

Exposé

Mehrfamilienhaus in Baesweiler

**5,7% Ist-Rendite für ESG-konformes Green-Building:
Hochwertiges MFH in Bestlage Baesweilers!**



Objekt-Nr. OM-422540

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.775.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Welter

Bergmannsweg 76
52499 Baesweiler
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.442,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	9
Zimmer	19,00	Carports	10
Wohnfläche	639,01 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus vereint nachhaltige Gebäudetechnik, stabile Mieterträge und zukunftssichere Infrastruktur und stellt damit ein erstklassiges Investment dar. Die Kombination aus wertgesicherten Mietverhältnissen, hoher Energieautarkie sowie zusätzlichen Einnahmen aus Photovoltaik sorgt für eine überdurchschnittliche Ertragsstabilität und langfristige Planungssicherheit. Zusätzlich bietet der Standort Baesweiler langfristiges Wertentwicklungspotenzial.

Das Objekt wurde im Jahr 2013 errichtet und 2014 fertiggestellt. Es umfasst insgesamt acht Wohneinheiten, verteilt auf zwei Etagen je vier Wohneinheiten. Ein besonderes Highlight: Jede einzelne Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich: Die unteren Einheiten über jeweils einen Garten, die oberen Wohnungen über einen eigenen Balkon / eine Loggia. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über einen Aufzug der zwischen EG und 1. OG fährt. Der Technikraum befindet sich im Dachboden, im Erdgeschoss befindet sich ein separater Hausmeister-Raum mit Werkzeugen & Ersatzteilen. Die Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt 639,01 m². Die genaue Zusammensetzung ist der Flächen- und Mietaufstellung in den Objektunterlagen zu entnehmen.

Links und rechts des Hauses befinden sich jeweils fünf Carports, ausgestattet mit gemeinschaftlich genutzten E-Ladesäulen. Die Abrechnung erfolgt nutzerbezogen über individuelle Chips; derzeit ist die Nutzung durch E-Fahrzeuge gering, sodass weitere Ladesäulen problemlos ergänzt werden können. Zusätzlich sind die Carports mit Ring-Überwachungskameras gesichert. Im linken Eingangsbereich befindet sich der Fahrradunterstand, im rechten Bereich die Mülltonnenbehausung.

Sämtliche Mietverhältnisse sind mit einer jährlichen Staffelmieterhöhung von 2 % ausgestattet; die Mieterschaft ist bewusst durchmischt und setzt sich aus Familien, Paaren, Singles und Rentnern zusammen, was eine solide Risikostreuung gewährleistet. Alle Mieter wurden vom Eigentümer selbst ausgewählt.

Die Ertragslage setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete Wohnungen = 6.415,85 € mntl. (inkl. Vermietung Wohnung № 6)

Kaltmiete Stellplätze = 450,00 € mntl.

Zusätzliche Einnahmen Photovoltaik = ca. 1.600,00 € mntl.

Gesamt = 8.465,85 € mntl. (101.590,20 € p.a.)

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Ergänzend ist eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage mit 84kWp samt Batteriespeichern über 110kWh Speicherkapazität installiert, die alle Wohneinheiten mit Strom versorgt und eine nahezu autarke Bewirtschaftung an rund 300 Tagen im Jahr ermöglicht. Durch die Stromlieferung an die Mieter sowie die Einspeisung ins öffentliche Netz werden zusätzliche Einnahmen von ca. 1.600 € monatlich generiert. Das gesamte Gebäude ist vollständig Smart-Home-gesteuert, sodass Beleuchtung und Fußbodenheizung zentral und separat per App bedient werden können. Das Haus verfügt über ein eigenes Handy zwecks Zentralsteuerung über alle benötigten Applikationen.

Ein weiteres Highlight stellt die Maisonette-Wohneinheit № 6 dar (derzeit leerstehend), die sich qualitativ deutlich von den übrigen Einheiten abhebt. Sie verfügt unter anderem über eine Klimaanlage, zwei Einbauküchen, einen großzügigen Balkon bzw. eine Loggia, zwei Bäder/WCs sowie eine eigene Starlink-Anlage. Der ehemals gemeinschaftlich genutzte Poolbereich mit Gartenhütte und Sprungbrett ist dieser Einheit heute exklusiv zugeordnet und erhöht die Wohn- und Vermietungsattraktivität zusätzlich.

Ausstattung

Das Objekt wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine zeitgemäße, hochwertige technische Ausstattung. In ausgewählten Wohneinheiten sind Klimaanlagen installiert, die den Wohnkomfort insbesondere in den Sommermonaten deutlich erhöhen. Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Verbindung mit der

modernen Heiztechnik eine gleichmäßige und energieeffiziente Wärmeverteilung gewährleistet. Alle Jalousien sind elektrisch gesteuert.

Ein zentrales Ausstattungsmerkmal ist die moderne Photovoltaik-Gesamtanlage (84kWp) mit mehreren dreiphasigen Hybridwechselrichtern des Herstellers Deye. Die Anlage verfügt über eine zentrale Energieverteilung sowie separate AC-Unterverteilungen je Wohneinheit und ist konsequent auf Eigenverbrauchsoptimierung, Mieterstrommodelle sowie die optionale Einbindung von Batteriespeichern (110kWh Speicherkapazität) ausgelegt. Die Installation erfolgte fachgerecht und normkonform.

Ergänzend steht ein separater, technisch ausgestatteter Batteriespeicherraum mit mehreren modularen Lithium-Ionen-Speichern (UN 3480) zur Verfügung. Dieser ermöglicht die effiziente Zwischenspeicherung des erzeugten Solarstroms, eine Erhöhung der Eigenverbrauchsquote sowie eine gezielte Lastspitzenkappung; systemabhängig ist zudem eine Not- bzw. Ersatzstromversorgung realisierbar.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine moderne Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe mit schallgedämmter Außeneinheit (ODU), die einen besonders geräuscharmen und effizienten Betrieb sicherstellt. In Kombination mit der Photovoltaikanlage ergibt sich ein zukunftsähiges, wirtschaftliches Gesamtkonzept mit niedrigen Betriebskosten und hoher energetischer Unabhängigkeit.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage von Baesweiler, am Bergmannsweg 76 – einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße, die nahezu ausschließlich von gepflegter Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Das Umfeld überzeugt durch ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Kurz-, mittel- und langfristig ist mit einer weiteren Wertentwicklung zu rechnen.

Trotz der ausgesprochen ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Über die nahegelegenen Anschlussstellen an die A44 und A46 bestehen schnelle Verbindungen nach Aachen, Heinsberg, Jülich und in die benachbarten Niederlande. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale Umfeld.

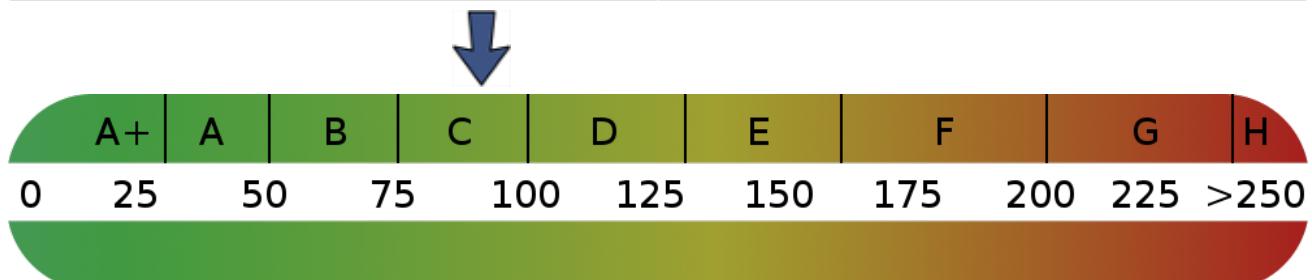
Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, exzellenter Erreichbarkeit und vollständiger Infrastruktur macht den Bergmannsweg 76 zu einer besonders begehrten Adresse – ideal für alle, die naturnahes, entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Poolbereich

