

Exposé

Doppelhaushälfte in Duisburg

EFH mit 180m² (Wf+Nf) saniert und vollmöbliert mit Garten, Pool und Partyraum



Objekt-Nr. OM-436989

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Jerko Supe

An der Schanzenbrücke 14
47259 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben den Preis ohne Makler ganz einfach selbst bestimmt: Unser damaliger Kaufpreis + unsere Investition (Sanierung ca. 300.000 EUR) ohne Berechnung unserer Eigenleistung! Wir haben inzwischen den Preis um mehr als 125.000 EUR reduziert. Insofern bekommt man hier ein sehr wertvolles Haus, ohne Maklerprovision, zu einem wirklich guten Preis. Der Bedarfs- bzw. Energieausweis liegt vor (D). Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Bezüglich des m2-Preises liegt dieser in Huckingen bei neu sanierten Objekten in etwa bei 5.000 EUR pro m2. Die ausgebaute und teilweise beheizte Nutzfläche liegt bei 80 m2. 20 m2 werden als zusätzliche Wohnfläche benutzt, 25 m2 werden als Garage bzw. Partyraum genutzt und der Rest (35 m2) bietet viel Platz um die persönlichen Dinge zu verstauen. Diese sehr wertvolle Nutzfläche wird in der Regel mit 50% des Wohnflächenpreises berechnet. Wenn man also alles zusammenrechnet und 5.000 EUR/m2 als Grundlage nimmt, so müsste die Immobilie mit 700.000 EUR bewertet werden (100m2 x 5.000 EUR + 80m2 x 2.500 EUR). Hierbei wurde das große Grundstück, die besondere Lage sowie die Stellplätze vor dem Haus noch nicht einmal berücksichtigt. Des Weiteren kommen die Möbel im Wert von ca. 35.000 EUR GRATIS hinzu. Insofern handelt es sich auch in Bezug auf den marktüblichen Durchschnittspreis um ein außergewöhnliches Angebot.

Unser exklusives Einfamilienhaus wurde auf einem 381 qm großen Grundstück im Jahr 1938 in massiver Bauweise, voll unterkellert erbaut und 1969 um einen Anbau erweitert. Das Haus bietet 7 Zimmer und eine luxuriöse Innenausstattung, die höchsten Wohnkomfort verspricht. Die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem besonderen Wohn Erlebnis. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m2 sowie einer Nutzfläche von ca. 60 m2. Neben dem Haus befindet sich eine große Garage. Diese Immobilie liegt in dem sehr beliebten Stadtteil von Duisburg Huckingen und ist inmitten einer sehr ruhigen Nachbarschaft im Grünen gelegen.

Das Haus wurde in den letzten 5 Jahren komplett saniert. Die Garage wurde erst in 2025 neu gebaut und ist gleichzeitig auch ein Partyraum für bis zu 30 Personen. Des Weiteren befindet sich vor dem Haus ein eigener Parkplatz für bis zu vier Autos. Hier befindet sich auch eine verschließbare Wallbox, von der man sein Elektroauto laden kann. Des Weiteren bietet diese Immobilie einen wunderschönen Garten mit Pool, Spielwiese für die Kinder (inkl. Rasenmäroboter), einem Klettergerüst, Fußballplatz, Basketballkorb, großes Trampolin sowie eine große Terrasse. Sämtliche Möbel im Wert von ca. 35.000 EUR sind kostenfrei inklusive. Gerne kann man diesen Part zur Steuerersparnis beim Notar rausrechnen lassen. Das würde Grunderwerbsteuer bzw. Gerichtskosten in Höhe von 7% senken (ca. 2.500 EUR).

Die Solaranlage spart ca. 500 EUR an Stromkosten pro Jahr und wir erhalten ca. 100 EUR jährlich von den Netzen Duisburg zurück. Die Heizkosten (ca. 1.200 EUR jährlich) sind durch die geregelte Fußbodenheizung im EG sowie den kostengünstigen Infrarotheizungen in den Schlafzimmern bzw. Büro sehr günstig.

Ausstattung

Die Räume im Erdgeschoss verteilen sich auf ein Gäste-WC, Badezimmer, Wohnzimmer sowie eine große und offen gestaltete Küche inkl. Esszimmer, von der man den Garten erreichen kann. Des Weiteren findet man hier den Eingangsbereich mit Treppe ins Obergeschoss und die Treppe zum Untergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf-/Kinderzimmer. Im Dachboden befindet sich noch ein weiteres Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich nochmals drei separate Kellerräume zzgl. eines modernen Büros mit Fenster. Ein Raum dient zur Unterbringung der Ölheizung. Vom Büro aus haben Sie direkten Zugang in den Garten. Der Garten ist umgeben von gepflegten Nachbargrundstücken.

Im Erdgeschoss liegt eine Fußbodenheizung vor, die durch einen Thermostat die beliebige Temperatur automatisch regelt. Die restlichen Wohnräume haben normale Heizkörper und zusätzlich separate Infrarotheizungen. Das Badezimmer hat eine Dusche und ein Bad. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage. Der Dachboden hat zusätzlich eine Klimaanlage. Die Wände haben teilweise luxuriöse und abwaschbare Latexfarbe (Q3 bzw. Q4 Qualität). Alle Lampen sind energiesparende und langhaltende LED-Lampen. Die Leuchten im Esszimmer sowie Wohnzimmer lassen sich dimmen. Die Fenster sind von Schüco und sind 3-fach verglast inkl. Insektenschutz. Alle Fenster sind mit Teba-Alu-Jalousien ausgestattet (ca. 2.000 EUR).

Im UG sowie EG sind zusätzlich elektrisches Rollos vorhanden. Zum Partyraum gehört ebenfalls die dazugehörige komplette Ausstattung (4x Bierzeltgarnitur, Kissen & Hussen, Stehtisch, Besteck, Teller usw.). Alle 6 Smart-TV's sind ebenfalls inklusive. Der Kühlschrank im Keller (zusätzlich großes Gefrierfach) sowie alle Möbel auf den Bildern sind auch mit drin. Wetterfeste Terrassenmöbel mit Box und Polsterung sowie ein Grill sind auch dabei. Das Bett im Schlafzimmer (Dieter Knoll XXXL-Lutz, Neuwert über 7.000 EUR) ist ebenfalls inklusive.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir haben hier unser Traumhaus verwirklicht, was wir nun mit einem lachenden und weinenden Auge verkaufen. In den letzten 5 Jahren haben wir unzählige Stunden in die Sanierung, Modernisierung bzw. Erweiterung des Hauses gesteckt. Würden wir alle Stunden in Rechnung stellen, müssten wir das Haus für über 1 Mio. EUR verkaufen... Das Haus befindet sich in einem Topzustand. Alles wurde erneuert. Sie müssen nichts weiter tun, außer Kofferpacken und einziehen. Da wir in den Sommerferien umziehen, ist das Haus ab dem 01.08.26 verfügbar.

Weitere Infos unter 0157-72173600.

Lage

Das Haus befindet sich im bevorzugten Wohnort von Duisburg – Huckingen, unweit des Remberger Sees. In bester und ruhiger Wohnlage ist diese Immobilie eingebettet in ein Gebiet mit Wohnhäusern. Der beliebte, im Duisburger Süden gelegene, Stadtteil Huckingen besticht durch seine grüne Umgebung. Der nahe gelegene Angerbach mit den Wiesen und Feldern lädt zu Spaziergängen ein. Zur Freizeitgestaltung gibt es im direkten Umfeld viele Angebote. Die Kombination aus Ruhe und hervorragender Infrastruktur unterstreicht die exklusive Lage. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte sowie eine Haltestelle der U79 (St. Anna KH) sind sehr gut erreichbar. Dank der verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die Autobahnen erreichen Sie Düsseldorf und die anderen Nachbarstädte in Kürze. Die Albert-Schweitzer-Grundschule, das Mannesmann-Gymnasium sowie mehrere Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

