

Exposé

Mehrfamilienhaus in Alsdorf

**5% Ist-Rendite für Neubauqualität: Vollvermietetes MFH
als ESG-fähiger Portfolioanker in Alsdorf!**



Objekt-Nr. OM-422574

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.675.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Welter

Übacher Weg 121 + 123
52477 Alsdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.170,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Badezimmer	18
Zimmer	46,00	Carports	2
Wohnfläche	1.235,02 m ²	Stellplätze	12
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein seltenes Investment mit außergewöhnlichem Zustand, durchdachter Infrastruktur, solider Mietstruktur und erheblichem Zukunftspotenzial – ideal für Investoren, die Qualität, Sicherheit und nachhaltige Rendite ohne Instandsetzungs- oder Sanierungsstau (Capex) schätzen. Zusätzlich bietet der Standort Alsdorf Wertentwicklungspotenzial.

Dieses imposante Mehrfamilienhaus hebt sich in jeder Hinsicht vom Markt ab. Der baulich wie technisch herausragende Zustand ist für ein Objekt dieser Größenordnung absolut untypisch und sucht seinesgleichen. Hier trifft langfristige Werthaltigkeit auf eine Qualität, die man üblicherweise nur bei deutlich kleineren oder jüngeren Immobilien findet – ein echtes Sahnestück für anspruchsvolle Kapitalanleger.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Etagen und zwei separate Gebäudetrakte, jeweils mit eigenem Hauseingang. Durch die Ecklage entsteht nicht nur eine architektonisch attraktive Struktur, sondern auch eine klare funktionale Trennung der Einheiten. Der Hauseingang № 121 ist zur markanten Kreuzung Übacher Weg / Elisabethstraße ausgerichtet, während der Hauseingang № 123 entlang des Übacher Wegs verläuft – eine Lage, die sowohl Sichtbarkeit als auch gute Erreichbarkeit vereint. Die Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt 1.235,02 m². Die genaue Zusammensetzung ist der Flächen- und Mietaufstellung in den Objektunterlagen zu entnehmen.

Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl: (insgesamt 36):

4 x 2 Zimmer

10 x 3 Zimmer

2 x 4 Zimmer

Die Ertragslage setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete Wohnungen = 10.522,08 € mntl.

Kaltmiete Stellplätze = 525,00 € mntl.

Zusätzliche Einnahmen Photovoltaik = ca. 750,00 € p.a.

Gesamt = 11.047,08 € + 62,50 € PV mntl. (132.564,96 € + 750,00 € PV p.a.)

Ein hervorzuhebendes Highlight des Objektes, welches für alle Mieter einen hohen Wohnkomfort und Investoren einen klaren Benefit darstellt: Alle Einheiten verfügen über eine Außenfläche: Ob Loggia, Balkon oder ebenerdige Terrasse. Einen weiteren Höhepunkt stellen die zwei Maisonette-Wohnungen dar. Diese überzeugen nicht nur durch ihren individuellen Grundriss, sondern insbesondere durch ihre großzügigen Loggien.

Das Haus verfügt zudem über eine Photovoltaikanlage, die exklusiv der Maisonette-Wohnung № 16 zugeordnet ist und diese direkt mit Strom versorgt – ein zusätzlicher Mehrwert sowohl aus energetischer als auch aus mietvertraglicher Perspektive. Es entstehen zusätzliche Einnahmen durch die Photovoltaikanlage in Höhe von circa 750 € jährlich.

Im großzügig angelegten Innenhof stehen den Mietern insgesamt zwölf PKW-Stellplätze zur Verfügung, zwei davon überdacht durch Carports. Der hintere Teil des Grundstücks bietet einen separaten, funktional durchdachten Innenhofbereich. Hier befinden sich Fahrradabstellmöglichkeiten, teils offen, teils überdacht und beleuchtet. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten, überdachten Mülltonnenplatz sowie einen weiteren überdachten Außenbereich, der als zusätzliche Abstellfläche dient. Anliegend befindet sich ein innenliegender Lagerraum, ausgestattet mit Ersatzteilen für das Objekt und Hausmeister-Utensilien.

Auch die Mietstruktur ist für Kapitalanleger äußerst attraktiv:

Von den 16 bestehenden Mietverhältnissen sind 9 Einheiten über Staffelmietverträge mit einer jährlichen Steigerung von 2 % wertgesichert. Die übrigen 7 Mietverhältnisse bestehen ohne Wertsicherung, wodurch zusätzliches Mietsteigerungspotenzial gemäß Mietspiegel gegeben ist – eine solide Basis für zukünftige Ertragsoptimierung.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Investment durch die Tatsache, dass sämtliche Mieter persönlich vom Eigentümer ausgewählt wurden. Dies spiegelt sich in einem stabilen, gepflegten und harmonischen Mieterklientel wider.

Ausstattung

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und zeichnete sich bereits im Baujahr 1998 durch eine überdurchschnittlich solide und werthaltige Bausubstanz aus. Diese hohe Grundqualität bildet die Basis für den heutigen Zustand der Immobilie, der sich – insbesondere durch die umfassende Modernisierung – mit einem zeitgemäßen Neubaustandard vergleichen lässt.

Im Jahr 2015 wurde das Objekt nahezu vollumfänglich saniert. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten sämtliche wesentlichen Gewerke und führten zu einem technisch wie optisch hochwertigen Gesamtbild. Ausgenommen von der Sanierung blieben lediglich die Heizungsanlage, die sanitären Verrohrungen sowie die Kabelkanäle der Elektrik, die weiterhin aus dem Baujahr stammen und funktionsfähig erhalten sind.

Besonders hervorzuheben ist der abgetrennte Bereich im hinteren Hof, in dem sich zwei originale ISO-Frachtcontainer befinden. Diese werden als Werkstatt und Lager für den Hausmeister genutzt und sind beheizt, isoliert sowie mit Strom und Beleuchtung ausgestattet. Eine Lösung, die Funktionalität, Ordnung und Effizienz auf vorbildliche Weise vereint und im Bestand äußerst selten anzutreffen ist.

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über einen bewährten und äußerst robusten Gas-Heizkessel des Herstellers De Dietrich. Zum Einsatz kommt das Modell DTG 90 N-NETZ, ein langlebiges und zuverlässiges Gerät mit einer Nennwärmeleistung von 90 kW, betrieben mit Erdgas H. Die Anlage stammt aus 07/1998, ist als CE-0085 zertifiziert und gilt als solide Technik mit hoher Betriebssicherheit – ein wichtiger Faktor für kalkulierbare Betriebskosten. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Radiatoren.

Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine Photovoltaikanlage mit einem dreiphasigen PV-Stringwechselrichter der Serie „Fronius Symo“ des renommierten Herstellers Fronius. Die Anlage ist netzgekoppelt ausgeführt und unterstreicht den nachhaltigen und zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Sicherheit insbesondere den Brandschutz gelegt: Beide Treppenhäuser verfügen über eine moderne Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA), die an der Decke installiert ist und den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und weist keine Alt- oder Baulasten auf. Die unterirdische Erschließung erfolgt über ein Einrohrsystem, das übersichtlich und wartungsarm ausgeführt ist.

Insgesamt präsentiert sich die Objektausstattung als außergewöhnlich hochwertig, technisch durchdacht und nachhaltig werthaltig – eine Kombination, die in dieser Form und Qualität bei Mehrfamilienhäusern dieser Größenordnung nur selten anzutreffen ist.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in gefragter Wohnlage von Alsdorf, im Übacher Weg 121–123. Hier ist langfristig mit weiterer Wertentwicklung zu rechnen! Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung mit überwiegend Mehrfamilien- und gepflegten Einfamilienhäusern. Die Wohngegend erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit bei Mietern verschiedenster Altersgruppen, was eine nachhaltig stabile Vermietbarkeit gewährleistet.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in kurzer Distanz und sind schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen liegen ebenfalls im nahen Umfeld und unterstreichen die hohe Wohnqualität der Lage.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44 und A4 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Aachen, Eschweiler,

Herzogenrath und in die Niederlande. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut erschlossen; Busverbindungen ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Alsdorfer Stadtkern sowie umliegende Städte und Gemeinden.

Als regionaler Standortvorteil bietet Alsdorf eine attraktive Mischung aus urbaner Nähe und hohem Freizeitwert. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zudem profitieren Bewohner von der Nähe zur Städteregion Aachen, einem wirtschaftlich starken Raum mit Universitäts-, Forschungs- und Arbeitsstandorten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die sehr gute Infrastruktur, eine starke regionale Anbindung sowie eine langfristig attraktive Vermietbarkeit – ideale Voraussetzungen für eine werthaltige Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht

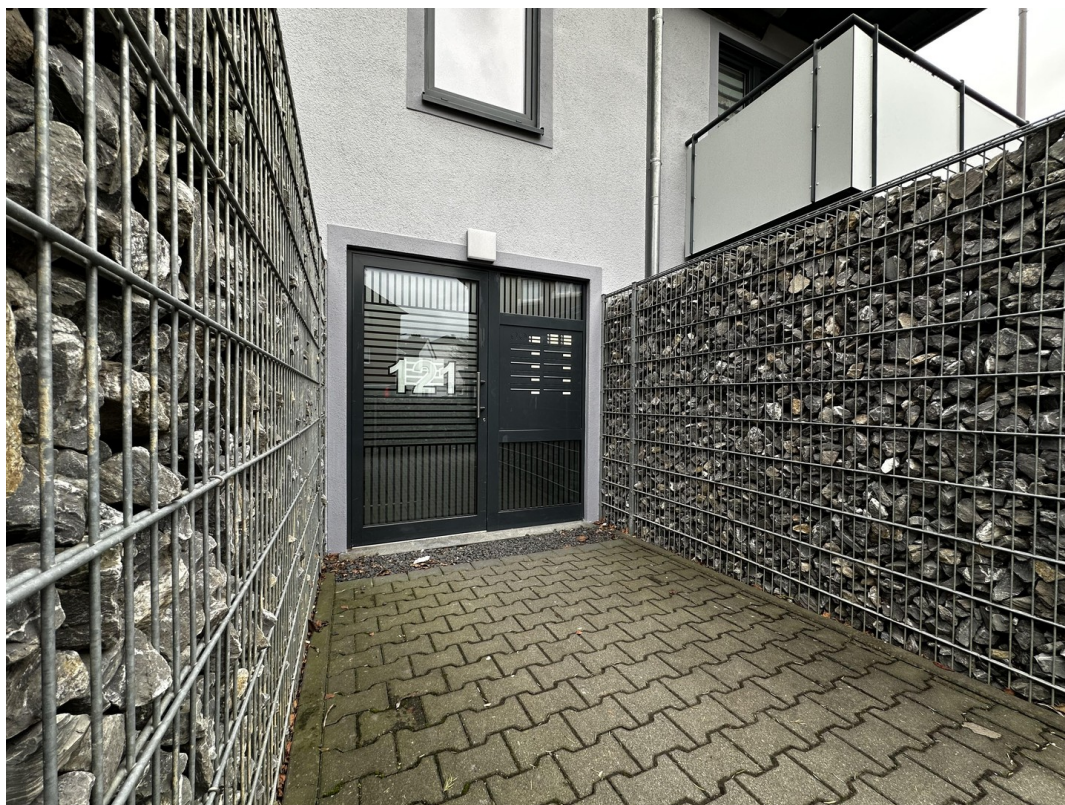


Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Hauseingang № 121

Exposé - Galerie



Hauseingang № 123



Einfahrt Hof

Exposé - Galerie



Hof



Hof

Exposé - Galerie



Hof



Fahrradhof

Exposé - Galerie



Mehrzweckcontainer



Mehrzweckcontainer

Exposé - Galerie



Lagerräume innen & außen



Mülltonnenbehausung

Exposé - Galerie



Treppenhaus № 123



Treppenhaus № 123

Exposé - Galerie



Maisonette 2. OG links № 123



Maisonette 2. OG links № 123

Exposé - Galerie



Maisonette 2. OG links № 123



Maisonette 2. OG links № 123

Exposé - Galerie



Maisonette 2. OG links № 123



Maisonette 2. OG links № 123

Exposé - Galerie



Maisonette 2. OG links № 123

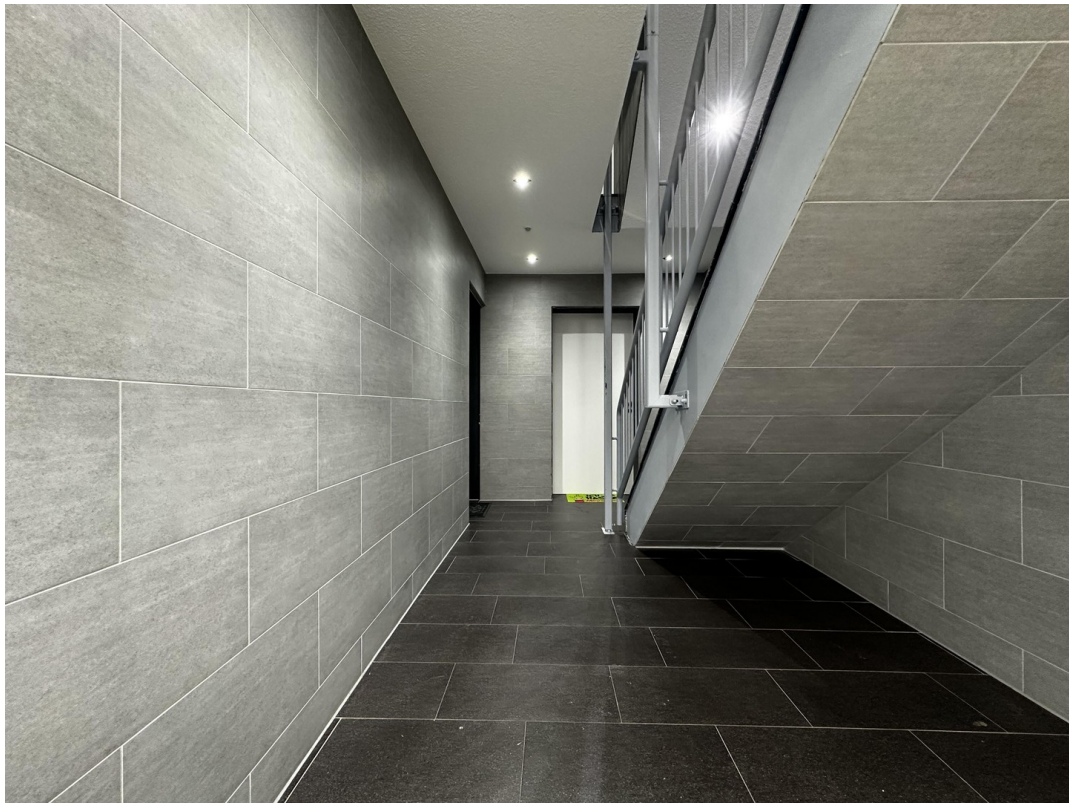


Maisonette 2. OG links № 123

Exposé - Galerie



Maisonette 2. OG links № 123



Treppenhaus № 123

Exposé - Galerie



Treppenhaus № 123



Wohnung 1. OG rechts № 123

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts № 123



Wohnung 1. OG rechts № 123

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts № 123



Wohnung 1. OG rechts № 123

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts № 123



Wohnung 1. OG rechts № 123

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts № 123

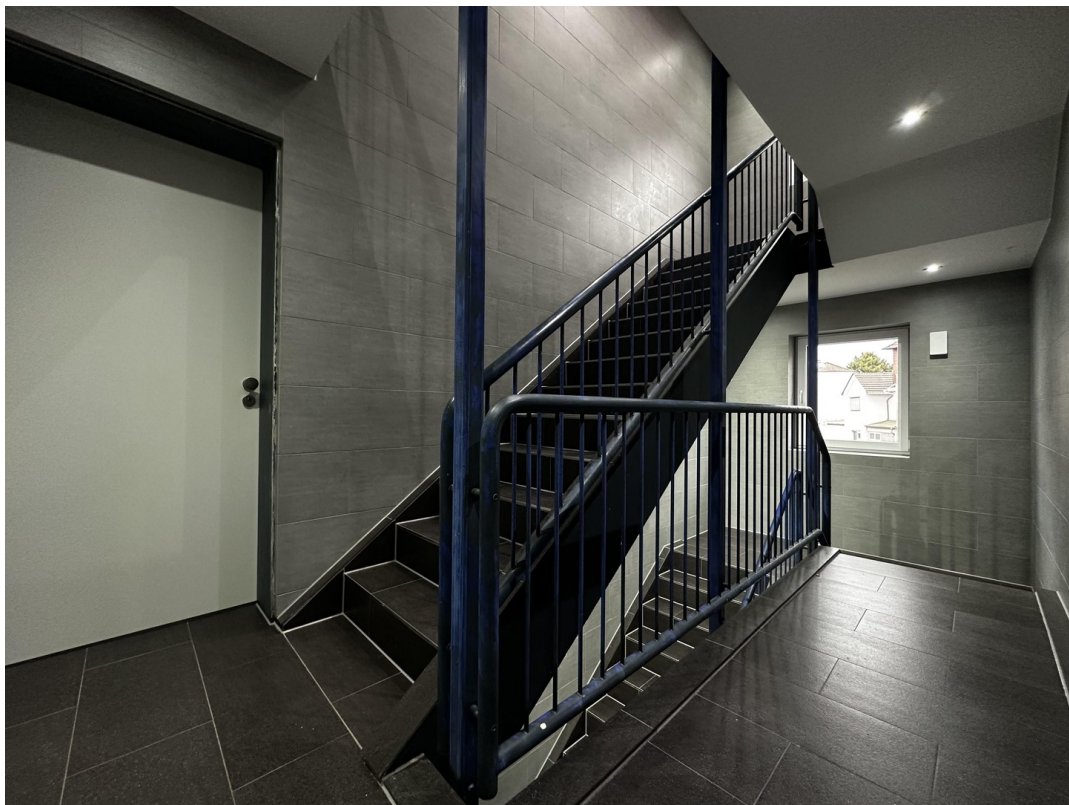


Wohnung 1. OG rechts № 123

Exposé - Galerie



Treppenhaus № 121



Treppenhaus № 121

Exposé - Galerie



Wohnung EG Mitte № 121



Wohnung EG Mitte № 121

Exposé - Galerie



Wohnung EG Mitte № 121



Wohnung EG Mitte № 121

Exposé - Galerie



Wohnung EG Mitte № 121



Wohnung EG Mitte № 121

Exposé - Galerie



Wohnung EG Mitte № 121



Aussicht Übacher Weg

Exposé - Galerie



Aussicht Übacher Weg



Zentralheizung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte
3. Grundrisse & Schnitt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:


26.02.2031

Registriernummer ²

NW-2021-003551633

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Übacher Weg 121-123, 52477 Alsdorf		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1998		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.389,0 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"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die 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

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
Kneippstr. 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) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

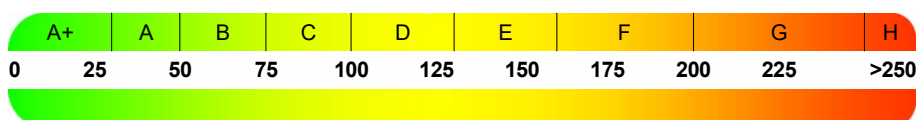
Registriernummer ²

NW-2021-003551633

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

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 EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

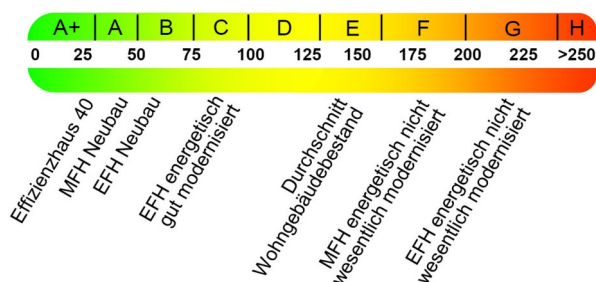
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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



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) vom ¹ 18. November 2013

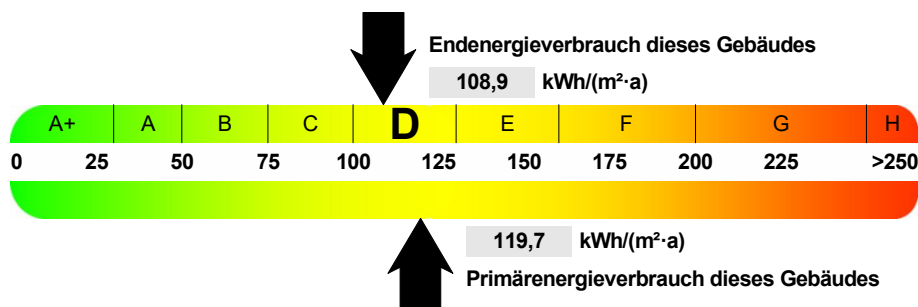
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2021-003551633

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

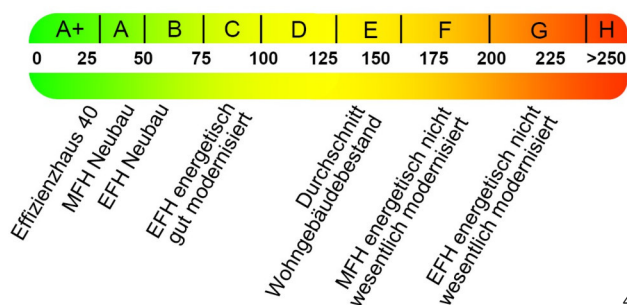
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

108,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2020	Erdgas E	1,10	414885	—	414885	1,19
01.01.2017	31.12.2020	Warmwasserzuschlag	1,10	111120	111120	—	

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_{Nt}) 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

Registriernummer ²

NW-2021-003551633

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	Wärmeerzeugung	Austausch der Heizung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ 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) vom ¹ 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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie 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 sichergestellt 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



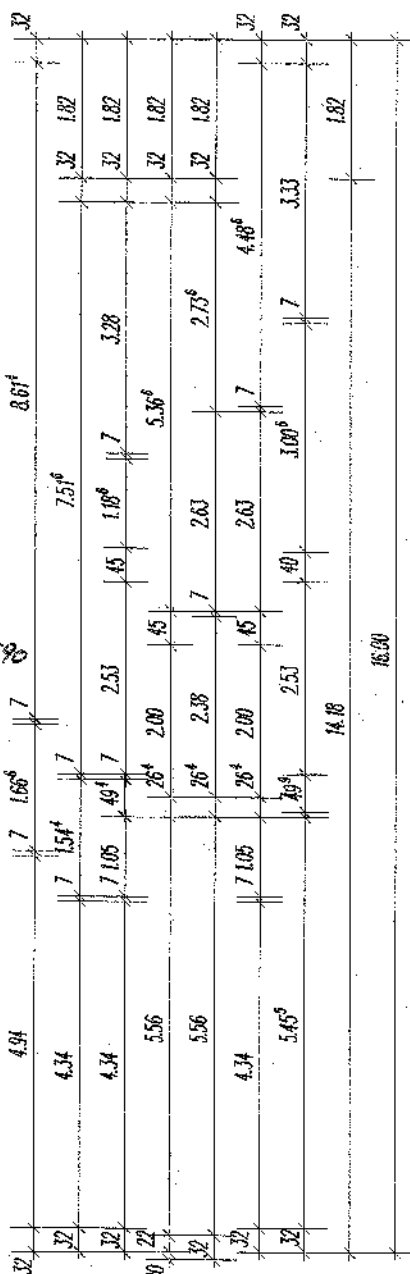
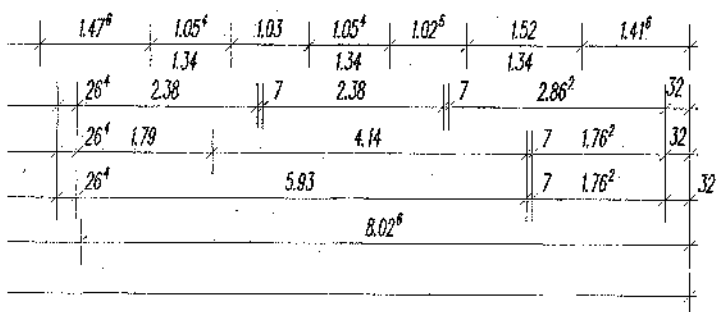
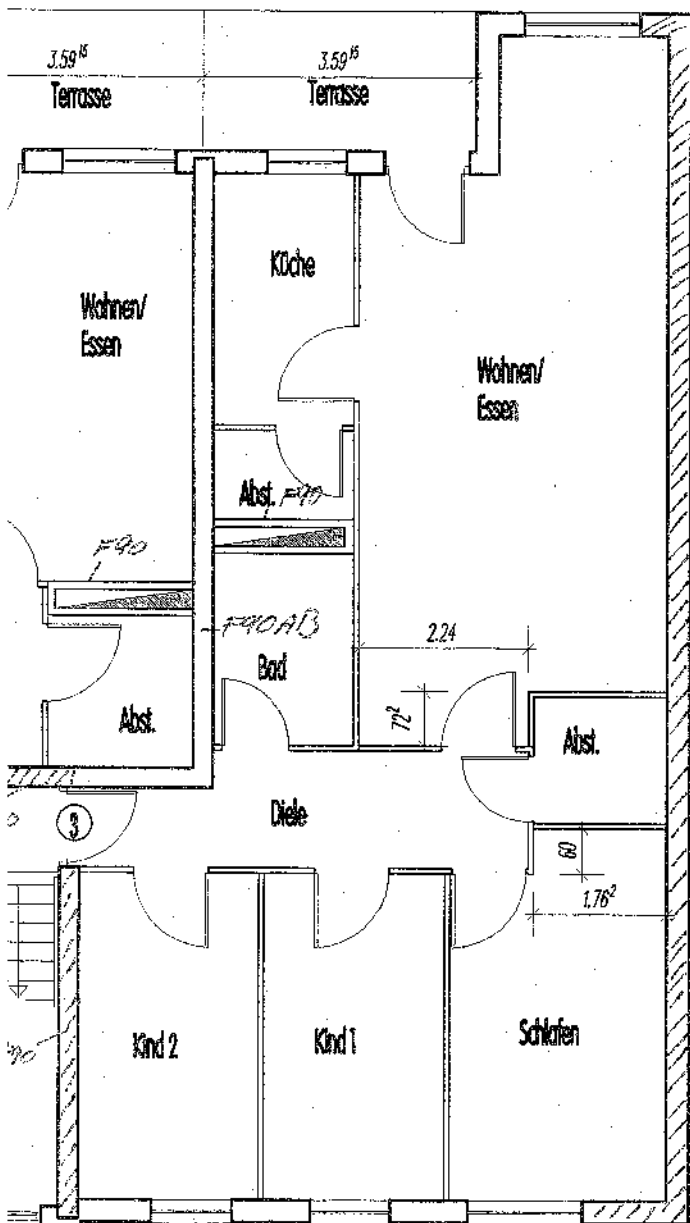
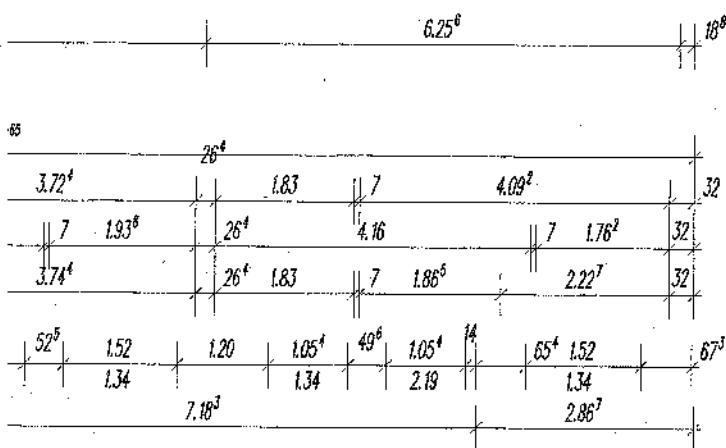
GEObasis.nrw



Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

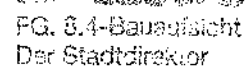
Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: 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.	Es gelten keine Beschränkungen.
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	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	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.



14 APR 1993

WEINGANG



untere Bauaufsichtsbehörde

Gekört zum Beschold vom 27. Mai 1998

Altman, John 8-21-99

Planzgen



AKTIV
BAU AG

WESTWALL 8a
47608 GELDERN
POSTFACH 1347
47593 GELDERN

Bauvorhaben :	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses 52477 Alsdorf, Ubacher Weg 123
---------------	---

Maßstab :
1 : 100

Bauherr	:	AKTIV - Bau AG 47608 Geldern, Westwall 8a
---------	---	--

gezeichnet :
30.03.1998

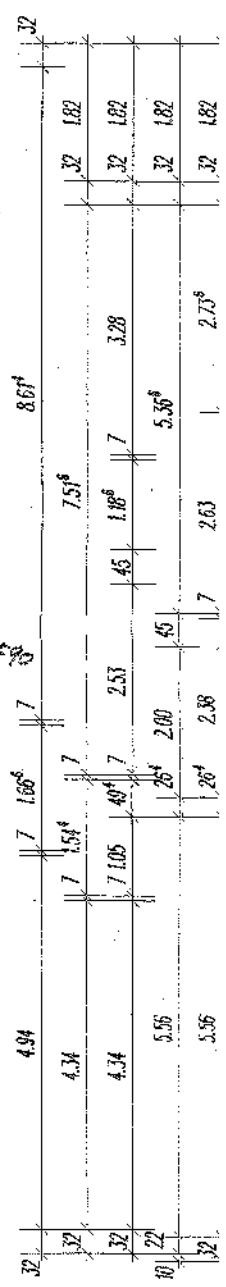
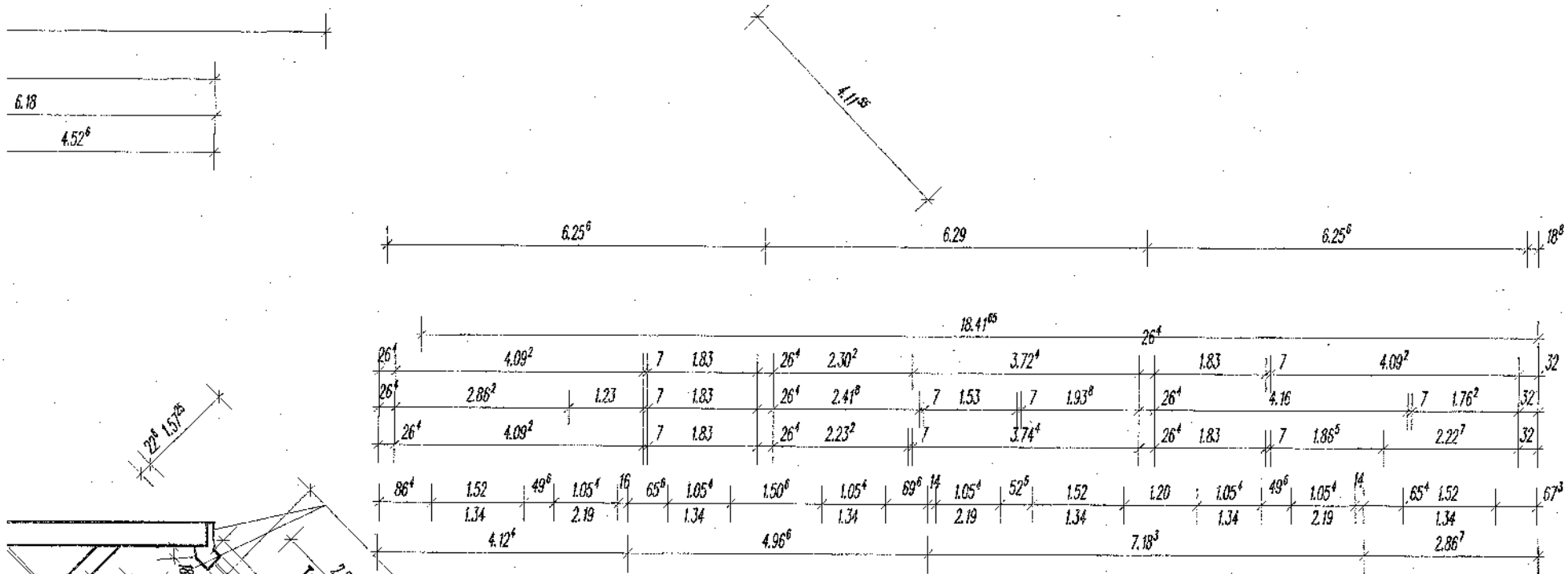
Planinhalt :	ERDGESCHOSS
--------------	--------------------

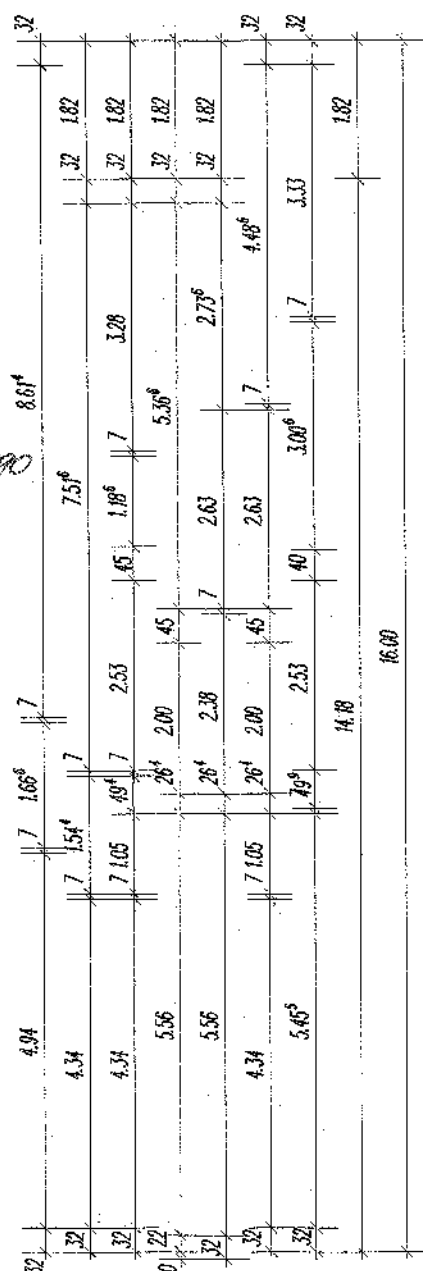
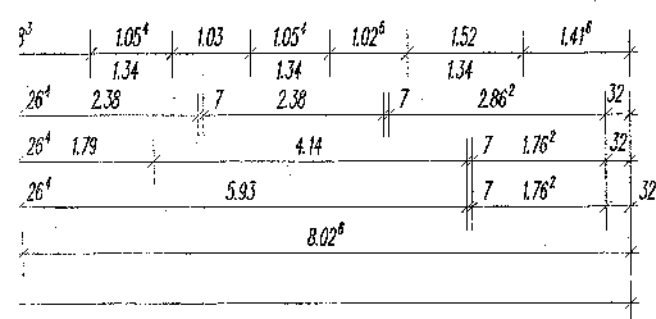
geincel :

Susanne Spütz 
Architektin
47608 GELDERN, Westwall 8a

Slati - Hr.:

1

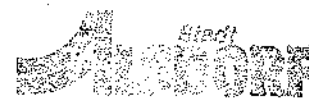




8.4 - Zusauflicht

14 April 1998

E I N G A N G



FG. 3.4-Bauaufsicht
Der Stadtdirektor
als
untere Bauaufsichtsbehörde

37 12 35

Gehört zum Bestand von:

Antecedentes 352400

J. P. Franzen



AKTIV
BAU AG

WESTWALL 8a
47608 GELDERN
POSTFACH 1347
47593 GELDERN

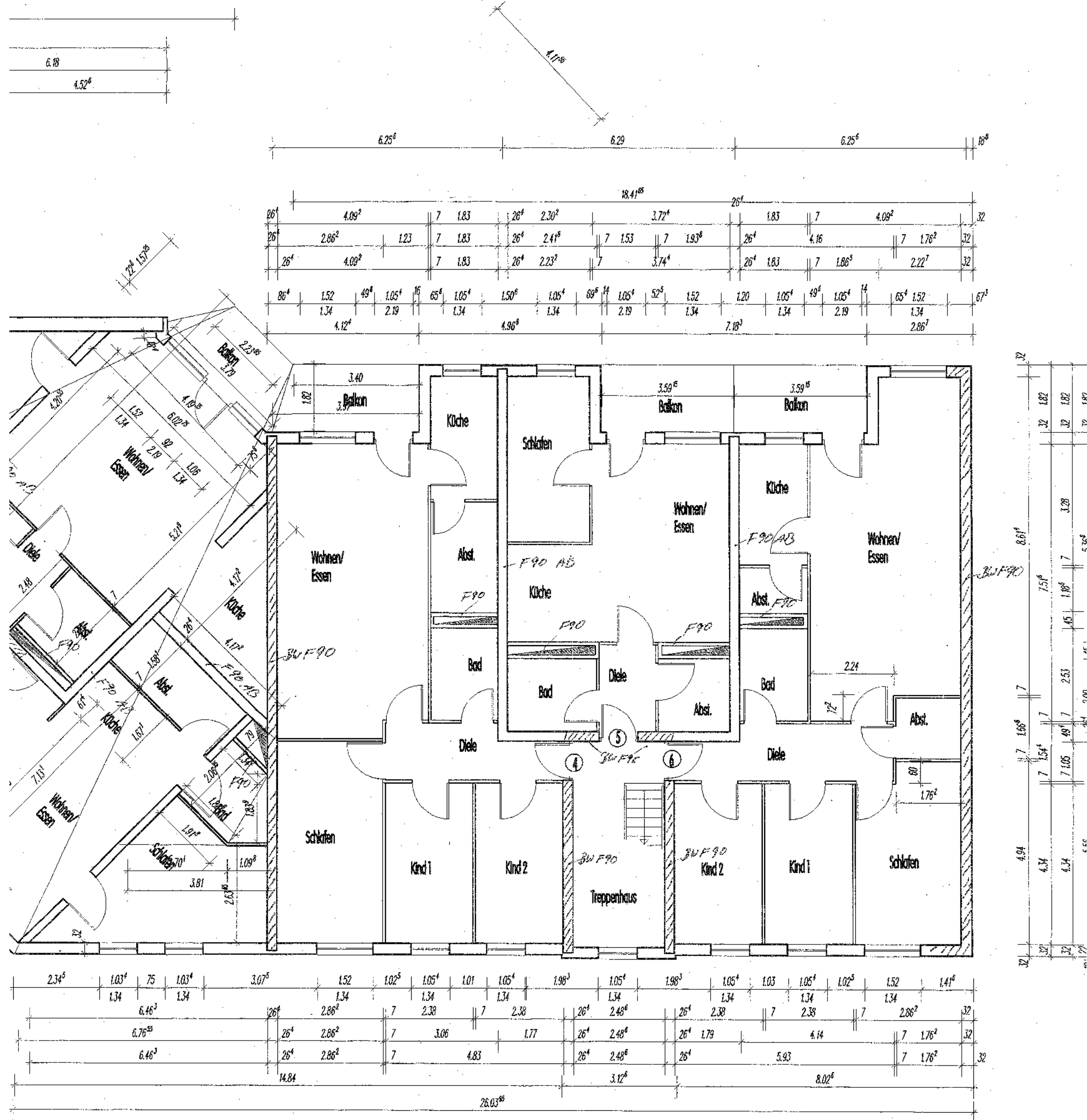
Bauvorhaben :	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses 52477 Alsdorf, Ubacher Weg 123	Maßstab :	1 : 100
Bauherr :	AKTIV -- Bau AG 47608 Geldern, Westwall 8a	gezeichnet :	30.03.1998
Planinhalt :	OBERGESCHOSS	geprüft :	

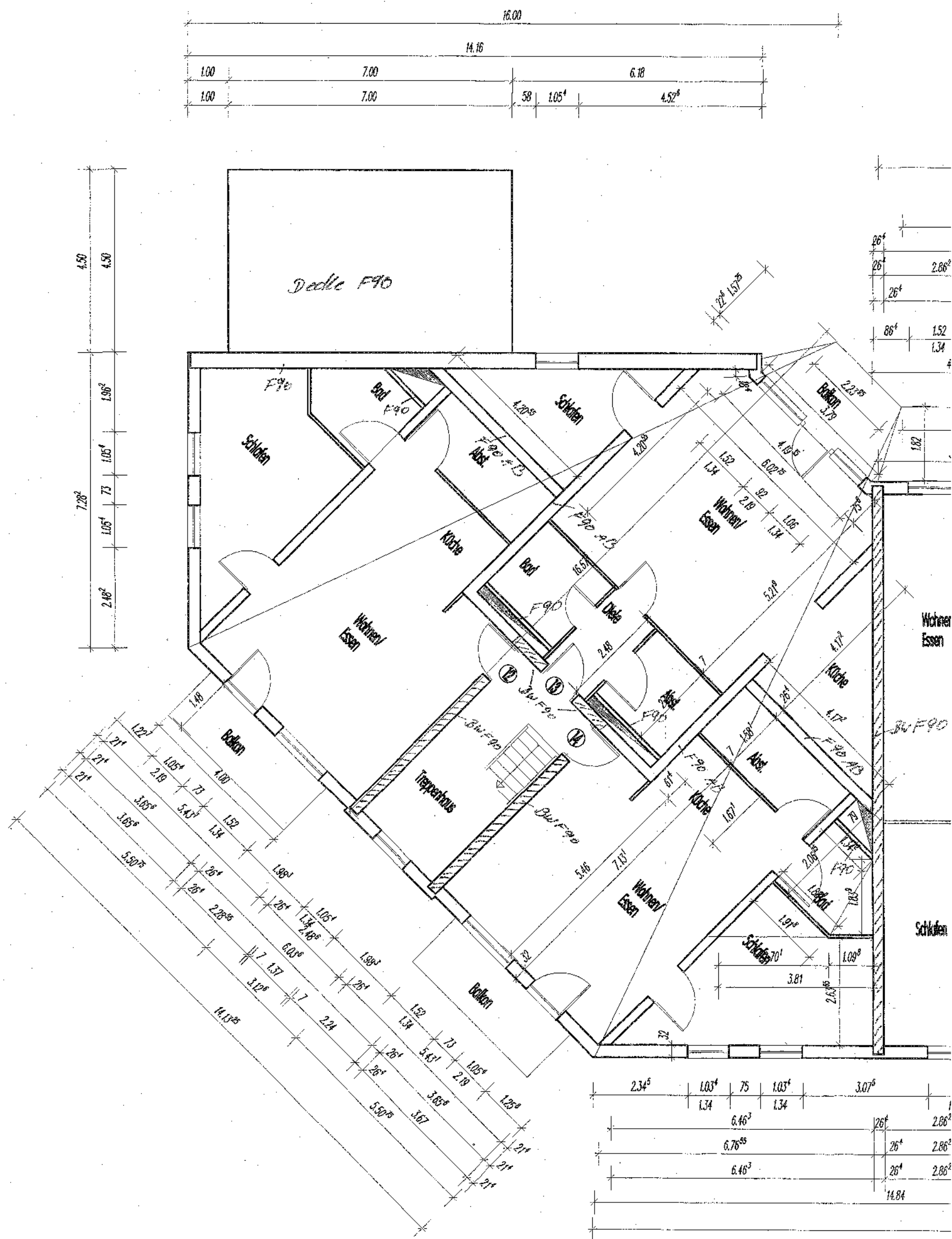


Susanne Spütz
Architektin
47608 GELDERN, Westwall 8a

3 Blatt - Nr.:

2





OBERGESCHOSS

27. Mai 1998

J. A. Franzen



AKTIV
BAU AG

WESTWALL 8a
47608 GELDERN
POSTFACH 1347
47693 GELDERN

Bauvorhaben :	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses 52477 Alsdorf, Ubacher Weg 123	Maßstab : 1 : 100
Bauherr :	AKTIV - Bau AG 47608 Geldern, Westwall 8a	gezeichnet : 30.03.1998
Planinhalt :	DACHGESCHOSS	geändert :

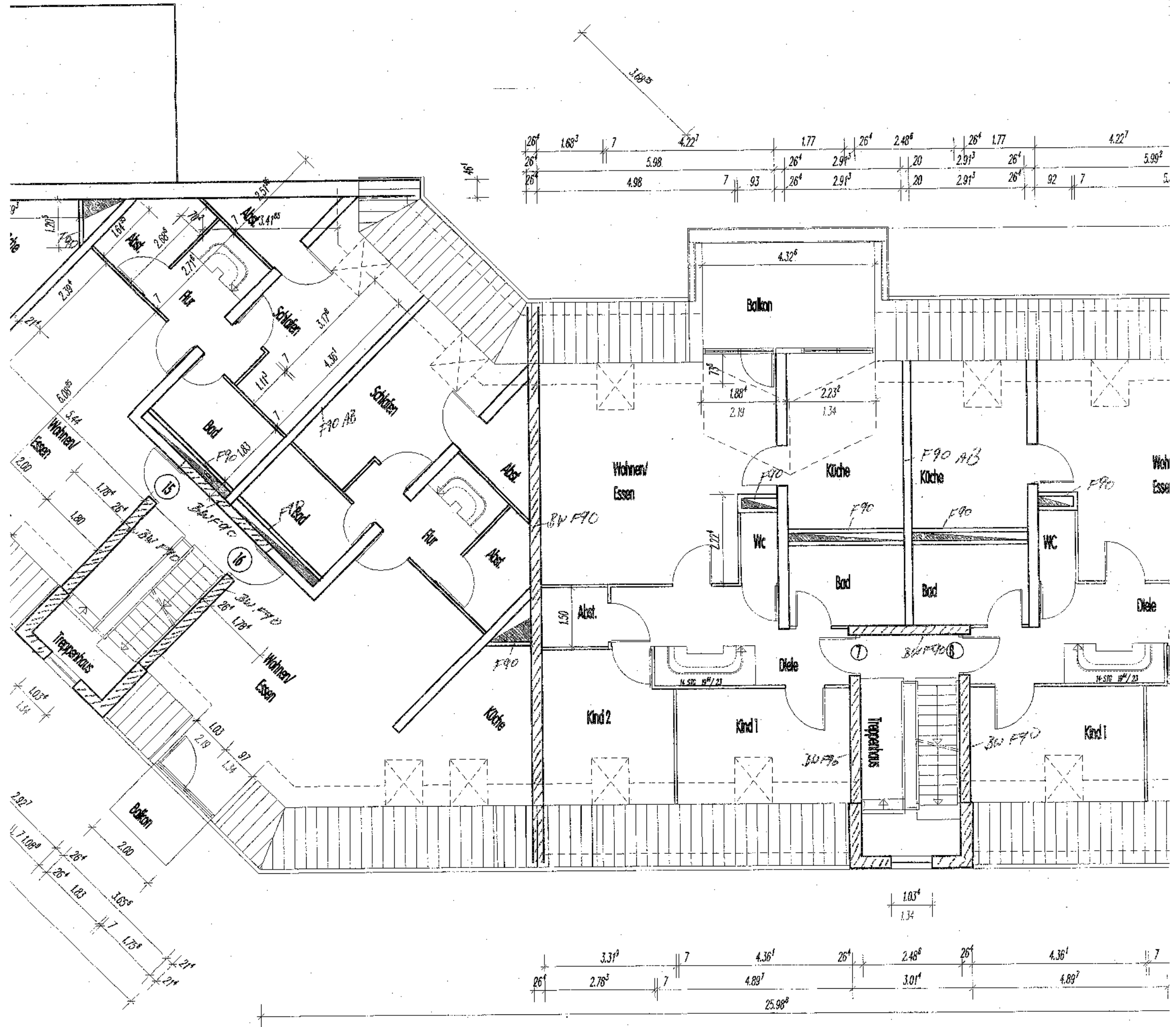
Susanne Spütz

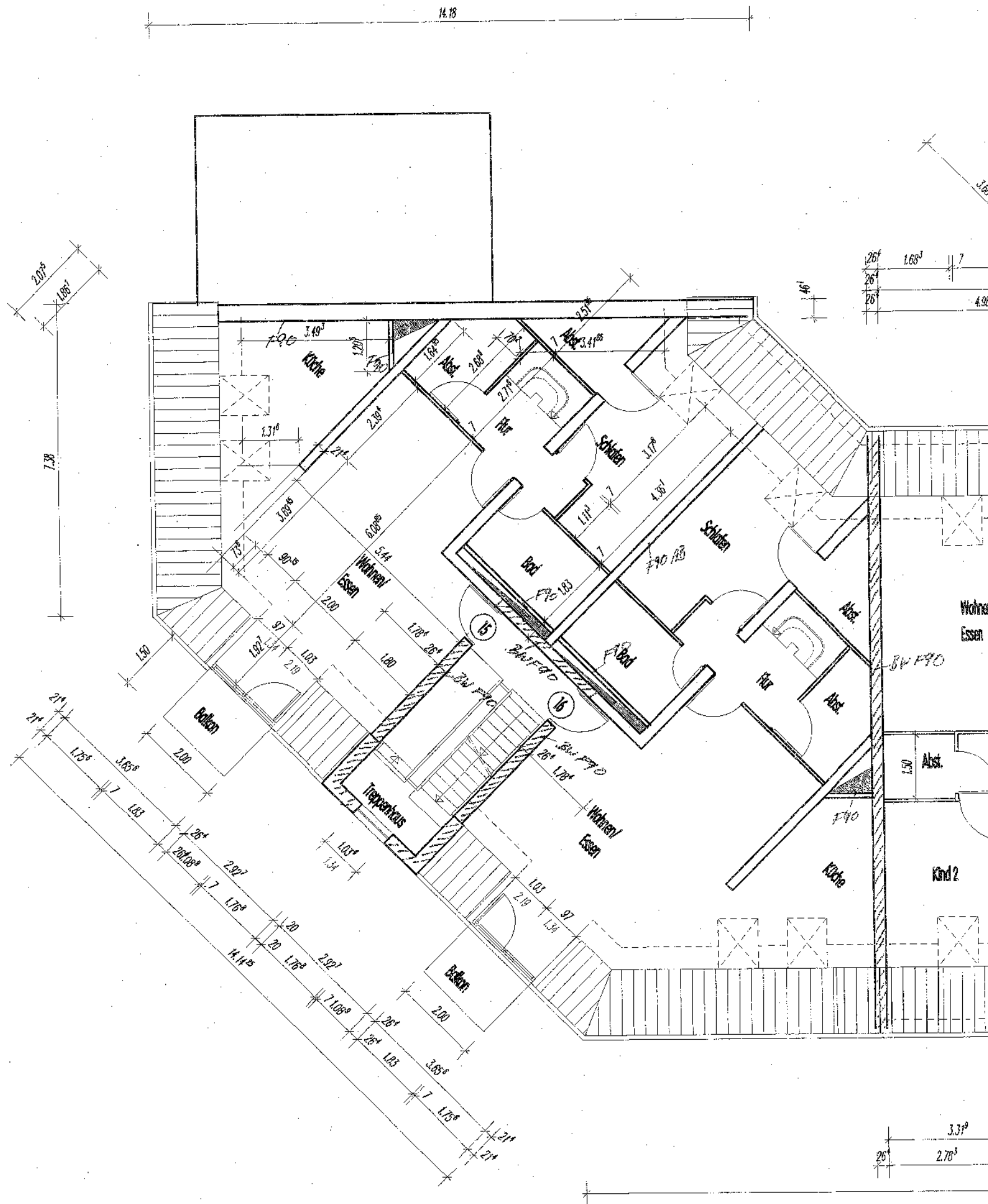
Architektin

47608 GELDERN, Westwall 8a

3

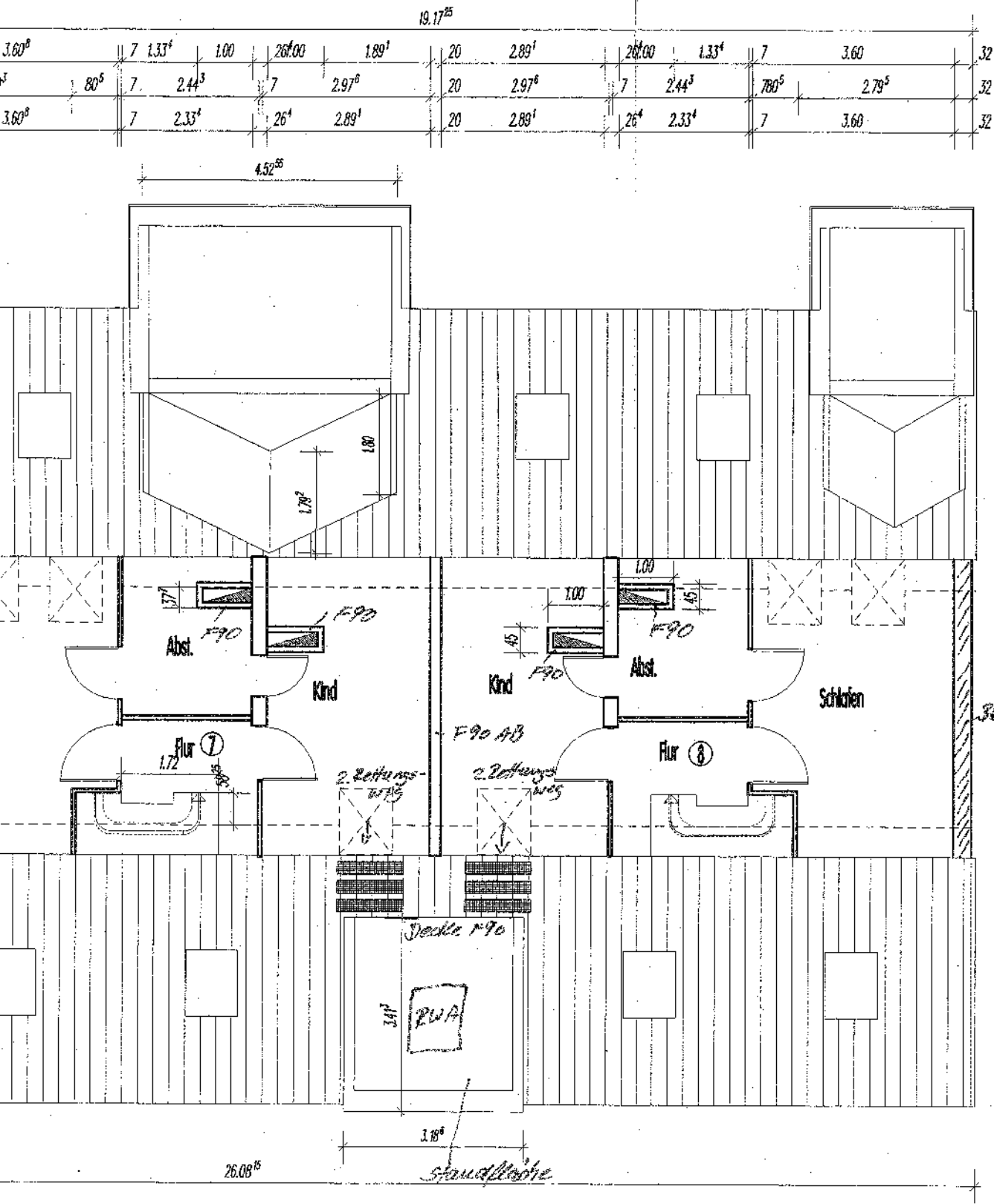
14.18





DACHGESCHOSS

83



**AKTIV
BAU AG**

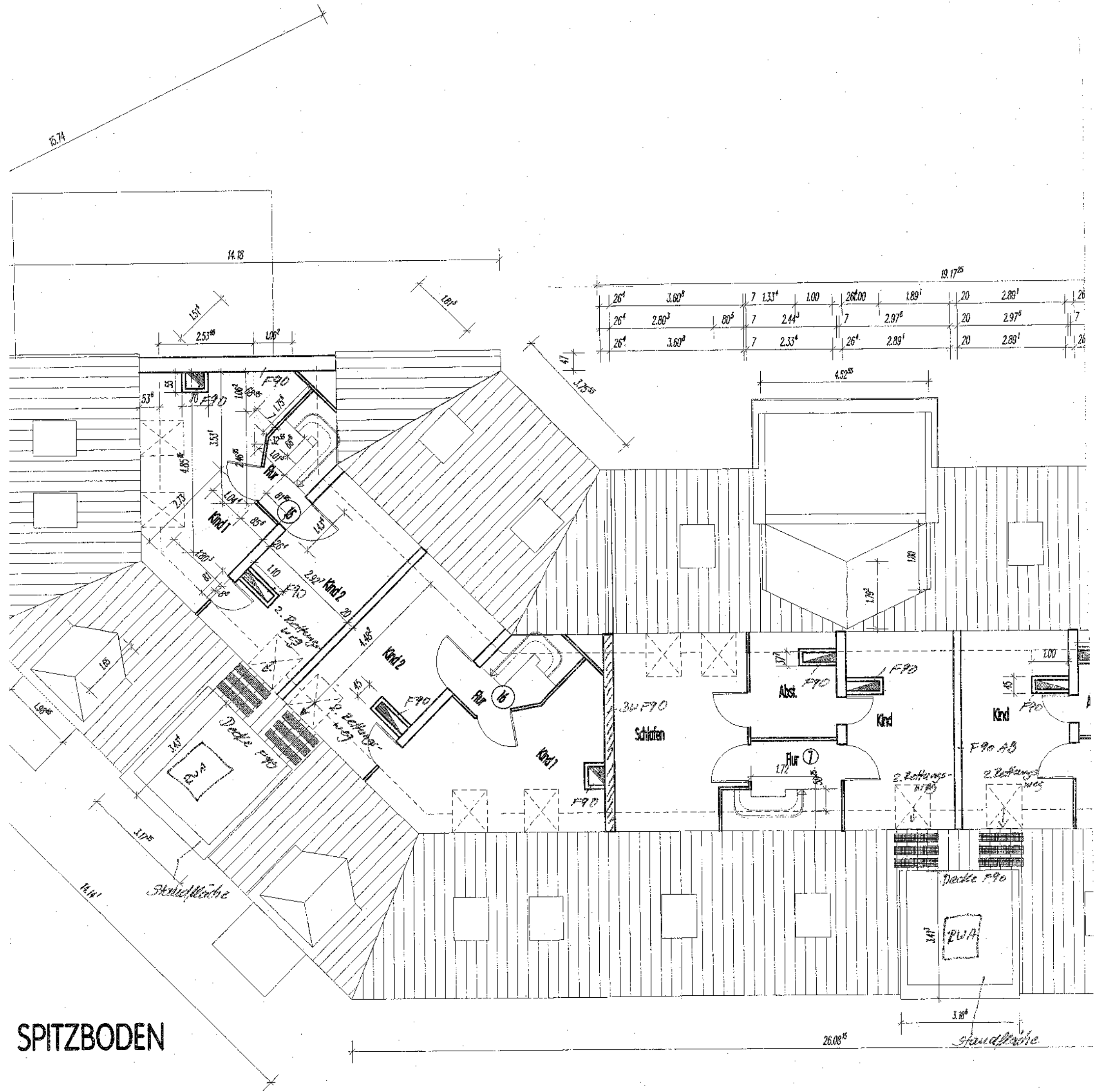
WESTWALL 8a
47608 GELDERN
POSTFACH 1347
47608 GELDERN

Bauvorhaben :	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses 52477 Alsdorf, Ubacher Weg 123	Maßstab : 1 : 100
Bauherr :	AKTIV - Bau AG 47608 Geldern, Westwall 8a	gezeichnet : 30.03.1998
Planinhalt :	SPITZBODEN	geändert :

Susanne Spütz
Architektin
47608 GELDERN, Westwall 8a

Blatt - Nr.:
4

SPITZBODEN



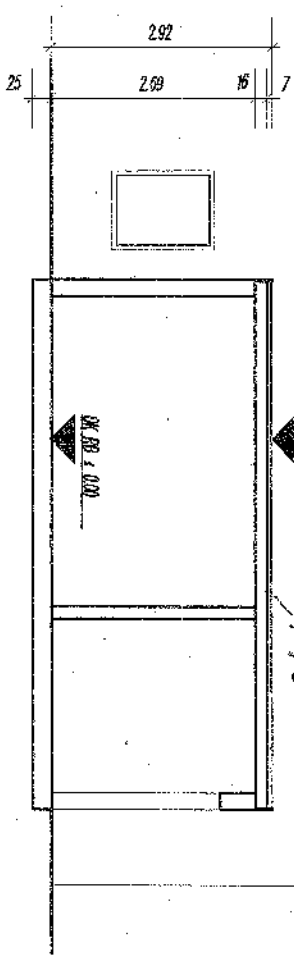
8.4 - Bauzustic
14. April 1998
EINGANG

Stad
FG 2.4 Bauzustic
Der Stadthof
als
urtere Bauzusticbehrde

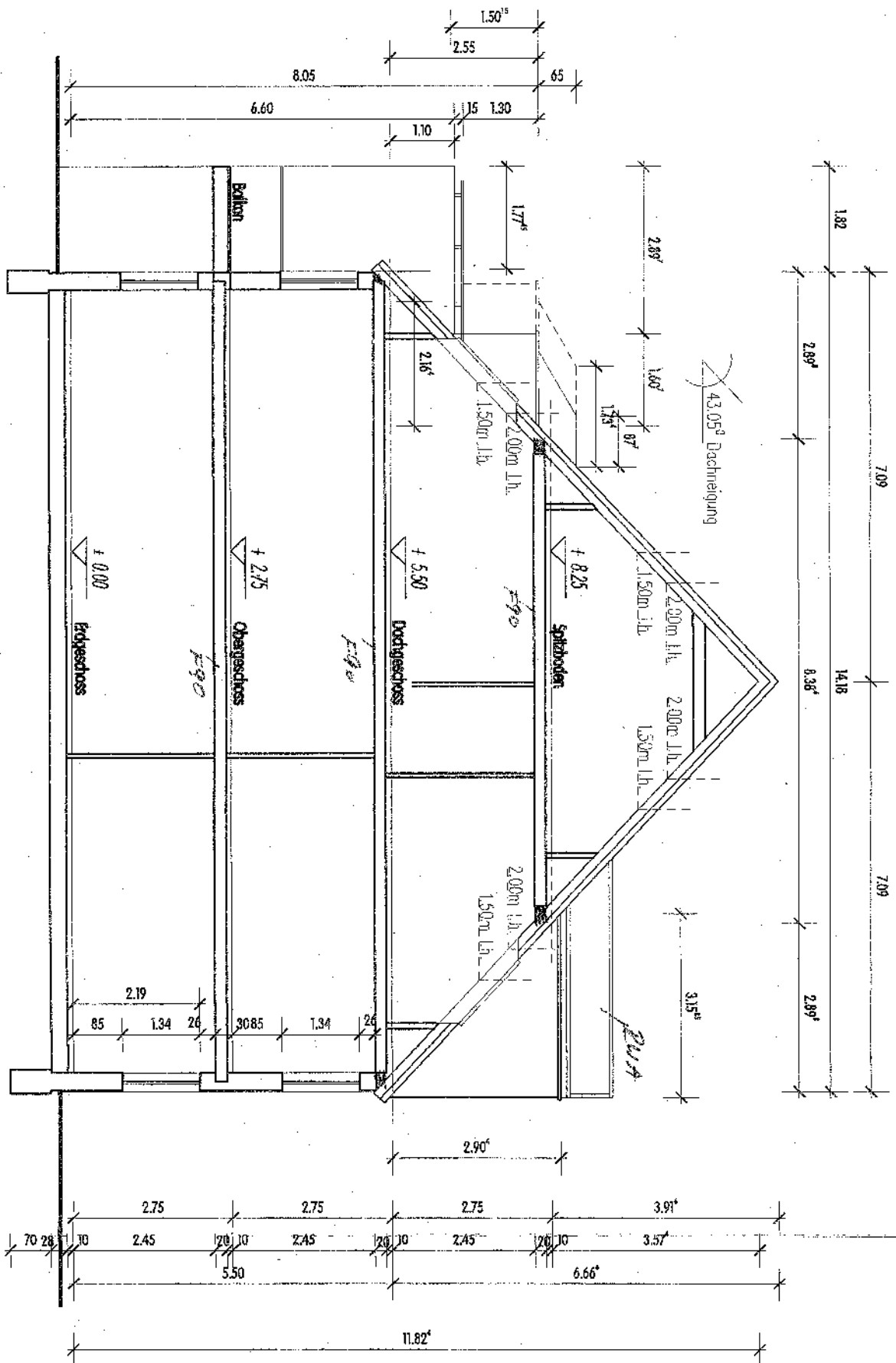
27. Mai 1998

Gehört zum Bestand von
Anzeichen

J. H. Hansen



Schnitt Nebengebäude



Schnitt


AKTIV BAU AG		WESTWALL 8a 47608 GELDERN POSTFACH 1347 47693 GELDERN	
Bauvorhaben :	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses	Architekt :	1 : 100
Bauherr :	AKTIV - Bau AG 47608 Geldern, Westwall 8a	gezeichnet :	30.03.1998
Planinhalt :	SCHNITTE	gezeichnet :	
Susanne Spitz Architektin 47608 GELDERN, Westwall 8a		Eingang - Nr. : 6	

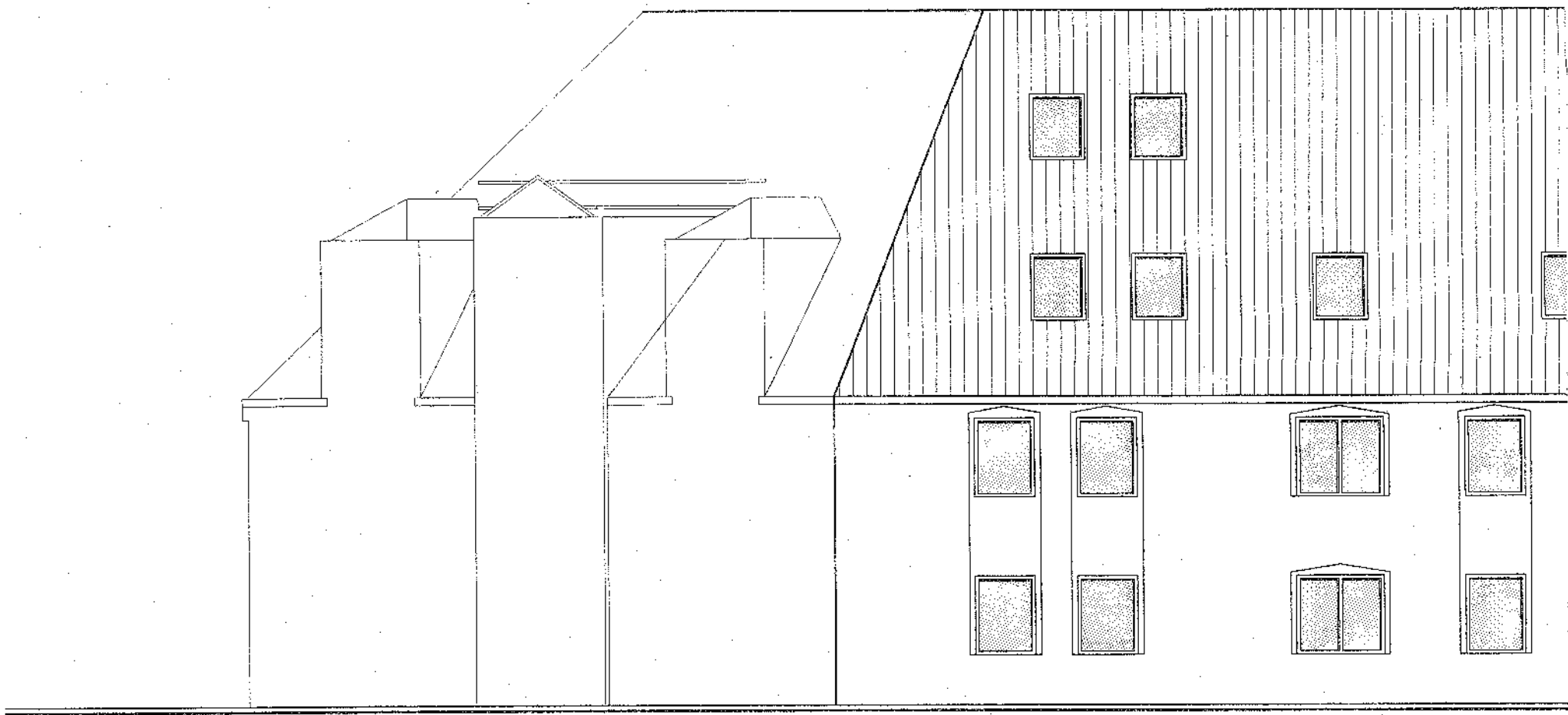
85

8.4 - Bauaufsicht
14. April 1998
EINGANG

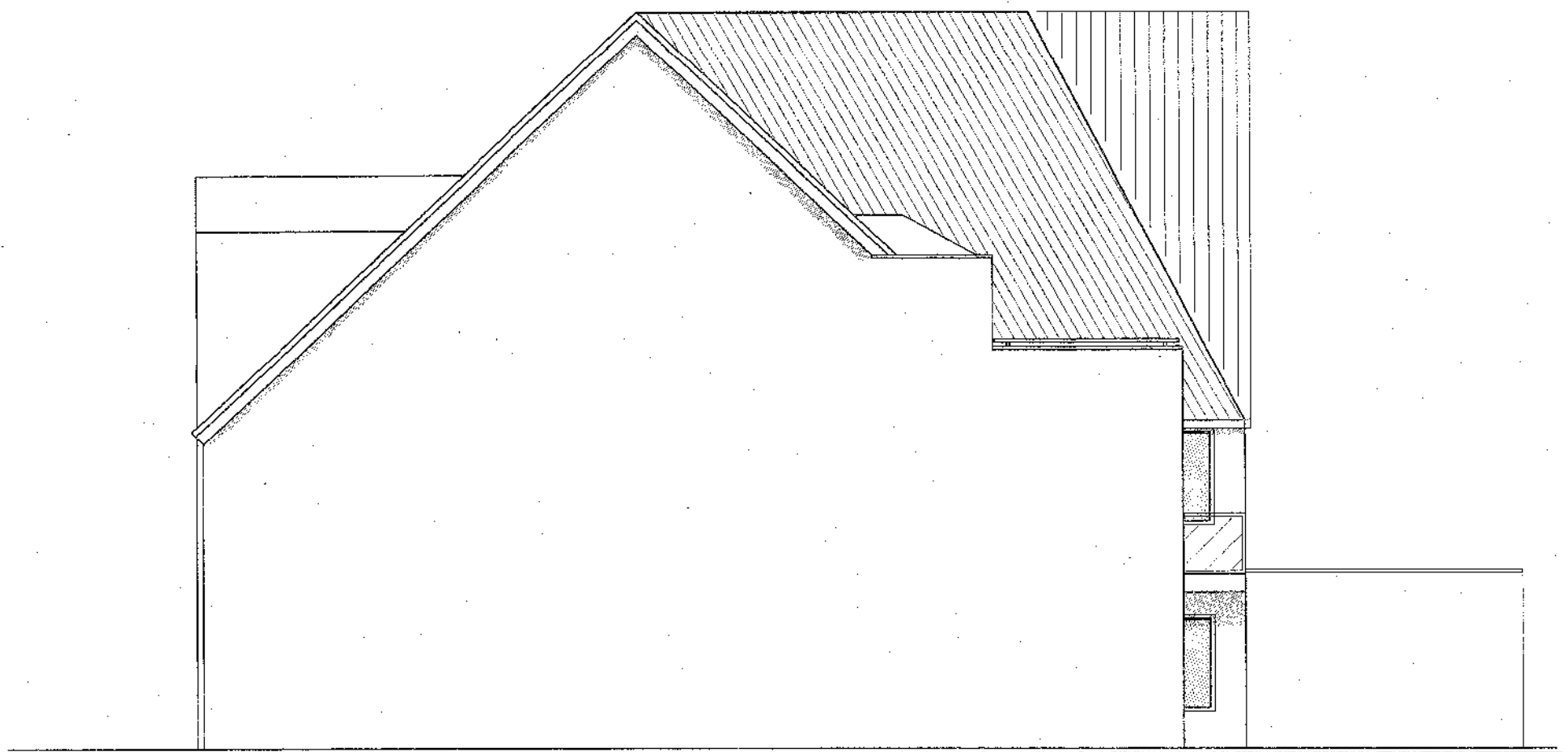
AKTIV BAU AG
FG. 8.4-Bauamt, Amt
Der Stadtdirektor
als
untere Bauaufsichtsbehörde

27. Mai 1998
Gehört zum Bescheid vom
Aktenzeichen
352/98
i. A. Franzen

 AKTIV BAU AG		WESTWALL 8a 47608 GELDERN POSTFACH 1347 47593 GELDERN
Bauvorhaben :	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses 52477 Alsdorf, Ubacher Weg 123	Maßstab : 1 : 100
Bauherr :	AKTIV - Bau AG 47608 Geldern, Westwall 8a	gezeichnet : AC 30.03.1998
Planinhalt :	ANSICHTEN	geändert :
Susanne Spütz Architektin 47608 GELDERN Westwall 8a		Blatt - Nr. : 6



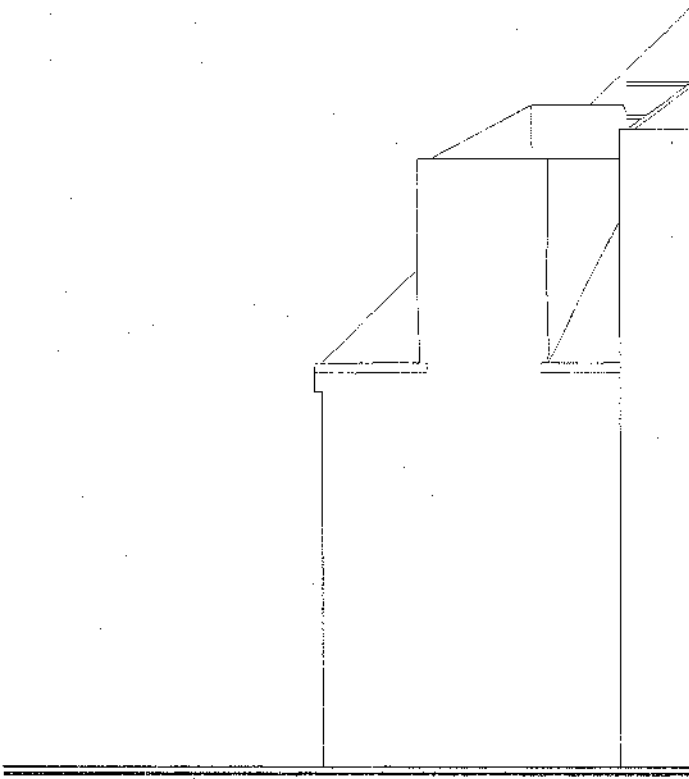
West - Ansicht



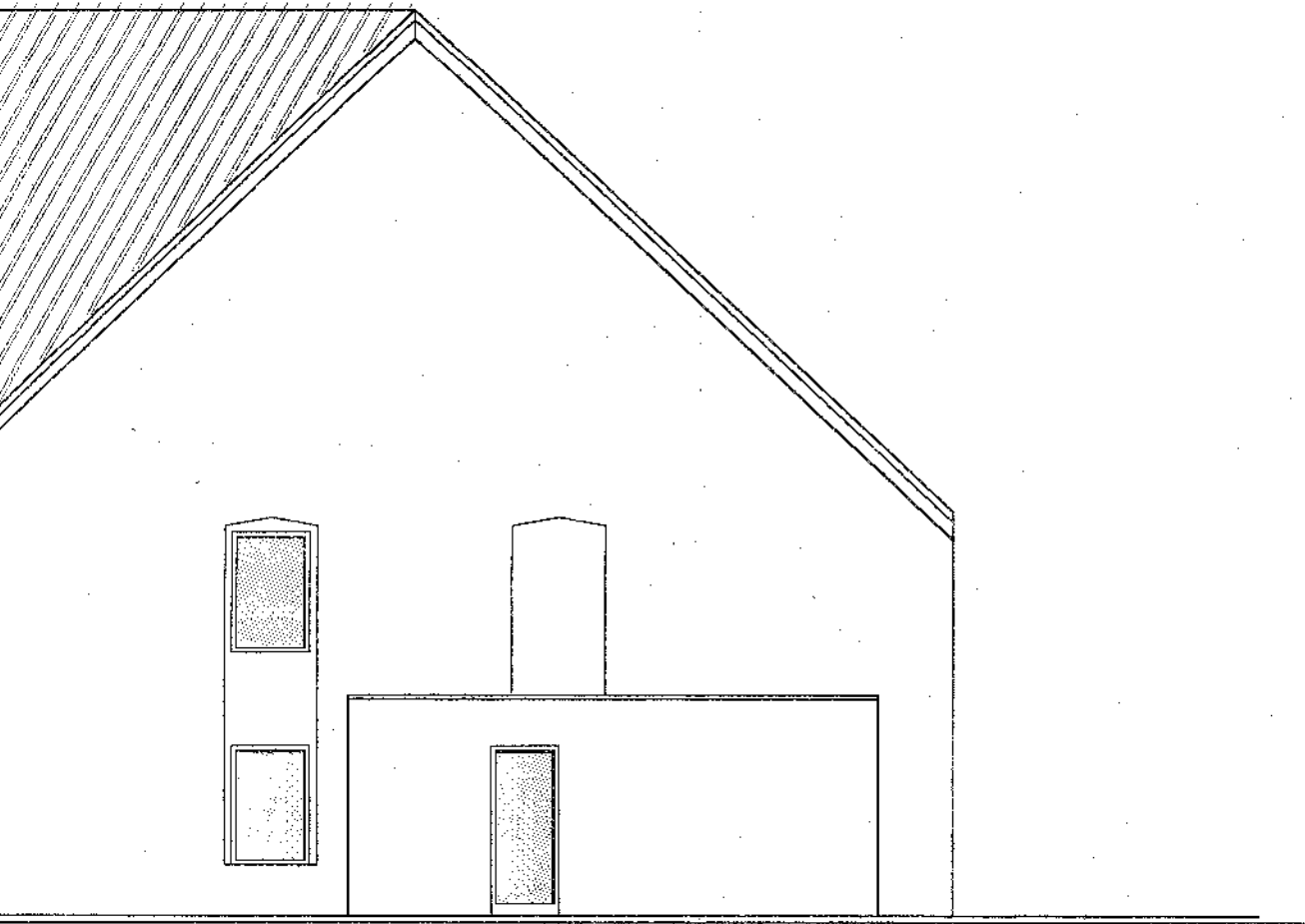
Süd-Ost - Ansicht



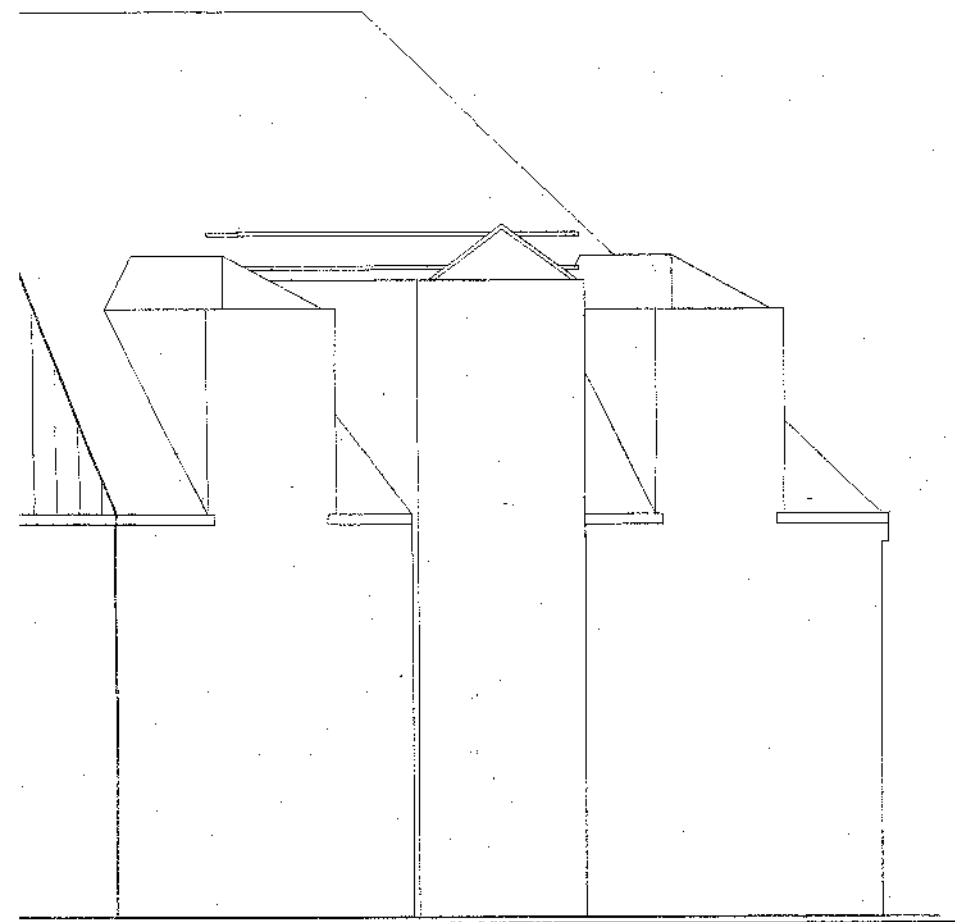
Süd-West - Ansicht



West - Ansicht

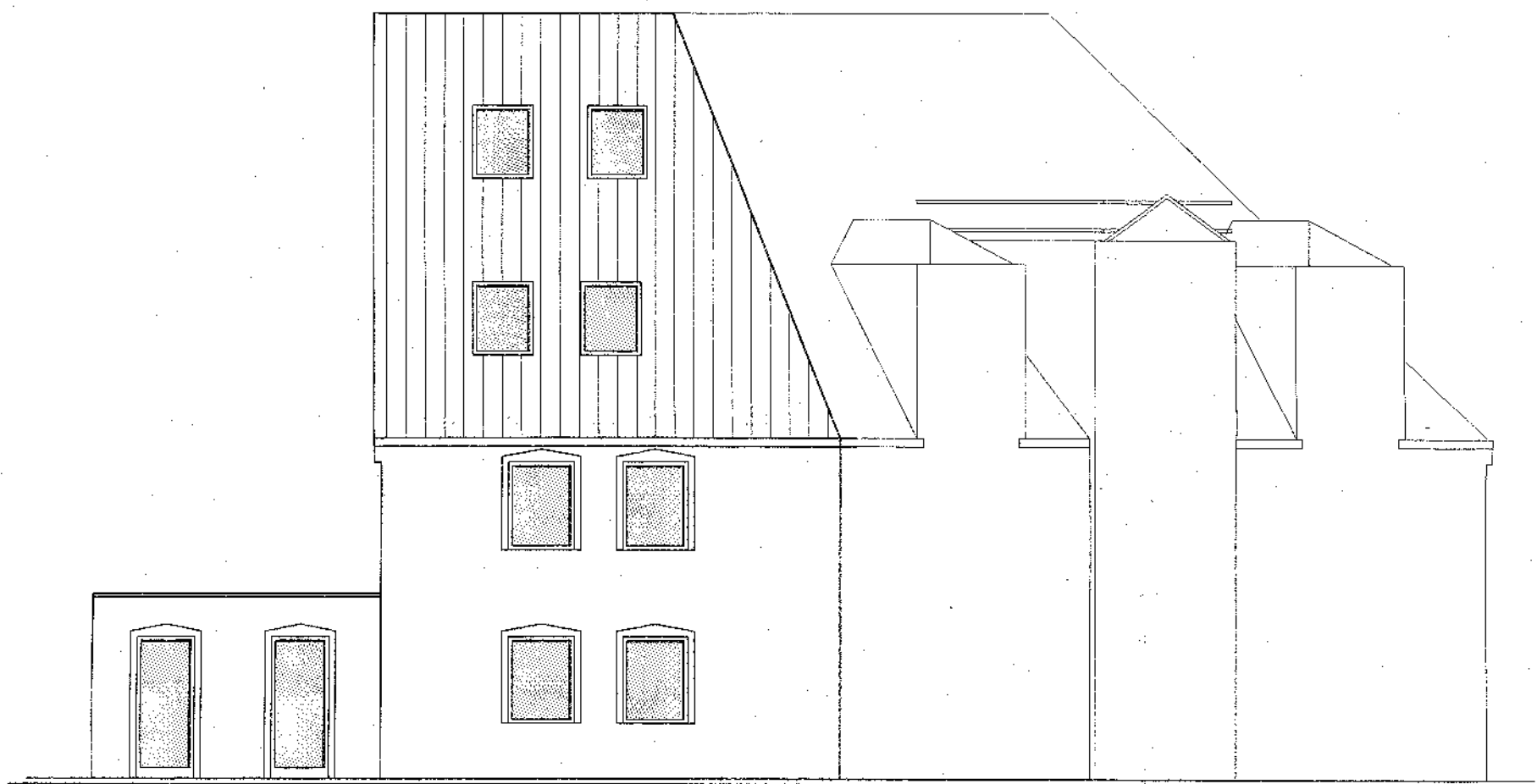


Süd-Ost - Ansicht



Süd-West - Ansicht





Nord - Ansicht



Ost - Ansicht