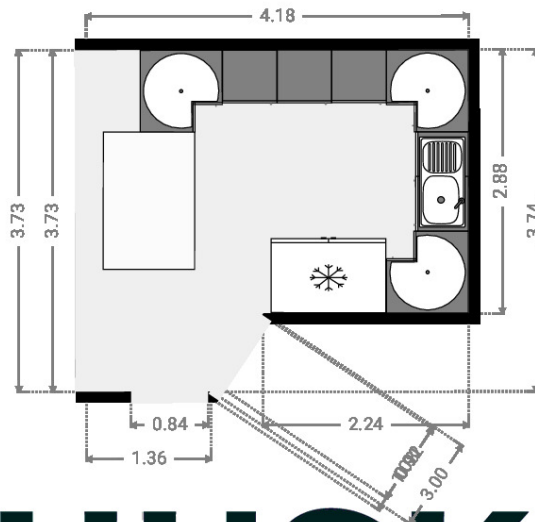
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



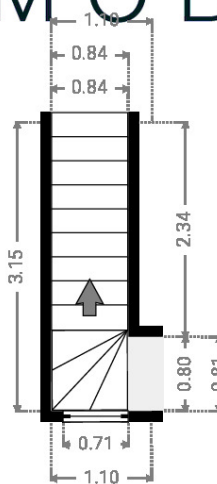
▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 4.18 m • LÄNGE: 3.74 m
BEREICH: 13.42 m² • UMFANG: 15.42 m



▼ Treppenhaus Erdgeschoss

BREITE: 1.10 m • LÄNGE: 3.15 m
BEREICH: 2.85 m² • UMFANG: 8.49 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3m
1:61
Page 4/14

Exposé - Grundrisse

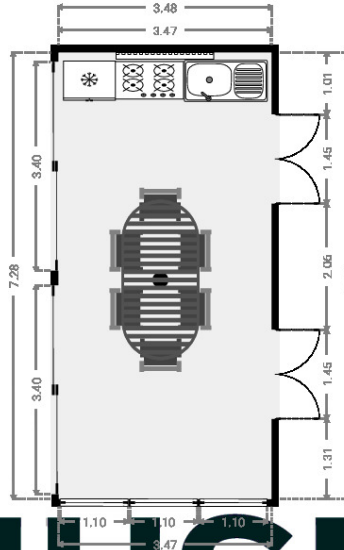
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



▼ Wintergarten, warm Erdgeschoss

BREITE: 3.48 m · LÄNGE: 7.28 m
BEREICH: 25.24 m² · UMFANG: 21.49 m



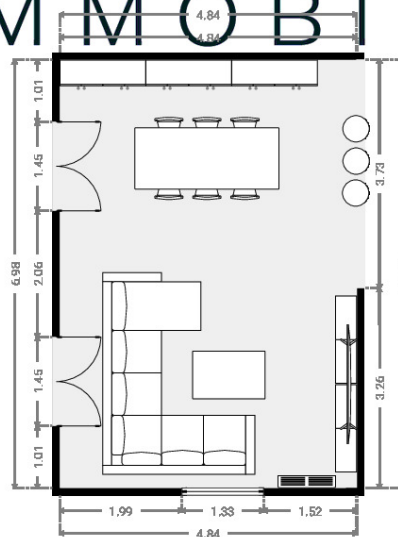
▼ Wohnen / Essen Erdgeschoss



HUSKIC

IMMOBILIEN

BREITE: 4.84 m · LÄNGE: 6.98 m
BEREICH: 3.78 m² · UMFANG: 23.64 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3 4m
1:91
Page 5/14

