

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Düsseldorf

**8 attraktive Neubauwohnungen 27 m² bis 91 m² in
Düsseldorf Lohausen**



Objekt-Nr. OM-397339

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.120.000 €**

Lantzalle 1
40474 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Gesamtfläche	1.531,00 m ²
Grundstücksfläche	1.077,00 m ²	Garagen	5
Etagen	4	Stellplätze	3
Wohnfläche	549,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	109.837
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	28,41
Zustand	Neuwertig	Anzahl Einheiten	8
Etage	3. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten werden im Paket attraktive 8 Neubauwohnungen mit 549 m² Wohnfläche in diesem exklusiven, repräsentativen und architektonisch ansprechenden Neubau im Herzen von Lohausen, welcher in Ecklage 2020 fertig gestellt wurde. Es wird ein Wohnungsmix aus 27 m² bis 91 m² angeboten, welcher durch Diversität, Qualität und Lage eine sichere, langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit generiert. Zur Zeit ist eine Wohneinheit im Penthaus leerstehend, die flexibel selbst genutzt oder neu vermietet werden kann.

Die netto Mieteinnahmen p.A. liegen bei rund 110.000 €, was eine Nettorendite der angebotenen Objekte von 3,52 % generiert.

Der dreigeschossige Massivbau mit Staffelgeschoss und überschießendem Flugdach generiert eine eigenständige, repräsentative und gestalterisch hochwertige Signalwirkung im Stadtgefüge von Lohausen.

Im Neubau sind 19 modern geschnittene, gut nutzbare und barrierefreie Wohneinheiten mit offenen Küchen sowie eine Arztpraxis im Erdgeschoss unter gebracht.

Erschlossen werden die Wohnungen über einen zentralen Treppenhaukern, mit durchgehendem Aufzug von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoß.

Die bodentiefen Fenster, in den Erkerbereichen mit Ganzglasbrüstungen, lassen viel Licht herein und vermitteln in Kombination mit den offenen Küchen und den großzügigen Wohnzimmern ein modernes Wohnambiente.

Die exklusiven Bäder sind raumhoch mit großformatigen, weißen Fliesen und dunkelgrün changierenden Natursteinböden sowie modernsten Badobjekten mit separat regelbarem Handtuchheizkörper aus gestattet.

Sämtliche Wohnungen verfügen in allen Räumen über Fußbodenheizungen und eine eigene, elektronisch steuerbare "Wohnungsstation" mit indirekter Warmwasseraufbereitung. Dadurch können u.a. die hohen Anforderungen der aktuellen EnEV unterschritten werden, was Heiz- und Nebenkosten spart und gut für die Umwelt ist.

Alle Wohnungen verfügen über schnellen W-Lan Anschluss über Glasfaserkabel und einen eigenen Kellerraum. Ein Tiefgaragenplatz kann mit erworben werden.

Ausstattung

- Modernste, elektronisch und digital gesteuerte Seilaufzuganlage der Firma "KONE" über alle Geschosse bis in die Tiefgarage. Liftgeschwindigkeit: 1,42 m/sec.
- Moderne Fußbodenheizung in allen Räumen, elektronisch gesteuert, nach Nutzerbedarf programmierbar.
- Zentrale Warmwasserbereitung über Gas, individuell steuer- und regelbar in der Wohneinheit
- Bodentiefe und geschosshohe Fensteranlagen mit 3-scheiben Schallschutzverglasung, Klasse III
- Geschoßhohe Erker Fassadenelemente mit außenliegender Glasbrüstung aus Sicherheitsglas, -ganz öffnenbar-
- Moderne Bäder, großformatig, geschoßhoch und umlaufend gefliest. Bodenbeläge in Naturstein aus "Anröchter Dolomit, Sortierung-grün"
- Alle Bäder mit schallentkoppelter Vorwandinstallation mit wandhängenden Wc's, Waschtischen und tiefer gelegten Badewannen mit Duschfunktion.
- Alle Wohnungen haben eigene Wasch-, Trocken- und Spülmaschinen Anschlüsse.
- Durchgehender Natursteinbelag "Anröchter Dolomit, grün" im Treppenhaus bis in den Keller.
- Modernster Brandschutz durch integrierte SÜLA-Anlage, mit Notstromaggregat.

- Großzügige Tiefgarage mit elektrischem Rolltor über Schlüsselsteuerung.
- Der Wärmeschutz nach EnEV 2016 wird um 25 % unterschritten.
- Moderne, ebenengleiche und stufenlos zugängliche Terrassen im Erd- und Dachgeschoß mittels großzügiger, komfortabler und geschoschoßer Hebe- Schiebetüranlagen.
- Moderne, 1 Meter breite T 30 Schall- und Rauchschutztüren der Firma "WESTWAG" mit Sicherheitsbeschlag und Spion in jeder Wohnung
- Modernes, zeitloses und strapazierfähiges Markenlaminat System "LOGOKLICK" der Nutzungsklasse 23, mit umlaufender V-Fuge zur optischen Aufwertung, -schwimmend verlegt-.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung im Staffelgeschoss mit großer Dachterrasse nach Süden zur Jona Kirche ist zur Zeit als einzige leerstehend und kann selbst genutzt oder neu vermietet werden:

WE 19: 2,5 Zi. KDB 60 m² davon 15 m² Dachterrasse zu 50 % angerechnet.

Lage

Das neu entstandene Lohausen Care´ liegt an der Lantzallee 1, einer der attraktivsten Straßen im Stadtteil, mit wertvollem, altem Baumbestand auf beiden Seiten.

Von hier aus ist der, über die Grenzen Düsseldorfs hinaus bekannte Lantzsche Park, die Lohausener Rheinaue mit ihren exklusiven Reitställen oder die Düsseldorfer City sowie Kaiserswerth mit seinem historischen Stadtkern fußläufig oder mit dem Rad leicht zu erreichen.

Im Nahbereich liegen die bekannten Discounter, womit die Deckung des täglichen Bedarfes bequem fußläufig erfolgen kann. Es gibt mehrere Schulen diverser Kategorien, Ärzte, Apotheken, Gastronomiebetriebe, Restaurants und Spezialgeschäfte in unmittelbarer Umgebung.

Die U 79 verbindet Lohausen nach Süden über den düsseldorfer Hauptbahnhof bis hin zur Heinrich Heine Uni und nach Norden mit Kaiserswerth bis nach Duisburg. Eine Bushaltestelle der Linie 760 liegt vor der Tür.

Die alte,verkehrsberuhigte B8 verbindet Lohausen mit den Zubringern der A 44, A52 und A 57 mit ihren jeweiligen Anschlüssen an des europäische Autobahnnetz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	826,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	1.978,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Ansicht Lantzallee

Exposé - Galerie



Ansicht Niederrheinstraße 138



Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Vollbad 1

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Terrasse



Blick vom Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Wohn- Essbereich Dachterrasse

Exposé - Galerie



Modernes Vollbad



Bad mit Handtuchheizkörper



Wohn- Essbereich Dachterrasse

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich Dachterrasse



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie

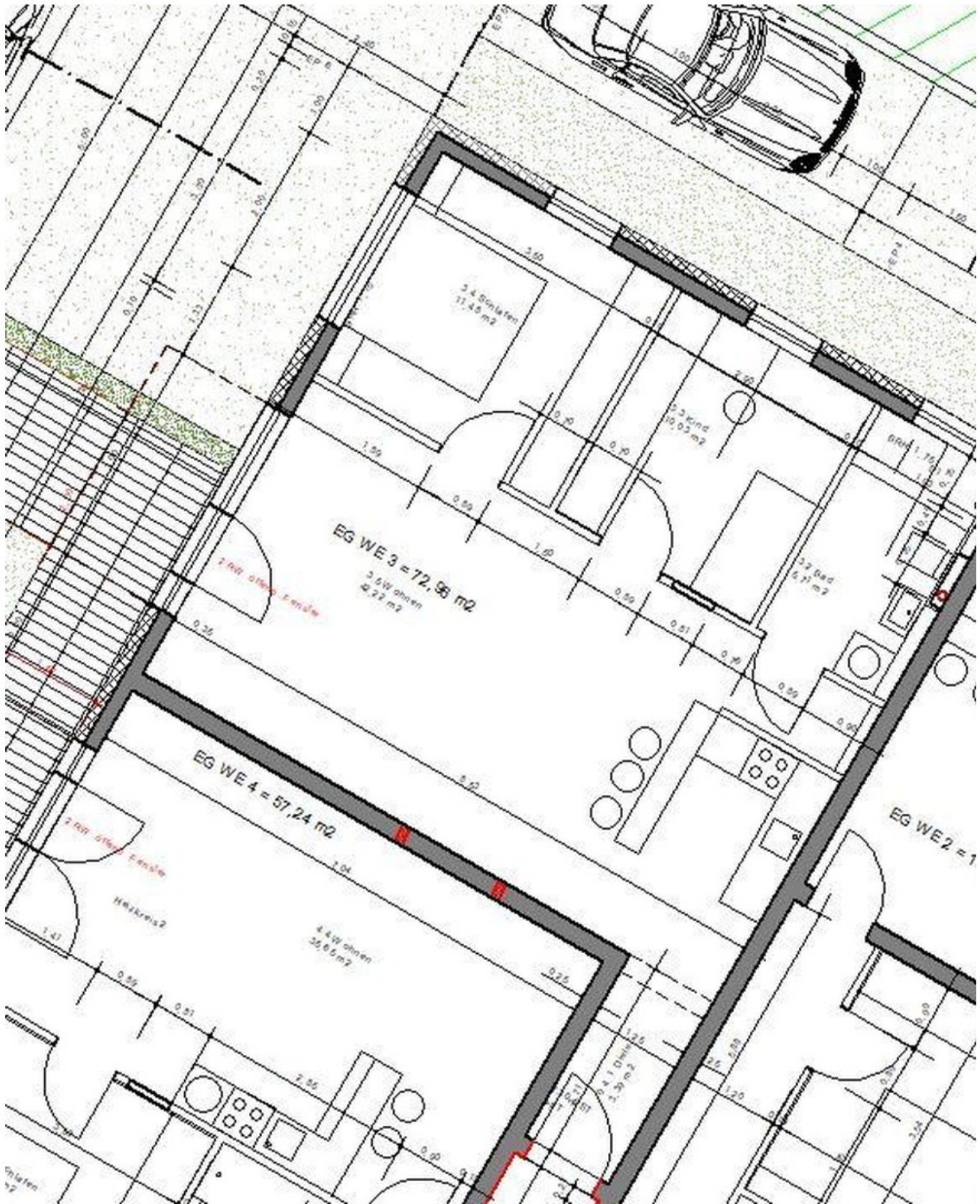


Blick von der Dachterrasse



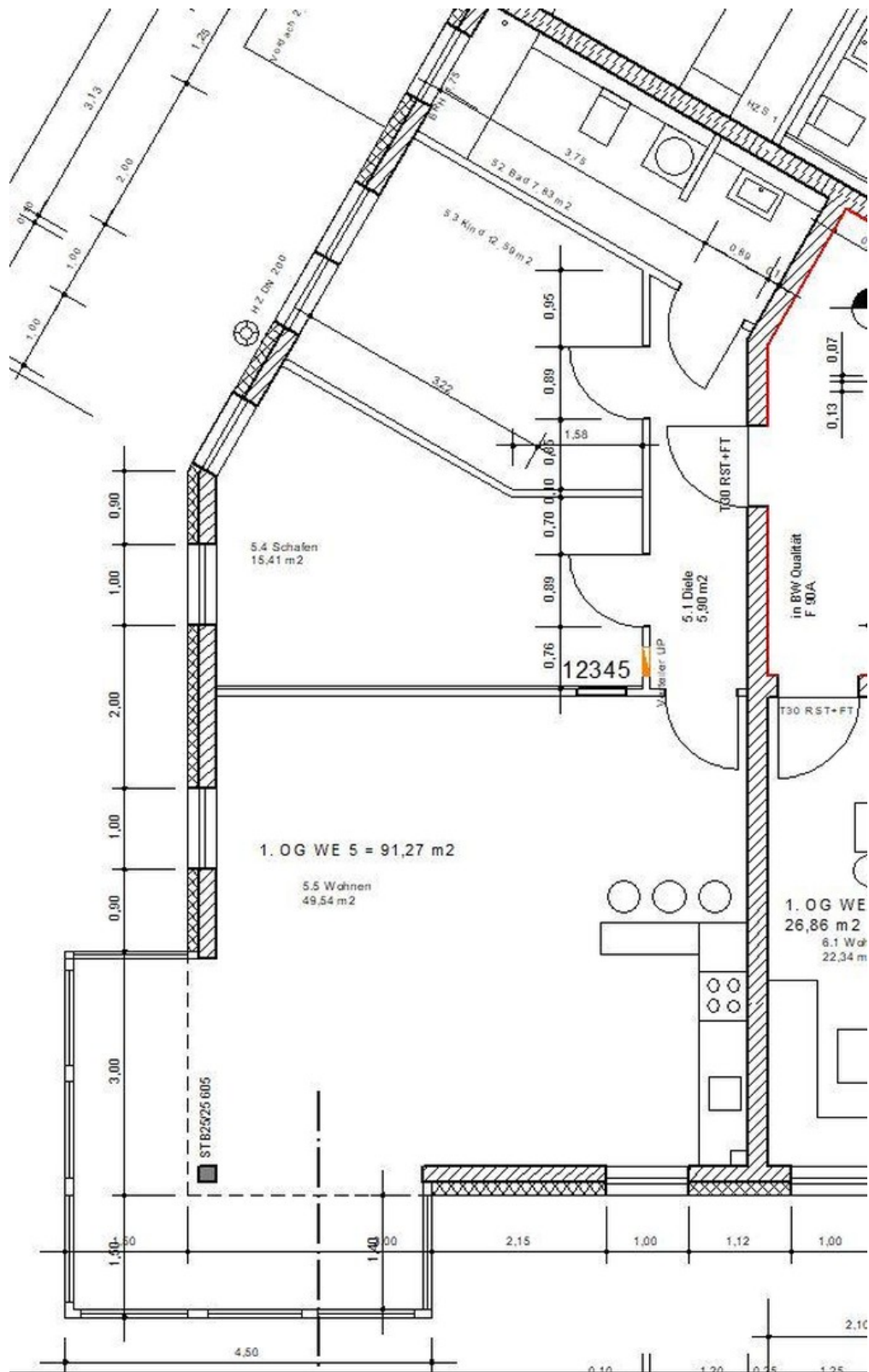
Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



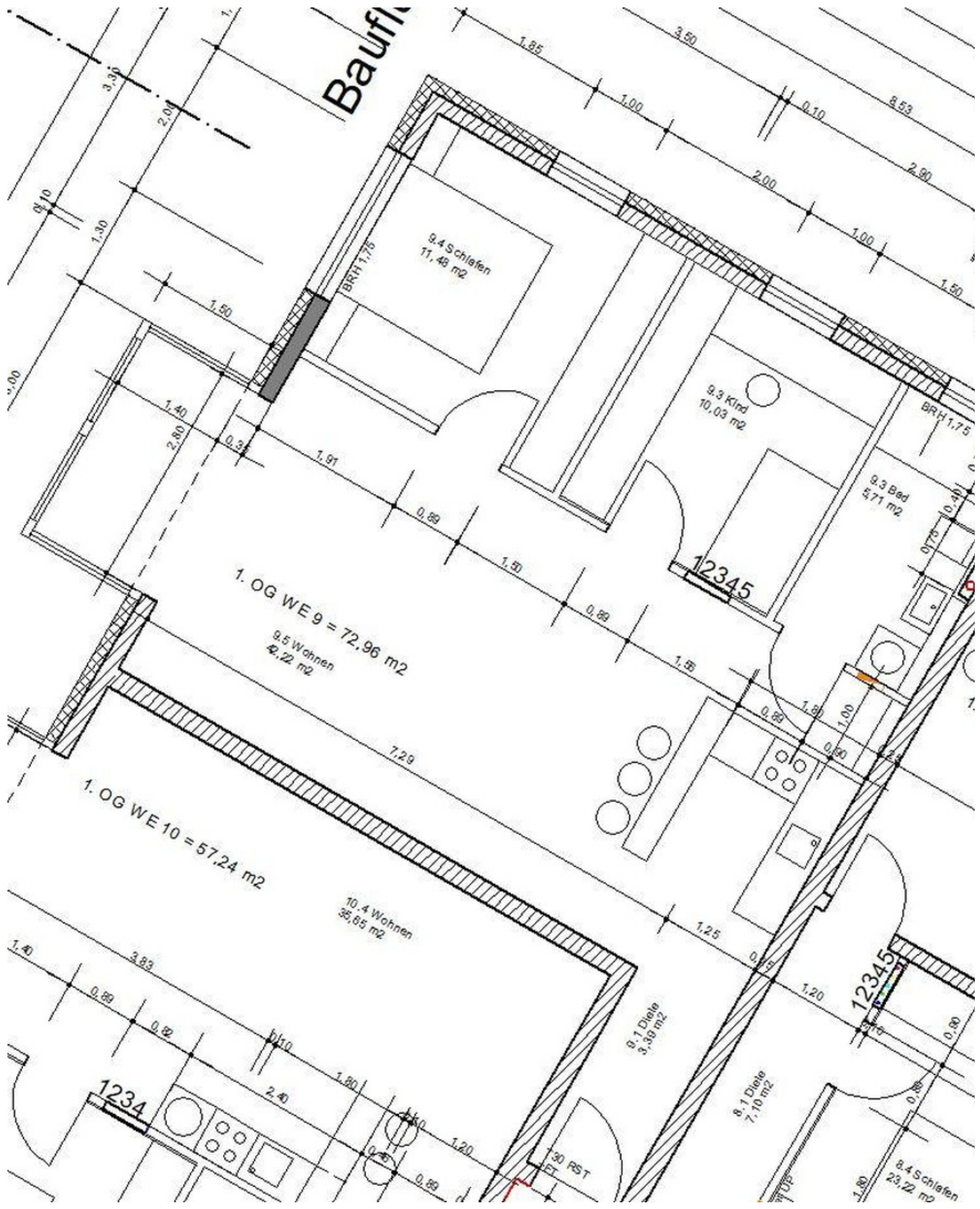
Grundriss WE 03

Exposé - Grundrisse



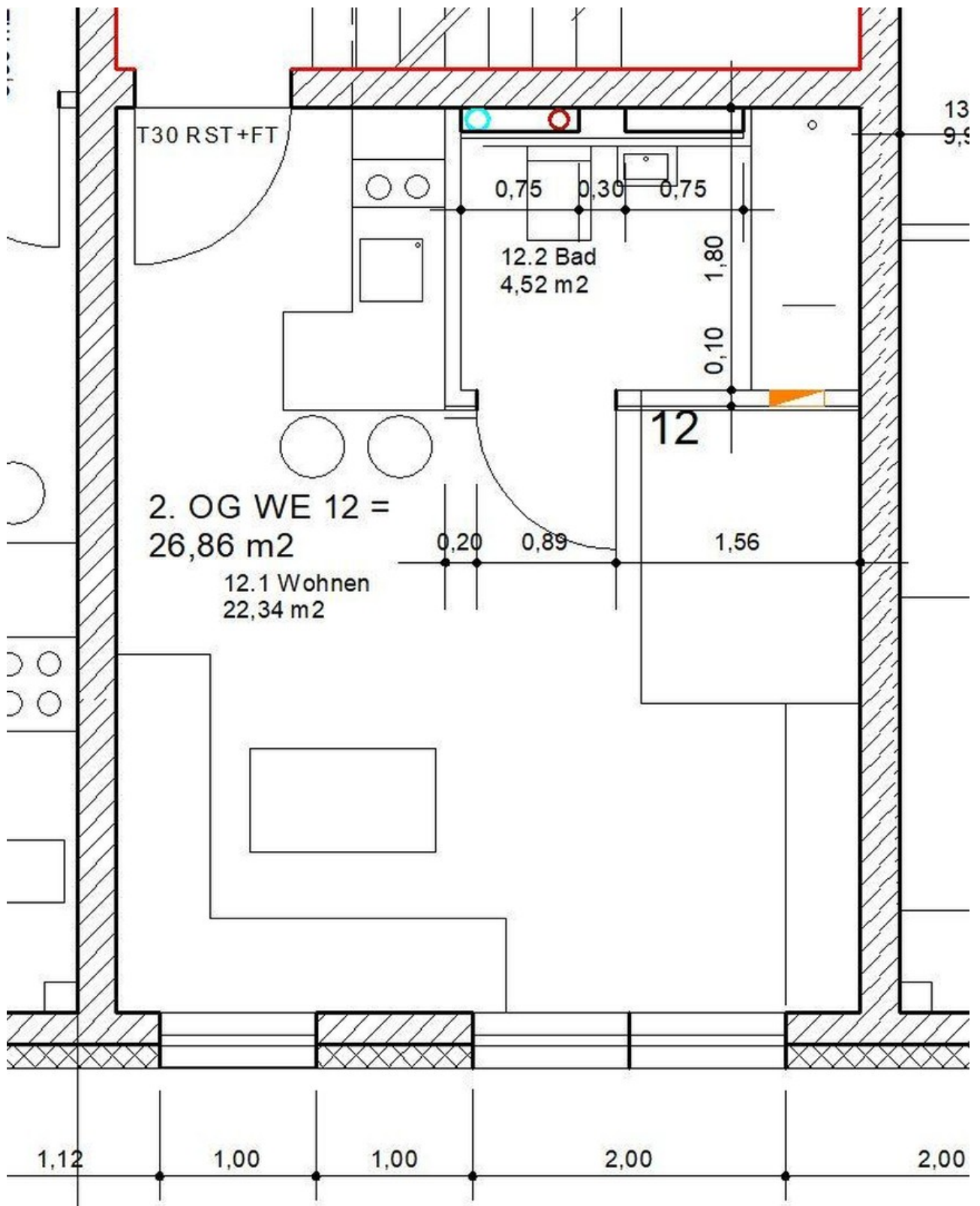
Grundriss WE 05

Exposé - Grundrisse



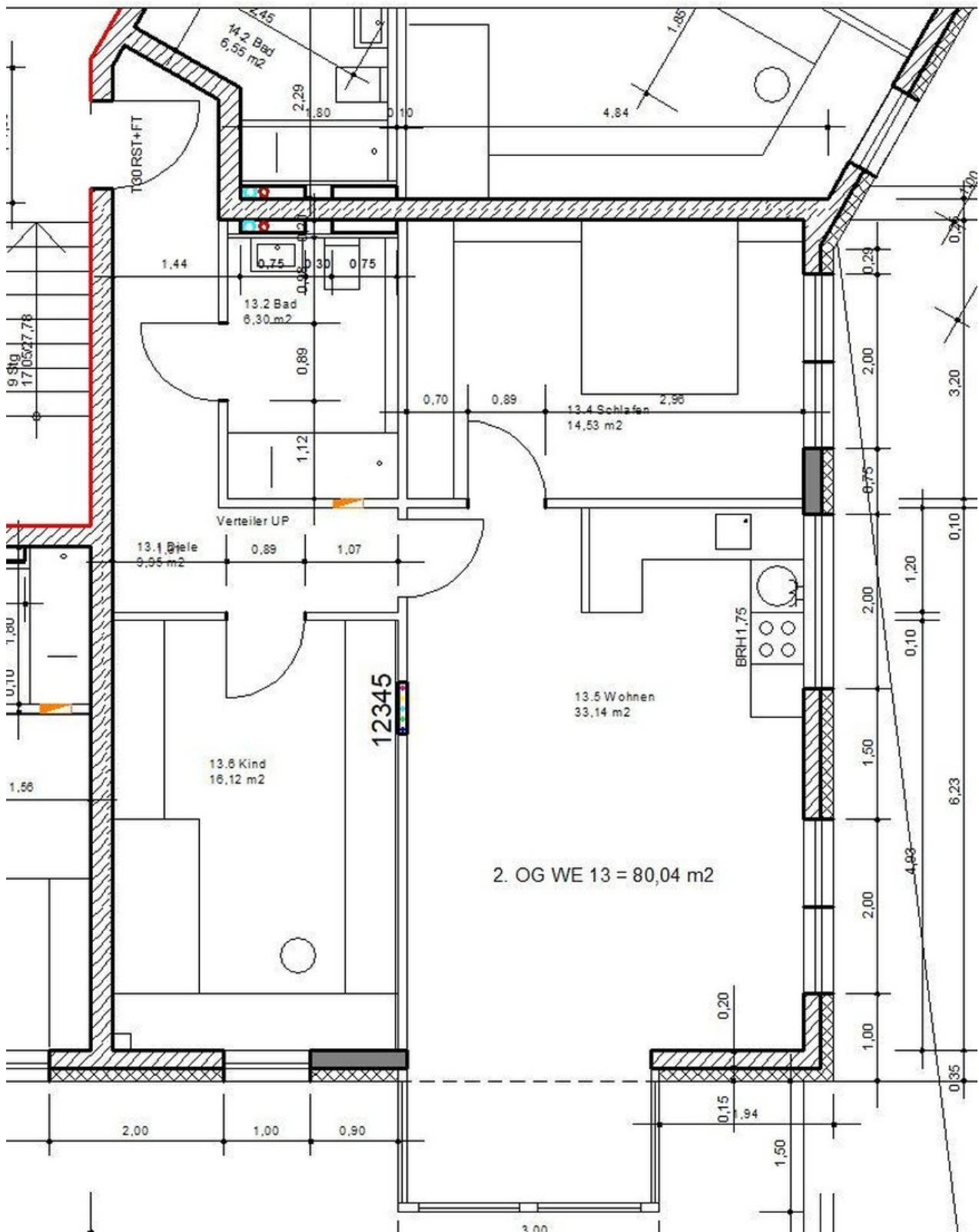
Grundriss WE 09

Exposé - Grundrisse



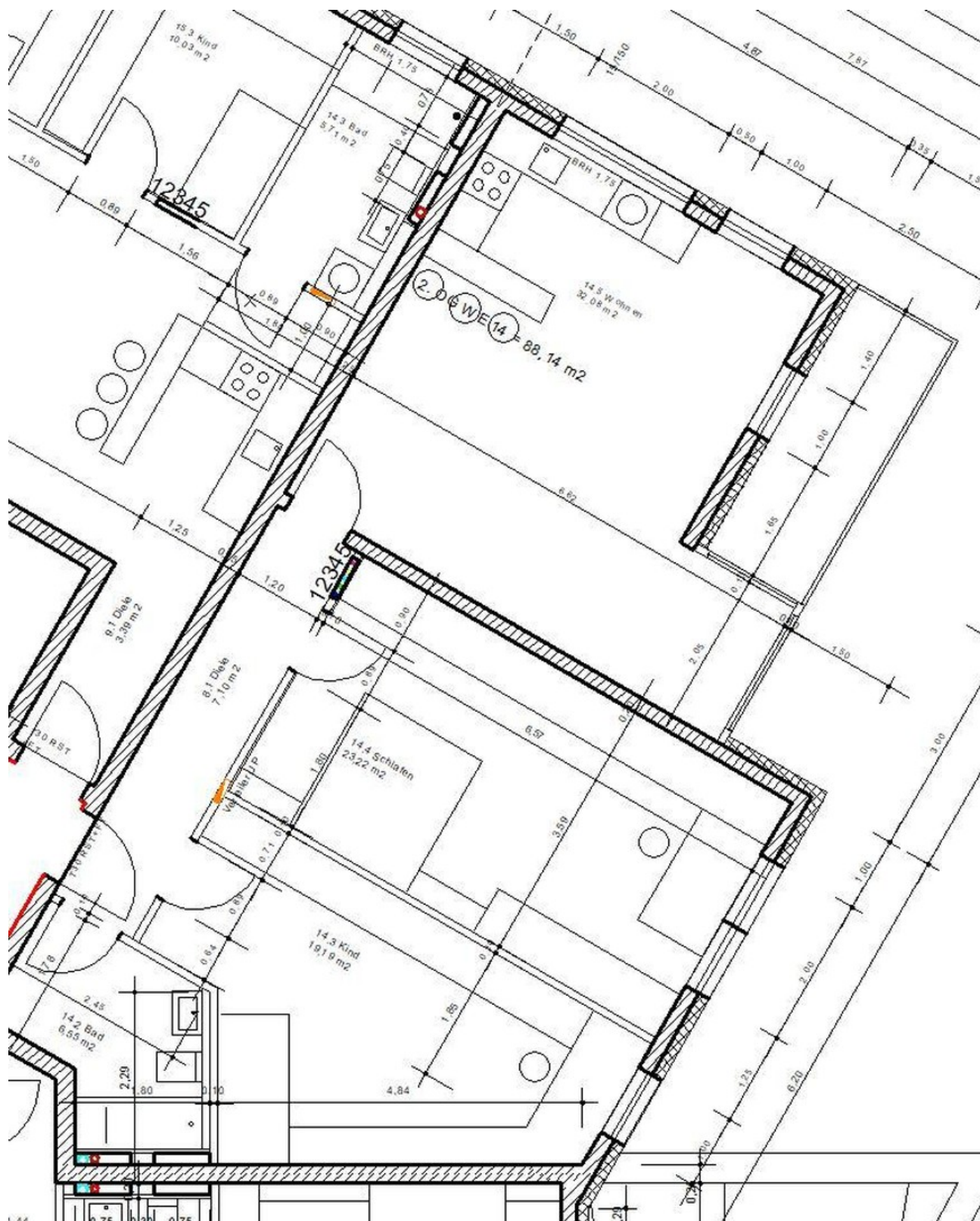
Grundriss WE 12

Exposé - Grundrisse



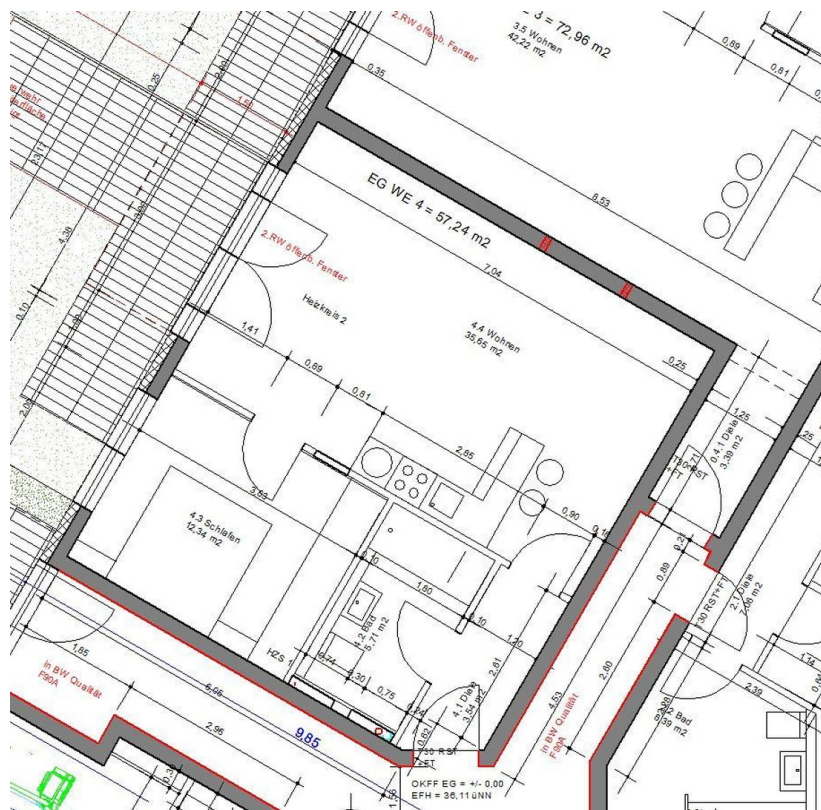
Grundriss WE 13

Exposé - Grundrisse

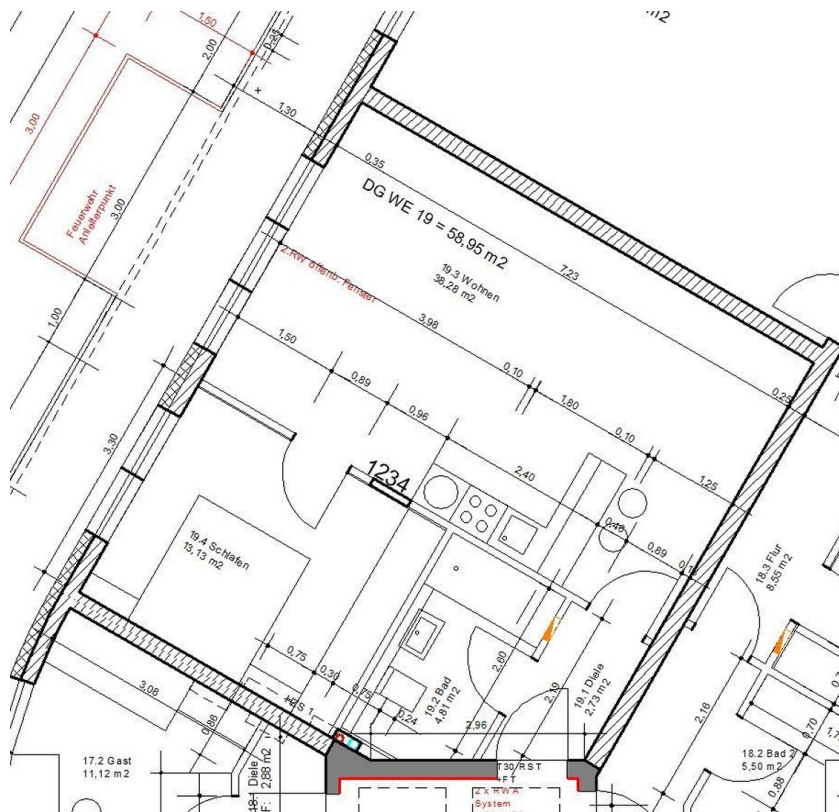


Grundriss WE 14

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 04



Grundriss WE 19

Exposé - Anhänge

1. Wert- und Mietübersichten
2. Energiebedarfsausweis EnEV
3. Kataster M 1:1000

Tabelle1

Miet- und Wertübersicht „Mehrfamilienhaus mit 19 Einheiten“ an der Lantzallee 1 in 40474 Düsseldorf

Wohneinheit	Aufteilung	Lage	Grundbuch	MEA	Mieter	Pers.	Beginn	Vohnfläche	Nettokalt	M+Stp	Bruttowarm	M VKW je m²	VerkaufsW
WE 3	3,5 Zi KDB	EG	5658	547	Hx/Fx	2	01.07.20	73 m²	1.210,80 €		1.386 €	5.400 €/m²	394.200 €
WE 4	2,5 Zi KDB	EG	5659	359	Pxxx	2	01.10.24	60 m²	1.030,00 €		1.170 €	5.400 €/m²	324.000 €
WE 5	3,5 Zi KDB	1. OG	5660	572	Ehel. X	2	01.11.20	91 m²	1.313,86 €		1.499 €	5.200 €/m²	473.200 €
WE 9	3,5 Zi KDB	1. OG	5664	457	Sxxx	2	01.08.20	73 m²	1.076,48 €		1.251 €	5.200 €/m²	379.600 €
WE 12	1 Zi KDB	2. OG	5667	168	Vxxx	1	01.08.24	27 m²	645,05 €		690 €	5.600 €/m²	151.200 €
WE 13	3,5 Zi KDB	2. OG	5668	498	Ehel. X	2	15.10.20	80 m²	1.295,09 €		1.440 €	5.400 €/m²	432.000 €
WE 14	3,5 Zi KDB	2. OG	5669	552	Pxxx	2	01.07.24	88 m²	1.435,75 €		1.616 €	5.400 €/m²	475.200 €
WE 19	2,5 Zi KDB	DG	5674	369	Leer	1	01.05.25	60 m²	1.146,10 €		1.291 €	5.900 €/m²	354.000 €
TG Stellplätze													
TG-STP 27		TG	5682	30	zu WE 13								23.000 €
TG-STP 28		TG	5683	30	zu WE 19								23.000 €
TG-STP 29		TG	5684	30	zu WE 14								23.000 €
TG-STP 31		TG	5687	30	zu WE 04								23.000 €
TG-STP 33		TG	5688	30	zu WE 03								23.000 €
AußenSTP		Zufahrt	SN-Recht		zu WE 12								8.000 €
AußenSTP		Zufahrt	SN-Recht		zu WE 05								8.000 €
AußenSTP		Zufahrt	SN-Recht		zu WE 09								8.000 €
Summe Miteigentumsanteile (MEA)				3.672	Gesamtnietfläche			1.531 m²	Nettokalt p.a.		Faktor		
					Davon zum Verkauf			549 m²	9.153,12 €	109.837,48 €	28,43 fache	3.122.400 €	
					2 weitere Investoren			982 m²			Nettorendite	3,52%	
								Angebot	Nettokalt p.a.	Faktor	Nettorendite		
Angeboten wird ein Paket von 8 Wohneinheiten mit 549 m² zu rund 3,12 Mio. Euro.								3.120.000 €	109.837,48 €	28,41 fache	3,52%		

7 WE sind mit Inflationsschutz vermietet und 1 Penthauswohnung ist leerstehend. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Kellerraum.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Registriernummer ² NW-2017-001466719

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 28.09.2027

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Niederrheinstraße 138, 40474 Düsseldorf		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1725 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas/Strom		
Erneuerbare Energien	Art: KWK-Technik	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

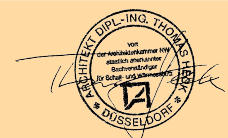


Architekt Dipl.-Ing.
Thomas Heinrich Heck
Im Rott 18c
40880 Ratingen

INGENIEURE-HECK

29.09.2017

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

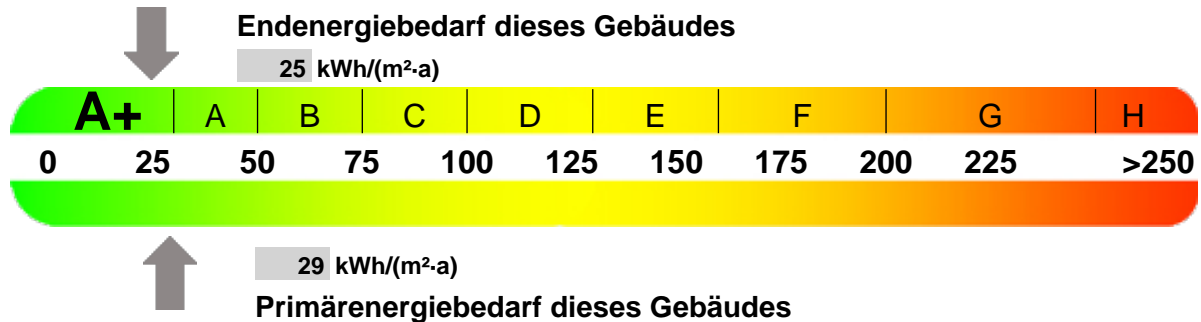
Registriernummer ² NW-2017-001466719

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 30 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29 kWh/(m²-a) Anforderungswert 43 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,39 W/(m²-K) Anforderungswert 0,5 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Luftwärmepumpe, JAZ 3,5		100 %
Art: 0	Deckungsanteil:	0 %
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

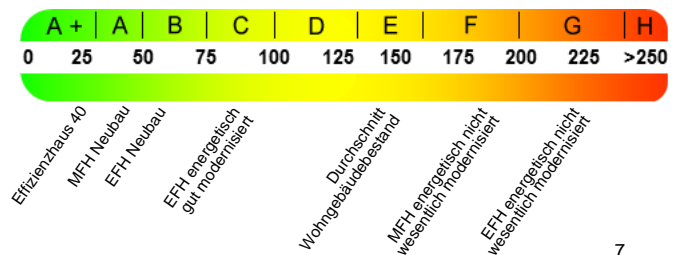
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

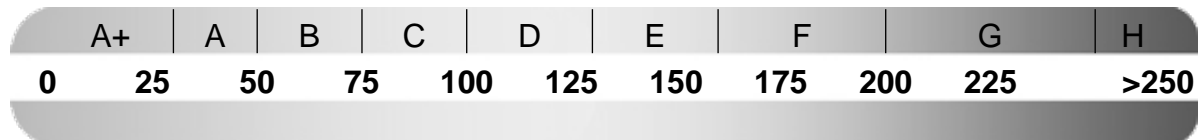
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2017-001466719

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



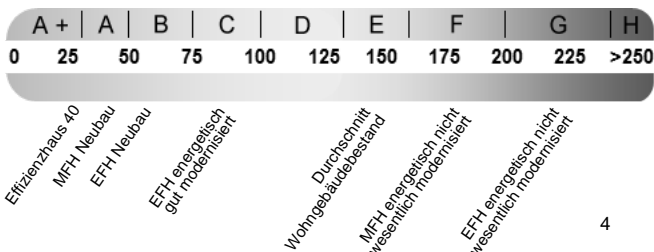
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2017-001466719

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

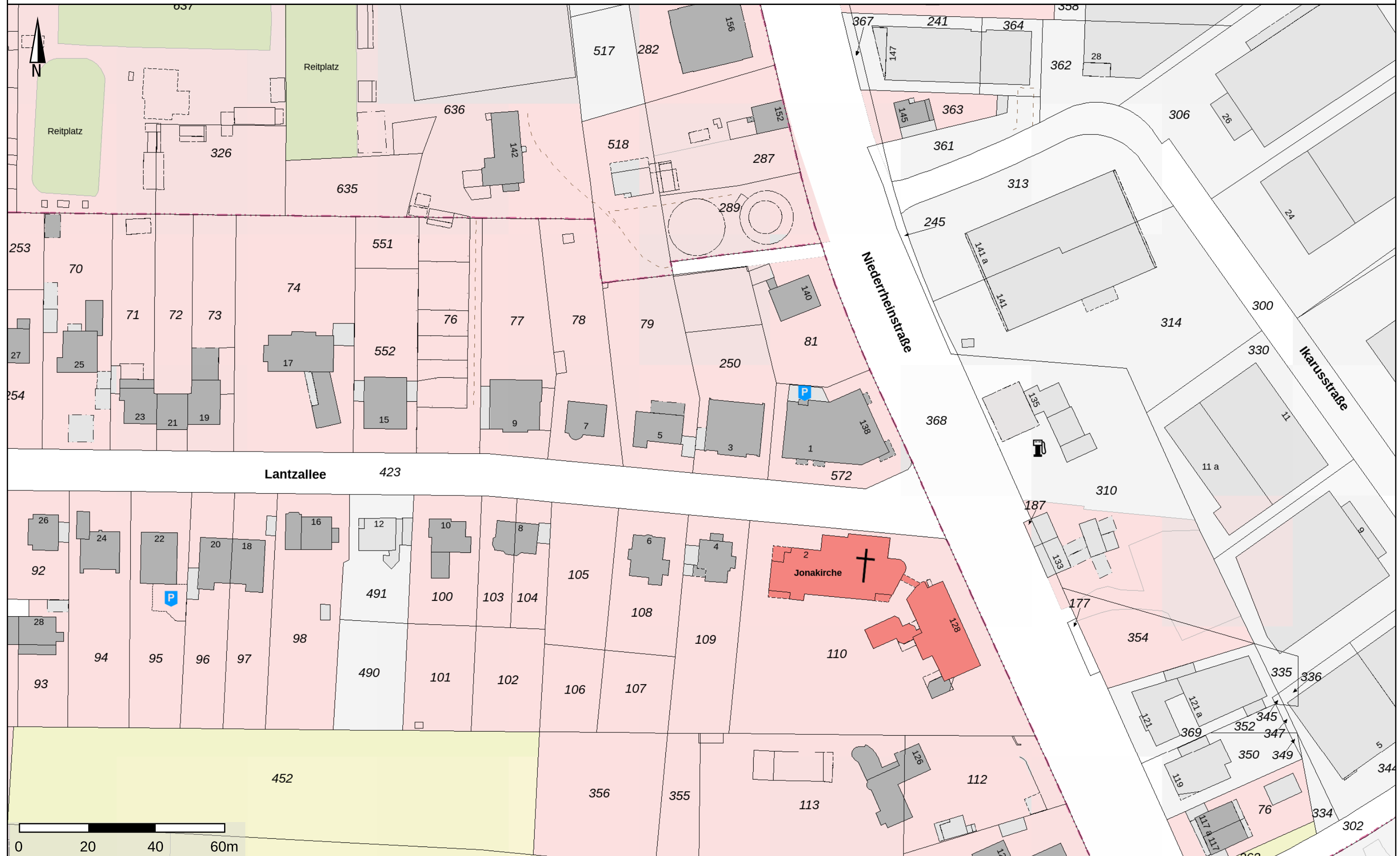
Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 19.10.2025 um 10:00 Uhr erstellt.

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungsbedingungen	Zugriffseinschränkungen
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.