

Exposé

Zweifamilienhaus in Alpen-Bönninghardt

**Alles was das Herz begehrt - Freistehendes Ein-/
Zweifamiliendomizil mit paradiesischem Garten**



Objekt-Nr. OM-382611

Zweifamilienhaus

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:
Hans-J. Ulrich

46519 Alpen-Bönninghardt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.126,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinter den Mauern dieses klassischen Ensembles verbirgt sich enorm vielfältiges Nutzungspotential und bietet die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume in idyllischer, ländlicher Lage zu verwirklichen.

Das Haus war im März 1960 bezugsfertig und wurde durch den leider im Jahre 2025 verstorbenen Eigentümer, einem Elektromeister ständig auf den technisch neusten Stand durch Modernisierungen und Sanierungen gehalten.

- Photovoltaikanlage mit Speicher (auf dem Garagenflachdach)
- Solarthermie: Wärme aus der Kraft der Sonne, damit warmes Wasser bereitgestellt wird
- gesamtes Haus ist mit Kunststoff-Thermopane Fenster versehen
- neuwertige Viessmann Wärmepumpen Anlage (ca. 2 Jahre alt)
- Elektroleitungen und Elektroanlagen auf dem neusten Stand
- baugenehmigter Anbau als verglaster Wintergarten (Kunststoff Thermopane Fenster)
- Sauna und begehbare Dusche
- große Garage mit Sektionaltor, elektronischem Antrieb und Seitenausgang auf dem Grundstück

Ausstattung

- Photovoltaikanlage mit Speicher (installiert auf dem Garagenflachdach)
- Solarthermie: Wärme aus der Kraft der Sonne, damit warmes Wasser bereitgestellt wird
- gesamtes Haus ist mit Kunststoff-Thermopane Fenster versehen
- neuwertige Viessmann Wärmepumpen Anlage (ca. 2 Jahre alt)
- Elektroleitungen und Elektroanlagen auf dem neusten Stand
- baugenehmigter Anbau als verglaster Wintergarten (Kunststoff-Thermopane Fenster)
- Sauna und begehbare Dusche
- große Garage mit Sektionaltor, Elektro.-Antrieb und Seitenausgang auf dem Grundstück,
- die Garagenmaße 9m x 6,86 m
- zusätzlich ein Carport vor der Garage
- in Parterre und im gesamten Keller ist der Fußboden gefliest, sowie auch die Bäder
- Dachgeschoß ist ausgebaut, mit Holzpaneelen verkleidet - (weiße Farbe könnte Wunder vollbringen!)
- Bad / Gäste WC und teilweise Kellerräume mit Kunststoff-Thermopane Fenster
- paradiesischer Garten mit Teichanlage
- Brunnen mit ca. 30m tiefer Grundwasserförderung
- Grundstück 1.126 qm²

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges**HAFTUNG:**

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Widerrufsrecht sowie zum Datenschutz. Sie erhalten dazu automatisiert weiterführende Informationen und Hinweise.

Impressum:

Firma Versicherungsservice Center DLS

Finanz- Immobilien- und Versicherungsdienst

Hans-J. Ulrich

Arminstraße 43

D-46117 Oberhausen

E-Mail: hans-j.ulrich@dls-makler.de

Homepage: www.dls-makler.com

Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 GewO, erteilt durch Stadt 46145 Oberhausen, Gewerbeamt
Bahnhofstr. 66,

Aufsichtsbehörde: Industrie- Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen,

Am Waldthausenpark 2, 45127 Essen

Steuernummer: 123/5140/2907

Lage

Wohnen, wo es ruhig und grün ist - ein Haus mit vielen Möglichkeiten in 46519 Alpen, (Kreis Wesel), Ortsteils Bönninghardt. Auf der Rückseite des Hauses grenzen direkt Felder an, so hat man eine freie Sicht in die Natur.

Alpen bietet seinen Einwohnern und allen Gästen eine lebens- und lebenswerte Heimat. Das überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägte Gemeindegebiet ist Standort für circa 500 Unternehmen aus den Bereichen Handel, Handwerk und Industrie.

Alpen verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur. Eine ideale Verkehrsanbindung, mit den Autobahnen A57 und A42 in die angrenzenden Niederlande und die Ballungszentren des Ruhrgebietes, ist vorhanden. Mit den Bundesstraßen B57 und B58 ist zusätzlich eine Hauptverkehrsader gegeben. Der Bahnhof Alpen grenzt direkt an das Gewerbegebiet und ist nur 0,5 km vom Ortskern entfernt.

Die Gemeinde bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie ein ansehnliches Kulturangebot und wird durch ein umfangreiches Angebot an Schulen, Kindergärten, aber auch

ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten, Kirchen, Ärzten, Apotheken, sowie gastronomischen Betrieben ergänzt.

Der ausgezeichnete Freizeit- und Erholungswert macht die Gemeinde Alpen zu einem lohnenswerten Ziel, auch für Ausflügler und Naherholungssuchende. Ob nun der Familienausflug in den Waldungen der Bönninghardt, mit dem schönen Waldspielplatz oder der Leucht mit über 114 km markierten Wanderwegen, der 37 km langen Radwanderroute „Alpen am Niederrhein“ oder der Freizeitsee in Menzelen-Ost mit seinen hervorragenden Wassersportmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Frontansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Wohnraum im EG



Eingangshlur

Exposé - Galerie



Wohnraum-1-EG



Wohnraum-2 im EG

Exposé - Galerie



Küche im EG



Bad mit Fenster im EG

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Fenster



Treppenaufgang zum OG

Exposé - Galerie



Wohnraum im OG



Wohnraum-1 im OG

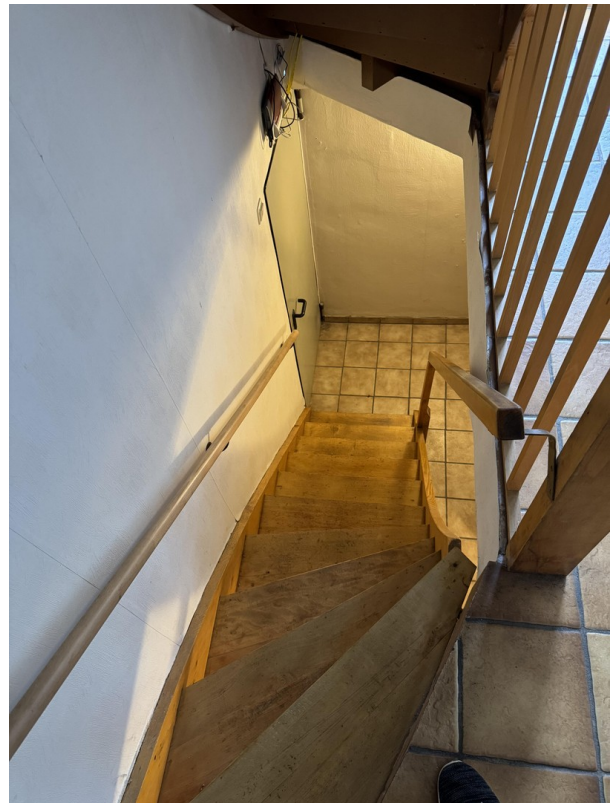
Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Wintergarten



Treppe zum Keller

Exposé - Galerie



Party-Bar im Keller



Sauna im EG

Exposé - Galerie



Sauna Innen



Duschbad mit Sauna im EG

Exposé - Galerie



begehbare Duche im EG



Technikraum-Heizungskeller-1

Exposé - Galerie



Technikraum-Heizungskeller-2

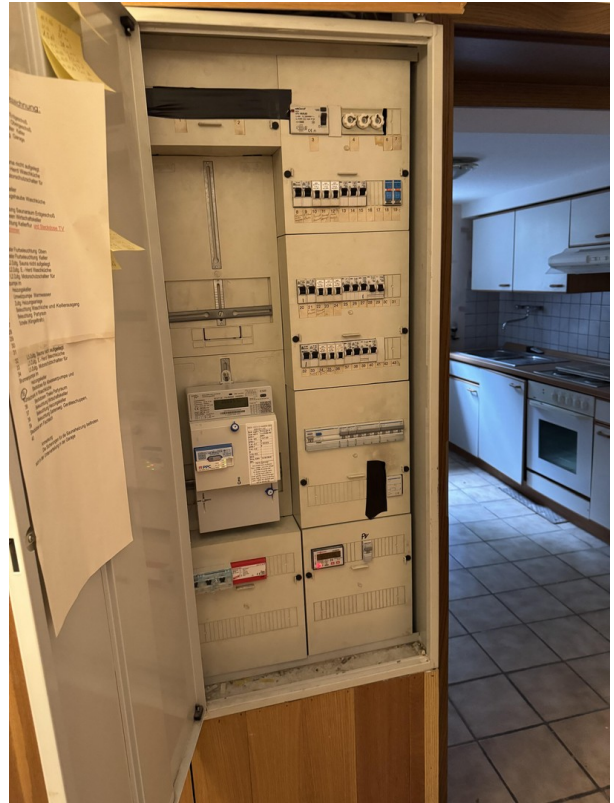


Keller Lagerfläche

Exposé - Galerie



zusätzliche Küche im Keller



Stromzählerkasten



Garage

Exposé - Galerie



Garten-1



Garten mit Obstbäumen

Exposé - Galerie



Garten mit Brunnen



Garten - Pavillon

Exposé - Galerie

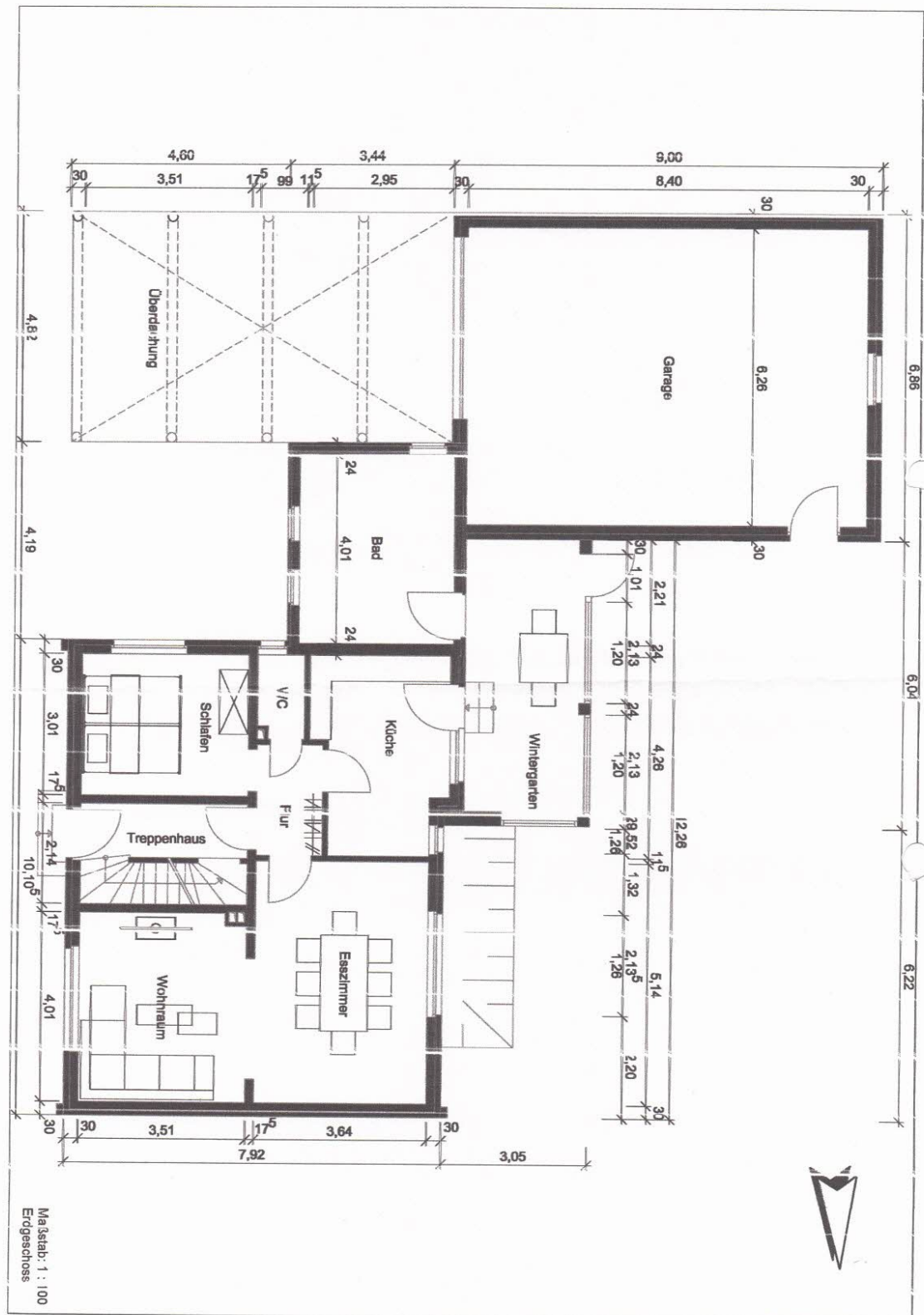


Garten - Teich

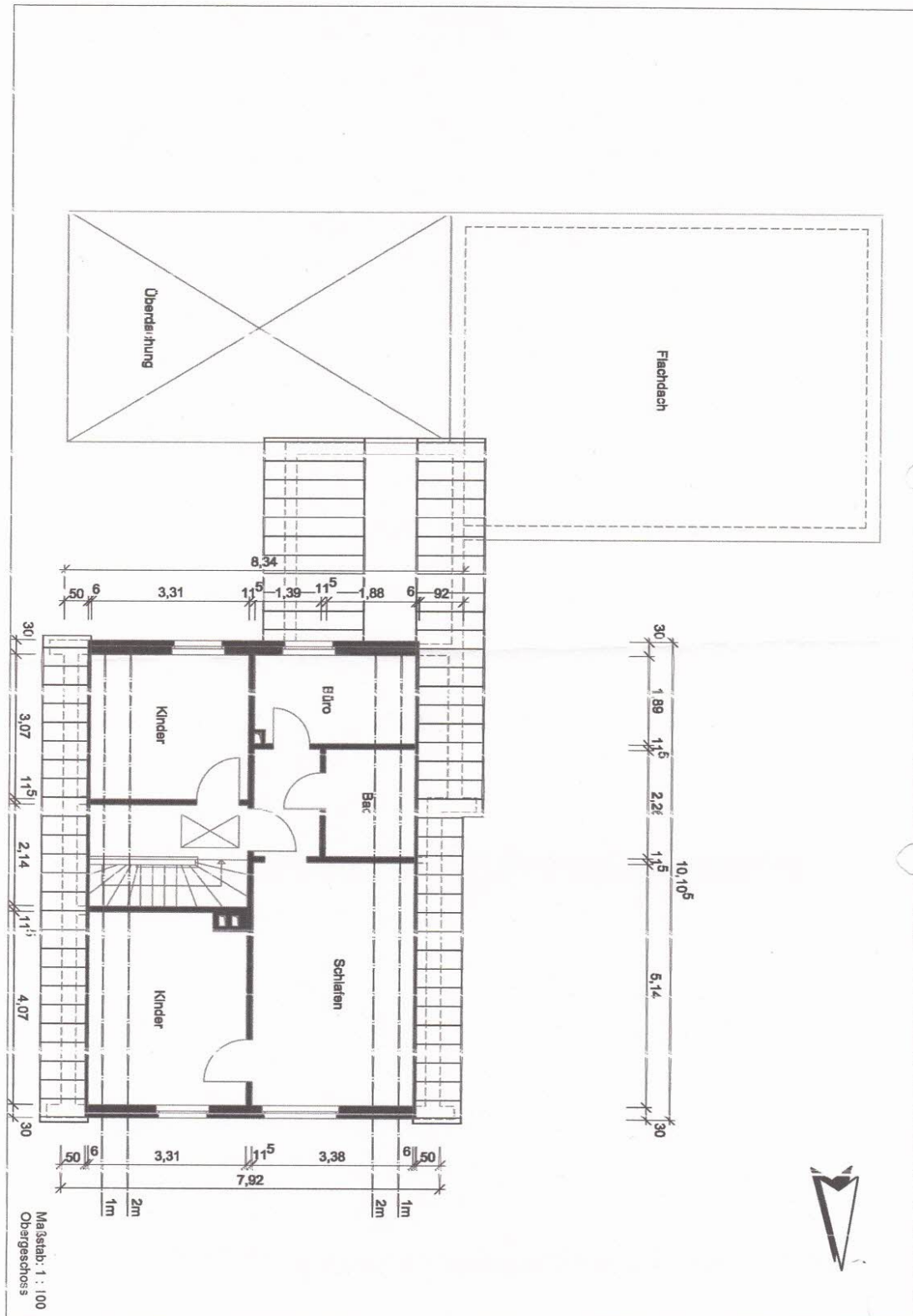


elektrische Markise

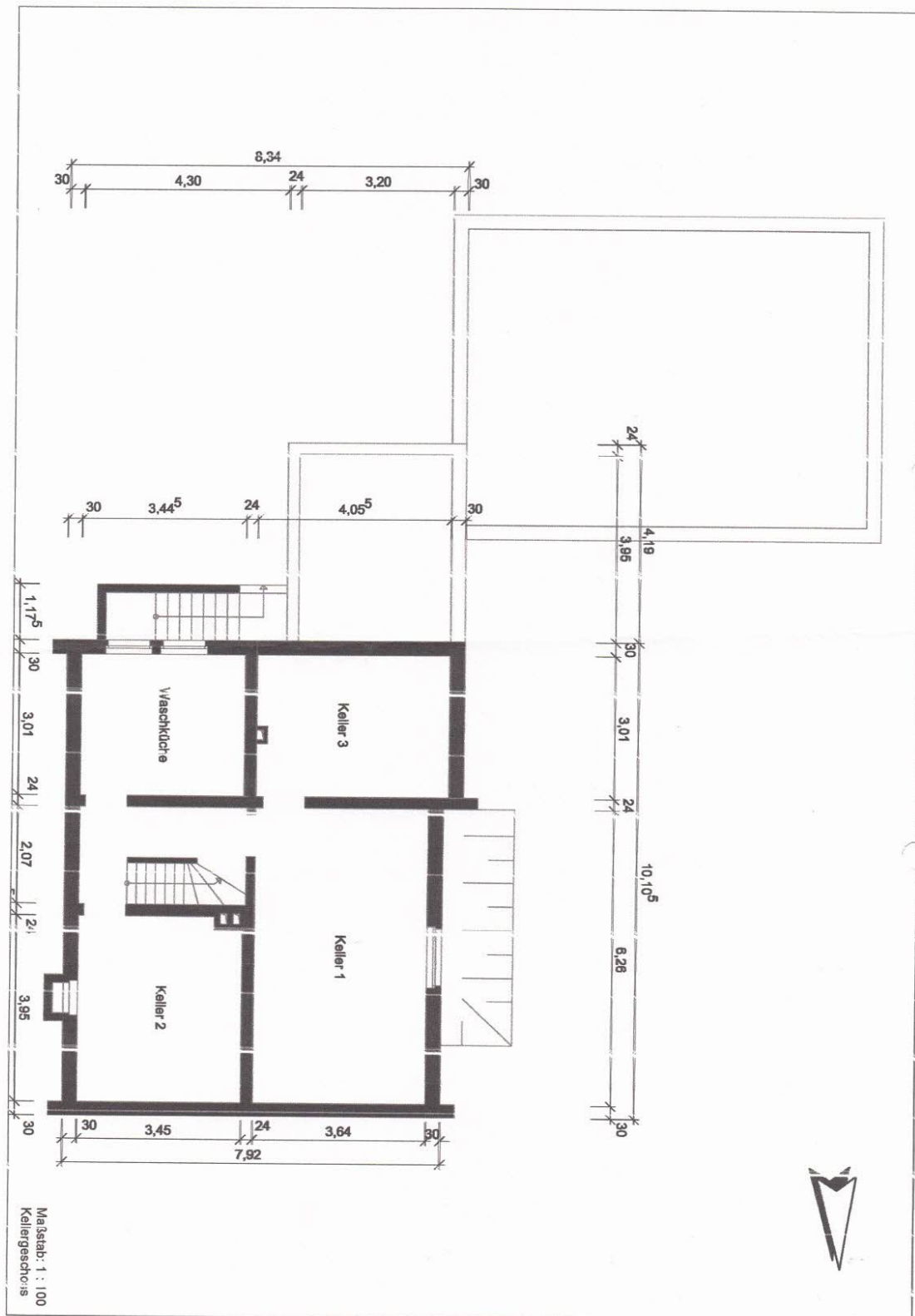
Exposé - Grundrisse



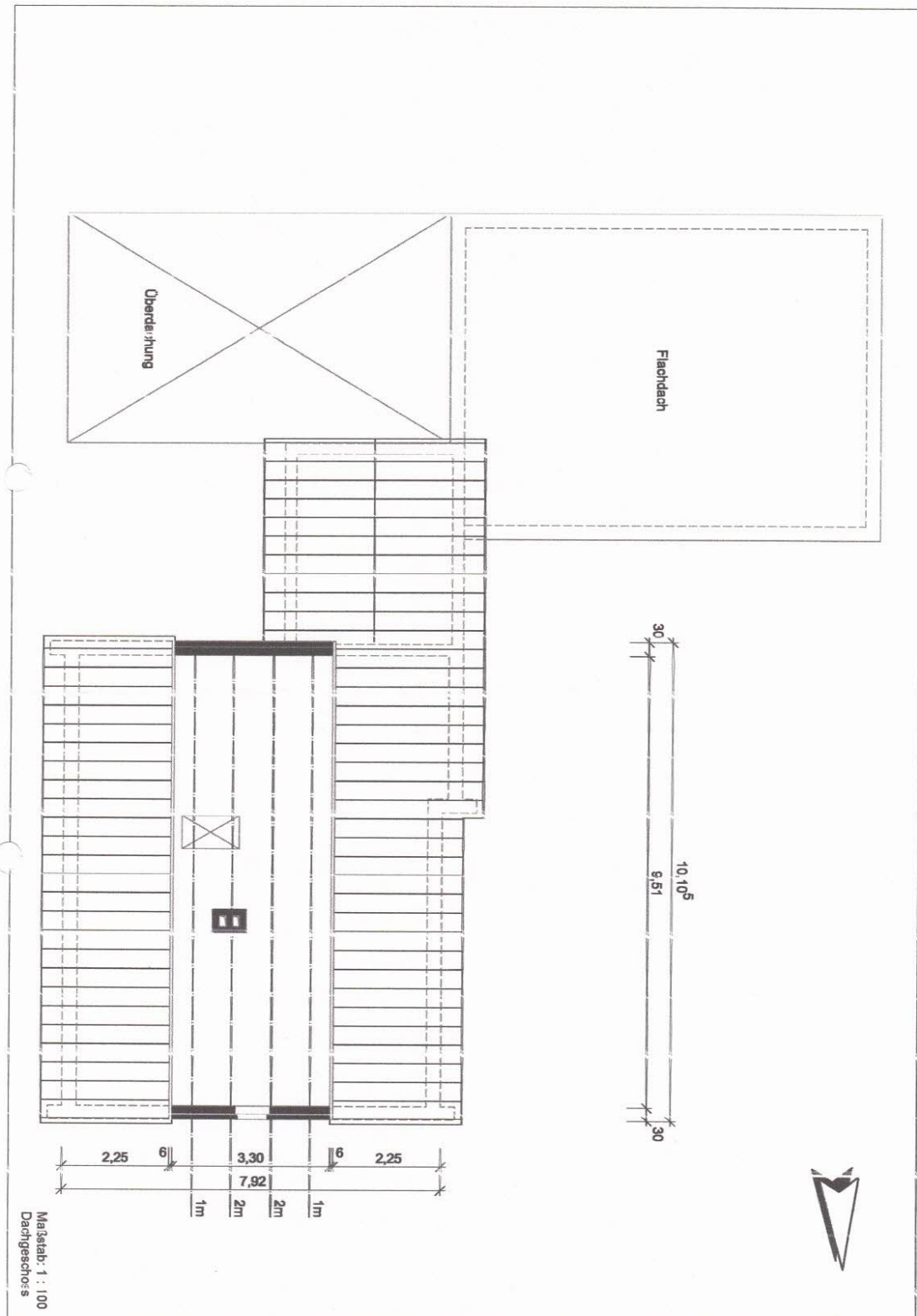
Exposé - Grundrisse



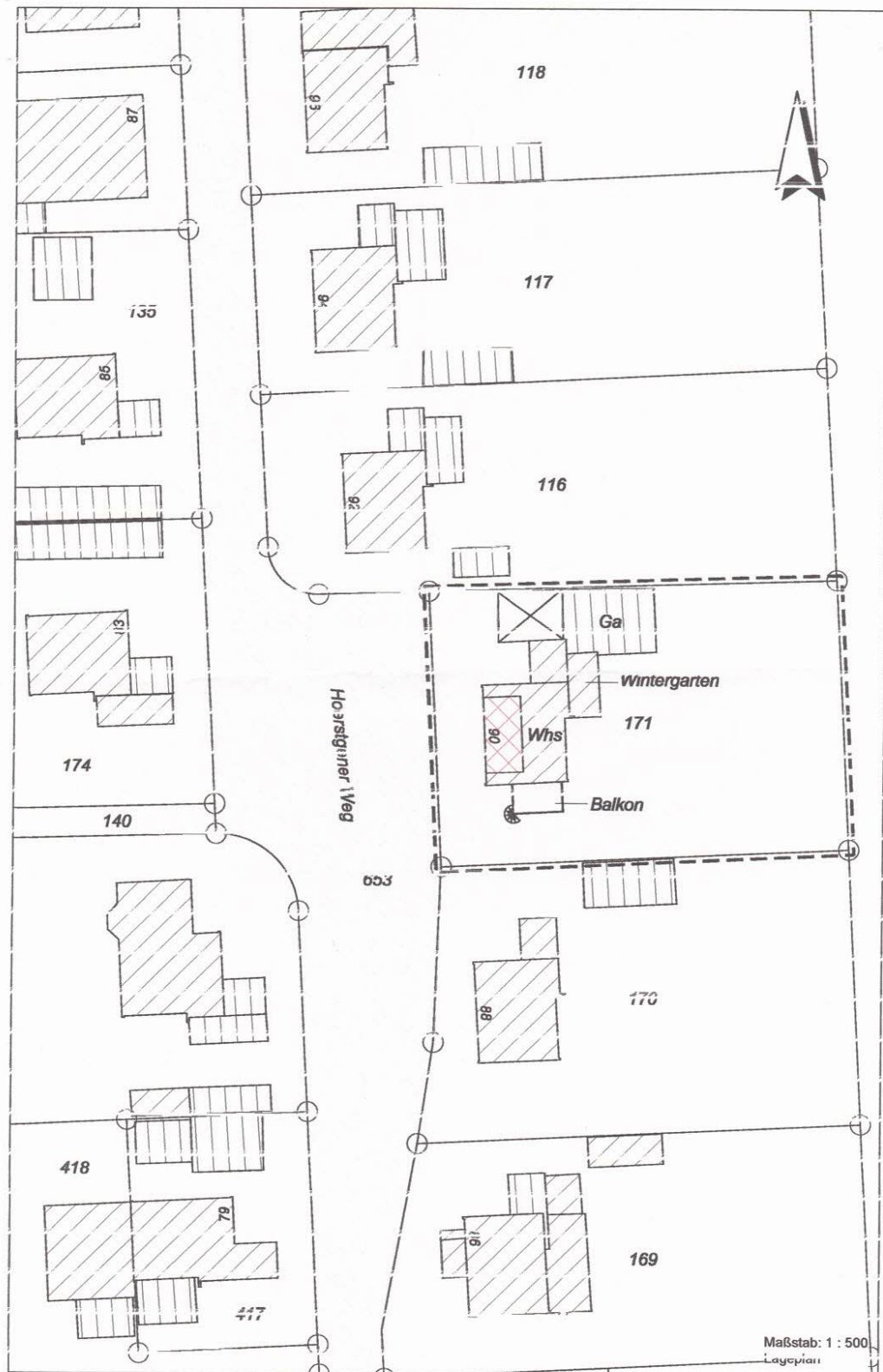
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 18.08.2035

