

Exposé

Einfamilienhaus in Hessen - Rodgau

**Einziehen & wohlfühlen: Energieeffizientes
Einfamilienhaus in Rodgau-Weiskirchen**



Objekt-Nr. OM-416923

Einfamilienhaus

Verkauf: 540.000 €

Ansprechpartner:
Michaela Amberg

Hauptstraße, 49
63110 Hessen - Rodgau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	129,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	132,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929 befindet sich in zentraler Lage von Rodgau, und wurde über die Jahre umfassend modernisiert und kontinuierlich erneuert.

Das ursprüngliche Fachwerkhaus präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Es besteht kein Renovierungs- oder Sanierungsbedarf – das Haus ist bezugsfertig und eignet sich ideal für Käufer, die ohne Baustelle einziehen möchten.

Das Haus wird aktuell durch die Besitzer bewohnt.

Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnfläche von ca. 132 m² verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden.

Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können.

Zusätzlich vorhanden:

1 Kellerraum

Ausgebauter Dachboden

Sanitärausstattung

-Vollbad

-Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss,

vollständig erneuert vor ca. einem Jahr

-WC und Waschtisch mit Unter- und Oberschrank auf dem Dachboden

Moderne Energie- und Haustechnik:

Photovoltaikanlage mit Stromspeicher

Wallbox für Elektrofahrzeuge

Zwei Stellplätze

Vollklimatisiertes Haus mit

fünf Inneneinheiten und einer Außeneinheit,

nutzbar sowohl zum Kühlen als auch zum Heizen.

Diese Ausstattung ermöglicht ein hohes Maß an Wohnkomfort, Energieeffizienz und Flexibilität im Alltag.

Zustand & Modernisierung

Das Haus wurde laufend instand gehalten und modernisiert.

Erneuerungen und Verbesserungen wurden konsequent und nachhaltig umgesetzt, sodass sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten, modernen Gesamtzustand befindet.

-Privatverkauf – keine Maklerprovision

-Vollständig modernisiert

-Moderne Energie- und Klimatechnik

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

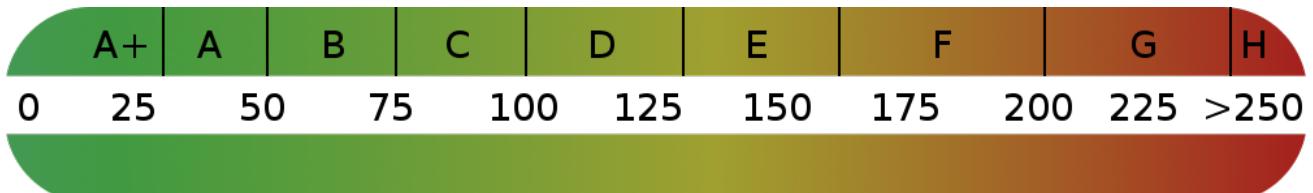
Rodgau ist eine Stadt im Landkreis Offenbach in Hessen. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu Autobahnen und öffentlichen Nahverkehrsmitteln gut. Mehrere Parks und Grünflächen laden zur Erholung ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,42 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



7,98 kWp PV-Anlage

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Registriernummer 2 HE-2025-006142687 1

Gültig bis: 29.12.2035

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Hauptstr. 49, 63110 Rodgau
Gebäudeteil	Gesamt
Baujahr Gebäude	1929
Baujahr Wärmezeuger	2024
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (An)	173,72 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Strom
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe, Photovoltaik Verwendung: Heizung, Strom
Art der Lüftung ³	* 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"/> Geleiterte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ³	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitstdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	= Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 energetischen Vergleichswerte sollen überprüfen, ob Vergleiche ermöglichen (Erklärungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modellgebäudeberechnungen (Seite 2).

- * 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.

Datenherhebung 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

30.12.2025 Ausstellungsdatum

Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

1 Datum des angewandten GEG, 2 nur im Fall des §79 Absatz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachangaben möglich * bei Wärmesystem Baujahr der Übergabestation
5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

Energieausweis Seite 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Registriernummer 2 HE-2025-006142687 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“) 2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen | 16,47 kg CO₂-Äquivalent /m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
38,42 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
45,66 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche H_c³
Ist-Wert W/m²K Anforderungswert W/m²K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)
 eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
38,42 kWh/(m²a)

Vergleichswerte Endenergie 4

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁵ für Heizung für Warmwasser
 Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß §71 Absatz 2 in Verbindung mit §74 Absatz 1
 Erfüllung der 60%-EE-Regel durch passende Erdungsanlagen nach §71 Absatz 2 in Verbindung mit §74 Absatz 1 bis in GE0⁶
 Hauswärmeverbrauch (Wärmeträger) §71b
 Wärmequelle §71c
 Solarenergie Anlage §71d
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserkraft-derivate (§71f)
 Wasserkraft-derivate (§71g)
 Sonnenthermie/Hydrogen (§71h)
 Dezentrale, elektrische Wärmeversorgung (§71 Absatz 5)
 Erdgas (§71 Absatz 5)
 Nutzung einer Anlage, die eine Berechnung in Ermäßigung nach §71 Absatz 2 GEQ durchführt, auf die eine Berechnung in Ermäßigung nach §71 Absatz 2 GEQ nicht ggf. Antrag EE⁷
 Art der erneuerbaren Energie⁸
 weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur im Fall des §79 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachangaben möglich
4 EHI: Einfamilienhaus, MFHI: Mehrfamilienhaus
5 Antrag der Errichtungs- an der Wärmebereitstellung oder Antrag
6 Antrag EE an der Wärmebereitstellung der Einzelheizpläraler Anlagen
7 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
8 Antrag EE an der Wärmebereitstellung oder Antrag
9 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
10 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
11 ab dem 1. Januar 2024 kann zweckgebunden in einem Gebäude eingesetzt oder aufgestellt werden oder einer Übergrangeprägung unterliegen, genaue Berechnung im Einzelfall
12 Antrag EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Energieausweis Seite 2

Exposé - Galerie

Energieausweis Seite 3

<h1>ENERGIEAUSWEIS</h1> für Wohngebäude					
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom			16.10.2023		
Empfehlungen des Ausstellers			Registriernummer ² HE-2025-006142687 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)		
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung					
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich					
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen	(freiwillige Angaben)
1	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	geschätzte Kosten pro Einheit Amortisationszeit eingesparte Kilowatt-stunde Endenergie
			<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"/>	
			<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.					
Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei unter:			Immoticket24.de GmbH - Kruter Straße 5, 56753 Welling Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99		
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)					

Energieausweis Seite 4

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeleistung – 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 gefreit als Wohngebäude gilt. Siehe im Einzelnen § 108 GEG. Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude Teil“ deutlich gemacht.	Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2 Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarf nutzen. In dem Fall „Anzahl der Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien am Wärme- und Kälteenergiestandort und der Anteil der Pflichtfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.
Erneuerbare Energien – Seite 2 Hier wird der Nutzer interessiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weiterführende Erläuterungen.	Endenergieverbrauch – Seite 3 Der Endenergieverbrauch wird hier für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder im Grund anderer geltender Verordnungen ermittelt. Dabei ist die Endenergieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnseinheiten zugrunde gelegt. Der erfassbare Endenergieverbrauch für das Gebäude kann durch verschiedene örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein höherer Wert in einer Wohnanlage häufig nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein niedriger Wert ist eine gute Zeichen, ein hoher Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftigen erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können sich die tatsächlichen Verbrauchsdaten stark differenzieren, weil sie von der Lage der Wohnseinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verbrauchsbewusstsein abhängen.
Primärenergiebedarf – Seite 2 Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mittels von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der Primärenergie (Brennstoffe, Erdgas, Öl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie die Ressourcen- und die Umwelt schonende Energienutzung.	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.
Energieliebedarf – Seite 2 Der Energieliebedarf gibt die nach kalorischen Regeln berechnete jährliche benötigte Energie menge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagen. Der Energieliebedarf ist die Energie menge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Endenergieverbrauchsdaten verbraucht wird, damit die standartische Innenraumtemperatur, der Wärmesiedesbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.	Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3 Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.
Pflichtangaben für Immobilienbezüger – Seite 2 und 3 Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienbezügen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind auf 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. Die Vergleichswerte für immobilenbezüger umgehrte Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis Seite 5

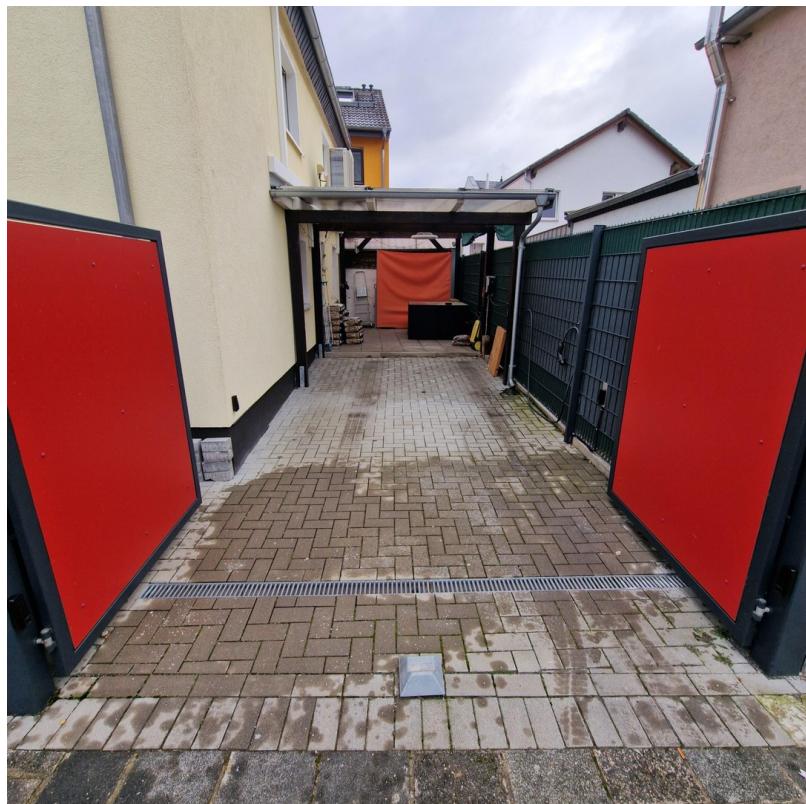


Wallbox im Hof

Exposé - Galerie



Klima Splittgerät Außeneinheit

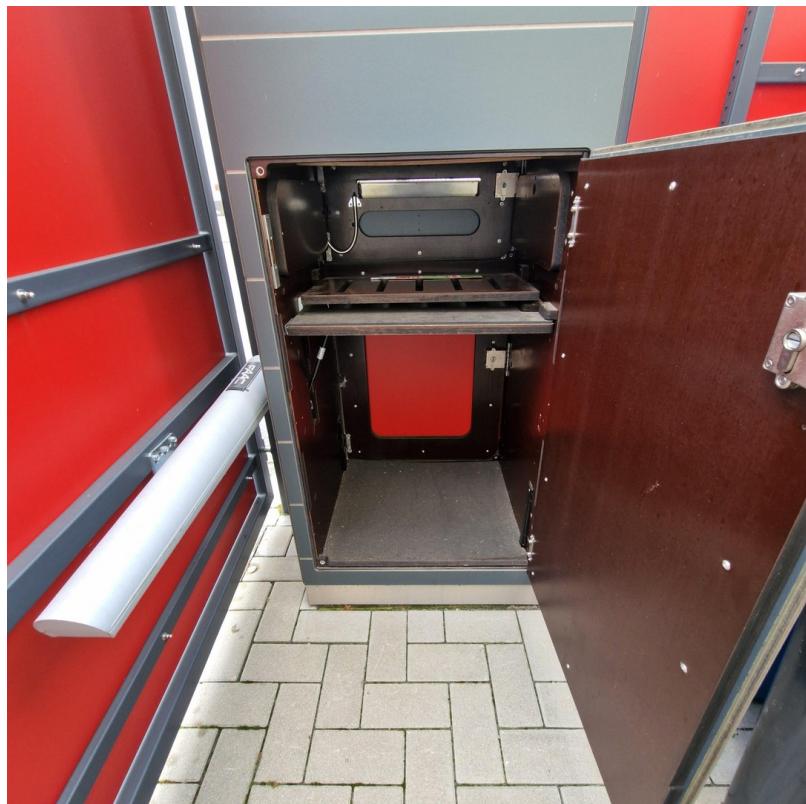


Hof/Stellplatz/Carport/Veranda

Exposé - Galerie

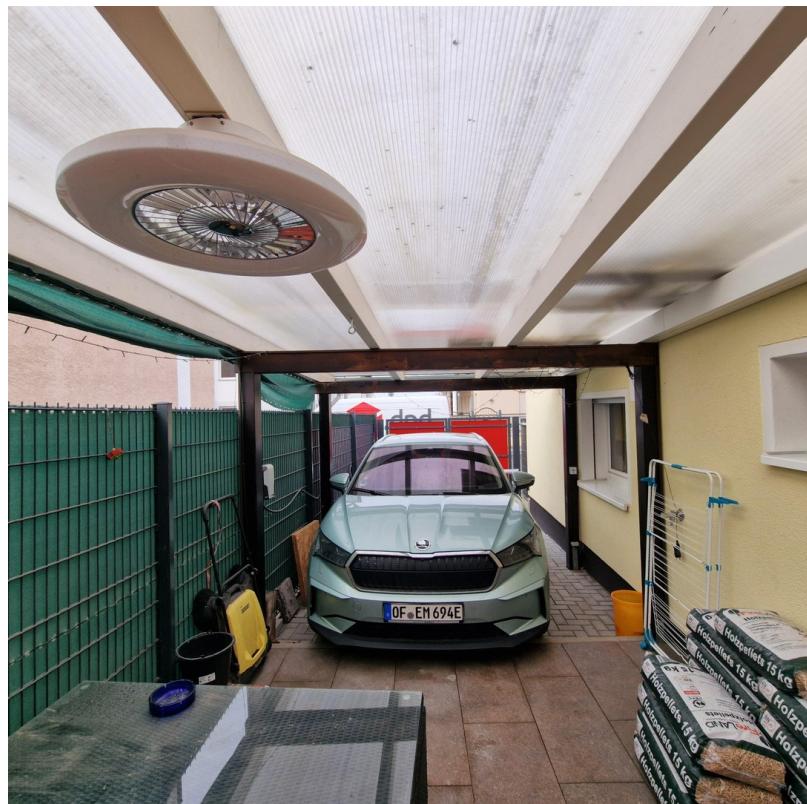


Paketkasten, Diebstahlsicher

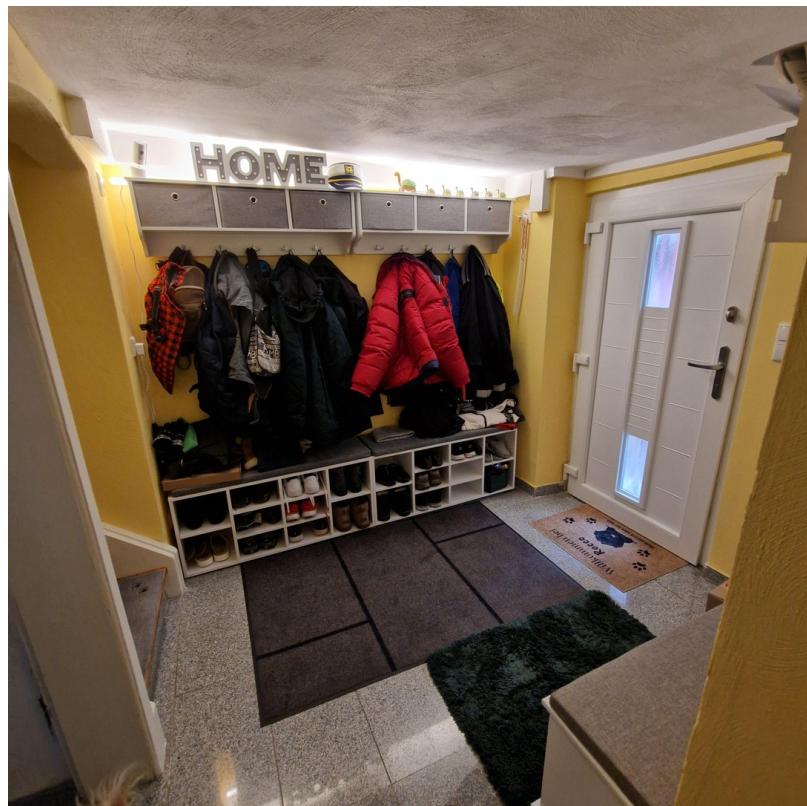


Paketentnahme von innen

Exposé - Galerie

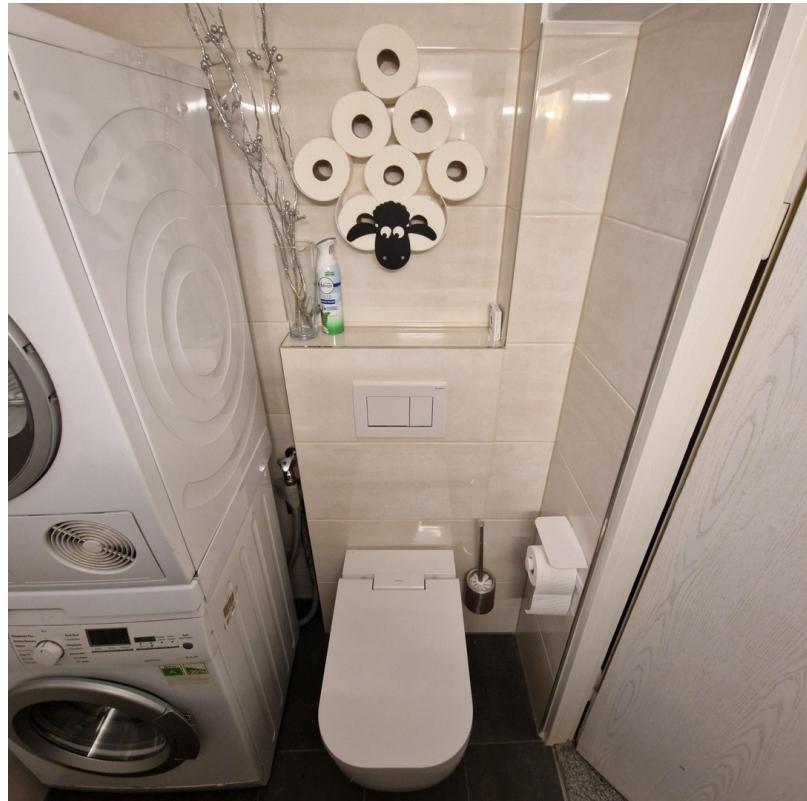


Blick von der Veranda

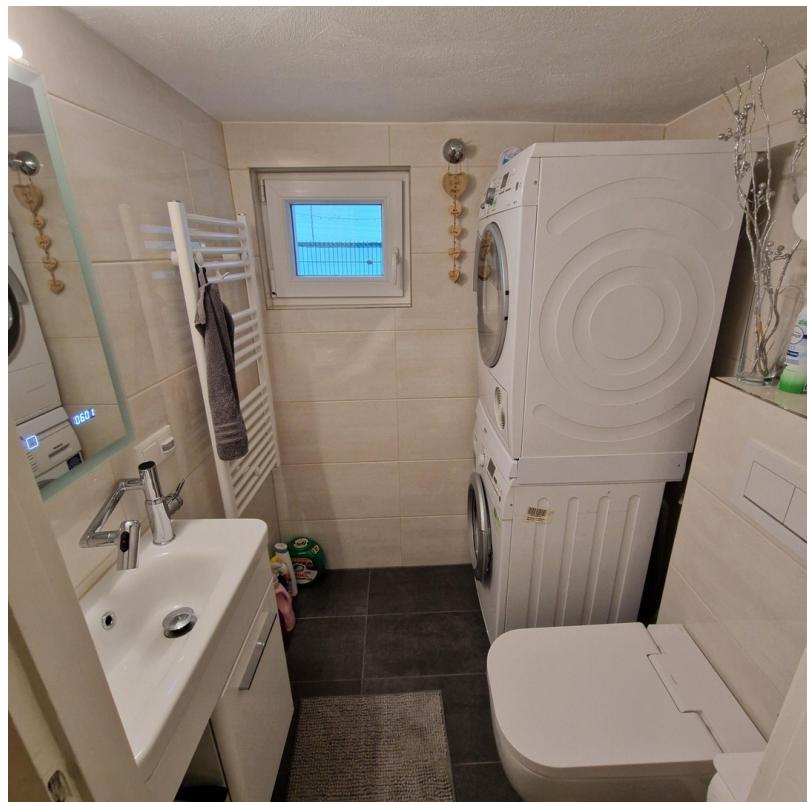


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC

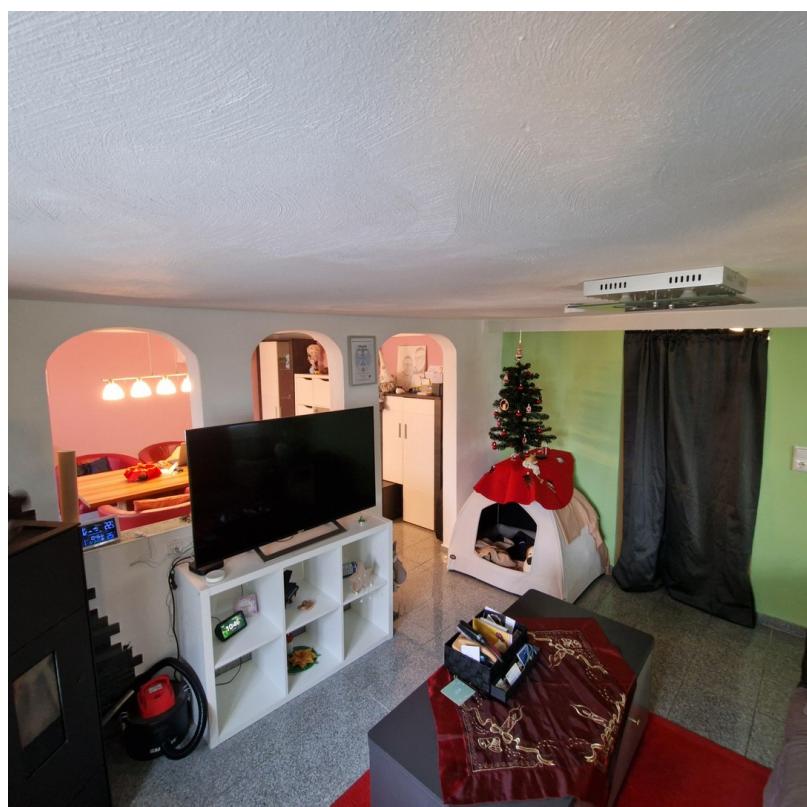


Gäste WC mit Tageslicht

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie

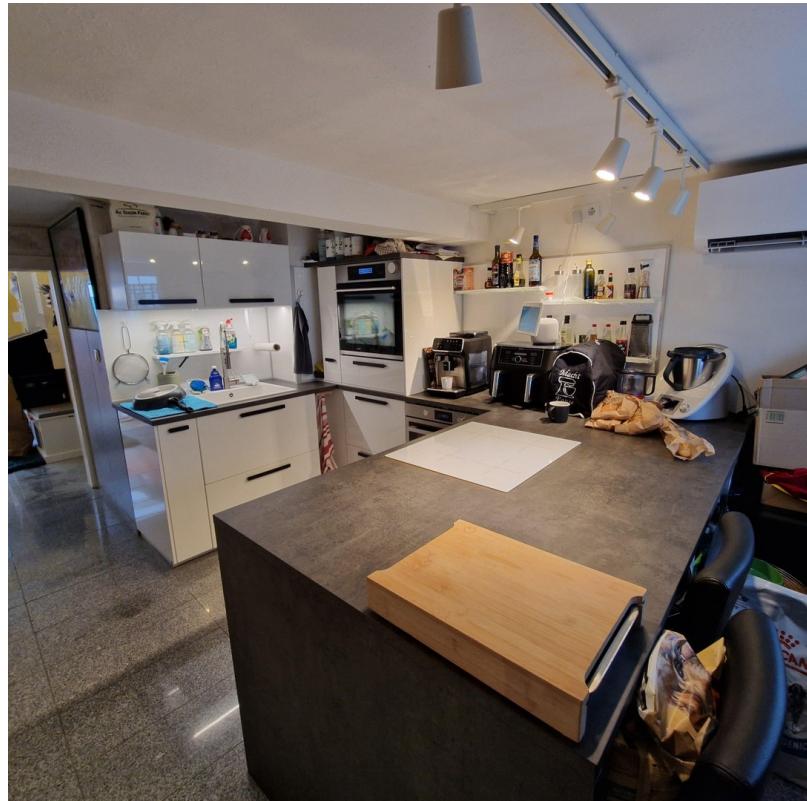


Zimmer 2 mit Klimagerät



Einbauküche mit Klimagerät

Exposé - Galerie

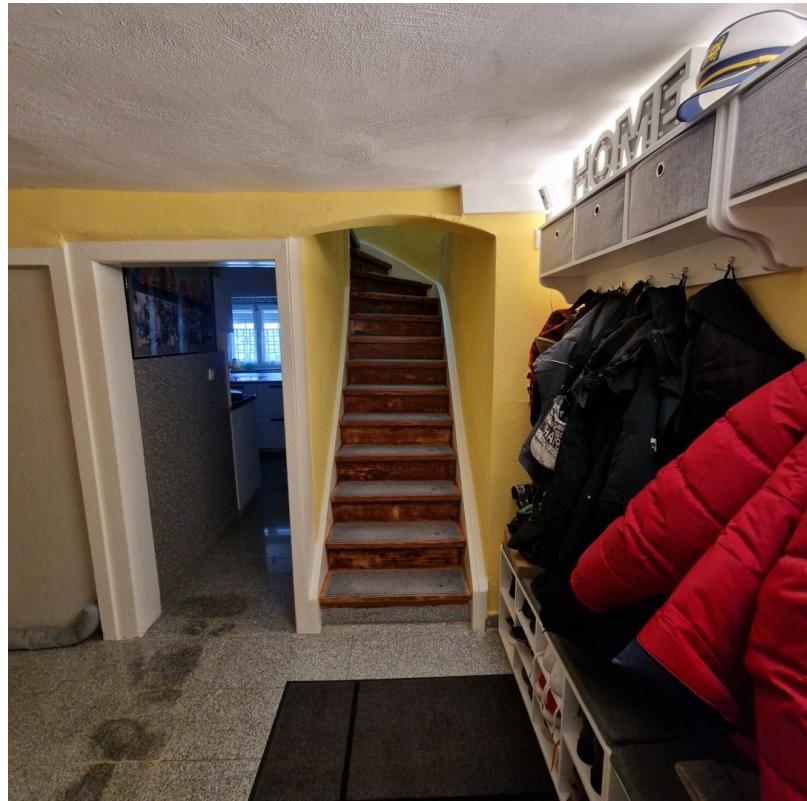


Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Treppe zum 1. OG



Bad

Exposé - Galerie

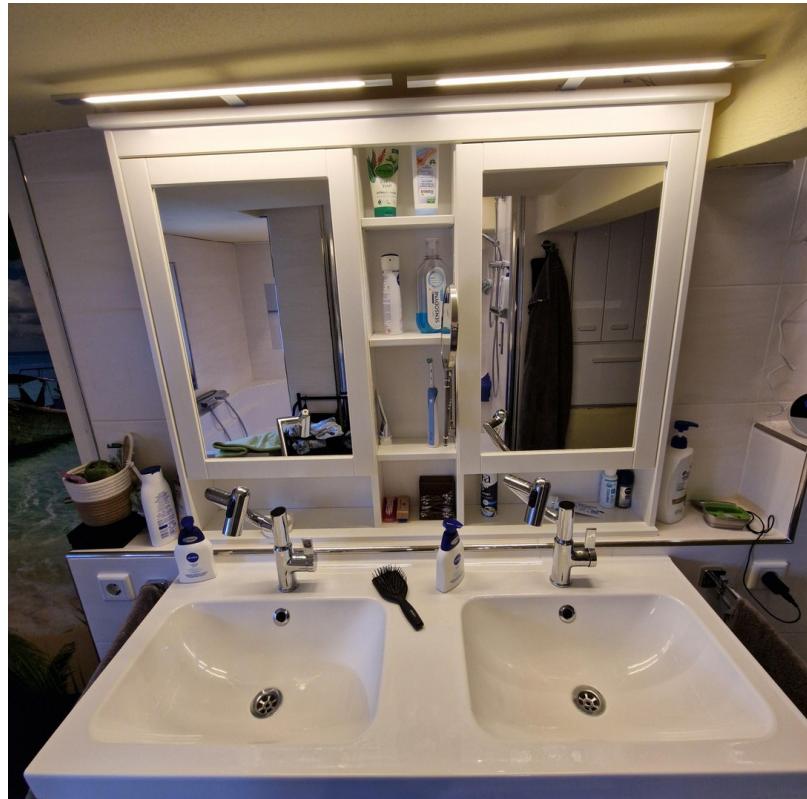


extra große Badewanne



große Dusche mit Sitzfläche

Exposé - Galerie

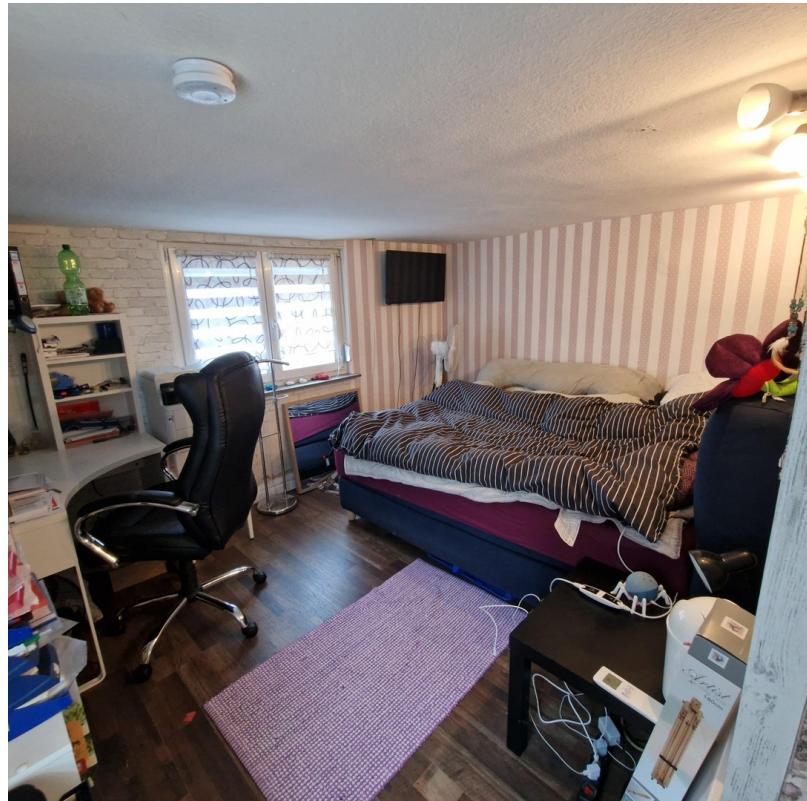


Doppelwaschtisch/Spiegelschr.

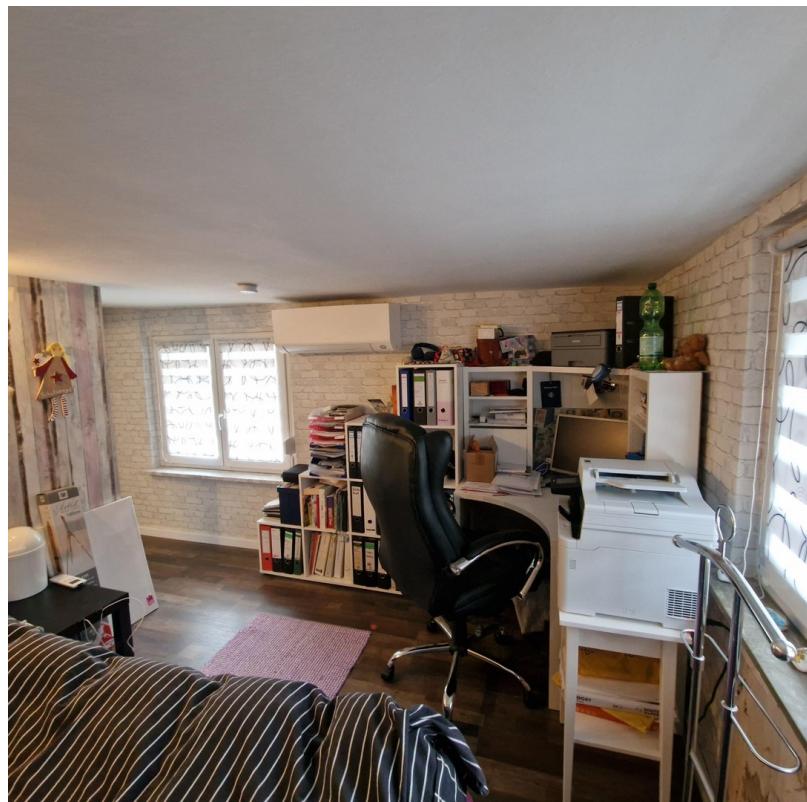


Dusche mit Wanne und Fenster

Exposé - Galerie

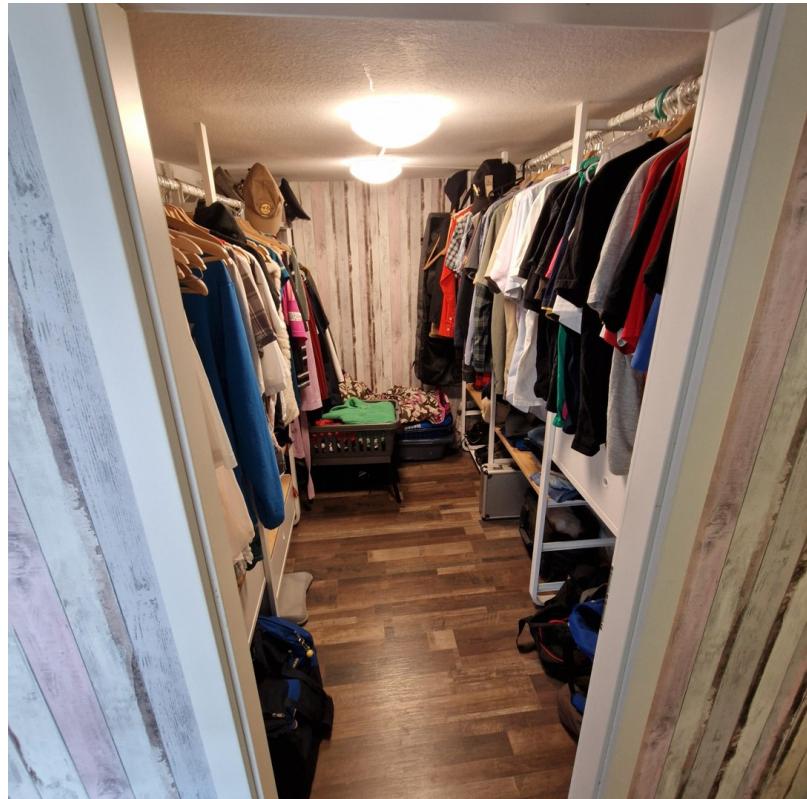


Zimmer 3

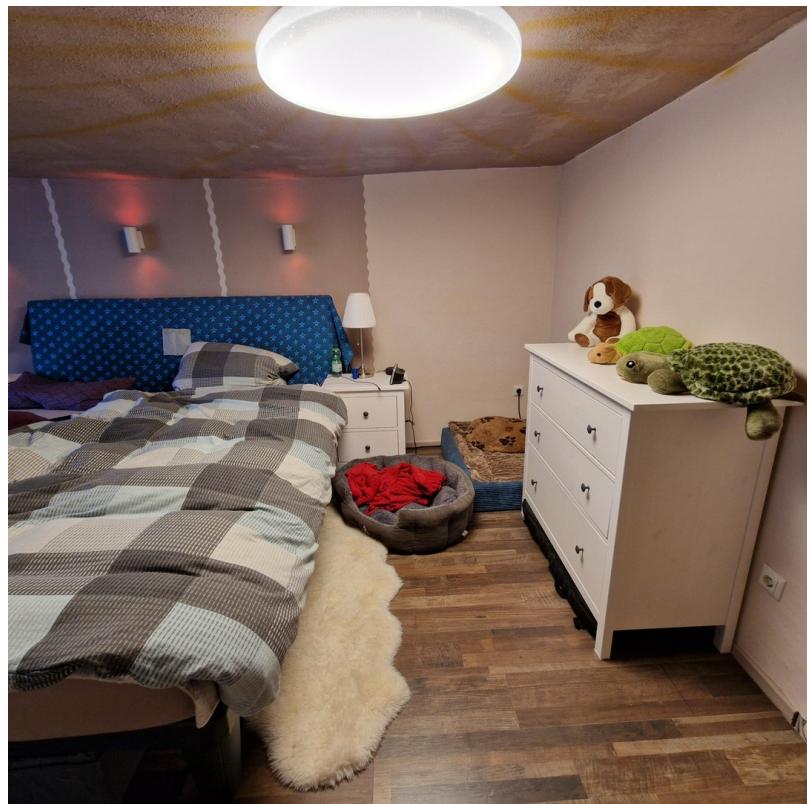


Zimmer 3 mit Klimagerät

Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank Zi.3

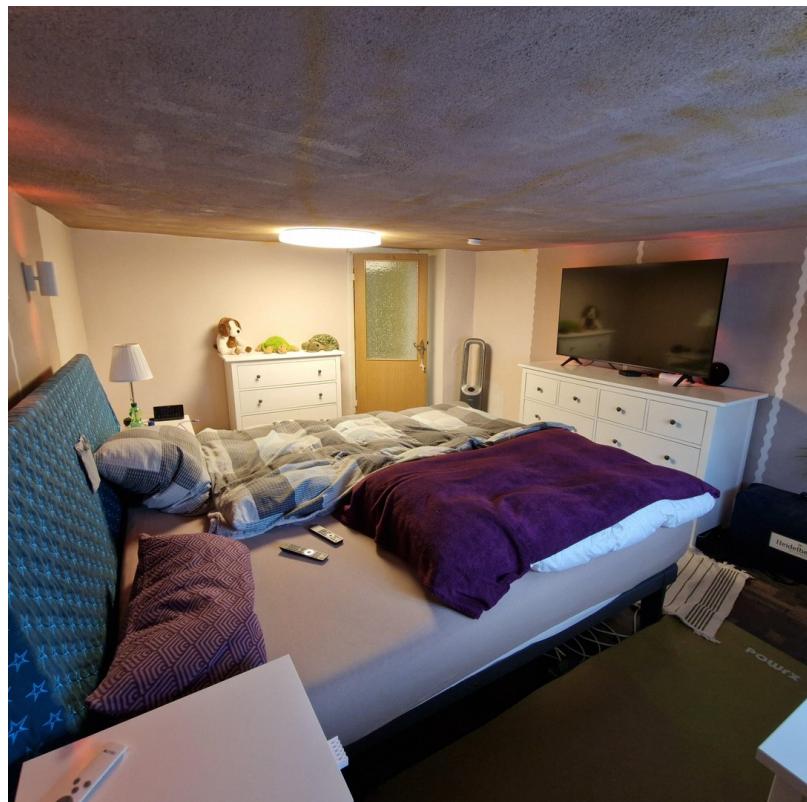


Zimmer 4

Exposé - Galerie

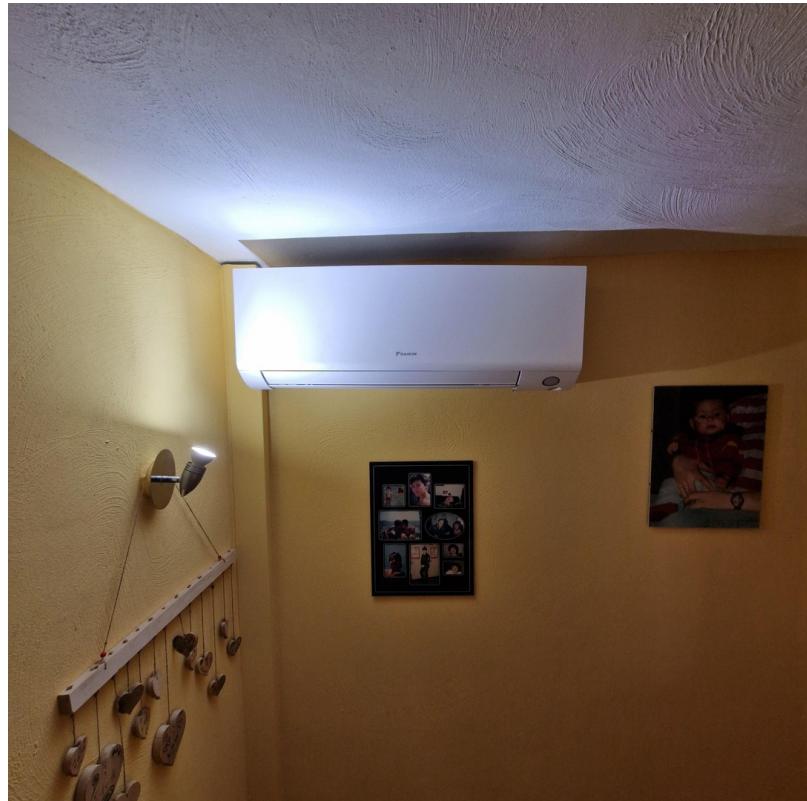


Zimmer 4

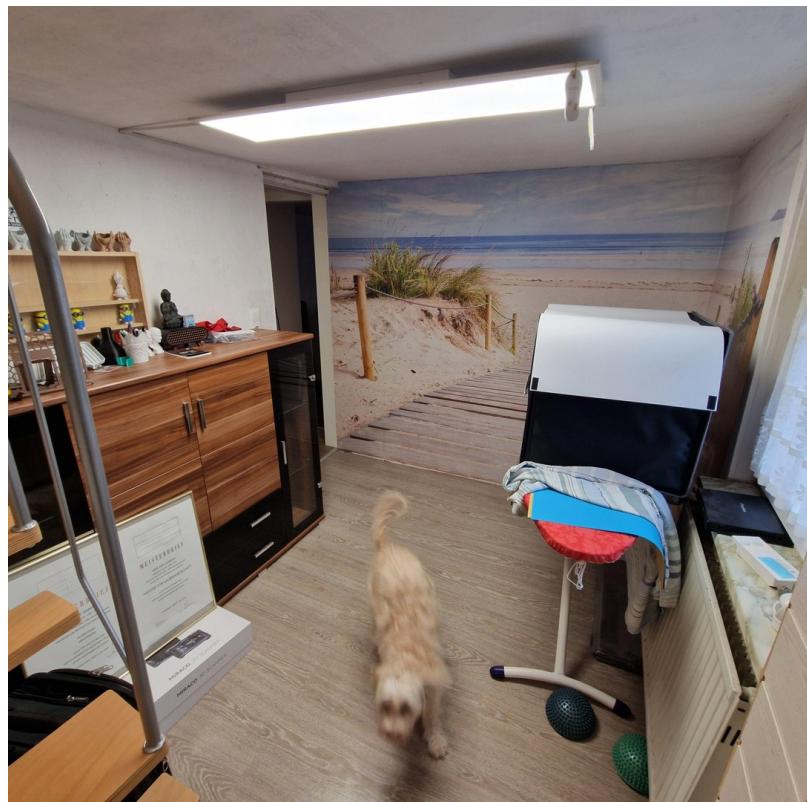


Zimmer 4

Exposé - Galerie



Klimagerät 1. OG Flur



Zimmer 5

Exposé - Galerie



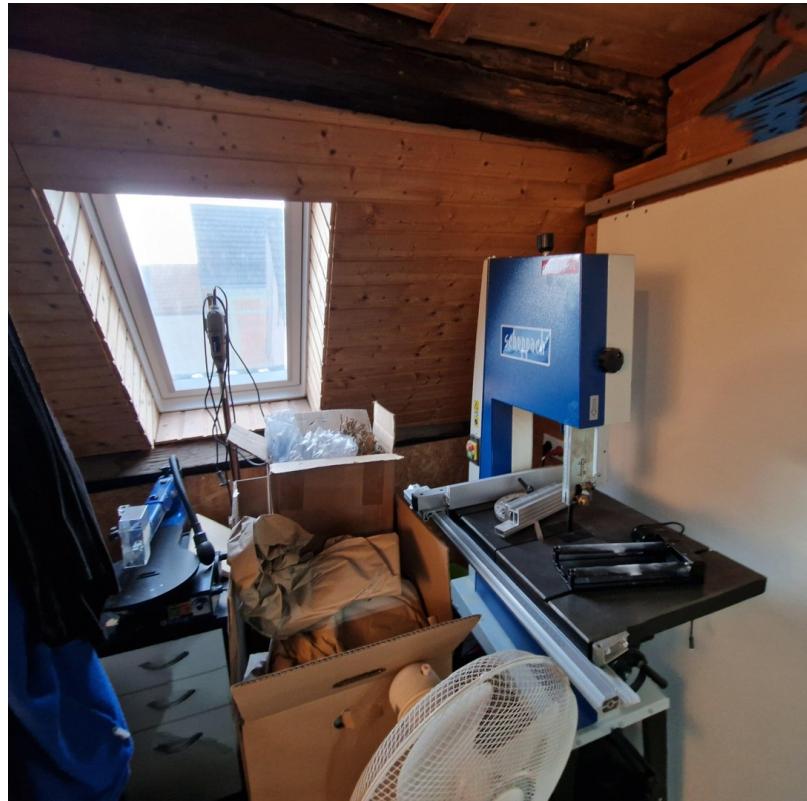
Zimmer 5 mit Treppe zu DG

Klimagerät Dachgeschoss

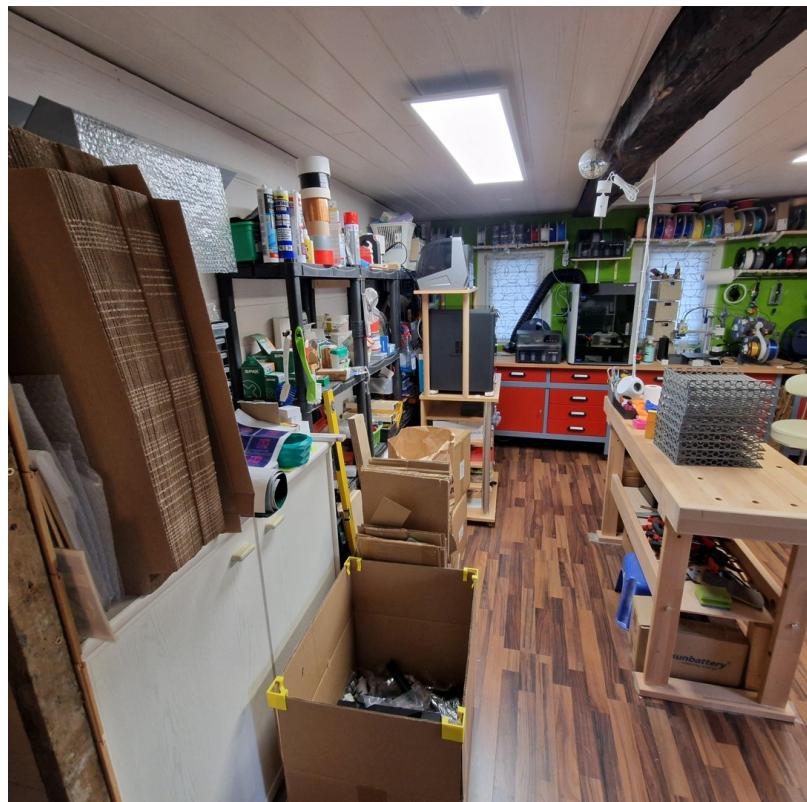


WC und Waschtisch DG Vorräum

Exposé - Galerie

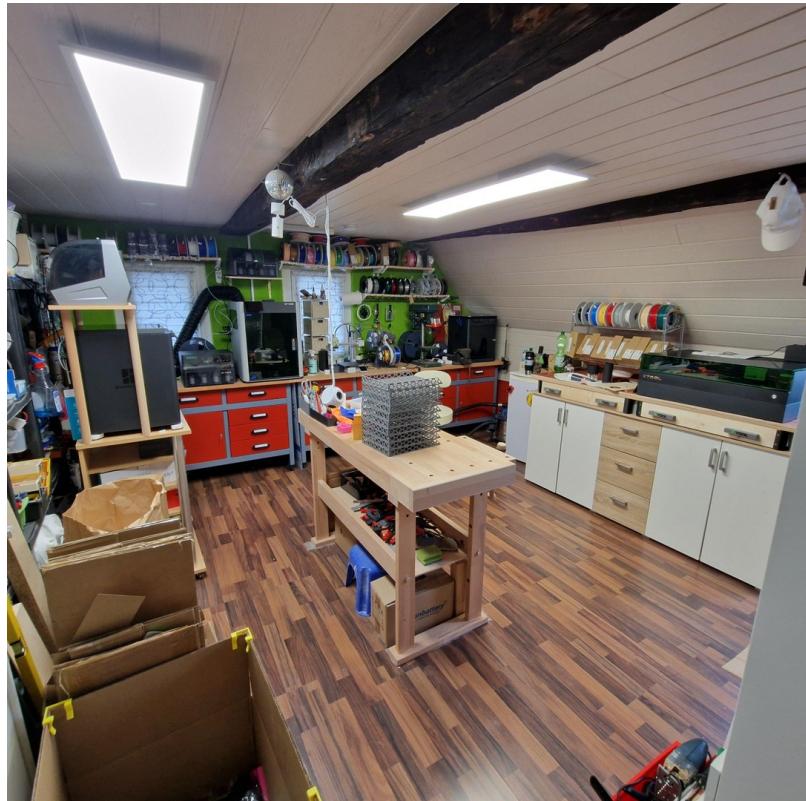


Vorraum DG

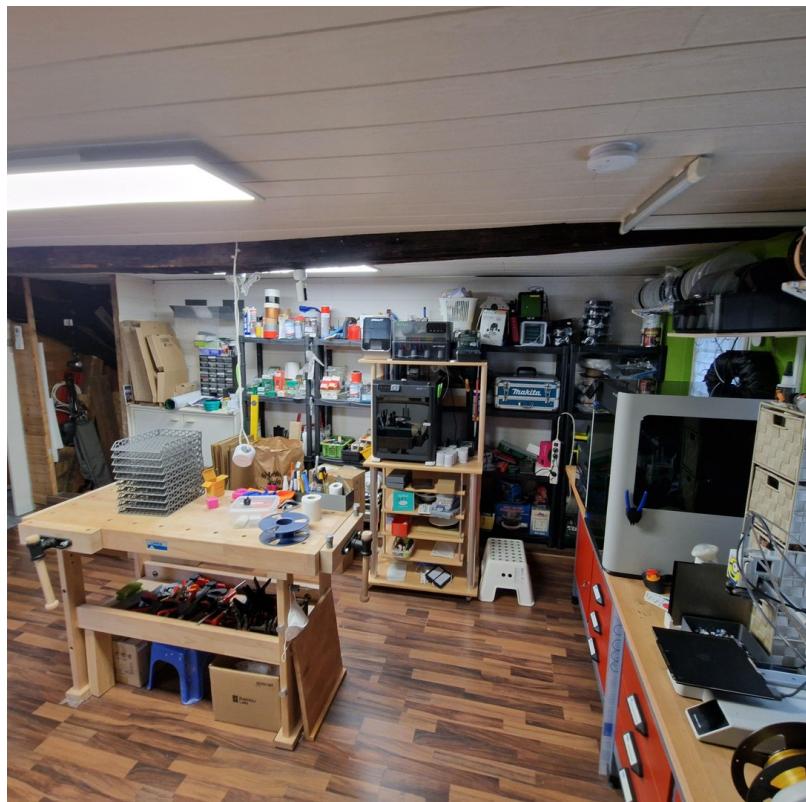


Zimmer 6

Exposé - Galerie



Zimmer 6

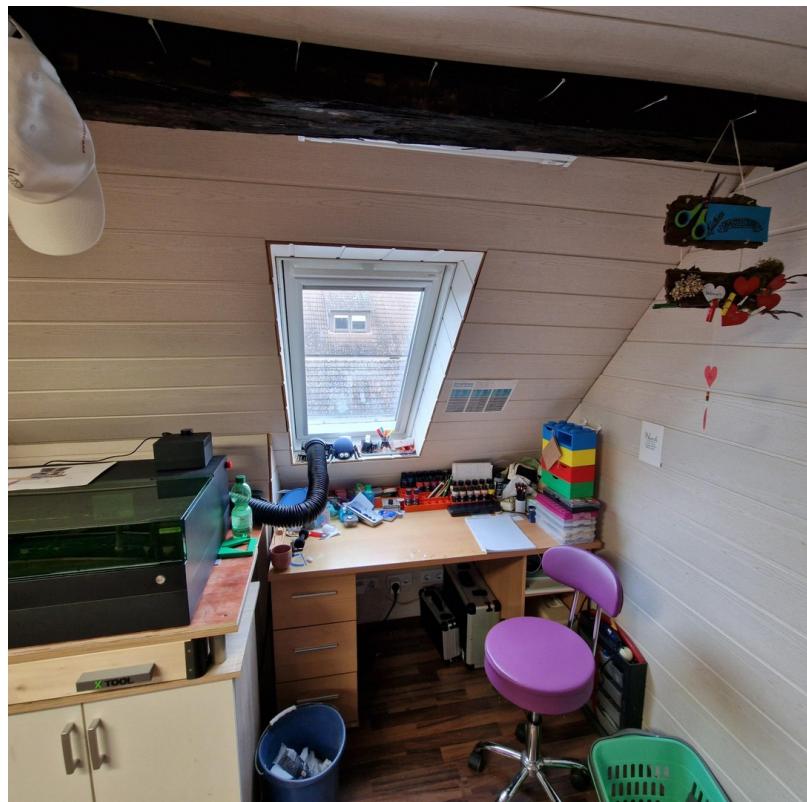


Zimmer 6

Exposé - Galerie

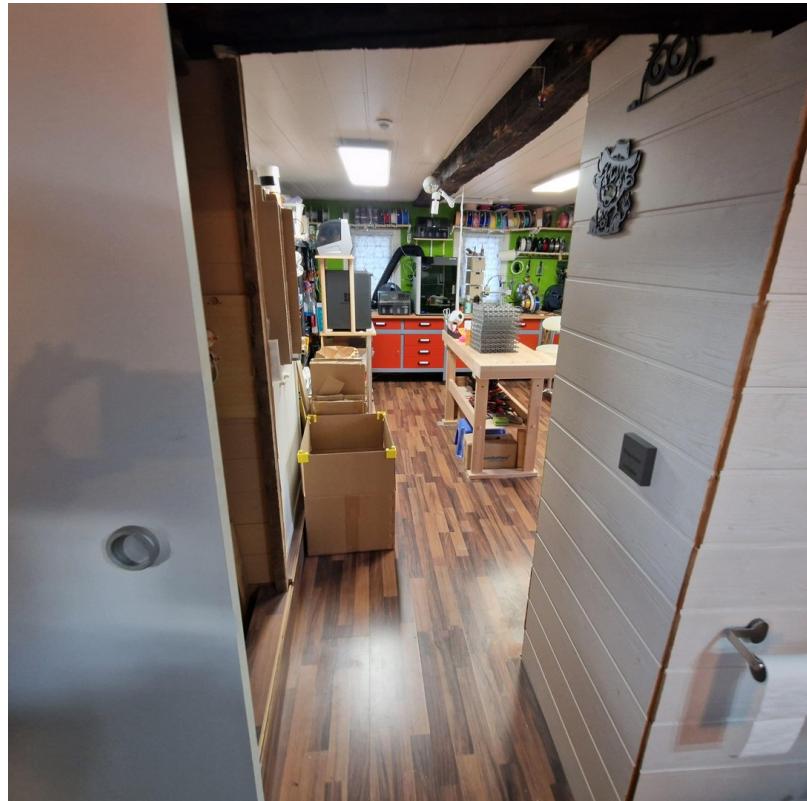


Zimmer 6

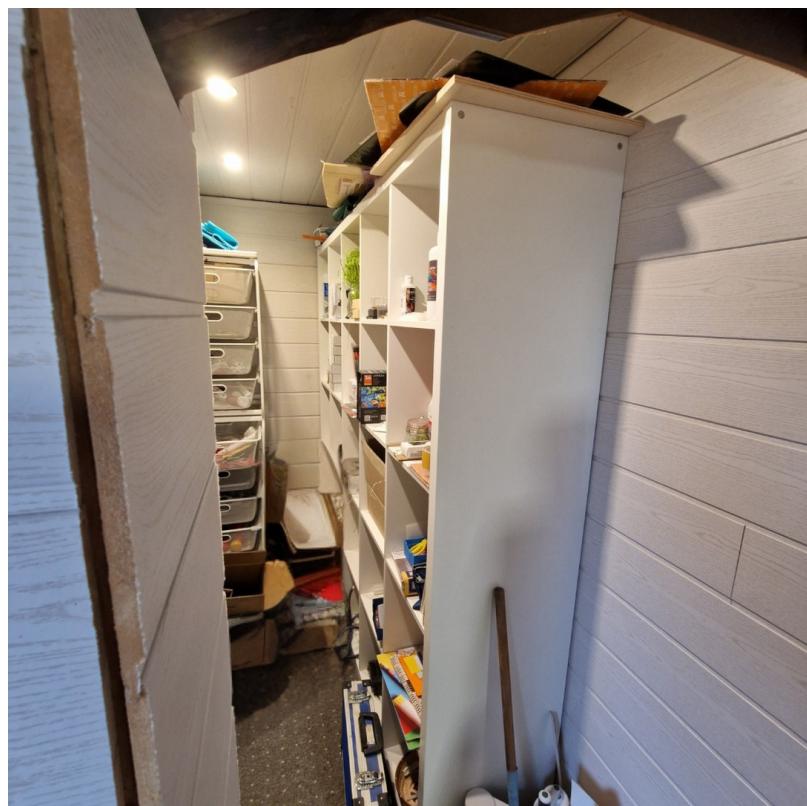


Zimmer 6

Exposé - Galerie



