

Exposé

Einfamilienhaus in Weyerbusch

Exklusives Einfamilienhaus in Weyerbusch, nur 20 Minuten zur A3 Richtung Köln/Bonn



Objekt-Nr. OM-433037

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:
Fernando Müller

57635 Weyerbusch
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	992,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	240,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	75,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus mit ca. 240 m² Wohnfläche auf einem knapp 1.000 m² großen Grundstück in Weyerbusch.

Das Anwesen befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit sehr guter Verkehrsanbindung. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Ölheizung mit Niedertemperaturkessel (Vorlauftemperatur ca. 45°C)

Das Haus ist technisch einwandfrei, es besteht kein Unterhaltungsstau – somit stehen keine Investitionen an.

Das Objekt eignet sich ideal für anspruchsvolle Familien oder Paare, die großzügiges, ruhiges Wohnen mit gehobener Ausstattung und Wellness-Extras (Schwimmteich, Sauna, Whirlpool) verbinden möchten.

Perfekt für Homeoffice-Profis und Pendler Richtung Hennef/Siegburg/Bonn/Köln: entspanntes Wohnumfeld bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Besonders attraktiv für Garten- und Tierliebhaber dank komplett eingefriedetem Grundstück, komfortabler Einfahrt mit elektrischem Tor/Pforte sowie durchdachter Nebenflächen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, modernes Bad, Küche, Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Verbindungsraum zur Garage mit Schuhregal

Dachgeschoss: Schlafzimmer und großes Büro. Ein Teil des Büros könnte zu einem weiteren Zimmer z.B. Kinderzimmer abgeteilt werden.

Keller: Gäste-WC, Schlaf-/Gästezimmer, weiterer flexibel nutzbarer Raum (aktuell "Musikzimmer"), großes Bad mit Whirlpool/Dusche/Sauna, Heizungsraum, Waschküche, Abstellraum, Heizöllager; direkter Zugang zur Garage

Außenanlagen:

Carport (Hauseingang wettergeschützt), Hof & Wege mit Klinkersteinen, Bangkirai-Holzterrasse hinter dem Schwimmteich, separater Gartenteich, Natursteinterrasse, Holzlager, Massives Holz-Gartenhaus

Ausstattung

Highlights (Ausstattung & Komfort):

- Badezimmer mit XXL-Regendusche (Hintergrundbeleuchtete Motivwände)
- Klimaanlage
- Spa-Bad mit Whirlpool, Dusche und Sauna
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Markenküche mit Steinarbeitsplatten, großem Edelstahlspülbecken und Einbaugeräten hochpreisiger Hersteller (Miele, AEG und Co.)
- Überwiegend 3-Fach verglaste Fenster mit el. Rollläden
- Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit fünf Meter breiten el. Sektionaltor (frostfrei, gedämmt) mit zwei großen Fenstern und separaten Zugang zum Haus und dem Keller, sowie „Hunde“-Waschplatz auf Stehhöhe
- Großes Carport auf gesamter Garagenbreite

- PV-Anlage
- Große, überdachte Naturstein-Terrasse mit zwei Markisen (6 m elektrisch + 5 m handbetrieben)
- Schwimmteich plus separater Gartenteich
- Kameraüberwachung im vorderen und hinteren Bereich
- Hochwertiges Garten-Holzhaus (Stromanschluss und Wasseranschluss für das Gartenhaus (z.B. für Outdoorküche) vorhanden)
- Einfahrt mit 6 m breitem schmiedeeisernem, elektrischem Schiebetor + separate elektrische Pforte mit integrierter Gegensprechanlage
- Fingerabdruckscanner an Haustür und Garagentür
- Glasfaseranschluss

Jüngste Erneuerungen / Modernisierungen:

- 2017: Aufwändige Renovierung im Erdgeschoss (Flur, Gäste-WC, Bad)

Fenster/Türen/Rollläden: Fenster auf Dreifach-Verglasung aufgerüstet und überwiegend mit elektrischen Rollläden ausgestattet (außer Küche und Schlafzimmer); Passgenaue Fliegenschutzgitter im Erker sowie Fliegenschutzschiebetür zur Terrasse

- 2020: Küche renoviert
- 2022: Fassade und Sockel neu gestrichen
- 2023: Renovierung Schlaf-/Gästezimmer im Keller (echter Zirbenholzboden)
- Frühjahr 2025: Abwasserleitungen inkl. Rückstauklappe bis zur Straße komplett erneuert

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bezugsstatus & Hinweise:

Bezugsfrei nach Absprache. Bitte keine Makleranfragen. Besichtigungen nur mit Finanzierungsbestätigung. Das Inserat wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt; für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Der Verkauf erfolgt privat, ohne Maklerprovision.

Alle Angaben in diesem Inserat wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung vorbehalten.

Lage

Weyerbusch (57635) liegt im nördlichen Westerwald rund 40 km östlich von Bonn – direkt an der B8 – und verbindet damit angenehm ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit.

Umgeben von weitläufigen Wäldern bietet der Ort einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufen & Alltag: Für die tägliche Versorgung ist gesorgt – im Ort finden Sie u. a. einen EDEKA-Markt sowie einen PENNY (ideal für den schnellen Einkauf) und weitere Angebote rund um den Lebensmittelhandel.

Gastronomie: Auch kulinarisch ist Weyerbusch angenehm aufgestellt – von Café/Bäckerei & Konditorei über Eiscafé bis hin zu China-Restaurant sowie Döner/Pizza für den unkomplizierten Imbiss.

Familie & Versorgung: Weyerbusch verfügt über eine gut ausgeprägte Infrastruktur mit Grundschule, Kindergärten, Spielplätzen und Sportanlagen. Gleichzeitig ist der Ort ein zentraler ärztlicher Versorgungsstandort mit Allgemein- und Fachärzten, Zahnärzten, Physiotherapie – sowie Apotheke vor Ort. Weiterhin gibt es zwei KFZ-Werkstätten und eine Tankstelle mit Autowäsche. Dank guter Anbindung erreichen Sie die Autobahn Richtung Hennef/Siegburg/Bonn sowie die A3 Richtung Köln/Frankfurt in ca. 20 Minuten.

Darüber hinaus sind alle weiteren Einrichtungen des täglichen und behördlichen Bedarfs in der Kreisstadt Altenkirchen (Westerwald), PLZ 57610, gebündelt – nur ca. 7 km von Weyerbusch entfernt. Dort befindet sich auch der Verwaltungsstandort der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld. Für Familien besonders attraktiv: In Altenkirchen stehen weiterführende Schulen zur Verfügung, darunter Realschule plus Altenkirchen sowie das Westerwald-Gymnasium Altenkirchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Einfahrt



Haustür und Garagentor

Exposé - Galerie



Luftansicht



Rückseite Haus

Exposé - Galerie



Schwimmteich



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Hintereingang Garage



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten im Sommer

Exposé - Galerie



Schwimmteich Sommer



Vorgarten Stimmungsbild



Vorgarten Sommer

Exposé - Galerie



Eingang EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Diele EG, Ankleide



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer Keller

Exposé - Galerie



"Musikzimmer" Keller



Wellnessbad Keller

Exposé - Galerie

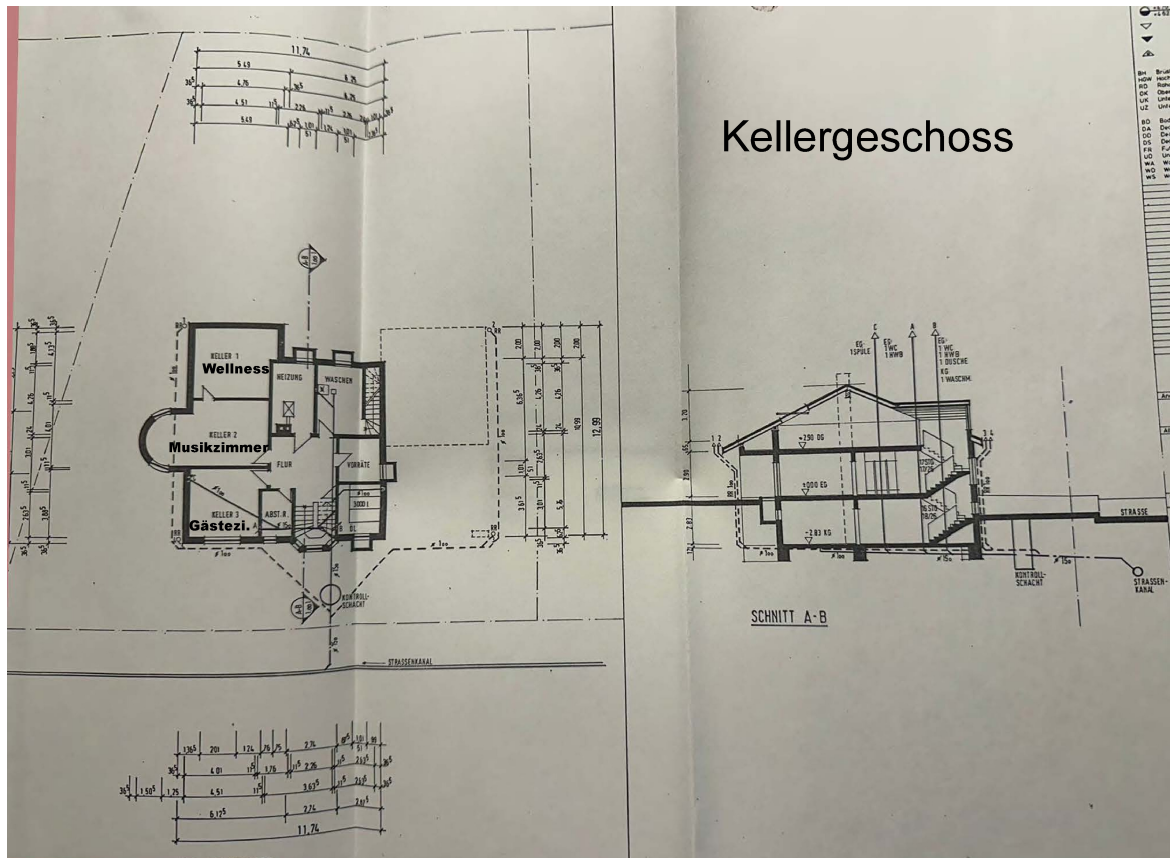


Dachgeschoss

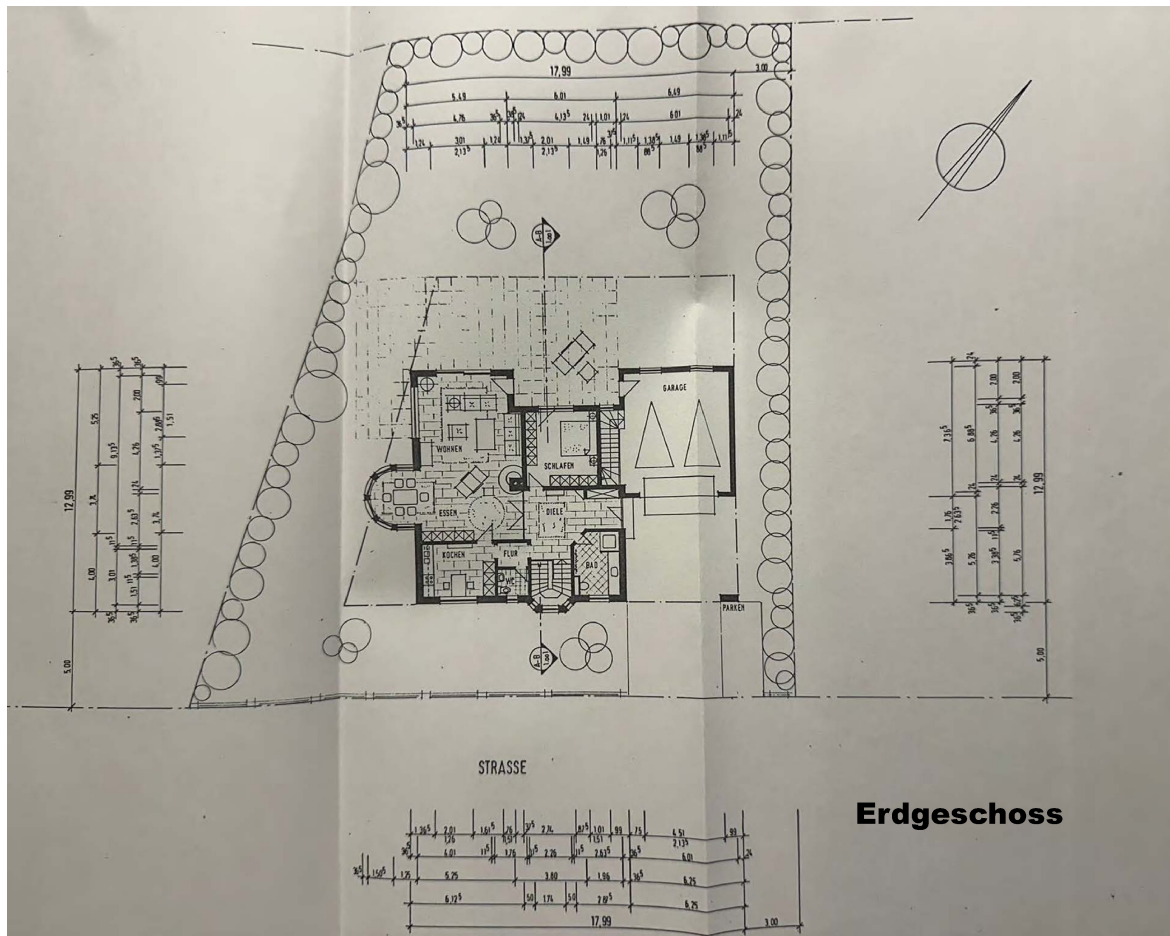


Zimmer DG

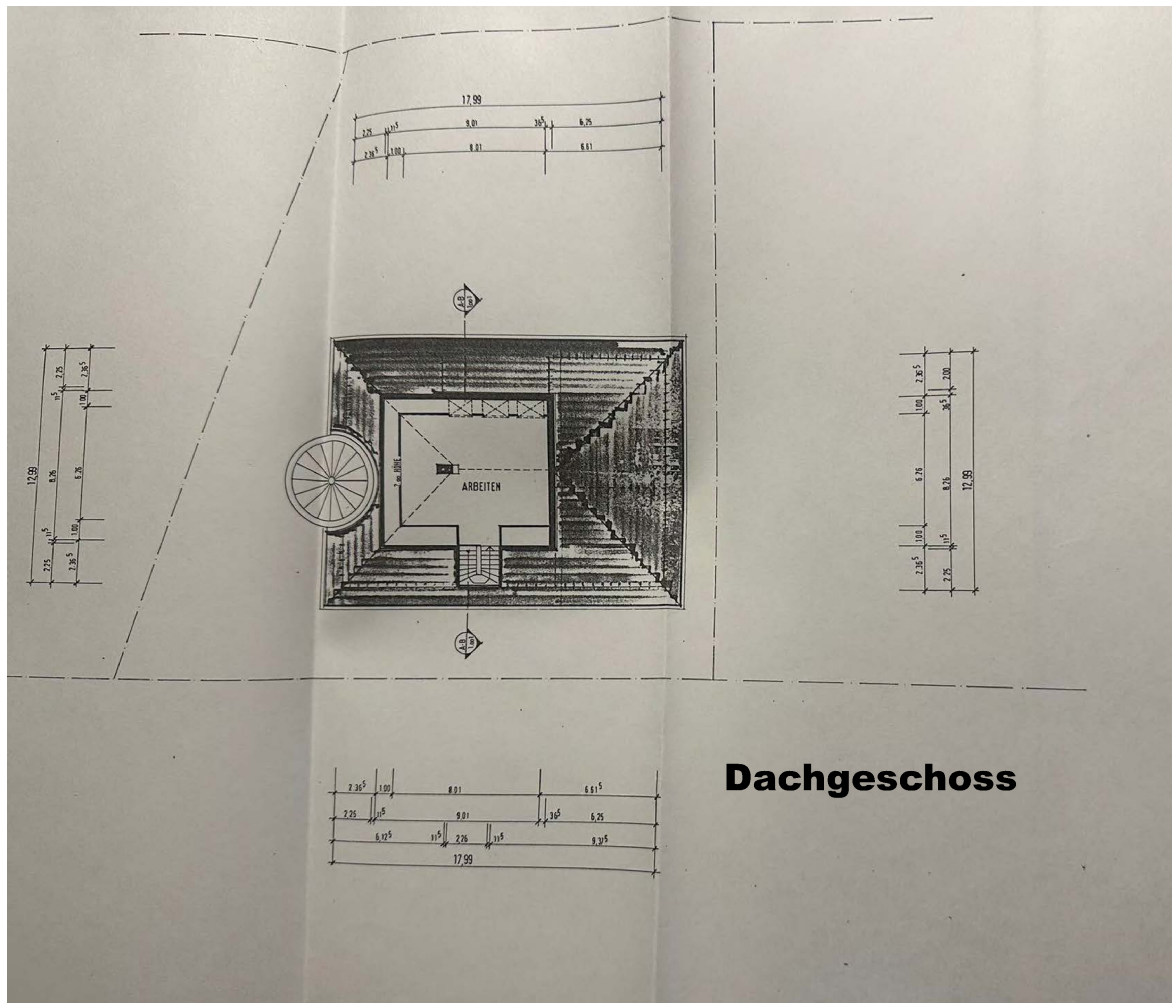
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ²

RP-2025-006141718

Gültig bis: 28.12.2035

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Straße geschwärzt 57635 Weyerbusch		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1990		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	324,00 m²	☒ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage 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.

Aussteller

Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

29.12.2025

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

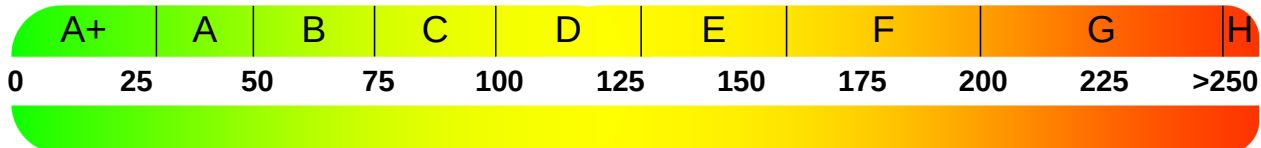
Registriernummer ² RP-2025-006141718

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: ☐ 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 GEG⁵

- ☐ 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 der erneuerbaren Energie⁶: Anteil Wärmebereitstellung⁶: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁶:

Summe⁶:

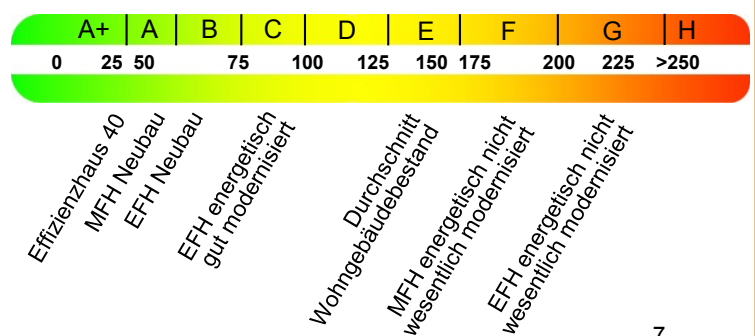
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie⁶: Anteil EE⁶:

Summe⁶:

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 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 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2025-006141718

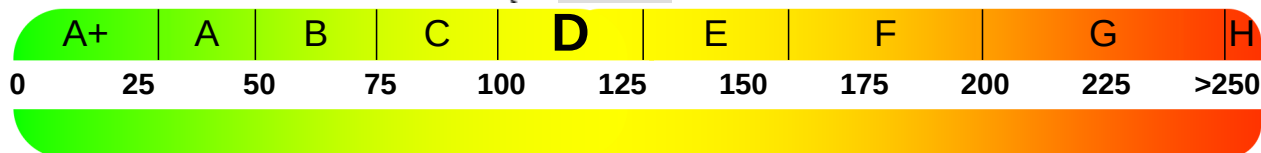
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **31,99** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
103,20 kWh/(m²a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
113,52 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

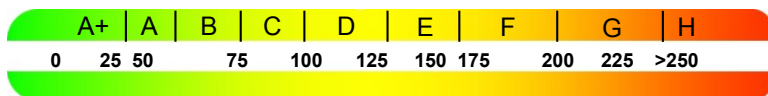
103,20

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.11.2022	31.10.2025	Heizöl	1,10	89460,00	16102,80	73357,20	1,15

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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.

4

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² RP-2025-006141718
(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	☒	☒		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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.

Endergieverbrauch – 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