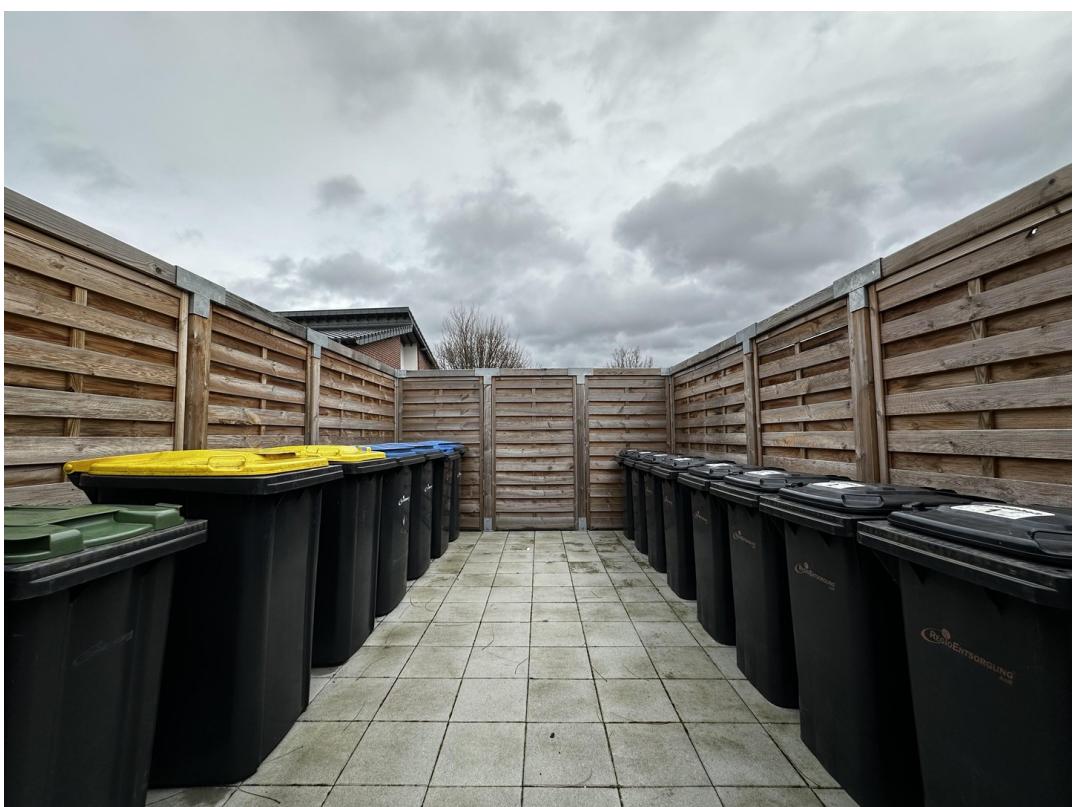


Fahrradunterstand

Exposé - Galerie



Mülltonnenbehausung



Mülltonnenbehausung

Exposé - Galerie



Carports links

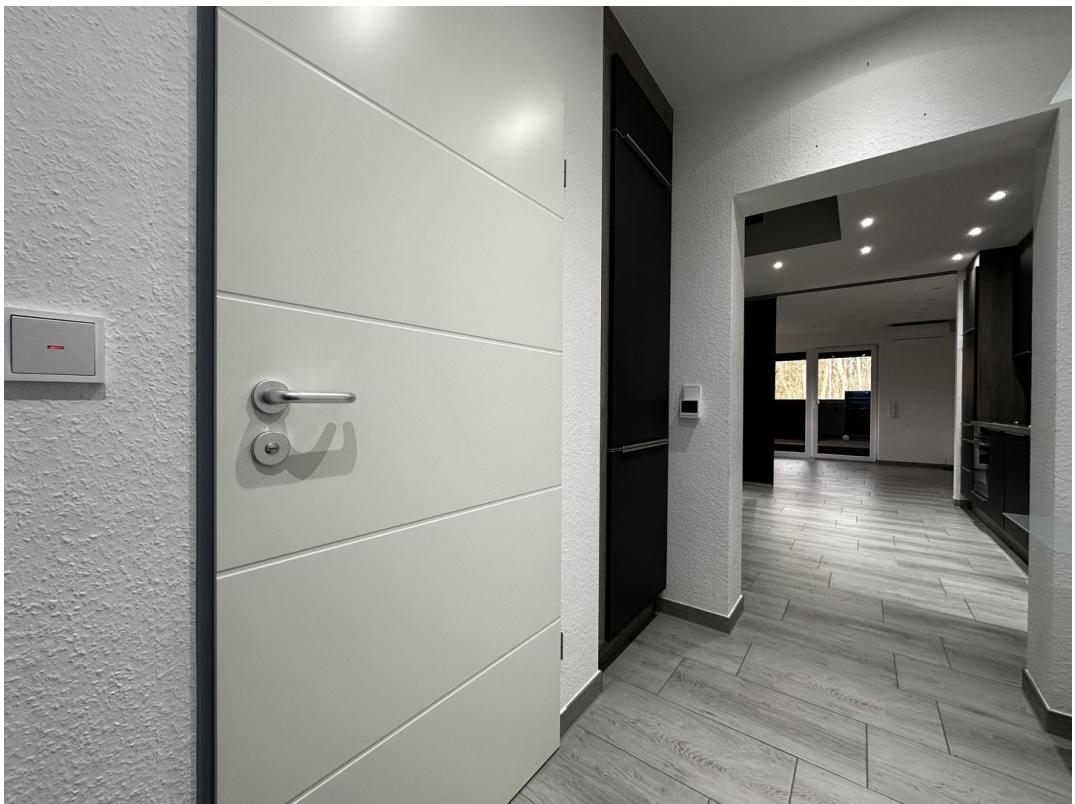


Carports rechts

Exposé - Galerie

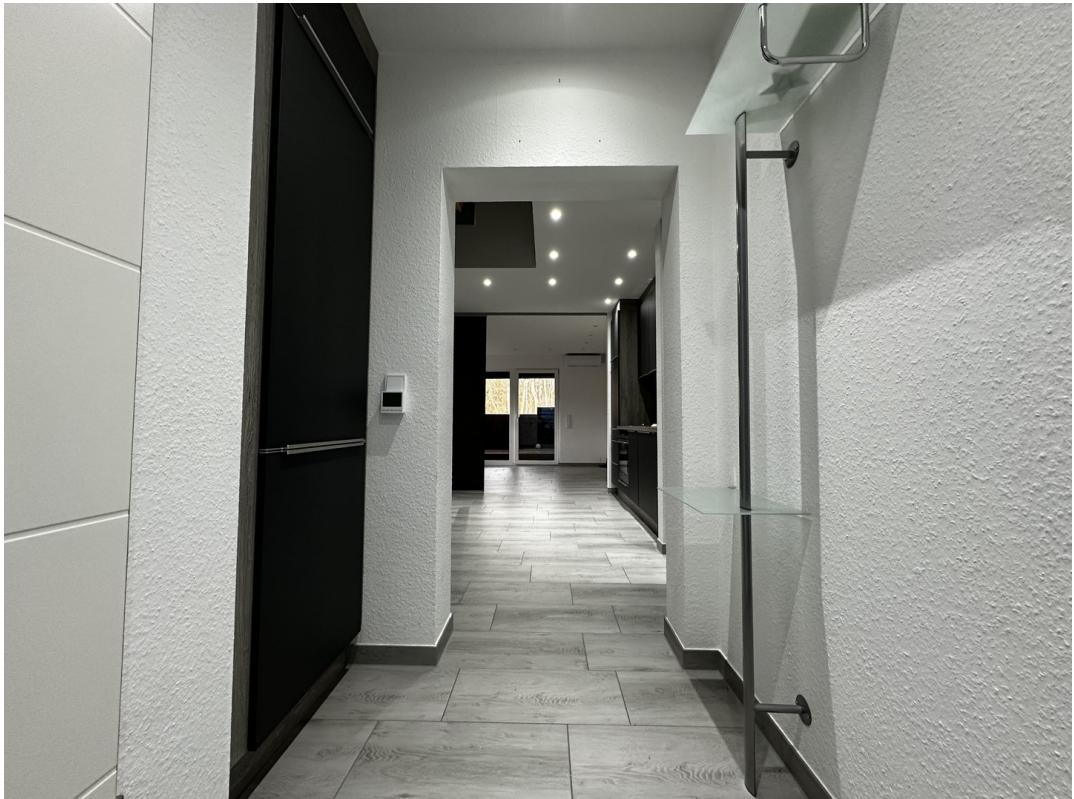


Wohnung № 6 Eingang



Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6



Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6



Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6



Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6



Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6



Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6

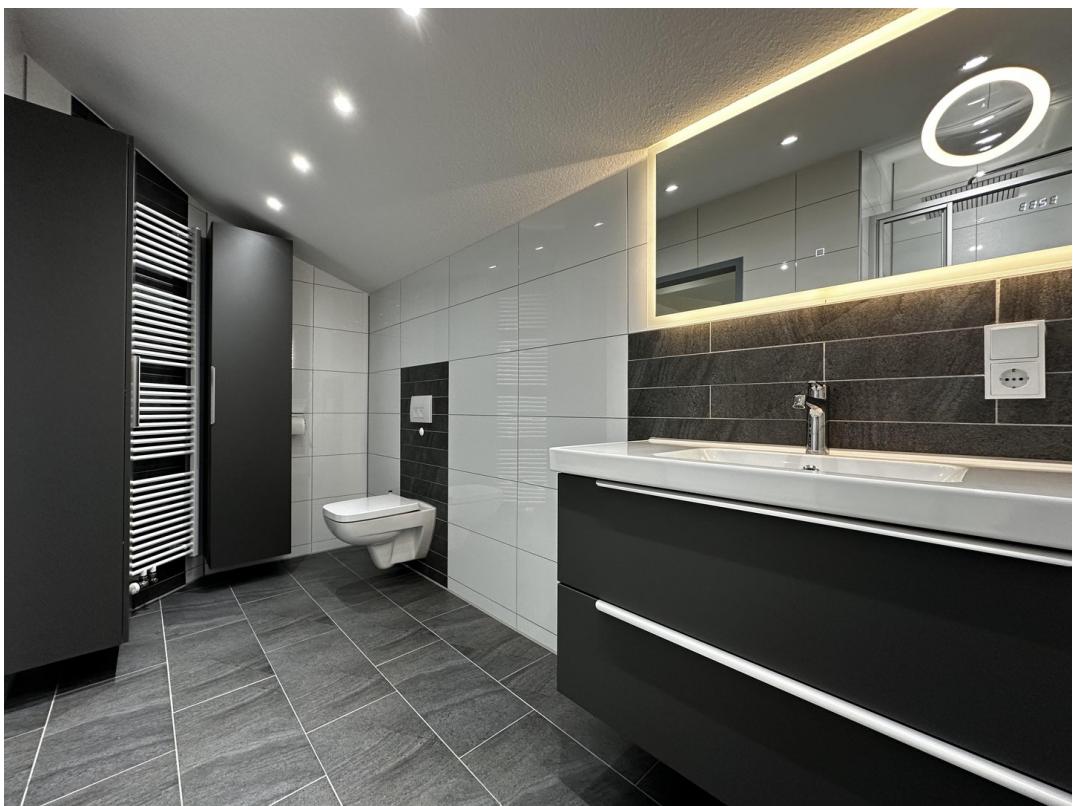


Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6



Wohnung № 6

Exposé - Galerie



Wohnung № 6



Hausflur 1. OG

Exposé - Galerie



Hausflur 1. OG



Hausflur 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts



Wohnung 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts



Wohnung 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts

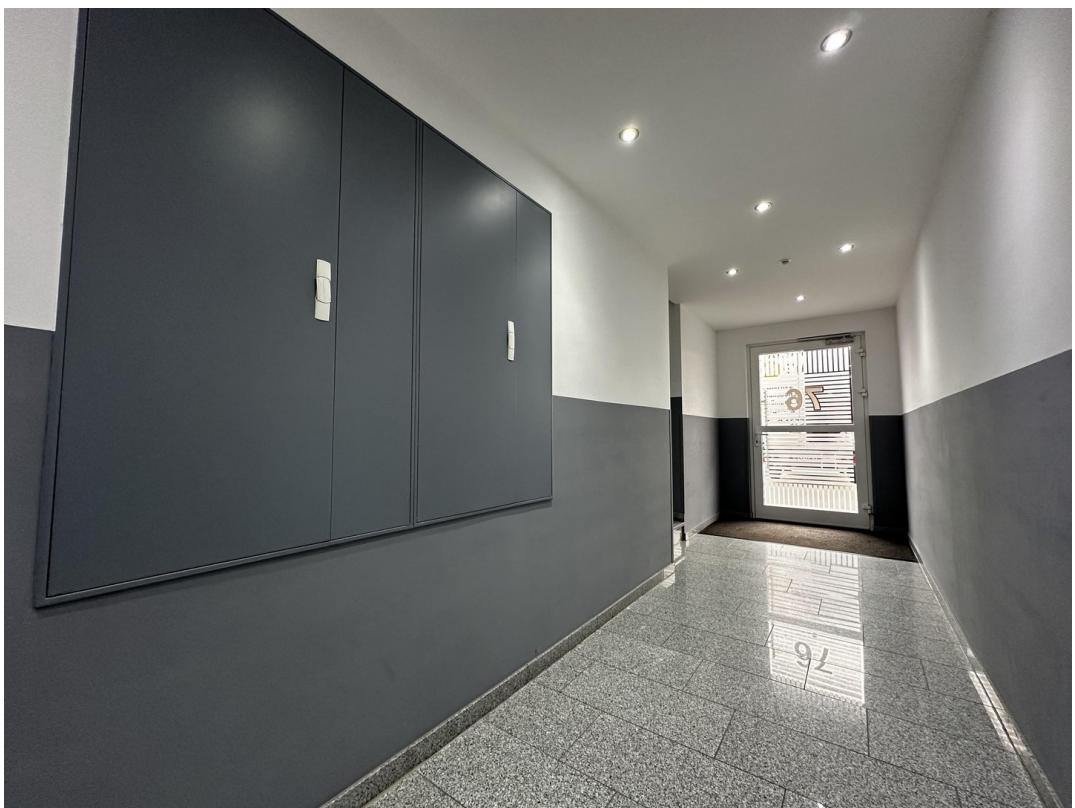


Wohnung 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts



Hausflur EG

Exposé - Galerie



Aufzug



Aussicht 1. OG

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Technikraum

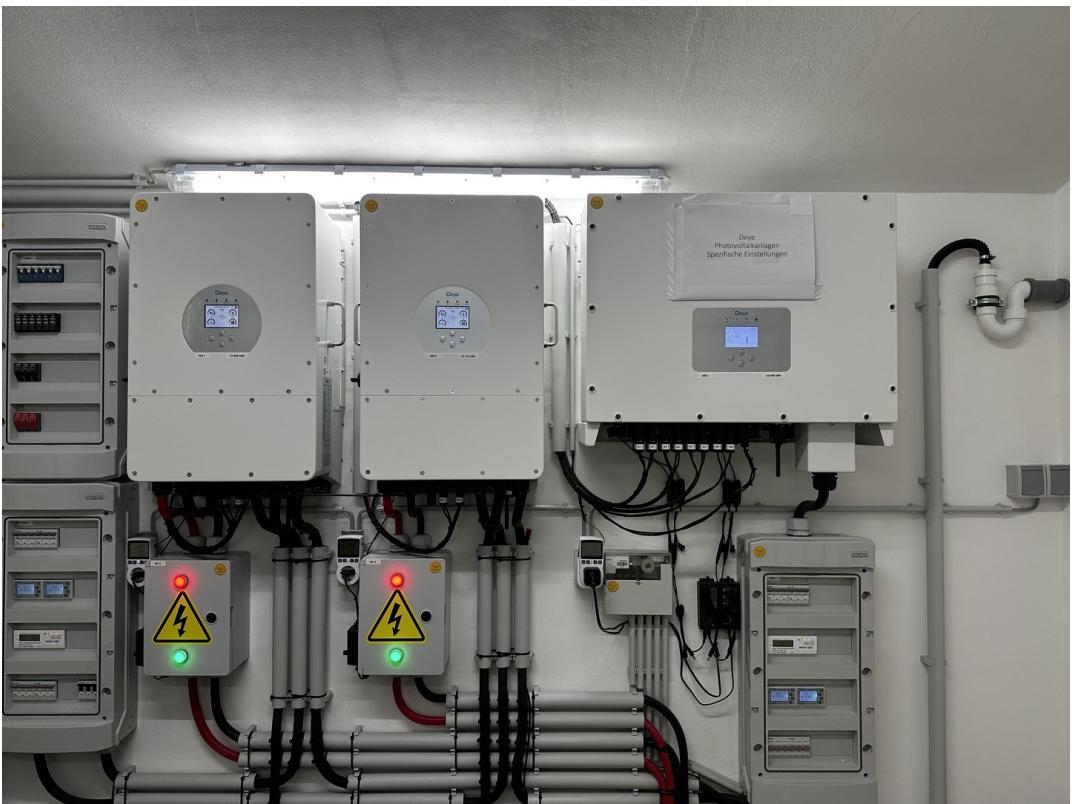


Photovoltaik-Speicher

Exposé - Galerie



Photovoltaikanlage

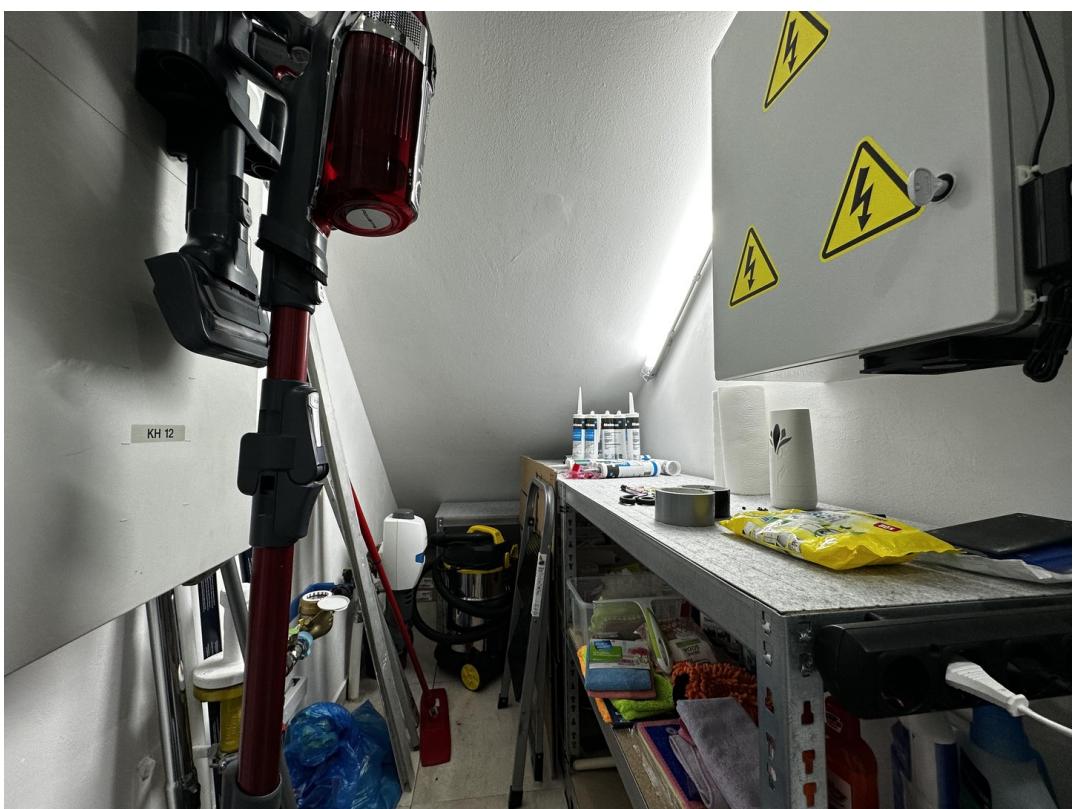


Photovoltaikanlage

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Hausmeister-Raum

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte
3. Grundrisse & Schnitt

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:

26.02.2031

Registriernummer²

NW-2021-003551623

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bergmannsweg 76, 52499 Baesweiler		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2012		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	867,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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

Der Energieausweis dient lediglich 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:

Martin Zimmermann
Energieberater im HWK
Kneipstr.10
52146 Würselen



27.02.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

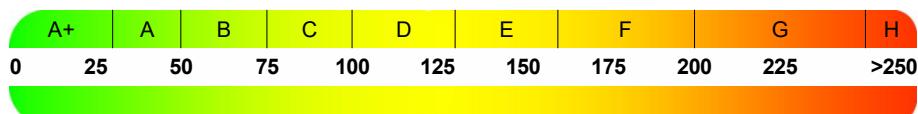
Registriernummer²

NW-2021-003551623

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

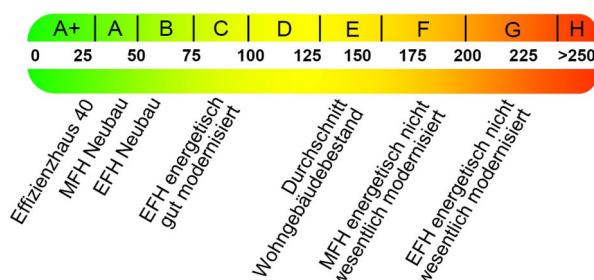
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

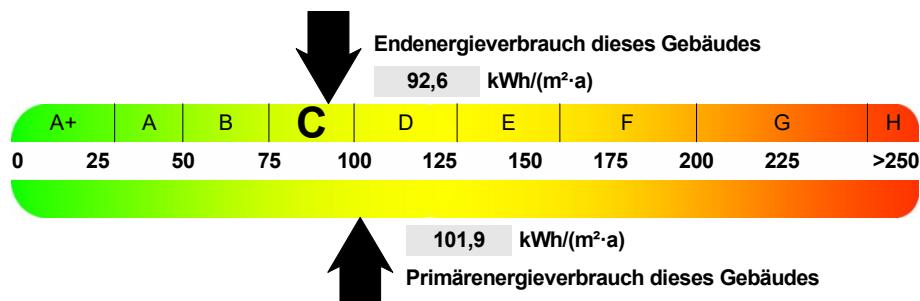
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2021-003551623

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

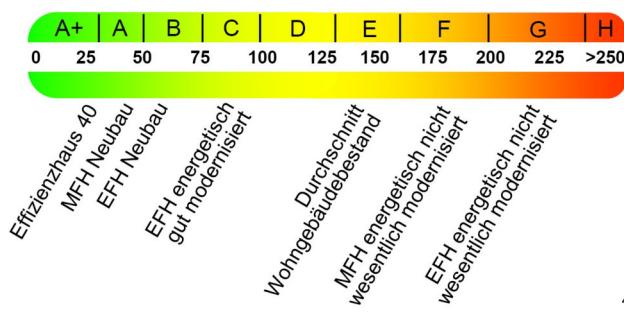
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

92,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2017	31.12.2020	Erdgas E	1,10	276200	69360	206840	1,22

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

NW-2021-003551623

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Martin Zimmermann, Energieberater im HWK Kneippstr.10, 52146 Würselen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

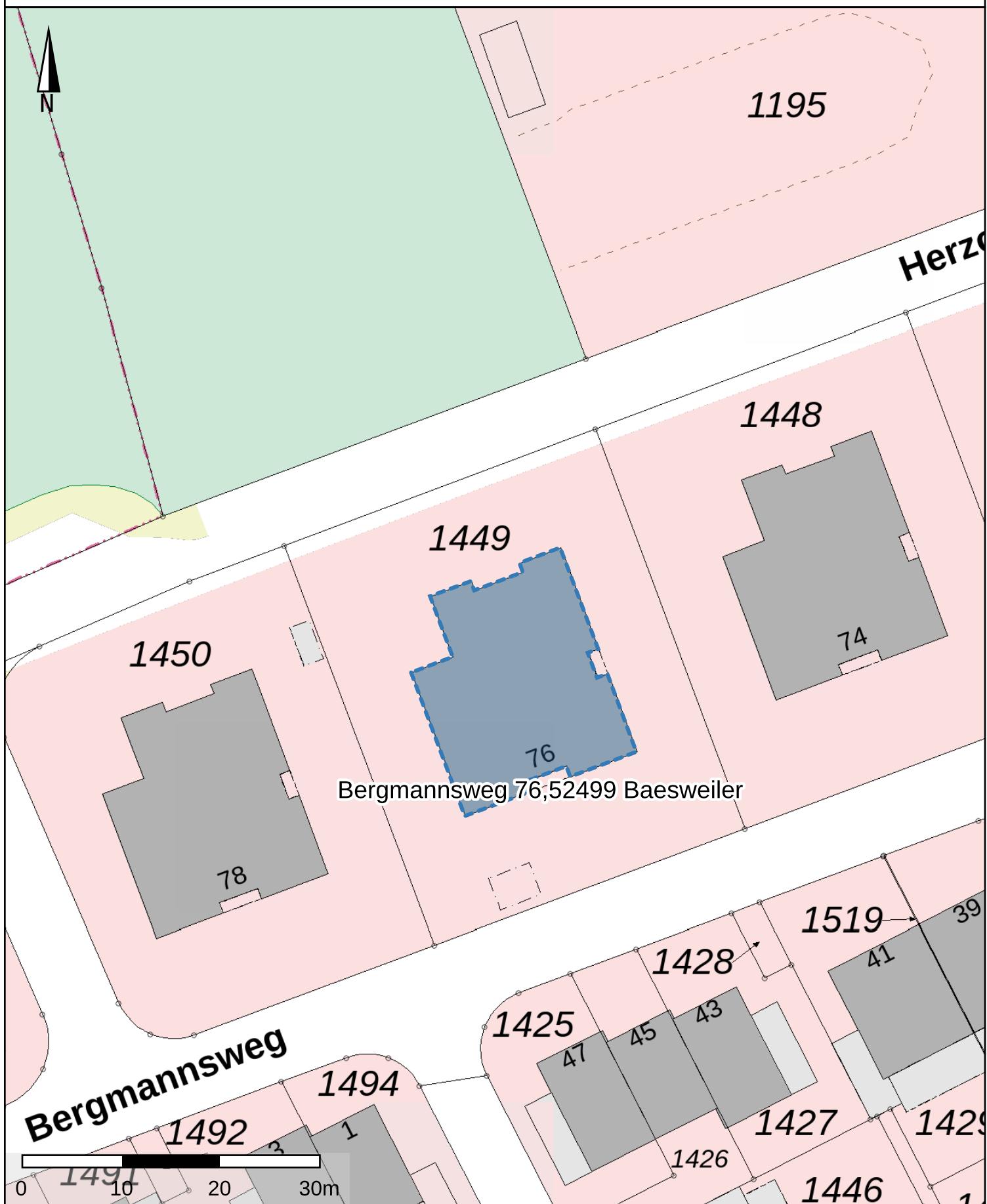
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 20.01.2026 um 11:42 Uhr erstellt.

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 20.01.2026 um 11:42 Uhr erstellt.

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

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

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.

Bergmannsweg 76
52499 Baesweiler

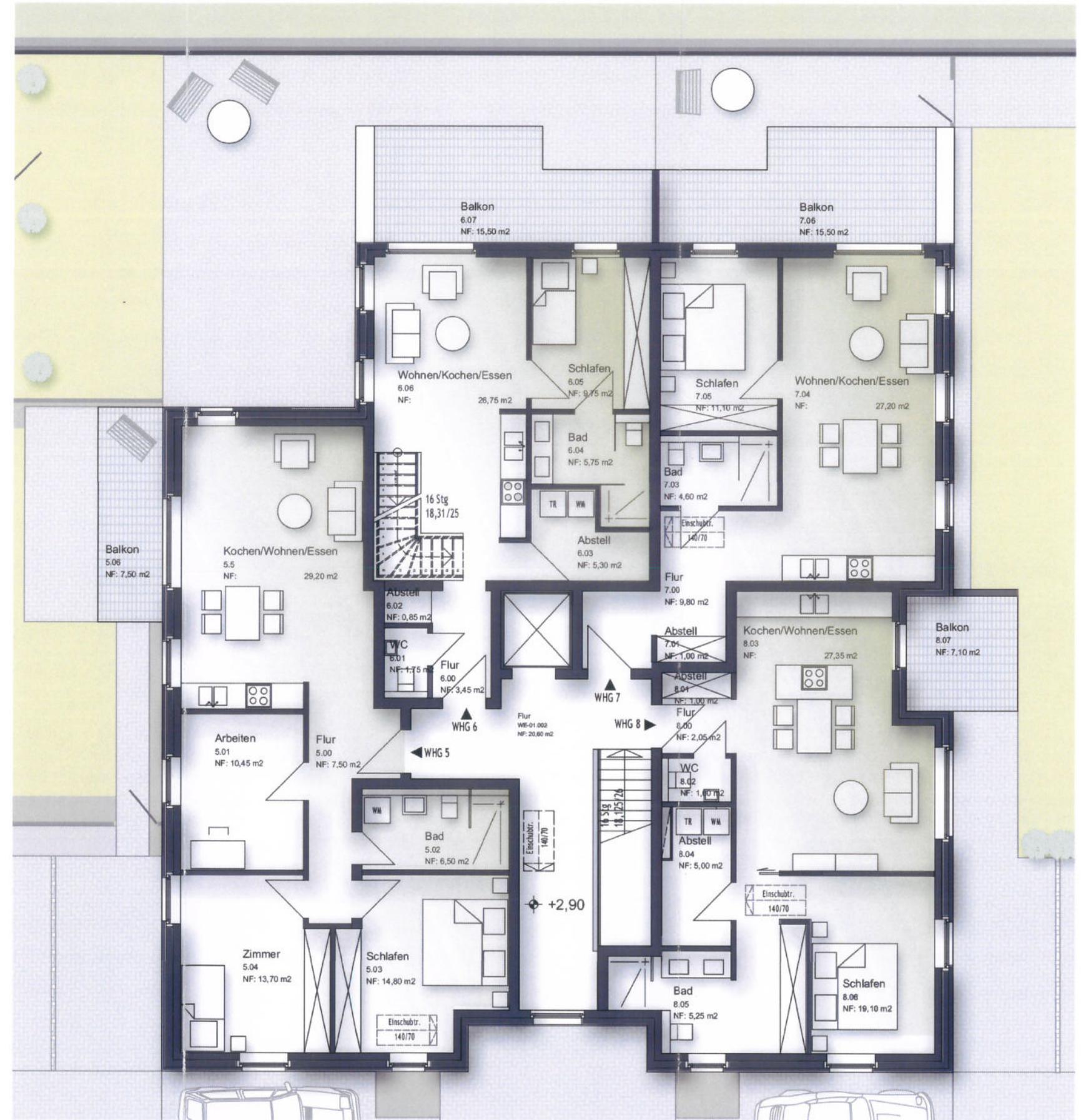




Bergmannsweg 76

Außenanlage

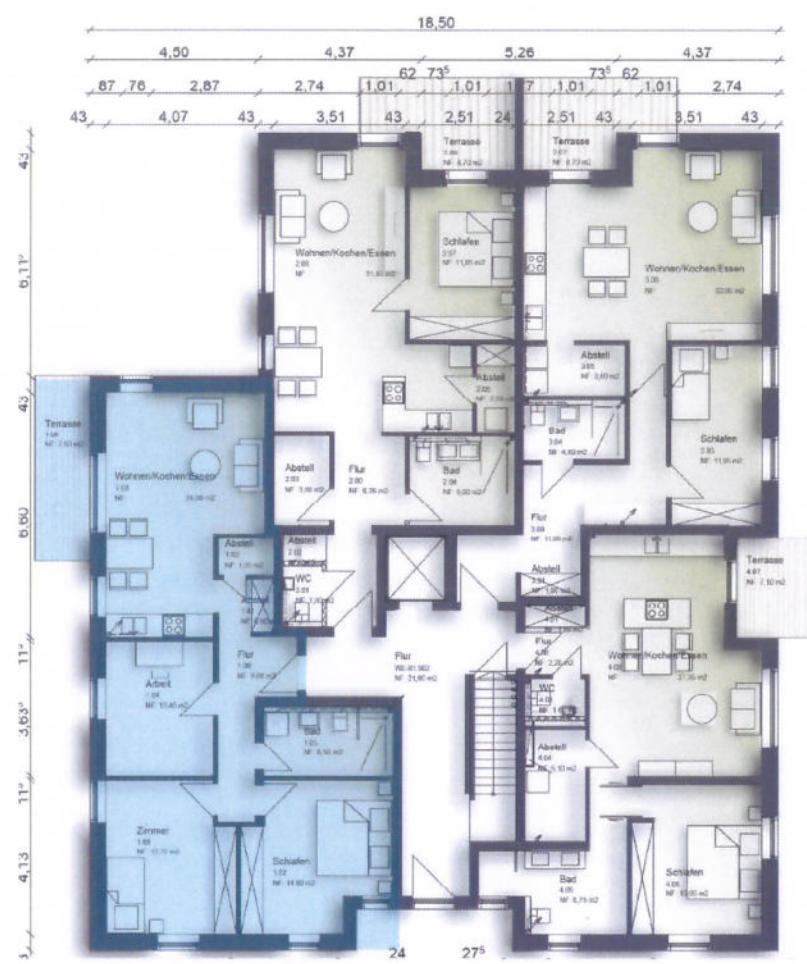




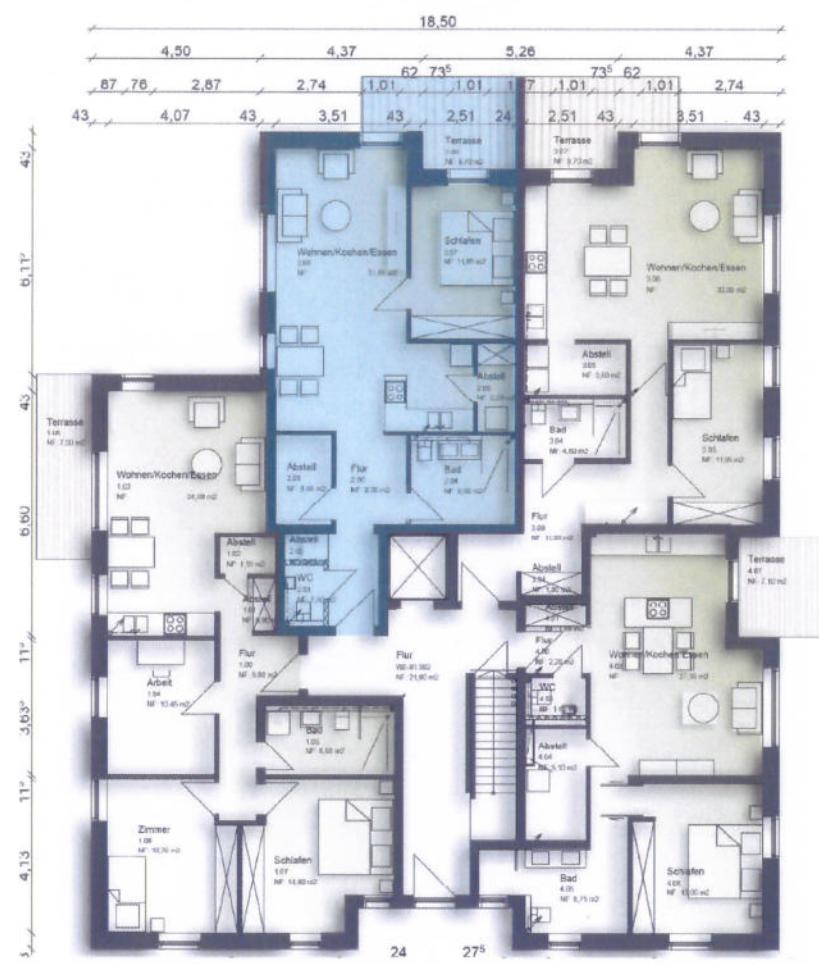


Bergmannsweg 76

Grundriss Spitzboden



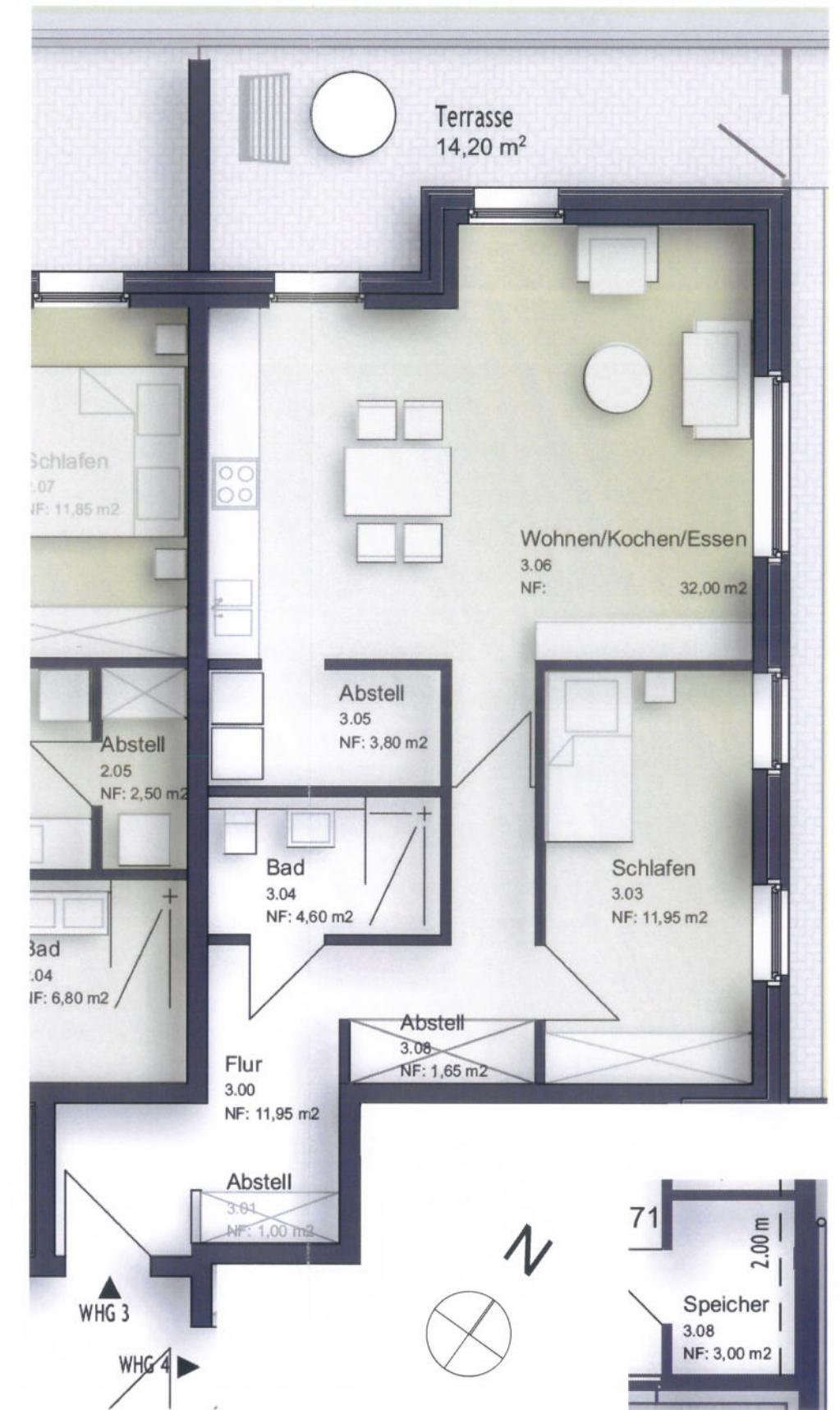
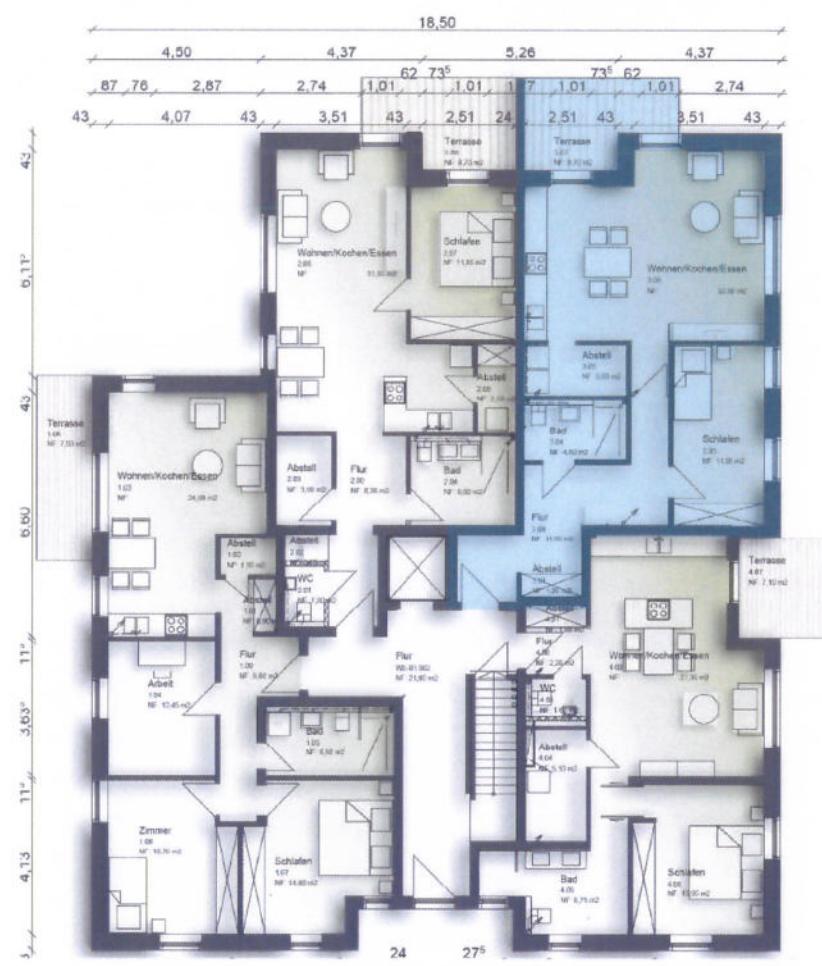
	Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
Wohnung 1			
	1.00	Flur	9,00
	1.01	Abstell	0,90
	1.02	Abstell	1,55
	1.03	Wohnen/Kochen/Essen	24,80
	1.04	Abstell	10,45
	1.05	Bad	6,50
