

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pottum

**Wohnungen/ Seniorenresidenzen (11), Blockhaus-  
Treffpunkt(1), Bauplätze (3)**



Objekt-Nr. OM-419793

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schmidt

56459 Pottum  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.000,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	10	Badezimmer	17
Zimmer	60,00	Garagen	3
Wohnfläche	671,74 m²	Stellplätze	12
Nutzfläche	214,77 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vereinbaren Sie einen Termin. Sie werden unverbindlich geführt.

Das Angebot bezieht sich auf die Kernfläche 1 mit 3.000m<sup>2</sup> Grundstück inklusive dreier Bauplätze. Hier wird aktuell das Geld verdient (Bild Kernfläche №1/ Entwicklungsplan). Die Kernfläche profitiert massiv an der Entwicklung der Restflächen 2-6 zu 50.000m<sup>2</sup> in der Lage dieser Infrastruktur.

.. Kapitalrendite zweistellig

.. Kaufpreis-Amortisationsfaktor 12 Jahre (Steuernachweise). Sie erwerben aus Privatvermögen, nicht aus Betriebsvermögen (keine Umsatzsteuer).

.. Nach Mietpreisspiegel Westerwaldkreis Nettokaltmiete 8,58/m<sup>2</sup> Eur.

Weitere Gebäude wie z.B. Pflegegebäude, Wellnessgebäude, Atelier etc. sind auf dieser Kernbaufläche 1 möglich (3 Bauplätze).

... Der Energienachweis zeigt gute aktuelle Werte.

... Der Nahwärmebezug aus der Regenerativ-Biomasseanlage schützt vor weiteren GEG-Überraschungen mit heutigem Regenerativanteil von über 90 %.

.. Neubauwert nach aktuellen Gebäudeflächenpreisen und Preisen des m<sup>3</sup> umbauten Raumes 1,8 Mio Eur ohne Grundstück.

.. Der Vergleich zum regionalen m<sup>2</sup>-Wohnflächen-Verkaufspreis ist mehr als angemessen und folgt dem Ziel, tatkräftige Käufer in Entwicklungsrichtung der Gesamtanlage zu finden.

.. Es besteht kein Reparatur- oder Investitionsstau. Näheres in einem persönlichen Gespräch mit Steuertableneinsicht vor Ort.

**R E D E N** wir über die arrondierende Fläche von 47.000 m<sup>2</sup>, je nach erweiterten Investitionswünschen. Wir sind beispielsweise bereit, für Flächen № 2/ Bild Entwicklungsplan, notarielle Verkaufsrechte oder Mietkauf einzuräumen bis Ihre Umsätze auf der Kernfläche 1 Ihre gesicherte Zusatz-Finanzierung zulassen. Darüber hinaus begleiten wir Sie bei Ihren Änderungswünschen in der verkürzten Genehmigungsflächen-Änderungsplanung, wenn gewünscht.

**H i s t o r i e:** Ein ehemaliges Hotel, hervorgegangen aus einem landwirtschaftlichen Kleinbetrieb mit Umbau zu Kleinwohnungen und Zimmerangebot sowie Blockhausgastro, Ferienhäuser, eigenes Nahwärme-Kesselhaus und im Gelände, diverse Stallungs- und Lagergebäude. Dazu 3 Parkplätze für 32 PKW/ 60t-fest.

Die Kernfläche von 3.000 m<sup>2</sup> ist heute schon eine **V o l l e x i s t e n z** für beispielsweise ein Ehepaar, welches Vermietungen im Bereich Wohnungen, Monteurzimmer und Ferienhäuser organisiert ohne viel zusätzliches Personal zu benötigen.

**A u s b l i c k:** Der Umsatz ist zudem ausbaufähig ohne weitere Investition, weil wir den Mehraufwand in Neueorientierung aktuell reduziert haben. Ein Joker ist die Blockhausgastronomie für Frühstücksbuffets der Monteurgäste und Cafe/Bistro für Radler und Wanderer auf dem Panorama-Rundweg sowie Gesellschaftsfeiern und Themen-Events.

Betrachten Sie Eichenpark\_Eu mit dem heutigen Konzept, welches im Übergang mit beratender Unterstützung weitergeführt werden könnte.

**B e s o n d e r s \_ i n t e r e s s i e r t** sind wir an Käufern aus der Branche „Betreutes Wohnen, Pflege bis Palliativ“. Das ist die Entwicklungsrichtung der Geländeteile 2-6. Hier bieten sich für beispielsweise ein teilhabendes Pflegeteam potente Umsatzaussichten im Areal mit Hofcharakter. Das wird nur persönlich näher dargelegt.

Jungen Startups mit frischem, nachhaltigem Konzept und vernünftigem Businessplan geben wir gerne eine Chance. Dieses Angebotsobjekt hat Potenzial. Wir lassen uns überraschen!

## Ausstattung

5 x Dächer von Haupt- und Nebengebäuden,

13 x Einbauküchen,

10 x Bad, 7 x WC

19 x Vollmöblierung

1 x Brandschutzauflagen in Nutzungsänderung 2.000 zu Wohnen/ Gewerbe erfüllt

1 x Neue Elektroinstallation gem. Stromlieferer-Auflagen

2 x Stockwerke mit Computerverkabelung und zentralem Serverraum

1 x Vollaussstattung Gastro-Blockhaus (Maschinen, Geschirre, Außengarnituren, Sonnenschirme und konzessionsfähig)

1x Gartenanlage, wertvolle alte Baumbestände.

1x Parkplatz 6 PKW

1x Spielplatz rsp. Zusatzparkplatz 6 PKW

1 x selbstständige Oelheizanlage steht als Spitzenlastreserve und Backup bereit.

Die Gebäude werden regenerativ versorgt. Das neue GEG stellt also kein Problem dar.

Status umgebend Flächen-Nrn. 2-6:

3 x Ferienhäuser

1 x Angel- und Badeweiher,

2 x gefasste Quellen im Gebiet,

1x Wald-Kindergarten

2 x Tierparkareale mit Tier- und Heuhalle, Stallungen

2 x Parkplätze für 32 Fahrzeuge,

1 x Biomasse-Heizanlage mit Nahwärme-Exportleitungen.

1x 3-fach Sichelmäher- Trak

1x 5t-Forstradlader mit diversen Anbaugeräten (4-fach Astschauifel, Holzspalter, Palettengabel, hydr. Schneepflug)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

### INFORMATION FÜR INVESTOREN:

Verschiedene Optionen und Gestaltungsalternativen sind je nach Investitionswillen und Zielvorstellungen möglich. Die Begehung und das persönliche Gespräch vor Ort sind unbedingt erforderlich. Wir schlagen einen bequemen Sonntagstermin vor. Nur persönlich übergeben wir Baupläne/Stand Kernsanierung, Volumen- und Nutzflächenberechnungen sowie Nachweise der Investitionen, Mieteinkünfte und Wirtschaftlichkeitsrechnung über die letzten Vermietungsjahre gem. Steuerberater-Aufstellungen.

Wir sind bereit, in einer halbjährigen Übergangszeit, das Hauptgebäude/ Ferienhäuser weiter zu betreiben bis ein Verwalter- bzw. Hausmeisterpaar im Anlegersinne gefunden ist.

## Lage

Der Standort ist kleinräumig einerseits eingebunden in den Touristikraum Wiesensee mit großer Golfplatzanlage und konkret in die angrenzenden Waldflächen und die Sportanlagen der Gemeinde Pottum/Wiesensee sowie unmittelbar in die Ortsrandlage Eichenpark.

In der Verbandsgemeinde Westerburg mit rund 22.000 Einwohnern sind alle Schulformen und Weiterbildungsmöglichkeiten, wie auch in den anderen nahen Verbandsstädten Hachenburg, Bad Marienberg und Rennerod vorhanden.

Sehr gute Verkehrsanbindung mittig B255 als Verbindung A3 und A45 (rund 100 km nach Köln und Frankfurt/M). Zwei ICE-Bahnhöfe in 22 km Entfernung (Limburg, Montabaur).

### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Luftbild von West



# Exposé - Galerie



Homepage/ aktuelles Konzept



Lage\_Eichenpark



# Exposé - Galerie



Entwicklungsplan



Kernfläche von SüdOst



# Exposé - Galerie



Parkweiher Eichenpark



Umgebung

# Exposé - Galerie



Immobestand\_Details1



Immobestand\_Details2



# Exposé - Galerie



Kernfläche 1/ Hofblick



Hauptgebäude von Ost



# Exposé - Galerie



Hauptgebäude von West



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



# Exposé - Galerie



Kernfläche1/ Liebe Gäste



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



# Exposé - Galerie



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



# Exposé - Galerie



Kernfläche 1/ Blockhausgastro

Die Waldhexe erste 11 Monate:

- 49,5 Hektoliter Bitburger
- 3,5 Hektoliter Alt-Bier
- 90 Kasten Weizenbier
- 186 Kasten Cola
- 104 Kasten Sprudel
- 45 Kasten Apfelwein
- 14 Kasten Malzbier

Blockhausgastro "Waldhexe"



# Exposé - Galerie



Entre Büro und Konferenzraum



Schulungsraum

# Exposé - Galerie



Küchenbeispiel 1



Küchenbeispiel 2



Küchenbeispiel 3



# Exposé - Galerie



Wohnungsbeispiel 1



Wohnungsbeispiel 2

# Exposé - Galerie

Übersicht
Information zur Ferienunterkunft & Preis
Ausstattung
Hausregeln
Kleingedrucktes
Die Erlebnisse unserer Gäste (18)

### Suche

Reiseziel/Namen der Unterkunft:

 Pottum

Check-in-Datum

Sonntag, 11. August 2024

Check-out-Datum

Sonntag, 18. August 2024

Aufenthalt von 1 Woche

2 Erwachsene - 2 Kinder - 2 Zim...  
☐ Ich reise geschäftlich

**Suche**

Pottum  
Auf Karte anzeigen

Halbs Google, data ©2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

## Ferienhaus Weierblick

Eichenpark Pottum, 56459 Pottum, Deutschland –  
**Ausgezeichnete Lage · Karte anzeigen**

Fabelhaft  
18 Bewertungen

Sehr freundlicher Empfang mit kurzer Einweisung in den Holzofen. Küche und Bad mit allem Notwendigen ausgestattet. Bett bequem und auch ansonsten bot ...

A Arne Deutschland

Hotelpersonal 9,7

+ 11 Fotos

Ganzes Ferienhaus

50 m² groß

Küche

Seeblick

Garten

Grillmöglichkeiten

WLAN inklusive

Terrasse

Parkplatz inbegriffen

Badewanne

Haus Weierblick/ Booking.Com

Übersicht
Information zur Ferienunterkunft & Preis
Ausstattung
Hausregeln
Kleingedrucktes
Noch keine Bewertungen

### Suche

Reiseziel/Namen der Unterkunft:

 Pottum

Privatstrand

**Reservieren Sie Ihren Ferienhausaufenthalt**

## Ferienhaus Tanneneck

Eichenpark Pottum, 56459 Pottum, Deutschland – [Karte anzeigen](#)

Wir bieten den gleichen Preis

Check-in-Datum

Sonntag, 11. August 2024

Check-out-Datum

Sonntag, 18. August 2024

Aufenthalt von 1 Woche

2 Erwachsene · 2 Kinder · 2 Zwi...

**Suche**

Auf Karte anzeigen

Halbs Google Maps data ©2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Ganzes Ferienhaus

62 m² groß

Küche

Aussicht

Garten

WLAN inklusive

Terrasse

Balkon

Parkplatz unbegriffen

Badewanne

Haus Tanneneck/ Booking.Com



# Exposé - Galerie

Übersicht   Information zum Apartment & Preis   Ausstattung   Hausregeln   Kleingedrucktes   Noch keine Bewertungen

**Suche**

Reiseziel/Name der Unterkunft:

Pottum

Check-in-Datum:

Sonntag, 11. August 2024

Check-out-Datum:

Sonntag, 18. August 2024

Aufenthalt von 1 Woche

5 Erwachsene · 0 Kinder · 4 Zi...

☐ Ich reise geschäftlich

Suche

**Monteurwohnung Eichenpark**

Eichenpark Pottum, 56459 Pottum, Deutschland – [Karte anzeigen](#)

[Wir bieten den gleichen Preis](#)

Hervorragende Lage

+ 6 Fotos

Ganze Ferienwohnung

110 m² groß

Küche

Aussicht

Garten

Grillmöglichkeiten

WLAN inklusive

Parkplatz inbegriffen

Badewanne

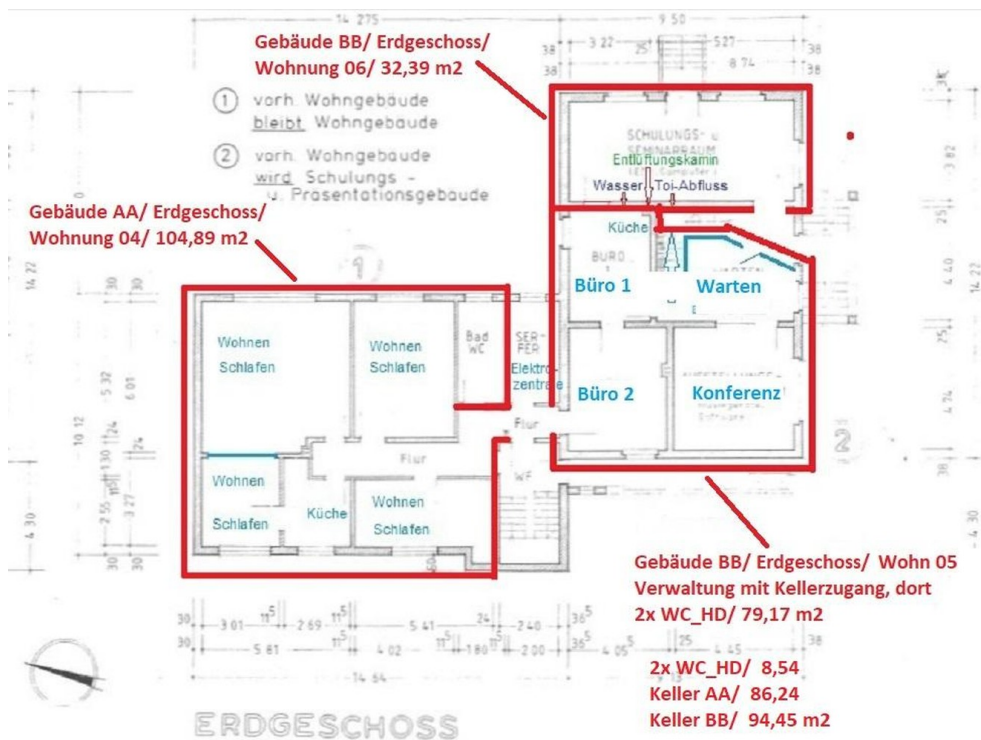
Nichtraucherzimmer

Monteurwohnung/ Booking.Com

- Rund 8 km Gebäudekabel
- 1,1 km Erdkabel
- 400 m Erdwasserleitung und Kanäle
- 2000 Tonnen Schotter
- Rund 600 LKW Erde bewegt

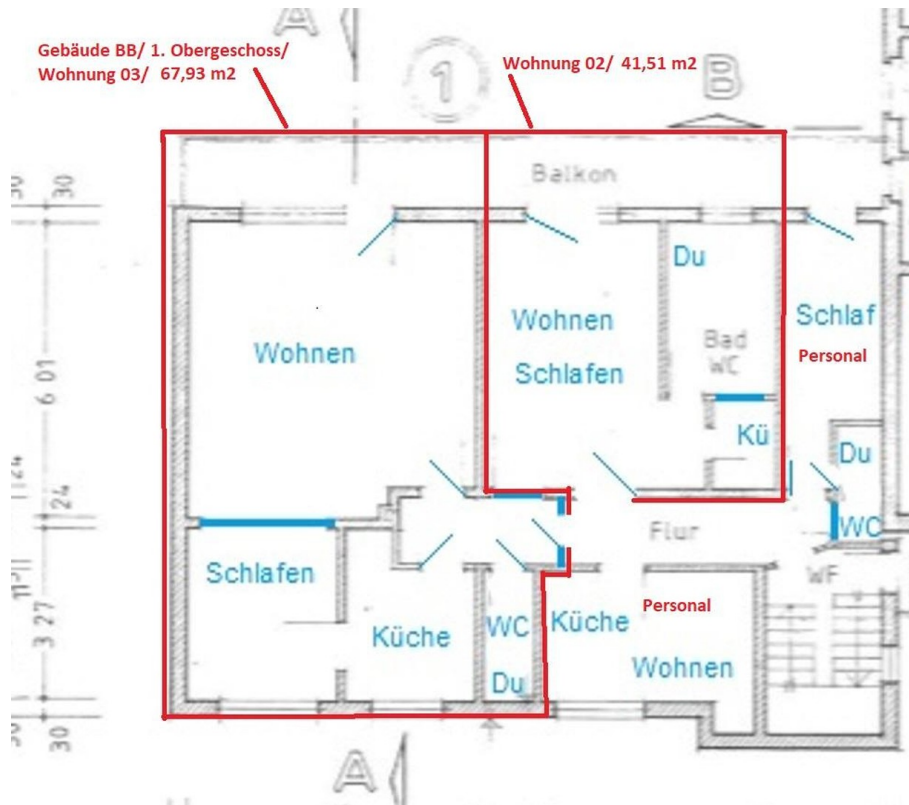
Kernfläche 1/ Bodleitungen

# Exposé - Grundrisse



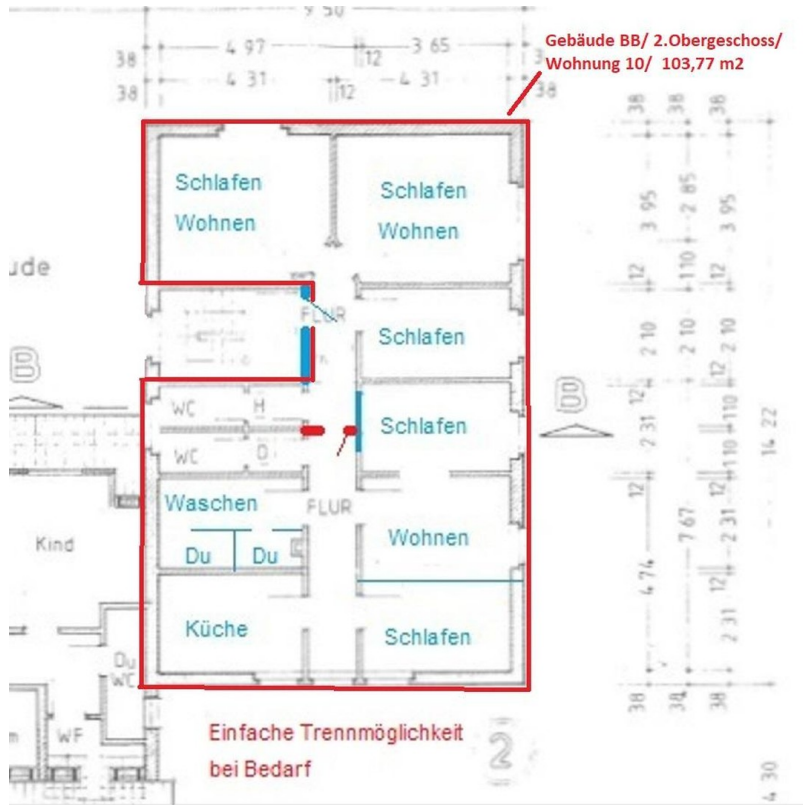
In den Kellern befinden sich: 2x Garage, Werkstätten, Kreativräume, Heizanlagen, Möbellager, Trockenraum

Hauptgebäude EG

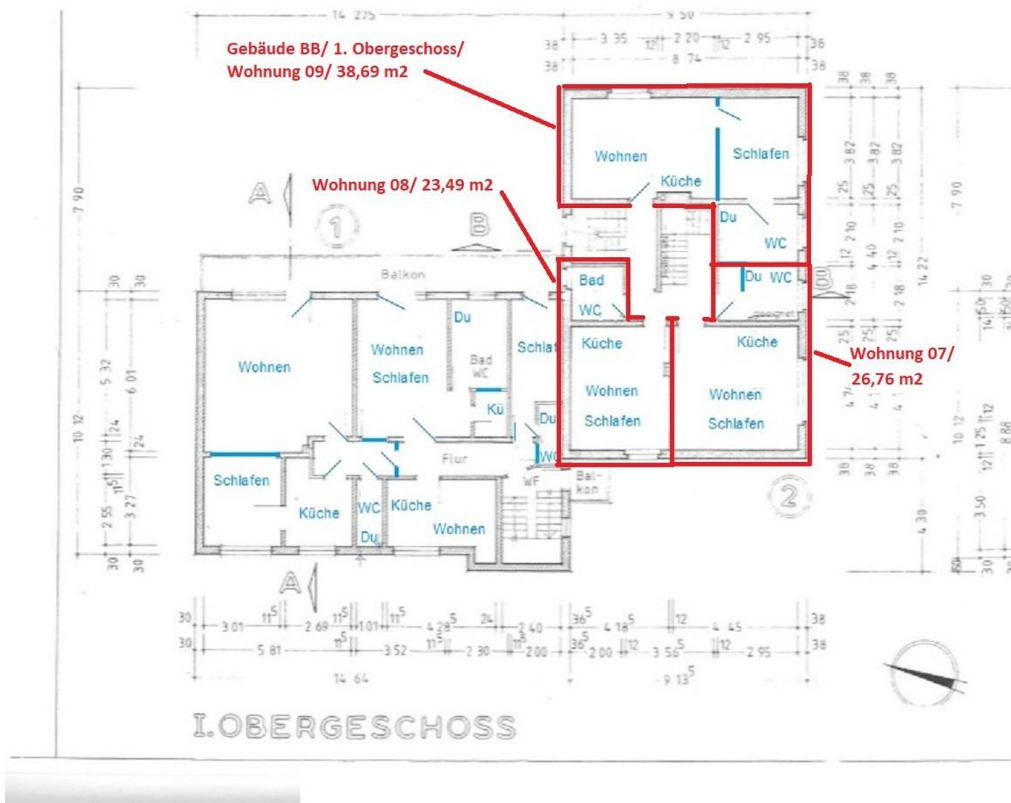




# Exposé - Grundrisse

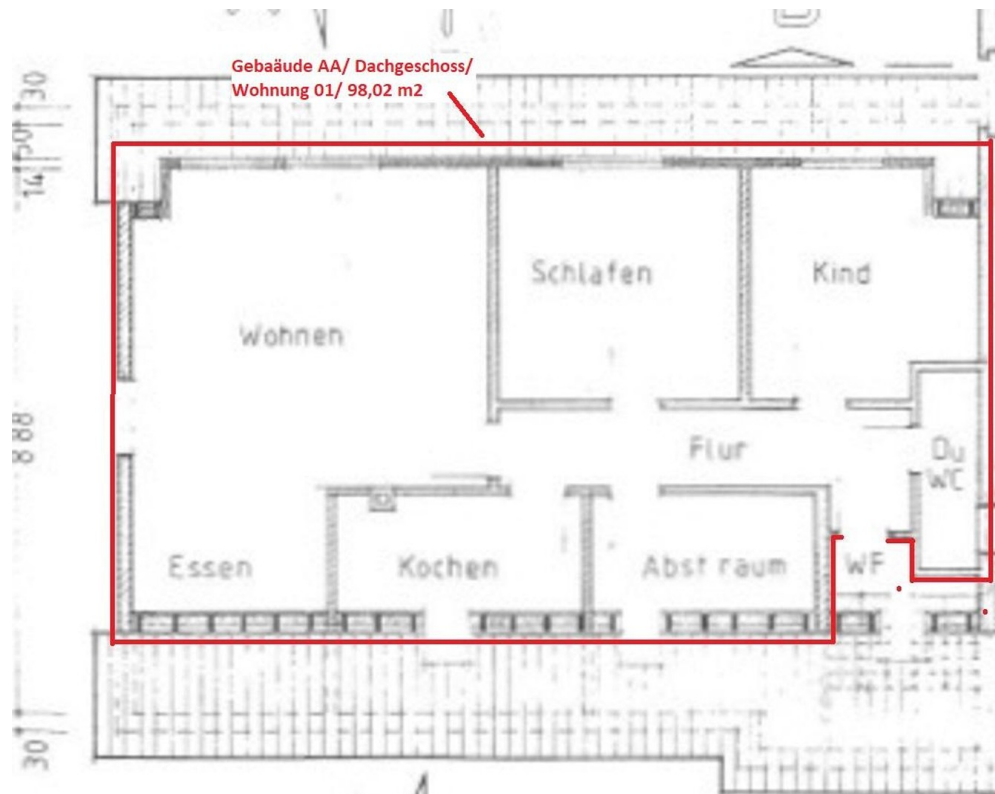


Hauptgebäude-Nord 2.OG

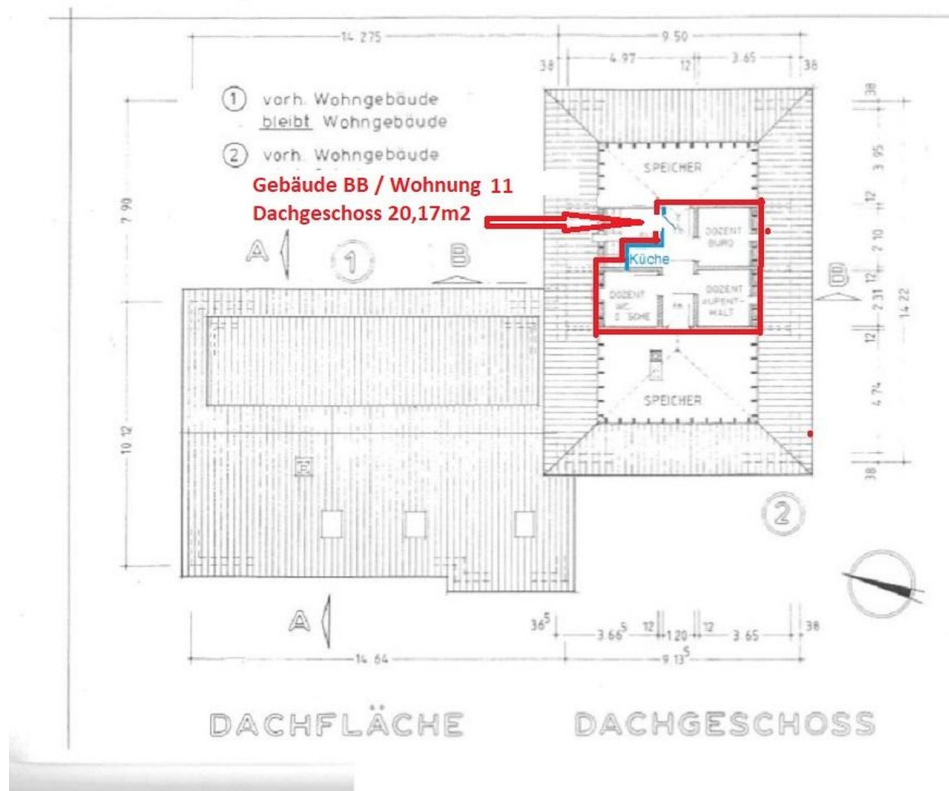


Hauptgebäude-Süd 1.OG

# Exposé - Grundrisse

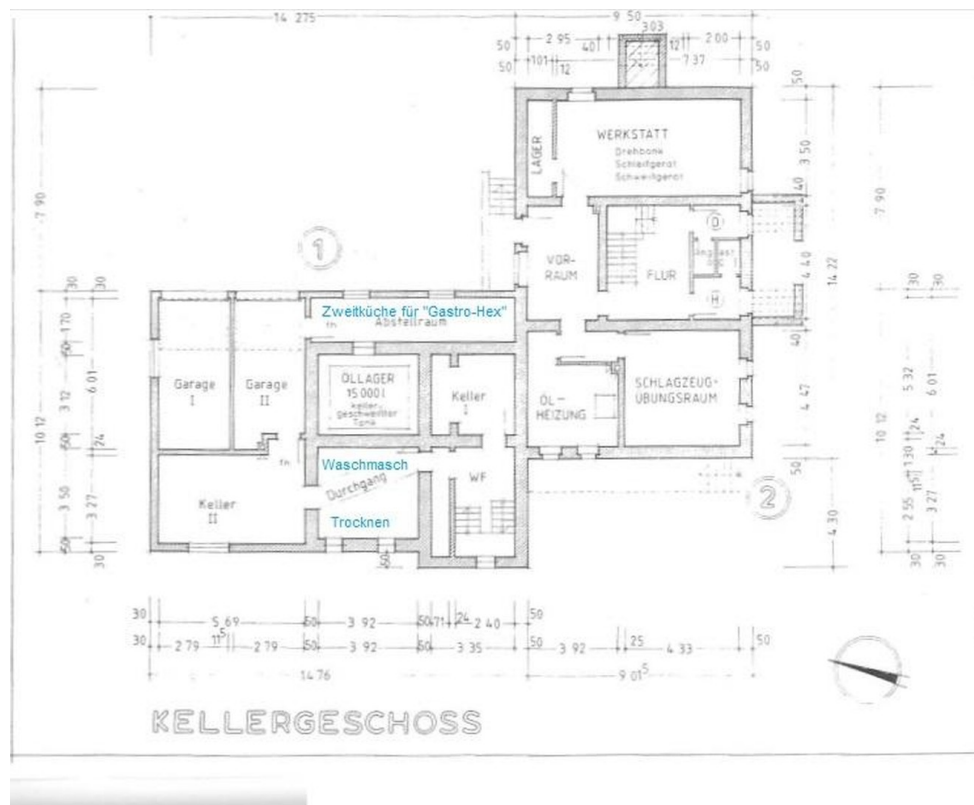


Hauptgebäude-Nord 2.OG

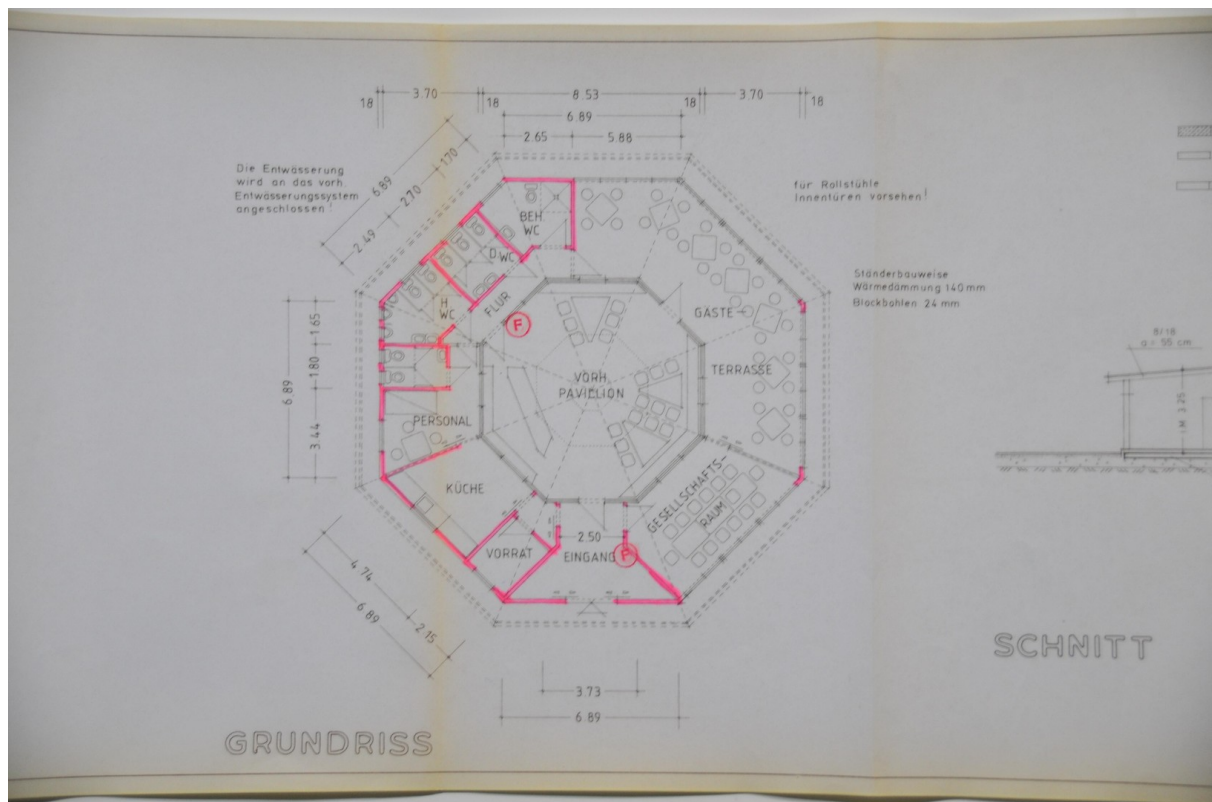


Hauptgebäude-Süd 3.OG

# Exposé - Grundrisse



Hauptgebäude Kellergeschoss



Blockhaus-Treffpunkt

# Exposé - Anhänge

1. Video-Rundgänge Eichenpark
2. Energieausweis
3. Expose
4. Finanzierungsbeispiele
5. Kurzexpose

## YouTube-Video-Links: Rundgänge im Eichenpark

- Sommerflug Eichenpark  
<https://youtu.be/5r5Y-cojuPw?si=s9xBgbGkaCdjw7Uk>
- Rundgang auf der Gebäude-Kernfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>  
<https://youtu.be/x9TnATJcVO0>
- Großer Geländerundgang der arrondierenden Fläche von 45.000 m<sup>2</sup>  
<https://youtu.be/NbV39cRBhRg>
- Winterflug-Eichenpark  
<https://youtu.be/p1zmM5KqZgo>
- Die „Waldhex“. Mindestens verzaubert wieder raus!  
<https://youtu.be/epUcWU2v47I>
- Homepage Eichenpark mit heutigem Konzept  
<https://Eichenpark.Eu>
- Drohnenflug/Wiesensee-Regatta/ Pottum-Hafen am Schluss  
[https://youtu.be/vn5DaSy\\_gQg](https://youtu.be/vn5DaSy_gQg)
- Wiesensee nach Baumaßnahme und längerer Nichtbefüllung. Ende 2024 frisch gemäht und geschreddert  
<https://youtu.be/TUNnKkH78s>  
[https://www.youtube.com/watch?v=fZ9\\_ccilPEg](https://www.youtube.com/watch?v=fZ9_ccilPEg)
- **Badefässer-Westerwald.de** mit Inhaber Herrn Otterbach im Werkshof, ganz unkonventionell, an einem regnerischen Tag (für die mögliche Fitness-Wellnesshalle mit Sole-Badefässern, Sauna und Fitnessgeräten /Kernfläche und dem Anschluss der eigenen Quelle) / Leitungen liegen.  
<https://youtu.be/-QcxGp54zmg>

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 05.02.2034

Registriernummer: RP-2024-004926129

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Harschbacherfeld 1 56459 Pottum		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1980		
Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>	2005, 1998		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.047,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme, Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme, Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik, Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<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 (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.

Christine Werker (M.A.)

Höninger Weg 275

50969 Köln

Aussteller

Köln, den 06.02.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieausstellerin

Unterschrift des Ausstellers

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

<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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2024-004926129

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### 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<sup>3</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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>3</sup>

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

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

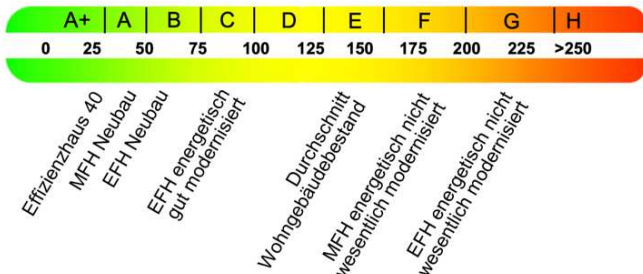
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup> : %	Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup> : %	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> : %
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:  
Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE <sup>10</sup>
Summe <sup>8</sup> :

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), 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 bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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 werden 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2024-004926129

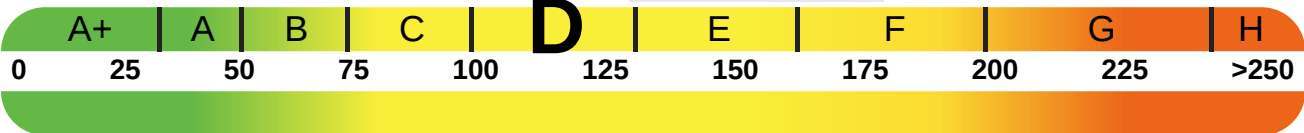
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 57,07 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch:

117,84 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



93,21 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

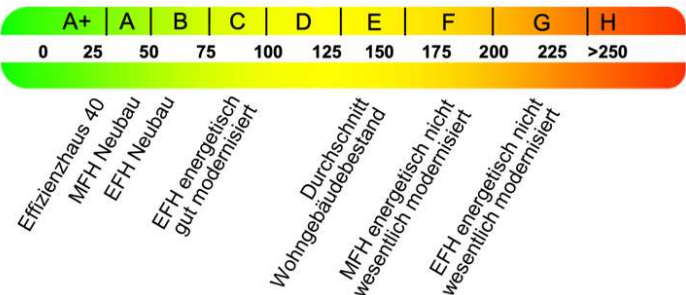
117,84 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
12.2020	11.2021	Nah-/Fernwärme	0,70	98700,00	17766,00	80934,00	0,94
12.2021	11.2022	Nah-/Fernwärme	0,70	98700,00	17766,00	80934,00	1,09
12.2022	11.2023	Nah-/Fernwärme	0,70	80000,00	14400,00	65600,00	1,07
12.2020	11.2021	Heizöl	1,10	20430,00	3677,40	16752,60	0,94
12.2021	11.2022	Heizöl	1,10	25000,00	4500,00	20500,00	1,09
12.2022	11.2023	Heizöl	1,10	40000,00	7200,00	32800,00	1,07

☐ weitere Einträge in Anlage

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



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 (A<sub>N</sub>) 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2024-004926129

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	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:  
info@energieausweis-erstellen-online.de

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer: RP-2024-004926129

5

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

### 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 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

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pottum

**Wohnungen/ Seniorenresidenzen (11), Blockhaus-Treffpunkt(1), Bauplätze (3)**



Objekt-Nr. OM-419793

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schmidt

56459 Pottum  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	10	Badezimmer	17
Zimmer	60,00	Garagen	3
Wohnfläche	671,74 m <sup>2</sup>	Stellplätze	12
Nutzfläche	214,77 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vereinbaren Sie einen Termin. Sie werden unverbindlich geführt.

Das Angebot bezieht sich auf die Kernfläche 1 mit 3.000m<sup>2</sup> Grundstück, wo aktuell das Geld verdient wird (Bild Kernfläche №1/ Entwicklungsplan). Die Kernfläche profitiert massiv an der Entwicklung der Restflächen 2-6 zu 50.000m<sup>2</sup> in der Lage dieser Infrastruktur.

.. Kapitalrendite zweistellig

.. Kaufpreis-Amortisationsfaktor 12 Jahre (Steuernachweise). Sie erwerben aus Privatvermögen, n i c h t aus Betriebsvermögen (keine Umsatzsteuer).

.. Nach Mietpreisspiegel Westerwaldkreis Nettokaltmiete 8,58/m<sup>2</sup> Eur.

Weitere Gebäude wie z.B. Pflegegebäude, Wellnessgebäude, Atelier etc. sind auf dieser Kernbaufläche möglich (3 Bauplätze).

... Der Energienachweis zeigt gute aktuelle Werte.

... Der Nahwärmebezug aus der Regenerativ-Biomasseanlage schützt vor weiteren GEG-Überraschungen mit heutigem Regenerativanteil von über 90 %.

.. Neubauwert nach aktuellen Gebäudeflächenpreisen und Preisen des m<sup>3</sup> umbauten Raumes 1,8 Mio Eur ohne Grundstück.

.. Der Vergleich zum regionalen m<sup>2</sup>-Wohnflächen-Verkaufspreis ist mehr als angemessen und folgt dem Ziel, tatkräftige Käufer in Entwicklungsrichtung der Gesamtanlage zu finden.

.. Es besteht kein Reparatur- oder Investitionsstau. Näheres in einem persönlichen Gespräch mit Steuertableneinsicht vor Ort.

**R E D E N** wir über die arrondierende Fläche von 47.000 m<sup>2</sup>, je nach erweiterten Investitionswünschen. Wir sind bereit, für №2/ Bild Entwicklungsplan, notarielle Verkaufsrechte oder Mietkauf einzuräumen bis Ihre Umsätze auf der Kernfläche Ihre gesicherte Rest-Finanzierung zulassen. Darüber hinaus begleiten wir Sie bei Ihren Änderungswünschen in der verkürzten Genehmigungsflächen-Änderungsplanung, wenn gewünscht.

**H i s t o r i e:** Ein ehemaliges Hotel, hervorgegangen aus einem landwirtschaftlichen Kleinbetrieb mit Umbau zu Kleinwohnungen und Zimmerangebot sowie Blockhausgastro, Ferienhäuser, eigenes Nahwärme-Kesselhaus und im Gelände, diverse Stallungs- und Lagergebäude. Dazu 3 Parkplätze für 32 PKW/ 60t-fest.

Die Kernfläche von 3.000 m<sup>2</sup> ist heute schon eine **V o l l e x i s t e n z** für beispielsweise ein Ehepaar, welches Vermietungen im Bereich Wohnungen, Monteurzimmer und Ferienhäuser organisiert ohne viel zusätzliches Personal zu benötigen.

**A u s b l i c k:** Der Umsatz ist zudem ausbaufähig ohne weitere Investition, weil wir den Mehraufwand in Neueorientierung aktuell reduziert haben. Ein Joker ist die Blockhausgastronomie für Frühstücksbuffets der Monteurgäste und Cafe/Bistro für Radler und Wanderer auf dem Panorama-Rundweg sowie Gesellschaftsfeiern und Themen-Events.

Betrachten Sie Eichenpark\_Eu mit dem heutigen Konzept, welches im Übergang mit beratender Unterstützung weitergeführt werden könnte.

**B e s o n d e r s \_ i n t e r e s s i e r t** sind wir an Käufern aus der Branche „Betreutes Wohnen, Pflege bis Palliativ“. Das ist die Entwicklungsrichtung der Geländeteile 2-6. Hier bieten sich für beispielsweise ein teilhabendes Pflegeteam potente Umsatzaussichten im Areal mit Hofcharakter. Das wird nur persönlich näher dargelegt.

Jungen Startups mit frischem, nachhaltigem Konzept und vernünftigem Businessplan geben wir gerne eine Chance. Dieses Angebotsobjekt hat Potenzial. Wir lassen uns überraschen!

## Ausstattung

5 x Dächer von Haupt- und Nebengebäuden,

13 x Einbauküchen,

10 x Bad, 7 x WC

19 x Vollmöblierung

1 x Brandschutzauflagen in Nutzungsänderung 2.000 zu Wohnen/ Gewerbe erfüllt

1 x Neue Elektroinstallation gem. Stromlieferer-Auflagen

2 x Stockwerke mit Computerverkabelung und zentralem Serverraum

1 x Vollaussstattung Gastro-Blockhaus (Maschinen, Geschirre, Außengarnituren, Sonnenschirme und konzessionsfähig)

1x Gartenanlage, wertvolle alte Baumbestände.

1x Parkplatz 6 PKW

1x Spielplatz rsp. Zusatzparkplatz 6 PKW

1 x selbstständige Oelheizanlage steht als Spitzenlastreserve und Backup bereit.

Die Gebäude werden regenerativ versorgt. Das neue GEG stellt also kein Problem dar.

Status umgebend Flächen-Nrn. 2-6:

3 x Ferienhäuser

1 x Angel- und Badeweiher,

2 x gefasste Quellen im Gebiet,

1x Wald-Kindergarten

2 x Tierparkareale mit Tier- und Heuhalle, Stallungen

2 x Parkplätze für 32 Fahrzeuge,

1 x Biomasse-Heizanlage mit Nahwärme-Exportleitungen.

1x 3-fach Sichelmäher- Trak

1x 5t-Forstradlader mit diversen Anbaugeräten (4-fach Astschauifel, Holzspalter, Palettengabel, hydr. Schneepflug)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

### INFORMATION FÜR INVESTOREN:

Verschiedene Optionen und Gestaltungsalternativen sind je nach Investitionswillen und Zielvorstellungen möglich. Die Begehung und das persönliche Gespräch vor Ort sind unbedingt erforderlich. Wir schlagen einen bequemen Sonntagstermin vor. Nur persönlich übergeben wir Baupläne/Stand Kernsanierung, Volumen- und Nutzflächenberechnungen sowie Nachweise der Investitionen, Mieteinkünfte und Wirtschaftlichkeitsrechnung über die letzten Vermietungsjahre gem. Steuerberater-Aufstellungen.

Wir sind bereit, in einer halbjährigen Übergangszeit, das Hauptgebäude/ Ferienhäuser weiter zu betreiben bis ein Verwalter- bzw. Hausmeisterpaar im Anlegersinne gefunden ist.

## Lage

Der Standort ist kleinräumig einerseits eingebunden in den Touristikraum Wiesensee mit großer Golfplatzanlage und konkret in die angrenzenden Waldflächen und die Sportanlagen der Gemeinde Pottum/Wiesensee sowie unmittelbar in die Ortsrandlage Eichenpark.

In der Verbandsgemeinde Westerburg mit rund 22.000 Einwohnern sind alle Schulformen und Weiterbildungsmöglichkeiten, wie auch in den anderen nahen Verbandsstädten Hachenburg, Bad Marienberg und Rennerod vorhanden.

Sehr gute Verkehrsanbindung mittig B255 als Verbindung A3 und A45 (rund 100 km nach Köln und Frankfurt/M). Zwei ICE-Bahnhöfe in 22 km Entfernung (Limburg, Montabaur).

### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Lage\_Eichenpark



# Exposé - Galerie



Homepage/ aktuelles Konzept



Luftbild von West



# Exposé - Galerie



Kernfläche von SüdOst



Parkweiher Eichenpark



# Exposé - Galerie



Umgebung



Immobestand\_Details1



# Exposé - Galerie



Immobestand\_Details2



Kernfläche 1/ Gartenblick



# Exposé - Galerie



Hauptgebäude von Ost



Hauptgebäude von West



# Exposé - Galerie



Kernfläche 1/ Hofblick



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



# Exposé - Galerie



Kernfläche1/ Liebe Gäste



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



# Exposé - Galerie



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



# Exposé - Galerie



Kernfläche 1/ Blockhausgastro



**Die Waldhexe erste 11 Monate:**

- 49,5 Hektoliter Bitburger
- 3,5 Hektoliter Alt-Bier
- 90 Kasten Weizenbier
- 186 Kasten Cola
- 104 Kasten Sprudel
- 45 Kasten Apfelwein
- 14 Kasten Malzbier

Blockhausgastro "Waldhexe"



# Exposé - Galerie



Entre Büro und Konferenzraum



Schulungsraum

# Exposé - Galerie



Küchenbeispiel 1



Küchenbeispiel 2



Küchenbeispiel 3



# Exposé - Galerie



Wohnungsbeispiel 1



Wohnungsbeispiel 2

# Exposé - Galerie

Übersicht
Information zur Ferienunterkunft & Preis
Ausstattung
Hausregeln
Kleingedrucktes
Die Erfahrungen unserer Gäste (18)

### Suche

Reiseziel/Name der Unterkunft:

 Pottum

Check-in-Datum

Sonntag, 11. August 2024

Check-out-Datum

Sonntag, 18. August 2024

Aufenthalt von 1 Woche

2 Erwachsene - 2 Kinder - 2 Zim...

☐ Ich reise geschäftlich

**Suche**

Pottum

Auf Karte anzeigen

Halbs Google data ©2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

## Ferienhaus Weierblick

Eichenpark Pottum, 56459 Pottum, Deutschland –  
**Ausgezeichnete Lage · Karte anzeigen**

Reservieren Sie Ihren  
Ferienhausaufenthalt

Wir bieten den gleichen  
Preis

**Fabelhaft**  
18 Bewertungen **9.8**

Sehr freundlicher Empfang mit kurzer Einweisung in den Holzofen. Küche und Bad mit allem Notwendigen ausgestattet. Bett bequem und auch ansonsten bot ...

Arne Deutschland

**Hotelpersonal** **9.7**

+ 11 Fotos

Ganzes Ferienhaus

50 m² groß

Küche

Seeblick

Garten

Grillmöglichkeiten

WLAN inklusive

Terrasse

Parkplatz inbegriffen

Badewanne

Haus Weierblick/ Booking.Com

Übersicht

Information zur Ferienunterkunft & Preis

Ausstattung

Hausregeln

Kleingedrucktes

Noch keine Bewertungen

Suche

Reiseziel(Name der Unterkunft):

Pottum

Check-in-Datum

Sonntag, 11. August 2024

Check-out-Datum

Sonntag, 18. August 2024

Aufenthalt von 1 Woche

2 Erwachsene · 2 Kinder · 2 Z...

Ich reise geschäftlich

Suche

Auf Karte anzeigen

Halbs

Google

data ©2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Privatstrand

Ferienhaus Tanneneck

Eichenpark Pottum, 56459 Pottum, Deutschland – Karte anzeigen

Reservieren Sie Ihren Ferienhausaufenthalt

Wir bieten den gleichen Preis

Hervorragende Lage

+ 23 Fotos

Ganzes Ferienhaus

62 m² groß

Küche

Aussicht

Garten

WLAN inklusive

Terrasse

Balkon

Parkplatz inbegriffen

Badewanne

Haus Tanneneck/ Booking.Com



# Exposé - Galerie

Übersicht   Information zum Apartment & Preis   Ausstattung   Hausregeln   Kleingedrucktes   Noch keine Bewertungen

**Suche**

Reiseziel/Name der Unterkunft:

Pottum

Check-in-Datum:

Sonntag, 11. August 2024

Check-out-Datum:

Sonntag, 18. August 2024

Aufenthalt von 1 Woche

5 Erwachsene · 0 Kinder · 4 Zi...

☐ Ich reise geschäftlich

Suche

**Monteurwohnung Eichenpark**

Eichenpark Pottum, 56459 Pottum, Deutschland – [Karte anzeigen](#)

[Wir bieten den gleichen Preis](#)

Hervorragende Lage

+ 6 Fotos

Ganze Ferienwohnung

110 m² groß

Küche

Aussicht

Garten

Grillmöglichkeiten

WLAN inklusive

Parkplatz inbegriffen

Badewanne

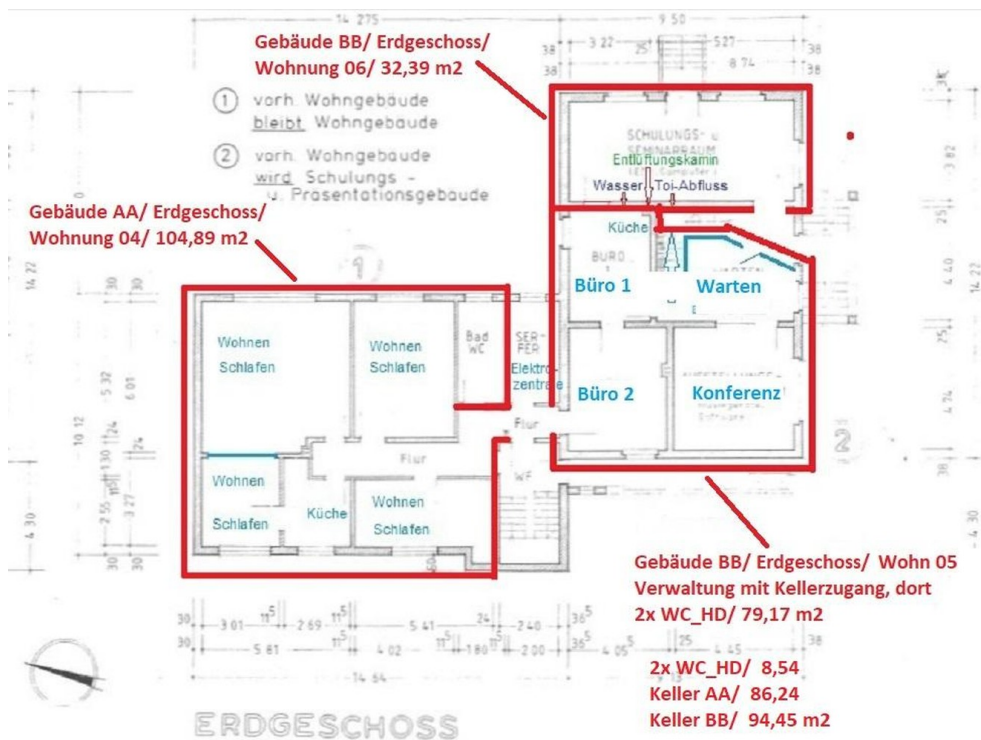
Nichtraucherzimmer

Monteurwohnung/ Booking.Com

- Rund 8 km Gebäudekabel
- 1,1 km Erdkabel
- 400 m Erdwasserleitung und Kanäle
- 2000 Tonnen Schotter
- Rund 600 LKW Erde bewegt

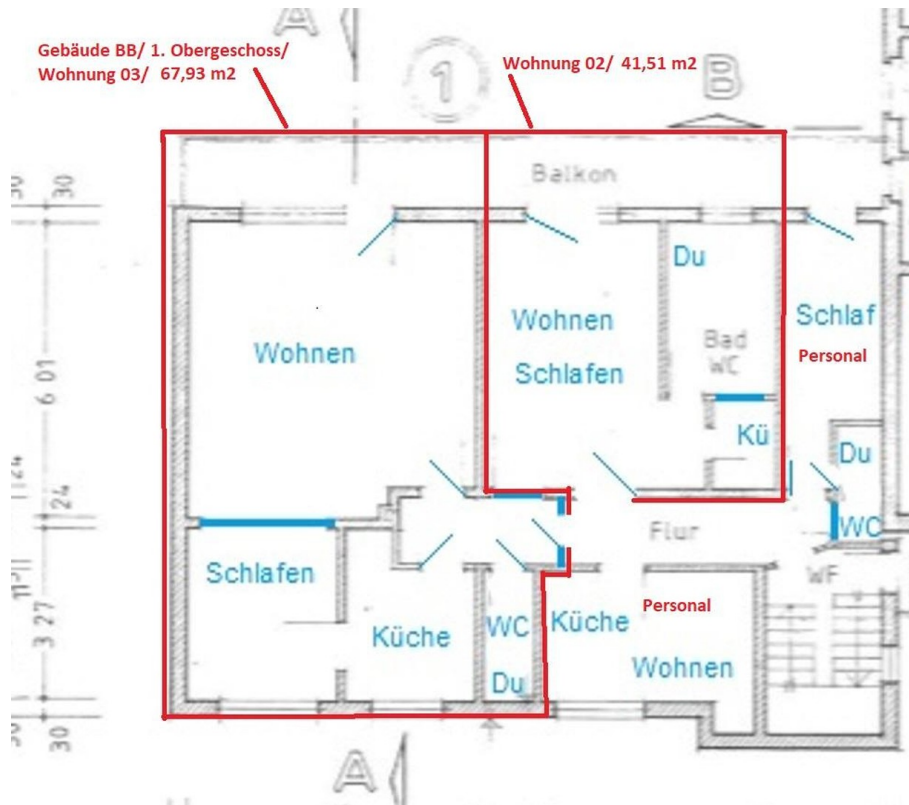
Kernfläche 1/ Bodleitungen

# Exposé - Grundrisse



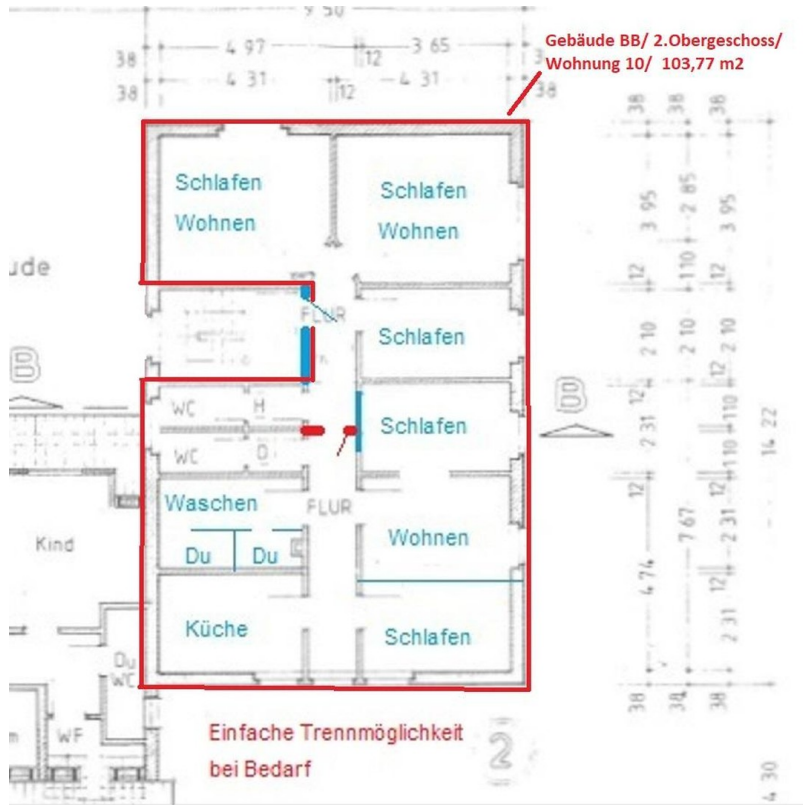
In den Kellern befinden sich: 2x Garage, Werkstätten, Kreativräume, Heizanlagen, Möbellager, Trockenraum

Hauptgebäude EG

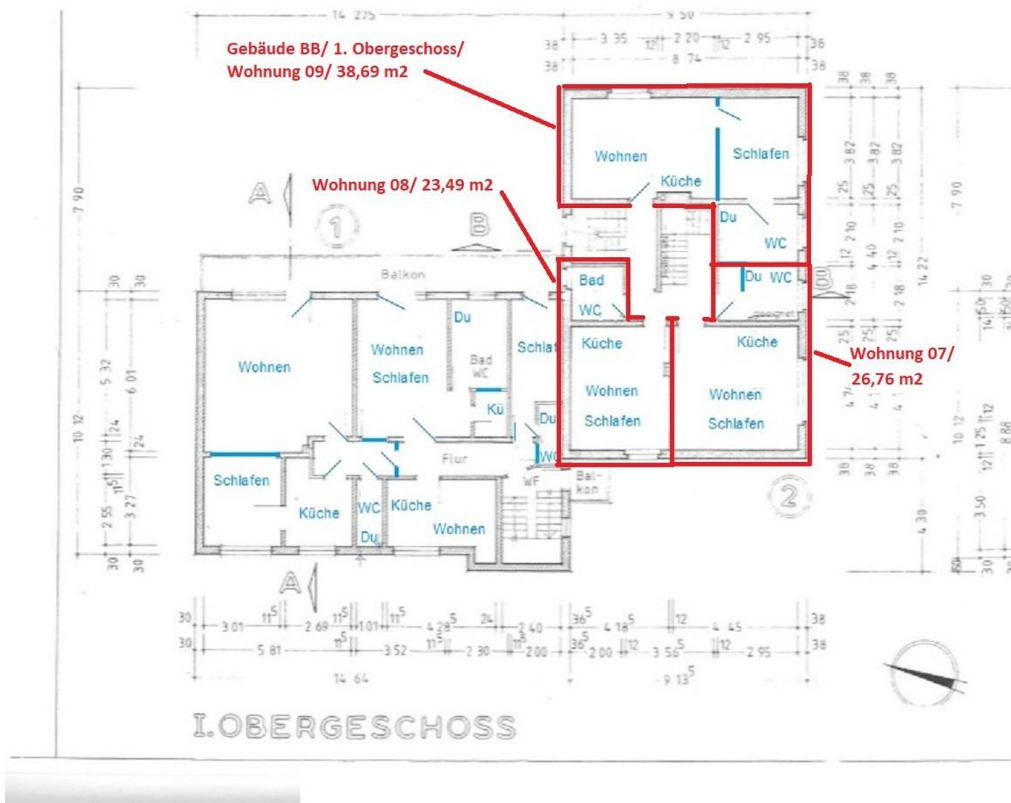




# Exposé - Grundrisse

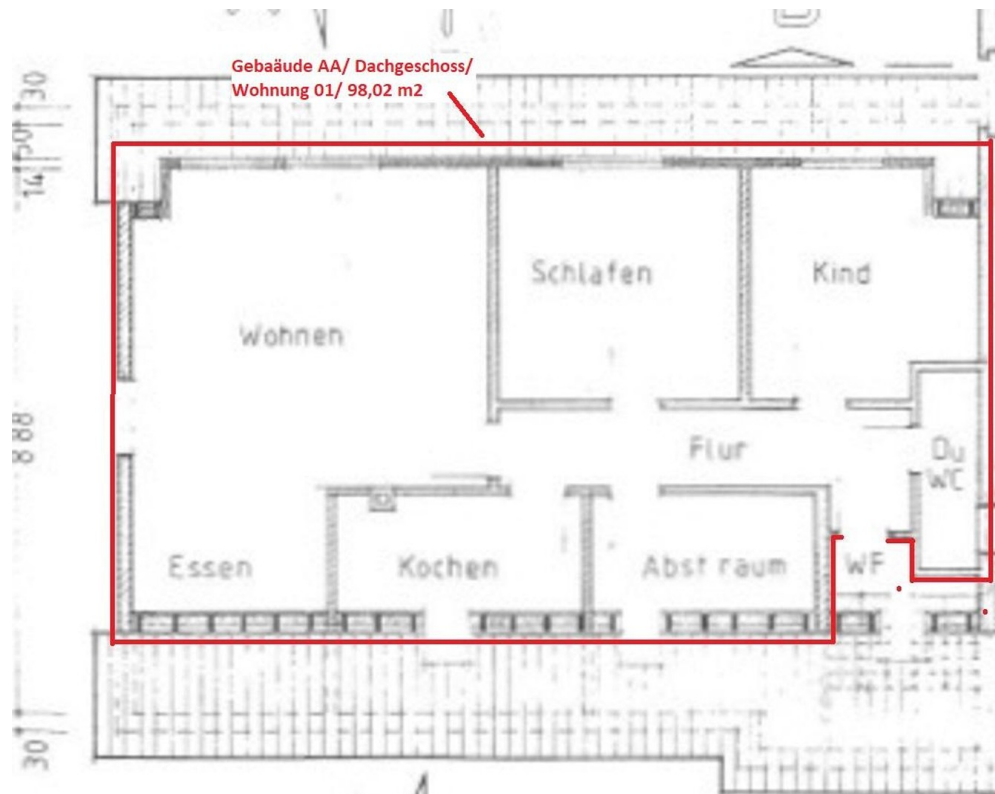


Hauptgebäude-Nord 2.OG

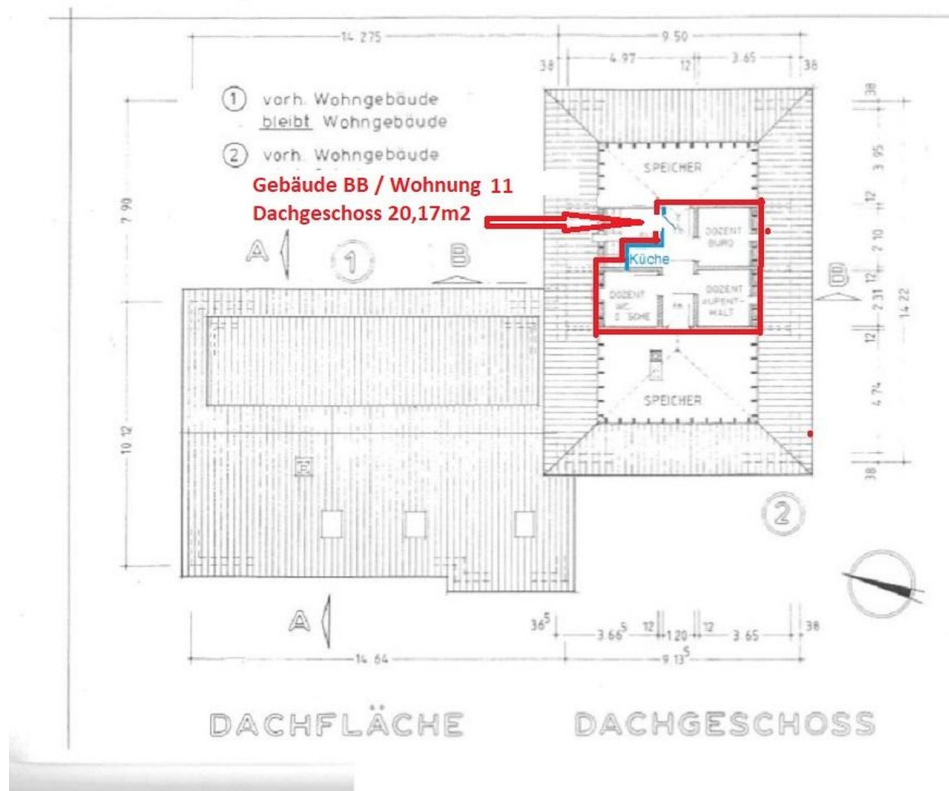


Hauptgebäude-Süd 1.OG

# Exposé - Grundrisse



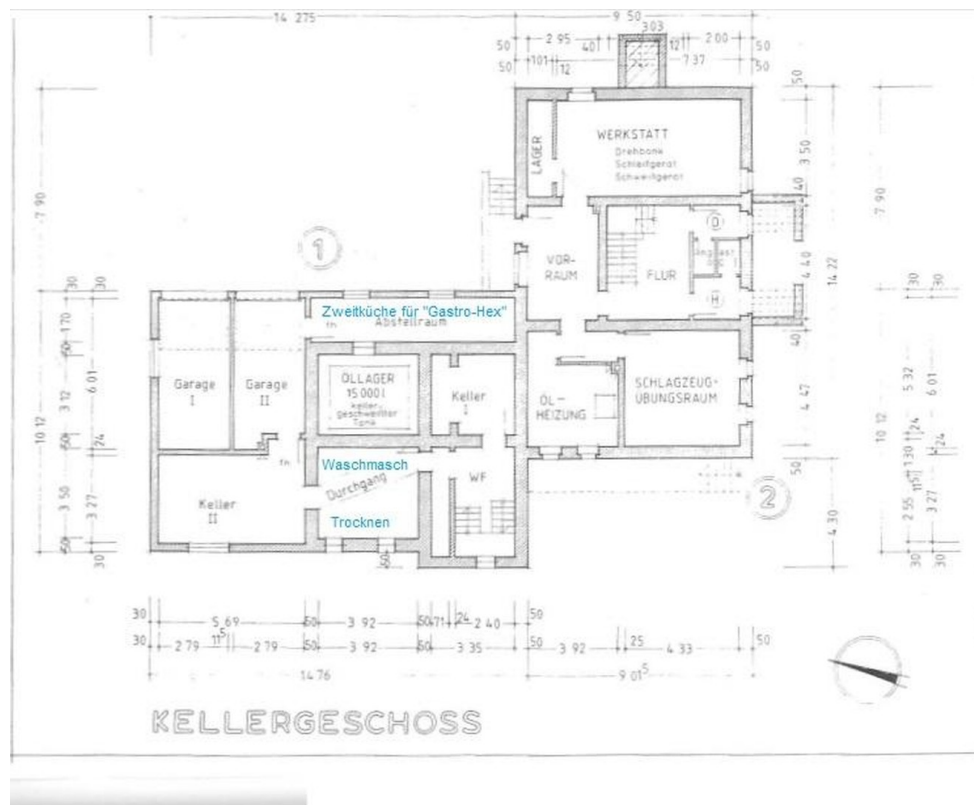
Hauptgebäude-Nord 2.OG



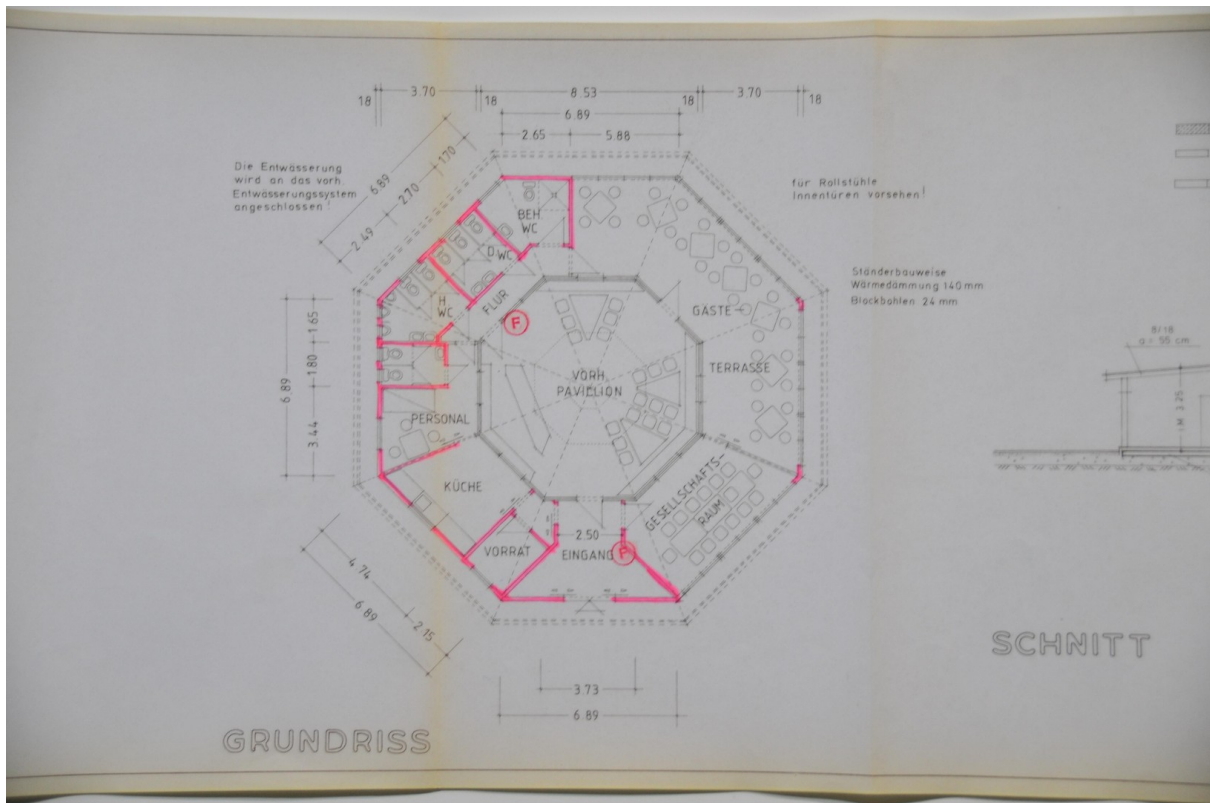
Hauptgebäude-Süd 3.OG



# Exposé - Grundrisse



Hauptgebäude Kellergeschoss



Blockhaus-Treffpunkt

# Exposé - Anhänge

1. Video-Rundgänge Eichenpark
2. Energieausweis
3. Kurzexpose



## YouTube-Video-Links: Rundgänge im Eichenpark

- Sommerflug Eichenpark  
<https://youtu.be/5r5Y-cojuPw?si=s9xBgbGkaCdjw7Uk>
- Rundgang auf der Gebäude-Kernfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>  
<https://youtu.be/x9TnATJcVO0>
- Großer Geländerundgang der arrondierenden Fläche von 45.000 m<sup>2</sup>  
<https://youtu.be/NbV39cRBhRg>
- Winterflug-Eichenpark  
<https://youtu.be/p1zmM5KqZgo>
- Die „Waldhex“. Mindestens verzaubert wieder raus!  
<https://youtu.be/epUcWU2v47I>
- Homepage Eichenpark mit heutigem Konzept  
<https://Eichenpark.Eu>
- Drohnenflug/Wiesensee-Regatta/ Pottum-Hafen am Schluss  
[https://youtu.be/vn5DaSy\\_gQg](https://youtu.be/vn5DaSy_gQg)
- Wiesensee nach Baumaßnahme und längerer Nichtbefüllung. Ende 2024 frisch gemäht und geschreddert  
<https://youtu.be/TUNnKkH78s>  
[https://www.youtube.com/watch?v=fZ9\\_ccilPEg](https://www.youtube.com/watch?v=fZ9_ccilPEg)
- **Badefässer-Westerwald.de** mit Inhaber Herrn Otterbach im Werkshof, ganz unkonventionell, an einem regnerischen Tag (für die mögliche Fitness-Wellnesshalle mit Sole-Badefässern, Sauna und Fitnessgeräten /Kernfläche und dem Anschluss der eigenen Quelle) / Leitungen liegen.  
<https://youtu.be/-QcxGp54zmg>

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 05.02.2034

Registriernummer: RP-2024-004926129

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Harschbacherfeld 1 56459 Pottum		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1980		
Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>	2005, 1998		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.047,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme, Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme, Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik, Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<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 (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.

Christine Werker (M.A.)

Höninger Weg 275

50969 Köln

Aussteller

Köln, den 06.02.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieausstellerin

Unterschrift des Ausstellers

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

<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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2024-004926129

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### 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<sup>3</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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>3</sup>

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

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

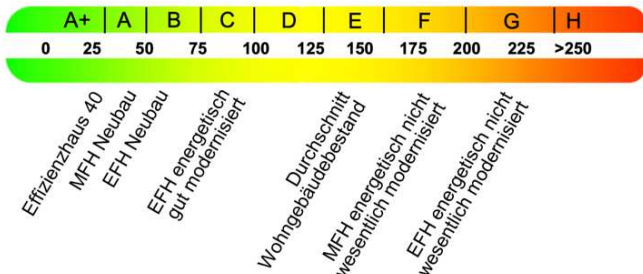
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup> : %	Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup> : %	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> : %
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:  
Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE <sup>10</sup>
Summe <sup>8</sup> :

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), 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 bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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 werden 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2024-004926129

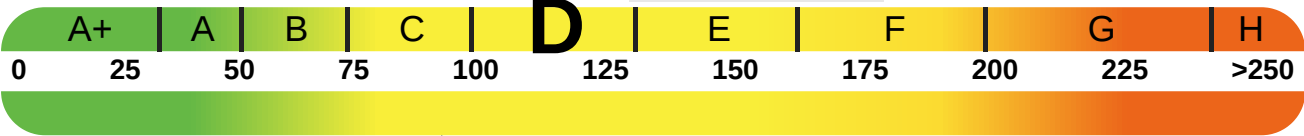
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 57,07 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch:

117,84 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



93,21 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

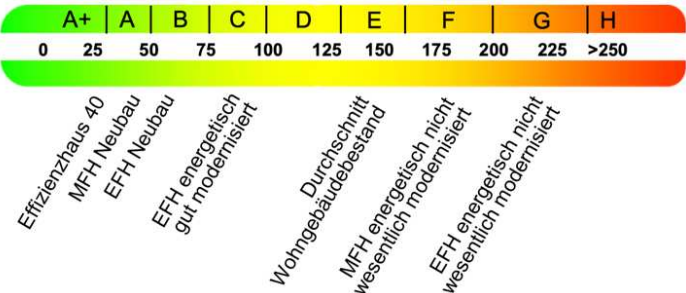
117,84 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
12.2020	11.2021	Nah-/Fernwärme	0,70	98700,00	17766,00	80934,00	0,94
12.2021	11.2022	Nah-/Fernwärme	0,70	98700,00	17766,00	80934,00	1,09
12.2022	11.2023	Nah-/Fernwärme	0,70	80000,00	14400,00	65600,00	1,07
12.2020	11.2021	Heizöl	1,10	20430,00	3677,40	16752,60	0,94
12.2021	11.2022	Heizöl	1,10	25000,00	4500,00	20500,00	1,09
12.2022	11.2023	Heizöl	1,10	40000,00	7200,00	32800,00	1,07

☐ weitere Einträge in Anlage

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



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 (A<sub>N</sub>) 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2024-004926129

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	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:  
info@energieausweis-erstellen-online.de

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer: RP-2024-004926129

5

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

### 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 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



## Mehrfamilienhaus in Pottum

Alleinlage Seniorenresidenzen (11), Blockhaus-Treffpunkt(1),  
Bauplätze (3)



Objekt-Nr. OM-419793

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schmidt


56459 Pottum  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland



Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	7	Badezimmer	16
Zimmer	60,00	Garagen	3
Wohnfläche	671,74 m <sup>2</sup>	Stellplätze	12
Nutzfläche	214,77 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Den Energieausweis finden Sie online unter: [www.ohne-makler.net/expose/419793](http://www.ohne-makler.net/expose/419793)

Finanzierungsbeispiele variabel nach Eigenkapital, Zinsbindung, Tilgungsrate gegen monatliche Immobilieneinnahmen aus Vermietungen. ImmoWelt und Immoscout24:



798.000 €

ab 2.771 € mtl. finanzieren

60 Zimmer • 671,7 m<sup>2</sup> • 3.000 m<sup>2</sup> Grundstück

Kaufpreis

798.000 € 1.187,96 €/m<sup>2</sup>

Provision für Käufer

provisionsfrei; keine Provision, courtagefrei

Weitere Preisinformationen

12 Stellplätze

3 Garagenstellplätze

Geschätzte Gesamtkosten


853.860 €<sup>1</sup>


Kaufpreis

798.000 €

Kaufnebenkosten

55.860 €<sup>2</sup> ▼


 ab 2.771 € mtl. finanzieren

 Geld vom Staat erhalten →

<sup>1</sup> Der angezeigte Wert ist eine automatisch berechnete Schätzung von immowelt.

<sup>2</sup> Bei den Angaben handelt es sich um ortsübliche Werte. Individuelle Kosten können abweichen.

Insights für Investoren

 1.187,96 €/m<sup>2</sup>

Günstiger als vergleichbare Immobilien in der Region.


Niedrigster Wert in der Region


618 €/m<sup>2</sup>

Höchster Wert in der Region

2.355 €/m<sup>2</sup>

Immobilienpreise in Deutschland



 Vermietet

ja

<sup>1</sup> Der angegebene Quadratmeterpreis wurde von AVIV Germany automatisch anhand des angegebenen Verkaufspreises und der angegebenen Quadratmeterzahl des Objektes berechnet. Der Vergleichswert basiert auf den verfügbaren Marktwerten zu Objekten ähnlicher Beschaffenheit und Lage. Diese Angaben können eine gutachterliche Bewertung nicht ersetzen, da diese immer auch vom Zustand und der Lage des konkreten Objektes abhängig ist.



## ImmoScout24: Betrachte variable Tilgungsraten, Eigenkapital, Zinsbindung/ Laufzeit

www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/finanzierungsrechner-exklusiv.html?cmp\_id=10-052800&cmp\_name=finance\_calculator&cmp\_position=residential\_e

### Berechne die Monatsrate für deinen Immobilienkauf


Finanzierungsart

Kauf einer Immobilie

Wo willst du finanzieren? (Ort oder PLZ)

in 56459 Höhn

Ausgewählte Immobilie

 56459 Höhn  
798.000 € 60 Zimmer 672 m² Merktzettel

entfernen

Kaufpreis

798.000 €

+ Kaufnebenkosten

Details

55.860 € 7 %

- Eigenkapital

159.600 €

Eigenkapitalrechner

Nettodarlehen

694.260 €

Tilgungsrate

- 1 % +

Sollzinsbindung

- 10 Jahre +

Durchschnittliche Finanzierungsbedingungen

2.777 € Monatsrate

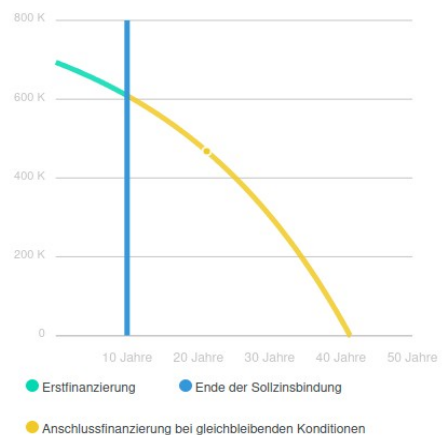
3,80 % Geb. Sollzins

3,87 % Eff. Jahreszins

#### Kosten der Finanzierung

Summe aller Raten	333.245 €
Davon gezahlte Zinsen	248.946 €
Getilgter Betrag	84.299 €
Restschuld zum Ende der Zinsbindung	609.961 €

#### Entwicklung der Restschuld

[Tilgungsplan](#)

#### Tilgungsplan



Annahmen: Annuitätendarlehen, 3,8 % Sollzins und 10 Jahre Sollzinsbindung für die Erstfinanzierung. Sollzins für weitere Anschlussfinanzierung bleibt gleich.

Periode	Raten	Zinsen	Tilgung	Sondertilgung	Restschuld	
2026	30.547 €	24.082 €	6.466 €	0 €	687.794 €	✓
2027	33.324 €	26.010 €	7.315 €	0 €	680.479 €	✓
2028	33.324 €	25.727 €	7.598 €	0 €	672.882 €	✓
2029	33.324 €	25.433 €	7.891 €	0 €	664.990 €	✓
2030	33.324 €	25.128 €	8.197 €	0 €	656.794 €	✓
2031	33.324 €	24.811 €	8.514 €	0 €	648.280 €	✓
2032	33.324 €	24.482 €	8.843 €	0 €	639.437 €	✓
2033	33.324 €	24.140 €	9.185 €	0 €	630.252 €	✓
2034	33.324 €	23.785 €	9.540 €	0 €	620.713 €	✓
2035	33.324 €	23.416 €	9.909 €	0 €	610.804 €	✓

# Berechne die Monatsrate für deinen Immobilienkauf

Finanzierungsart

Kauf einer Immobilie

Wo willst du finanzieren? (Ort oder PLZ)

in 56459 Höhn

Ausgewählte Immobilie

56459 Höhn

798.000 € 60 Zimmer 672 m² Merktzettel

entfernen

Kaufpreis

798.000 €

+ Kaufnebenkosten

Details

55.860 € 7 %

- Eigenkapital

50.000 €

Eigenkapitalrechner

Nettodarlehen

803.860 €

Tilgungsrate

- 3 % +

Sollzinsbindung

- 20 Jahre +

Durchschnittliche Finanzierungsbedingungen

5.098 € Monatsrate

4,61 % Geb. Sollzins

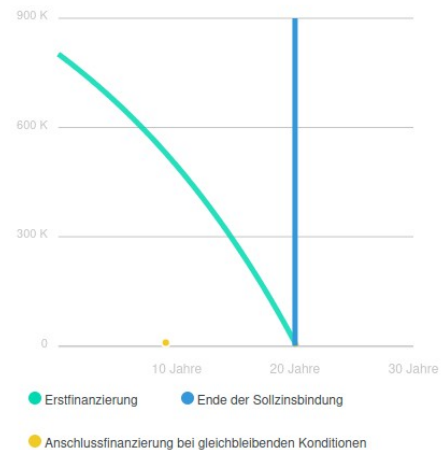
4,71 % Eff. Jahreszins

## Kosten der Finanzierung

Summe aller Raten	1.223.475 €
Davon gezahlte Zinsen	433.629 €
Getilgter Betrag	789.846 €
Restschuld zum Ende der Zinsbindung	14.015 €

## Entwicklung der Restschuld

[Tilgungsplan](#)



## Tilgungsplan



2038	61.174 €	18.553 €	42.621 €	0 €	379.195 €	▼
2039	61.174 €	16.546 €	44.628 €	0 €	334.567 €	▼
2040	61.174 €	14.444 €	46.729 €	0 €	287.838 €	▼
2041	61.174 €	12.244 €	48.930 €	0 €	238.908 €	▼
2042	61.174 €	9.940 €	51.234 €	0 €	187.674 €	▼
2043	61.174 €	7.528 €	53.646 €	0 €	134.028 €	▼
2044	61.174 €	5.002 €	56.172 €	0 €	77.856 €	▼
2045	61.174 €	2.357 €	58.817 €	0 €	19.039 €	▼
2046	19.216 €	176 €	19.039 €	0 €	0 €	▼

Das Ende der Sollzinsbindung ist im Januar 2046 erreicht.  
Der weitere Darlehensverlauf bzw. die Anschlussfinanzierung wird mit einem gleich bleibenden Zinssatz berechnet.

Gesamt	1.223.475 €	433.629 €	789.846 €	0 €	14.015 €
--------	-------------	-----------	-----------	-----	----------



# Berechne die Monatsrate für deinen Immobilienkauf

Finanzierungsart

Kauf einer Immobilie

Wo willst du finanzieren? (Ort oder PLZ)

in 56459 Höhn

Ausgewählte Immobilie

56459 Höhn

798.000 € 60 Zimmer 672 m² Merktzettel

entfernen

Kaufpreis

798.000 €

+ Kaufnebenkosten

55.860 € 7 %

Details

- Eigenkapital

350.000 €

Eigenkapitalrechner

Nettodarlehen

503.860 €

Tilgungsrate

- 5 % +

Sollzinsbindung

- 15 Jahre +

Durchschnittliche Finanzierungsbedingungen

3,733 € Monatsrate

3,89 % Geb. Sollzins

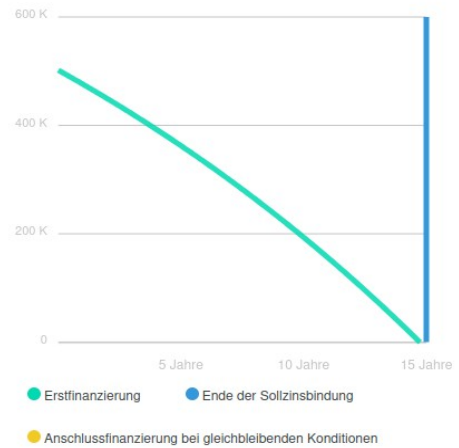
3,96 % Eff. Jahreszins

## Kosten der Finanzierung

Summe aller Raten	663.747 €
Davon gezahlte Zinsen	159.887 €
Getilgter Betrag	503.860 €
Restschuld zum Ende der Zinsbindung	0 €

## Entwicklung der Restschuld

> Tilgungsplan



## Tilgungsplan



2030	44.793 €	14.933 €	29.861 €	0 €	367.599 €	▼
2031	44.793 €	13.750 €	31.043 €	0 €	336.556 €	▼
2032	44.793 €	12.521 €	32.272 €	0 €	304.283 €	▼
2033	44.793 €	11.243 €	33.551 €	0 €	270.733 €	▼
2034	44.793 €	9.914 €	34.879 €	0 €	235.854 €	▼
2035	44.793 €	8.533 €	36.260 €	0 €	199.593 €	▼
2036	44.793 €	7.097 €	37.696 €	0 €	161.897 €	▼
2037	44.793 €	5.604 €	39.189 €	0 €	122.708 €	▼
2038	44.793 €	4.052 €	40.741 €	0 €	81.967 €	▼
2039	44.793 €	2.439 €	42.355 €	0 €	39.612 €	▼
2040	40.376 €	764 €	39.612 €	0 €	0 €	▼
<b>Gesamt</b>	<b>663.747 €</b>	<b>159.887 €</b>	<b>503.860 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	

# Berechne die Monatsrate für deinen Immobilienkauf

## Finanzierungsart

Kauf einer Immobilie

## Wo willst du finanzieren? (Ort oder PLZ)

56459 Höhn

## Ausgewählte Immobilie



56459 Höhn

798.000 €

60 Zimmer

672 m²

Merkzettel

entfernen

## Kaufpreis



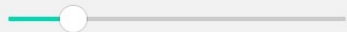
798.000 €

## + Kaufnebenkosten

Details

55.860 € 7 %

## - Eigenkapital



30.000 €

Eigenkapitalrechner

## Nettodarlehen

823.860 €

## Tilgungsrate

- 1,5 % +

## Sollzinsbindung

- 25 Jahre +

## Durchschnittliche Finanzierungsbedingungen

3.982 €  
Monatsrate

4,30 %  
Geb. Sollzins

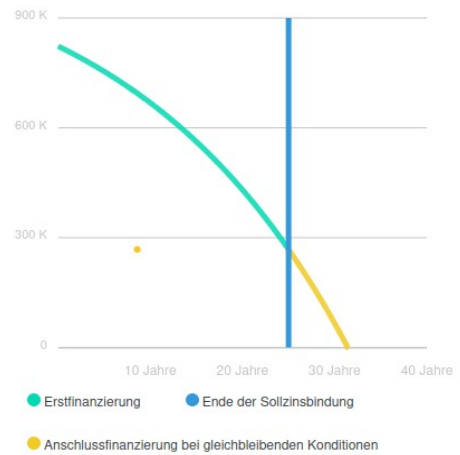
4,39 %  
Eff. Jahreszins

## Kosten der Finanzierung

Summe aller Raten	477.839 €
Davon gezahlte Zinsen	323.774 €
Getilgter Betrag	154.065 €
Restschuld zum Ende der Zinsbindung	669.795 €

## Entwicklung der Restschuld

> Tilgungsplan



## Tilgungsplan



2048	47.784 €	13.433 €	32.231 €	0 €	342.703 €	▼
2049	47.784 €	14.077 €	33.707 €	0 €	308.996 €	▼
2050	47.784 €	12.599 €	35.185 €	0 €	273.811 €	▼
2051	47.784 €	11.056 €	36.728 €	0 €	237.083 €	▼
Das Ende der Sollzinsbindung ist im Januar 2051 erreicht. Der weitere Darlehensverlauf bzw. die Anschlussfinanzierung wird mit einem gleich bleibenden Zinssatz berechnet.						
2052	47.784 €	9.445 €	38.339 €	0 €	198.743 €	▼
2053	47.784 €	7.763 €	40.021 €	0 €	158.723 €	▼
2054	47.784 €	6.008 €	41.776 €	0 €	116.947 €	▼
2055	47.784 €	4.176 €	43.608 €	0 €	73.339 €	▼
2056	47.784 €	2.263 €	45.520 €	0 €	27.819 €	▼
2057	28.224 €	405 €	27.819 €	0 €	0 €	▼
Gesamt	477.839 €	323.774 €	154.065 €	0 €	669.795 €	



## Mehrfamilienhaus in Pottum

Wohnungen/ Seniorenresidenzen (11), Blockhaus-Treffpunkt(1),  
Bauplätze (3)



Objekt-Nr. OM-419793

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schmidt

56459 Pottum  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland



Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.000,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	10	Badezimmer	17
Zimmer	60,00	Garagen	3
Wohnfläche	671,74 m²	Stellplätze	12
Nutzfläche	214,77 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Den Energieausweis finden Sie online unter: [www.ohne-makler.net/expose/419793](http://www.ohne-makler.net/expose/419793)



Das vollständige Exposé finden Sie unter: [www.ohne-makler.net/expose/419793](http://www.ohne-makler.net/expose/419793)