

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Gummersbach

**reserviert!!!ZENTRUMSNAH! Dachgeschoßwohnung ETW  
mit optischen Renovierungsbedarf in saniertem MFH**



Objekt-Nr. OM-373855

### Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **161.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Sindram

Lebrechtstrasse 28  
51643 Gummersbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,66 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	33,77 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Da die Wohnungen alle bereits seit einigen Jahren vermietet sind, ist bei der DG Wohnung eine kosmetische Renovierung nötig - neues Bad, neue Böden, neue Küche sowie ein neuer Anstrich.

Die Wohnung empfiehlt sich zur Eigennutzung oder als spätere Immobilie für den Ruhestand.

### HINWEIS:

IM SELBEN MEHRFAMILIENHAUS STEHEN ZWEI WEITERE WOHNUNGEN ZUM VERKAUF – EINE IM OBERGESCHOSS UND EINE IM ERDGESCHOSS.

DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZU GRUNDRISSEN, BILDERN UND PREISEN FINDEN SIE IM BEIGEFÜGTEN EXPOSÉ.

Kaufpreis 1.OG WOHNUNG - 257.500 € zzgl. 8.000 Euro Garage

Gesamt: 265.500 Euro

Kaufpreis EG WOHNUNG - 237.700 € zzgl. 8.000 Euro Garage

Gesamt: 245.700 Euro

## Ausstattung

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung zwar 67 qm aufweist, aber über eine enorme Ausbaureserve im Spitzboden verfügt. Hier liegt ungenutztes Potenzial noch brach. (s. Exposeebeschreibung und Pläne)

Da die Wohnungen alle bereits seit einigen Jahren vermietet sind, ist bei der DG Wohnung eine kosmetische Renovierung nötig - neues Bad, neue Böden, neue Küche sowie ein neuer Anstrich.

Die Wohnung empfiehlt sich zur Eigennutzung oder als spätere Immobilie für den Ruhestand.

Aktuell befindet sich in den Wohnräumen Laminat, Holzoptik, im Bad Fliesen.

Heizung über Hybridgerät, Gas mit Wärmepumpe, was sich effizient auf die Energiekosten positiv niederschlägt.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad

## Lage

Diese charmante Immobilie befindet sich in begehrter Lage in der Lebrechtstraße 28, nur wenige

Gehminuten vom Stadtzentrum Gummersbach entfernt.

Die moderne Wohnung kombiniert eine zentrale Lage mit ruhigem Wohnen – ideal für Singles, Paare oder Berufspendler.

### Highlights:

-Helle, gut geschnittene Wohnräume

-Ruhige Seitenstraße mit guter Parkplatzsituations

>>Nur ca. 1 km bis zur Innenstadt (Kaiserstraße, Forum Gummersbach, Bahnhof)  
Einkaufsmöglichkeiten, Cafés

und ÖPNV in direkter Nähe

-Die gepflegte Wohnanlage überzeugt durch ihre freundliche Nachbarschaft und kurze Wege in alle Richtungen. Ob Pendler, Studenten oder Stadtliebhaber – hier fühlen Sie sich schnell zuhause.

Nahegelegene Großstädte:

\_Köln: ca. 55 km, mit dem Auto oder der Bahn in ca. 45 Minuten erreichbar

\_Bonn: ca. 75 km, ca. 1 Stunde Fahrzeit

\_Düsseldorf: ca. 80 km, ca. 1 Stunde 15 Minuten

\_Siegen: ca. 50 km, ca. 50 Minuten

Der Bahnhof Gummersbach ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Köln und ins umliegende Rheinland.

Gummersbach bietet eine sehr gute Bildungslandschaft für Kinder und Jugendliche sowie ein modernes

Hochschulangebot:

\_Kindergärten & Kitas: Mehrere städtische und private Kitas im Umkreis von 500 m bis 1 km

\_Beispiele: AWO-Kindertagesstätte Brunnenstraße, Kath. Kindergarten St. Franziskus Schulen:

\_Grundschule Gummersbach-Derschlag – ca. 1,2 km

\_Städtisches Lindengymnasium – ca. 1,5 km

\_Gesamtschule Gummersbach – ca. 2 km

>>Weitere Förderschulen und Realschulen im Stadtgebiet

\_Hochschule:

\_TH Köln – Campus Gummersbach (Technische Hochschule Köln)

\_Nur ca. 1,5 km entfernt – moderner Technologiecampus mit Fokus auf Ingenieurwesen, Informatik und Wirtschaft.

>>Nahversorgung & Freizeit:

\_Forum Gummersbach: großes Einkaufszentrum nur 10 Minuten zu Fuß

\_Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants – alles fußläufig erreichbar

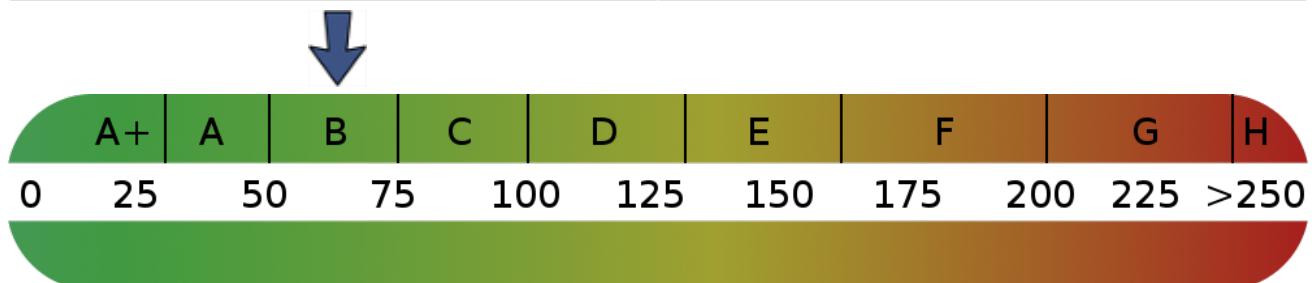
\_Spporteinrichtungen, Schwimmbad, Kino und schöne Wanderwege in unmittelbarer Umgebung

### **Infrastruktur:**

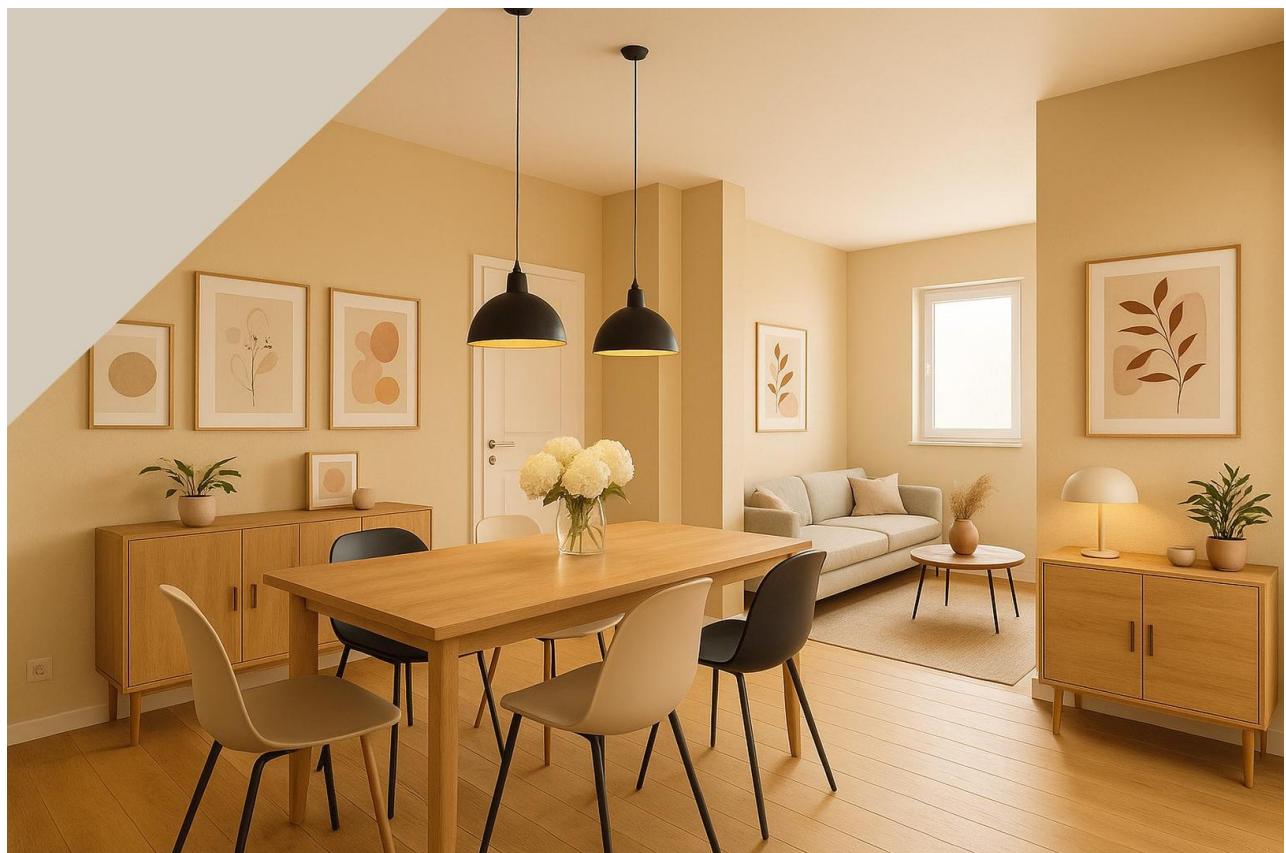
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Dachgeschoss Designvision