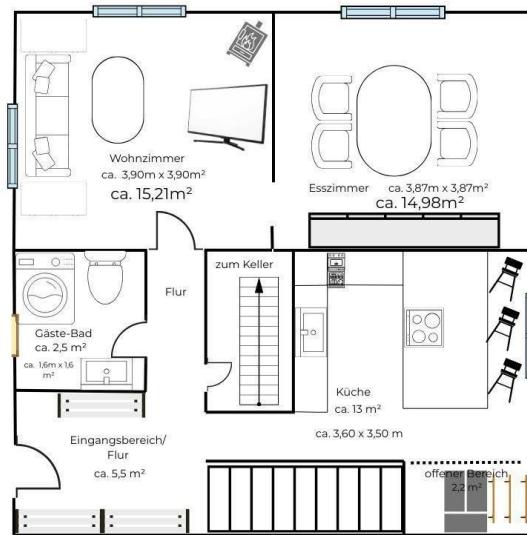
Zimmer 6 mit 2 Fenstern



Kleiderschrank/Lager DG

Exposé - Grundrisse

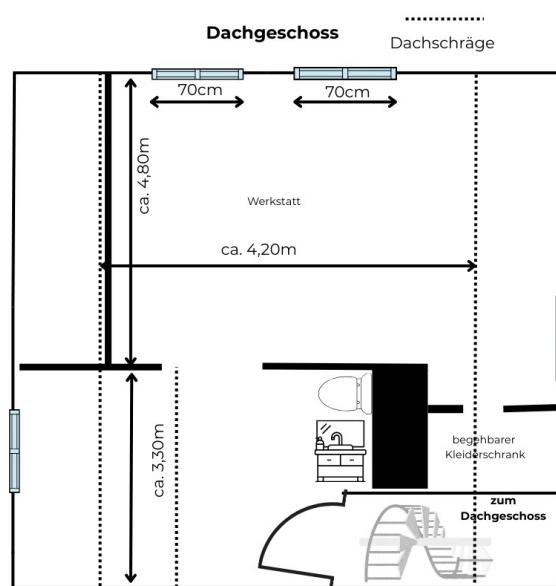
Erdgeschoss



Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

¹

16.10.2023

Registriernummer ²

HE-2025-006142687

Gültig bis: 29.12.2035

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Hauptstr. 49, 63110 Rodgau		
Gebäudefeil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1929		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2024		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	173,72 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe, Photovoltaik	Verwendung:	Heizung, Strom
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	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 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

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.

Aussteller

Harsche Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(Energieberater gem. §88 GEG)

Gartenstraße 25

53498 Bad Breisig

30.12.2025

Ausstellungsdatum

Harsche

Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes

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

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

1

16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

HE-2025-006142687

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

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 16,47 kg CO₂ -Äquivalent / (m²a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

38,42 kWh/(m²*a)



45,66 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

38,42

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³:

- 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 GEG³
- 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

Anteil Wärmebereitstellung⁴: Anteil EE⁵ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷:

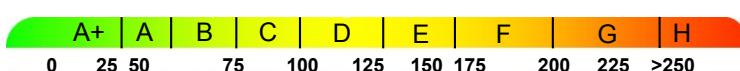
Summe ⁸ :			

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

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ⁹ :
Summe ⁸ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

¹

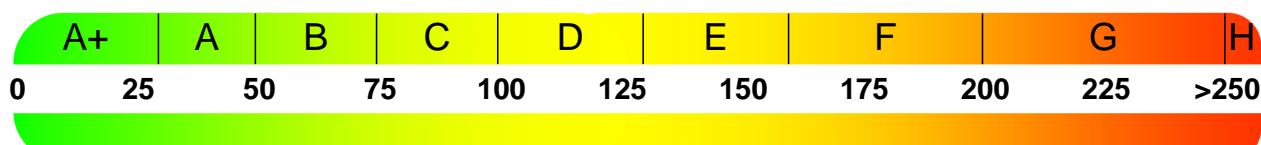
16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2025-006142687
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

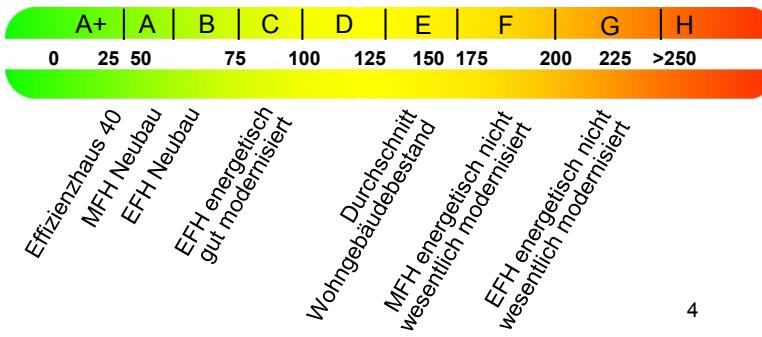
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie³



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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer 2

HE-2025-006142687

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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 - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

1 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 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 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 Warmwasseraufbereitung 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.

Energieverbrauch – 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 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 Endenergiedebene 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.