

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiesbaden

### Familienvilla in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-426015

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Alsen

65193 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	587,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In bester, uneinsehbarer Lage präsentiert sich dieses professionell geplante und solide errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Immobilie wurde von einem Bauingenieur und Statiker konzipiert und überzeugt durch eine nachhaltige Bauweise sowie auf die Gegebenheiten optimal ausgerichtete Grundrisse. Das Haus eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Herzstück ist die großzügige, lichtdurchflutete Erdgeschoßwohnung mit direktem Zugang zu zwei Terrassen und einem idyllisch angelegten Garten mit Teich. Über eine helle Diele mit Gäste-WC erschließt sich der gemütliche Wohn-Ess-Bereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche sowie drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Tageslichtbad. Es steht ein großer Hauswirtschaftsraum und Keller mit Schutzraum zur Verfügung.

Das Dachgeschoss wurde als Loft mit kleiner Dachterrasse ausgebaut und verfügt über ein separates Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und eine Einbauküche. Von überall genießen Sie einen phantastischen Ausblick. Die Dachgeschosswohnung verfügt derzeit über einen separaten Hauseingang, ein interner Zugang ist bereits vorhanden.

Die 3-Zi Einliegerwohnung mit Terrasse und eigenem Gartenanteil ist aktuell noch vermietet. Eine Freistellung kann bei Bedarf verhandelt werden.

## Ausstattung

Das Haus wurde in solider Bauweise errichtet und verfügt über typische Ausstattungsdetails der 60'er Jahre, darunter Natursteinböden und originale Bauelemente.

Funktional geschnittene Grundrisse prägen die Raumstruktur.

Zur Ausstattung zählen 2 Kamine, ein zusätzlicher Kohleofen als alternative Heizquelle, eine Zisterne sowie ein Schutzraum.

Der Gesamtzustand ist gepflegt und dem Baujahr entsprechend gut.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- Übergabetermin nach Vereinbarung
- Im Jahr 2022 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert
- Die Garage ist unterkellert und könnte zur Doppelstockgarage umgebaut werden
- Im Untergeschoß der Hauptwohnung befindet sich ein zusätzliches Zimmer mit Fenster als Ausbaureserve
- ein zertifiziertes gerichtsfestes Wertgutachten liegt vor
- Energieausweis vorhanden (Klasse E).

## Lage

Das Komponistenviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiesbadens. Oberhalb des Kurparks gelegen, verbindet das gewachsene Villenquartier repräsentatives Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Kirche sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Wiesbadener Innenstadt sowie Felder und Wald sind innerhalb kurzer Zeit zu Fuß erreichbar.

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe der Richard-Wagner-Straße und eröffnet einen freien Blick nach Sonnenberg. Durch die terrassierte Anlage wurde die Grundstücksfläche optimal nutzbar gestaltet und schafft zugleich eine geschützte, grüne Rückzugsoase.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

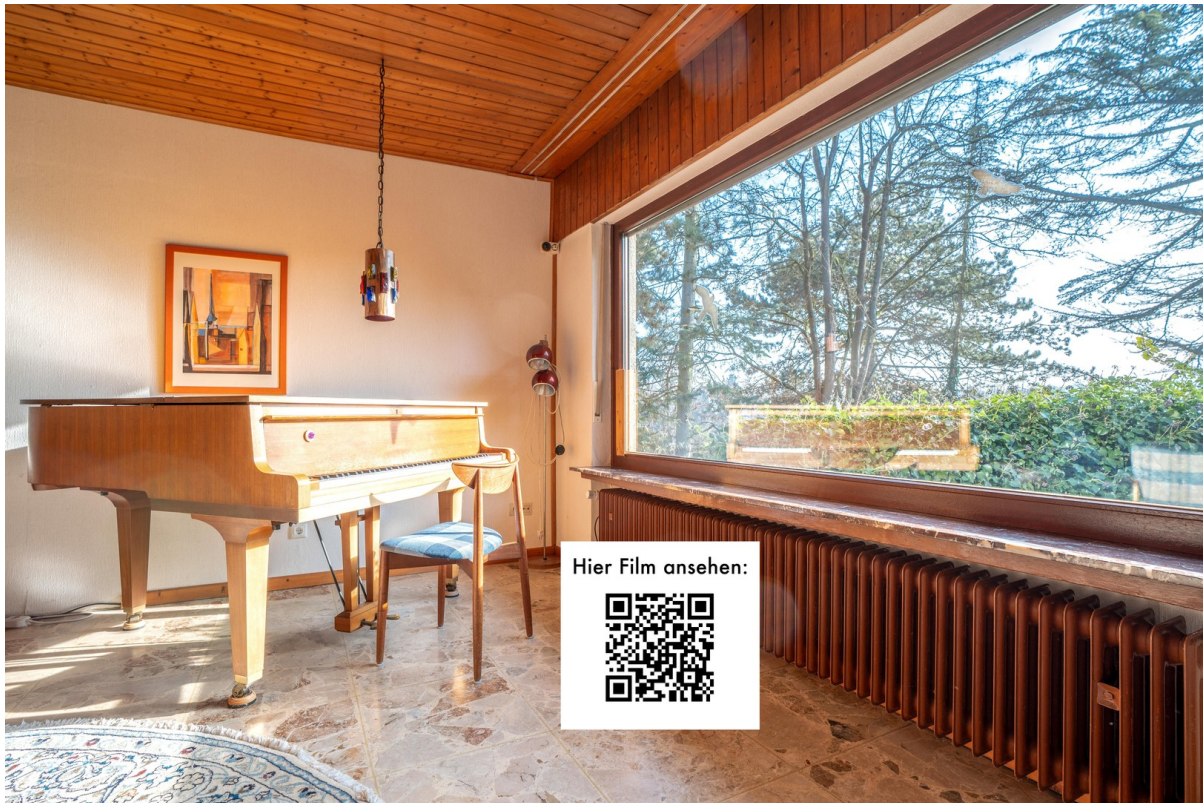
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	306,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Lichtdurchflutete Eingangstüre

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Gemütliches Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Geselliger Essbereich



Geräumiges Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Blick



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Blick von der West-Terrasse



Überdachte West-Terrasse

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Zuwegung zum Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht Nord