	1.06	Zimmer	13,70
	1.07	Schlafen	14,80
	1.08	Terrasse 50%	8,00
<u>Wohnung 1 gesamt:</u>			<u>89,70</u>
	1.09	Speicher (zusätzlich im Spitzboden)	2,85



Bergmannsweg 76

Grundriss EG + Wohneinheit 2

Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
Wohnung 2		
2.00	Flur	8,35
2.01	WC	1,80
2.02	Abstell	0,85
2.03	Abstell	3,60
2.04	Bad	6,80
2.05	Abstell	2,50
2.06	Wohnen/Kochen/Essen	31,85
2.07	Schlafen	11,85
2.08	Terrasse 50%	25,53
<u>Wohnung 2 gesamt:</u>		<u>93,13</u>
2.09	Speicher (zusätzlich im Spitzboden)	3,10



Bergmannsweg 76

Grundriss EG + Wohneinheit 3

Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
------------	----------	-----------------------

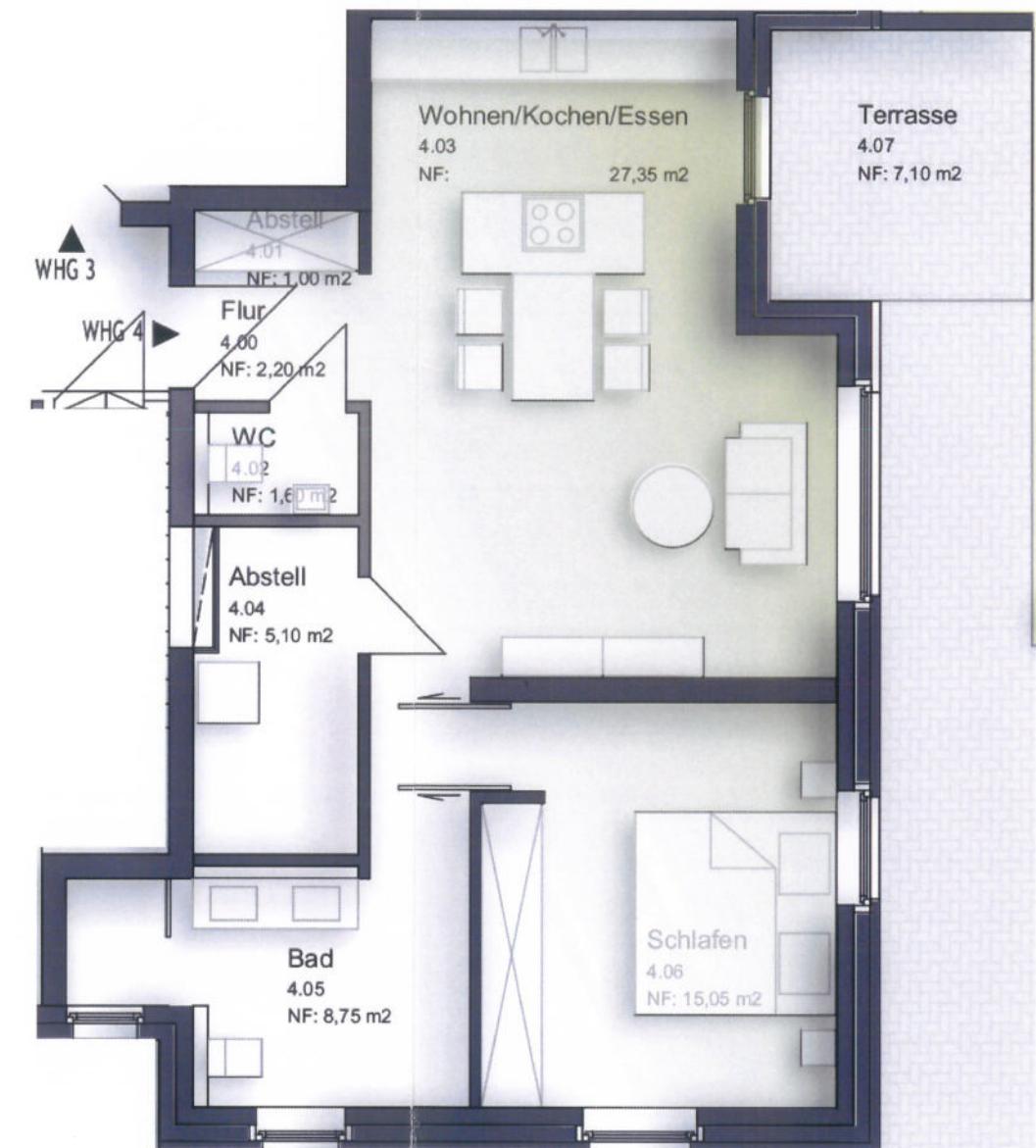
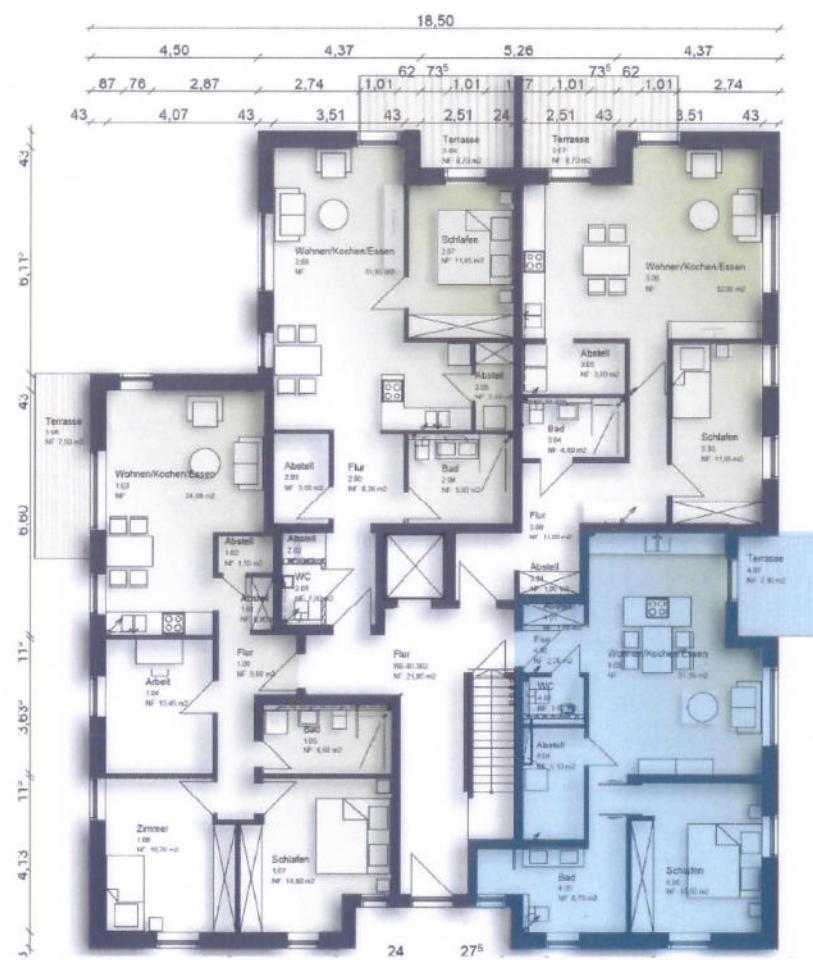
Wohnung 3

3.00	Flur	11,95
3.01	Abstell	1,00
3.02	Abstell	1,65
3.03	Schlafen	11,95
3.04	Bad	4,60
3.05	Abstell	3,80
3.06	Wohnen/Kochen/Essen	32,00
3.07	Terrasse 50%	7,10
3.08	Speicher	

<u>Wohnung 3 gesamt:</u>	<u>74,05</u>
--------------------------	--------------

Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
------------	----------	-----------------------

3.08	Speicher (zusätzlich im Spitzboden)	3,00
------	--	------



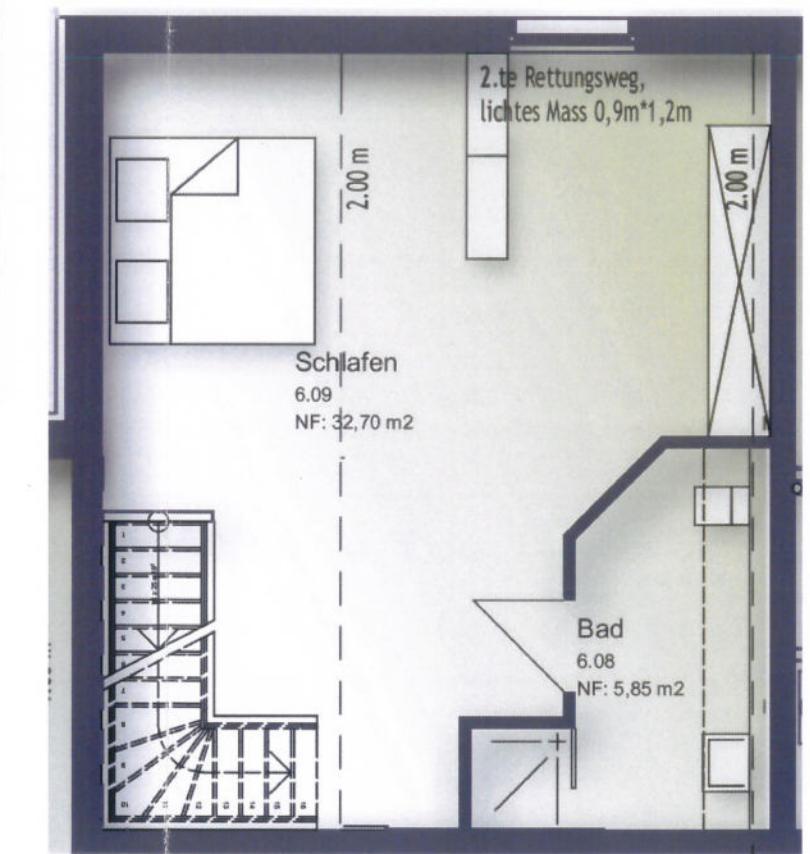
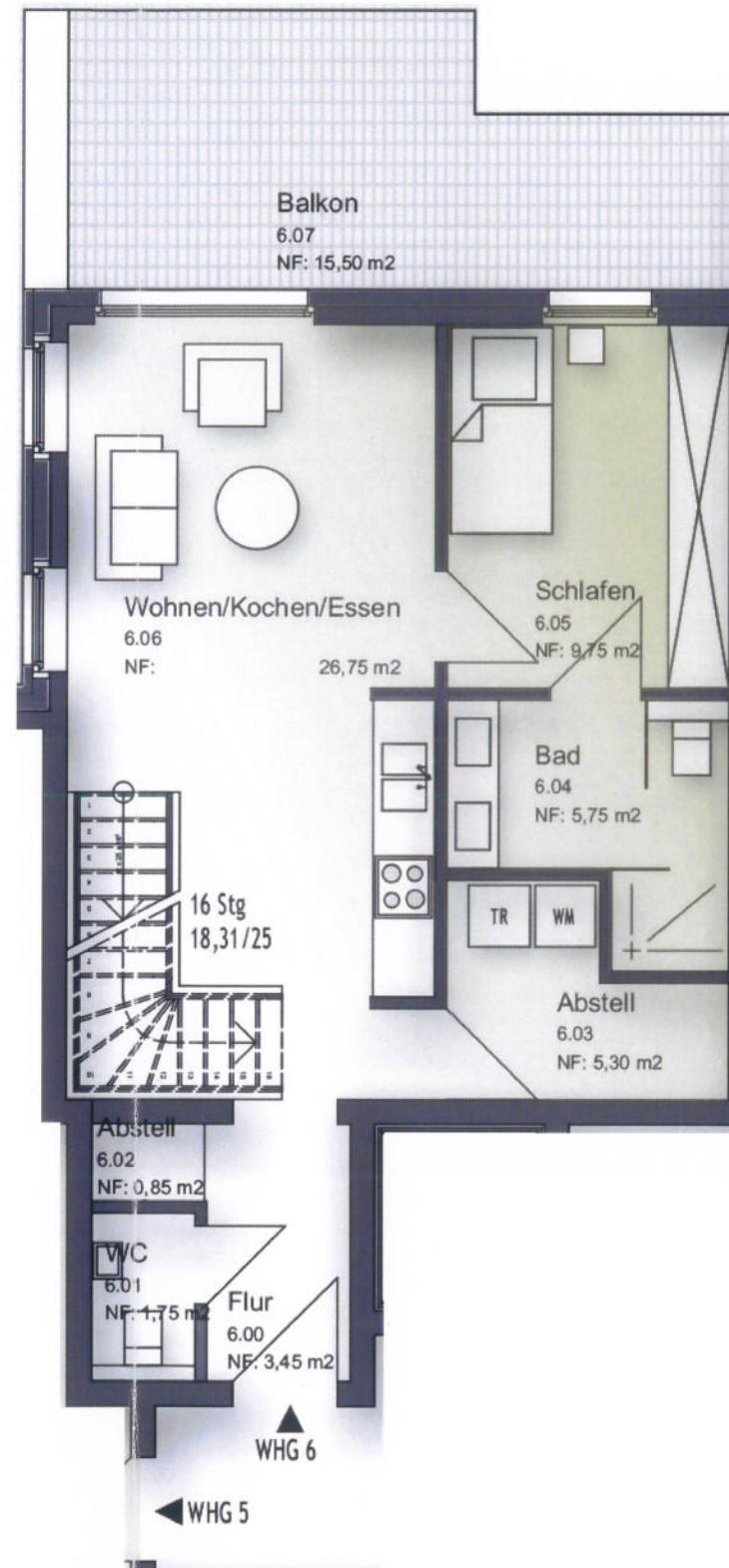
Bergmannsweg 76

Grundriss EG + Wohneinheit 4

Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
Wohnung 4		
4.00	Flur	2,20
4.01	Abstell	1,00
4.02	WC	1,60
4.03	Wohnen/Kochen/Essen	27,35
4.04	Abstell	5,10
4.05	Bad	8,75
4.06	Schlafen	15,05
4.07	Terrasse 50%	3,55
<u>Wohnung 4 gesamt:</u>		<u>64,60</u>



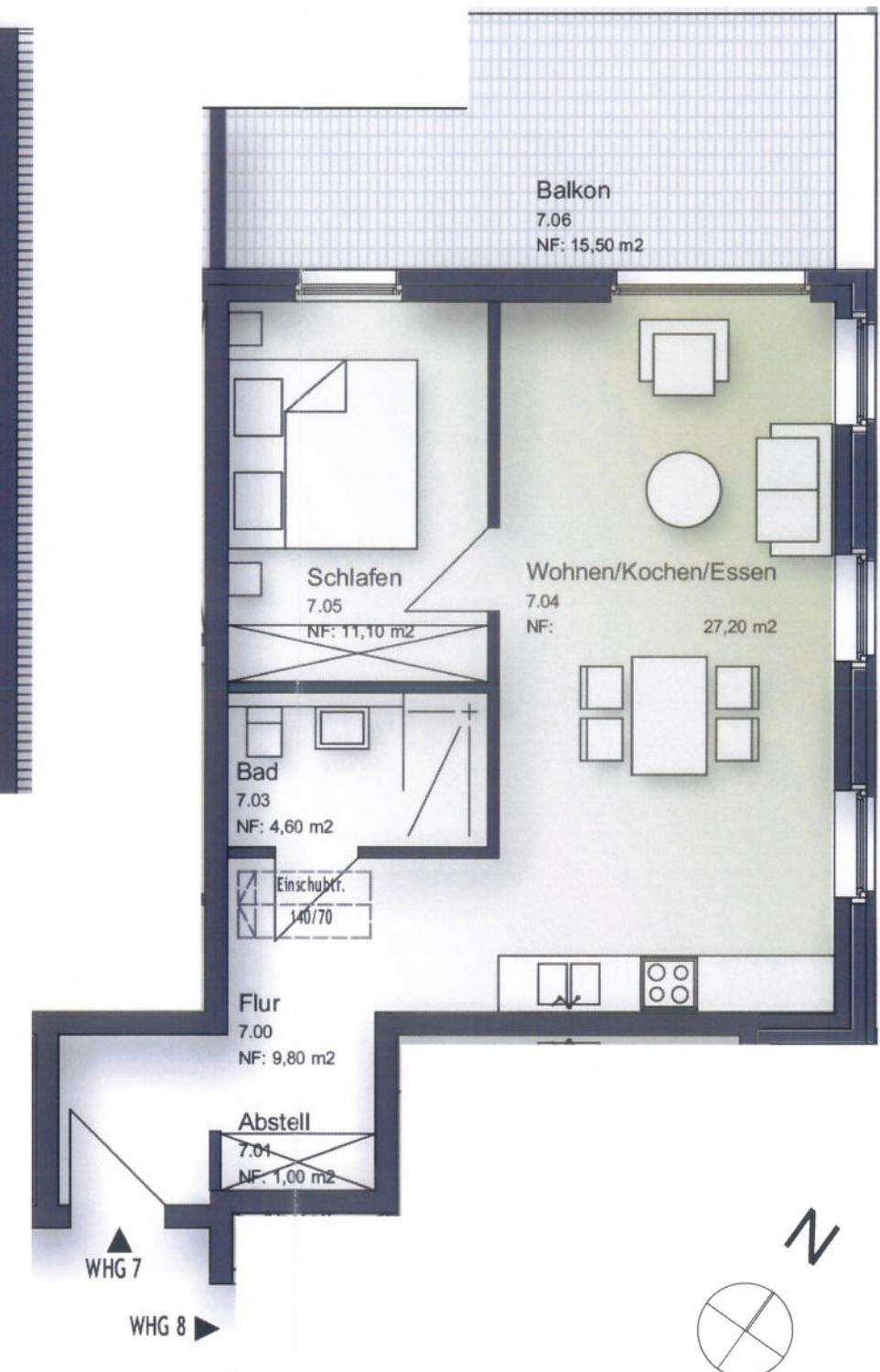
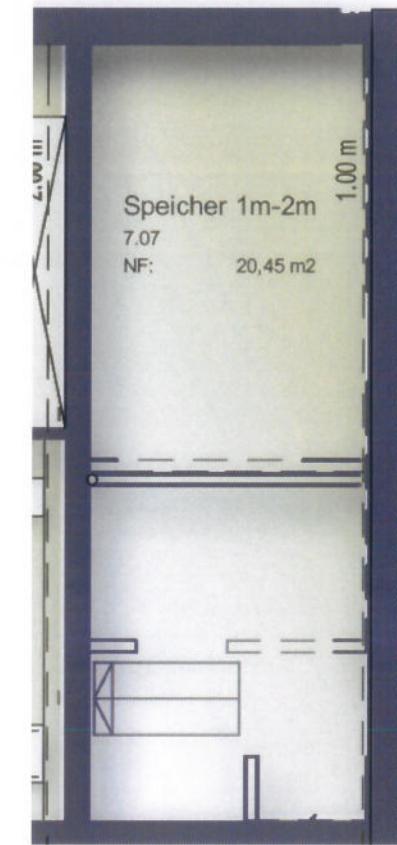
	Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
Wohnung 5			
	5.00	Flur	7,50
	5.01	Arbeiten	10,45
	5.02	Bad	6,50
	5.03	Schlafen	14,80
	5.04	Zimmer	13,70
	5.5	Kochen/Wohnen/Essen	29,20
	5.06	Balkon 50%	3,75
	5.07 / 5.08	Speicher gesamt 25%	4,40
	<u>Wohnung 5 gesamt:</u>		<u>90,30</u>



Bergmannsweg 76

Grundriss OG + Wohneinheit 6

Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
Wohnung 6		
6.00	Flur	3,45
6.01	WC	1,75
6.02	Abstell	0,85
6.03	Abstell	5,30
6.04	Bad	5,75
6.05	Schlafen	9,75
6.06	Wohnen/Kochen/Essen	26,75
6.07	Balkon 50%	7,75
6.08	Bad	5,85
6.09	Schlafen	32,70
<u>Wohnung 6 gesamt:</u>		<u>99,90</u>



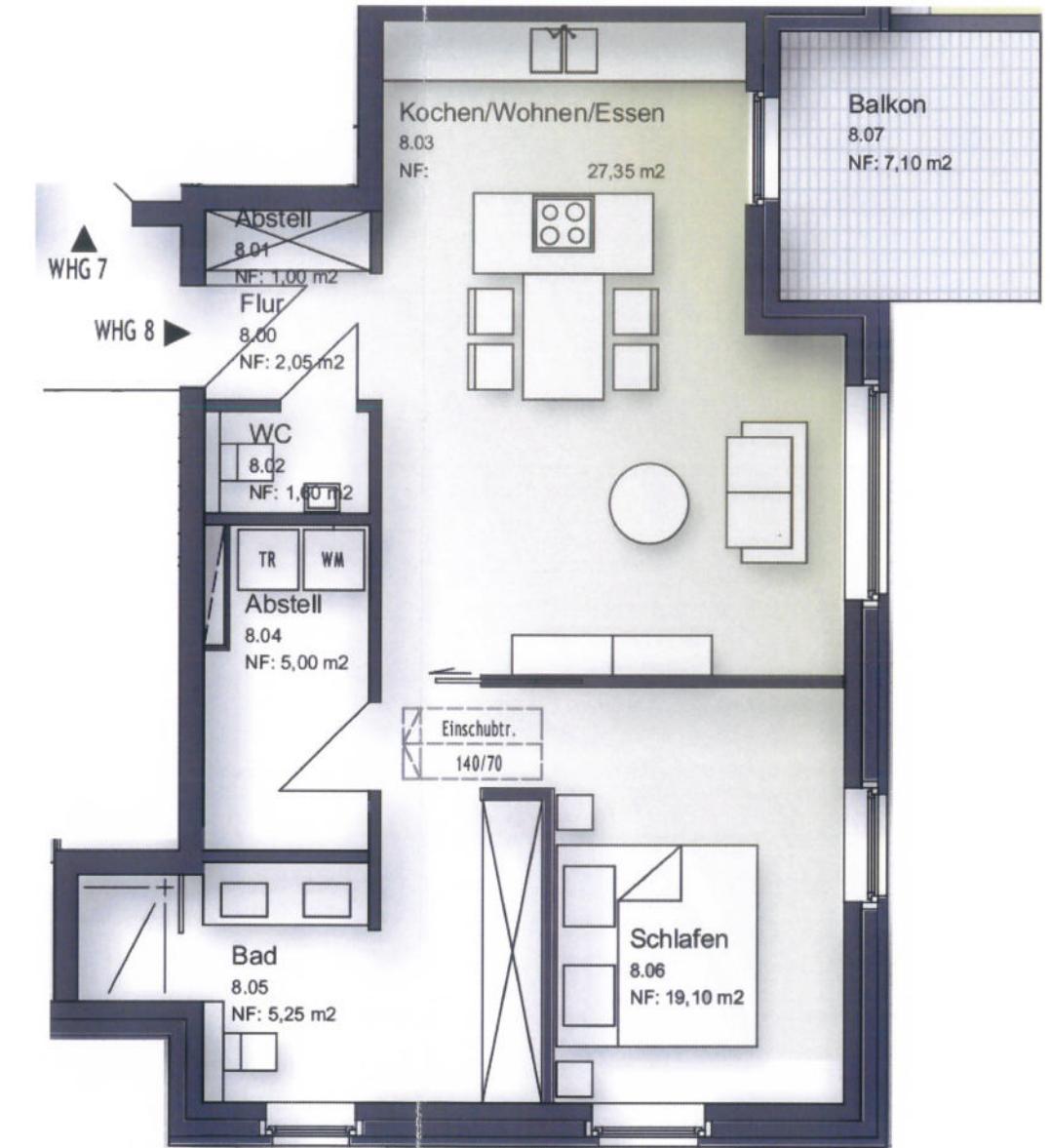
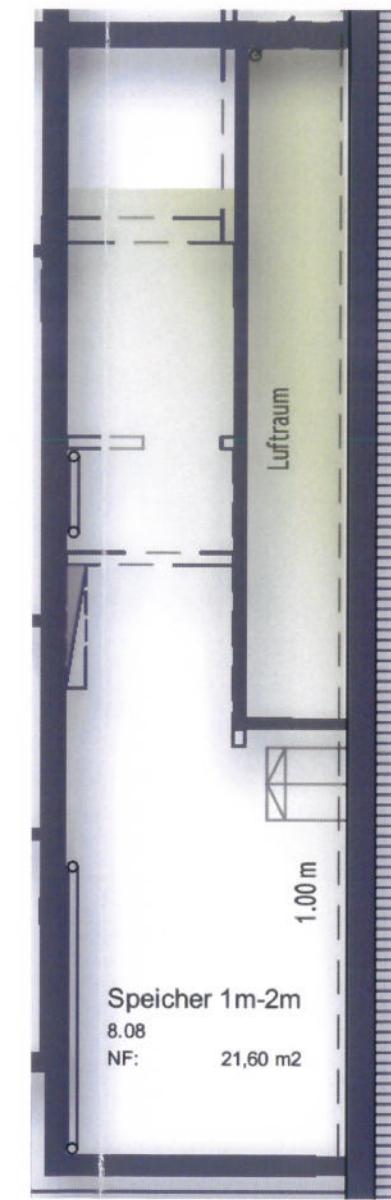
Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
------------	----------	-----------------------

Wohnung 7

7.00	Flur	9,80
7.01	Abstell	1,00
7.03	Bad	4,60
7.04	Wohnen/Kochen/Essen	27,20
7.05	Schlafen	11,10
7.06	Balkon 50%	7,75
7.07	Speicher gesamt 25%	5,12

Wohnung 7 gesamt:

66,57



Bergmannsweg 76

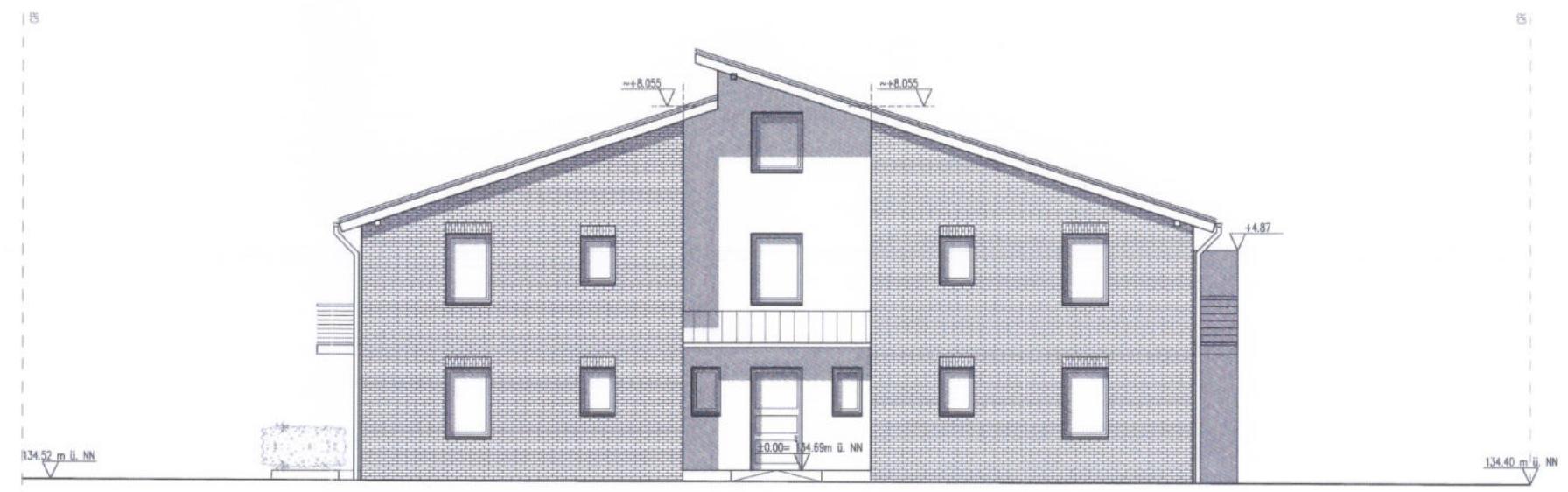
Grundriss OG + Wohneinheit 8

Raumnummer	Raumname	Fläche m ²
------------	----------	-----------------------

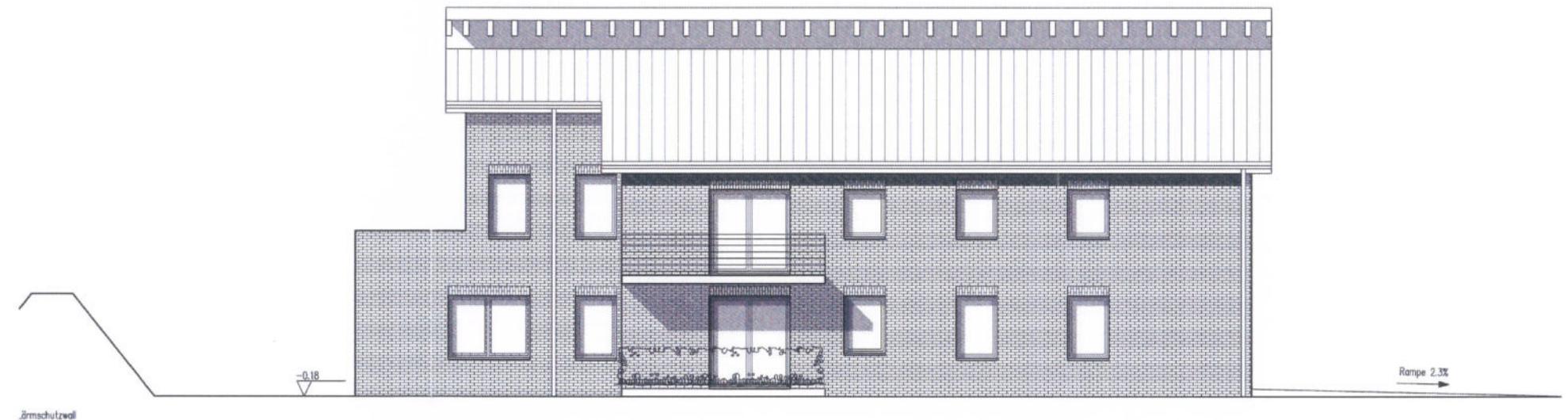
Wohnung 8

8.00	Flur	2,05
8.01	Abstell	1,00
8.02	WC	1,60
8.03	Kochen/Wohnen/Essen	27,35
8.04	Abstell	5,00
8.05	Bad	5,25
8.06	Schlafen	19,10
8.07	Balkon 50%	3,55
8.08	Speicher gesamt 25%	5,39

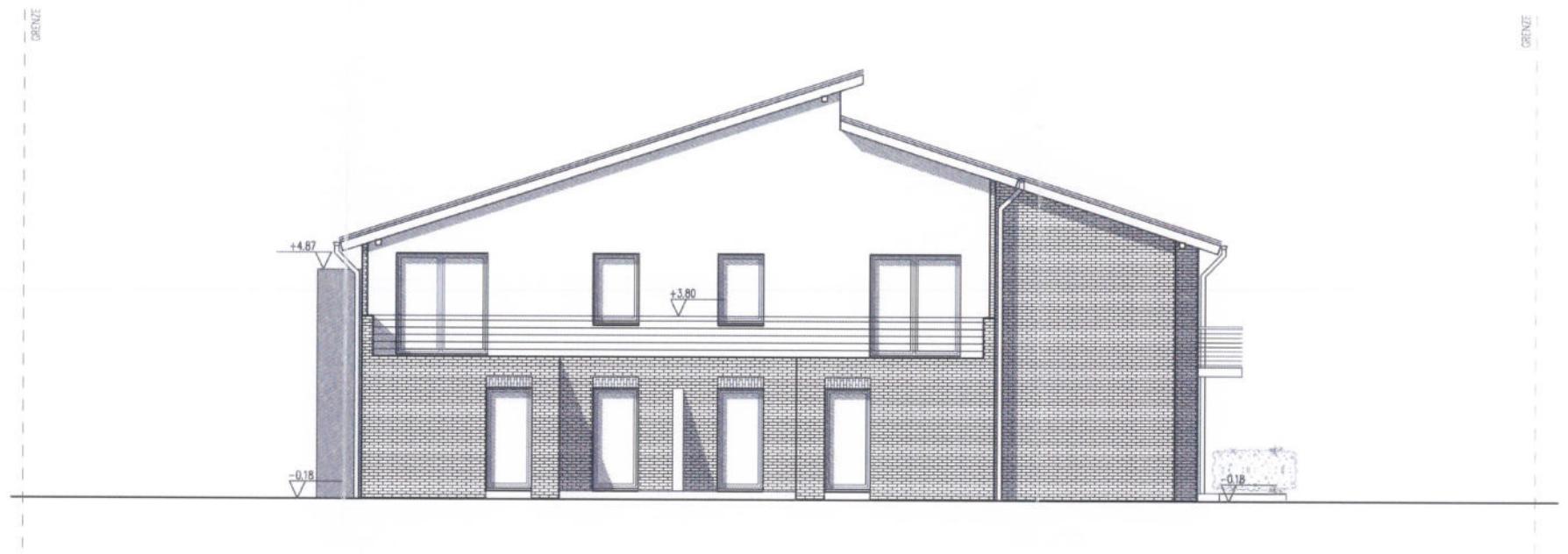
Wohnung 8 gesamt: 70,29



Südostansicht



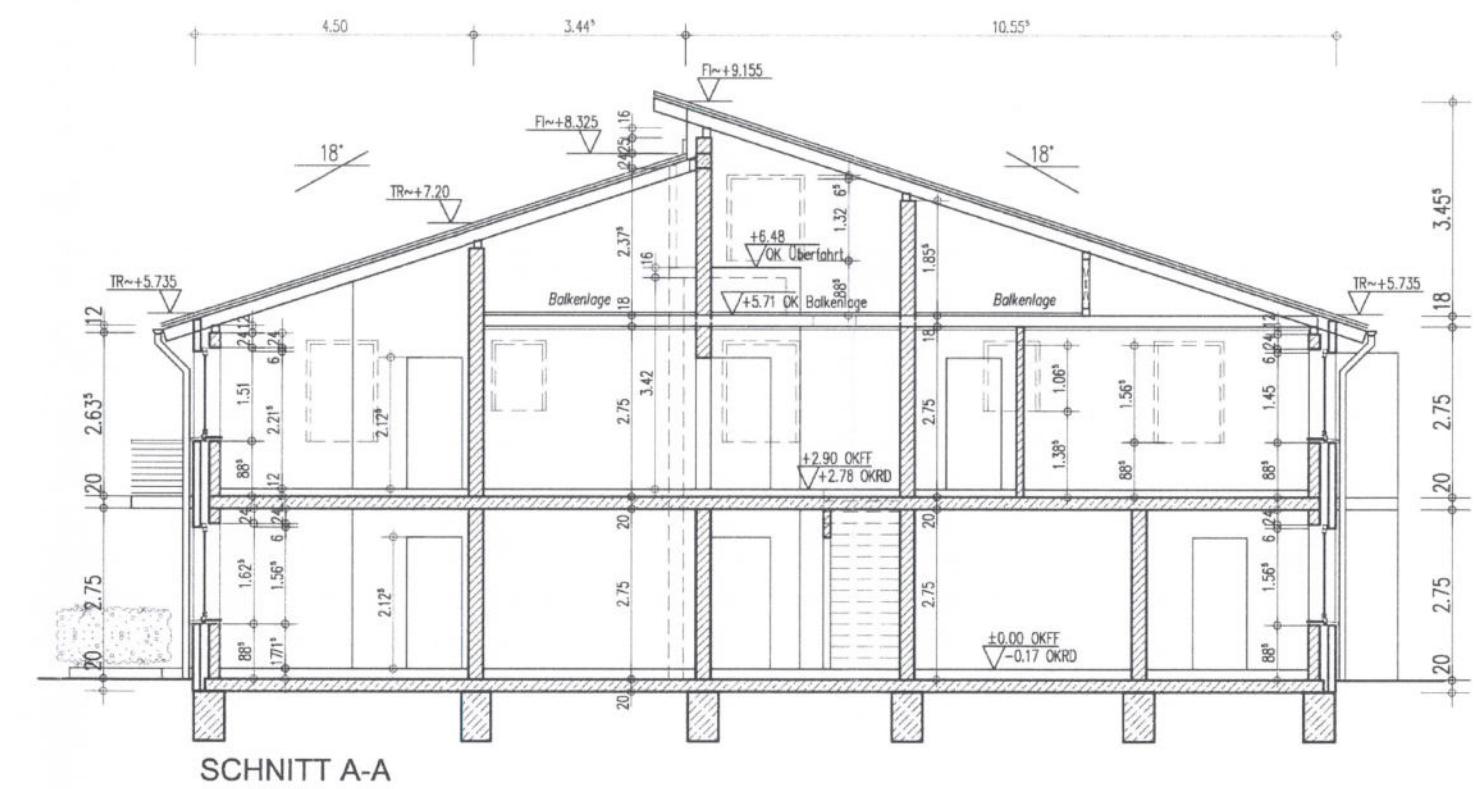
Südwestansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht





Lage

Der Seniorenpark Carl Alexander verbindet das Leben im Grünen am Waldrand und eine zentral gelegene Wohnlage mit allen wichtigen Dienstleistungen und netten Nachbarn.
Der Wohnpark besteht aus 80 Bungalows, einem Altenheim und 9 Mehrfamilienhäusern.
Als Service stehen auf Wunsch Betreuung, Pflege, Versorgung zur Verfügung. Unmittelbar in der Nähe befindet sich die wunderschöne Parkanlage „Carl Alexander“.