

Exposé

Einfamilienhaus in Herne

Freistehende Stadtvilla in Premium-Lage



Objekt-Nr. OM-399913

Einfamilienhaus

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:
Christina Büker

Gartenstr. 62
44625 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	446,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	178,60 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Massiv gebautes Architektenhaus in ruhiger Lage direkt am Schmiedesbach – energieeffizient & hochwertig ausgestattet.

ZUSÄTZLICHE FOTOS UND INFORMATIONEN IM EXPOSÉ (separate Datei im Anhang).

Objektbeschreibung:

Dieses frei geplante Architektenhaus in Massivbauweise überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und eine exklusive Ausstattung. Die Immobilie liegt in idyllischer, ruhiger Lage direkt am Schmiedesbach und bietet mit ihrer Kombination aus Energieeffizienz und Wohnkomfort ein Zuhause mit höchstem Anspruch.

Der Kauf erfolgt direkt vom Eigentümer – provisionsfrei, ohne Courtage.

Ausstattung:

Energieausweis Klasse A (49 kWh/m²a)

Erdwärmepumpe – umweltfreundlich und kostensparend

Zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss (Drempel 1,37 m)

Granitfußböden Grigio Kristall mit vollflächiger Fußbodenheizung

Elektrische, programmierbare Rollläden

Bad en suite mit begehbarer Kleiderschrank im Obergeschoss

Duschbad im OG

Badezimmer im DG mit Eckbadewanne

und Dusche,

zusätzliches Gäste-WC im EG

Garage (9 x 3 m) mit Hörmann-Schwingtor und elektrischem Garagentorantrieb

Drei PKW-Stellplätze + Wohnwagen/-mobil-Stellplatz

Frei geplantes Architektenhaus – individuelle Planung

Massive Bauweise – wertbeständig, energieeffizient und langlebig.

Verfügbarkeit:

Bezug ab Juli 2026

Fazit:

Ein modernes, massiv gebautes Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung, das durch seine Energieeffizienz, Lage und Wohnqualität überzeugt. Ideal für Familien oder Paare, die nachhaltiges und komfortables Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen – und das ohne Maklercourtage.

Ausstattung

Küche & Raumgestaltung:

Die moderne Küche ist optimal geplant und überzeugt durch eine geschickte Raumausnutzung. Besonders hervorzuheben ist der LG Side-by-Side-Kühlschrank -mit eigenem Festwasseranschluss-, welcher unterhalb der Treppe platziert wurde. Diese Lösung fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Küche ein und nutzt den vorhandenen Raum

ästhetisch und funktional zugleich. Durch die elegante Integration entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das den hochwertigen Charakter der Küche unterstreicht und den Raum offen, modern und durchdacht wirken lässt.

Glänzende Aussichten für stilvolles Wohnen:

Die Küche von Nobilia Lux Magnolia Lack ist samt Geräten

- Amica Haube Swing Black
- NEFF Sarah Wiener Set 1
- NEFF Geschirrspülmaschine - Hocheinbau und der Wärmeschublade

unterhalb der Microwelle inkludiert.

Die Nobilia Front LUX sorgt für reflektierende Highlights und eine großzügige Raumwirkung. Die glatte Oberfläche verleiht dem offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich eine exklusive Note und lässt sich hervorragend mit matten oder strukturierten Materialien kombinieren.

Heizung/ Heizungsart: Erdwärmepumpe

Hersteller: Buderus

Modell: Logatherm WPS 8K-1

Energieeffizienz: Besonders energieeffizient und umweltfreundlich durch Nutzung der Erdwärme

Letzte Wartung: September 2025

Zustand: Gepflegt und voll funktionsfähig

Die moderne Erdwärmepumpe von Buderus (Modell Logatherm WPS 8K-1) sorgt für eine nachhaltige, kosteneffiziente Beheizung des gesamten Hauses.

Durch die Nutzung von Erdwärme bietet das System konstant niedrige Betriebskosten und trägt maßgeblich zur sehr guten Energieeffizienz (Klasse A, 49 kWh/m² a) des Gebäudes bei.

Die letzte Wartung im September 2025 bestätigt den einwandfreien technischen Zustand der Anlage. Buderus steht für Langlebigkeit, Zuverlässigkeit und Qualität – ein weiterer Pluspunkt für den Werterhalt der Immobilie.

Boden /Innenausstattung:

Bodenbelag: Granitfliesen Grigio Kristall in elegantem Grauton

Heizsystem: Vollflächige Fußbodenheizung auf allen drei Ebenen

Der gesamte Wohnbereich ist mit hochwertigen Granitfliesen in Grau ausgestattet. Diese edle und zugleich pflegeleichte Oberfläche verleiht den Räumen eine zeitlose, moderne Atmosphäre.

Die vollflächige Fußbodenheizung sorgt in allen Etagen für gleichmäßige, angenehme Wärme und unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie.

Die Kombination aus Naturstein und moderner Heiztechnik steht für Qualität, Langlebigkeit und stilvolle Wohnkultur.

Die monatlich laufenden Kosten belaufen sich derzeit für eine vierköpfige Familie auf ca. 500 Euro. Die günstigen Kosten sind u.a. bedingt durch:

- Keine Gebühren für Straßenreinigung (Privatstraße)
- kein Schornsteinfeger (keine Feuerstätte)

Dabei noch nicht berücksichtigt:

- Balkonkraftwerk im März 2025 in Betrieb genommen - aktuelle 1500kWh produziert

= ca. 30 Euro mtl. Kostensenkung

- und ab 2026 mtl.ca 20 Euro weniger Kosten im Stromtarif

Zudem hat die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten: Wohn- und Arbeitsbereiche sind zum Beispiel etagenweise trennbar.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zum Grundbuch:

keine Einträge in Abteilung II

Besichtigungen:

Verschaffen Sie sich Ihren persönlichen Eindruck vor Ort.

Nach Vorlage einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises, vereinbaren wir gerne mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin.

Zu diesem Termin erhalten Einsicht in sämtliche lückenlos vorhandenen Unterlagen der Immobilie.

Gerne stehen wir für Fragen zur Verfügung.