Registriernummer: NW-2025-005910179

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Hoerstgener Weg 90 46519 Alpen		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	222,8 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom (gebäudenah erz.)		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom (gebäudenah erz.)		
Erneuerbare Energien ³	Art: Solarthermie + PV-Anlage	Verwendung:	Warmwasser + Eigenverbrauch
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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)

Friedhelm Wiederstein
Gebäude-Energieberater
Grüner Weg 22
46519 Alpen

Unterschrift des Ausstellers

Gebäude-Energieberater
Friedhelm Wiederstein
Grüner Weg 22 · 46519 Alpen
Tel.: 02802/704630 · Fax-/704631
Ausstellungsdatum 19.08.2025

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

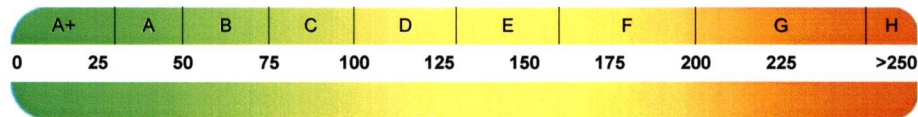
Registriernummer:

NW-2025-005910179

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_T³

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

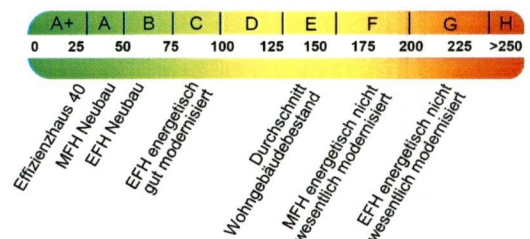
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ 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

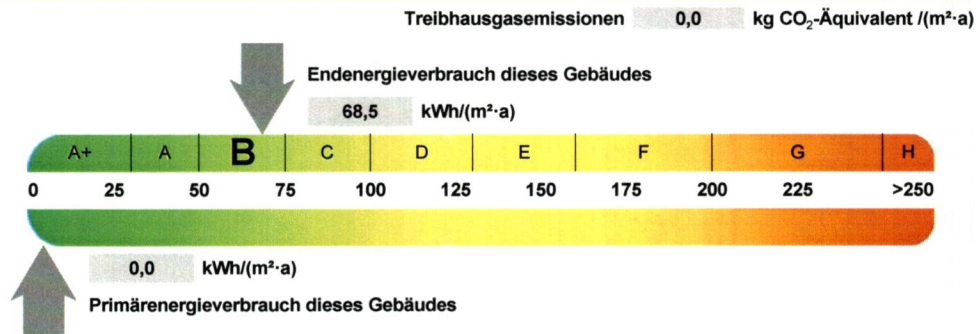
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2025-005910179

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

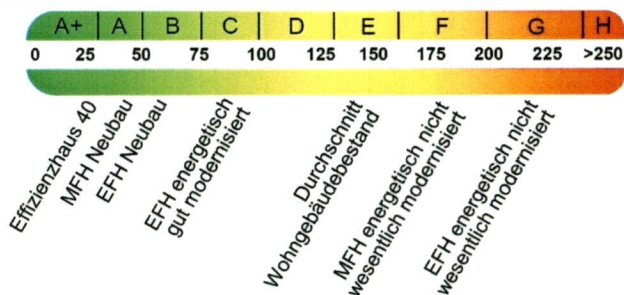
68,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.03.2022	28.02.2025	Strom (gebäudenah erz.)	0,00	37059	8019	29040	1,30

☐ 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_{Nl}) 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-2025-005910179

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

☐ 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:

Friedhelm Wiederstein, Gebäude-Energieberater
Grüner Weg 22, 46519 Alpen

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 Wärmegevinne 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