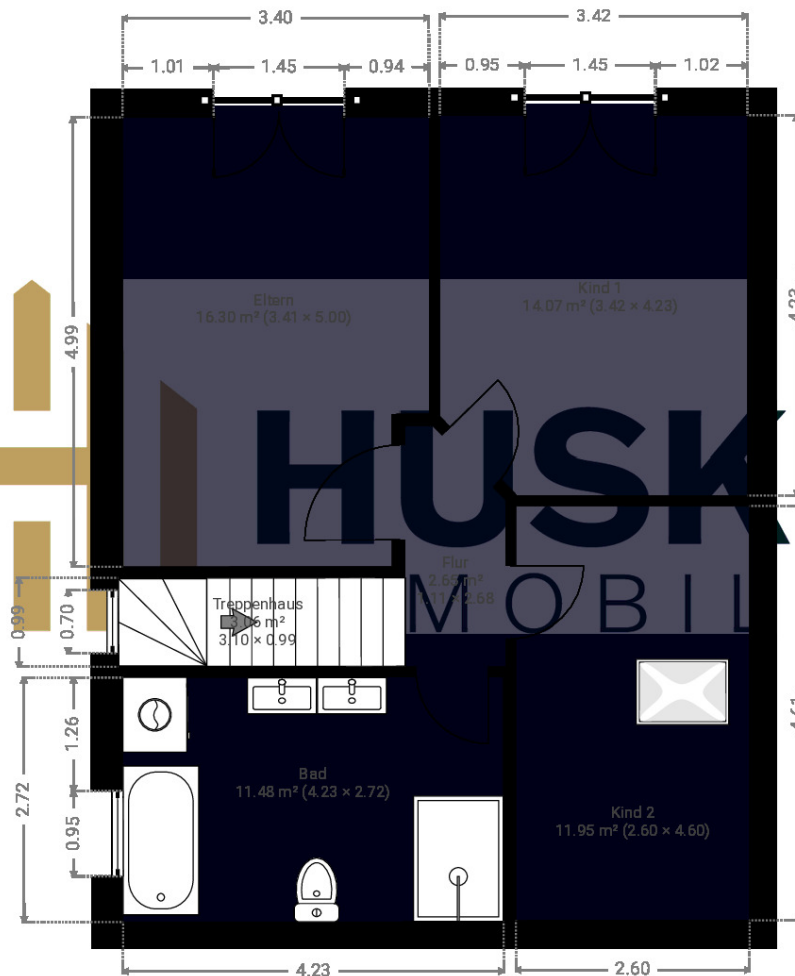
Exposé - Grundrisse

EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



▼ 1. Stock



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3m
1:62
Page 6/14

Exposé - Grundrisse

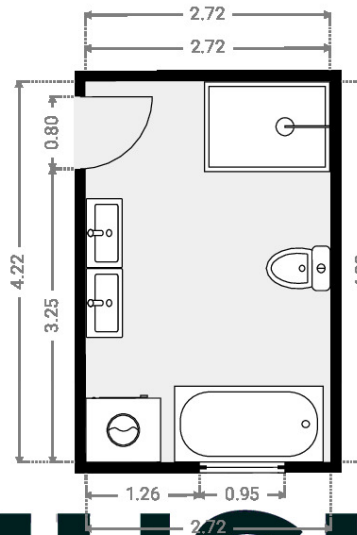
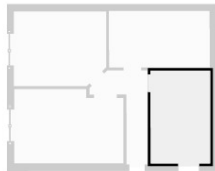
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3

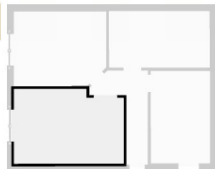


▼ Bad 1. Stock

BREITE: 2.72 m · LÄNGE: 4.23 m
BEREICH: 11.48 m² · UMFANG: 13.89 m



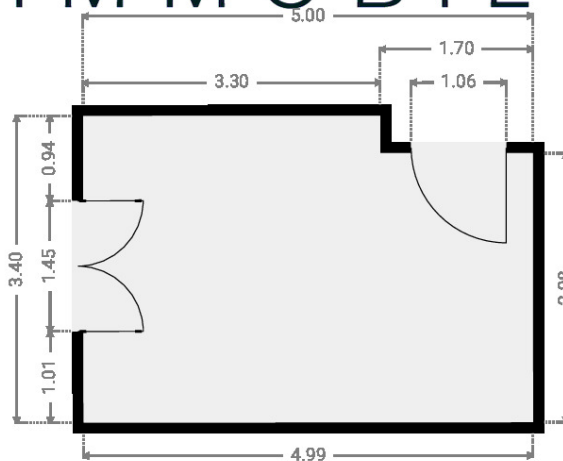
▼ Eltern 1. Stock



HUSKIC

IMMOBILIEN

BREITE: 4.99 m · LÄNGE: 3.40 m
BEREICH: 16.30 m² · UMFANG: 16.80 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3m
1:62
Page 7/14