Lage

Die Adresse Gartenstraße 62 befindet sich im begehrten Stadtteil Holsterhausen in Herne – eine Wohnlage, die städtische Anbindung und naturnahe Ruhe ideal kombiniert.

Standort & Umfeld:

Holsterhausen liegt westlich der A 43 und verbindet urbanes Wohnen mit viel Grünraum: Das Wohnquartier rund um die Gartenstraße ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern in ruhiger Nachbarschaft.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Nahverkehrsverbindungen sind bequem erreichbar – ideal für alle Generationen.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung schöne Möglichkeiten: Grünflächen, Spiel- und Erholungsräume sind fußläufig erreichbar.

Verkehr & Anbindung:

Über die nahegelegene Autobahnabbindung (z. B. Autobahnkreuz Herne) ist das Gebiet hervorragend an das regionale Straßennetz angebunden – ideal für Pendler.

Öffentliche Verkehrsmittel bieten schnelle Verbindungen ins Zentrum von Herne sowie in die umliegenden Städte – ein Plus in Sachen Mobilität und Alltag.

Fazit zur Lage:

Die Lage in der Gartenstraße 62 vereint ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld, sehr gute Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur – eine Kombination, die das Wohnen hier besonders attraktiv macht.

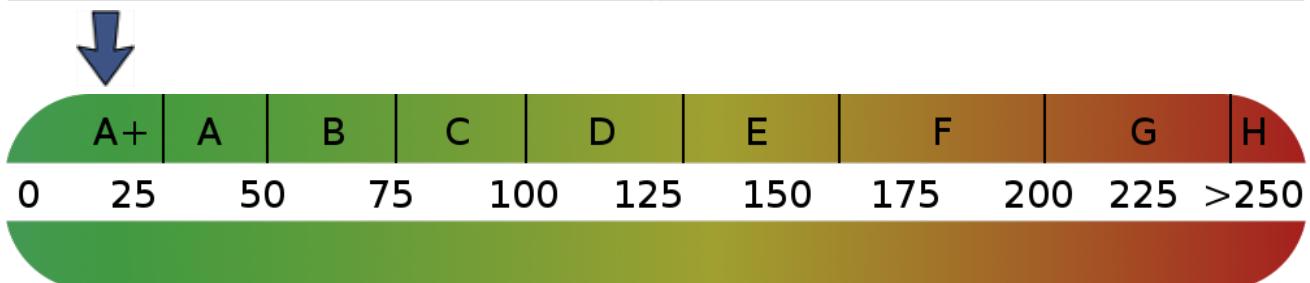
Der Stadtteil Holsterhausen überzeugt als ausgewogene Wohnlage zwischen Natur und urbanem Zugang.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

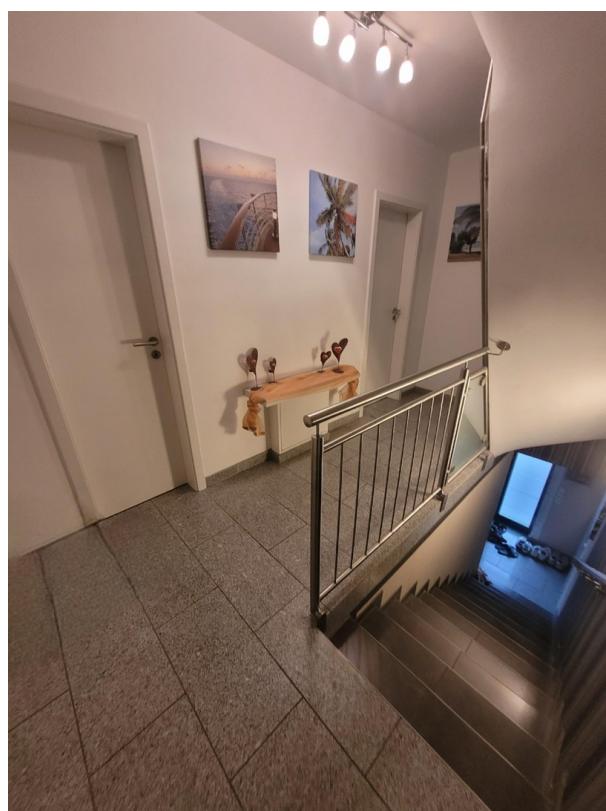


EG G-WC

Exposé - Galerie

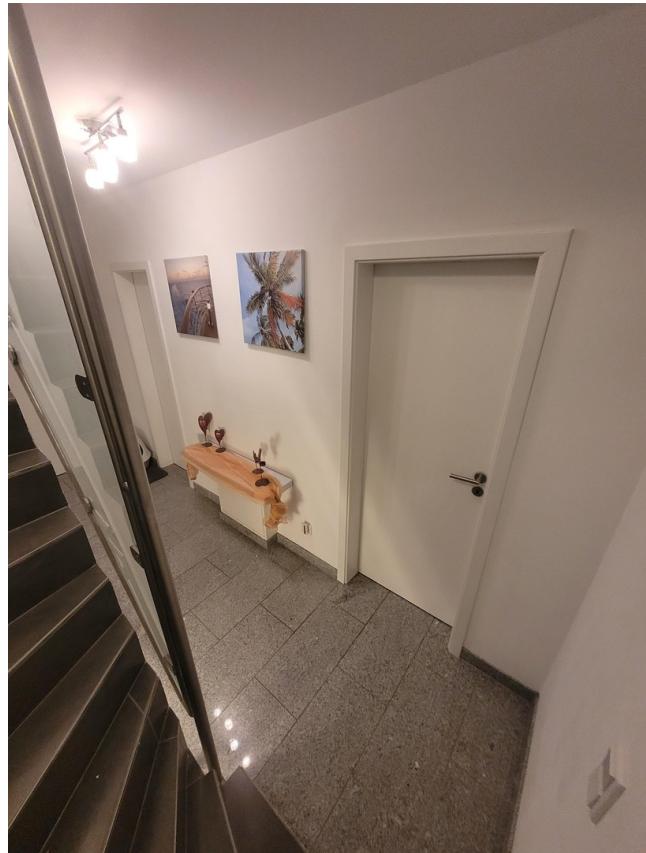


EG Eingangsbereich



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Flur 1



DG Treppe

Exposé - Galerie



Buderus 1

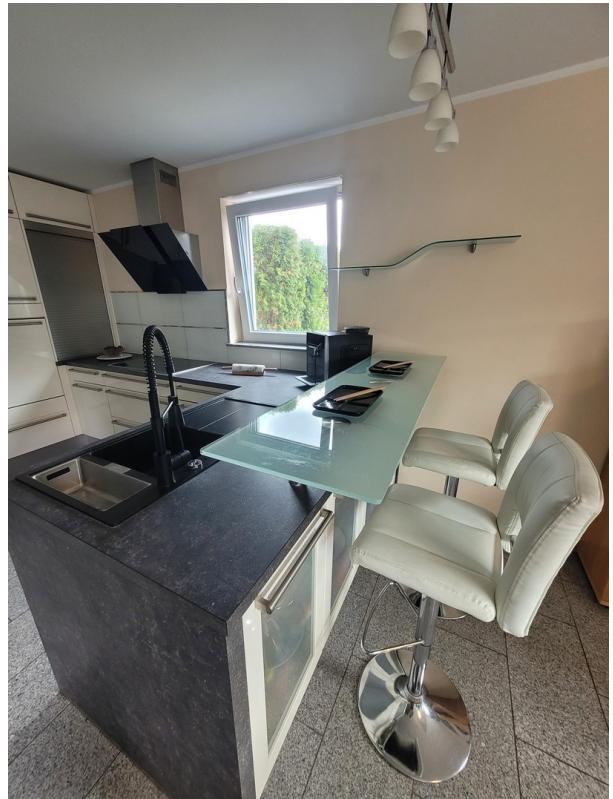


Buderus 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



WZ 1



WZ 2

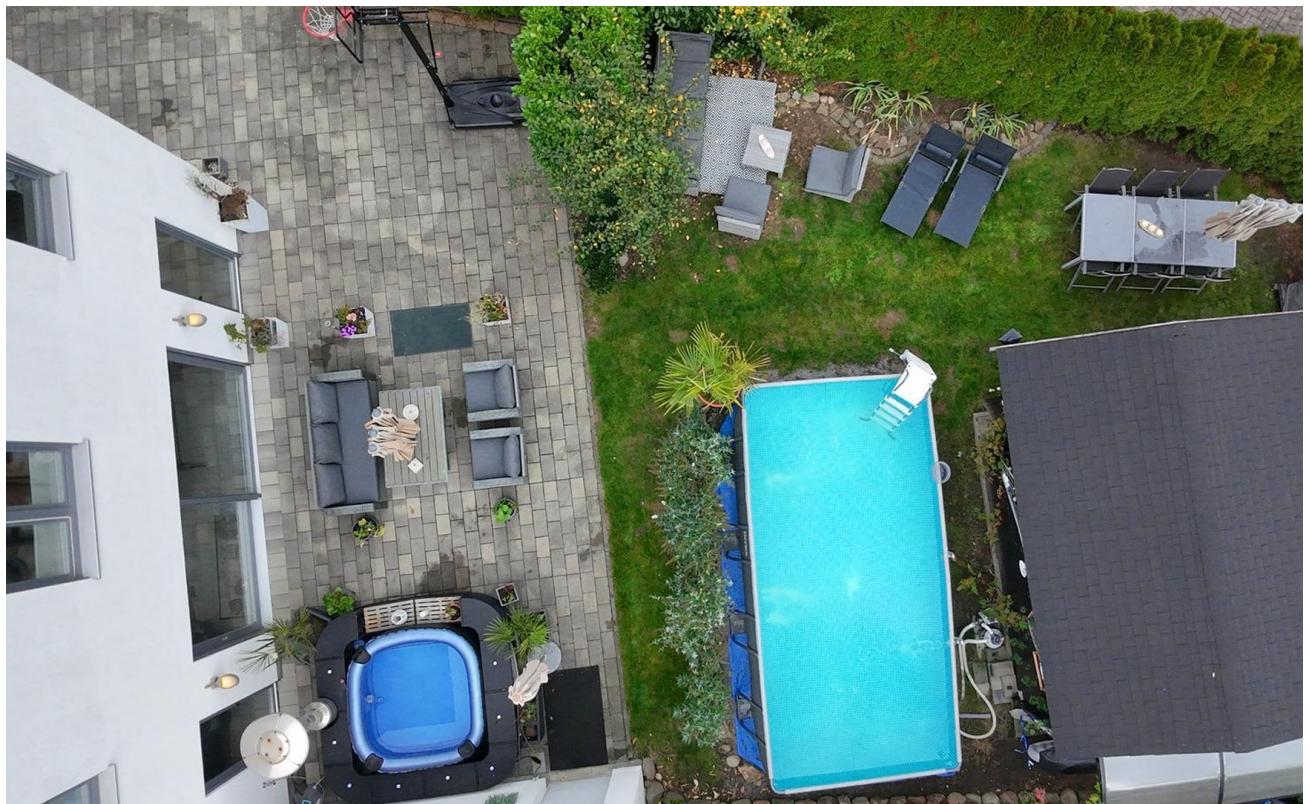
Exposé - Galerie



Terrasse 1

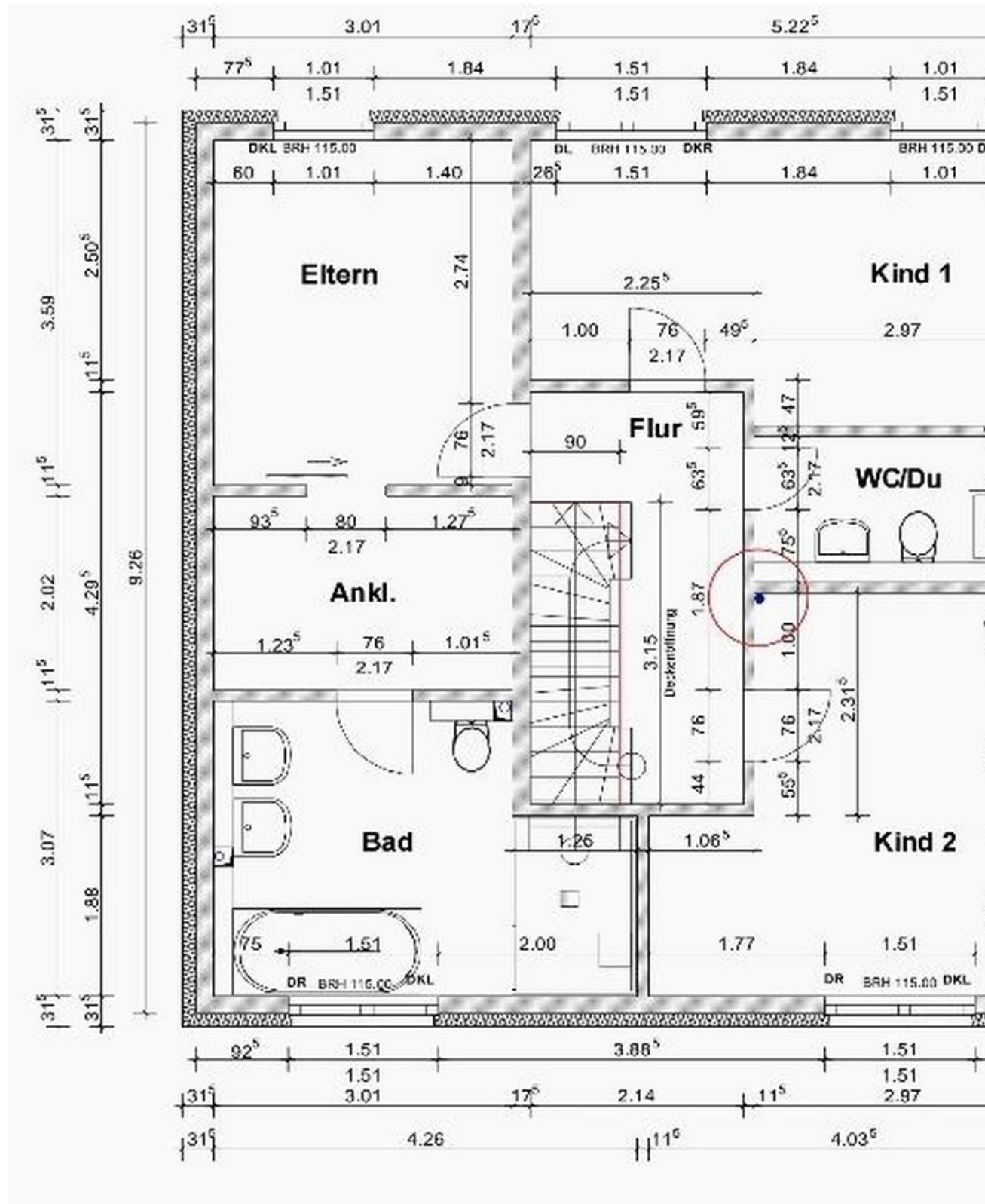


Wohnwagen- Wohnmobilstellplatz



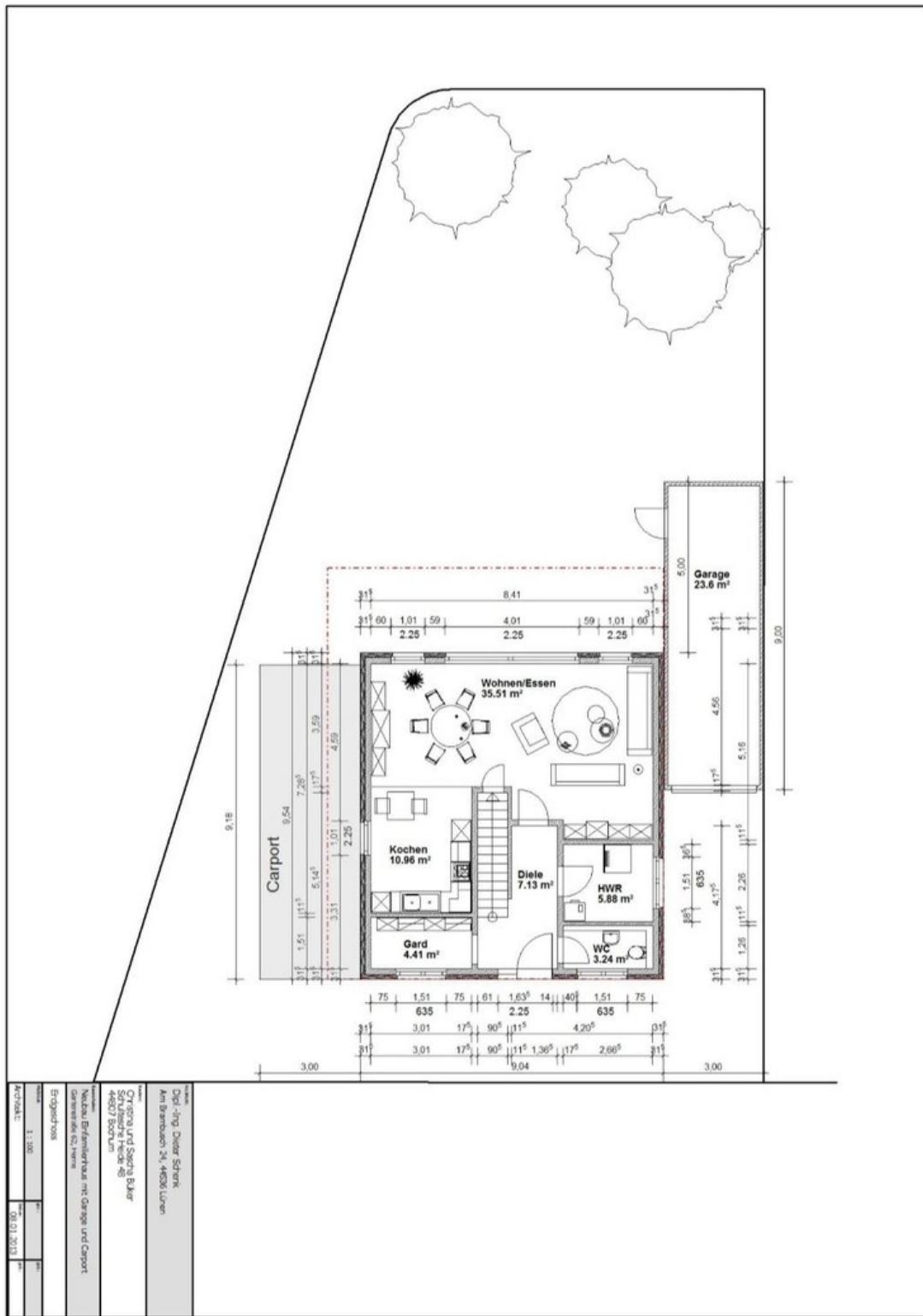
Aufsicht Garten

Exposé - Grundrisse



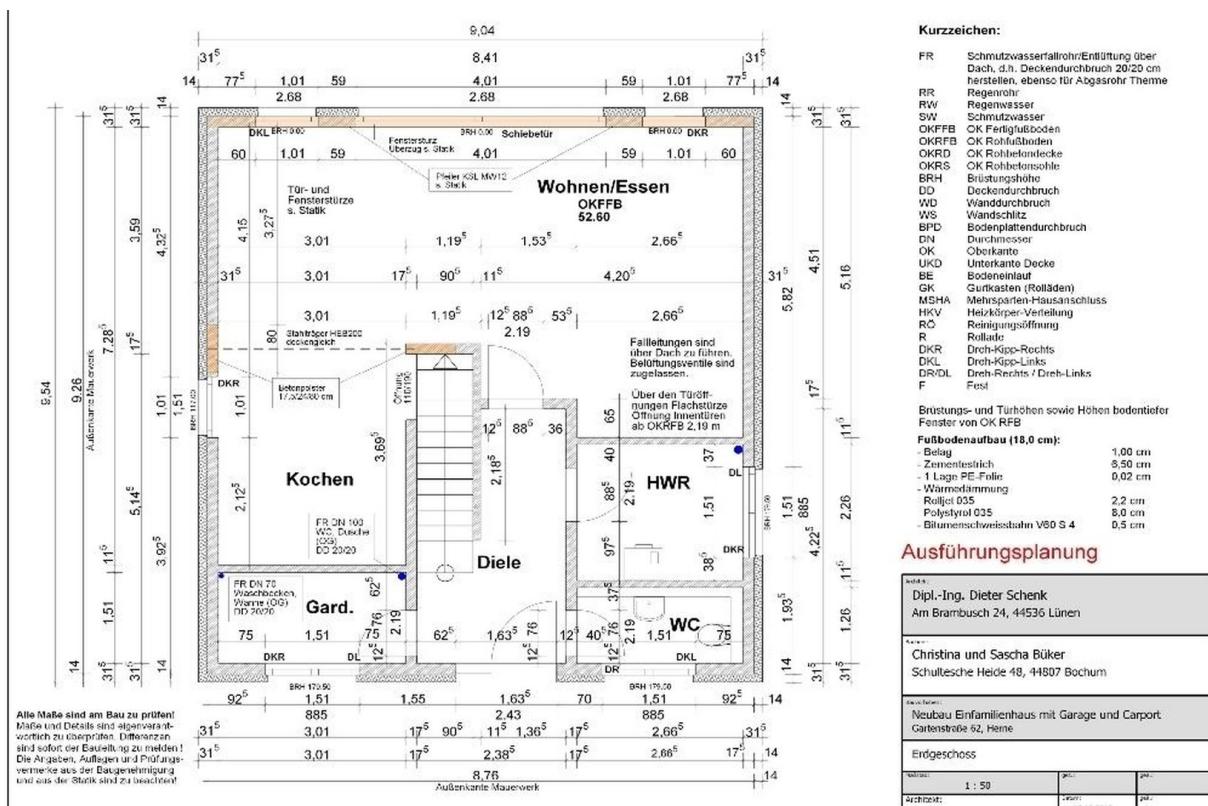
OG

Exposé - Grundrisse



Grundstück

Exposé - Grundrisse

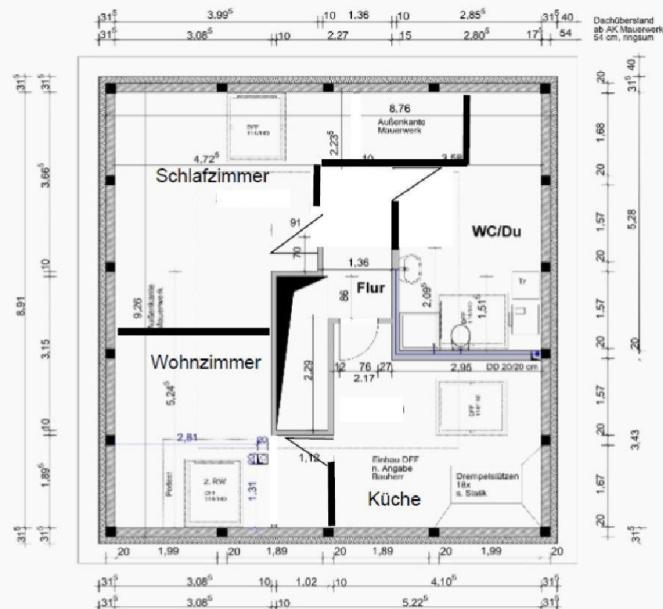


EG

Gundriss Dachgeschoss

ausgebaut 2022

Trockenbauwände

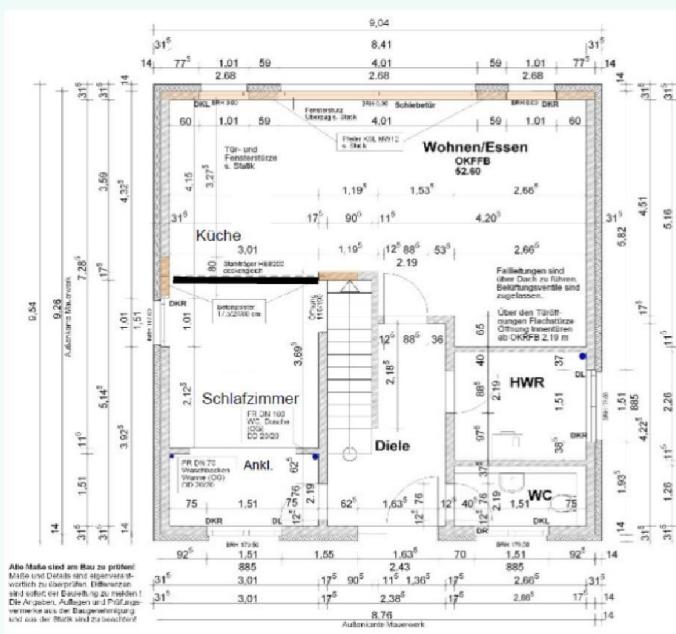


DG

Exposé - Grundrisse

alternativer Grundriss Erdgeschoss

- ebenerdiges Wohnen -



EG - Alternative

Exposé - Grundrisse



**Freistehende
Stadtvilla**

Premium-Lage

**KfW70
Energieausweis A**

Baujahr 2012

178,6 qm Wohnfläche

446 qm Eckgrundstück

Exposé - Grundrisse



**Gartenstr. 62
44625 Herne**

Sackgasse

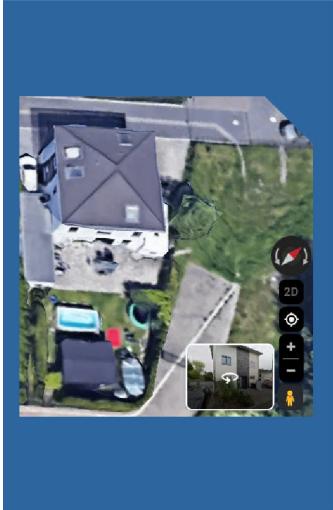
Spielstrasse

Privatstrasse

Eckgrundstück

direkt am Schmiedesbach

Exposé - Grundrisse



Warum Sie diese Immobilie erwerben sollten?

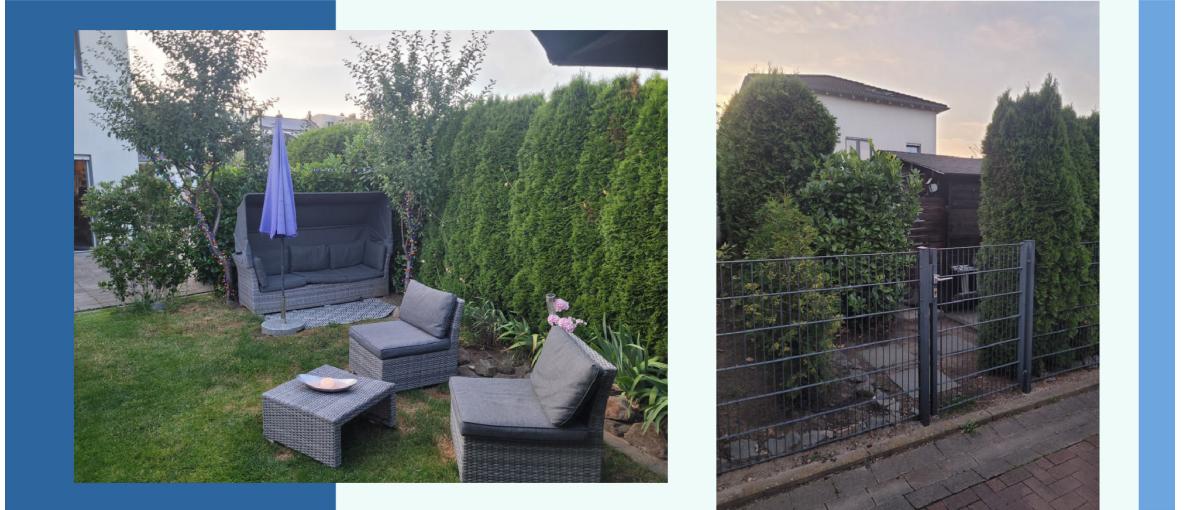
- Energieausweis A: 49 kWh (m²*a)
- Erdwärmepumpe
- zwei Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoss: Drempel 1,37 m
- drei PKW Stellplätze
