

Exposé

Doppelhaushälfte in Duisburg - Rheinhausen

Schönes und hochwertiges Haus in Duisburg - Bergheim



Objekt-Nr. OM-435141

Doppelhaushälfte

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Milos Bogdanovic

47228 Duisburg - Rheinhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmetermin	01.08.2026
Grundstücksfläche	244,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,42 m²	Garagen	1
Nutzfläche	54,50 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertiges Familienidyll in Duisburg-Bergheim: Provisionsfrei vom Erstbesitzer – Luxus trifft Geborgenheit

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir verkaufen unser wunderschönes, massiv gebautes Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Neubausiedlungen von Duisburg-Bergheim. Da wir auswandern, geben wir dieses top-gepflegte Objekt in liebevolle Hände weiter – direkt vom Erstbesitzer und ohne Maklerprovision!

Das Haus wurde 2011 vom renommierten Bauträger „Area“ in einer massiven Qualität errichtet, die heute am Markt kaum noch zu finden ist:

- **Bausubstanz:** Vollunterkellert als „Weiße Wanne“.
- **Wandaufbau:** Alle Innen- und Außenwände aus Kalksandstein, mit Steinwolle gedämmt und massiv verklankert.
- **Innenausbau:** Massive Holztreppen mit Edelstahlgeländern und hochwertige Prüm-Türen.

Lage & Infrastruktur

Absolut familienfreundlich! Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße nahe der Stadtgrenze zu Moers.

- **Umgebung:** Kindergärten, Schulen, Ärzte und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Anbindung:** Die A40 ist in ca. 5 Minuten erreichbar, auch die A57 sowie Bus- und Zugverbindungen sind optimal.

Ausstattung & Highlights

Hier wurde mit Präzision investiert – weit über dem Standard:

- **Energie & Wärme:** Buderus-Heizung mit Hochleistungskollektoren (Edelgasfüllung) für Warmwasser. Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer erster Etage. Die Heizkosten (Gas) belaufen sich unter 1.000 €/Jahr!. Energiebedarf gemäß des Energieausweises vom 11.02.2026 : A+
- **Exklusive Böden:** 15mm massives Merbauparkett und hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen.
- **Garten-Oase:** Gepflegter Garten mit Brunnenanlage, Gartenhaus und einer hochwertigen, begehbaren Terrassenüberdachung aus Stahl/Glas inkl. Beschattung.
- **Technik & Sicherheit:** ABUS-Alarmanlage, zentrale BWT-Entkalkungsanlage, elektrische Rollos und Insektenschutz in Profiqualität im ganzen Haus.
- **Garage:** Sonderausstattung mit Überlänge und neuwertigem Lamellentor (2020).

Raumaufteilung & Details

- **Erdgeschoss:** Offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Nolte-Küche, Gäste-WC (V&B) und echtem Gipsstuck.
- **Obergeschoss:** Drei helle Zimmer und ein Luxus-Bad mit Eckwanne, 1x1m Dusche sowie Armaturen von Hansgrohe und Dornbracht.
- **Dachgeschoss:** Extra hoch ausgebaut als Büro/Kino (4D-Kino-Equipment und Kaminofen optional erwerbbar). Leitungen für ein weiteres Bad sind bereits vorinstalliert.
- **Keller:** Drei komplett verputzte, beheizte Räume (Hobby/Fitness/Versorgung) inkl. Vorbereitung für eine Sauna (Starkstrom).

Wichtige Eckdaten auf einen Blick:

- Kein einziger Versicherungsschaden in 15 Jahren
- Keine Bodenlasten (Bergbau, Deponien, usw.)
- Nichtraucherhaushalt
- Fläche: ca. 145,42 m² Wohnfläche (ca. 200 m² Gesamtfläche inkl. Keller).
- Grundstück: 244 m².
- Zustand: Absolut fehlerfrei, kein Wartungsstau, Nichtraucherhaushalt. Ein Bausachverständiger kann gerne zur Prüfung beauftragt werden.
- Verfügbarkeit: Geplanter Auszug bis Ende Juli 2026.
- Abwicklung: Das Objekt ist vollständig abgezahlt; eine reibungslose Abwicklung ohne Bankenzustimmung ist möglich.

Besichtigungstermin

Da wir beruflich stark eingebunden sind, bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Vorlage eines Bonitätsnachweises vereinbart werden können.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN! Der Verkauf erfolgt ausschließlich direkt.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

Hier wurde mit Präzision investiert – weit über dem Standard:

- Energie & Wärme: Buderus-Heizung mit Hochleistungskollektoren (Edelgasfüllung) für Warmwasser. Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer erster Etage. Die Heizkosten (Gas) belaufen sich unter 1.000 €/Jahr!. Energiebedarf gemäß des Energieausweises vom 11.02.2026 : A+
- Exklusive Böden: 15mm massives Merbauparkett und hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen.
- Garten-Oase: Gepflegter Garten mit Brunnenanlage, Gartenhaus und einer hochwertigen, begehbaren Terrassenüberdachung aus Stahl/Glas inkl. Beschattung.
- Technik & Sicherheit: ABUS-Alarmanlage, zentrale BWT-Entkalkungsanlage, elektrische Rollos und Insektenschutz in Profiqualität im ganzen Haus.
- Garage: Sonderausstattung mit Überlänge und neuwertigem Lamellentor (2020).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Bilder von der ersten Etage wurden aus privaten Gründen nicht veröffentlicht.

Lage

Lage & Infrastruktur

Absolut familienfreundlich! Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße nahe der Stadtgrenze zu Moers.

- Umgebung: Kindergärten, Schulen, Ärzte und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Anbindung: Die A40 ist in ca. 5 Minuten erreichbar, auch die A57 sowie Bus- und Zugverbindungen sind optimal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminofen

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Kinoraum



Dachgeschoss Kinoraum

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Kinoraum



Dachgeschoss Kino

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss Büro

Exposé - Galerie



Keller Fitnessraum



Keller Fitnessraum

Exposé - Galerie



Garage



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Terrasse



Hausansicht Straßenseite

Exposé - Galerie



Keller Heizung

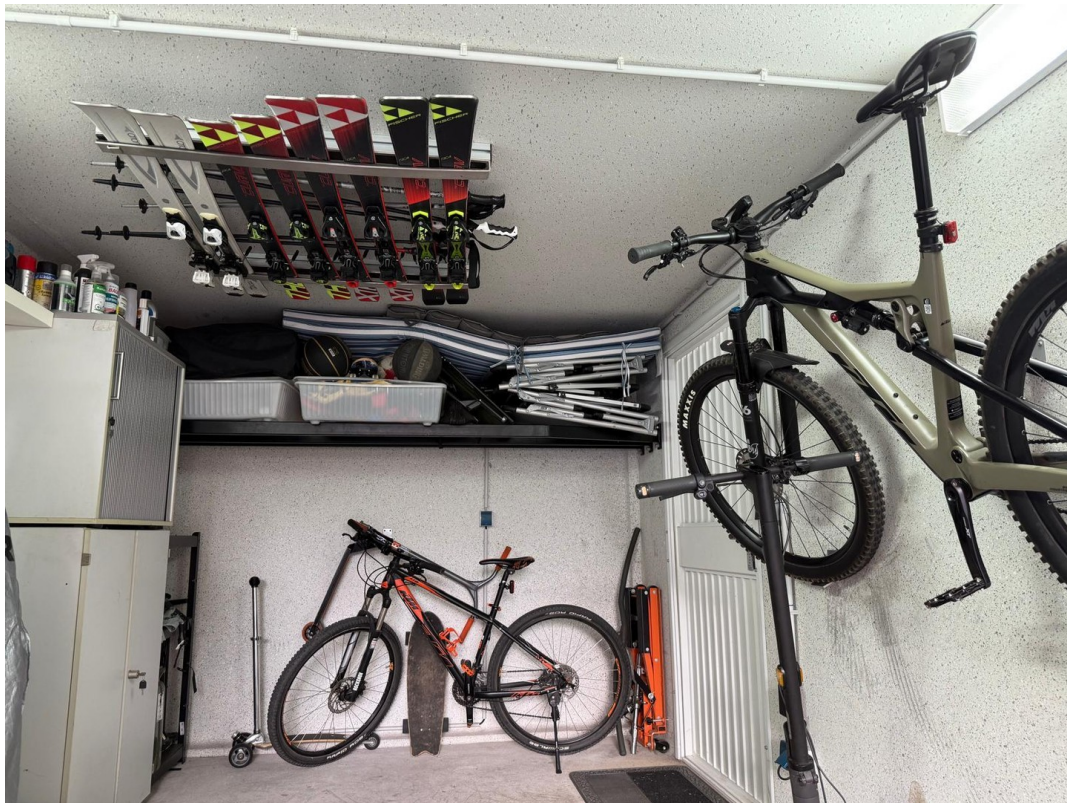


Keller Versorgungsraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Garage

Exposé - Galerie

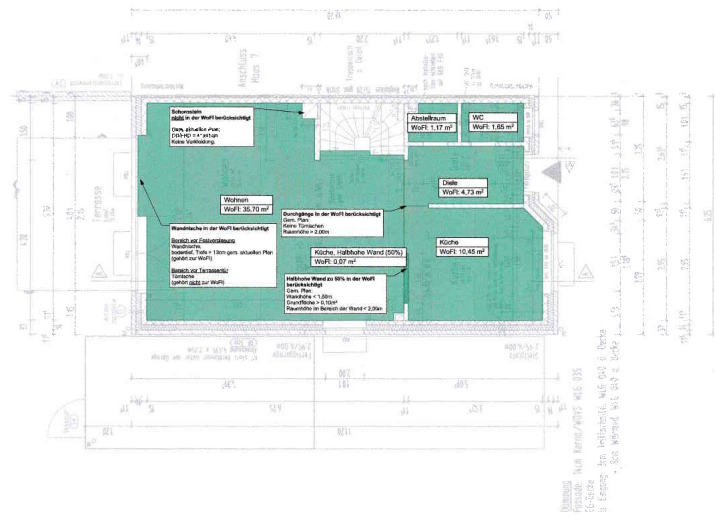


Garage



Hauseingangstür

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Weinflische

1:50

Hinweise zur aktuellen Wohnflächenberechnung:
Die Berechnung basiert auf den von der Bauherrenschaft übermittelten Plaurunterlagen mit Stand vom 26.07.2010.
Zur Überprüfung der Maße führen wir gerne eine Begleichung durch. Bitte wenden Sie sich hierfür an uns.

MoA

Revised: 1/1/2017

Reporten

47228 Duisburg

ID: Anwesenheit
 A: Plankonstellation
 Datum: 12.02.20

VORABZUG

Wohnflächenberechnung

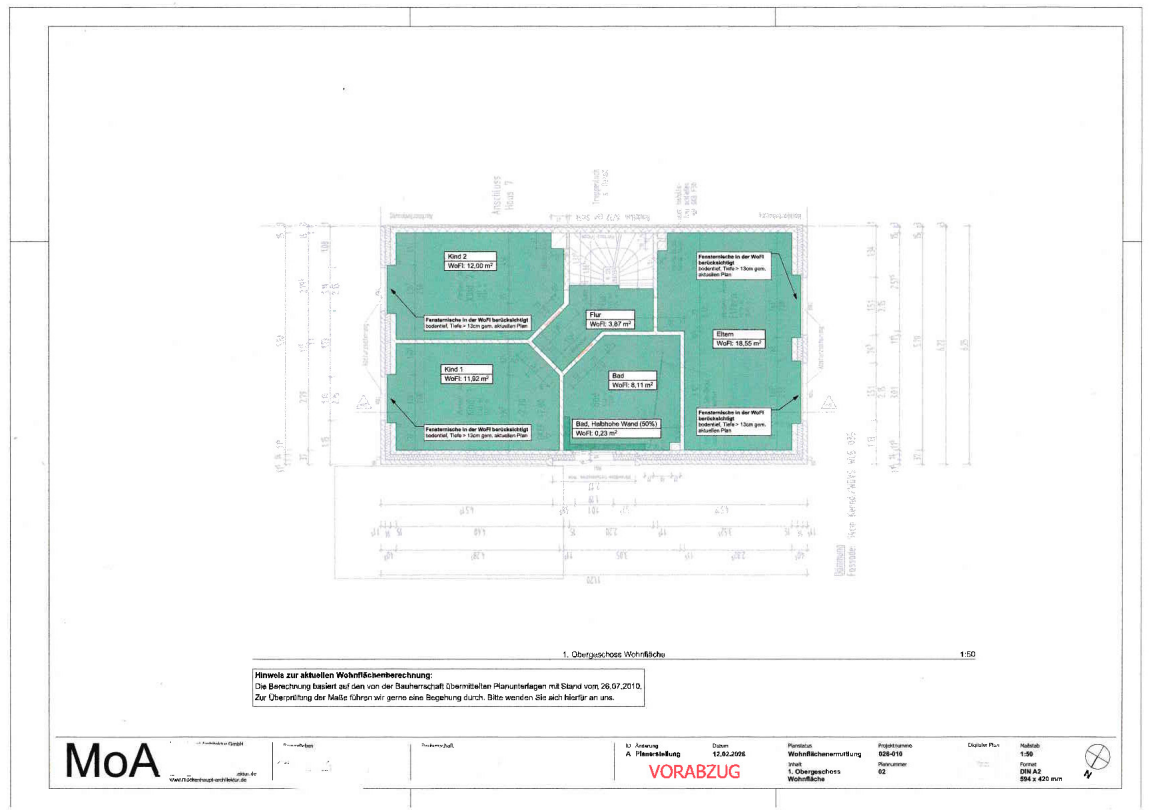
Project number
026-010
Revision
01

Original Article

Multitab
 1:50
 Format
 DIN A2
 594 x 420



Exposé - Grundrisse



Architectural drawing of the roof floor plan (Dachgeschoss) of a building. The plan shows a central green area representing the roof, surrounded by a white border representing the walls and stairs. Key features include a central staircase labeled 'Flur 0,32 m²', three study areas labeled 'Studio, Dachschräge 1:4m (50%)' with areas of 3,33 m², 2,78 m², and 3,65 m², and four smaller areas labeled 'Fläche als 50% in der Wurf berücksichtigte' with areas of 1,00 m², 1,00 m², 1,00 m², and 1,00 m². The drawing includes dimensions and a scale bar.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.02.2036

Registriernummer: NW-2026-006212506

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude		
Adresse			
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	237,5 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwas...	Solarthermie		
Erneuerbare Energien ³	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser	
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)

Dipl.-Ing. Adolf W. Sommer
Sommer Baustatik GmbH
Gewerbestraße Süd 56a
41812 Erkelenz

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 11.02.2026

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2026-006212506

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ 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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 GEG ³

- ☐ 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

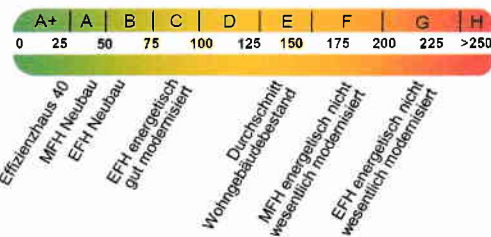
Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung ⁶ Anteil EE der Einzelanlage Anteil EE aller Anlagen ⁷

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

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE ¹⁰

☐ 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 Quadratmeter 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 § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

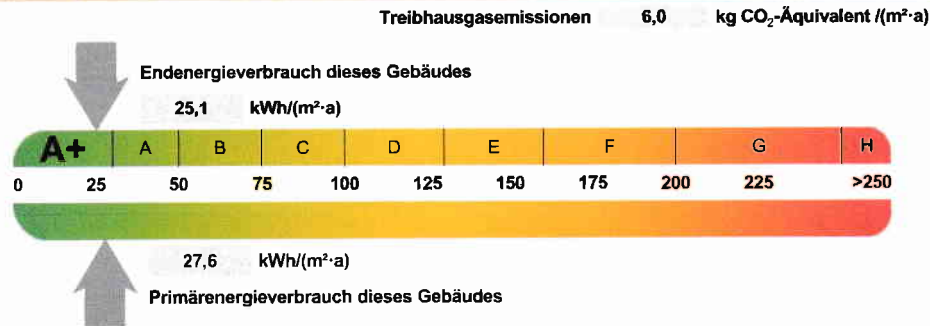
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2026-006212506

3

Energieverbrauch



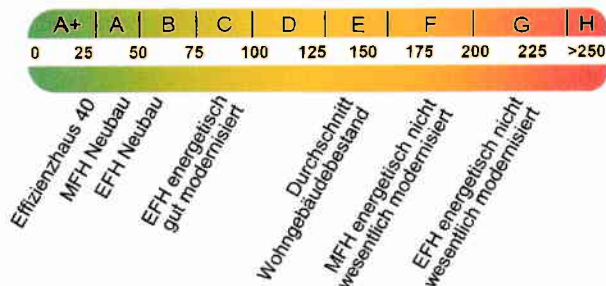
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger] 25,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
10.12.2021	02.12.2025	Erdgas E	1,10	18266	2740	15526	1,35

☐ 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: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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 pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2026-006212506

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:

Dipl.-Ing. Adolf W. Sommer, Sommer Baustatik GmbH
Gewerbestraße Süd 56a, 41812 Erkelenz

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises