

# Exposé

## Wohnung in Wülfrath

### Eigentumswohnung in Wülfrath Süd (inkl. TG Stellplatz)



Objekt-Nr. OM-428304

#### Wohnung

Verkauf: **188.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Breitschwerdt

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,25 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung (1. Obergeschoß) im beliebten Süden von Wülfrath überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Helligkeit und moderner Raumgestaltung. In ruhiger Wohnlage gelegen, bietet sie ideale Voraussetzungen für alle, die ein entspanntes Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Die Wohnung verfügt über eine attraktive Aufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- geräumiges Schlafzimmer mit viel Platz für Stauraum
- funktionales Badezimmer
- einladender Flur mit praktischen Stellmöglichkeiten sowie einer geräumigen Abstellkammer mit Tür

Ein besonderes Highlight ist der Süd-West-Balkon, auf dem Sie die Sonne bis in die Abendstunden genießen können.

Die gelungene Kombination aus offenen und separaten Bereichen macht die Wohnung besonders vielseitig nutzbar – ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der verpflichtend mit erworben wird. Er sorgt für bequemes und wettergeschütztes Parken sowie zusätzlichen Komfort im Alltag – gerade in dieser beliebten Wohnlage ein wertvolles Extra.

## Ausstattung

Die Wohnung wird ohne Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen übergeben. Dies bietet Ihnen als Käufer maximale Freiheit bei der Gestaltung und ermöglicht es, Materialien, Farben und Stil ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu wählen.

Im Flur sowie im Badezimmer sind bereits zeitlose Fliesen verlegt, sodass diese Bereiche sofort nutzbar sind.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Kastanienallee zählt zu den gefragten Wohnlagen im Süden von Wülfrath. Hier genießen Sie ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit viel Grün und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Essen und Wuppertal.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in komfortabler Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick auf den Innenhof

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



Eingangstür



Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie

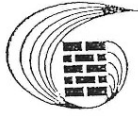


Küchenzeile

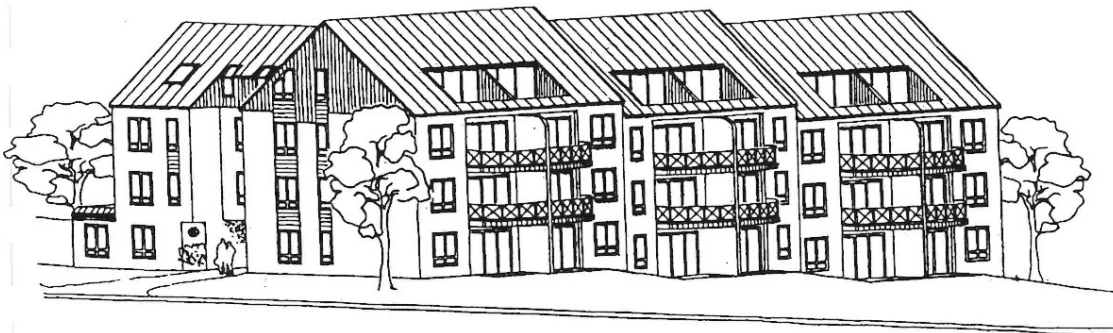


Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft mbH. Wülfrath



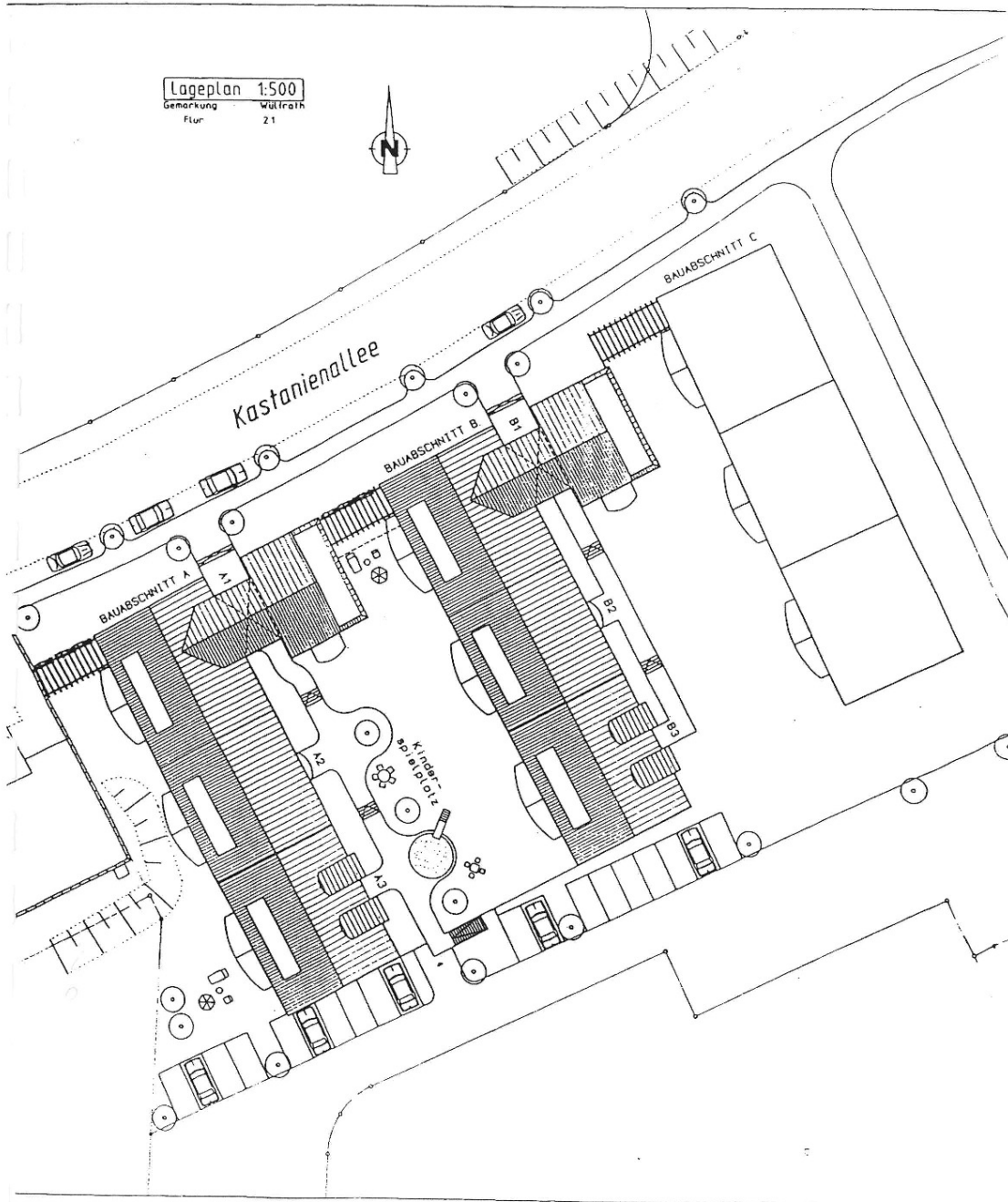
Ansicht von der Kastanienallee

---

Ihre Eigentumswohnung im Süden von Wülfrath

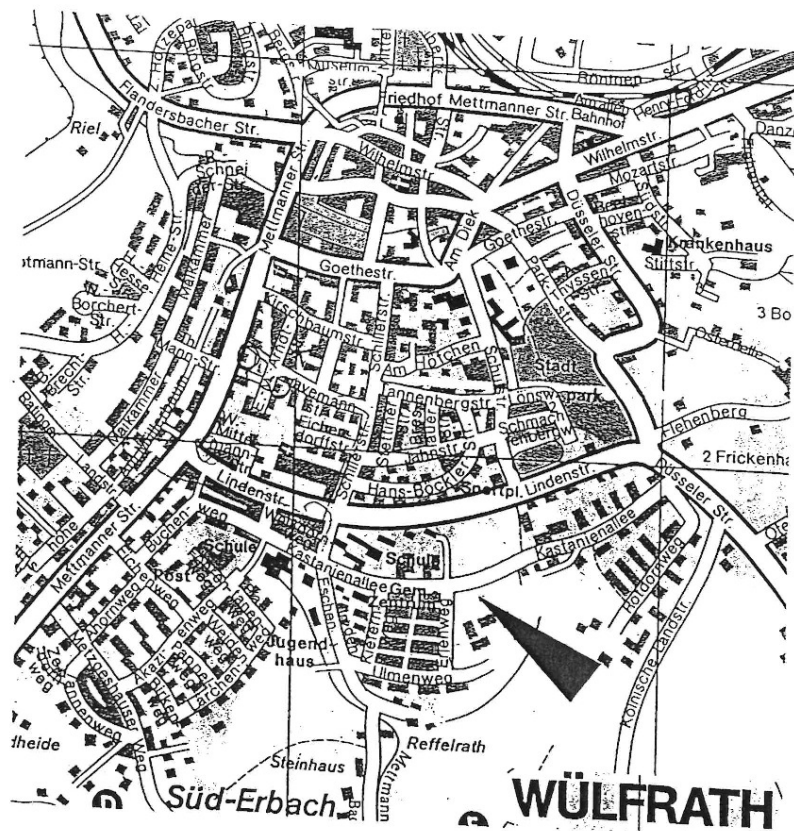
# Exposé - Grundrisse

Ihre Eigentumswohnung im Süden von Wülfrath

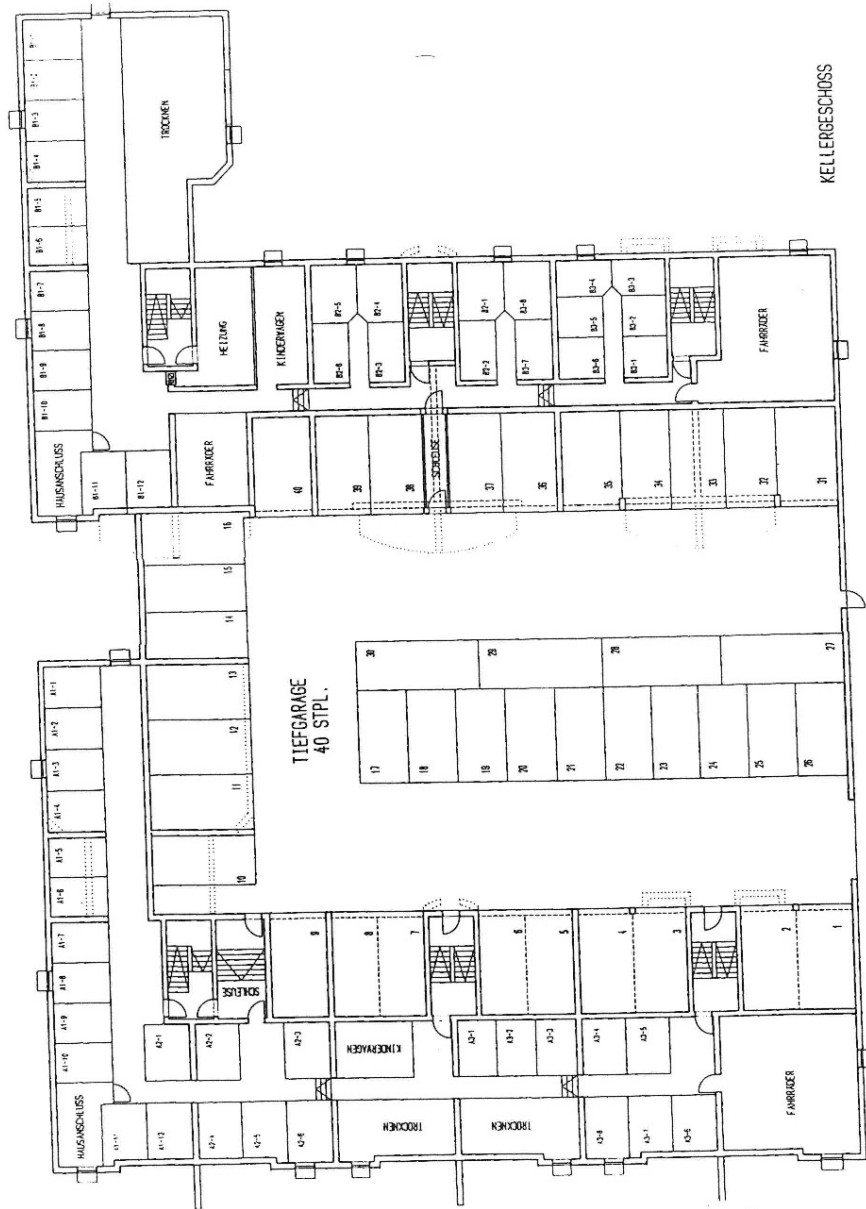


# Exposé - Grundrisse

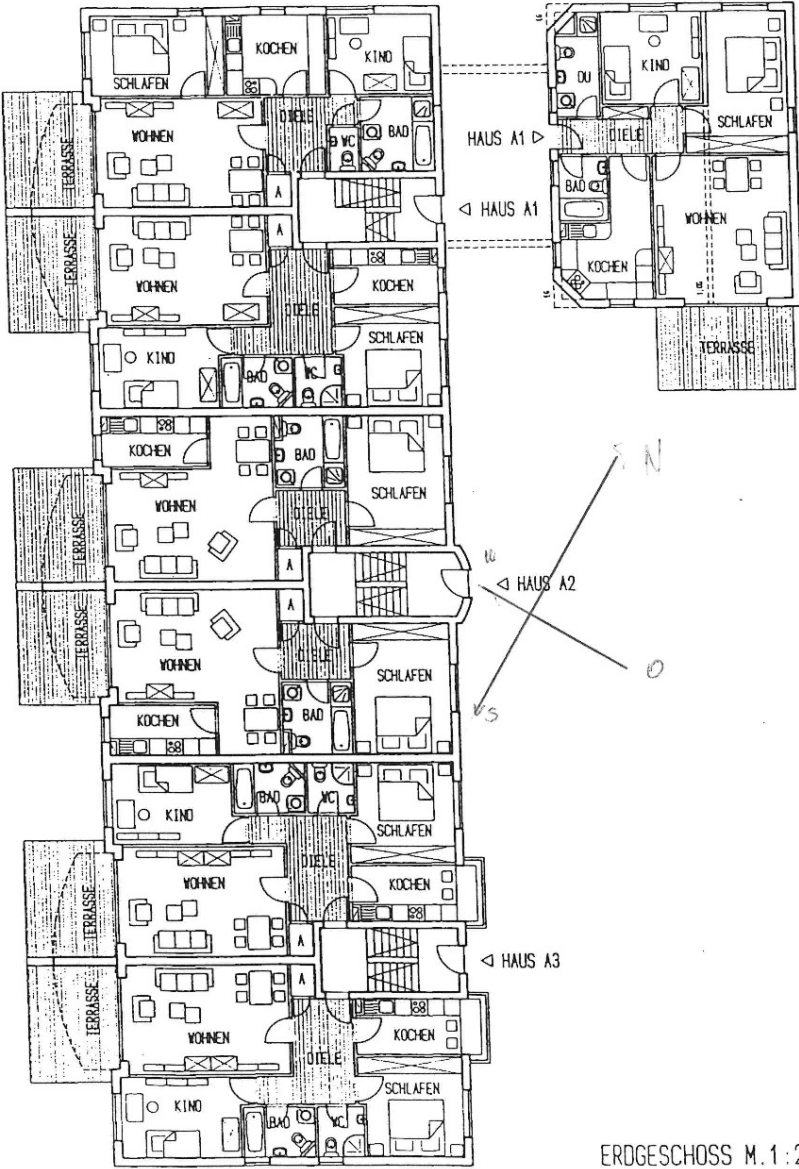
Ihre Eigentumswohnung im Süden von Wülfrath



# Exposé - Grundrisse

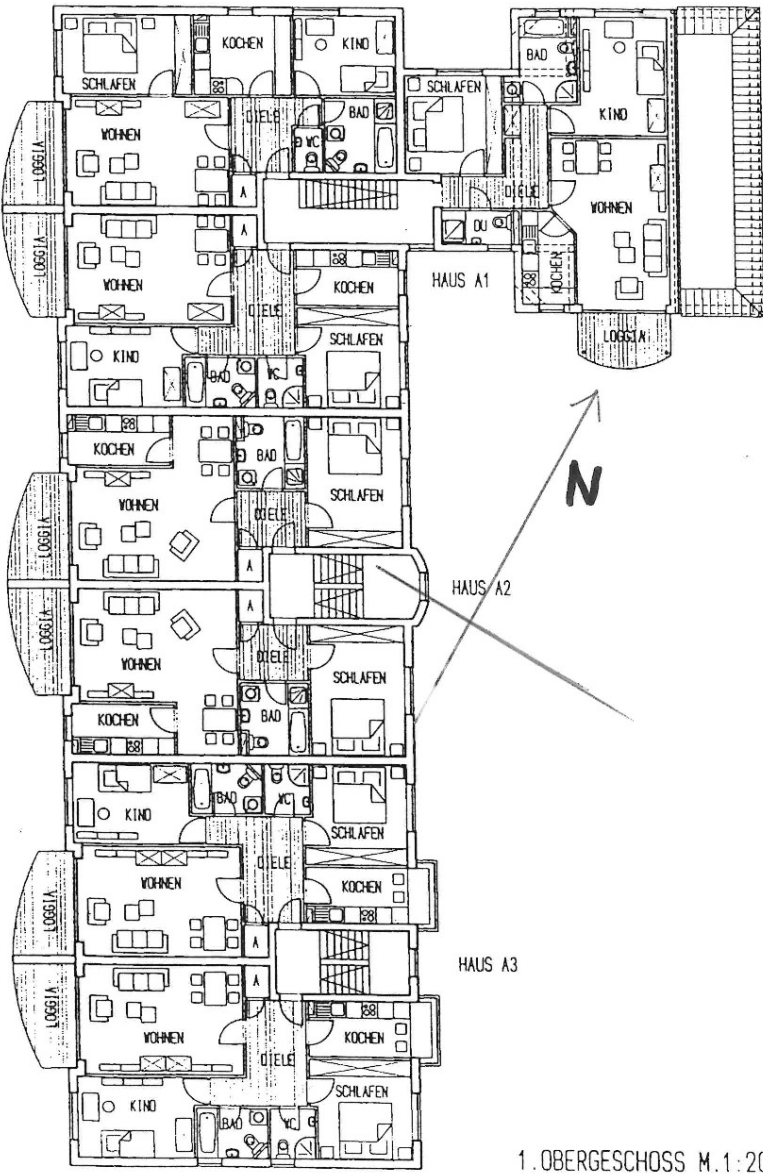


# Exposé - Grundrisse

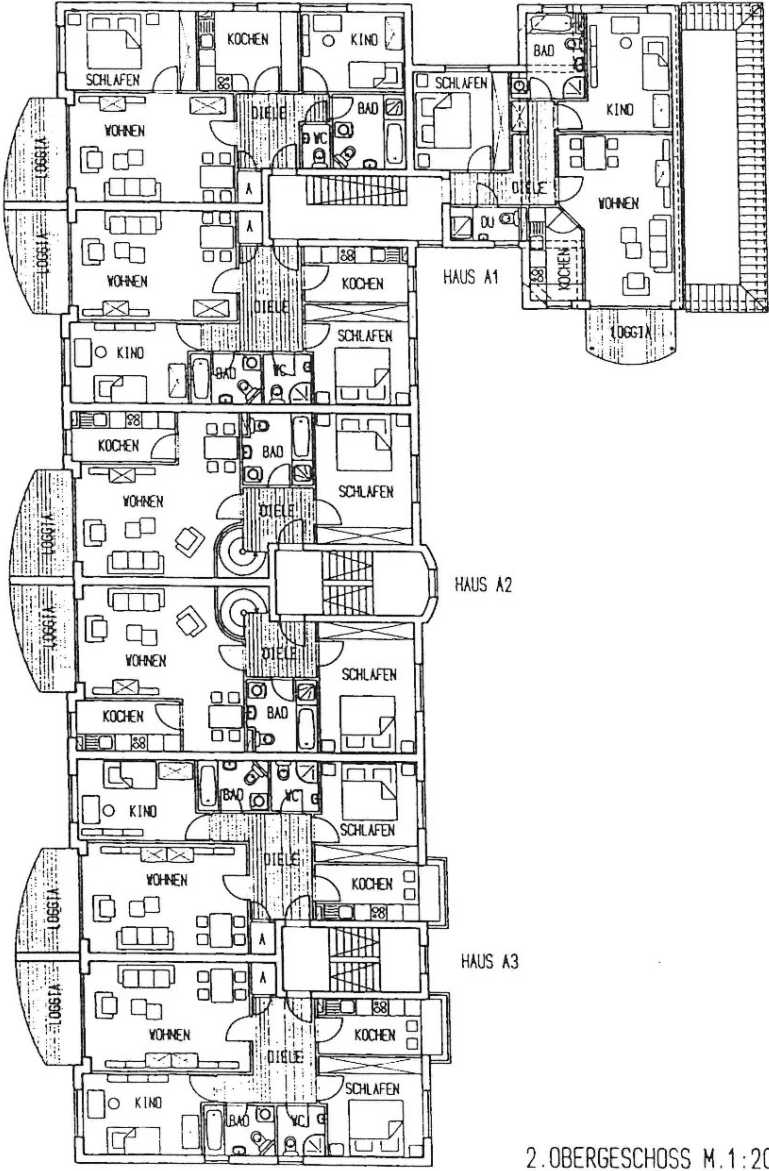


ERDGESCHOSS M. 1:200

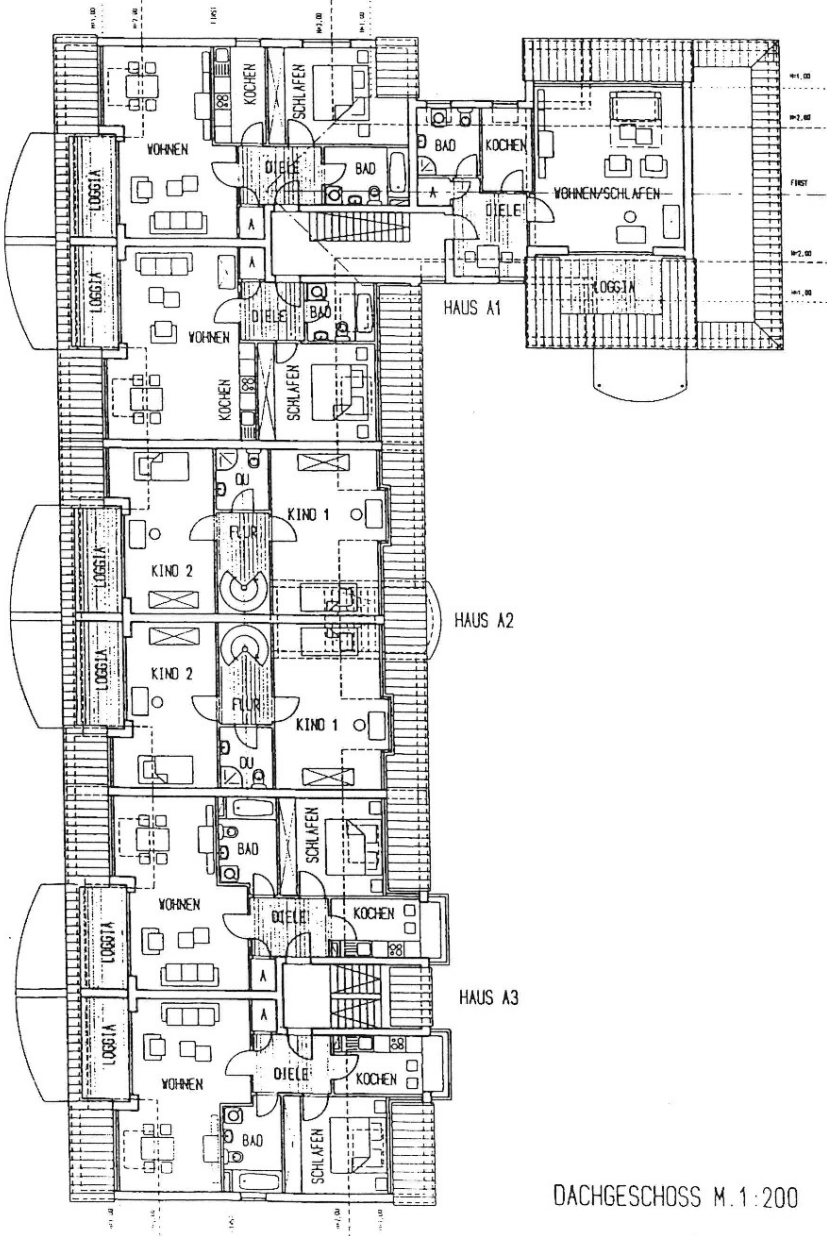
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS M. 1 : 200

# Exposé - Grundrisse

## BAUBESCHREIBUNG

### zum Neubau von Eigentumswohnungen

#### - 1. Bauabschnitt -

#### "Kastanienallee"

**Allgemeines:** Die Eigentumswohnungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst errichtet. Dem augenblicklichen Stand der Technik entsprechende Änderungen bleiben vorbehalten soweit sie eine bessere bez. gleichwertige Güte darstellen. Der Ausführung liegen die VOB, Teil B, neueste Fassung, sowie die Landesbauordnung zugrunde.

#### **Leistungsumfang:**

#### **Erdarbeiten nach DIN 18 300**

- Abschieben des Mutterbodens
- Ausschachtung der Baugrube
- Anfüllen der Arbeitsräume

#### **Rohbauarbeiten nach DIN 18 300**

Fundamente:	Gem. stat. Erfordernissen
Betonplatte:	Beton B 25 auf 10 cm Füllkies
Entwässerung:	Unter Kellerboden bzw. -decke, Anschluß an das städt. Kanalnetz
Kellerwände:	Außenwände in Kalksandsteinblöcken, 30 cm, horizontale und vertikale Feuchtigkeitsisolierung Innenwände Kalksandstein 24, 15, 10 cm
Kellerfenster:	Kunststoff-Fenster incl. Verglasung, 100/50 cm,
Lichtschart:	Kunststoff mit Abdeckung
Kellertüren:	Blockzarge, Türblatt weiß (Fertigtüre)
Kellerboden:	Betonplatte mit Verbundestrich 4 cm
Kellerdecke:	Stahlbeton nach Statik, B 25
Geschoßwände:	Außenwände Kalksandsteinblöcke 24 cm Innenwände KSV 17,5 cm, 15 cm, 10 cm nichtragende Wände aus Gasbeton

# Exposé - Grundrisse

Geschoßdecken:	Stahlbeton nach Statik, B 25
Dachstuhl:	Satteldach in Nadelholz, GK II, nach Statik, imprägniert
Dacheindeckung:	Betondachsteine Frankfurter Pfanne oder gleichwertig
Schornstein:	Fertigkamin PLEWA mit Lüftungsrohr
Dachrinnen:	Halbrunde Hängerinne aus Zinkblech, 0,7 mm Zuschnitt, 6-teilig
Regenfallrohre:	Zinkrohre 100 mm mit Gußstandrohr 50 cm
Außenputz:	Wärmedämmputz, Vollwärmeputz, Wärmedämmung: d nach DIN 4108
Innenputz:	Schlußbeschichtung Kratzputz mineralischer Basis
Dachschrägen:	Wände und Decken einlagiger Gipsputz als Maschinenputz, WÜLFRATHER o. gleichwertig
Fußboden:	Gipskarton mit Wärmedämmung
	Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Trittschalldämmung nach DIN 18353

## Heizungsinstallation nach DIN 18 380

Heizung:	Gasbefeuerte Warmwasserheizung, Außentemperaturgeführte Steuerung, Quartzschaltuhr, Heizkessel VAILLANT o. gleichwertig
Heizkörper:	Fertigheizkörper BUDERUS, o. gleichwertig, mit Thermostatventilen, nach Wärmebedarfsberechnung, Wärmemengenmessung über Verdunstungsfühler

## Sanitärinstallation nach DIN 18 381

Warmwasser:	Durchlauferhitzer im Bad, 21 KW Untertischgerät Küche 10 l
Wasserleitung: Abflußleitungen:	Kupferrohr hartgelötet Stränge in SML-Rohr, o. gleichwertig, Verteilungen in HT-Rohr Grundleitungen PVC-hart
Sanitärobjekte: Bäder:	Alle Porzellanobjekte weiß 1 Tiefspül-WC KERAMAG-RENOVA mit Kunststoffstoffsitz und tiefhängendem Spülkasten, Spartaste 1 Waschtisch KERAMAG 50/60 cm RENOVA 1 Waschtisch-Einlochbatterie, Einhebelmischer KLUDIMIX 1 Porzellan-Ablage 60 cm COPELIKA 1 <del>Stahl-Luxus-Einbauwanne KALDEWEI 170/75 cm</del> SANIFOM, Materialstärke 3,5 mm mit Ab- und Überlaufgarnitur 1 Wannenfüll- und Brausebatterie, Einhebelmischer, 1 UNICA-Wandstange 65 cm,

# Exposé - Grundrisse

- 1 METAFLAX-Brauseschlauch,
  - 1 Handbrause SELECTRA
  - 1 Kristallspiegel 60/50 cm mit Halter
  - 1 Brausetasse KALDEWEID, tief, s. Grundriß,  
mit Fußgestell und Überlaufgarnitur
  - 1 Brausebatterie Einhebelmischer KLUDIMIX
  - 1 UNICA-Wandstange 65 cm
  - 1 METAFLAX-Brauseschlauch,
  - 1 Handbrause SELECTRA
  - 1 Duschtrennwand DUSCHOLUX H = 1,73 cm  
Diagonaleinstieg, o. Fronteinstieg  
(s. Grundriß) Normalprofil  
Glasart Nr. 11
  - 1 Handtuchhalter mit 2 Stangen, verchromt,  
KEUCO-DE LUXE,
  - 1 Papierhalter verchromt KEUCO-DE LUXE
- WC: 1 Tiefspül-WC KERAMAG mit Kunststoff-Sitz und  
tiefhängendem Spülkasten, Spartaste  
SCHWAB 60 000
- 1 Waschtisch KERAMAG 30/45 cm  
1 Waschtisch-Einlochbatterie, Einhebelmischer  
KLUDIMIX
- 1 Porzellan-Ablage 50 cm  
1 Kristallspiegel 50/40 cm mit Halter  
1 Handtuchhaken verchromt  
1 Papierhalter verchromt
- Küche: Anschluß für Spüle- u. Spülmaschine.  
Waschmaschine wenn möglich sonst im Badezimmer.  
Wasserversorgung: Anschlüsse und Rohrleitungen ab  
angebrachter Wasseruhr

## Elektroinstallation nach DIN 18 015 nach VDE-Bestimmungen

- Unterverteilung: 1 Schrank unter Putz mit Sicherungsautomaten  
1 Klingel mit Gegensprechanlage
- Wohnzimmer: 1 Serienschaltung mit 2 Deckenbrennstellen  
6 Schukosteckdosen  
1 Antennenanschluß
- Schlafzimmer: 1 Telefonanschlußdose mit Leerrohr  
1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle  
4 Schukosteckdosen
- Kind: 1 Ausschalter mit Dreckbrennstelle  
3 Steckdosen
- Küche: 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle  
1 Wandbrennstelle  
1 Herdanschluß  
1 Anschluß für Spülmaschine  
1 Anschluß für Waschmaschine  
1 Anschluß für Untertischgerät  
6 Schukosteckdosen

# Exposé - Grundrisse

Bad:	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 1 Durchlauferhitzer 21 kW 2 Schukosteckdosen 1 Motor-Lüfter (nur für innenliegende Bäder)
WC:	1 Ausschaltung mit Wandbrennstelle 1 Schukosteckdose 1 Motor-Lüfter (nur für innenliegende WC's)
Loggia:	1 Ausschaltung mit Außenbrennstelle 1 Ausschaltung mit Außensteckdose
Flur:	1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle 1 Schukosteckdose
Keller:	1 Brennstelle, 1 Steckdose
Treppenhaus:	1 Brennstelle mit Leuchte je Podest 1 Taster, beleuchtet (Eingangstüre) 1 Außenleuchte, Eingang

## Malerarbeiten nach DIN 18 363

Wände:	Wohn- und Schlafräume sowie Bäder über Fliesen und Küchen <u>Rauhfaser</u> mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen
Decken:	Dispersionsfarbe weiß
Treppenhaus:	Rauhfaser mit weißer Latexfarbe gestrichen (nach Bezug der Wohnungen)
Keller:	Wände und Decken mit weißer Binderfarbe deckend gestrichen

## Fußbodenarbeiten nach DIN 18 354

Wohnräume:	Teppichboden, Materialwert DM 35,00/m_ brutto Hohlkehlleisten mit Teppicheinsatz
Schlafräume:	Teppichboden, Materialwert DM 35,00 /m_ brutto Hohlkehlleisten mit Teppicheinsatz
Küchen:	Keramische Platten, Materialwert DM 40,00/m_ brutto Sockelleisten, Material wie vor
Dielen:	Keramische Platten, Materialwert DM 40,00/m_ brutto Sockelleisten Material wie vor

## Fliesenarbeiten nach DIN 18 352

Bäder u. WC:	Fliesen 1. Sorte, weiß matt, 15/15 cm, Materialwert DM 25,00/m2, o. g.,
--------------	--

# Exposé - Grundrisse

Küchen: bis 2,00 m Höhe, Fugen grau  
Boden wie Wände, o. g. jedoch diagonal verlegt  
Fliesenspiegel 60 cm hoch über Arbeitsbereich  
bis 4 m, weiß matt, 10/10 cm

Treppenhaus: Stufen und Podeste aus Beton-Werkstein,  
BRECIA-AURORA, Körnung 30 mm  
Stufen- und Podestsockel, Sichtflächen  
geschliffen

## Schlosserarbeiten nach DIN 18 360

Treppengeländer: Umlaufender Rohrrahmen, senkrechte Füllstäbe,  
Handlauf, weiß lackiert

Außengeländer: Rohrrahmen mit Obergurt, feuerverzinkt

Innentüren: Stahlumfassungszargen, Fertigtüren, weiß,  
Naturholzfurnier  
Kern aus Röhrenspan-Streifen  
Keilform-Drückergarnitur, neusilberfarbig  
eloxiert  
Wohnungsabschlußtüre mit Schallschutz,  
Kleiner Spion, sonst wie vor

Fenster: Kunststoff-Fenster weiß, KÖMMERLING-Profil o. g.  
mit Isolierverglasung, Dreh- und Kippbeschläge

Außenbänke: Alu-Außenfensterbank, einbrennlackiert, weiß,  
mit Antidröhn

Innenbänke: Jura-Marmor im Bereich der Fensterbrüstungen

Haustür: Wärmedämmte Aluminium-Konstruktion, weiß,  
einbrennlackiert, Isolierverglasung,  
Schließanlage

Außenanlagen: Tiefgarage und Vorgärten: Mutterbodenauftrag,  
Zuwegungen Beton-Verbundpflaster,  
Rasenfugensteine.  
Die gärtnerische Anlage und die damit  
verbundenen Anpflanzungen werden nach den  
Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt

Einstellplätze  
in der Tiefgarage: Stahlbeton (WU-Beton),  
Einstellplätze, Garagentor-Rolltor  
mit Schlüsselschalter und Lichtkontakt

Einstellplätze  
außerhalb  
des Gebäudes: Rasenfugensteine, einsaat

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und gehören nicht zur Ausstattung.

Geringfügige Änderungen durch behördliche Verfügungen bzw. technische Erfordernisse bleiben vorbehalten.

Wülfrath, den 16. Mai 1995

Der Architekt  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH, Wülfrath

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 09.08.2028

Registriernummer NW-2018-002113022

1

## Gebäude

Kennung	4619417_3123197_sik	Auftrags-Nr.: EAP-3973-74
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kastanienallee 37 B, 42489 Wülfrath	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1997	
Baujahr Wärmeerzeuger	1997	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	538,8 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas	
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).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den  Eigentümer  Aussteller

## 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:



BRUNATA-METRONA GmbH  
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater  
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

10. August 2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

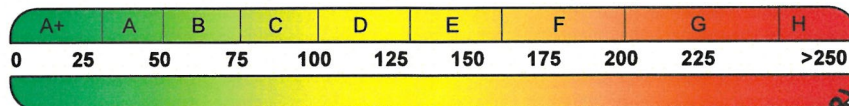
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002113022

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

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 EN 14108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG

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

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

### Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 4 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

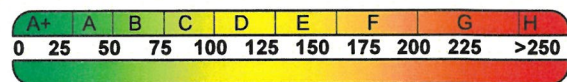
Die nach § 7 Absatz 4 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>K)

## Gleichwerte Endenergie



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

## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

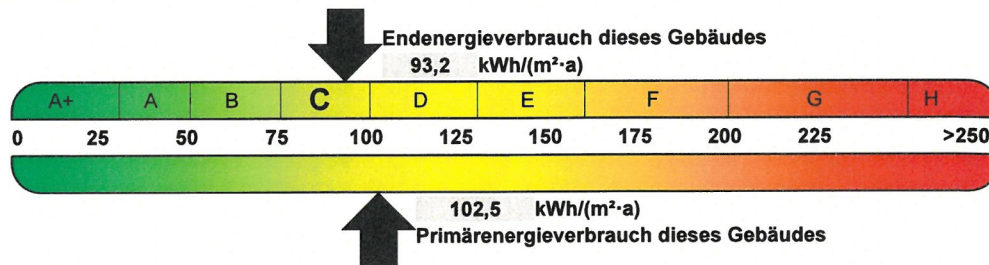
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002113022

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

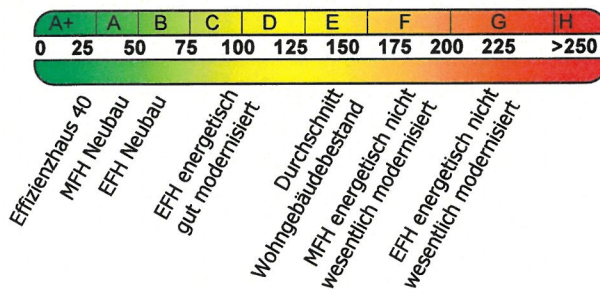
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

93,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas	1,10	141.874	32.328	109.546	1,08

## 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.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

<sup>1</sup> Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2018-002113022

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
			<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"/>		

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer NW-2018-002113022

5

## **Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) - Seite 1**

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m<sup>2</sup> x 1,2 = 1200 m<sup>2</sup>.

## **Endenergieverbrauch – Seite 3**

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m<sup>2</sup>·a)] 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.

## **Primärenergieverbrauch – Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a) x 1,1 = 110 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

## **Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3**

Im Fall längerer Leerstände ist nach Energieeinsparverordnung hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in der Energieeinsparverordnung definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

## **Klimafaktor - Seite 3**

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

## **Vergleichswerte – Seite 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.

## **Pflichtangaben in Immobilienanzeigen**

Nach der Energieeinsparverordnung besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)