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Designvision



Erdgeschoss Bestandssituation

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Designvision



Erdgeschoss Bestandssituation

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Designvision



Obergeschoss Bestandssituation

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Designvision

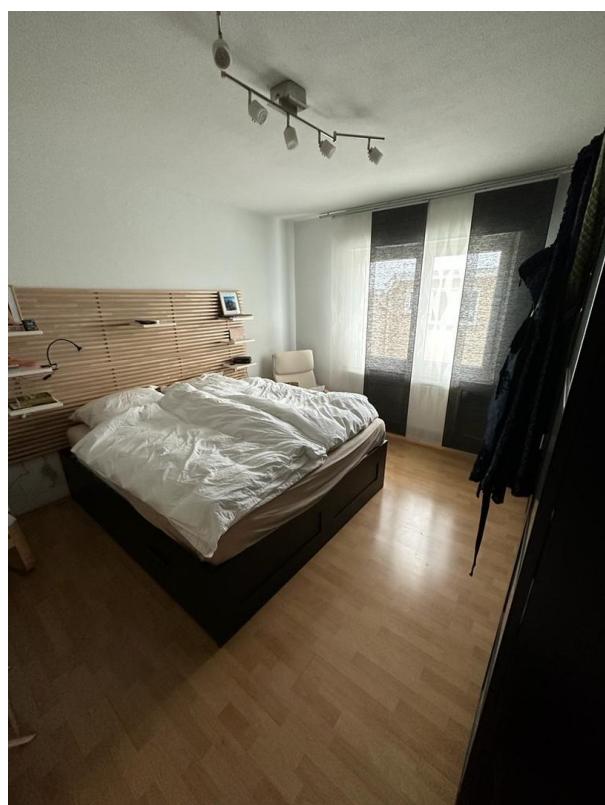


Obergeschoss Bestandsituation

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Designvision



Obergeschoss Bestandsituation

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Designvision



Obergeschoss Bestands situation

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Garagen

# Exposé - Galerie



Zufahrt



Wärmepumpe



Nachbarschaft

# Exposé - Galerie



Nachbarschaft



Nachbarschaft

# Exposé - Galerie



Nachbarschaft



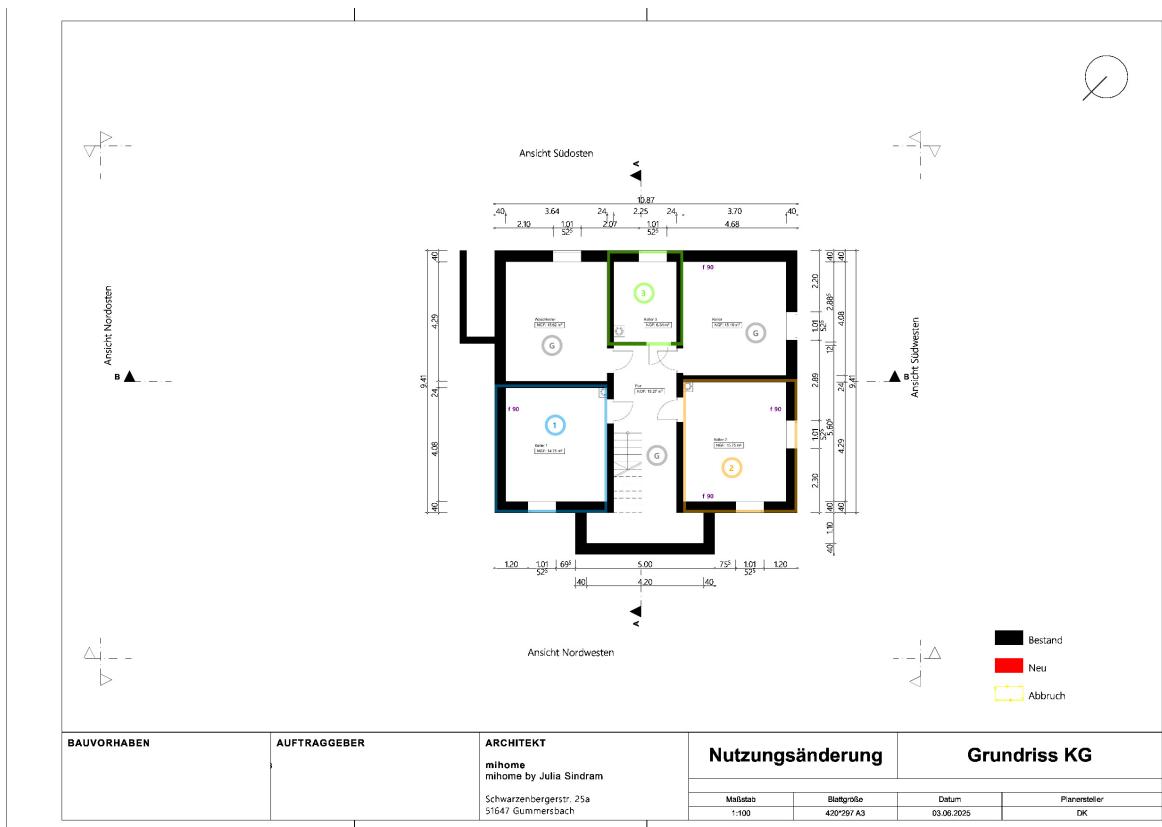
Nachbarschaft

# Exposé - Galerie

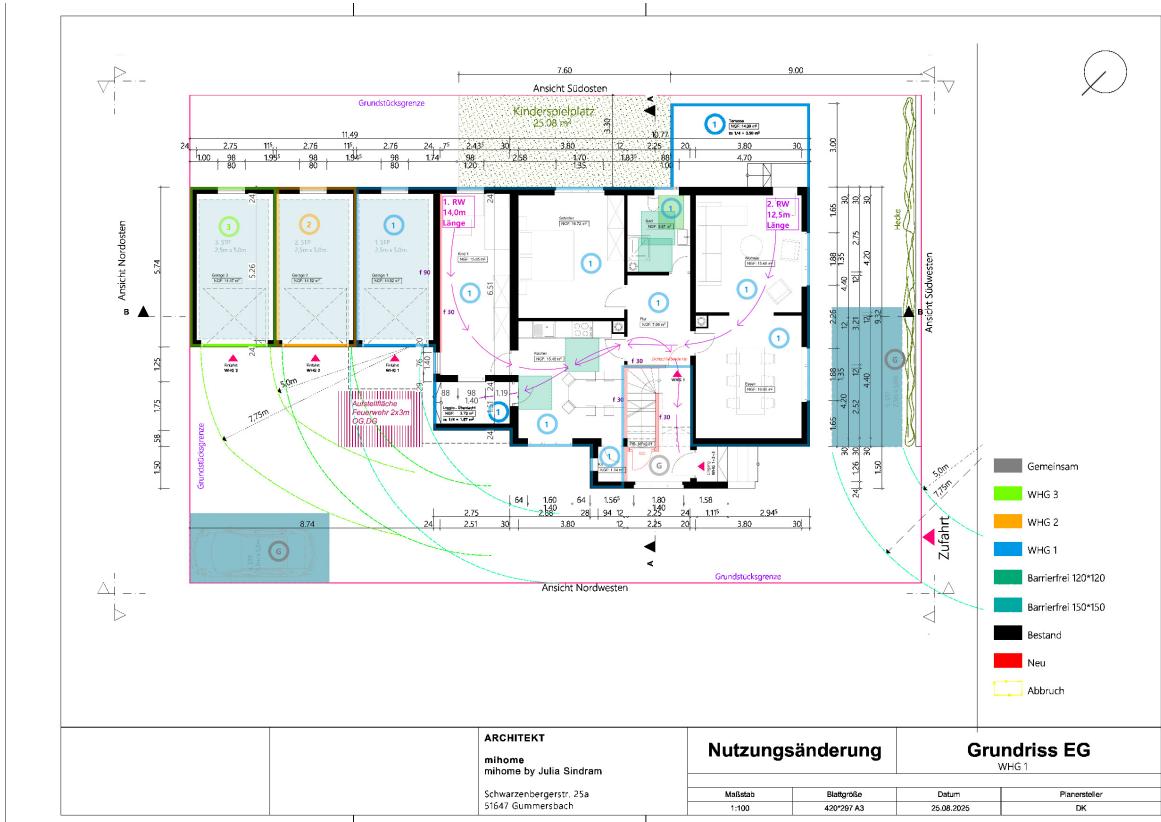


Nachbarschaft

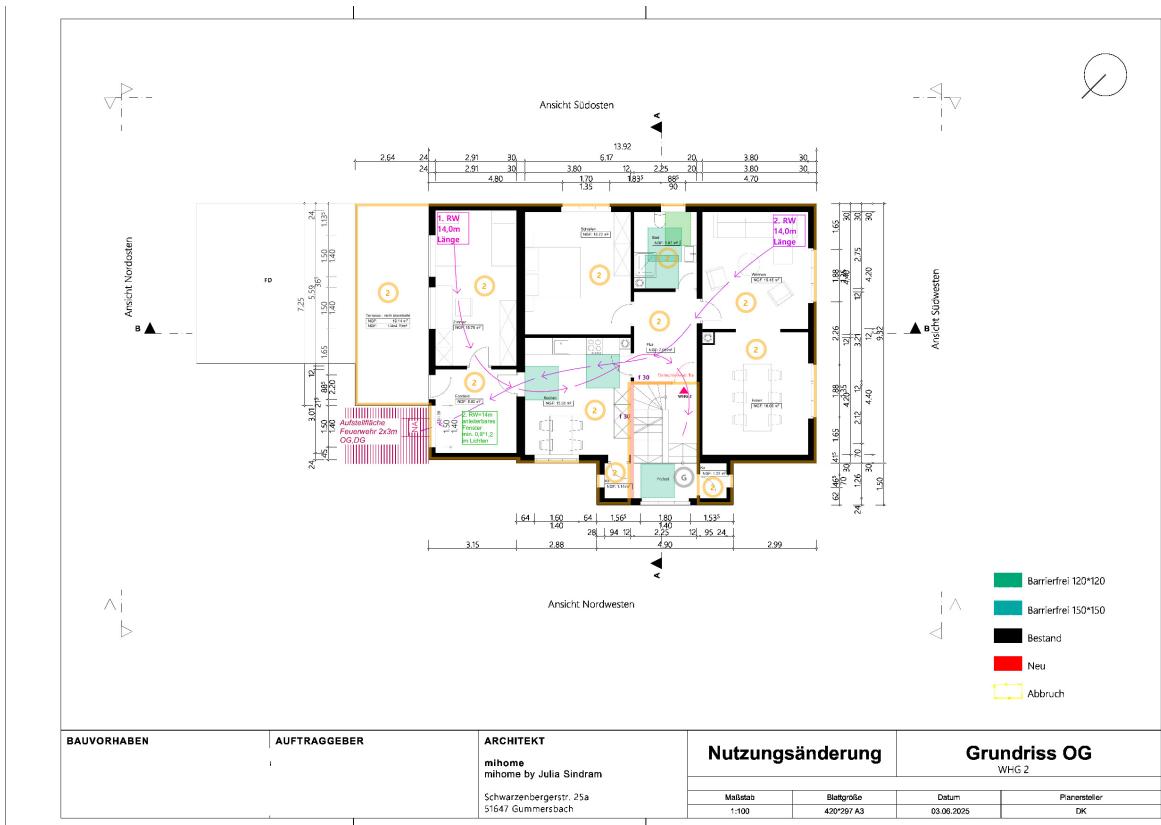
# Exposé - Grundrisse



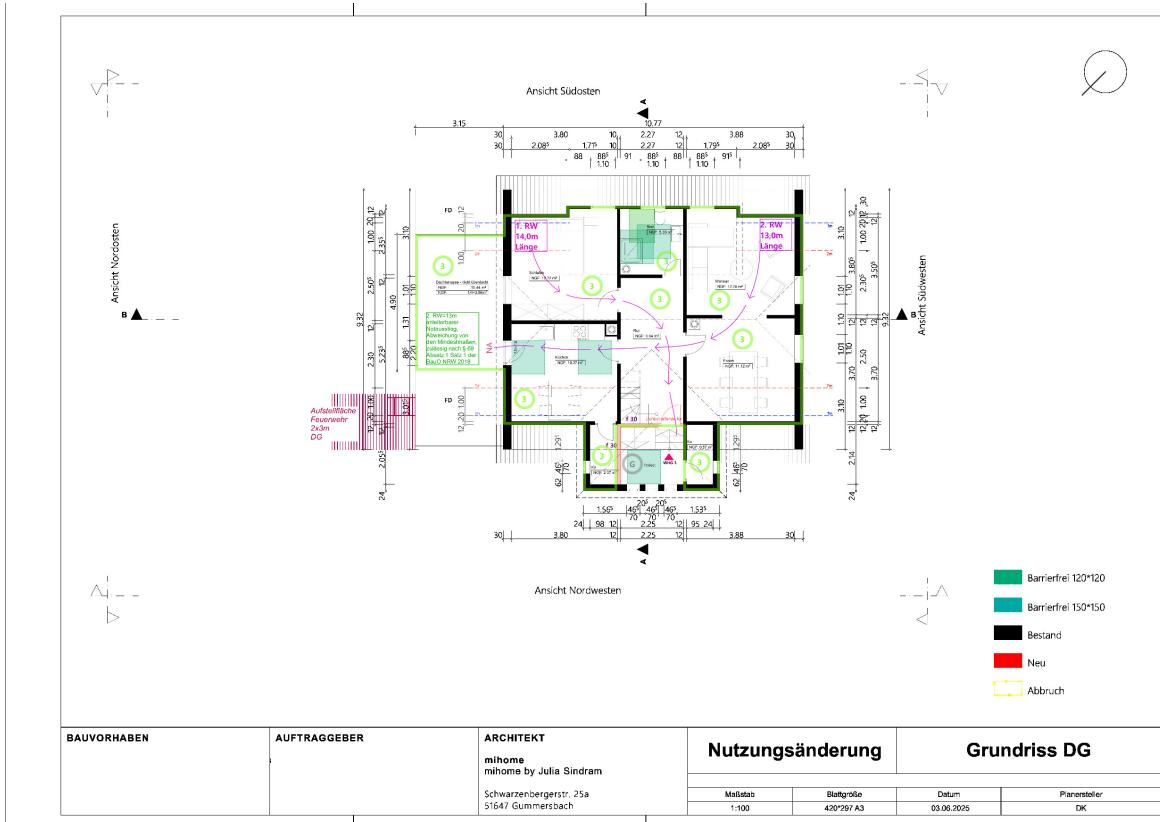
# Exposé - Grundrisse



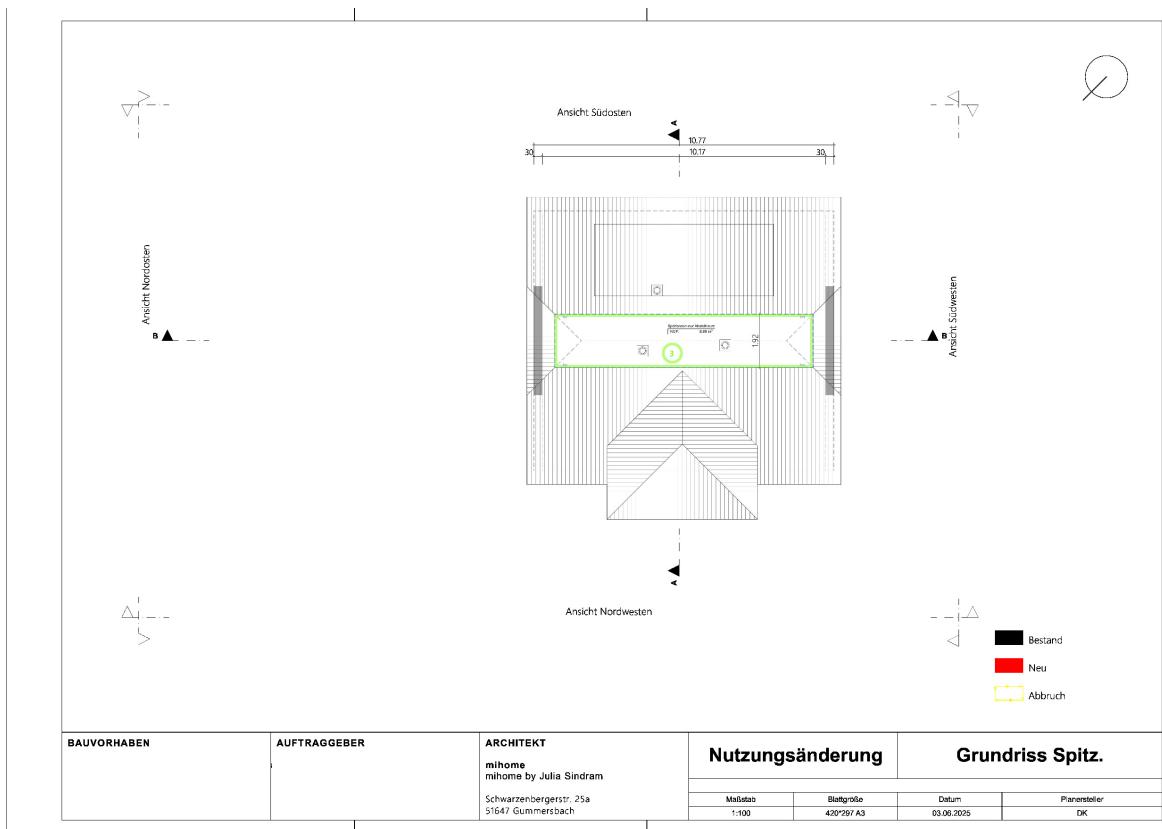
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose Lebrechtstr-GM



# EXPOSE

TOPLAGE! RENOVIERTES  
MEHRFAMILIENHAUS FUSSLÄUFIG ZUM  
ZENTRUM MIT 3 EINHEITEN

Kosmetische Renovierungsarbeiten in den drei Wohnungen nötig, Gemeinschaftsräume frisch saniert!

Stadt Gummersbach, Bergisches Land

# DAS HAUS

befindet sich in äußerst günstiger Lage im Stadtzentrum von Gummersbach. Die Wohnungen überzeugen durch ihre hervorragende Ausrichtung mit vierseitiger Belichtung sowie attraktiven Ausblicken: von den Wohnzimmern zur sonnigen Straßensüdseite und von den Terrassen und Balkonen mit Blick in den ruhigen Garten auf der Nordostseite.



Mehrfamilienhaus  
Lebrechtstrasse 28,  
51643 Gummersbach

Baujahr - 1937, massive Bauweise mit doppelschaligen Mauerwerk, Anbau 1.OG z.T. Holzständerwerk

— Dach - Neueindeckung mit Aufdachdämmung auch alle Gauben, Dachrinnen in Kupfer

— Dämmung der oberen Geschossdecke mit Fermacell Bodendämmelementen

— Wohnfläche - ca. 275 qm, Keller ca. 80 qm

— Etagen - 3, alle mit Balkon oder Terrasse

— Garagen - 3, massive Bauweise mit Fenstern und Stromanschluss

— Hausflur - umfassende Sanierung nach neuesten Brandschutzrichtlinien mit Austausch der:

Etagentürelementen

— Heizung - 2023 - Hybridheizung, Vaillant Luft/Wasser Wärmepumpe aro Therm plus 75/6 A :

mit Vaillant Gas Brennwertgerät, Wärmemengenzähler für die einzelnen Wohnungen, hydraulischer Abgleich mit neuen Ventilen

— Warmwasser - mit Durchlauferhitzer

— Strom - neue Verteiler/ Zähleranlage aus 2021 aussen neuer Erdanker / Erdung

— Wasserverbrauch - geeichte Wasserzähler je Wohnung

— Wasserleitungen im Haus - Kupfer oder Kunststoff

— Dachentwässerung - neu 2021 und 2025

— Entwässerung Toiletten und Abwasser - neu 2025, neuer Zentralschacht zur Strasse

2. OG - ca. 67,66 qm mit Balkon zusätzlichem Abstellraum im Spitzboden, Bodenbelag in Laminat und Auslegeware, Duschbad mit Fenster:

— Zusätzlich Innenwanddämmung an den Außenwänden mit Schrägen, alle Gauben mit zusätzlich \ Aussendämmung

1. OG - ca.107,5 qm mit Balkon (ca. 19 qm) Bodenbelag in Laminat und Bodenfliesen, Duschbad mit Fenster

Parterre - ca. 99,06 qm mit Terrasse, Bodenbelag in Laminat und Bodenfliesen, Duschbad mit Fenster



# LAGE



Diese charmante Immobilie befindet sich in begehrter Lage in der Lebrechtstraße 28, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum Gummersbach entfernt.

Die modernen Wohnungen kombinieren zentrale Lage mit ruhigem Wohnen – ideal für Singles, Paare oder Berufspendler.

## Highlights:

- Helle, gut geschnittene Wohnräume

- Ruhige Seitenstraße mit guter Parkplatzsituation

- >>Nur ca. 1 km bis zur Innenstadt (Kaiserstraße, Forum Gummersbach, Bahnhof) Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und ÖPNV in direkter Nähe

- Die gepflegte Wohnanlage überzeugt durch ihre freundliche Nachbarschaft und kurze Wege in alle Richtungen. Ob Pendler, Studenten oder Stadtliebhaber – hier fühlen Sie sich schnell zuhause.

## Nahegelegene Großstädte:

- \_Köln: ca. 55 km, mit dem Auto oder der Bahn in ca. 45 Minuten erreichbar

- \_Bonn: ca. 75 km, ca. 1 Stunde Fahrzeit

- \_Düsseldorf: ca. 80 km, ca. 1 Stunde 15 Minuten

- \_Siegen: ca. 50 km, ca. 50 Minuten

Der Bahnhof Gummersbach ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Köln und ins umliegende Rheinland.

Gummersbach bietet eine sehr gute Bildungslandschaft für Kinder und Jugendliche sowie ein modernes Hochschulangebot:

- \_Kindergärten & Kitas: Mehrere städtische und private Kitas im Umkreis von 500 m bis 1 km

- \_Beispiele: AWO-Kindertagesstätte Brunnenstraße, Kath. Kindergarten St. Franziskus

## Schulen:

- \_Grundschule Gummersbach-Derschlag – ca. 1,2 km

- \_Städtisches Lindengymnasium – ca. 1,5 km

- \_Gesamtschule Gummersbach – ca. 2 km

- >>Weitere Förderschulen und Realschulen im Stadtgebiet

## Hochschule:

- \_TH Köln – Campus Gummersbach (Technische Hochschule Köln)

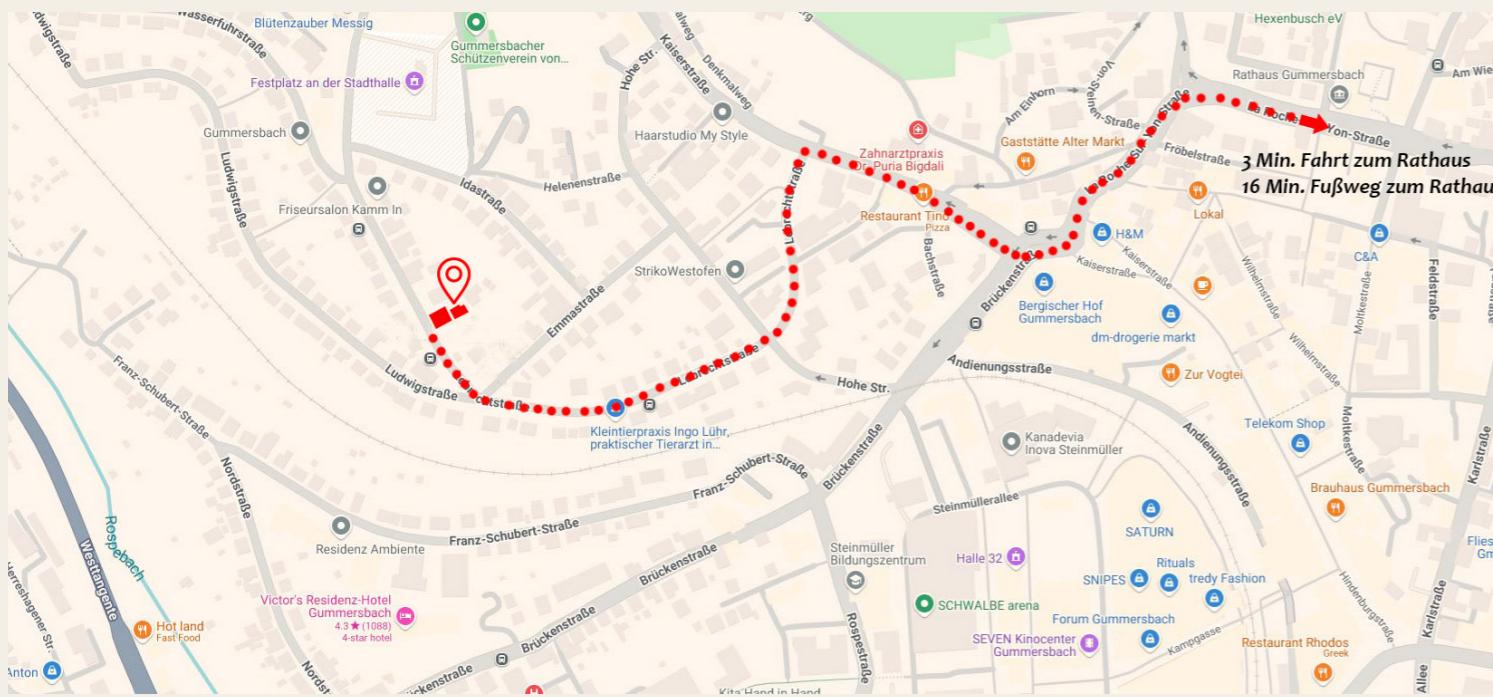
- \_Nur ca. 1,5 km entfernt – moderner Technologiecampus mit Fokus auf Ingenieurwesen, Informatik und Wirtschaft.

## >> Nahversorgung & Freizeit:

- \_Forum Gummersbach: großes Einkaufszentrum nur 10 Minuten zu Fuß

- \_Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants – alles fußläufig erreichbar

- \_Sporteinrichtungen, Schwimmbad, Kino und schöne Wanderwege in unmittelbarer Umgebung



# MIETPREISE

## Mieteinnahmen (Kaltmiete) 2025 – letzte Erhöhung 2022

2. OG - 455 euro/Mon, 5460 euro/Jahr, 7,23 euro/m<sup>2</sup>

1. OG - 795 euro/Mon, 9450 euro/Jahr, 7,37 euro/m<sup>2</sup>

Part. - 740 euro/Mon, 8880 euro/Jahr, 7,26 euro/m<sup>2</sup>

## Realistische Mietanpassung nach Mietspiegel max. 20%

546 euro/Mon, 6552 euro/Jahr, 8,67 euro/m<sup>2</sup>

954 euro/Mon, 11448 euro/Jahr, 8,84 euro/m<sup>2</sup>

888 euro/Mon, 10656 euro/Jahr, 8,71 euro/m<sup>2</sup>

## Garagen:

2. OG - 80 euro/Mon, 960 euro/Jahr

1. OG - 60 euro/Mon, 720 euro/Jahr

Part. - 50 euro/Mon, 600 euro/Jahr

70 euro/Mon, 840 euro/Jahr

70 euro/Mon, 840 euro/Jahr

Gesamt - 26160 euro

Gesamt - 30336 euro

Die Wohnung 2. OG wurde renoviert werden übernommen. Ist bei Auszug auch renoviert zu übergeben. Ist im Mietvertrag so hinterlegt.

## Verbrauchte Heizkosten in 2024

2. OG = 754,64 euro / im Monat 62,89 euro

1. OG = 1287,07 euro / im Monat 107,26 euro

Part. = 1330,36 euro / im Monat 110,87 euro

## Nebenkosten in 2024 incl. Wasser

2. OG = 1036,39 euro / im Monat 86,37 euro

1. OG = 2244,12 euro / im Monat 187,01 euro

Part. = 1927,56 euro / im Monat 160,63 euro

# VERKAUFSPREISE

## OPTION 1 Gesamte Immobilie

2. OG - 67.66 m<sup>2</sup>,

1. OG - 107.49 m<sup>2</sup>,

EG - 99.06 m<sup>2</sup>,

Zu jeder Wohnung gehört eine Garage, es gibt demnach 3 Garagen, die alle elektrifiziert und mit je einem Fenster versehen sind. Somit sind auch Nutzungen als Werkräume möglich. Garage EG und DG sind mit manuellem Sektionaltor versehen, Garage 1.OG hat ein elektrisches Sektionaltor

Gesamt - **670.000.00 Euro**

(bereits reduzierter Preis)

## OPTION 2 Einzelverkauf der Wohnungen VERHANDLUNGSBASIS

2. OG - 67.66 m <sup>2</sup> ,	2.380 Euro/m <sup>2</sup>	<b>- 169.000,00 Euro</b>	inkl. Garage 8.000 Euro	inkl. Spitzboden - ungenutzter Bereich, Ausbau zum Wohnbereich möglich
1. OG - 107.49 m <sup>2</sup> ,	2.396 Euro/m <sup>2</sup>	<b>- 265.500,00 Euro</b>	inkl. Garage 8.000 Euro	
EG - 99.06 m <sup>2</sup> ,	2.400 Euro/m <sup>2</sup>	<b>- 245.700,00 Euro</b>	inkl. Garage 8.000 Euro	inkl. Einbauküche (guter Zustand) , barrierearm (nur 1 Stufe)

### Erforderliche Renovierungsmaßnahmen:

**2. OG:** Tapete erneuern, Anstrich erneuern, Küche erneuern, Böden erneuern, Bad inkl. Fliesen erneuern

**1. OG:** Anstrich erneuern, Böden erneuern, Bad inkl. Fliesen erneuern

**EG:** Anstrich erneuern, Böden erneuern, Bad inkl. Fliesen erneuern

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 05.11.2034

Registriernummer: NW-2024-005410029

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus mit Anbau	
Adresse	Lebrechtstr. 28 51643 Gummersbach	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1939	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2022	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	350,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Heiz. u. Ww.
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	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"/> Sonstiges (freiwillig)

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

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch
  - Eigentümer
  - Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

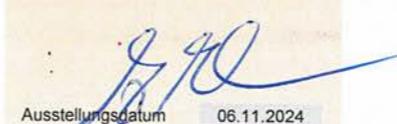
### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Erhard Ahl  
Energieberater im Handwerk  
Wehrather Str. 12  
51580 Reichshof

Unterschrift des Ausstellers

  
Ausstellungsdatum 06.11.2024

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005410029

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
65,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
117,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 117,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 107,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub>

Ist-Wert 0,77 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete 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]

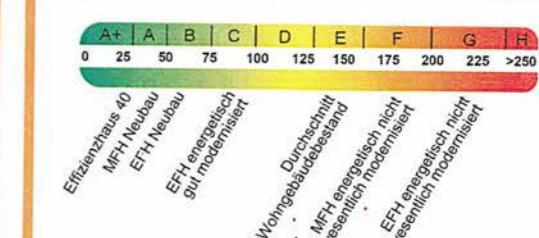
65,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

Art:	Anteil der Deckungs- anteil:	%	%
Summe:		%	%

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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

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

### 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 Skalaspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

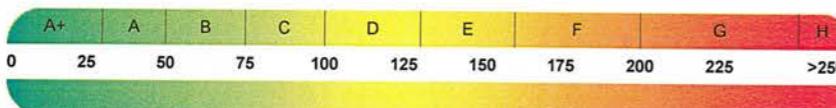
<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer:	NW-2024-005410029																					
Energieverbrauch		Treibhausgasemissionen kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent / (m <sup>2</sup> ·a)																						
 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>A+</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>E</td> <td>F</td> <td>G</td> <td>H</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> <td>&gt;250</td> </tr> </table>					A+	A	B	C	D	E	F	G	H	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
A+	A	B	C	D	E	F	G	H																
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250														
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]																								
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser																								
Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor																	
von	bis																							
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage																								

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

Unter dem Balken sind die Werte für verschiedene Gebäudearten angegeben:

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

**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.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EStL, Einführung in das ATU-Maßnahmenkatalog

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

20. Juli 2022

### 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 Innen temperatur 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 Innen temperatur, 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 prozentuale Anteil der Pflichtfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

# IM ERDGESCHOSS

Das EG ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Dennoch würde sich eine Renovierung des Bades anbieten, um Dusche, Fliesen und Sanitärgegenstände in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen.

Im Übrigen sind nur kosmetische Maßnahmen nötig - Erneuerung der Böden, falls gewünscht, sowie ein Anstrich.

## Die Aufteilung:

Man betritt die Wohnung über einen großzügigen Flur, zur Linken befindet sich die moderne rot-graue Küche mit Kücheninsel, die vom Vermieter bereits eingebaut und im Preis enthalten ist.

Im Anschluss an die Küche befindet sich ein Abstellraum, eine kleine Loggia zum Innenhof sowie das helle Kinderzimmer (2 Fenster).

Über den Flur zur Rechten befindet sich Wohn- und Esszimmer, sowie der Zugang zur Terrasse. Diese ist über wenige Stufen erreichbar. Ein kleiner Gartenanteil befindet sich im Anschluss.

Über den Flur geradeaus befindet sich das Bad, links daneben das geräumige und ruhige Schlafzimmer.



Designvision



Bestandssituation Küche (enthalten)



Designvision



Bestandssituation Wohn-Essbereich

# IM OBERGESCHOSS

Das 1. OG ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Dennoch würde sich eine Renovierung des Bades anbieten, um Dusche, Fliesen und Sanitärgegenstände in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen.

Im Übrigen sind nur kosmetische Maßnahmen nötig - Erneuerung der Böden, falls gewünscht, sowie ein Anstrich.

## Die Aufteilung:

Man betritt die Wohnung über einen großzügigen Flur, zur Linken befindet sich die Einbauküche, s Foto rechts (Bestand).

Im Anschluss an die Küche befindet sich ein kleiner Abstellraum, weitere 2 Zimmer sowie der großzügige Balkon zum Innenhof.

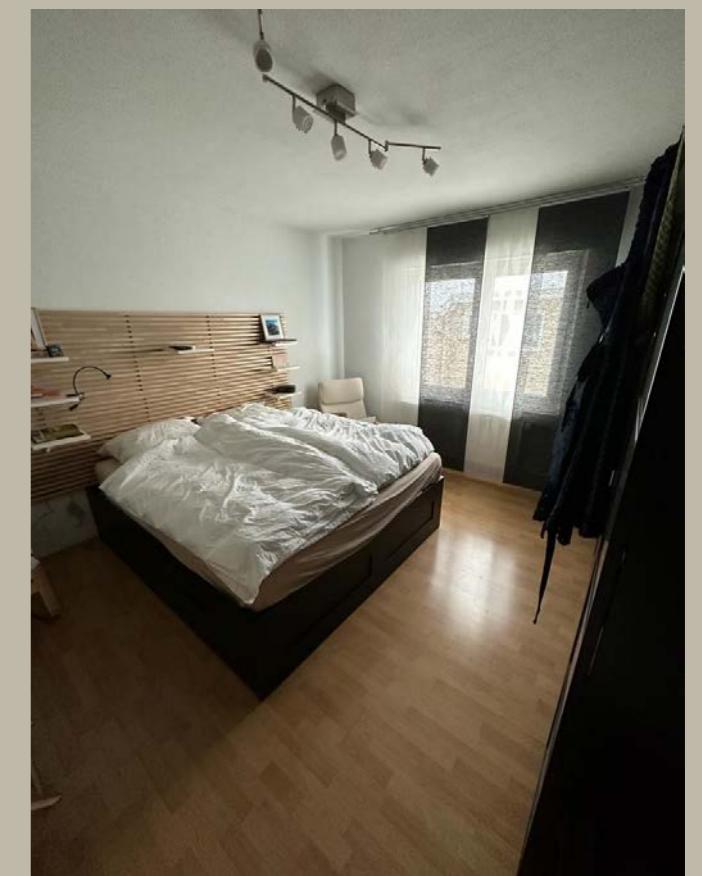
Über den Flur zur Rechten befindet sich Wohn- und Esszimmer. (s nächste Seite)

Über den Flur geradeaus befindet sich das Bad, links daneben das geräumige und ruhige Schlafzimmer.

Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Wohnung ist der separate Abstellraum im Treppenhaus – ideal für Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände.



Designvision



Bestandssituation Schlafzimmer



Designvision



Bestandssituation Küche

# IM OBERGESCHOSS



Designvision



Bestandsituation Essbereich



Designvision



Bestandsituation Wohnzimmer

# IM DACHGESCHOSS

Für das Dachgeschoss stehen aktuell keine Innenaufnahmen zur Verfügung.

Das 2. OG ist insgesamt in einem renovierungsbedürftigem Zustand, mit mittlerem bis leicht erhöhtem Renovierungsaufwand:

- eine Renovierung des Bades inkl. Fliesen und Tausch der Sanitärobjecte, ggf. leichte Vergrößerung (statisch möglich, nur Trockenbau)
- Einbau einer neuen Küche sowie
- neue Fußböden
- neue Tapeten inkl. neuem Anstrich