Exposé - Grundrisse

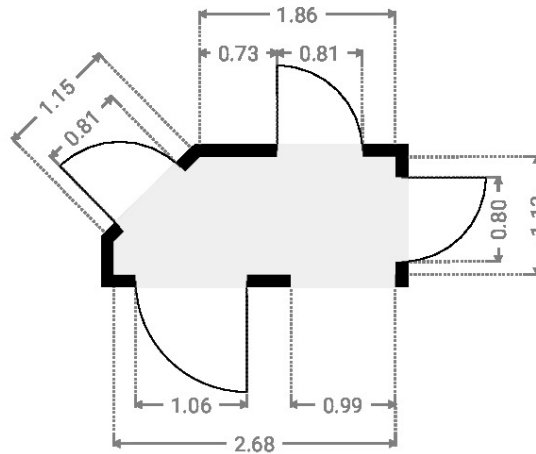
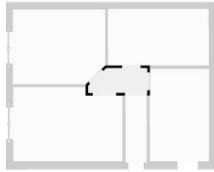
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3

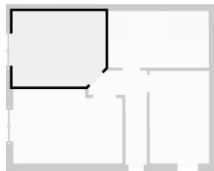


▼ Flur 1. Stock

BREITE: 2.68 m · LÄNGE: 1.12 m
BEREICH: 2.65 m² · UMFANG: 7.10 m



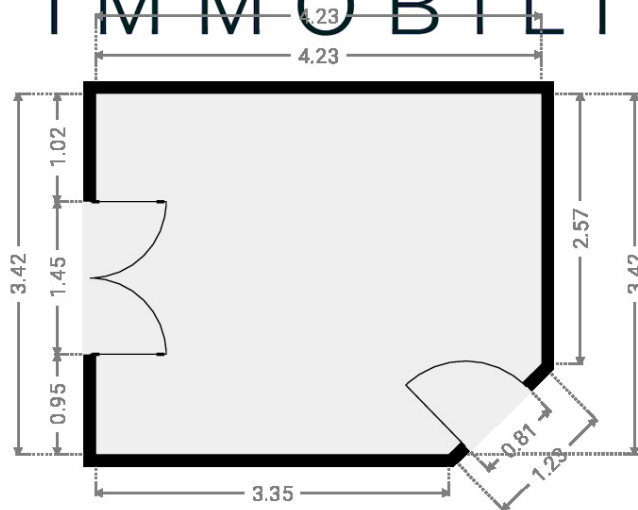
▼ Kind 1 1. Stock



HUSKIC

IMMOBILIEN

BREITE: 4.23 m · LÄNGE: 3.42 m
BEREICH: 4.07 m² · UMFANG: 14.78 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:53
Page 8/14

Exposé - Grundrisse

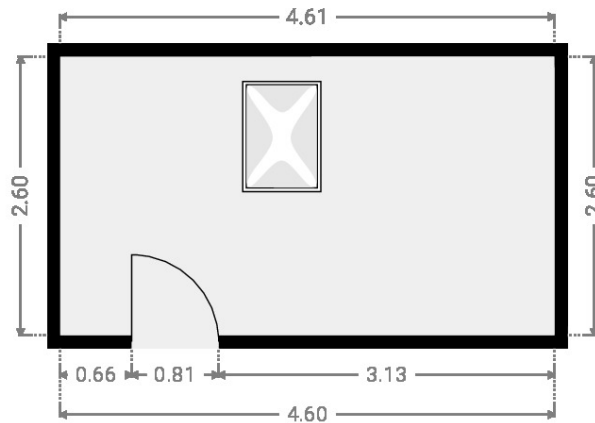
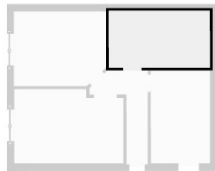
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3

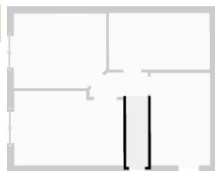


▼ Kind 2 1. Stock

BREITE: 4.60 m · LÄNGE: 2.60 m
BEREICH: 11.95 m² · UMFANG: 14.40 m



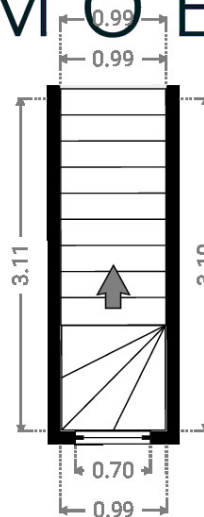
▼ Treppenhaus 1. Stock



HUSKIC

BREITE: 0.99 m · LÄNGE: 3.10 m
BEREICH: 3.06 m² · UMFANG: 8.17 m

IMMOBILIEN



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:52
Page 9/14

Exposé - Grundrisse

EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



▼ KG



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3m
1:62
Page 10/14

Exposé - Grundrisse

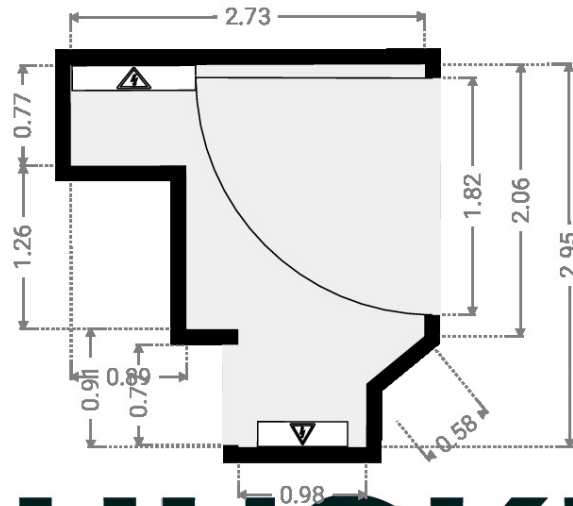
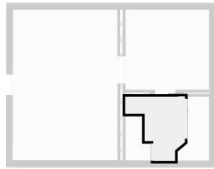
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3

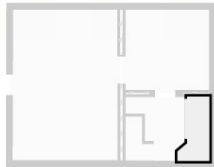


▼ Flur KG

BREITE: 2.73 m · LÄNGE: 2.95 m
BEREICH: 5.42 m² · UMFANG: 11.10 m



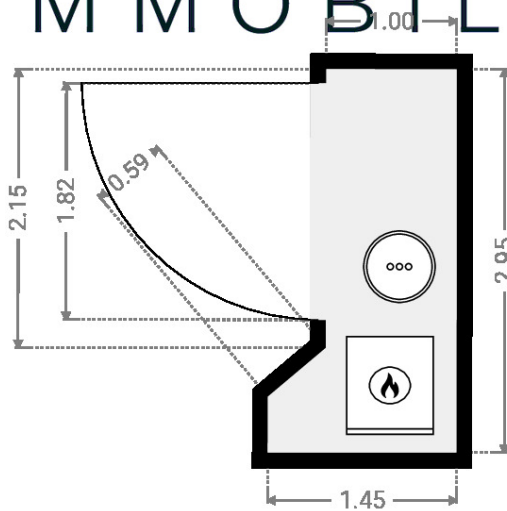
▼ Heizungs- / PV-Technik KG



HUSKIC

IMMOBILIEN

BREITE: 1.45 m · LÄNGE: 2.95 m
BEREICH: 3.24 m² · UMFANG: 8.57 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m
1:43
Page 11/14

Exposé - Grundrisse

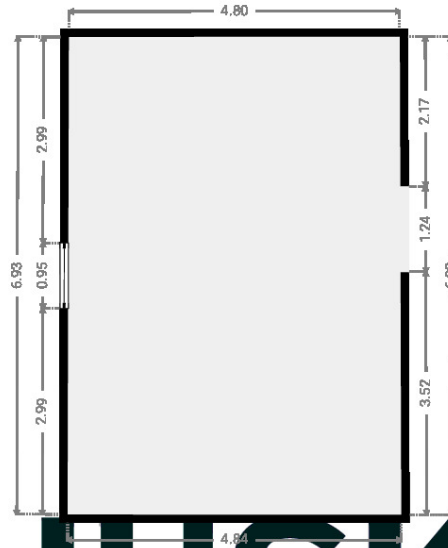
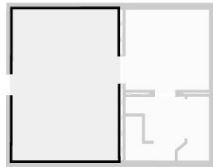
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



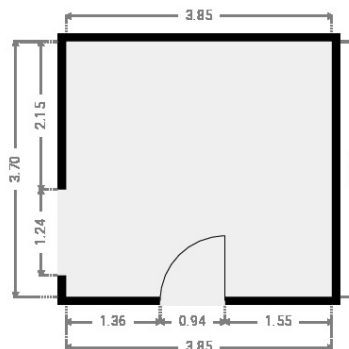
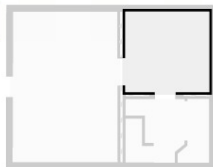
▼ Kino KG

BREITE: 4.84 m · LÄNGE: 6.94 m
BEREICH: 33.42 m² · UMFANG: 23.51 m

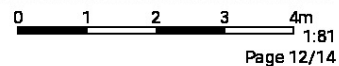


▼ Lego Zimmer KG

BREITE: 3.85 m · LÄNGE: 3.70 m
BEREICH: 4.24 m² · UMFANG: 15.10 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Page 12/14