- Wohnwagen/-mobil Stellplatz
- Garage 9 x 3 m Schwingtor mit Garagentorantrieb von Hörmann
- Granitfußböden mit Fußbodenheizung - vollflächig
- elektrische Rollläden: programmierbar
- Bad en suite mit begehbarer Kleiderschrank im OG
- Badezimmer im DG mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad im OG
- G-WC im EG

Exposé - Grundrisse

Objektansichten



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



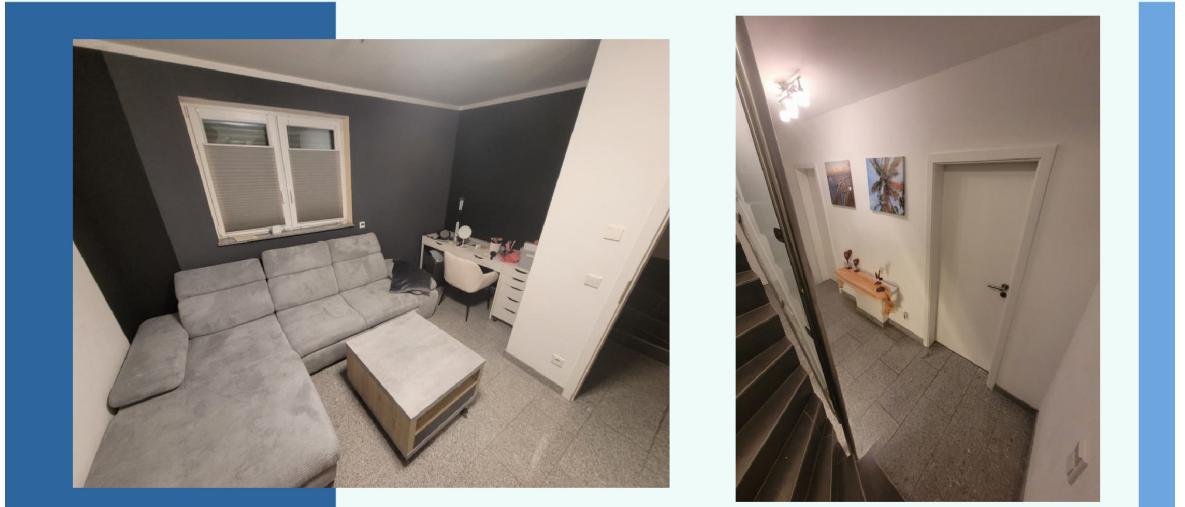
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



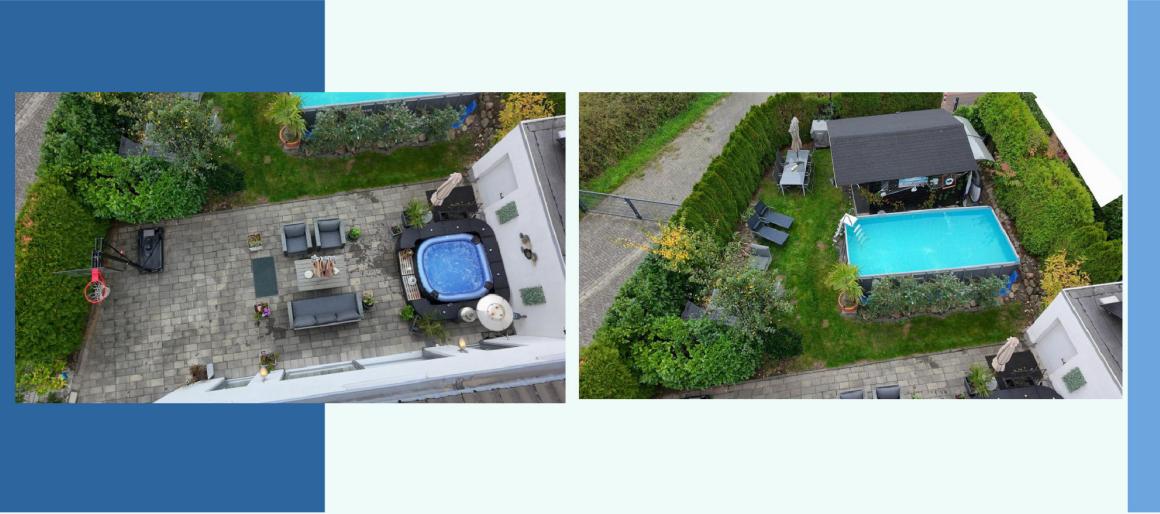
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

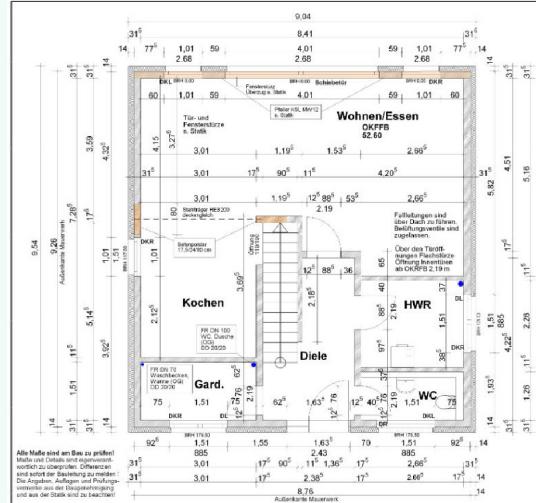


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

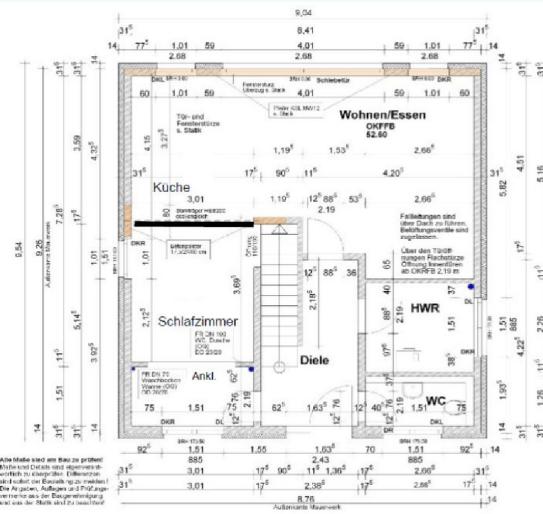
aktueller
Grundriss
Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