## Die Aufteilung:

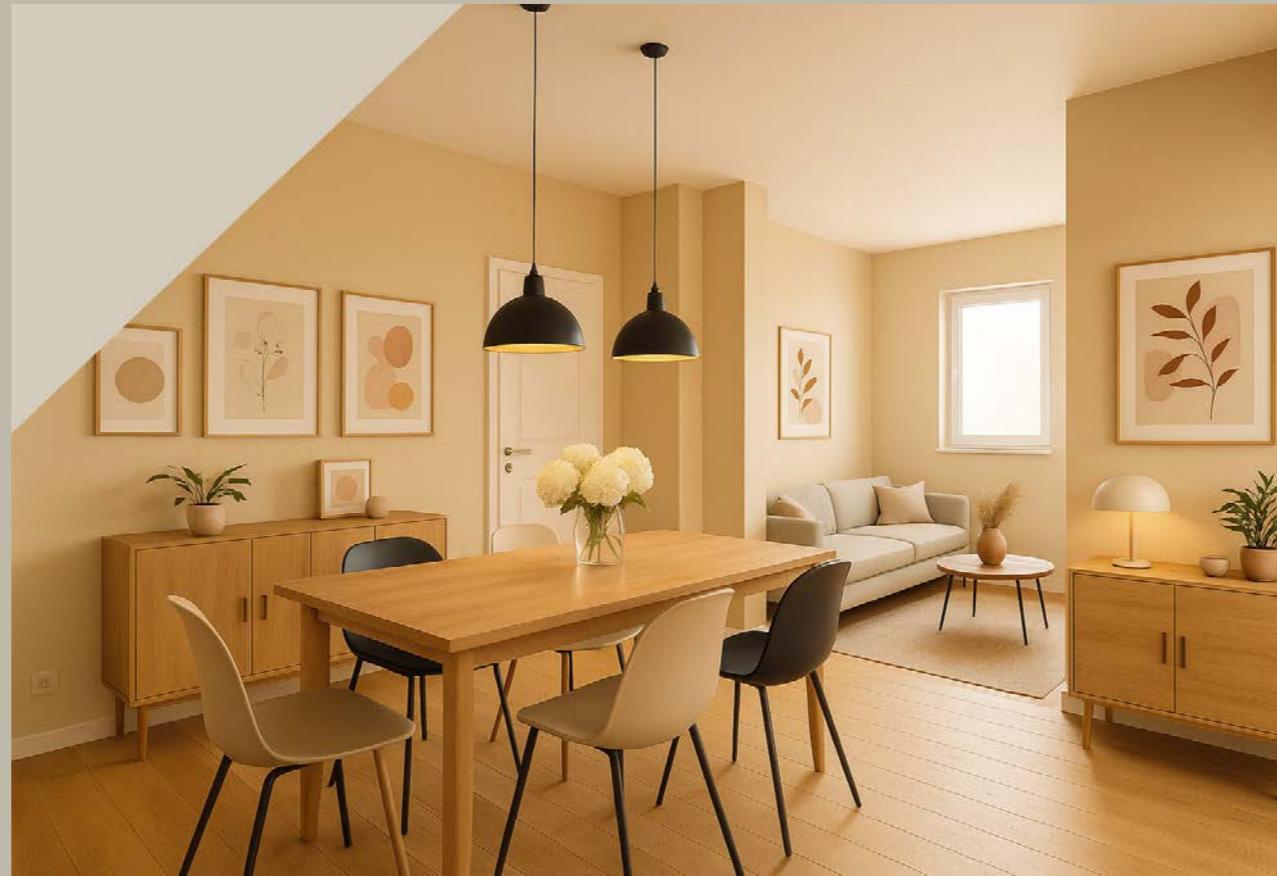
Die Raumaufteilung orientiert sich am Obergeschoß, wird jedoch durch eine charmante Gaube auf der Südostseite ergänzt, die für zusätzlichen Lichteinfall und ein angenehmes Wohnambiente sorgt.

Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Wohnung ist der separate Abstellraum im Treppenhaus – ideal für Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände. Darüber hinaus steht Ihnen der großzügige Spitzboden zur Verfügung, der vielseitig nutzbar ist und weiteren wertvollen Stauraum schafft.

## Ausbaureserve:

Der Spitzboden verfügt über eine attraktive Ausbaureserve: Dieser ist bislang nicht genutzt. Durch die hochwertige Aufdachdämmung und eine mittige Höhe von über 2m im Spitzboden (s. Schnittzeichnung) könnte dieser als zusätzlicher Gäste- oder Aufenthaltsraum benutzt werden.

Hinweis: Für die Nutzungsänderung muss die zuständige Behörde informiert werden und ein Nutzungsänderungsantrag bei einem Architekten gestellt werden.



Designvision



Designvision

# TREPPIENHAUS

Das Treppenhaus hat im Juni eine gestalterische sowie Brandschutzsanierung erfahren.

Die trennwände der Wohnungen sowie die Wohnungseingangstüren wurden ebenso erneuert, die Handläufe, der Stufenbelag erneuert, neuer farblicher Anstrich und Ertüchtigung der Treppe nach Brandschutzberechnungen ist durchgeführt worden.



Designvision



# GARAGEN

Alle drei Garagen sind mit Strom und Fenstern ausgestattet. Das mittlere Garagentor, das zur Wohnung 2 gehört, ist elektrisch betrieben.

Hinter den Garagen befindet sich ein Schuppen, der von drei Wohnungen aus genutzt werden kann, um Gartengeräte zu lagern.

Außerdem hat jede Wohnung ihren eigenen Kellerraum, von 6 - 13qm.

Des Weiteren verfügt der Keller über den sog. Hausmeisterkeller mit Werkbank, der allen Bewohnern zur Verfügung steht, sowie eine Waschküche mit Waschmaschinen.



Garagen



Garagen



Bestandsituation-Garage 1



Bestandsituation-Garage 1

# UMGEBUNG

Der Steinberg gehört seit jeher zu einer der beliebtesten Wohnlagen Gummersbachs,

mit ausgezeichneter Erreichbarkeit der Innenstadt

sowie einer sehr ruhigen und gepflegten Nachbarschaft mit hohem Altbaubestand.

Ein Bäcker / Cafe befindet sich fussläufig zur Immobilie, die Bushaltestelle des ÖPNV ist geradewegs vor der Haustüre.



Nachbarschaft



Zufahrt



Nachbarschaft



Wärmepumpe

# UMGEBUNG



Nachbarschaft



Nachbarschaft

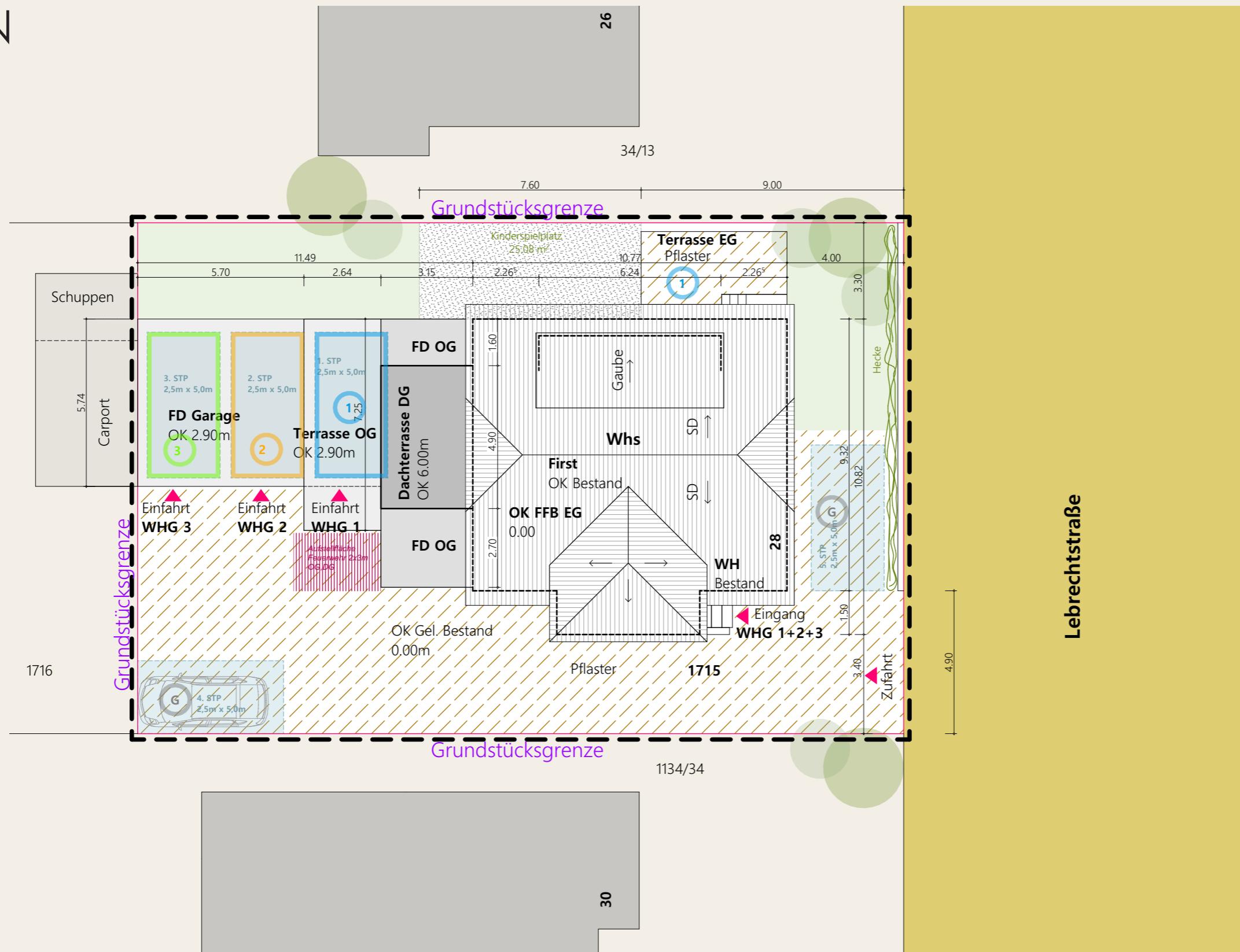


Nachbarschaft

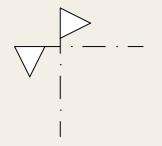


Nachbarschaft

# LAGEPLAN



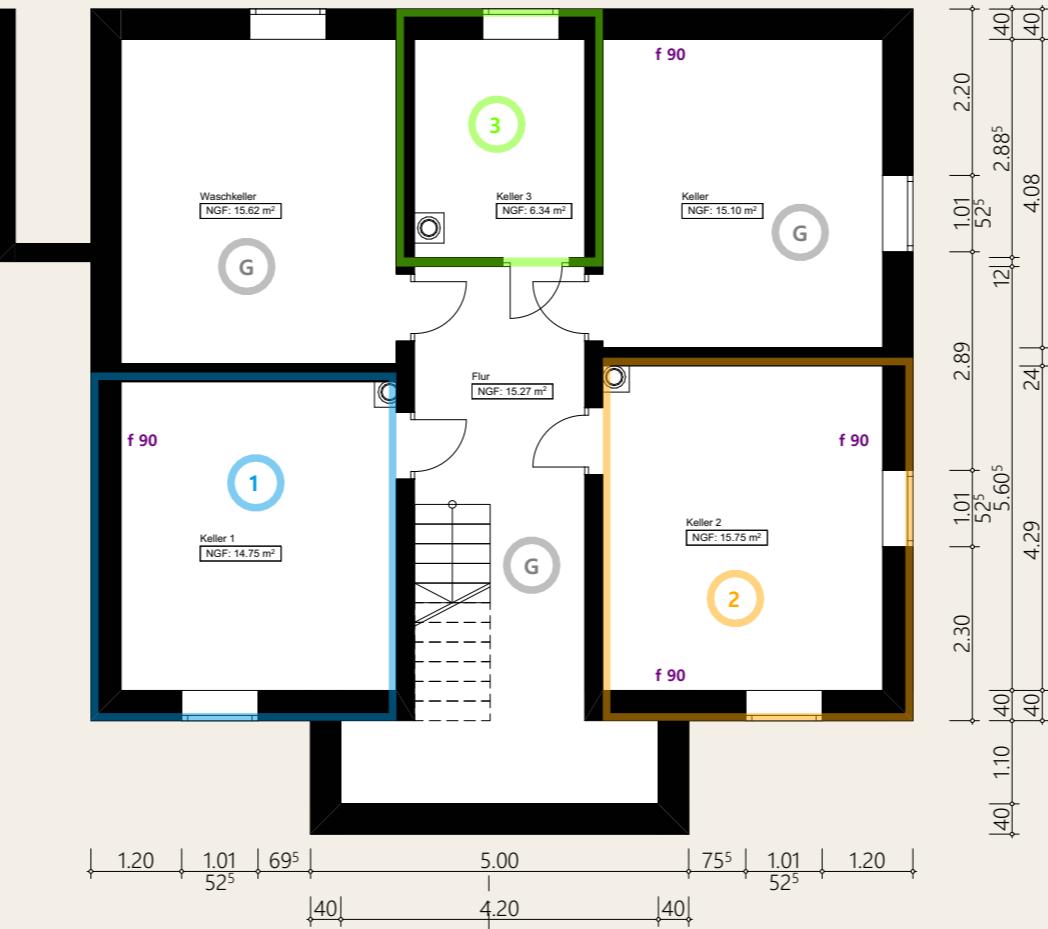
# GRUNDRISS KG



Ansicht Nordosten

B

9.41  
4.29  
4.08  
4.08  
4.29  
4.29



Ansicht Südosten

A

10.87  
2.10 3.64 24 2.25 24 3.70 4.68  
1.01 52° 2.07 1.01 52°  
40 40 40 40 40 40 40