Exposé - Grundrisse

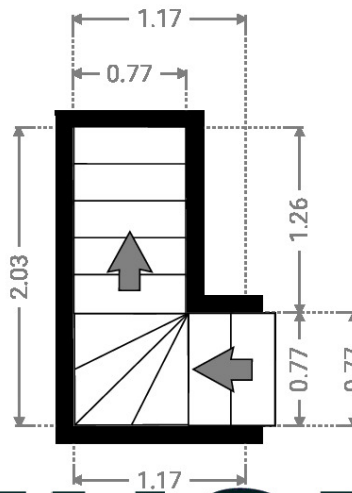
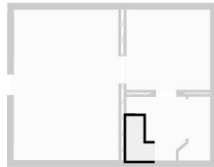
EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



▼ Treppenhaus KG

BREITE: 1.17 m · LÄNGE: 2.03 m
BEREICH: 1.87 m² · UMFANG: 6.40 m



HUSKIC

IMMOBILIEN

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:38
Page 13/14

Exposé - Grundrisse

EFH Swisttal, HI

Birkenweg 4, 53913 Buschhoven, Nordrhein-Westfalen, de
ETAGEN: 3



Unterschrift

Unterschrift

Datum

Vollständiger Name

Telefon

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

Page 14/14

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023


Registriernummer ²

NW-2025-005818290

Gültig bis: 27.06.2035

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Birkenweg 4, 53913 Swisttal		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	2007		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2007		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	216,60 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik	Verwendung:	Strom
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 checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(Energieberater gem. §88 GEG)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

Tel: 02633-4729016

28.06.2025

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2025-005818290

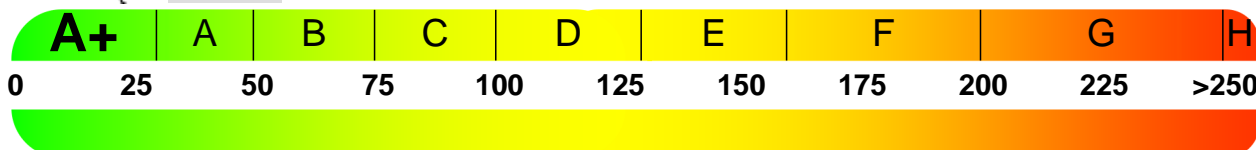
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,71 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
23,00 kWh/(m²a)



8,44 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23,00

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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 GEG³

- ☐ 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

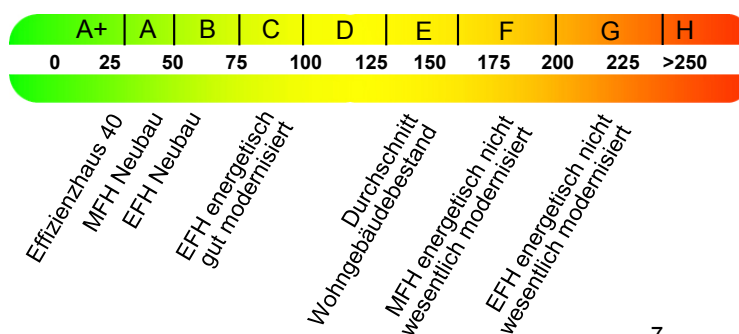
Art der erneuerbaren Energie ⁴ :	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ⁶ :
	%
	%
Summe ⁸ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

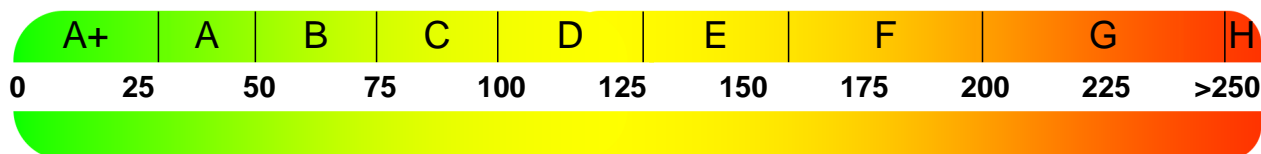
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2025-005818290

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

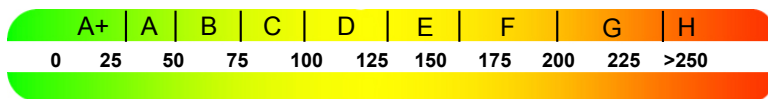
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2025-005818290

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

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 Wärmegegewinne 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 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 Anteil der Pflichterfüllung 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.

Endergieverbrauch – 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 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 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