

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Erstbezug nach Modernisierung: Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Stadtzentrum Düsseldorfs!



Objekt-Nr. OM-430749

Wohnung

Verkauf: **344.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Welter

Kölner Str. 44, Postanschrift
40211 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	238 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese im Jahr 2026 umfassend sanierte, teils modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 5. Obergeschoss, mitten im Herzen Düsseldorfs, präsentieren zu dürfen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie das Gefühl einer zeitlosen, modern gestalteten Stadtoase. Zur linken Seite öffnet sich ein offener Durchgang zur neu angeschafften, voll ausgestatteten Küche, der für einen angenehmen Lichteinfall im Flurbereich sorgt und das offene Raumkonzept unterstreicht. Die hochwertige Küche ist in U-Form eingebaut und bietet eine umfangreiche Ausstattung (siehe Abschnitt „Ausstattung“ sowie Inventarliste).

Entlang der Diele gelangen Sie zur rechten Seite in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Wohl gemerkt handelt es sich um den obersten Balkon des Hauses, sodass dieser zum Verweilen unter vollständig freiem Himmel einlädt. Hier genießen Sie die Ruhe des begrünten Hinterhofs sowie weite Blicke – ein idealer Rückzugsort, um warme Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen. Die breite Fensterfront des Wohnzimmers sorgt besonders in den Morgen- und Mittagsstunden für eine angenehme Sonnenlichteinstrahlung.

Zwischen Wohn- und Schlafzimmer befindet sich das geschmackvoll gestaltete Tageslicht-Badezimmer. Gegenüber liegt eine weitere Nische, die zusätzlichen Platz für Schränke oder andere Möbel bietet und den Stauraum der Wohnung sinnvoll ergänzt. Das Badezimmer präsentiert sich in einem warmen, modernen Beige-Ton und wurde umfangreich erneuert – inklusive sämtlicher Sanitäranlagen sowie aller Verfließungen. Im durch das Fenster eindringenden Tageslicht kommt die hochwertiger Ausbauproduktqualität vollständig zur Geltung. Großformatige Bodenfliesen im Maß 60 × 60 cm und Wandfliesen in 60 × 120 cm verleihen dem Raum eine klare, zeitgemäße Ästhetik. Ein optisches Highlight ist die hochwertige Duschwanne mit Regendusche, versehen mit Mosaikfliesen im edlen Bronze-Kupfer-Look. Die Armaturen im mattschwarzen Stahl-Industrie-Look (Handtuchtrockner, Duschabtrennung & Duscharmatur, Wasserhahn und WC-Spültaster) runden das Badezimmer stilistisch ab.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine Helligkeit, sondern auch durch den bezaubernden Blick auf den Sonnenaufgang. Die Ausrichtung zum ruhigen Hinterhof sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und erholsame Nächte.

Die in der gesamten Wohnung neu eingebauten dreifachisolierverglasten Fenster sorgen für eine bestmögliche und nachhaltige Energieeffizienz und maximalen Schallschutz. Praktische Details wie ein ca. 6 m² großes Kellerabteil sowie ein Aufzug im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort und einen stressfreien Alltag. Im Hinterhof stehen Fahrradboxen zur sicheren Unterbringung zur Verfügung.

Das 1986 errichtete Gebäude überzeugt durch seine hervorragende Bausubstanz und einen sehr guten Gesamtzustand. Die Hausgemeinschaft der 17 Wohneinheiten ist angenehm heterogen: Studierende, Familien, Singles und Paare prägen ein harmonisches Miteinander im urbanen Umfeld.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach der Sanierung, teils Modernisierung. Optional besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz für 22.500 € im Hinterhof zu erwerben. Die anderen, sich dort befindlichen Parkplätze werden für 110 € monatlich vermietet, was bei dem angesetzten Kaufpreis eine Rentabilität von 5,9% ergibt, die das Gesamtinvestment noch attraktiver gestaltet. Der Stellplatzbereich ist durch ein verschließbares Tor gesichert, sodass Sie Ihr Fahrzeug bedenkenlos abstellen können.

Die Wohnung wird möbliert verkauft gemäß Inventarliste anbei. Der Aufpreis beträgt 10.000 €. Die Einbauküche inkl. aller Gerätschaften ist im reinen Wohnungskaufpreis inkludiert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Allgemein

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2026 wurde der alte Bodenbelag in Schlaf- und Wohnzimmer vollständig entfernt und durch einen hochwertigen Echtholzparkettboden ersetzt. Neue Fußleisten in allen Räumen setzen den Boden optisch ansprechend in Szene. Die Wände wurden in einem warmen Beige-Ton gestrichen und verleihen der Wohnung eine behagliche Atmosphäre. Türzargen und Fußleisten wurden überarbeitet und in Weiß neu lackiert, wodurch ein frischer, moderner Gesamteindruck entsteht.

Fenster

Alle Fenster sowie die Balkontür wurden 2026 erneuert durch neue hochwertige Modelle des Herstellers "Deceuninck" ersetzt. Die Dreifachisolierung bietet nicht nur eine bestmögliche Energieeffizienz sondern zusätzlich maximalen Schallschutz. Es besteht eine fünfjährige Garantie auf alle Fenster, die der Käufer vom Verkäufer übernimmt.

Badezimmer

Das Badezimmer wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem warmen, modernen Beige-Ton. Erneuert wurde die komplette Boden- und Wandverfliesung mit 60 x 60 cm Boden- und 60 x 120 cm Wandfliesen, das Waschbecken samt Unterschrank, die Duscharmaturen und Duschabtrennung sowie das WC und der Handtuchhalter. Verrohrung und Ständerwerk der Sanitärinstallation im WC-Bereich wurden ebenso vollständig erneuert. Darüber hinaus wurde eine separate Einlassung für die Heiztherme errichtet, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Küche

Die vollständig neu angeschaffte Einbauküche in U-Form ist voll ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort mit hochwertigen, ebenso vollständig neu angeschafften Geräten: großem Kühlschrank samt Gefrierkombination, energieeffizienter Spülmaschine, leistungsstarker Abzugshaube, modernem Kochfeld und Backofen sowie integrierter Mikrowelle. Für die Einbauküche besteht eine Garantie über 25 Jahre, für die Gerätschaften über 5 Jahre. Beide Garantien gehen auf den Käufer der Wohnung über.

Elektroinstallation

Die Teilmodernisierung der Elektroinstallation impliziert:

- Erneuerung der Unterverteilung
- Erneuerung sämtlicher Beleuchtung
- Erneuerung Schalter- und Steckdosengarnitur & Steckdosen selbst
- Erneuerung Heizthermostate
- Erneuerung der Gegensprechanlage

Heizung & Sanitär

Die Gasetagenheizung (Rapido, Ecotherm 18C/DE/CE0) sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Heizkörper im Badezimmer und in der Küche wurden erneuert. Zudem wurden alle Heizkörper mit digitalen, energiesparenden Thermostatköpfen ausgestattet. Die Heizungssteuerung erfolgt über die Zentralsteuerung im Wohnzimmer und zusätzlich über die Thermostate an den einzelnen Radiatoren.

Balkon

Der großzügige Balkon verfügt über eine Außensteckdose und Außenbeleuchtung – praktisch für lange Sommerabende.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Das Hausgeld beträgt 238,00 €, davon sind 153,44 € umlagefähig; die monatliche Rücklage beläuft sich auf 60,21 €.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz für 22.500 € im Hinterhof zu erwerben. Die anderen, sich dort befindlichen Parkplätze werden für 110 € monatlich vermietet, was bei dem angesetzten Kaufpreis eine Rentabilität von 5,9% ergibt, die das Gesamtinvestment noch attraktiver gestaltet. Der Stellplatzbereich ist durch ein verschließbares Tor gesichert, sodass Sie Ihr Fahrzeug bedenkenlos abstellen können.

Die Wohnung wird möbliert verkauft gemäß Inventarliste anbei. Der Aufpreis beträgt 10.000 €. Die Einbauküche inkl. aller Gerätschaften ist im reinen Wohnungskaufpreis inkludiert.

Lage

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt zählt zu den attraktivsten und lebenswertesten Städten Deutschlands. Düsseldorf vereint wirtschaftliche Stärke, kulturelle Vielfalt und hohe Lebensqualität in einzigartiger Weise.

Als internationaler Wirtschaftsstandort bietet die Stadt hervorragende Karrierechancen, insbesondere in den Bereichen Mode, Medien und Finanzen. Zahlreiche Unternehmen von Weltrang sowie ein hoher Bedarf an Fachkräften machen Düsseldorf zu einem Magneten für Talente aus dem In- und Ausland. Darüber hinaus überzeugt die Stadt mit einem breit gefächerten Kulturangebot: Museen, Theater, Galerien sowie regelmäßige Festivals prägen das urbane Leben. Ein besonderes Highlight ist das „Japanviertel“ – Europas größtes Zentrum japanischer Kultur mit vielfältigen kulinarischen, kulturellen und infrastrukturellen Angeboten. Die hohe Lebensqualität zeigt sich auch in der ausgezeichneten Infrastruktur und dem grünen Stadtbild. Parks wie der Hofgarten oder der Nordpark laden zum Spazieren, Sport treiben und Entspannen ein. Exklusives Shopping findet sich auf der weltbekannten Königsallee, während die Rheinuferpromenade mit ihrem malerischen Ambiente für Erholung sorgt.

Mikrolage – Kölner Straße

Die Kölner Straße zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und exzellente Anbindung aus. Der Hauptbahnhof sowie die S-Bahn-Station am Worringer Platz sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine optimale Vernetzung innerhalb Düsseldorfs und in die Region gewährleistet ist.

Entlang der Straße finden sich Restaurants und gastronomische Angebote verschiedenster Kulturen. Kulturelle Highlights wie der „Exotic Supermarket“ oder das „Ghana House“ bieten ein vielfältiges Angebot an afrikanischen Spezialitäten. Darüber hinaus stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Apotheken über Fitnessstudios bis hin zu Friseuren – in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Für Erholung im Grünen sorgt der fußläufig erreichbare Hofgarten, eine der schönsten Parkanlagen Düsseldorfs.

Hier wohnt man gut, hier wohnt man gerne, hier möchte man nicht mehr weg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,49 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



HOM
roompla

Grundriss Wohnung

[illegible]

	Ausbauung Rauchabzug und Herabschlag "Rauchabzug" in jedem Treppenzraum in EG und in 1. OG
	Rauchabzug = hier
	Rauchabzug in den Wohnräumen (nicht in Küchen oder Bädern)
	130 m ² - Türen in Brandabschlüssen
	RG - Rauchabzug und selbstabschließend in Treppenzräumen zu den Wohnungen
	Partikelfloss in jeder Hauszugangswand
	DE - Wohnungstüren dichtschließend
	Brennbrand
	Bausat Brandende Alle Treppenzräume zu Wohnungen und Aufzugsanlagen
	BA - Treppenzräume mit Rauchabzug = nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeignet
	Pro-A - Rauchabzugswand, Trennwände zu Küchen- und Wohnräumen, Trennwände zu Balkonen und Wohnungen (über 100 qm über 300 qm Treppenzraum und Podest) Alle TG- und Schüschen-Wände
	Pro-AB - Alle Durchgangsöffnungen in Bereich der Rauchabzug - Leuchte
	FE - Feuerwehraufstiege min. 2,00 x 2,00 m
	BAI
	Notzugsabführung bzw. neue Bauteile

BESTAND

Index	Datum	Widmung Name	Art der Änderung
0001		ÖPNV	
Dienstleistungen GmbH			
Dipl.-Ing. U. W. Wefers, Geschäftsführer			
Tel.: 0211 / 7858077 Fax: 0211 / 7858078			
E-Mail: info@pwibach.de pwibach@online.de			
www.pwibach.de			
RCR Vermögensgesellschaft mbH			
Bachstraße 4 - 6 50876 Köln			
Tel.: 0211 / 7898383 Fax: 0211 / 7898382			
Nutzungsänderung von			
Büroflächen zu Wohnen			
Köhrstr. 44, 40211 Düsseldorf			
5. Obergeschoss			
Datum	Maßstab		Fläche
15.10.2022	1:100	110	

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Kölner Str. 44

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 08.05.2035

Registriernummer: NW-2025-005728955

1

Gebäude

Gebäudetyp	Beidseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Kölner Str. 44 40211 Düsseldorf		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1986		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	1986		
Anzahl der Wohnungen	17		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.178,78 m ²	☐ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (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.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 09.05.2025
Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin
Unterschrift des Ausstellers

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005728955

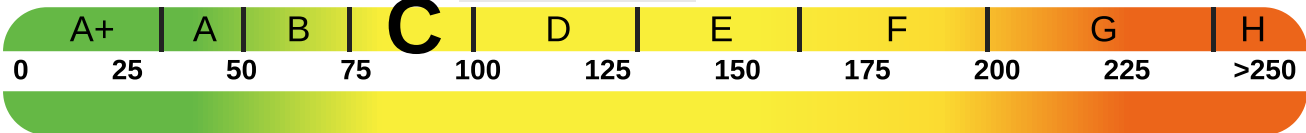
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,40 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:

84,49 kWh/(m²·a)



95,93 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84,49 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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 GEG³

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

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

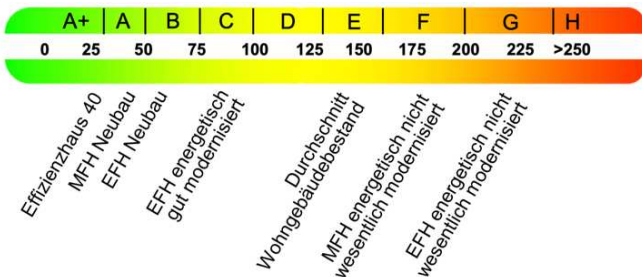
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸ :			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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 werden 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

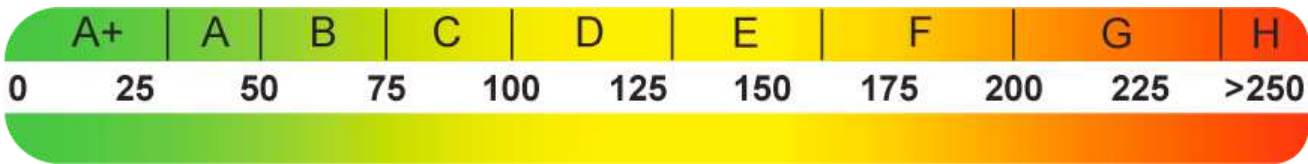
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005728955

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO2-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

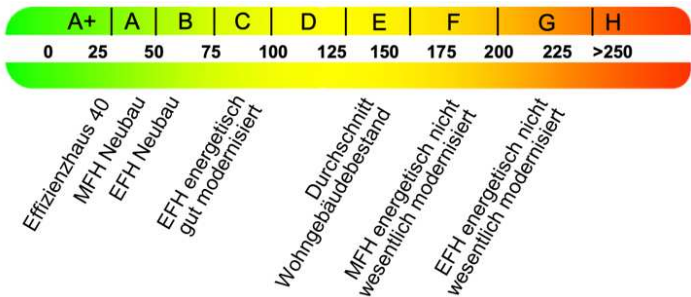
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [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 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 (A_N) 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.

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 Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-005728955

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☐		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	☐	☒		
4	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	☒	☐		
5	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	☒	☐		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ 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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2025-005728955

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises