

Exposé

Reihenendhaus in Neuwied

***PROVISIONSFREI* Viel Platz für Familie und
Homeoffice – Reiheneckhaus auf dem Heddesdorfer Berg**



Objekt-Nr. OM-424371

Reihenendhaus

Verkauf: **294.600 €**

Ansprechpartner:
Familie Caspari

56564 Neuwied
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	334,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	117,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reiheneckhaus aus dem Jahr 1970 liegt in ruhiger Wohnlage auf dem Heddesdorfer Berg und bietet viel Platz für Familien oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf. Die Aufteilung über mehrere Ebenen ermöglicht eine flexible Nutzung und passt sich unterschiedlichen Lebensphasen gut an.

Die offizielle Wohnfläche beträgt rund 117 m². Zusätzlich wurde das Dachgeschoss wohnähnlich ausgebaut und umfasst zwei weitere gut nutzbare Räume sowie ein kleines Bad. Diese Flächen sind nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten, erweitern jedoch die Möglichkeiten im Alltag deutlich. Insgesamt stehen sieben helle, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung.

Der Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Aufenthaltsort des Hauses. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und führen direkt in den Garten. Ein Speckstein-Kamin sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine angenehme Wärme und zusätzliche Behaglichkeit.

Die Küche liegt separat auf dieser Ebene. Zwischen Wohn-/Essbereich und Küche befinden sich das Treppenhaus sowie das Gäste-WC, sodass keine direkte Verbindung besteht. Diese Trennung schafft klare Bereiche, bietet aber auch Potenzial für individuelle Umgestaltungen.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich gut als Büro oder Gästezimmer. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Das ausgebautе Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um zwei zusätzliche wohnähnliche Zimmer und ein kleines Bad – ideal als Jugend-, Arbeits- oder Hobbybereich.

Auch das Kellergeschoss bietet mehr als reine Nutzfläche: Neben Abstell- und Waschbereichen gibt es eine Werkstatt sowie einen Hobbyraum mit Sauna und Dusche.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über eine große Terrasse sowie einen Teich. Durch die Ecklage profitiert das Grundstück von zusätzlichem seitlichem Freiraum. Zum Haus gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten. Erneuert wurden unter anderem der Zählerschrank und der Gartenzaun (2022), der Dachgeschossausbau (2018), ein Fassadenanstrich (2015), die Kelleraußenisolierung (2009), sowie die Fenster (2002). Bäder sowie Wasser- und Elektroleitungen stammen aus den 1990er Jahren.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1998. Sie ist aktuell funktionsfähig, perspektivisch sollte jedoch ein Austausch eingeplant werden – eine Chance, auf moderne und energieeffiziente Technik umzusteigen.

Insgesamt bietet die Immobilie viel Raum, eine familienfreundliche Lage und eine gute Basis, um ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ausstattung

- Speckstein-Kamin im Wohnzimmer
- Sauna und Dusche im Keller
- Wallbox für E-Auto (max. 11kW)
- Mini-PV-Anlage an der Hauswand (max. 600kW Einspeisung am Wechselrichter)
- Garage + zusätzlicher Stellplatz
- Massivholzparkett im Wohnzimmer
- Korkboden im Erdgeschoss, Vinyl und Parkett in weiteren Räumen
- Garten mit Teich und Gartenhaus
- Zusätzlicher Sitzplatz vor dem Haus

- Außenkeller/Bevorratung und Holzschuppen

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Reiheneckhaus liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage auf dem Heddesdorfer Berg, einem gefragten Stadtteil von Neuwied. Hier verbinden sich die naturnahe Umgebung und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschule und eine Berufsschule sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass der Alltag mit Kindern, Pendeln oder Homeoffice deutlich erleichtert wird.

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch eine gute Anbindung an die Innenstadt, weiterführende Schulen und den Bahnhof gewährleistet ist. Spielplätze, Freizeiteinrichtungen und Grünflächen in der Umgebung schaffen ein kindgerechtes Umfeld und tragen zu hoher Lebensqualität bei.

Der Heddesdorfer Berg verbindet ruhiges Wohnen, gute Nachbarschaft und Infrastruktur – ideal für Familien, die kurze Wege, Sicherheit und eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

Entfernungen vom Haus:

- Bushaltestelle: ca. 100 m
- Kindergarten: ca. 300 m
- Schulen: ca. 500 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 600 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Frontansicht mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1 OG



Badzimmer 1 OG

Exposé - Galerie

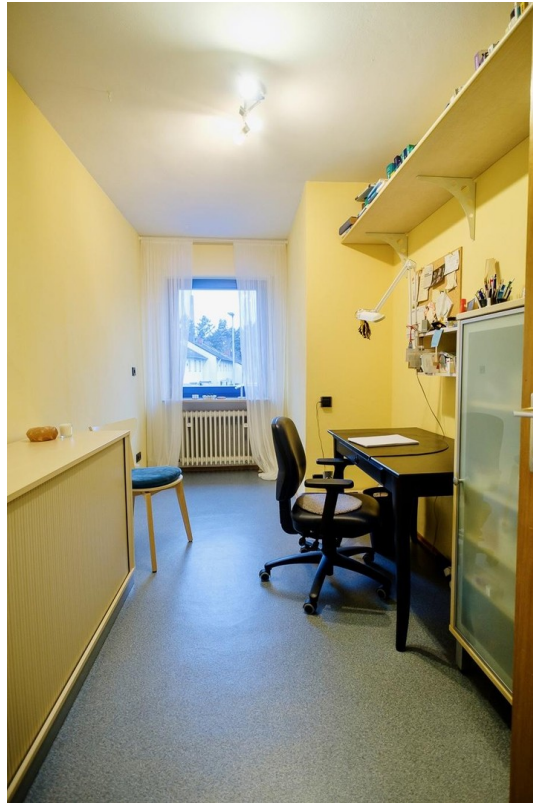


Schlafzimmer



Kind 1 OG

Exposé - Galerie



Kind 2 OG



Kind 3 DG

Exposé - Galerie



Kind 4 DG



Badezimmer 2 DG



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten im Sommer

Exposé - Galerie



Sitzplatz Südseite am Eingang



Sauna

Exposé - Galerie

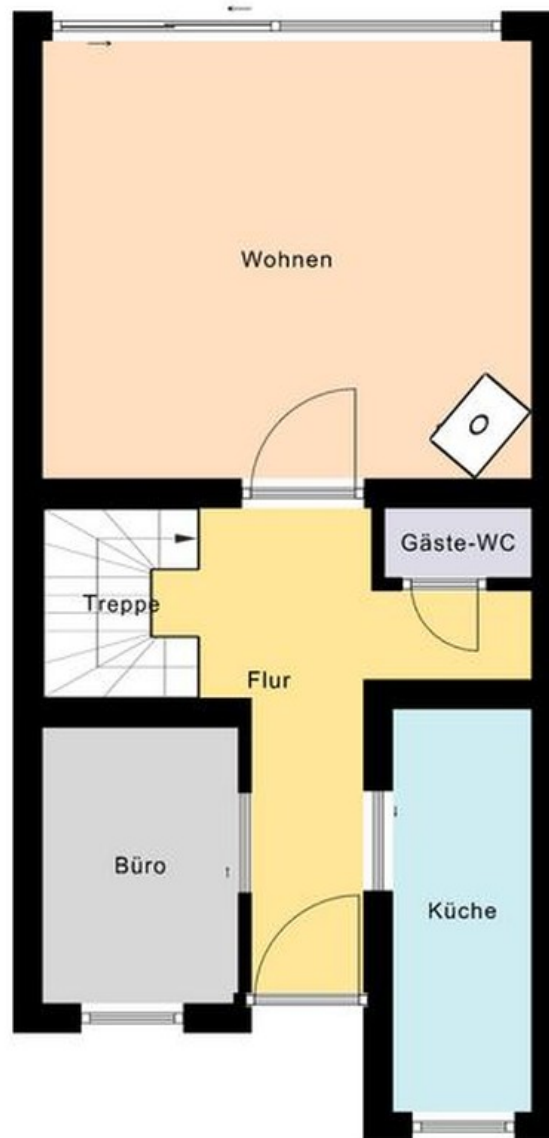


Garage



Mini PV-Anlage

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

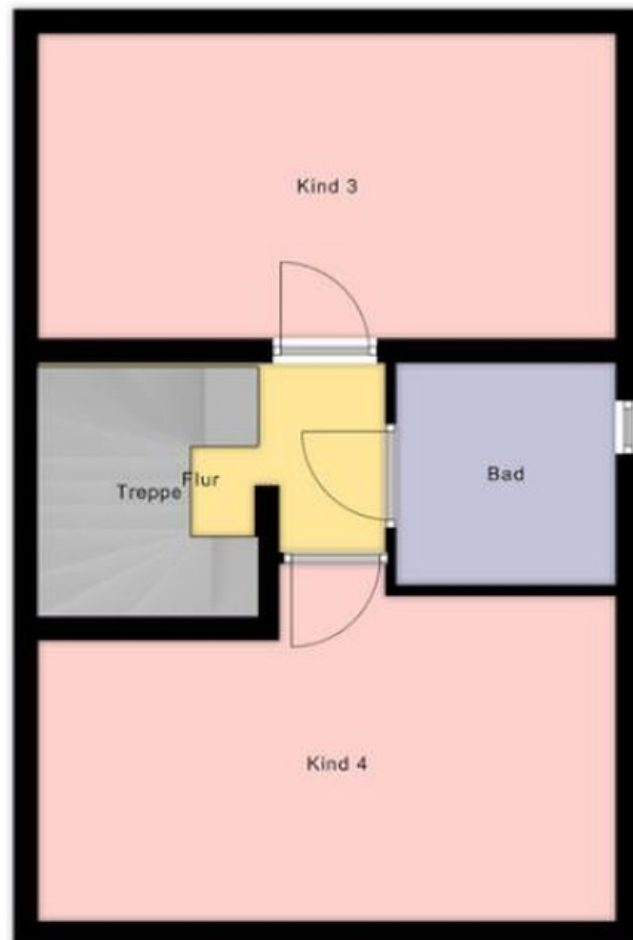
Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Obergeschoss

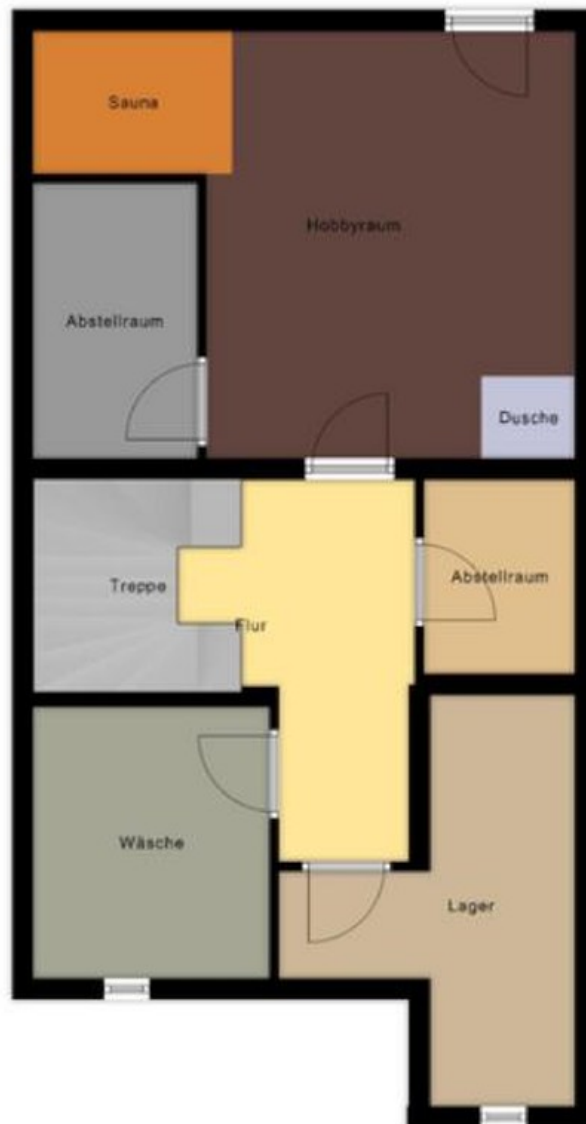
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:


25.01.2036

Registriernummer:

RP-2026-006181727

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Theodor-Heuss-Str. 40 56564 Neuwied		
Gebäudeteil ²	Reihenendhaus		
Baujahr Gebäude ³	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1998		
Anzahl der Wohnung	1 (117,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	175,7 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 dem GEG, 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 erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

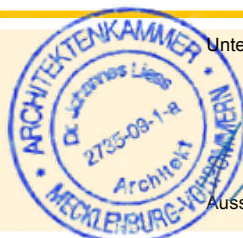
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 26.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

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

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2026-006181727

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 48,38 kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf

181,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf

199,9 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 199,88 kWh/(m²·a) Anforderungswert 104,32 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,94 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)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

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

181,27 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

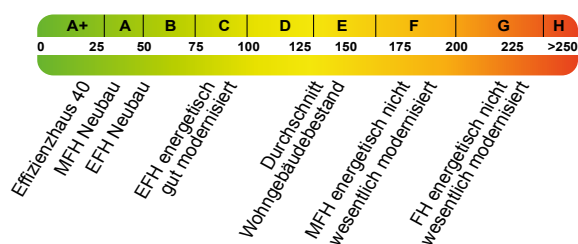
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	%
	%	%	%
	%	%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

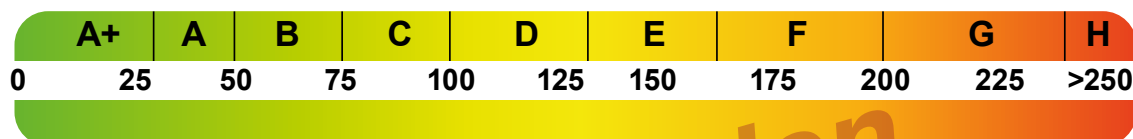
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises³ nur bei Neubau² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer:

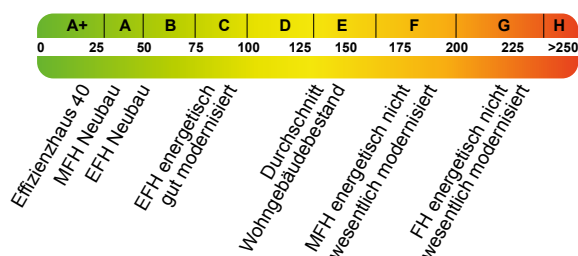
RP-2026-006181727

3**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen

kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]kWh/(m²·a)**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer: RP-2026-006181727

4**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ sind möglich ☐ sind nicht möglich

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	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Bei beheiztem Keller Dämmdicke gegen das Erdreich min 6cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**Außenwand gg. Außenluft**

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen.

Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

Kellerdecke

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

Kellerdecke

Ist der Keller beheizt, dann sollte gegen das Erdreich mindestens eine Dämmdicke von 6cm vorhanden sein.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: RP-2026-006181727

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises