

Exposé

Stadthaus in Leichlingen

Fachwerkhaus mit Wohnung und Ladenlokal in Leichlingen-Witzhelden



Objekt-Nr. OM-426369

Stadthaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
doris harings

Am Markt 9
42799 Leichlingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1726
Grundstücksfläche	139,00 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	108,00 m²
Nutzfläche	60,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Fachwerkhaus ist unterteilt in einem Ladenlokal und einer im Jahr 2019 aufwendig sanierten idyllischer Wohnung.

Das Ladenlokal kann bei Bedarf in eine barrierefreie Wohnung umgebaut werden.

Die ersten Bilder sind vor der Renovierung gemacht worden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde komplett saniert. Neue Fenster, Zimmertüren, Wände mit Lehm bearbeitet. Neue Wasser- und Gasrohre. Elektrik neu verlegt. Das Bad saniert. Der Boden mit hochwertigem Eichenholzdielen geölt verarbeitet. Die Einbauküche ist Bestandteil zur Wohnung und wird vermietet. Das Haus verfügt über Glasfaser Anschluß. Im ganzen Haus sind Warnmelder angebracht.

Das Ladenlokal hat Bodenfließen. Ein Fenster zum Fußweg ist verschlossen und kann mit wenig Aufwand wieder sichtbar werden. Das Schaufenster und die Eingangstüre sind im Jahr 2022 erneuert worden. Die Türe zum Hausflur hin wurde im Jahr 2019 erneuert.

Die Fassade mit Schieferbekleidung wurde im Jahr 2018 überarbeitet.

Die Heizung kann weiter genutzt werden, Sie weist keine Mängel auf.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die derzeitige Jahres Netto Mieteinnahme beträgt 15.576 Euro

Lage

Dieses charmante Fachwerkhaus liegt im Denkmalbereich mitten im Ortskern von Leichlingen Witzhelden. Das Haus selber steht nicht unter Denkmal.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	340,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Vor Renovierung

Exposé - Galerie



Vor der Renovierung



Vor Renovierung



Vor Renovierung

Exposé - Galerie



Wohn-Schlafzimmer DG



Wohn-Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohn- Schlafzimmer DG



Wohn-Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohn-Schlafzimmer OG



Raum OG

Exposé - Galerie



Spitzboden DG

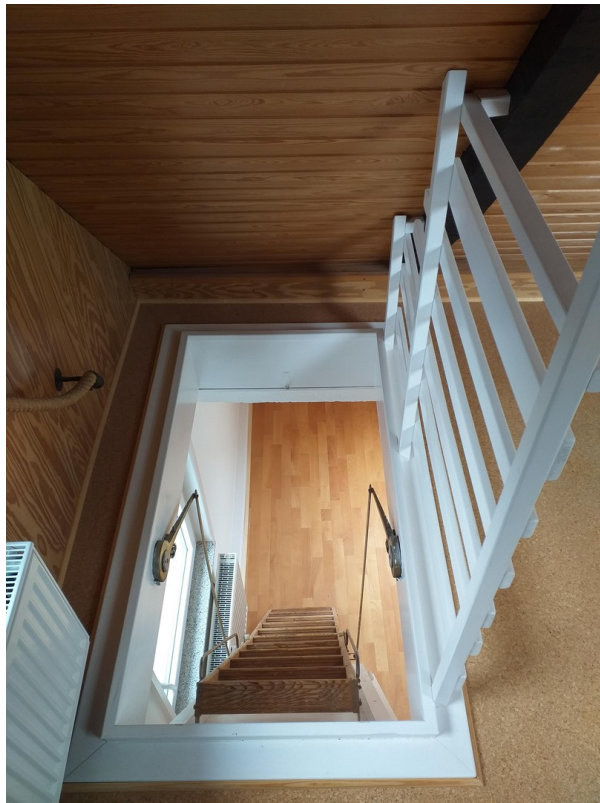


Spitzboden DG

Exposé - Galerie



Treppe zum Spitz DG



Treppe zum Spitz DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Einbauschränk DG



Wohn- Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Einbauschränk DG



Wohn- Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohn- Schlafzimmer DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Raum OG



Raum OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Wohn- Schlafzimmer OG



Raum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Wohnungstreppe Flur

15,00

24 3,67 24 3,17

In statischer Hinsicht geprüft
Prüfnummer 104 des Prüfverzeichnisses 1967
Köln, den 26. JUL 1967
Prüfingenieur für Baustatik gemäß Verordnung vom 19. Juli 1962 (GVN S. 470) für die Fachrichtung Massivbau
DIPL.-ING. EUGEN PIRLE 25 KÖLN NEUMARKT (Haus Lempertz) TEL. 31 07 55/56

AUßER I 220

d=10cm I 160

16_a 18

I 160

16_a 19

I 160

16_a 20

16_a 22

24 1,00 3 I 100 24

17 16

I 160

16_a 21

15 15

d=12cm

25

30/30 1,00 30 24 3,67 24 2,37

1,10 3,335 3,94

12 24

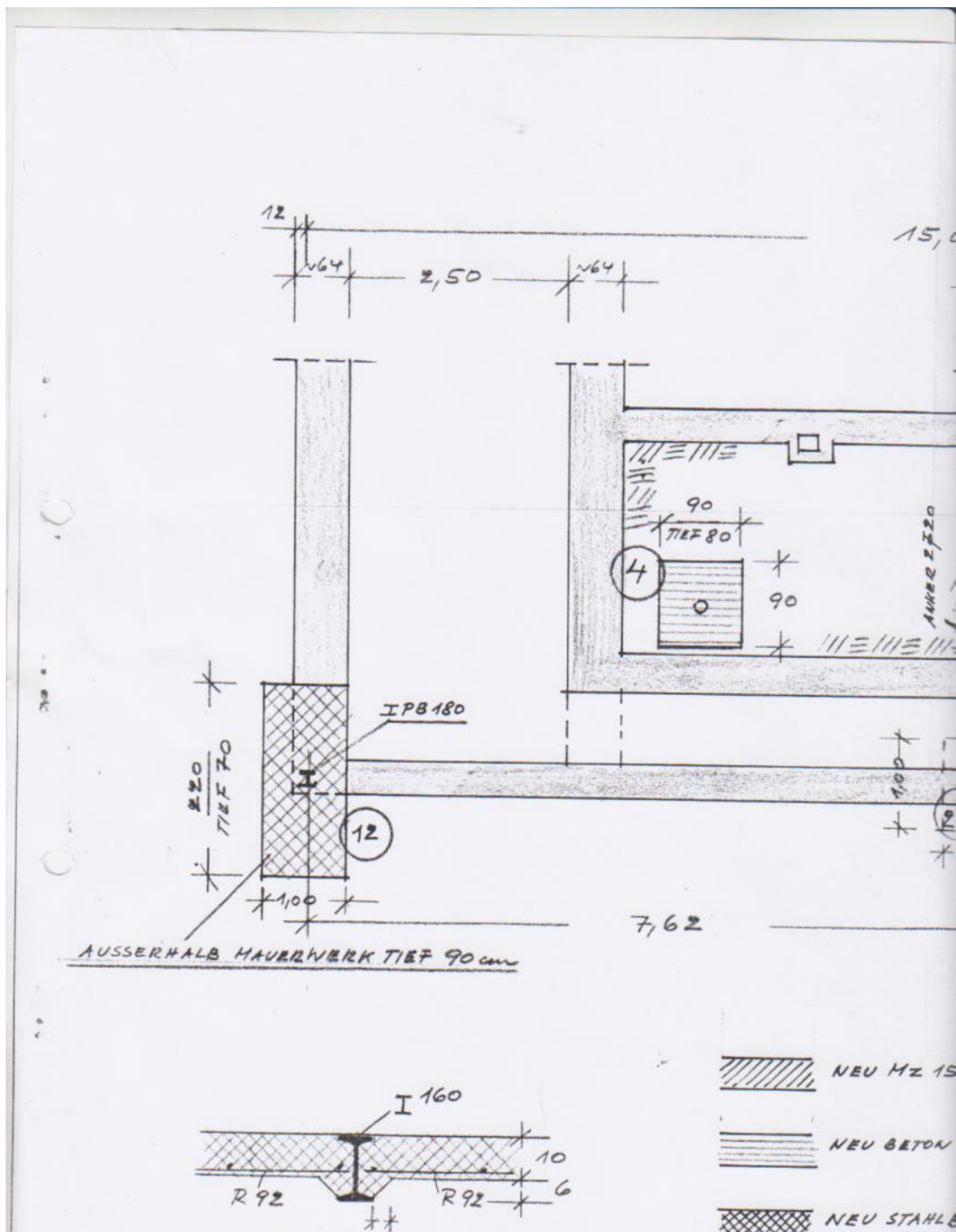
H z 150, H III

BETON B 120

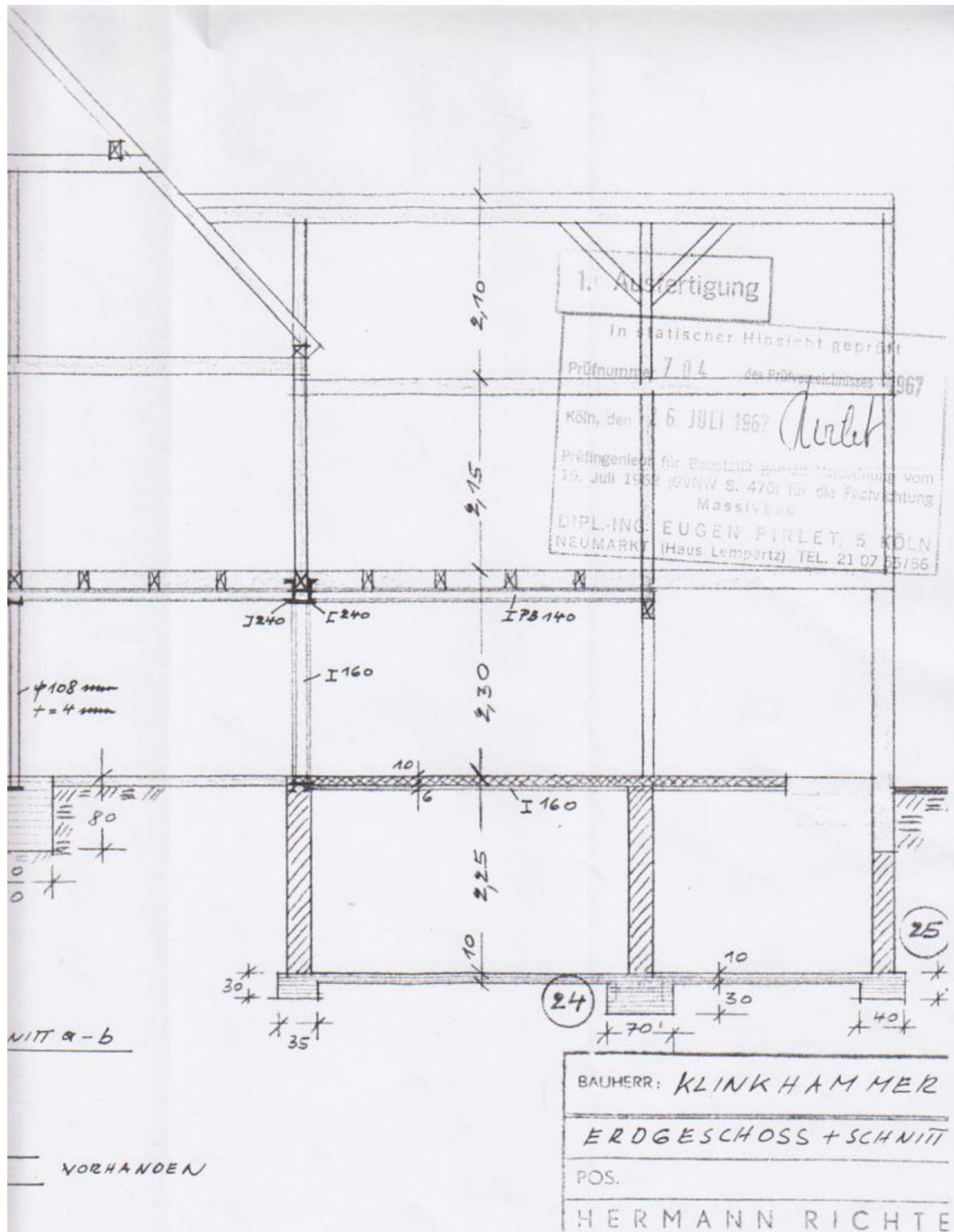
STAHLBETON B 225

BAUHERR: KLINKHAMMER
KELLERGEOSCHOSS
POS. 15-25

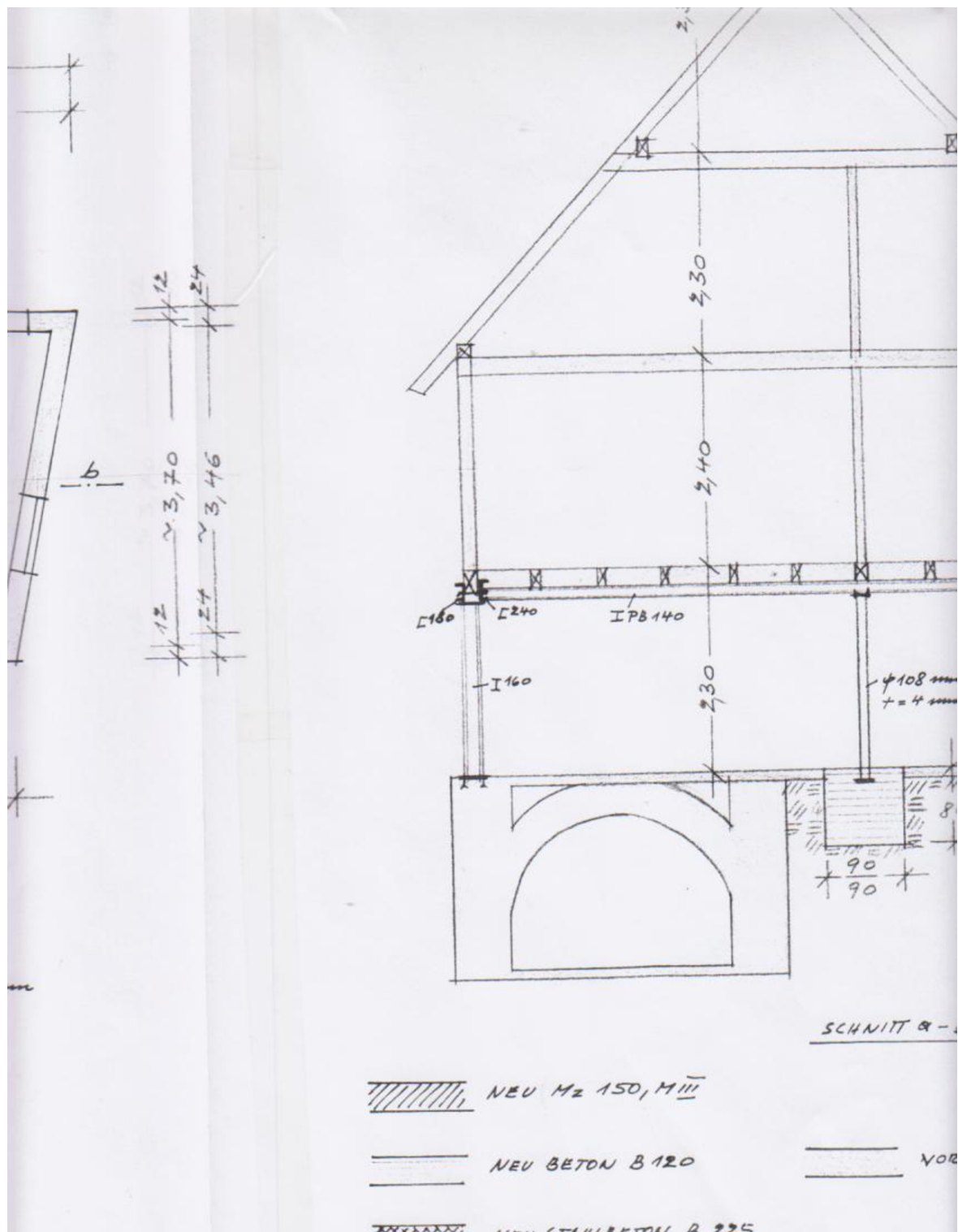
Exposé - Grundrisse



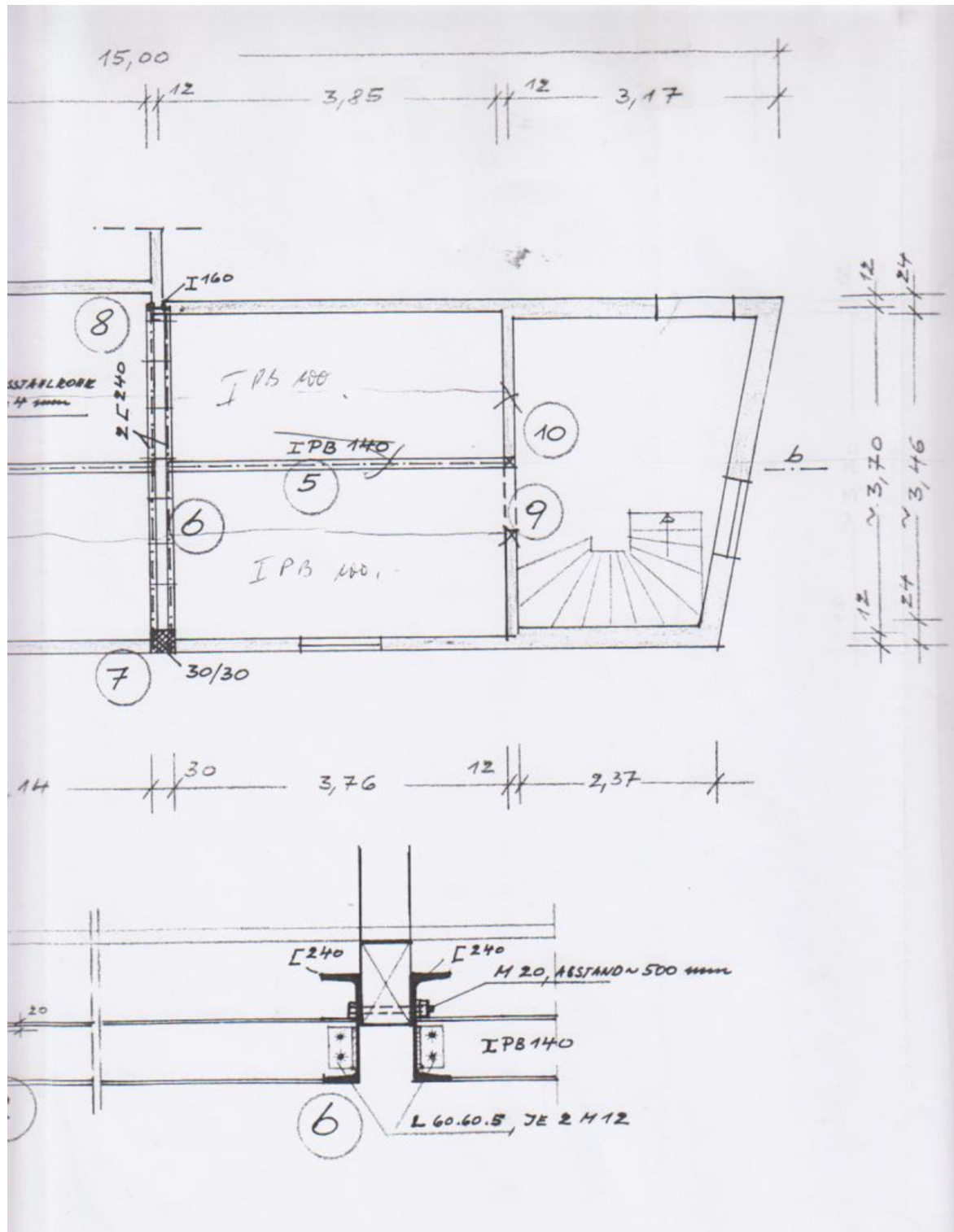
Exposé - Grundrisse



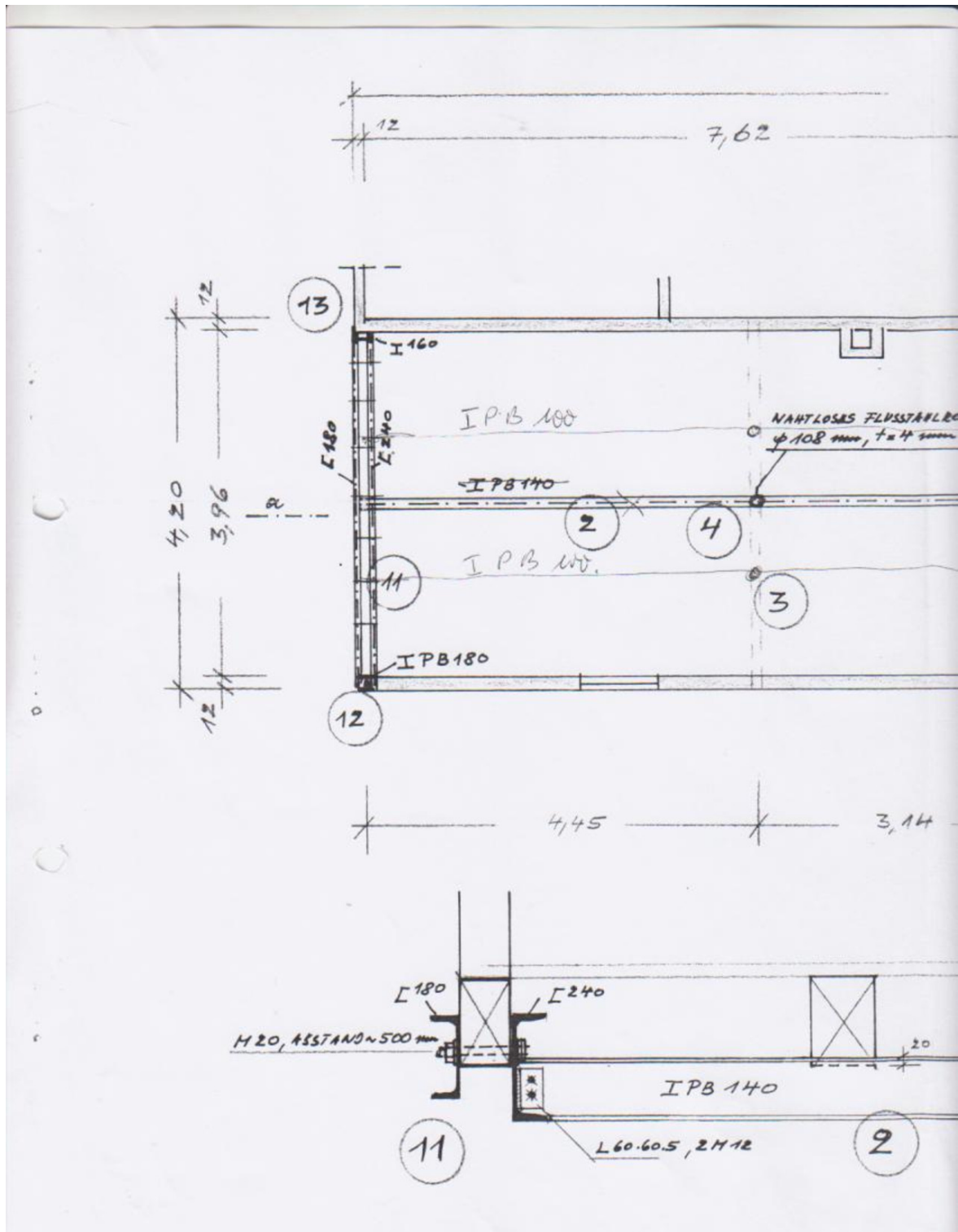
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
5. Heizungsbescheinigung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 18.01.2036

Registriernummer: NW-2026-006165717

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Am Markt 9 42799 Leichlingen		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1726		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1992		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	119,3 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte		☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (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 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 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Reiner Schulz
Schornsteinfegermeister u. Energieberater
Huferhof 14
51515 Kürten

Reiner Schulz
Schornsteinfegermeister
und Energieberater

Huferhof 14 • 51515 Kürten
02207-704493 / 0173-7824181

Ausstellungsdatum

19.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

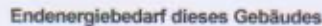
für Wohngebäude

16. Oktober 2023

Registriernummer:

2

Energiebedarf

86,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)340,0 kWh/(m²·a)385,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

147,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁

Anforderungswert	0,63	W/(m ² ·K)
------------------	------	-----------------------

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599

- ☐
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

340,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

- ☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

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

- ☐
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil Wär- Anteil EE
- ⁶

mebereit-
stellung

der Einzelanlage

Anlagen?

Summe⁸

- ☐
- Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt
- ⁹

Anteil EE¹Summe⁸ 5

- Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

- nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

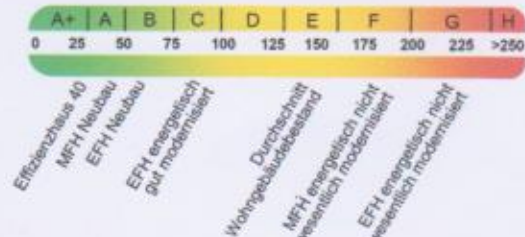
3. Mehrfachnennung möglich

- ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

- Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

- ⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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 ($A_{n,i}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

- ⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

- ⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

- 9) Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

- ¹⁰
- Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

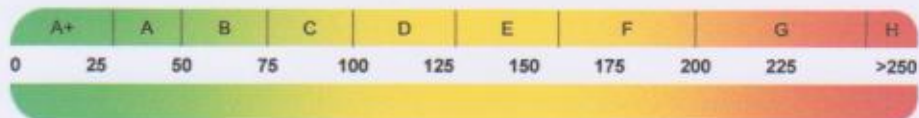
Registriernummer: NW-2026-006165717

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



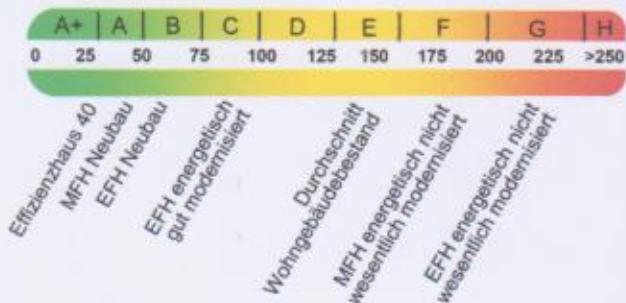
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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 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: Effizienzhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2026-006165717

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

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

Reiner Schulz, Schornsteinfegermeister u. Energieberater
Huferhof 14, 51515 Kürten

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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.

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71l - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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.

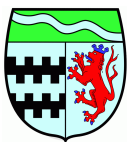
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Rheinisch-Bergischer-Kreis Katasteramt

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 416 u.a.

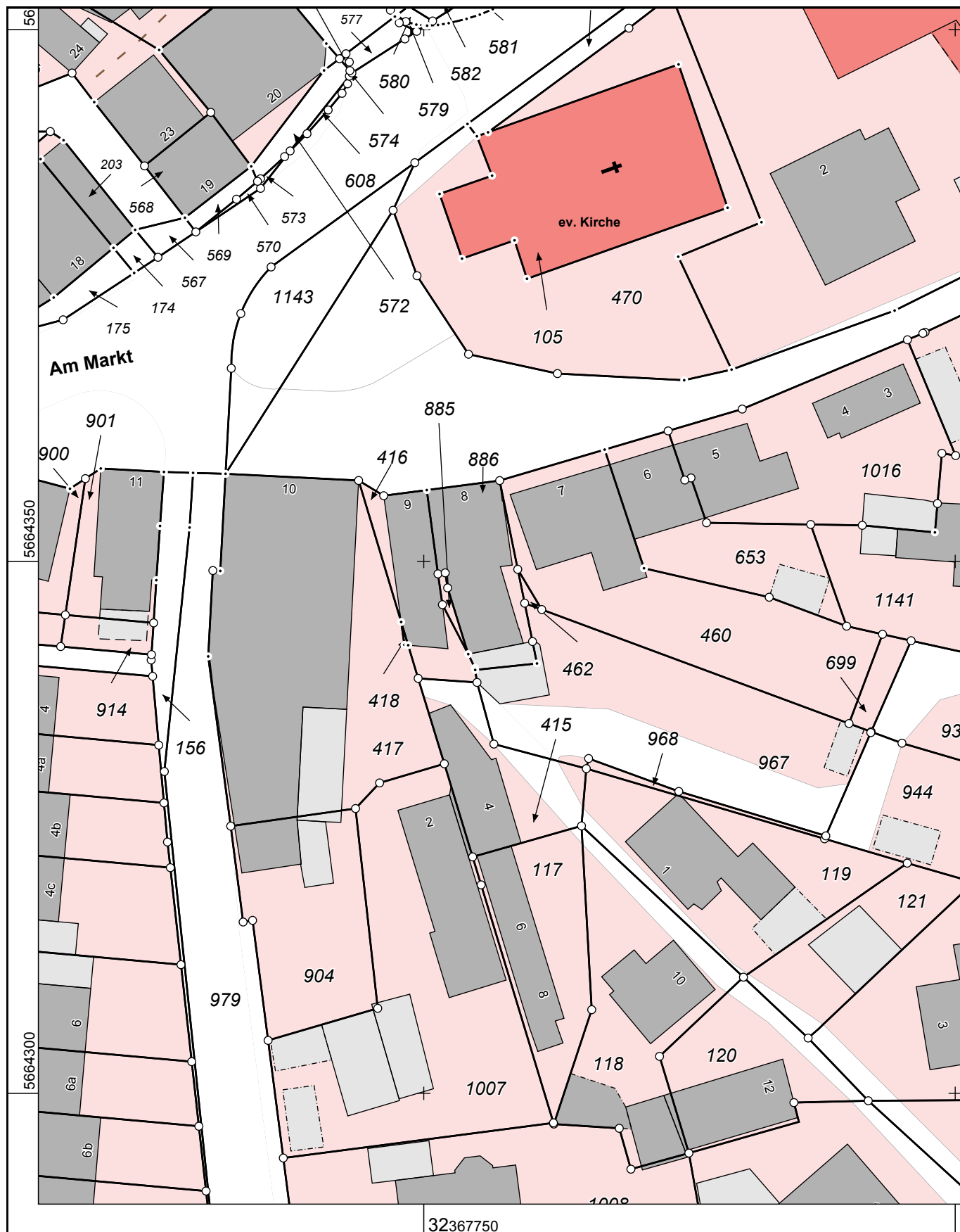
Flur: 6

Gemarkung: Witzhelden

Am Markt 9, Leichlingen (Rhld.)

Erstellt: 15.01.2026

Zeichen: E1-0111/2026



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Versicherungsumfang Wohngebäudeversicherung Rundumschutz

Wohngebäudeversicherung nach den VGB 2017 mit Unterversicherungsverzicht zum gleitenden Neuwert.

Photovoltaikanlage nicht vorhanden.

Wohn- und Geschäftsgebäude

Versichert sind Schäden durch	Versicherungssumme
Brand, Blitz einschließlich Überspannungsschäden durch Blitz (Gewitter-Induktion), Explosion, Verpuffung, Implosion, Aufprall eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder Ladung, Überschallknall, tief fliegende bemannte Flugzeuge / Hubschrauber	24.000 M 1914
Leitungswasser	24.000 M 1914
Sturm, Hagelschlag	24.000 M 1914

Gebäudebeschreibung

- Gemischt genutztes Wohngebäude
- ständig bewohnt, selbst genutzt
- Außenwände massiv bzw. feuerfest ummantelt, harte Bedachung
- umbauter Raum: 763 m³
- Baujahr 1726
- Gewerbe:
 - Möbelhandel (ohne Orientteppichen mit Heimtextilien) (39 %)
- Bauzustand gut
- die Dächer sind in einem einwandfreien Zustand
- Landwirtschaft: keine

Vereinbarte und nicht vereinbarte Haftungserweiterungen

Das Plus-Paket wurde vereinbart.

Das Energie-Paket Photovoltaik wurde nicht vereinbart.

Das Energie-Paket Solaranlage/Wärmepumpe wurde nicht vereinbart.

Mut- und böswillige Beschädigungen wurden vereinbart, Entschädigungsgrenze 10.000 EUR je Versicherungsfall, Selbstbehalt je Versicherungsfall 500 EUR.

Das Notfallmanagement wurde nicht vereinbart.

Versicherungsumfang weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung

Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung nach den BEW 2017. Versichert sind Schäden durch Überschwemmung des Versicherungsgrundstücks, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

0A 2FCD AF20 C4 9001 9021
DV01.19 0,85 Deutsche Post



*K4000*00040627*3145*0006402*

Herrn
Norbert Günther
Am Markt 12
42799 Leichlingen-Witzh.

Es betreut Sie

Geschäftsstelle
Lothar Husmann
Dingbängerweg 72
48163 Münster
Tel. 0251/9196860
Fax 0251/91968670
husmann@provinzial.de

04. Januar 2019

Versicherungsschein

Wohngebäudeversicherung Rundumschutz S902146089

Versicherungsdauer

Versicherungsbeginn	12.11.2018, 12:00 Uhr
Versicherungsablauf	01.08.2021, 12:00 Uhr

Der Vertrag verlängert sich stillschweigend von Jahr zu Jahr, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf in Textform gekündigt wird.

Versicherungsnehmer

Norbert Günther, Am Markt 12, 42799 Leichlingen-Witzh.

Versicherungsort

42799 Leichlingen-Witzh., Am Markt 9

Versicherungsumfang Wohngebäudeversicherung Rundumschutz

Wohngebäudeversicherung nach den VGB 2017 mit Unterversicherungsverzicht zum gleitenden Neuwert.

Photovoltaikanlage nicht vorhanden.

Wohn- und Geschäftsgebäude

Versichert sind Schäden durch	Versicherungssumme
Brand, Blitz einschließlich Überspannungsschäden durch Blitz (Gewitter-Induktion), Explosion, Verpuffung, Implosion, Aufprall eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder Ladung, Überschallknall, tief fliegende bemannte Flugzeuge / Hubschrauber	24.000 M 1914
Leitungswasser	24.000 M 1914
Sturm, Hagelschlag	24.000 M 1914

Gebäudebeschreibung

- Gemischt genutztes Wohngebäude
- ständig bewohnt, selbst genutzt
- Außenwände massiv bzw. feuerfest ummantelt, harte Bedachung
- umbauter Raum: 763 m³
- Baujahr 1726
- Gewerbe:
 - Möbelhandel (ohne Orientteppichen mit Heimtextilien) (39 %)
- Bauzustand gut
- die Dächer sind in einem einwandfreien Zustand
- Landwirtschaft: keine

Vereinbarte und nicht vereinbarte Haftungserweiterungen

Das Plus-Paket wurde vereinbart.

Das Energie-Paket Photovoltaik wurde nicht vereinbart.

Das Energie-Paket Solaranlage/Wärmepumpe wurde nicht vereinbart.

Mut- und böswillige Beschädigungen wurden vereinbart, Entschädigungsgrenze 10.000 EUR je Versicherungsfall, Selbstbehalt je Versicherungsfall 500 EUR.

Das Notfallmanagement wurde nicht vereinbart.

Versicherungsumfang weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung

Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung nach den BEW 2017. Versichert sind Schäden durch Überschwemmung des Versicherungsgrundstücks, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

0A 2FCD AF20 C4 9001 9021
DV01.19 0,85 Deutsche Post



*K4000*00040627*3145*0006402*

Herrn
Norbert Günther
Am Markt 12
42799 Leichlingen-Witzh.

Es betreut Sie

Geschäftsstelle
Lothar Husmann
Dingbängerweg 72
48163 Münster
Tel. 0251/9196860
Fax 0251/91968670
husmann@provinzial.de

04. Januar 2019

Versicherungsschein

Wohngebäudeversicherung Rundumschutz S902146089

Versicherungsdauer

Versicherungsbeginn	12.11.2018, 12:00 Uhr
Versicherungsablauf	01.08.2021, 12:00 Uhr

Der Vertrag verlängert sich stillschweigend von Jahr zu Jahr, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf in Textform gekündigt wird.

Versicherungsnehmer

Norbert Günther, Am Markt 12, 42799 Leichlingen-Witzh.

Versicherungsort

42799 Leichlingen-Witzh., Am Markt 9

Reiner Schulz
Schornsteinfegermeister

Huferhof 14
51515 Kürten

Tel.: 02207/704493
r-schulz-kuerten@t-online.de

Herrn
Norbert Günther
Egerländer Str. 13
82993 Iffeldorf

Datum der Arbeitsausführung: 26.02.2025

- ☒ Überprüfung nach § 1 KÜO*
- ☐ Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
- ☐ Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV
- ☐ Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV
- ☐ Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV
- ☐ Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV
- ☐

Ausfertigung für Eigentümer

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage:

728.000 / F-01

Am Markt 9
42799 Leichlingen

Nutzungseinheit:

Aufstellort: Keller

Bescheinigung

über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Buderus, G 124 L/18-3A, 1992		Leistungsbereich /Leistung bei der Messung	Nennleistung 20,1 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung	Brennerart ohne Gebläse	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung	Brennstoff Erdgas (öffentliche Gasversorgung)
Feuerstättenart Heizkessel	Art der Anlage Heizung		

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend)

1. Verbrennungsluft/ Lüftung	✓	5. Abgasabzug:	8. Abgasleitung	✓
2. Feuerstätte:		5a. an der Strömungssicherung	9. O ₂ - Gehalt im Abgas	13,2 %
2a. Befestigung/Abstände	✓	5b. in Brennerhöhe	10. unverdünnter CO-Gehalt	20 ppm
2b. äußerer Zustand	✓	5c. an anderer Stelle	11. O ₂ - Differenz im Ringspalt	- %
3. Brenner / Heizgasweg	✓	6. Abgasklappe	12. Lufttemperatur im Ringspalt	- °C
4. Flammenbild	✓	7. Verbindungsstück	13. Druckdifferenz im Ringspalt	- Pa

☐ Folgende Mängel wurden festgestellt:

☒ Es wurden keine Mängel festgestellt

☐ Die Mängel Nr. stellen zzt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.

☐ Die Mängel Nr. sind aus Sicherheitsgründen bis zum zu beseitigen.

☐ Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

Messergebnis gemäß 1. BImSchV:	Grenzwerte:	CO - Gehalt	ppm	Abgasverlust	%
				CO - Gehalt	ppm
Wärmeträgertemperatur	°C	Verbrennungslufttemperatur	°C	Abgastemperatur	°C
Sauerstoffgehalt im Abgas	%	Druckdifferenz	Pa	Abgasverlust	%
				Messunsicherheit	%

☐ Das Messergebnis entspricht der Verordnung.

☐ Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil ☐ Abgasverluste über %

Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.

Die Messung ist bis zum zu wiederholen.

Bemerkungen:

Messgeräte-Identifikationsnummer(n)

10.03.2025

Datum

Unterschrift des Schornsteinfegers

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

66.2