

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gummersbach

**ZENTRUMSNAH! Gepflegte barrierearme EG
ETW, kosmetischen Renovierungsbedarf, saniertes MFH**



Objekt-Nr. OM-386718

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **237.700 €**

Ansprechpartner:
Julia Sindram

Lebrechtstrasse 28
51643 Gummersbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	28,37 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in äußerst günstiger Lage im Stadtzentrum von Gummersbach. Sie überzeugt durch ihre hervorragende Ausrichtung mit vierseitiger Belichtung und attraktiven Ausblicken: vom Wohnzimmer zur sonnigen Südseite mit Blick auf die Straße sowie von der Terrasse in den ruhigen Garten auf der Nordostseite.

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

_Mehrfach saniert, letzte Sanierung: Brandschutz 2025

_Dach - Neueindeckung mit Aufdachdämmung auch alle Gauben, Dachrinnen in Kupfer 2023

_Dämmung der oberen Geschossdecke mit Fermacell Bodendämmelementen 2023

_Wohnfläche - ca. 107,5 qm, Keller ca. 16,5 qm

_Garage - massive Bauweise mit Fenstern und Stromanschluss

_Hausflur - umfassende Sanierung nach neuesten Brandschutzrichtlinien mit Austausch der: Etagentürelementen und Trennwände

_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

Mit Terrasse, Bodenbelag in Laminat und Bodenfliesen, Duschbad mit Fenster, 2 Schlafzimmer

Da die Wohnungen alle bereits seit einigen Jahren vermietet sind, empfiehlt sich eine kosmetische Renovierung - neue Bäder, neue Böden ggf., sowie ein neuer Anstrich.

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

HINWEIS:

IM SELBEN MEHRFAMILIENHAUS STEHT EINE WEITERE WOHNUNGEN ZUM VERKAUF – IM DACHGESCHOSS.

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

Kaufpreis DG WOHNUNG - 160.000 € zzgl. 8.000 Euro Garage

Gesamt: 168.000 Euro

inkl. Ausbaureserve Spitzboden - ungenutzt

Der Preis wird insgesamt als fair erachtet, jedoch besteht in leichtem Umfang eine Verhandlungsmöglichkeit

Ausstattung

Da die Wohnungen alle bereits seit einigen Jahren vermietet sind, empfiehlt sich eine kosmetische Sanierung - neue Bäder, neue Böden ggf., sowie ein neuer Anstrich.

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

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

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 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 Technologicampus 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

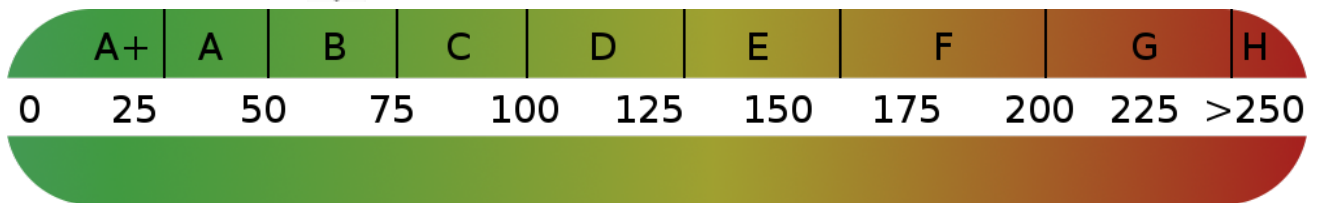
_Sporteinrichtungen, Schwimmbad, Kino und schöne Wanderwege in unmittelbarer Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Treppenhaus Designvision

Exposé - Galerie



Treppenhaus Designvision



Treppenhaus Designvision

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Garagen

Exposé - Galerie



Bestandssituation-Garage 1



Bestandssituation-Garage 1

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Zufahrt



Nachbarschaft

Exposé - Galerie



Nachbarschaft



Nachbarschaft

Exposé - Galerie



Nachbarschaft



Nachbarschaft

Exposé - Galerie

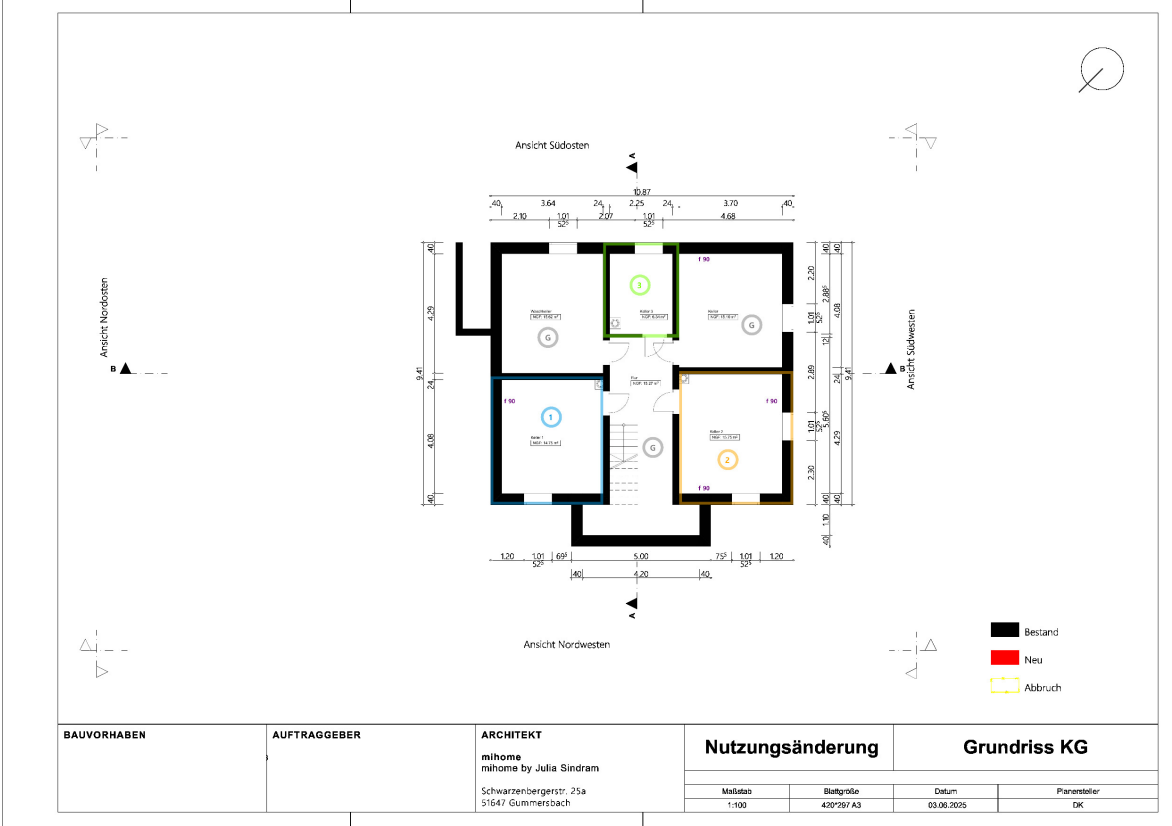


Nachbarschaft

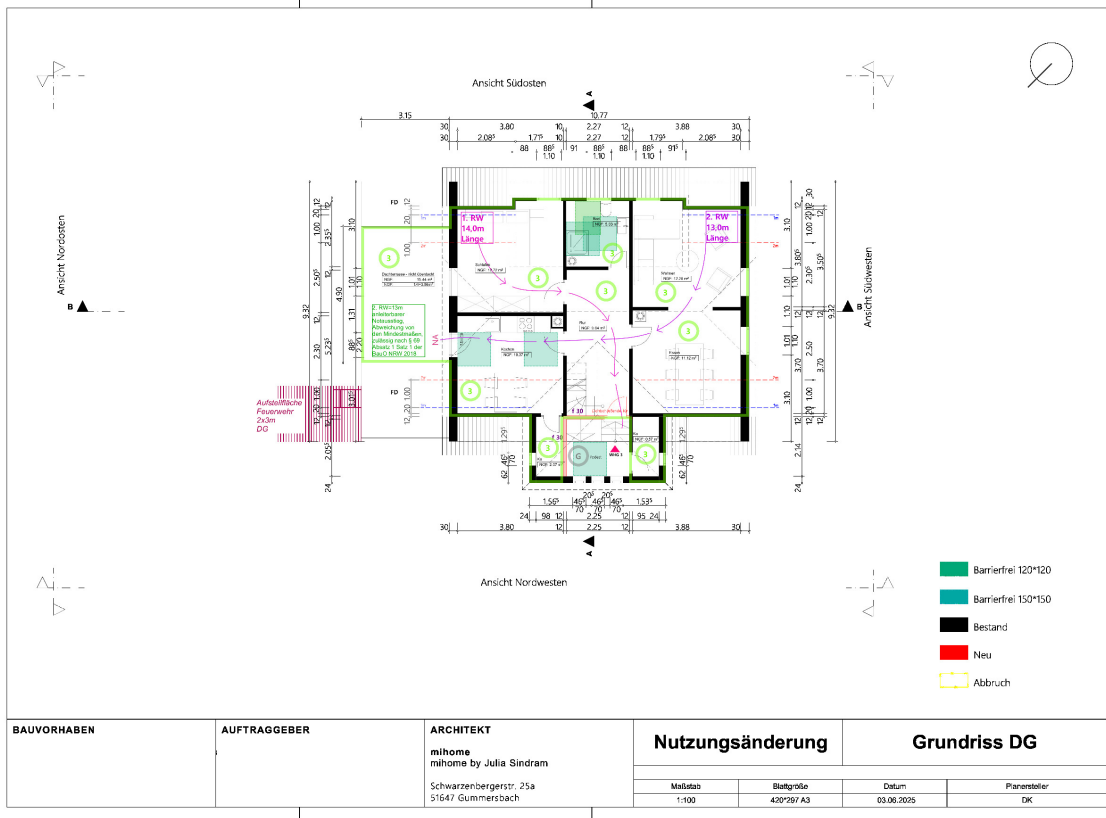


Wohn- und Essbereich

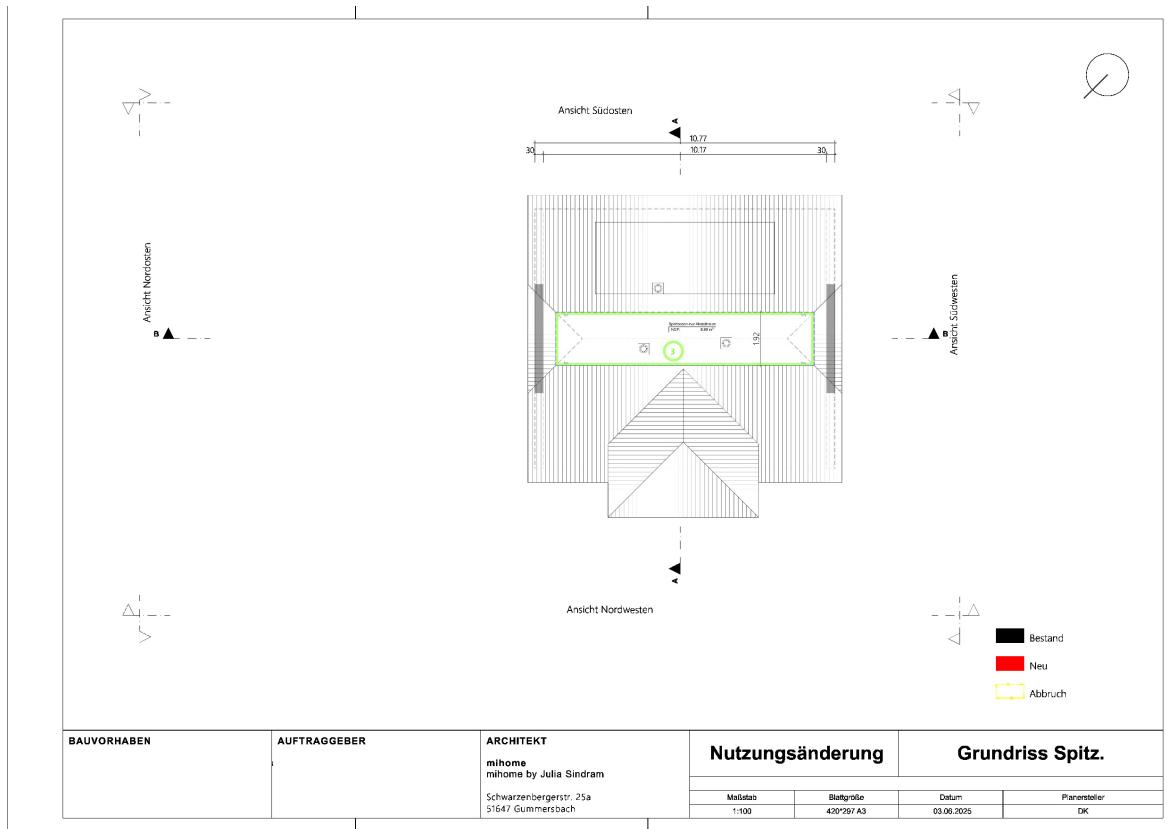
Exposé - Grundrisse



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



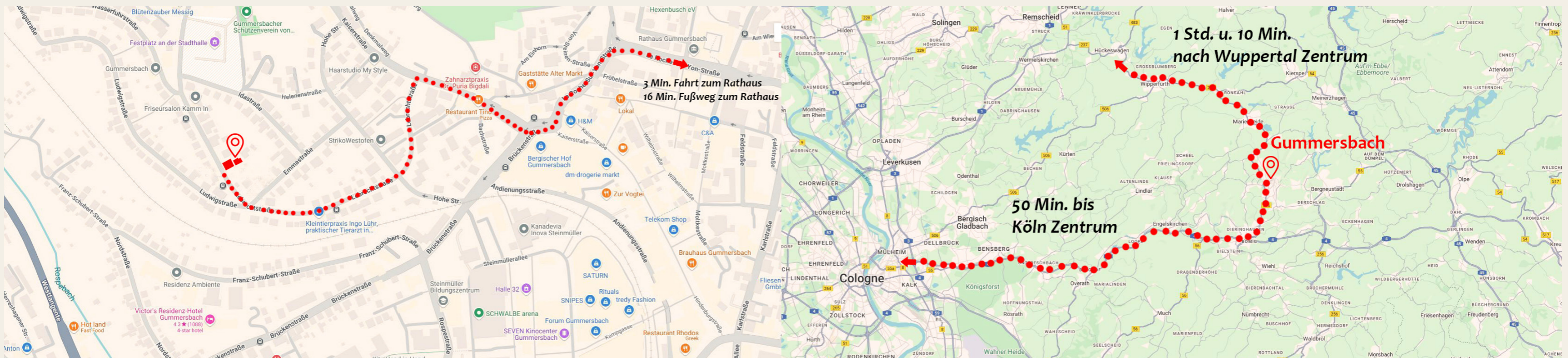
- Baujahr - 1937, massive Bauweise mit doppelschaligen Mauerwerk, Anbau 1.OG z.T. Holzständerwerk
- _Dach - Neueindeckung mit Aufdachdämmung auch alle Gauben, Dachrinnen in Kupfer
- _Dämmung der oberen Geschossdecke mit Fermacell Bodendämmelementen
- _Wohnfläche - ca. 275 qm, Keller ca. 80 qm
- _Etagen - 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





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 Technocampus 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/m²

1. OG - 795 euro/Mon, 9450 euro/Jahr, 7,37 euro/m²

Part. - 740 euro/Mon, 8880 euro/Jahr, 7,26 euro/m²

Garagen:

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

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

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

Gesamt - 26160 euro

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

Realistische Mietanpassung nach Mietspiegel max. 20%

546 euro/Mon, 6552 euro/Jahr, 8,67 euro/m²

954 euro/Mon, 11448 euro/Jahr, 8,84 euro/m²

888 euro/Mon, 10656 euro/Jahr, 8,71 euro/m²

70 euro/Mon, 840 euro/Jahr

70 euro/Mon, 840 euro/Jahr

Gesamt - 30336 euro

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 m²,

1. OG - 107.49 m²,

EG - 99.06 m²,

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 m², 2.380 Euro/m² - **169.000,00 Euro** inkl. Garage 8.000 Euro

inkl. Spitzboden - ungenutzter Bereich, Ausbau zum Wohnbereich möglich

1. OG - 107.49 m², 2.396 Euro/m² - **265.500,00 Euro** inkl. Garage 8.000 Euro

EG - 99.06 m², 2.400 Euro/m² - **245.700,00 Euro** 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 für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1939		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _n)	350,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Heiz. u. Ww.	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Erhard Ahl
Energieberater im Handwerk
Wehrather Str. 12
51580 Reichshof

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 06.11.2024

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

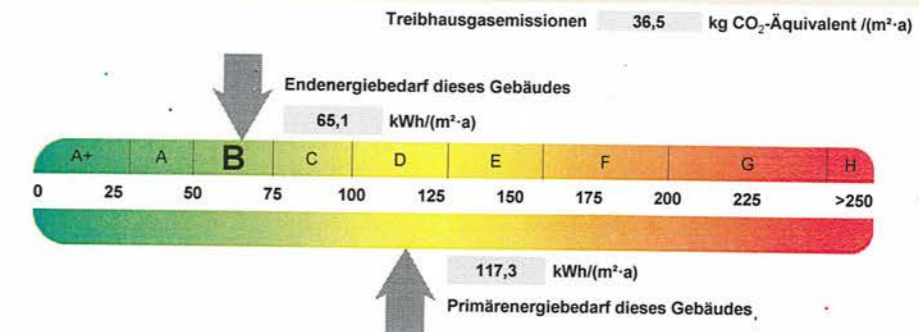
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005410029

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 117,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 107,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_e⁴

Ist-Wert 0,77 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

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]

65,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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: %

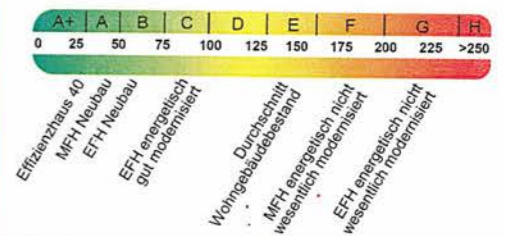
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – 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 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.

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

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



Bestandsituation Küche (enthalten)



Designvision



Bestandsituation 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.

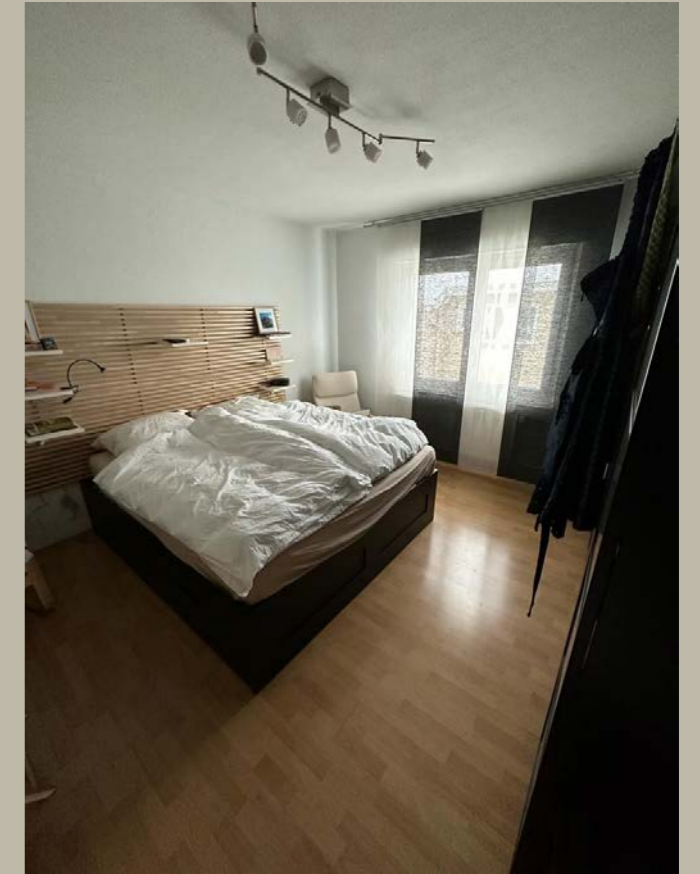
Über den Flur zur Rechten befindet sich Wohn- und Esszimmer. (s nächste Seite)

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



Bestandsituation Schlafzimmer



Designvision



Bestandsituation 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 Sanitärobjekte, 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

TREPPENHAUS

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 Brandschutzvorgaben 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.



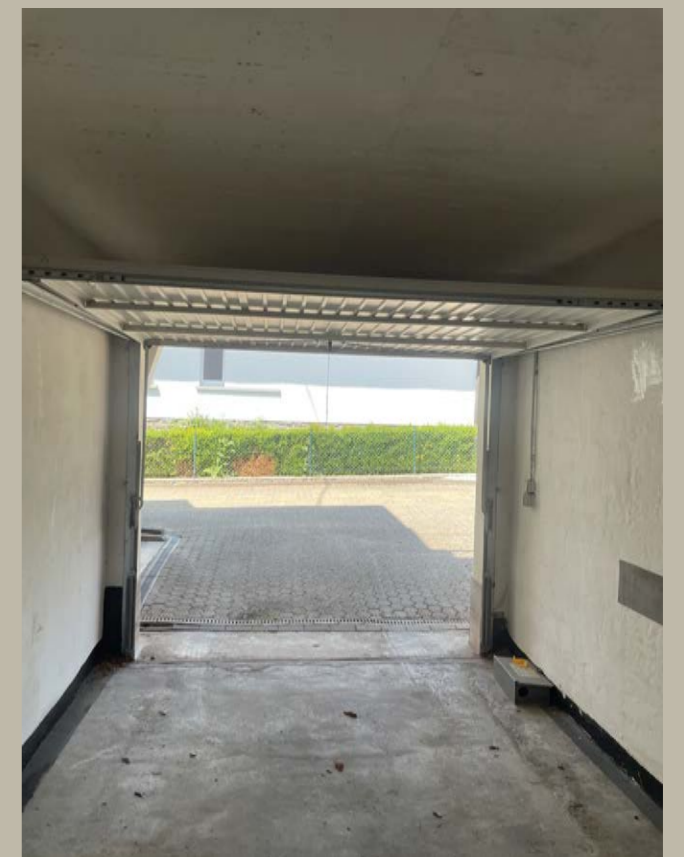
Garagen



Garagen



Bestandssituation-Garage 1



Bestandssituation-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.



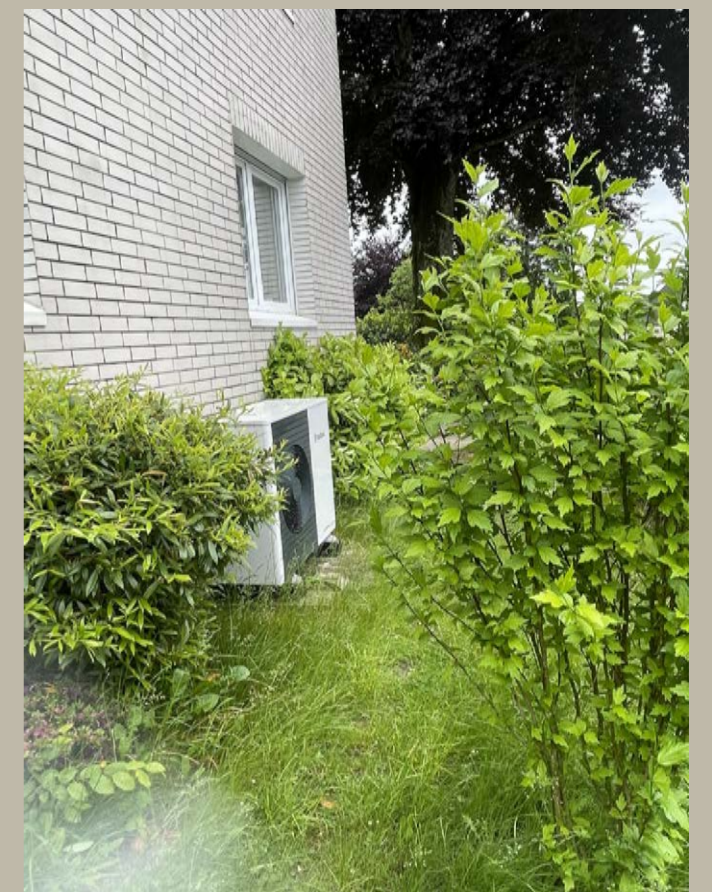
Nachbarschaft



Zufahrt



Nachbarschaft



Wärmepumpe

UMGEBUNG



Nachbarschaft



Nachbarschaft

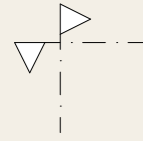


Nachbarschaft

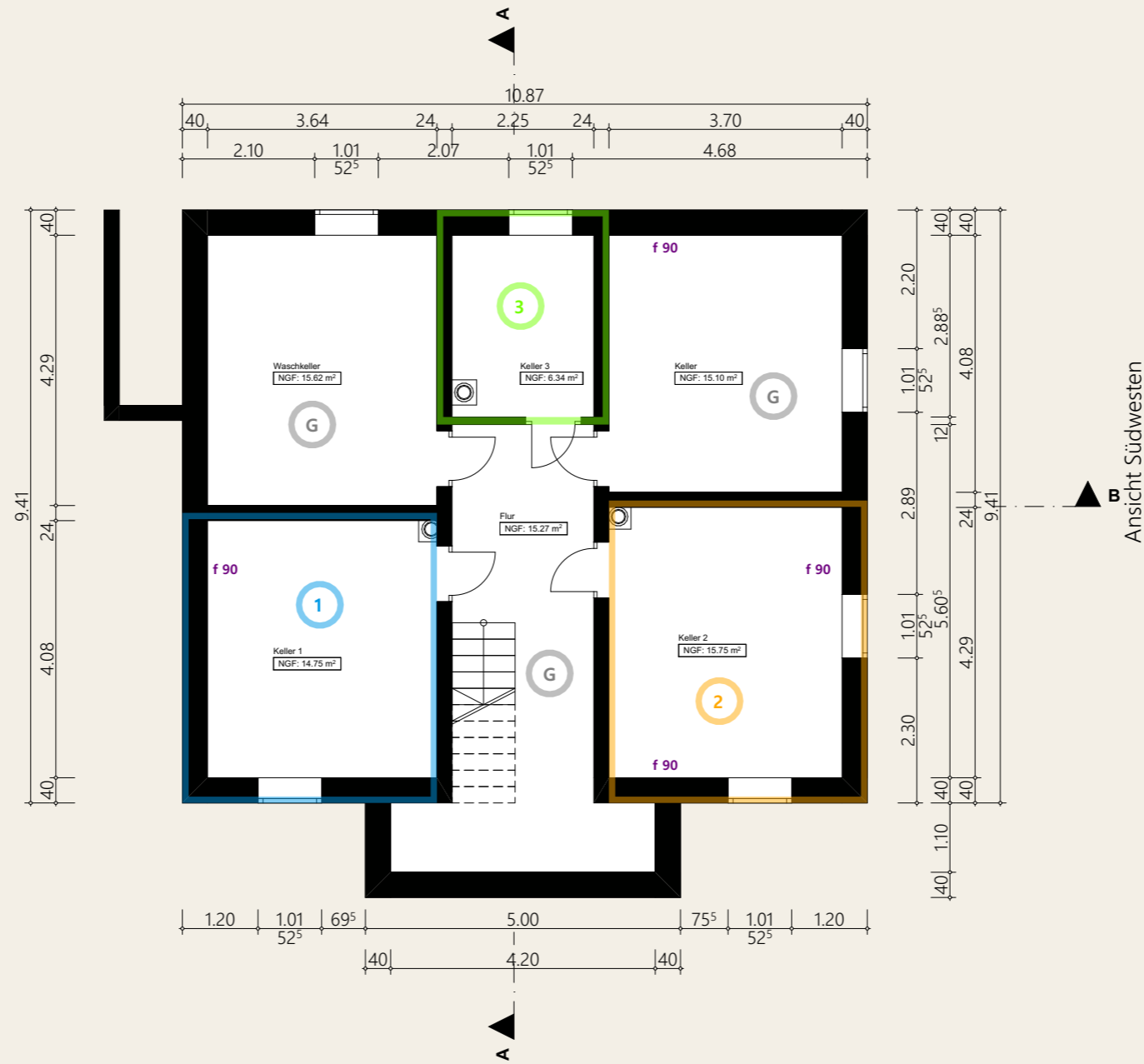
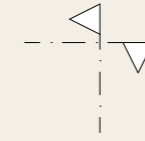


Nachbarschaft

GRUNDRISS KG



Ansicht Südosten



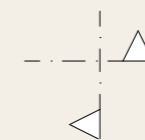
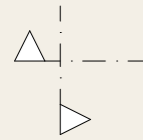
Ansicht Nordosten

B

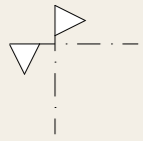
Ansicht Südwesten

B

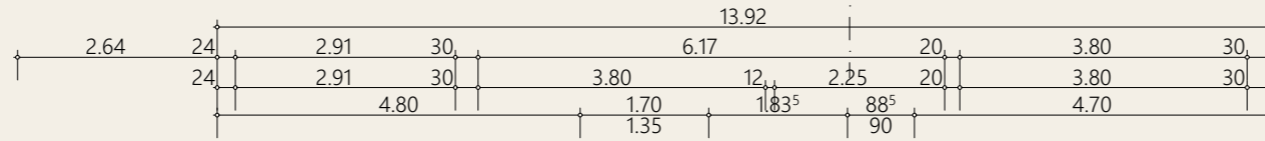
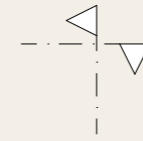
Ansicht Nordwesten



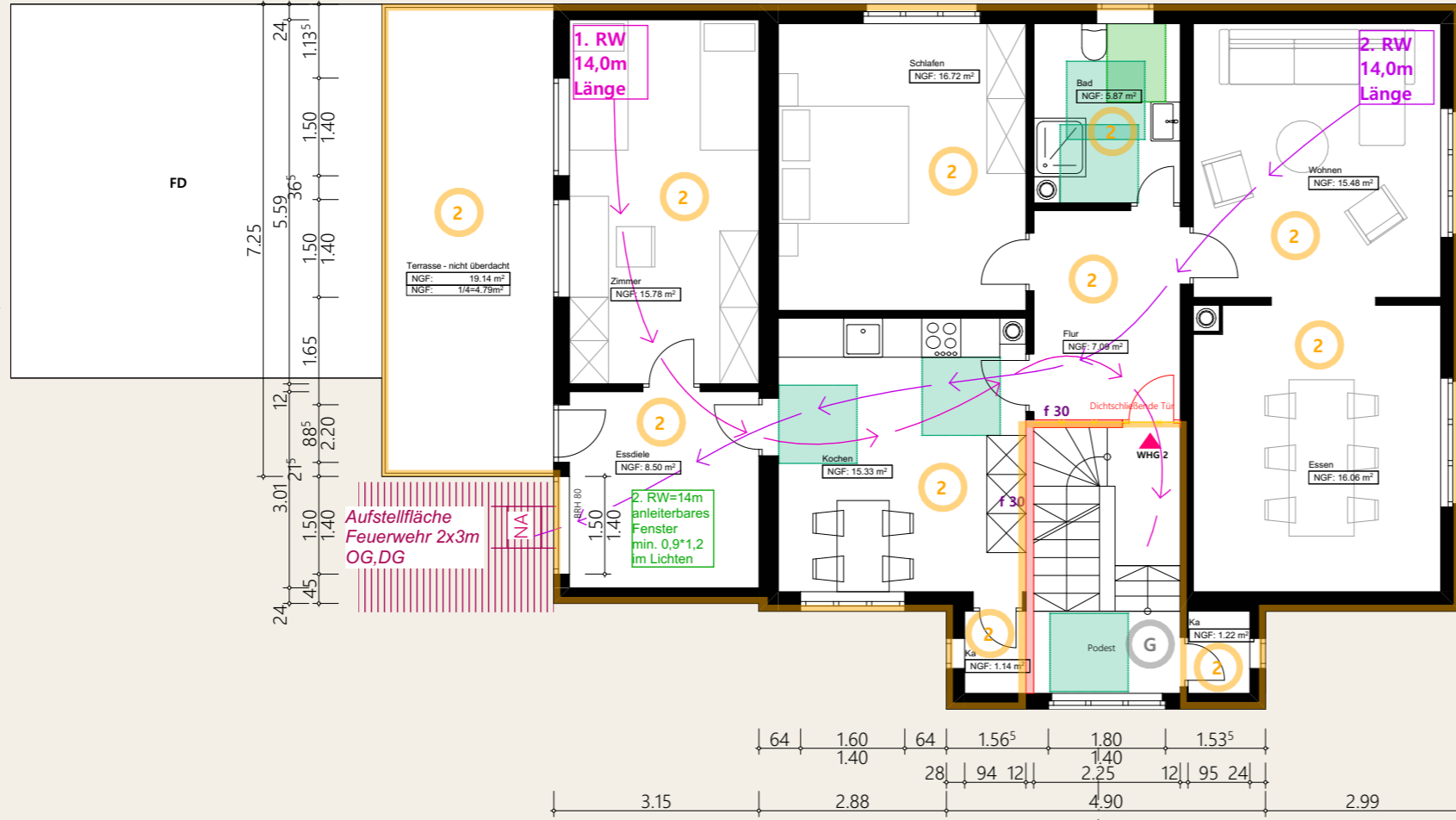
GRUNDRISS OG



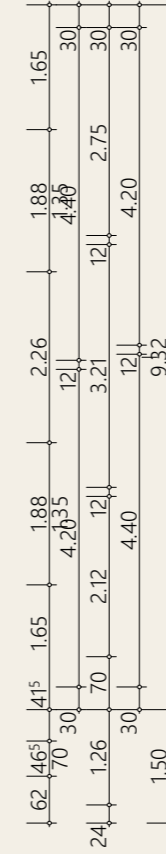
Ansicht Südosten



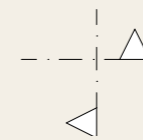
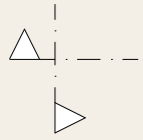
Ansicht Nordosten



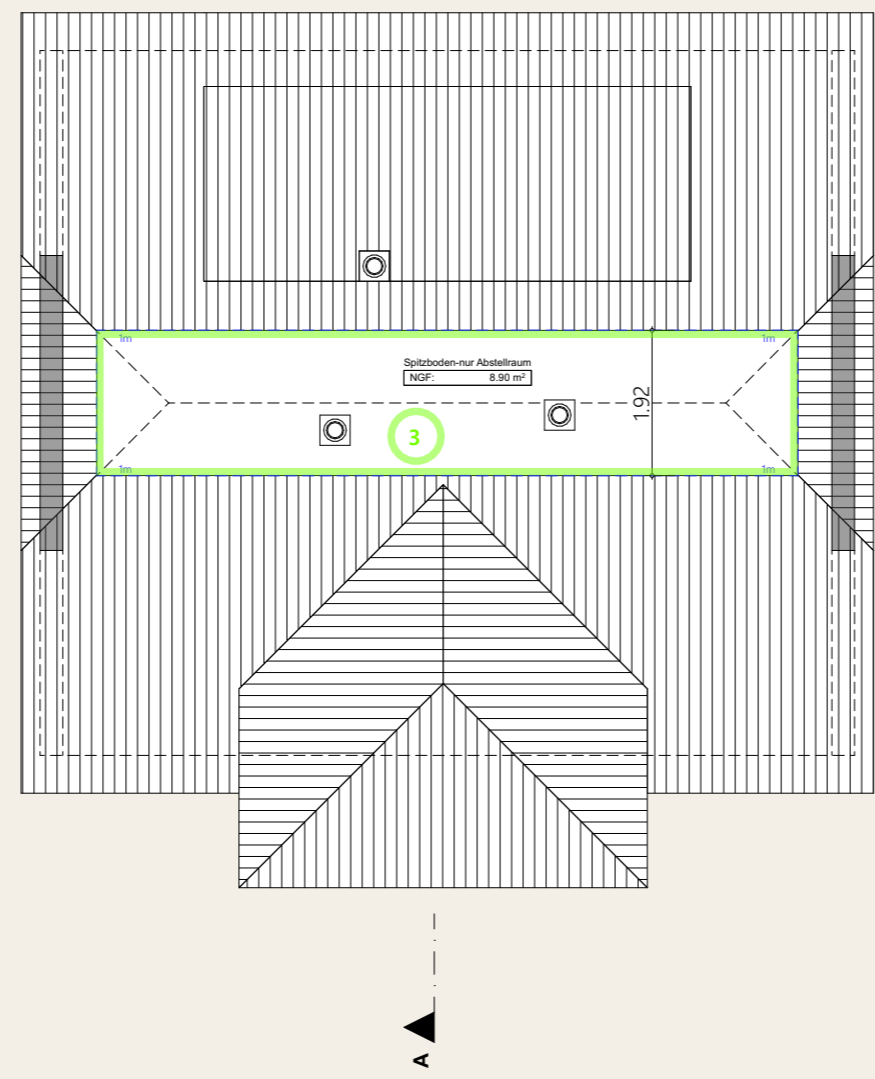
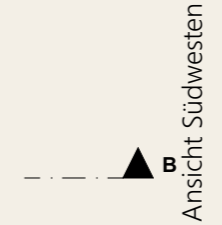
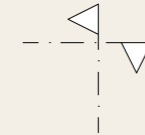
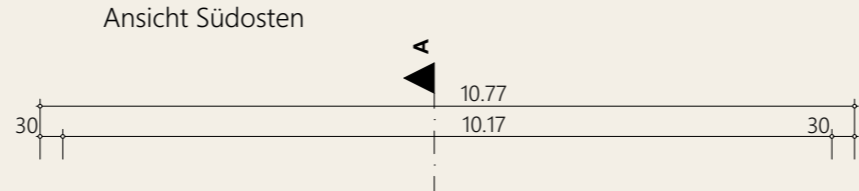
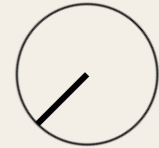
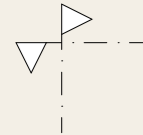
Ansicht Südwesten



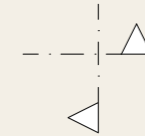
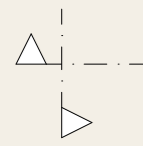
Ansicht Nordwesten



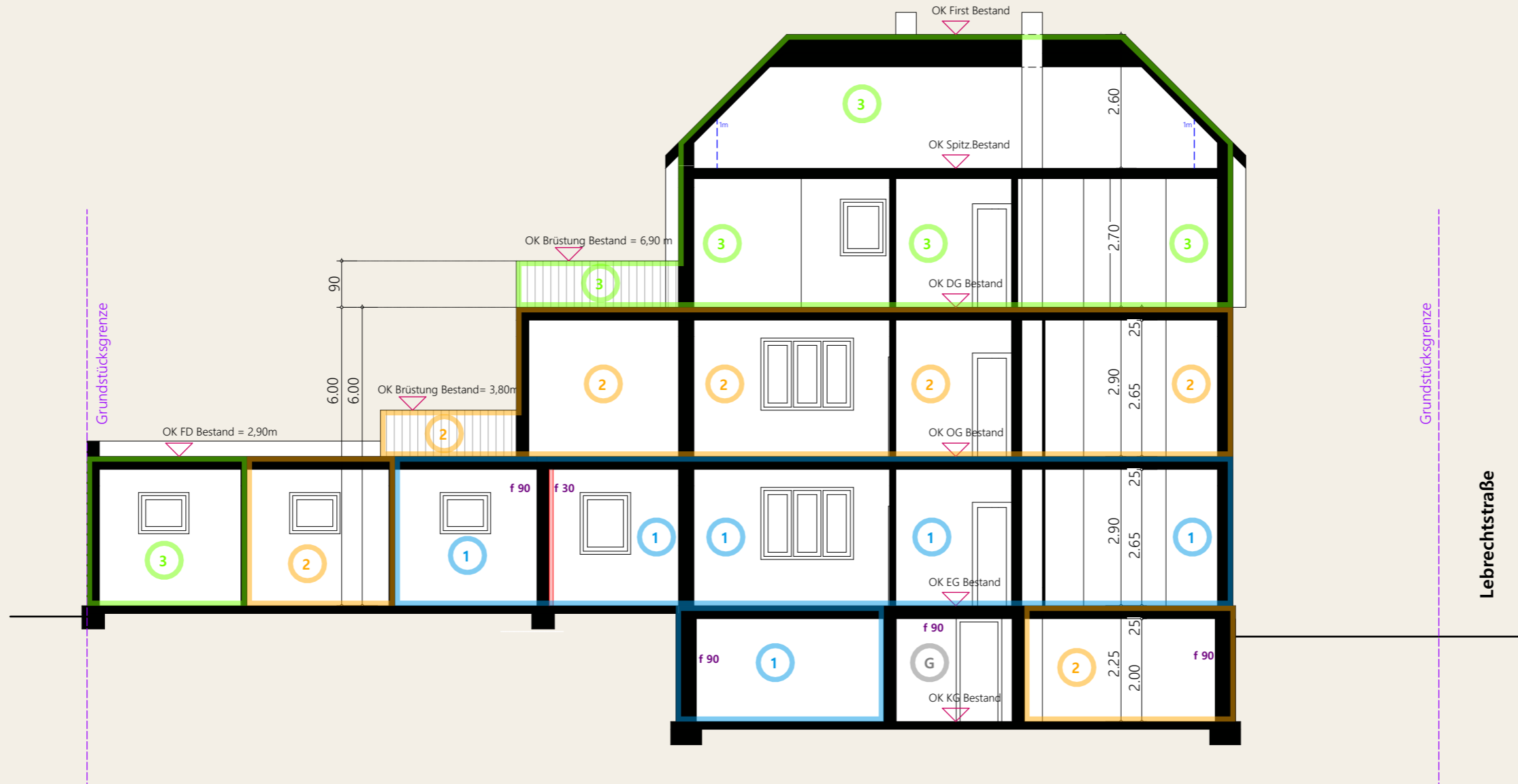
GRUNDRISS SPITZBODEN



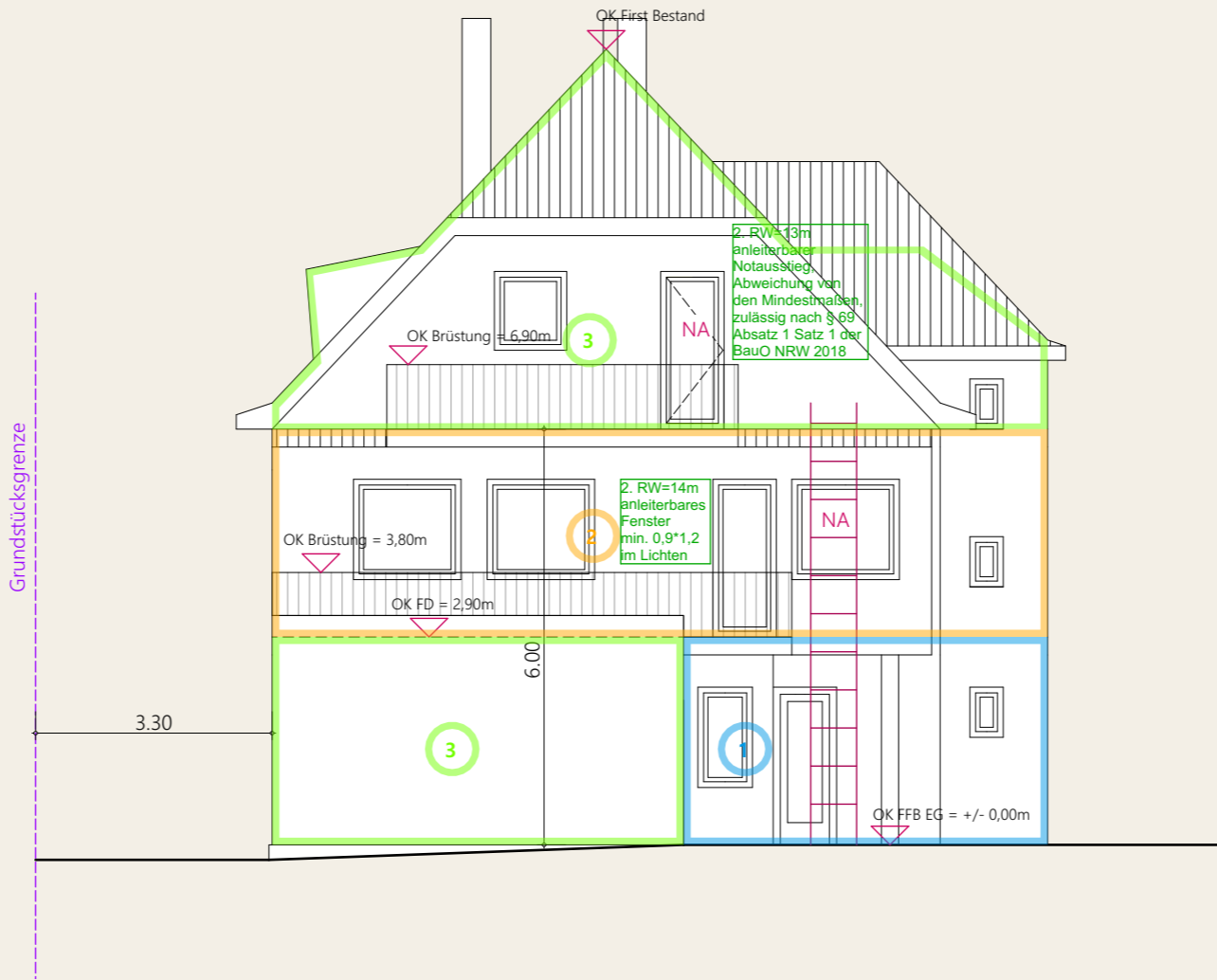
Ansicht Nordwesten



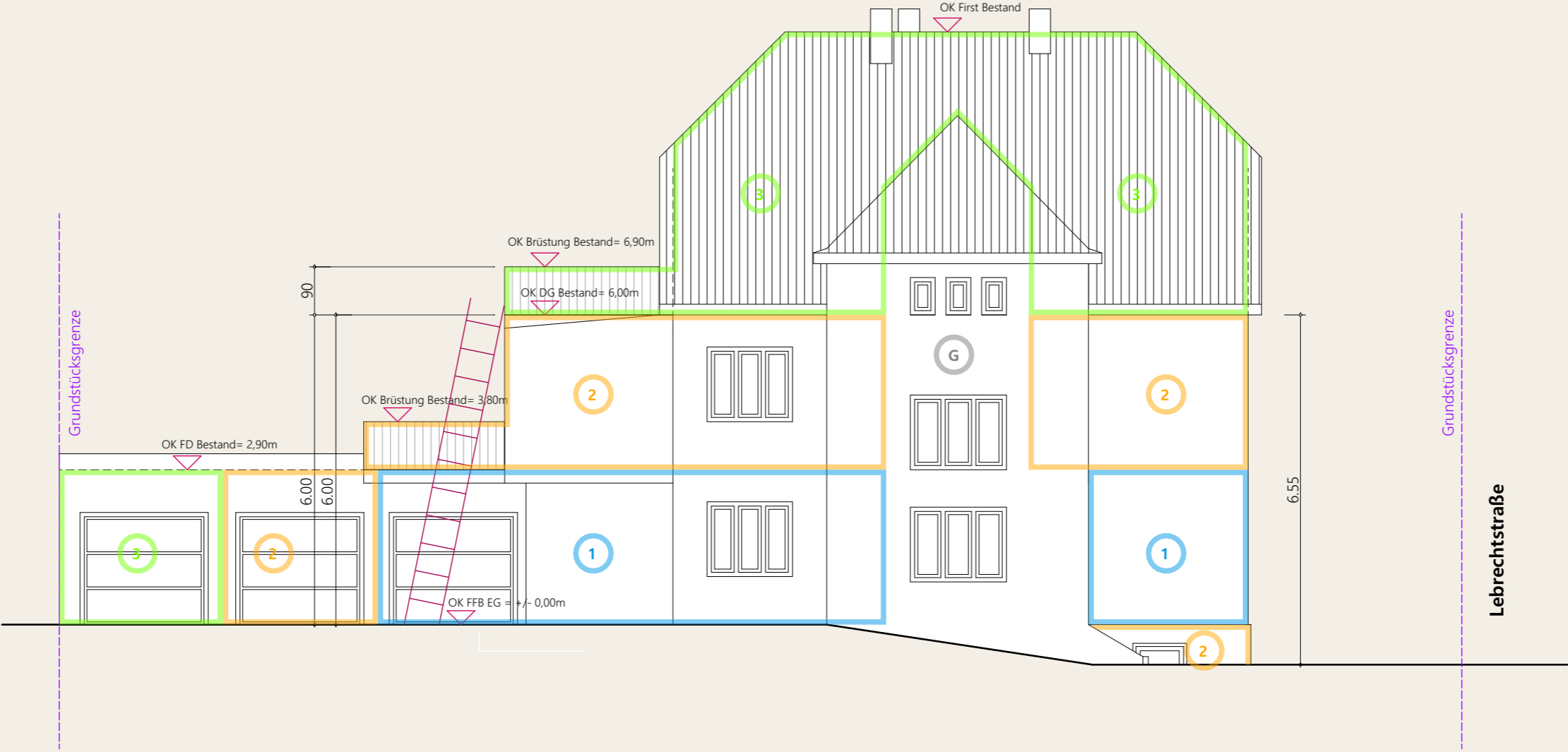
SCHNITT BB



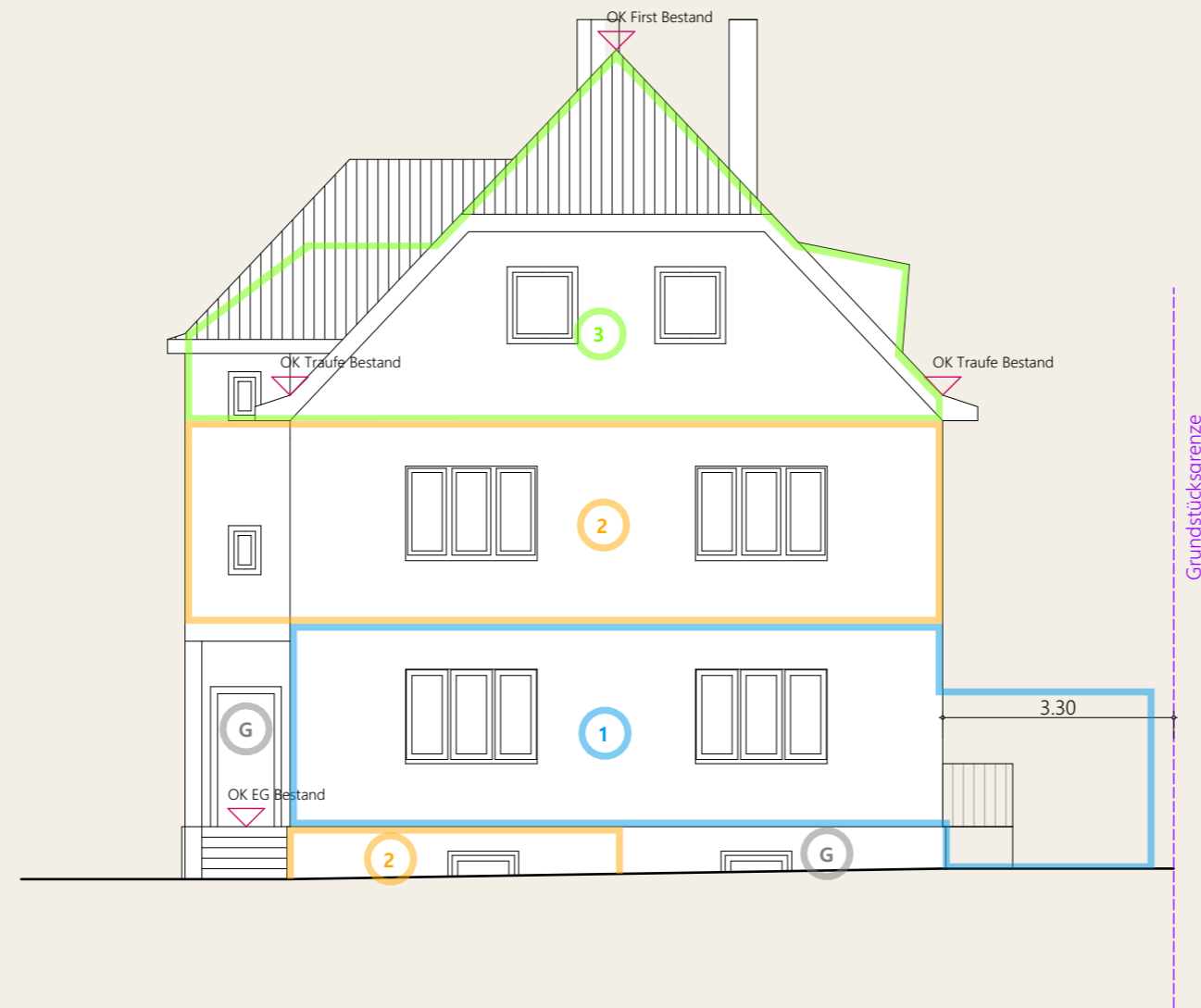
ANISCHT NORDOSTEN



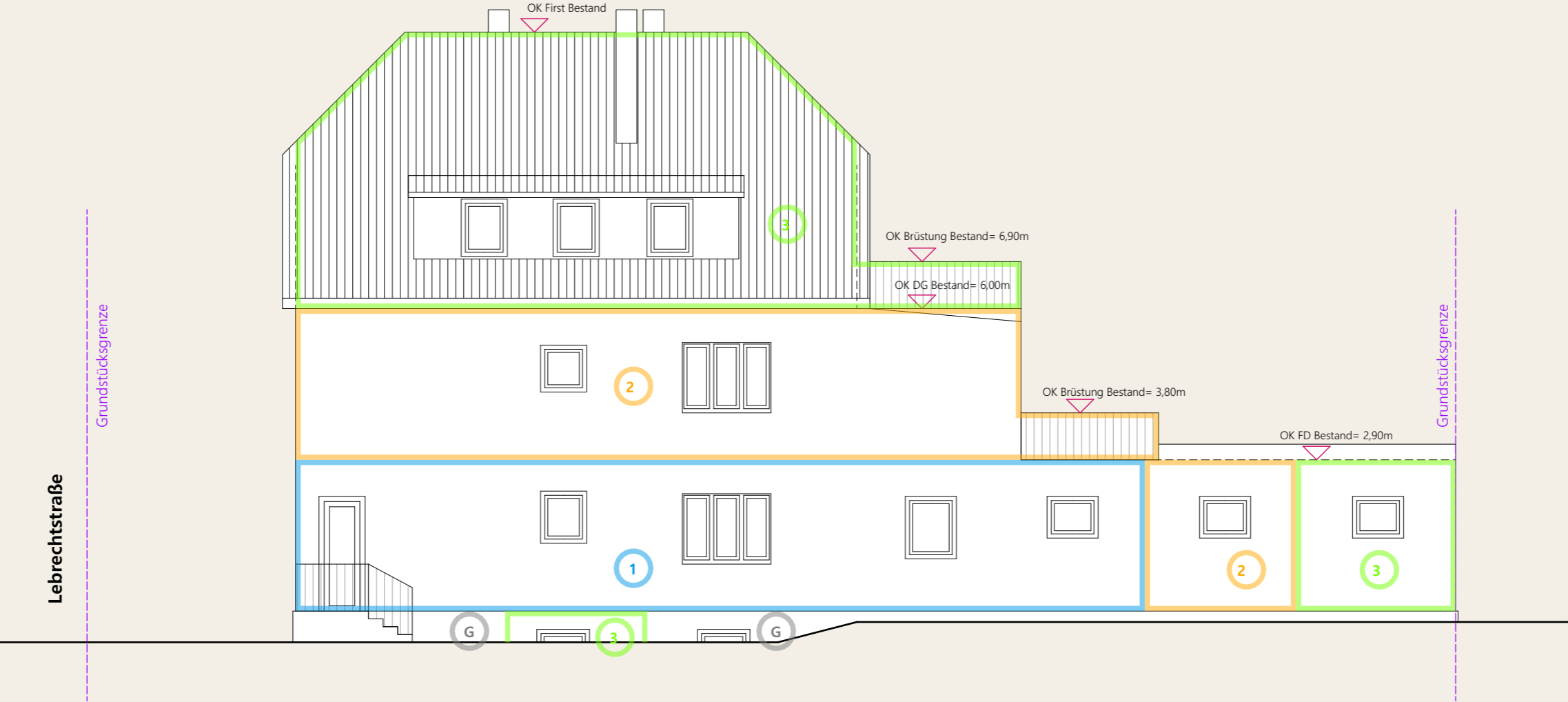
ANSICHT NORDWESTEN



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



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 Studententätigkeit 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 ausgezeichnete Entwerfer.
Dren zeichnet sich durch seine internationalen Beziehungen und sein gestalterisches Talent aus.

mihome
julia sindram
schwarzenbergerstraße 25a
51647 gummersbach
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