Hausansicht Süd

# Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung Loft



Dachterrasse

# Exposé - Galerie

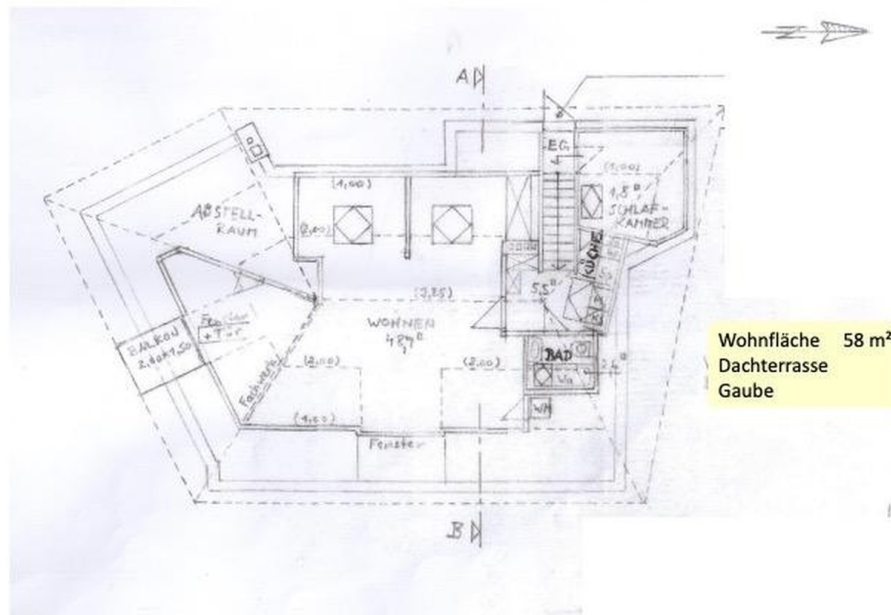


Dachterrasse mit Blick

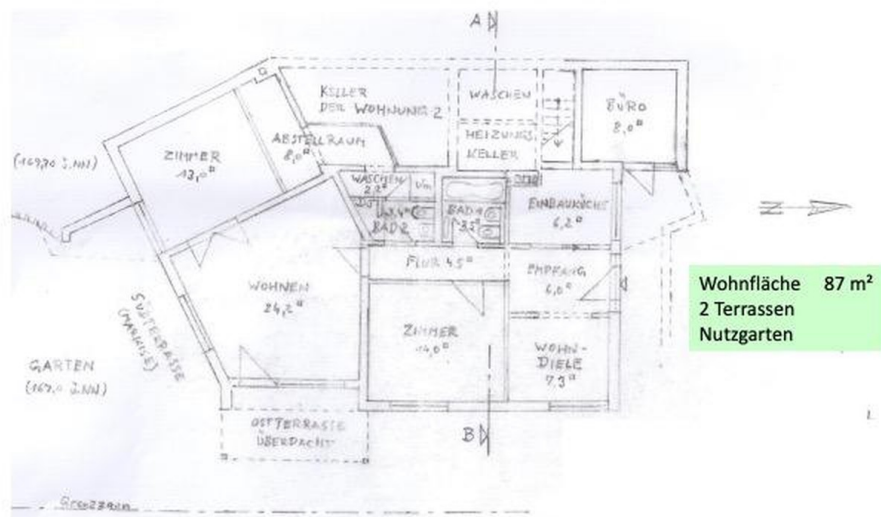


# Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss (an Erdgeschoss-Wohnung angegliedert)



Grundriss Gartengeschoss (UG)



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenermittlung laut Gutachten (aktuelle DIN Vorschriften)

### 1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohnflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 27.06.2024 ermittelt.

#### 1.1 Wohnfläche UG:

Wohnzimmer	5,42 x (2,27 + 3,95) x 0,5	=	16,86 m <sup>2</sup>
	+ 3,90 x 3,92 x 0,5	=	7,64 m <sup>2</sup>
	+ 0,14 x 2,00	=	0,28 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	2,47 x 3,79	=	9,36 m <sup>2</sup>
	+ 0,15 x 1,73	=	0,26 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,44 x 4,10	=	14,10 m <sup>2</sup>
	+ 0,14 x 1,80	=	0,25 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	2,42 x 3,03	=	7,33 m <sup>2</sup>
	+ 0,15 x 1,73	=	0,26 m <sup>2</sup>
Küche	2,14 x 3,16	=	6,76 m <sup>2</sup>
	+ 0,15 x 1,73	=	0,26 m <sup>2</sup>
	J. 0,42 x 0,77	=	0,32 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,84 x 1,98	=	3,64 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	1,35 x (2,55 + 1,97) x 0,5	=	3,05 m <sup>2</sup>
Diele	1,98 x 2,90	=	5,74 m <sup>2</sup>
Flur	0,96 x 4,16	=	3,99 m <sup>2</sup>
Terrasse-Ost	2,78 x 3,72 x ½	=	5,17 m <sup>2</sup>
Terrasse-Süd	2,44 x 4,15 x ¼	=	2,53 m <sup>2</sup>
		=	<u>87,16 m<sup>2</sup></u>

## Wohnflächenermittlung laut Gutachten (aktuelle DIN Vorschriften)

#### 1.2 Wohnfläche EG:

Wohn- und Esszimmer	4,97 x 4,99	=	24,80 m <sup>2</sup>
	+ 0,14 x 3,01	=	0,42 m <sup>2</sup>
	J. 0,32 x 0,62	=	0,20 m <sup>2</sup>
	+ 4,02 x 4,23	=	17,00 m <sup>2</sup>
	+ 1,64 x 1,72	=	2,82 m <sup>2</sup>
	+ 0,64 x 3,60	=	2,30 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	2,90 x (4,68 + 3,48) x 0,5	=	11,83 m <sup>2</sup>
	+ 0,42 x 3,24	=	1,36 m <sup>2</sup>
	+ 3,24 x 1,64 x 0,5	=	2,66 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,68 x 4,02	=	14,79 m <sup>2</sup>
	+ 0,14 x 1,70	=	0,24 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	2,44 x 4,18	=	10,20 m <sup>2</sup>
	+ 0,14 x 1,10	=	0,15 m <sup>2</sup>
Küche	2,39 x 3,53	=	8,44 m <sup>2</sup>
	J. 0,43 x 1,00	=	0,43 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	1,79 x 3,08	=	5,51 m <sup>2</sup>
	J. 0,62 x 1,33	=	0,82 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	0,95 x 1,19	=	1,13 m <sup>2</sup>
Diele	1,91 x 1,85	=	3,53 m <sup>2</sup>
	+ 1,36 x 1,42	=	1,93 m <sup>2</sup>
Flur	0,99 x 2,12	=	2,10 m <sup>2</sup>
Terrasse-Süd	2,50 x 4,00 x ½	=	5,00 m <sup>2</sup>
Terrasse-West	2,83 x 5,43 x ½	=	7,68 m <sup>2</sup>
		=	<u>122,44 m<sup>2</sup></u>

# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenermittlung laut Gutachten (aktuelle DIN Vorschriften)

### 1.3 Wohnfläche DG:

Arbeitszimmer	3,01 x (2,49 + 2,92) x 0,5	=	8,14 m <sup>2</sup>
DG	+ 0,14 x 1,31	=	0,18 m <sup>2</sup>
Studio	0,43 x 2,47	=	1,06 m <sup>2</sup>
	+ 0,62 x 1,81 x 0,5	=	0,56 m <sup>2</sup>
	./. 0,25 x 2,41	= -	0,60 m <sup>2</sup>
	+ 0,15 x 2,24 x 0,5	=	0,17 m <sup>2</sup>
	+ 5,35 x 7,18	=	38,41 m <sup>2</sup>
	+ 0,67 x 2,24	=	1,50 m <sup>2</sup>
	./. 1,92 x 5,69 x 0,5	= -	5,46 m <sup>2</sup>
	./. 0,08 x 2,39	= -	0,19 m <sup>2</sup>
	+ 3,55 x 2,12 x 0,5	=	3,76 m <sup>2</sup>
	./. 1,88 x 7,34 x 0,5	= -	6,90 m <sup>2</sup>
	+ 0,83 x (4,95 + 4,41) x 0,5 x 0,5	=	1,94 m <sup>2</sup>
	+ 4,41 x 3,20 x 0,5	=	7,06 m <sup>2</sup>
	./. 1,04 x (4,41 + 2,77) x 0,5 x 0,5	= -	1,87 m <sup>2</sup>
	+ 2 x 0,25 x 1,13 x 0,5	=	0,28 m <sup>2</sup>
Küche	1,71 x 2,88	=	4,92 m <sup>2</sup>
	+ 0,47 x 0,63	=	0,30 m <sup>2</sup>
	+ 1,16 x 1,34	=	1,55 m <sup>2</sup>
	./. 1,06 x 2,87 x 0,5	= -	1,52 m <sup>2</sup>
	+ 0,25 x 1,11 x 0,5	=	0,14 m <sup>2</sup>
Speisekammer	1,30 x 2,20 x 0,5	=	1,43 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,47 x 1,89 x 0,5	=	1,39 m <sup>2</sup>
	+ 0,65 x 1,06 x 0,5	=	0,34 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	1,54 x 2,00 x ½	=	1,54 m <sup>2</sup>
		=	<u>58,13 m<sup>2</sup></u>

## Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche)

### 1.1 Wohnhaus:

Grundfläche:		=	119,26 m <sup>2</sup>
10,54 x (10,69 + 11,94) x 0,5		=	7,08 m <sup>2</sup>
+ 2,00 x 3,54		=	22,30 m <sup>2</sup>
+ 5,74 x 7,77 x 0,5		=	148,64 m <sup>2</sup>
		=	<u>148,64 m<sup>2</sup></u>

Anzahl der Geschosse:  
UG, EG, DG

= 3

BGF = 3 x 148,64 = 445,92 m<sup>2</sup>

### 1.2 Garage:

Grundfläche:  
3,84 x 6,04 = 23,19 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschosse:  
KG, EG

= 2

BGF = 2 x 23,19 = 46,38 m<sup>2</sup>

## 2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):

GRZ = 148,64 / 587 = 0,25

WGFZ = (0,5 + 1 + 0,6) x 148,64 / 587 = 0,5

# Exposé - Grundrisse

## Lage der Liegenschaft

- Flur 34, Flurstück 463/2
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans\_Nr. 2011/02 „Komponistenviertel“ vom 21.06.2013
- Das Planungsrecht beinhaltet reines Wohngebiet, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude, max. 2 WE bei Grd. 500-600 m<sup>2</sup>, GRZ 0,25, GFZ 0,5
- Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist 587 m<sup>2</sup> groß und vieleckig geschnitten. Es ist im Mittel etwa 18 m breit und 28 m lang.
- Das Grundstück grenzt im Westen mit ca. 3,75 m im Bereich der Garage an die Straße und mit ca. 2 m mit dem Zugangsweg an die Straße.



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis\_2023Bedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004513131

Gültig bis: 20.04.2033

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Richard-Wagnerstr., 59 A, 65193 Wiesbaden		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2022		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (An)	277,89 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

**Immoticket24.de GmbH**

Krufter Straße 5

56753 Welling

Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

21.04.2023

Ausstellungsdatum

*Harsche*

**Roland Harsche**

Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004513131  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

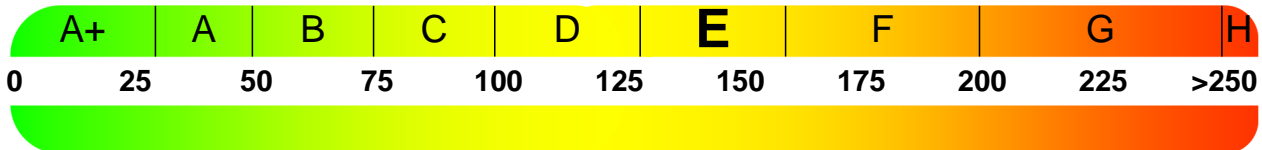
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 37,70 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

154,26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



171,17 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>\*K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>\*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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

154,26

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

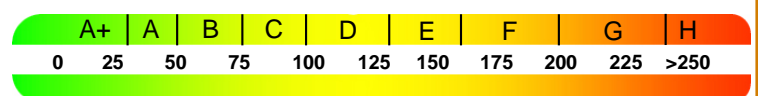
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung:  %

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

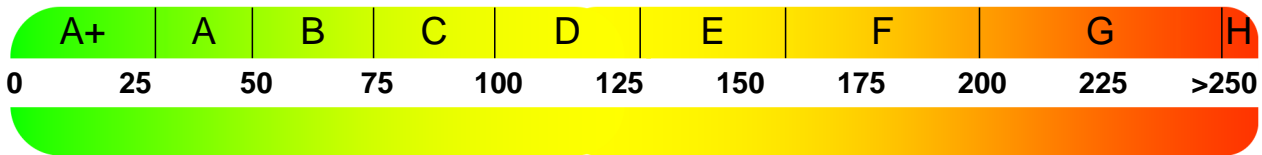
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004513131  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

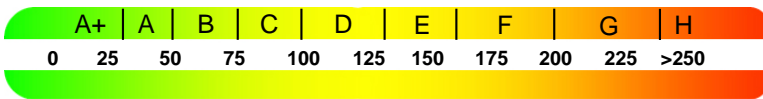
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4

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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004513131  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<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"/>		
			<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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