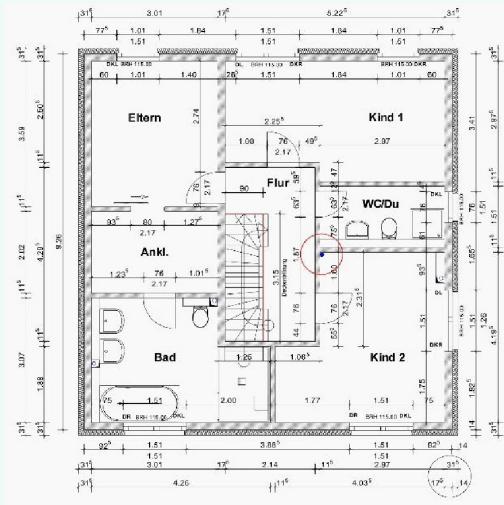
alternativer Grundriss Erdgeschoss

- ebenerdiges Wohnen -



Exposé - Grundrisse

Grundriss
Obergeschoß

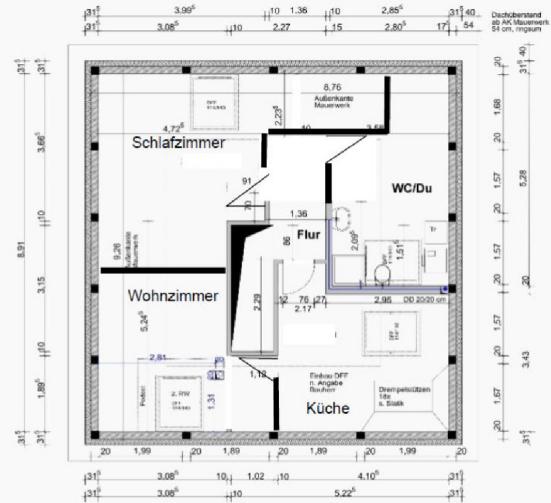


Exposé - Grundrisse

Gundriss Dachgeschoss

ausgebaut 2022

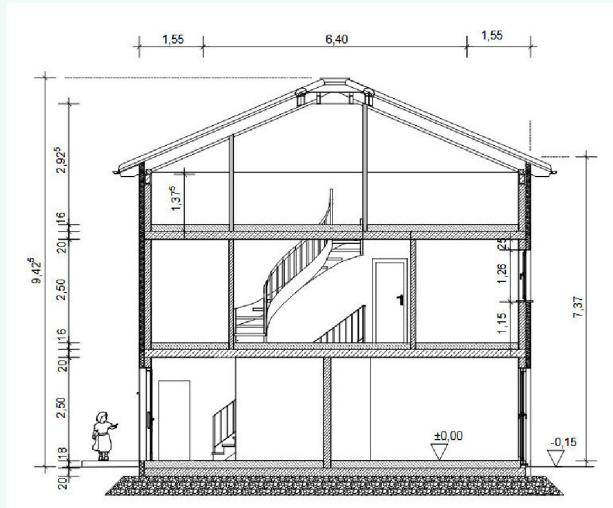
Trockenbauwände



Exposé - Grundrisse

Schnitt

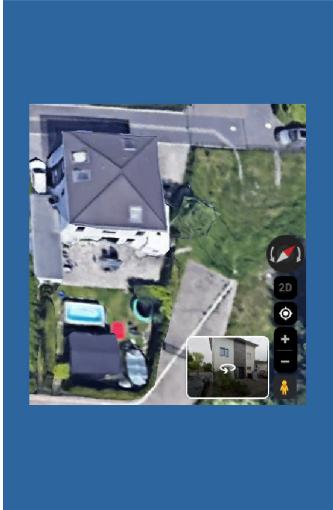
Maßstab
1 : 100



Exposé - Grundrisse

Wohnfläche		
Erdgeschoss	=	67,13 qm
Obergeschoss	=	66,23 qm
Dachgeschoss	=	45,24 qm
Gesamte Wohnfläche	=	178,60 qm

Exposé - Grundrisse



Zusammengefasst: warum Sie diese Immobilie erwerben sollten?

- Energieausweis A: 49 kWh (m²*a)
- Erdwärmepumpe
- zwei Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoss: Drempel 1,37 m
- drei PKW Stellplätze
- Wohnwagen/-mobil Stellplatz
- Garage 9 x 3 m Schwingtor mit Garagentorantrieb von Hörmann
- Granitfußböden mit Fußbodenheizung - vollflächig
- elektrische Rollläden: programmierbar
- Bad en suite mit begehbarer Kleiderschrank im OG
- Badezimmer im DG mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad im OG
- G-WC im EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Gartenstr. 62
44625 Herne

exzellente Lage

die Möglichkeit zum
Erwerb ist eine Rarität

Premium-Lage

Sackgasse
Spielstrasse
Privatstrasse
Eckgrundstück
verfügbar ab 07/2026
direkt am Schmiedesbach

Kauf direkt vom Eigentümer
ohne Courtage

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 23.08.2035

Registriernummer: NW-2025-005918351

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus				
Adresse	Gartenstr. 62, 44625 Herne				
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude				
Baujahr Gebäude ²	2012				
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2012				
Anzahl der Wohnungen	1				
Gebäudenutzfläche (A _N)	214 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt			
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Strom				
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom				
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe		Verwendung: Heizung; Warmwasser		
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)				



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)

energy ausweis

GreenPurpose e.K.
Dr. C. Straka, Energieberater
Kaiser-Joseph-Str. 254
79098 Freiburg

Unterschrift des Ausstellers

Dr. Shatzer

Ausstellungsdatum 23.08.2025

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m².a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert	kWh/(m ² .a)	Anforderungswert	kWh/(m ² .a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _T			

Ist-Wert	W/(m ² .K)	Anforderungswert	W/(m ² .K)
----------	-----------------------	------------------	-----------------------

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 GEG²
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - 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 ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :	Summe ⁷ :

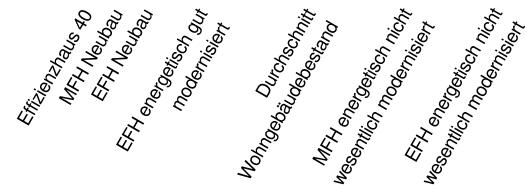
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :

Summe⁷:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen Anlagen

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ 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

⁹ Anteil FF an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005918351

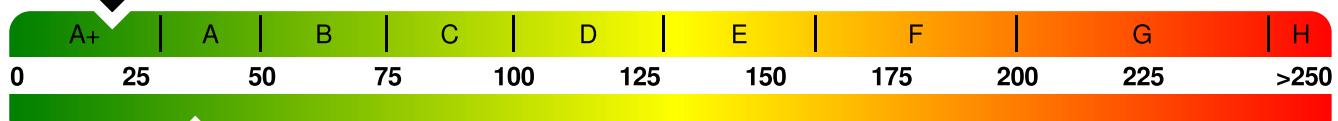
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

20,5 kWh/(m²·a)



36,8 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

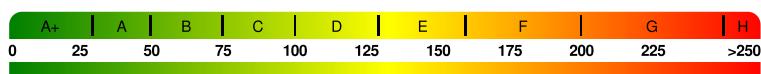
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

20,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.03.2021	28.02.2022	Strom	1,800	3.674	1.068	2.606	1,20
01.03.2022	28.02.2023	Strom	1,800	3.571	1.068	2.503	1,32
01.03.2023	29.02.2024	Strom	1,800	3.670	1.071	2.599	1,34

Vergleichswerte Endenergie²



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

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-005918351

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind □ möglich ■ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei/unter: www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energie-ausweises 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Gebäudefülle – 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 zu erneuerbaren 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 müssen grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren 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 pauschaler 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: Gleicher 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.