

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mönchengladbach

### Gepflegte Doppelhaushälfte Nord Südlage im Herzen von MG-Lürrip



Objekt-Nr. **OM-400904**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **289.000 €**

Falkenstr. 9  
41065 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	291,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	121,82 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	60,01 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne teil sanierte Doppelhaushälfte steht ab sofort zum Verkauf. Der Garten mit seiner Nord Süd Ausrichtung bietet viel Sonne und Licht! Eine zum Erdgeschoss angrenzende überdachte Terrasse sowie eine Sitzplatz im Freien laden im Sommer wie im Herbst bis in die späten Abendstunden zum Verweilen ein. Der Vorgarten kann als Stellplatz für 2 Autos umfunktioniert werden. Sogar eine Garage kann seitlich angebaut werden (siehe Nachbarhaus). Die großen Panoramafenster im EG und 1 Etage fluten die Räume mit viel Licht und bieten den Bewohnern einen imposanten Ausblick in den Garten und die ruhige Umgebung!

## Ausstattung

Die Modernisierung umfasst ein neues Dach mit entsprechender Dämmung und neuen Dachfenster, neu gedämmte Fassade mit Panzerputz, 2-fach verglasten Kunststofffenster sowie einer neuen Eingangstür mit aktuellen Sicherheitsstandards (3-fach Schließsystem).

Nachtspeicheröfen wurden größtenteils ausgetauscht und die Elektrik angepasst. Die Böden mit Vinyl saniert. Alle Wände sind weiß tapeziert und die Echtholztüren abgeschliffen und weiß lackiert. Die Holzterasse ab der 2 Etage nach oben ins Dachgeschoss erneuert.

Beide Bäder (EG=altersgerechtes Duschbad / 1 Etage= Wannenbad) mit Fenster wurden saniert. Die Immobilie wird ohne Mobiliar (komplett ausgeräumt) und in einem sehr gepflegten Zustand verkauft.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Ortskern von MG-Lürrip, parallel zur lebhaften Einkaufsstraße mit Cafés, Eisdiele, Bäcker, Supermarkt, Wochenmarkt, Arztpraxen und Apotheken, die allesamt fußläufig erreichbar sind. Unmittelbar befinden sich mehrere Buslinien. Überregionale Ziele sind durch die nahe liegende S8 Haltestelle (5 Gehminuten entfernt) gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie Kindergarten, Grundschule sowie die Parkanlage "Volksgarten" mit Freibad und vielen Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt eine zentral gelegene Immobilie mit ländlichem Charakter auch aufgrund der Angrenzungen an die Gemeinde Korschenbroich, mit weiteren vielfältigen Angeboten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,73 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

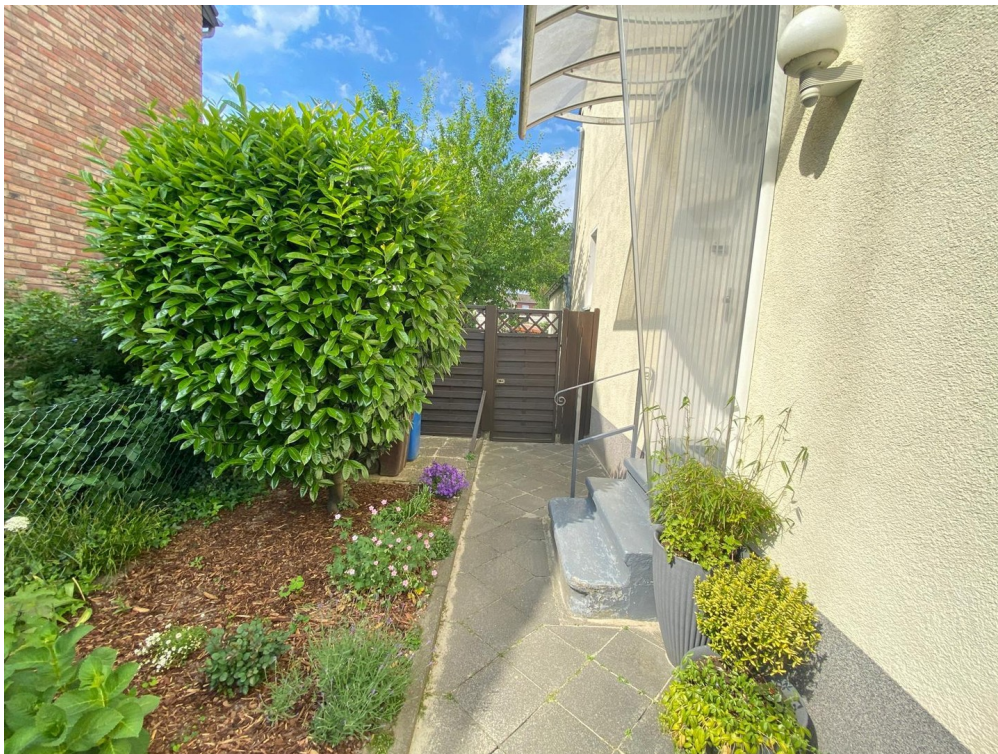


Straßenansicht

# Exposé - Galerie



seitlicher Vorgarten



Eingangsbereich zum Haus

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Zugang zum Garten seitlich

# Exposé - Galerie



seitlicher Gartendurchgang



Garten mit Sitzplatz im Freien

# Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Sitzplatz



Sitzplatz im Freien

# Exposé - Galerie



Terassenansicht aus dem Garten



überdachte Terasse

# Exposé - Galerie



Sitzplatz



Gesamtansicht Terasse



Rechte Gartenhälfte

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Wohnküche EG mit Panoramafenst

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Fenster Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Treppe EG zur 1 Etg.



Wohnzimmer 1 Etg.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 Etg.



Panoramafenster WZ 1 Etg.

# Exposé - Galerie



Ausblick 1 Etg.



WZ Blick zur Küche 1 Etg.

# Exposé - Galerie



Küche 1 Etg.



Küche 1 Etg.

# Exposé - Galerie



Küchenfenster 1 Etg.



Schlafzimmer 1 Etg.

# Exposé - Galerie



Wannenbad 1 Etj.



Wannenbad 1 Etj.

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum DG



Treppenaufgang Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Büro Dachgeschoss



Büro Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Büro Dachgeschoss



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Abgang zum Keller

# Exposé - Galerie



Kellerraum\_1



Waschküche mit Gartenzugang

# Exposé - Grundrisse

## Pauschalisierte Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Objekt/Lage: Einfamilienhaus

Auftragsnummer: 2025ZIS-2287

Anschrift: Falkenstraße 9 - 41065 Mönchengladbach

Auftrag durchgeführt am: 04.11.2025

Lage im Objekt	Raum	Art				m²	Ansatz	
Kellergeschoß	Keller 1	N	3,02	x	2,64	=	7,97	100%
	Keller 2	N	4,04	x	2,52	=	10,18	100%
	Flur	N	1,36	x	2,80	=	3,81	100%
	Keller 3	N	4,08	x	3,45	=	14,08	100%
	Keller 4	N	2,19	x	1,74	=	3,81	100%
	Flur	N	2,18	x	1,77	=	3,86	100%
							<b>43,71</b>	
Erdgeschoß	Wohnzimmer	W	2,60	x	4,14	=	10,76	100%
	Esszimmer	W	4,15	x	3,03	=	12,57	100%
	Küche	W	3,64	x	4,17	=	15,18	100%
	Flur	W	2,58	x	1,88	=	4,81	100%
	Bad	W	2,10	x	1,81	=	3,80	100%
	Terrasse	W	2,49	x	3,43	=	4,27	50%
	Terrasse	W	2,16	x	2,33	=	2,52	50%
	Flur	W	0,64	x	0,97	=	0,62	100%
	Flur	W	1,93	x	1,34	=	2,59	100%
								<b>57,12</b>
Gerätehaus massiv	N	1,44	x	2,20	=	3,17	100%	
<b>Gesamt:</b>							<b>3,17</b>	
Obergeschoß	Erker	W	3,46	x	1,27	=	4,39	100%
	Bad	W	2,30	x	2,50	=	5,75	100%
	Schlafzimmer	W	3,69	x	4,17	=	15,39	100%
	Kinderzimmer 1	W	2,61	x	4,15	=	10,83	100%
	Kinderzimmer 2	W	3,01	x	4,15	=	12,49	100%
	Flur	W	1,18	x	1,87	=	2,21	100%
<b>Gesamt:</b>							<b>51,06</b>	
Dachgeschoß	Arbeitszimmer	W	1,39	x	1,70	=	2,36	100%
	Arbeitszimmer	W	1,39	x	0,87	=	0,60	50%
	Arbeitszimmer	W	3,66	x	1,89	=	6,92	100%
	Arbeitszimmer	W	3,66	x	0,87	=	1,59	50%
	Abstellraum	W	0,97	x	1,09	=	1,06	100%
	Abstellraum	W	0,33	x	0,53	=	0,17	100%
	Flur	W	0,88	x	1,05	=	0,92	100%
							<b>13,63</b>	
Speicher	N	3,74	x	1,01	=	3,78	100%	
Speicher	N	3,74	x	1,16	=	2,17	50%	
Speicher	N	2,02	x	2,98	=	6,02	100%	
Speicher	N	2,02	x	1,16	=	1,17	50%	
							<b>13,14</b>	
<b>Gesamt Wohnfläche</b>						<b>121,82</b>	m²	
<b>Gesamt Nutzfläche</b>						<b>60,01</b>	m²	

### Legende:

W = Wohnfläche | G = Gewerbefläche | N = Nutzfläche | V = Verkehrsfläche | \* Wohnwirtschaftlich genutzte Fläche

Ansatz: 100% Volle Quadratmeter | 50% Terrasse, Balkon | Dach - Abzug wegen Dachschräge

Grundlagen der Berechnung: Berechnung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung - Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004

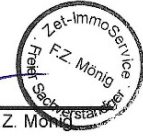
Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44, Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und Raunteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

Haftungsbeschränkung gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Mönig Zet-ImmoService.  
(\*Wohnwirtschaftlich genutzt = zu wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche)

Bemerkungen:

Franz Z. Mönig  
Freier Sachverständiger für Immobilien  
Danziger Str 26 - 41564 Kaarst  
Tel. 0151-25207826 - E-Mail: info@Zet-ImmoService.de

Kaarst den 04.11.2025 F.Z. Mönig



# Exposé - Anhänge

1. Aufstellung Modernisierung
2. Energieausweis

# **Aufstellung Modernisierungsmaßnahmen**

## **Objekt Falkenstr. 9, 41065 MG**

10 / 1990	Stromleitungen 1 OG überprüft und teilweise ausgetauscht /Anpassungen vorgenommen.
11 / 1990	Treppenanlage zum Dachgeschoß
10 / 1993	Austausch Fenster 1 OG
01 / 2000	Austausch einzelner Nachtspeicher 1 OG
02 / 2008	Austausch einzelner Nachtspeicher EG
03 / 2008	Austausch Fenster EG
05 / 2008	Außendämmung mit Panzerputz gem. Vorschrift
10 / 2016	Austausch Dach inkl. Dämmung + Terasse überdacht
10 / 2018	neue Sicherheits-Eingangstür

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2025-005758836

Gültig bis: 24.05.2035

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Falkenstr. 9, 41065 Mönchengladbach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1921		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1921, 1990		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	154,00 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

### Harsche-Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
Tel: 02633-4729016

25.05.2025

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2025-005758836  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

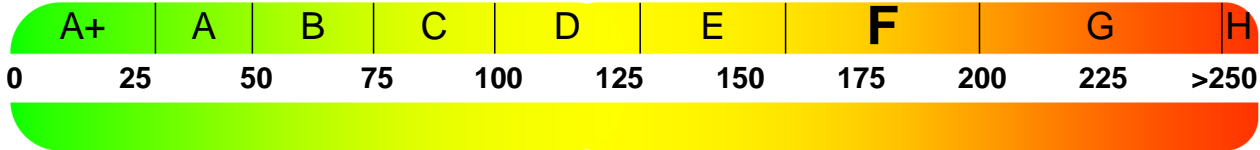
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 107,37 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

191,73 kWh/(m<sup>2</sup>a)



345,11 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>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]

191,73

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>4</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

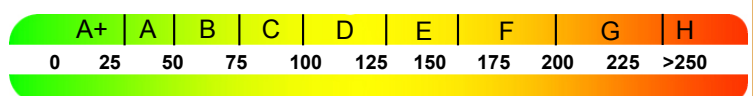
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	%	%	%
<input type="text"/>	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>10</sup> :	
<input type="text"/>	%	
<input type="text"/>	%	
Summe <sup>8</sup> :		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



7

## 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

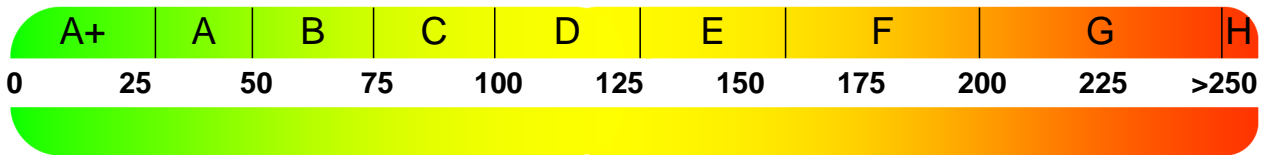
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2025-005758836

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

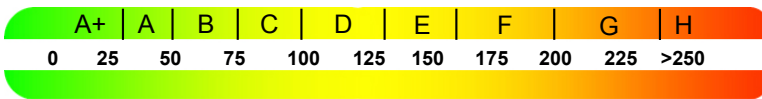
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

4

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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2025-005758836  
(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
1	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Immoticket24.de GmbH - Kruffer Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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 Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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.

### 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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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