Ansicht Südwesten

B

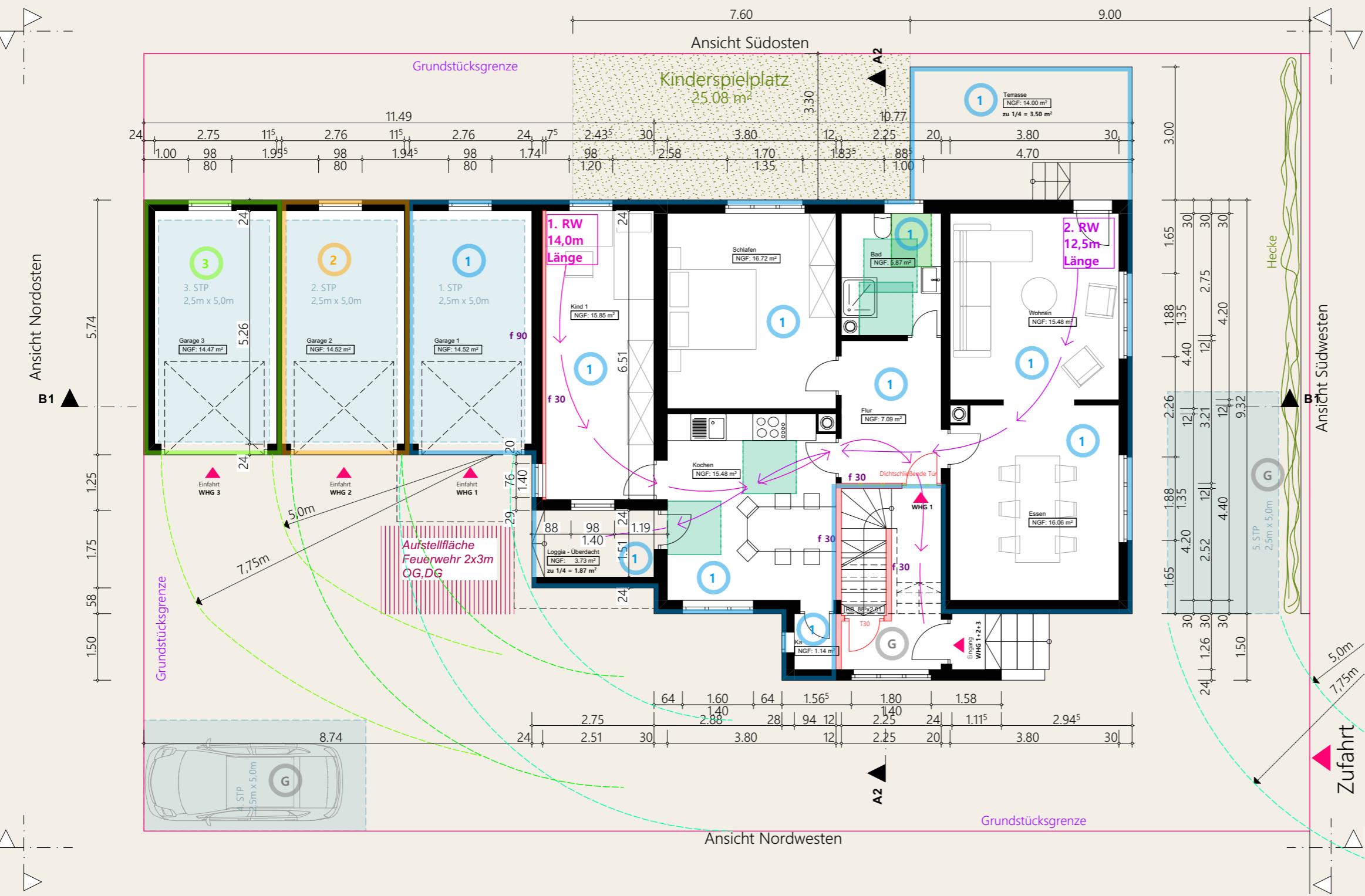
2.20  
1.01 52° 2.88° 4.08  
12 24 9.41  
2.89 1.01 52° 5.60°  
1.10 4.29 4.29  
2.30 1.01 52° 4.29  
40 40 40 40 40 40 40

Ansicht Nordwesten

A



# GRUNDRISS EG





# GRUNDRISS DG

## Ansicht Südoste

1

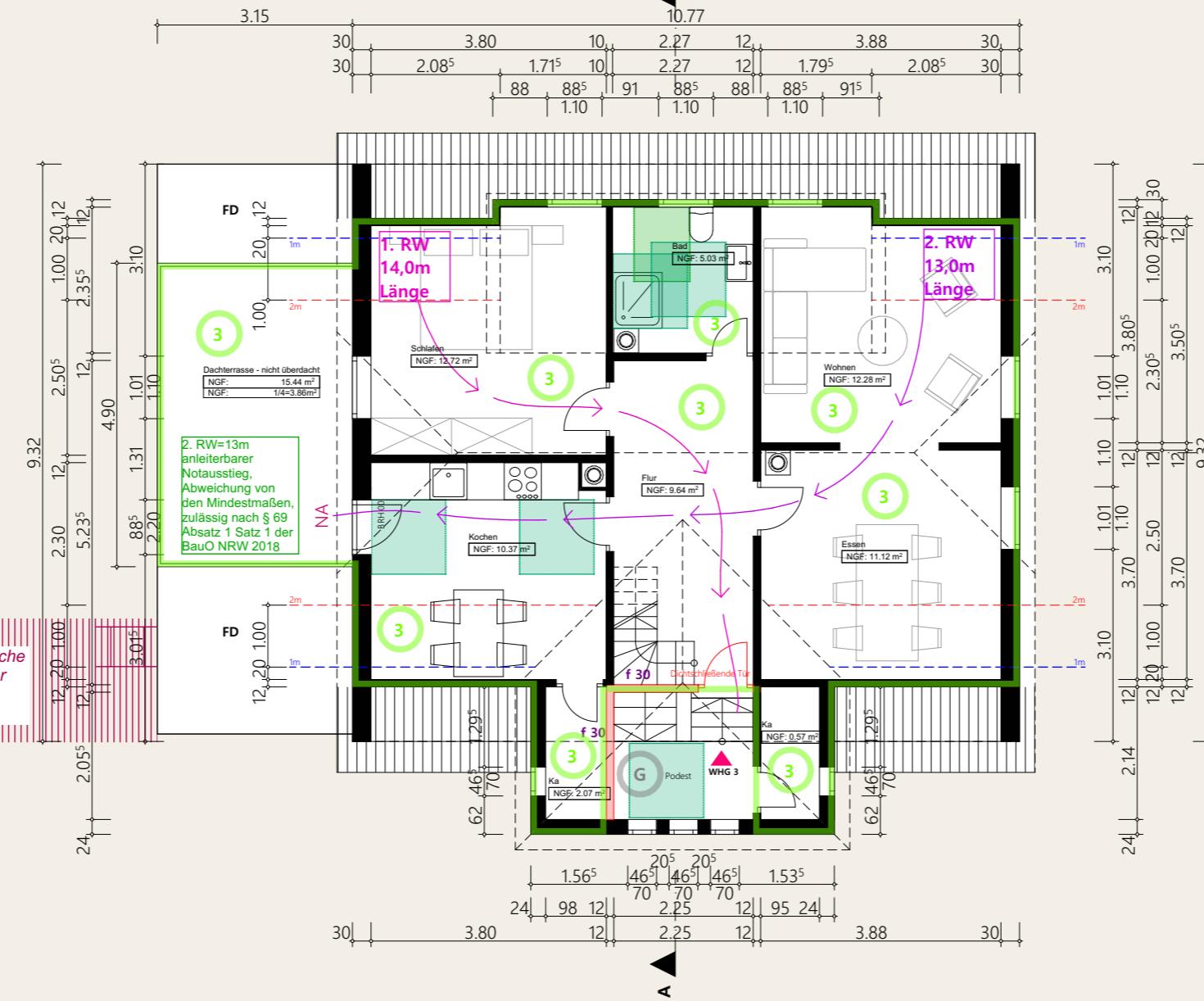
## Ansicht Nordosten

B

### Ansicht Südwesten

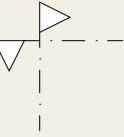
A

Aufstellfläche  
Feuerwehr  
2x3m  
DG



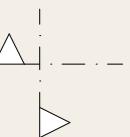
Maßstab 1:100

# GRUNDRISS SPITZBODEN



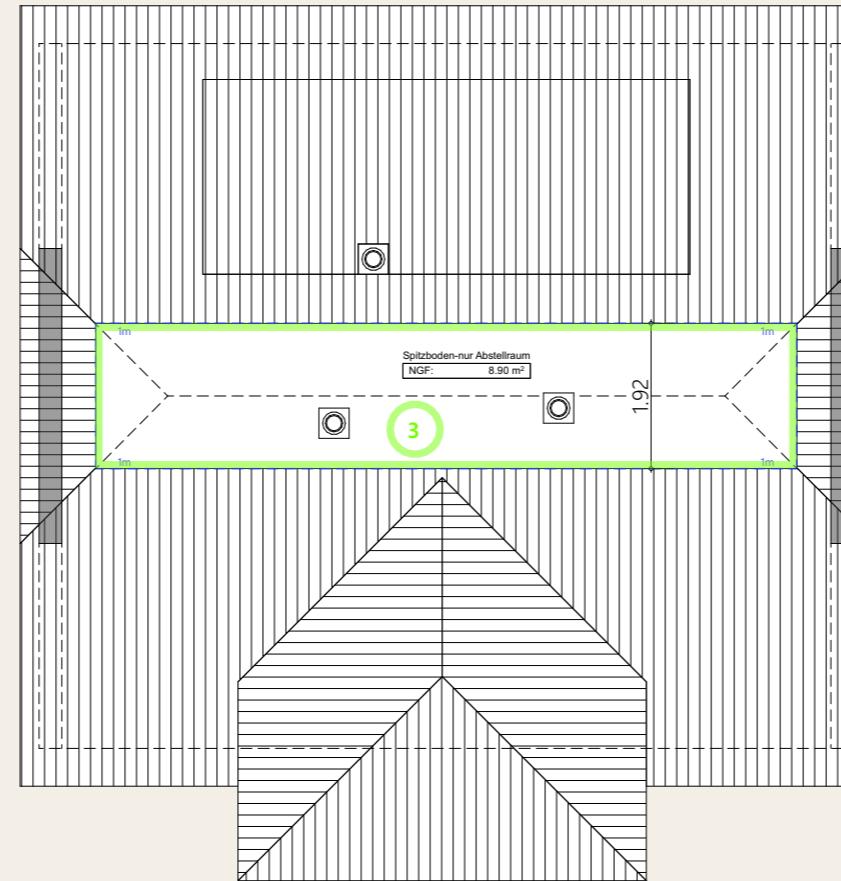
Ansicht Nordosten

**B**



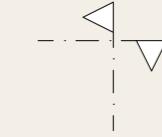
Ansicht Südosten

**A**



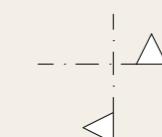
Ansicht Nordwesten

**A**

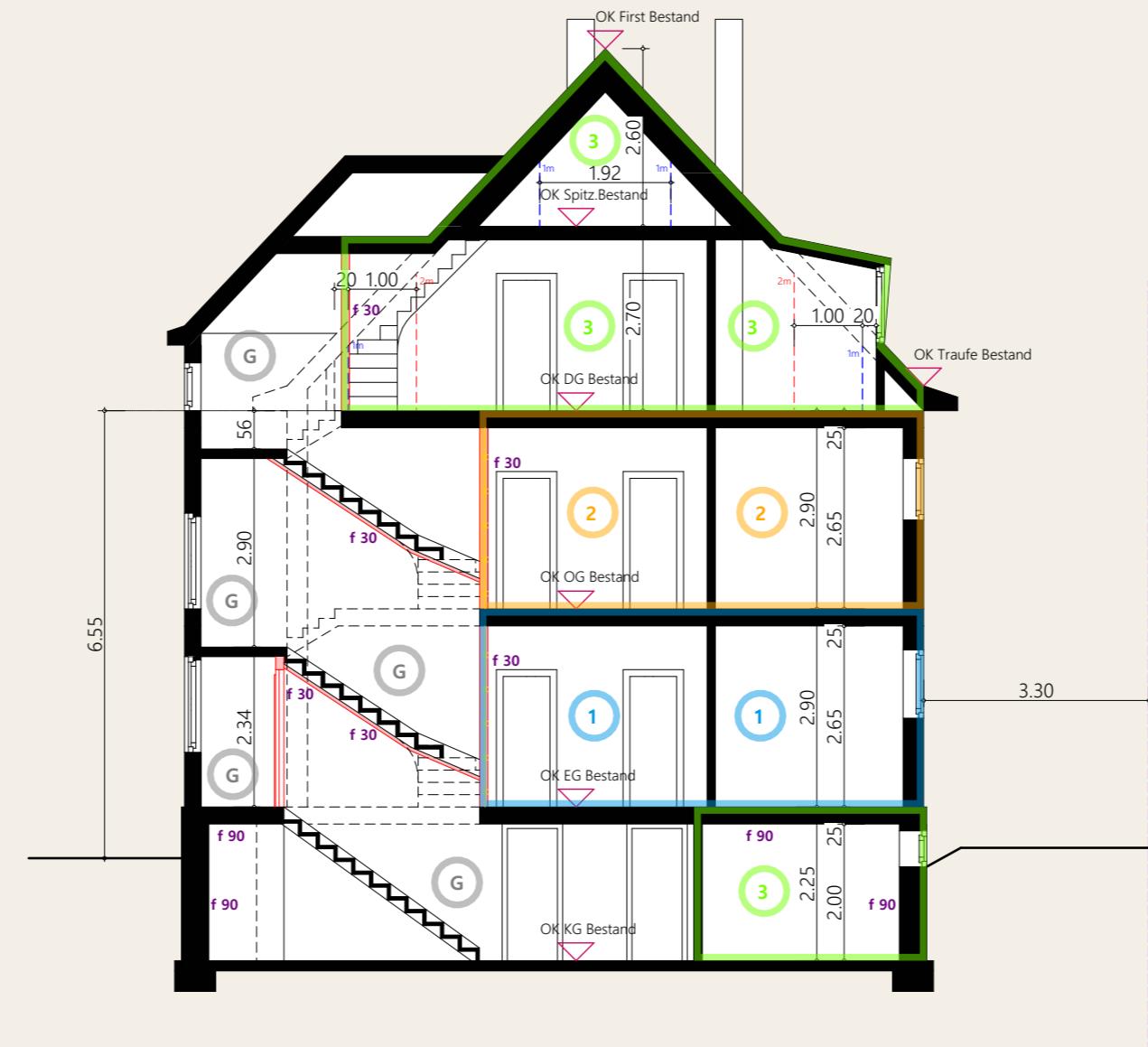


Ansicht Südwesten

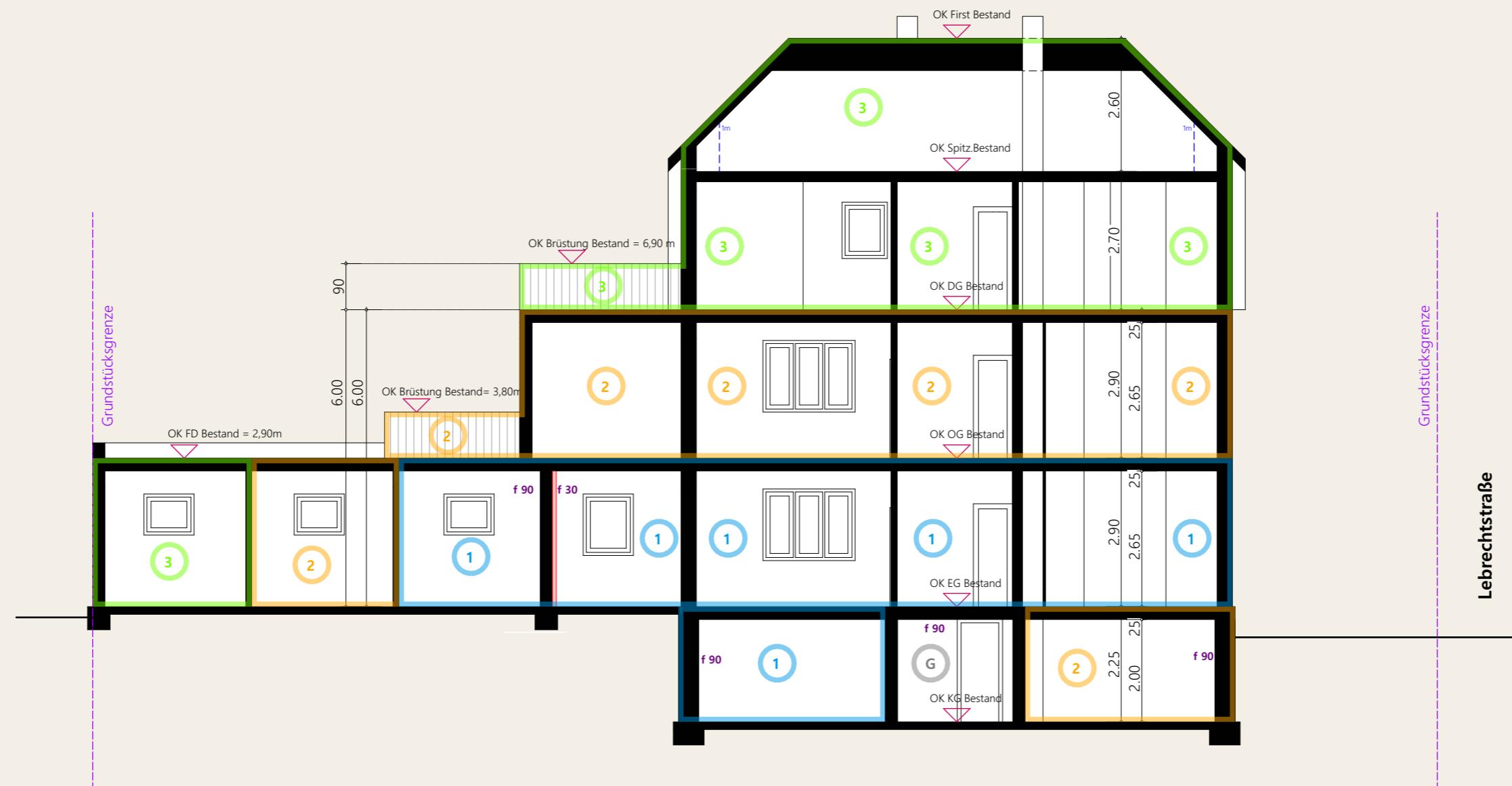
**B**



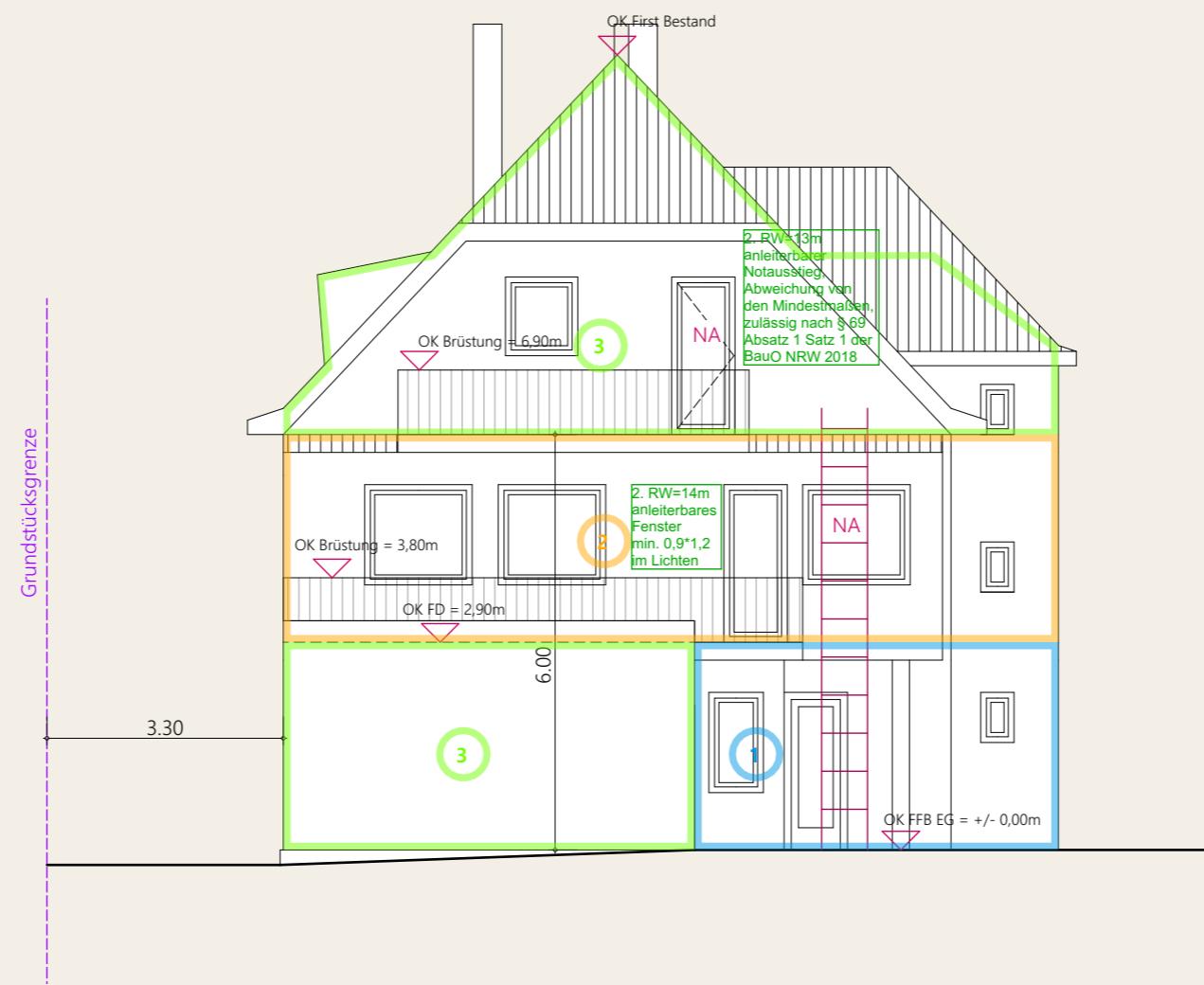
# SCHNITT AA



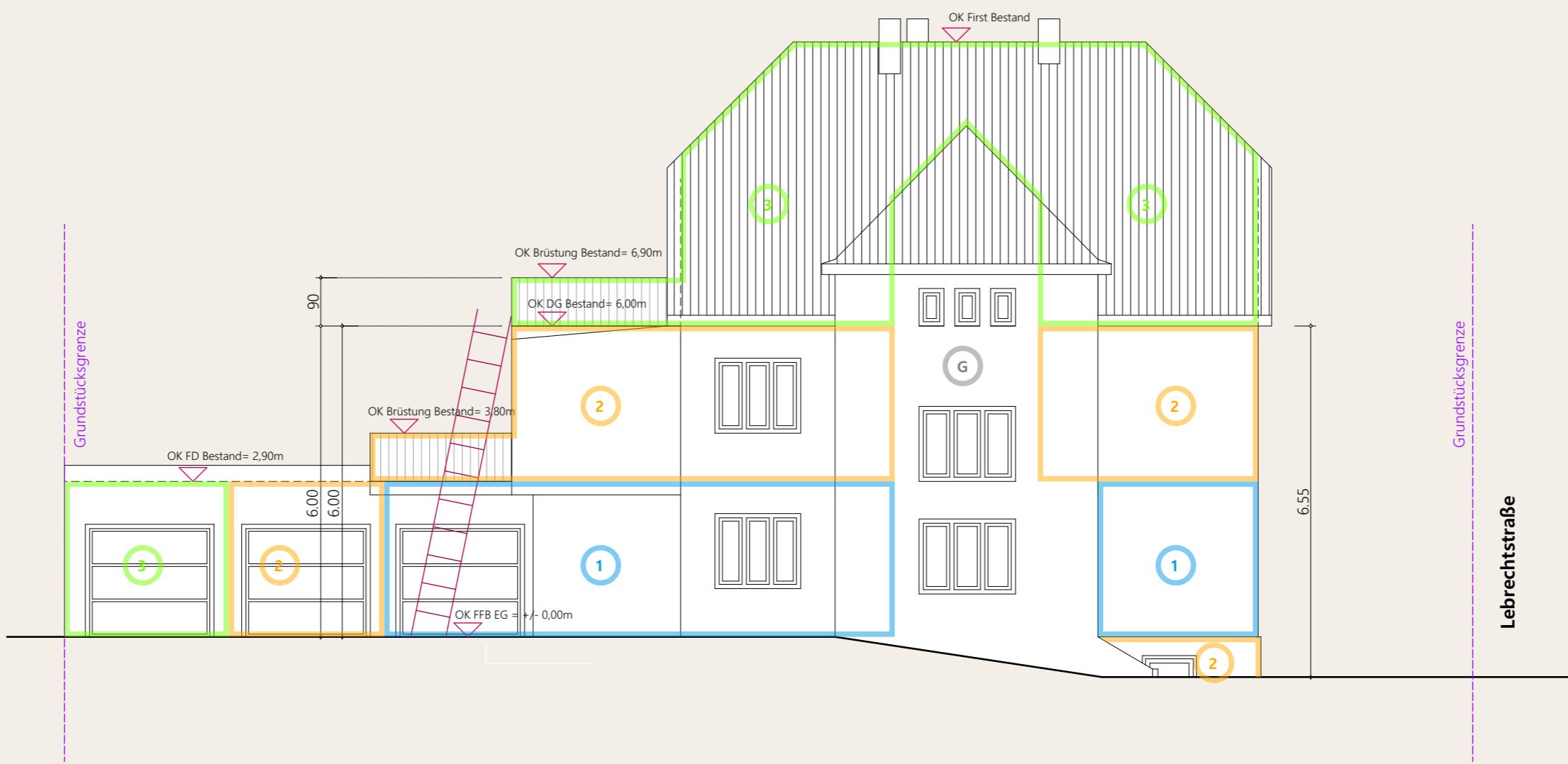
# SCHNITT BB



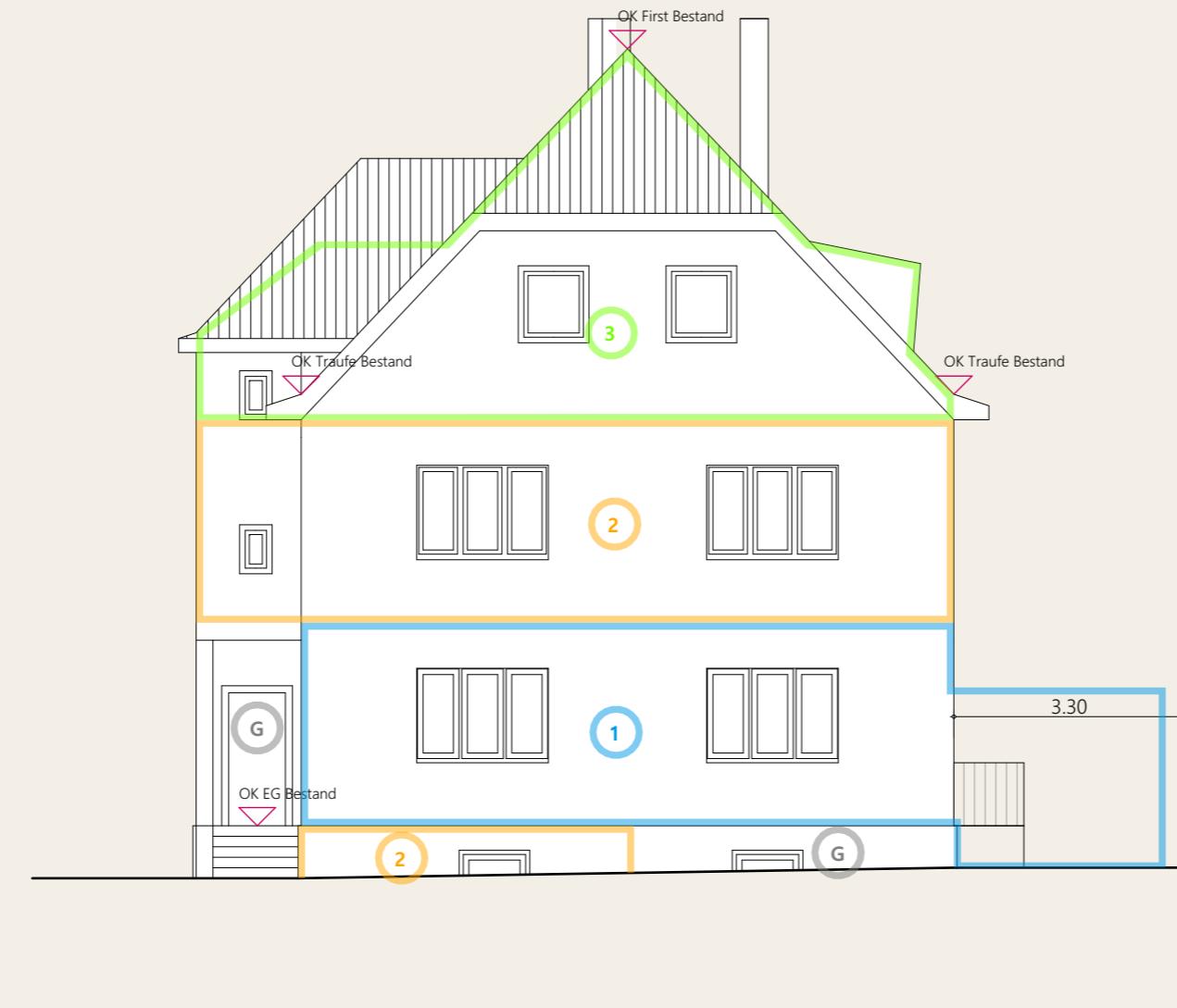
# ANISCHT NORDOSTEN



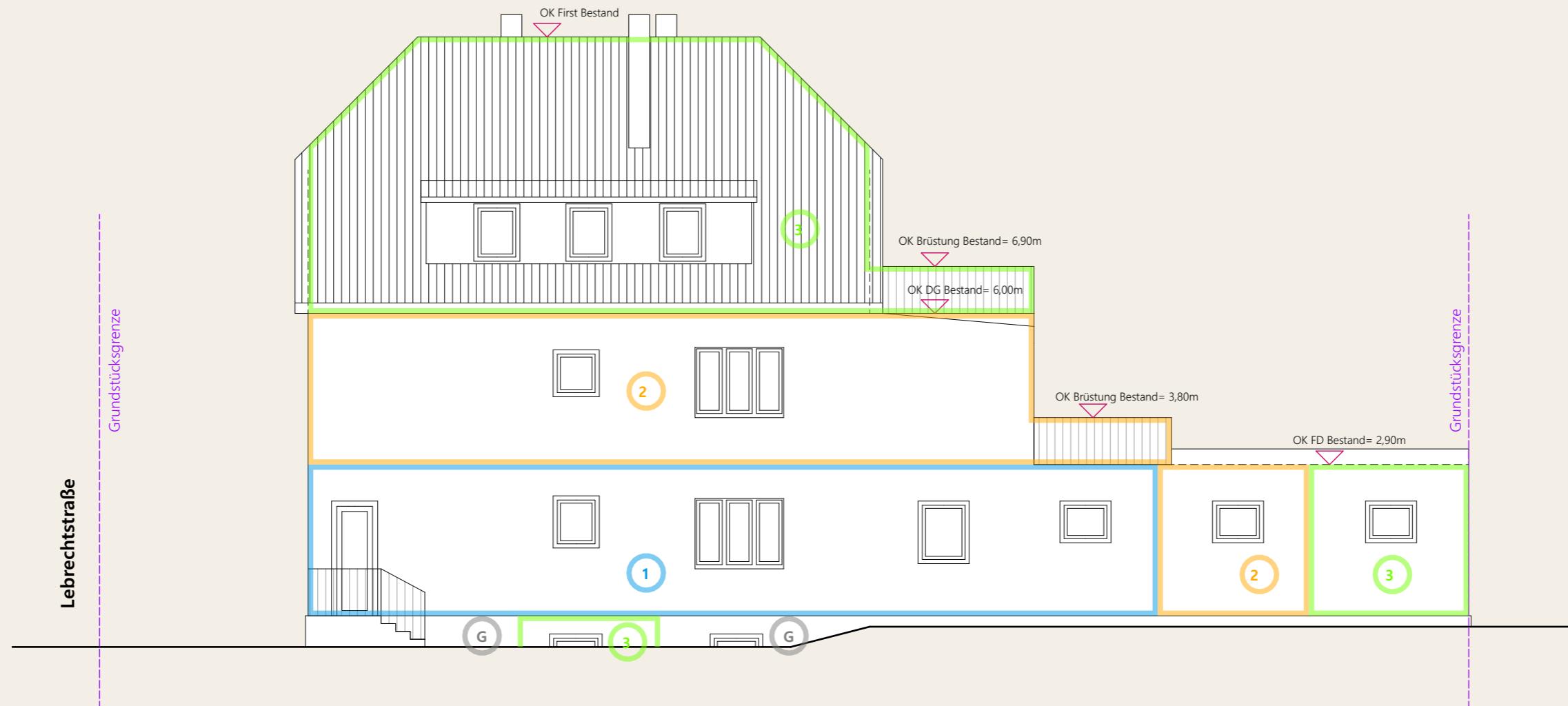
# ANSICHT NORDWESTEN



# ANISCHT SÜDWESTEN



# ANSICHT SÜDOSTEN



# KONTAKTINFORMATIONEN

## Bei Interesse an diesem Projekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Alle Besichtigungstermine sowie Beratungsgespräche mit Interessenten werden zentral über unser Büro koordiniert.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für alle Fragen rund um das Objekt jederzeit zur Verfügung.

### Ansprechpartner:

julia sindram  
mihome  
Inhaberin / Dipl.-Ing. Architektin

### Adresse:

schwarzenbergerstraße 25a  
51647 gummersbach

### Telefon:

02261 8159590

### E-Mail:

hallo@mihome-architektur.de

**mihome** 

mihome - julia sindram / schwarzenberger str 25a / 51647 gummersbach

# FIRMENPROFIL



ist die geschützte Marke für junge und frische Architektur und Interior Design mit Hauptsitz in Gummersbach - Hülsenbusch.

Julia Sindram absolvierte ihr Studium an der heutigen TH Köln. Sie hat in ihrer Studientätigkeit bereits für Professoren und namhafte Kölner Büros wie bspw. JSWD gearbeitet. Ihre Diplomarbeit für autarkes Leben auf den Aleuten wurde mit einem Preis einer externen Jury gekürt, sie wurde für den BDA - SARP AWARD nominiert, verbrachte nach ihrem Studium 5 Jahre in Frankfurt. Dort arbeitete sie zuerst in einem Innenarchitekturbüro, bevor sie für Berresheim Architekten Projekte in Eigenverantwortung umsetzte. Seit 2015 ist sie mit Gründung des Büros mihome selbständig. Feine Projekte mit ganzheitlichem Anspruch, ressourcenschonender Herangehensweise, Premium-Grundrisskonzepten und minimalistischen Details sind die Stärke von mihome.

Dren Kelmendi  
Entwurf // Planung // Details

M.Sc Architekt, kreativer Kopf und ausgezeichneter Entwerfer.  
Dren zeichnet sich durch seine internationalen Beziehungen und sein gestalterisches Talent aus.



mihome  
julia sindram  
schwarzenbergerstraße 25a  
51647 gummersbach  
[www.studio-mihome.com](http://www.studio-mihome.com)  
tel: 02261 8159590

VIELEN DANK FÜR IHREN GUTEN GESCHMACK.

ALLE ZEICHNUNGEN DER HIER VORLIEGENDEN  
PRÄSENTATION UNTERLIEGEN DEM SCHUTZ DES URHEBERRECHTS.

EINE WEITERVERWENDUNG ODER VERVIELFÄLTIGUNG BEDARF  
DER ZUSTIMMUNG DES VERFASSERS.

**mihome**

mihome - julia sindram / schwarzenberger str 25a / 51647 gummersbach