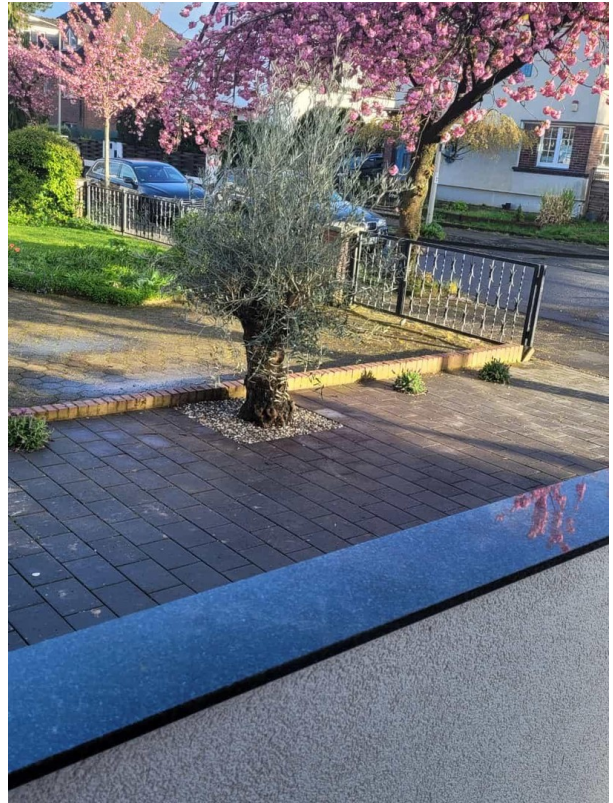


Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht



Umgebung



Garage als Partyraum

Exposé - Galerie



Garage



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Garage als Partyraum

Exposé - Galerie

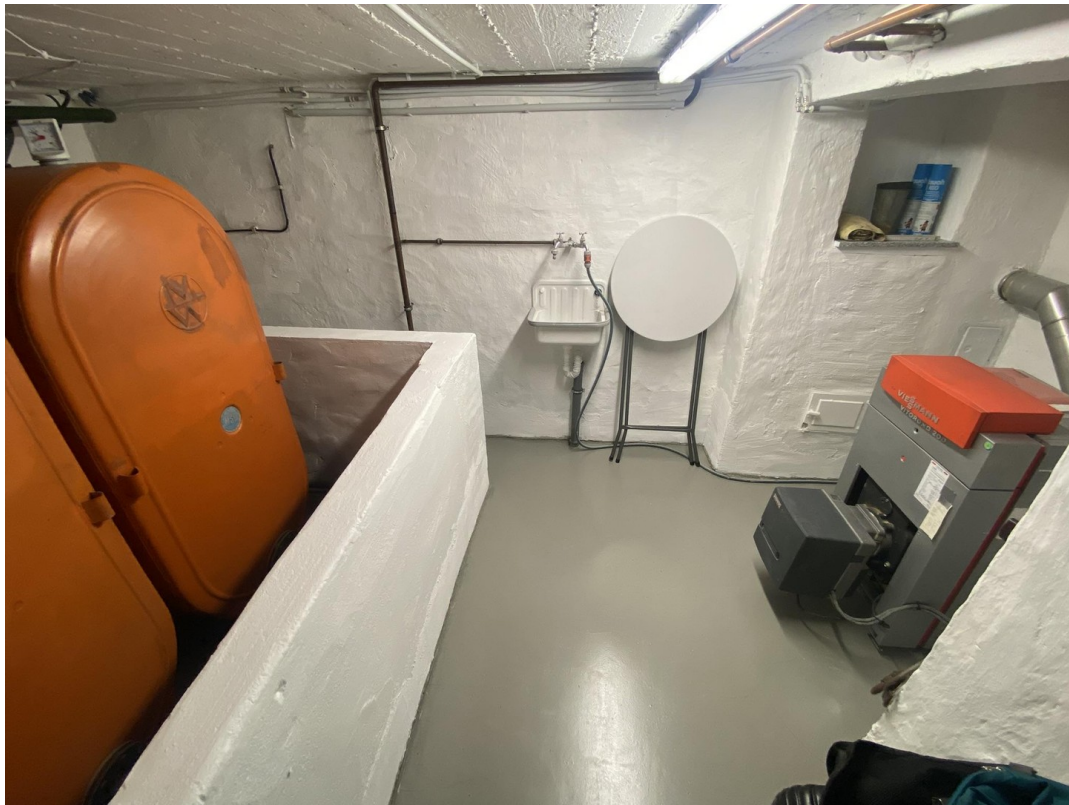


Garage als Partyraum



Garage als Partyraum

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller

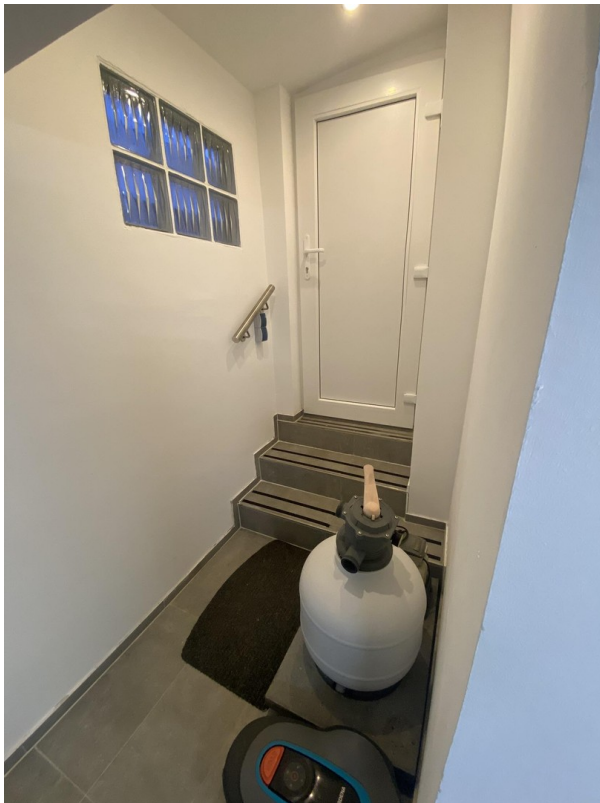


Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller



Wasserspeicher

Exposé - Galerie



Terrasse



Garage

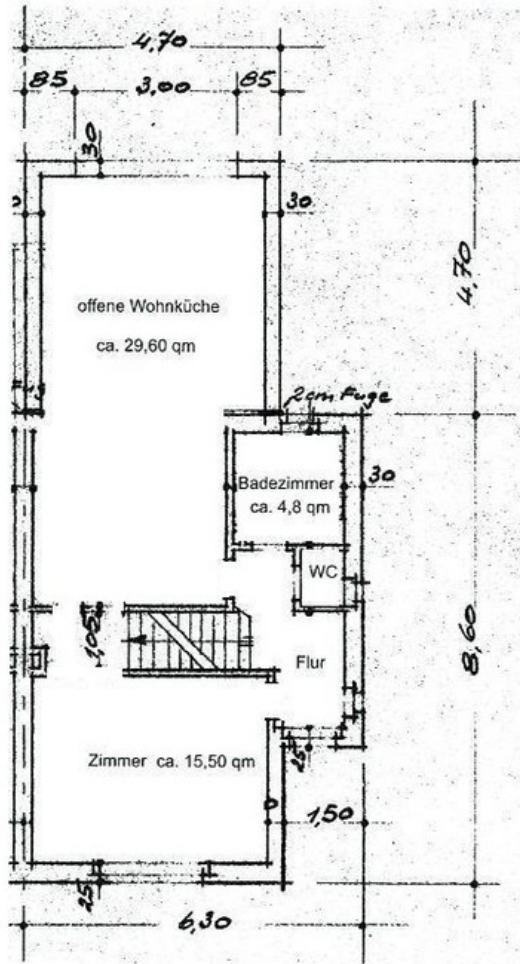
Exposé - Galerie



Pool

Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Raumaufteilung Erdgeschoss:

Wohnküche:	29,60 m ²
Badezimmer:	4,80 m ²
Gäste-WC:	1,20 m ²
Zimmer 1:	15,50 m ²
Flur:	4,25 m ²

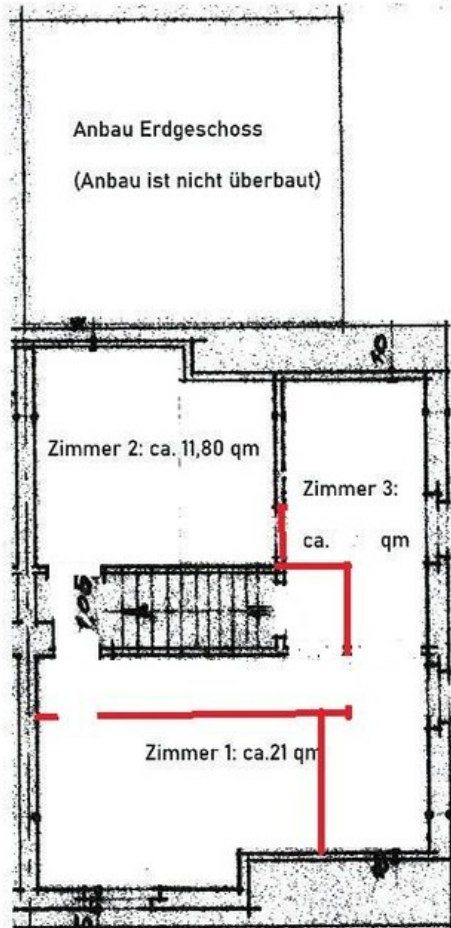
Wohnfläche EG: 55,35 m²

Hinweis: Die Quadratmeterangaben sind aus den vorliegenden Grundrissplänen entnommen und können von dem tatsächlichen Raummaß abweichen.

EG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



Raumaufteilung Dachgeschoss:

Zimmer 1:	21,00 m ²
Zimmer 2:	11,80 m ²
Zimmer 3:	8,60 m ²

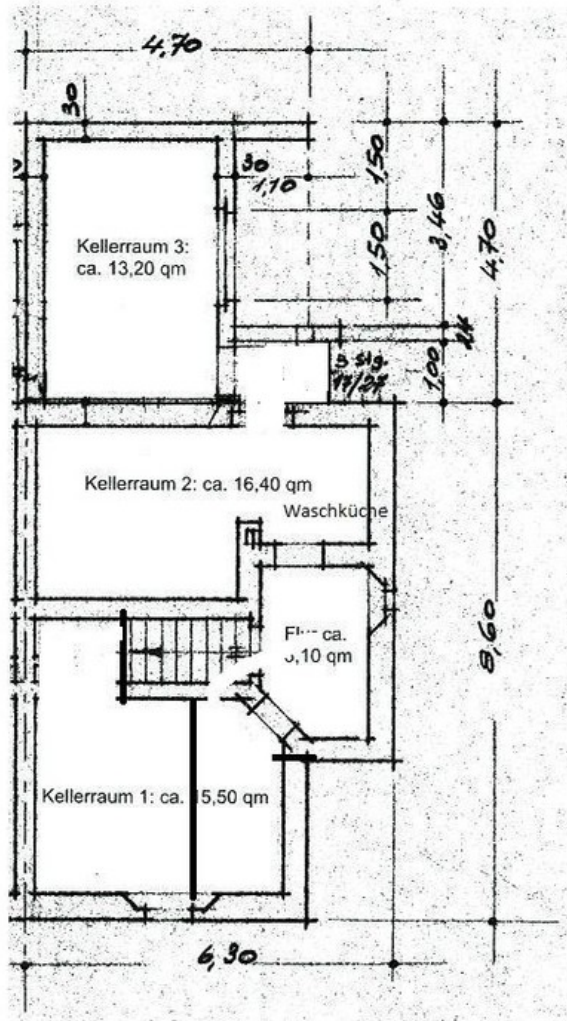
Wohnfläche DG: 41,40 m²

Hinweis: Die Quadratmeterangaben sind aus den vorliegenden Grundrissplänen entnommen und können von dem tatsächlichen Raummaß abweichen.

OG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



Raumaufteilung Kellergeschoss:

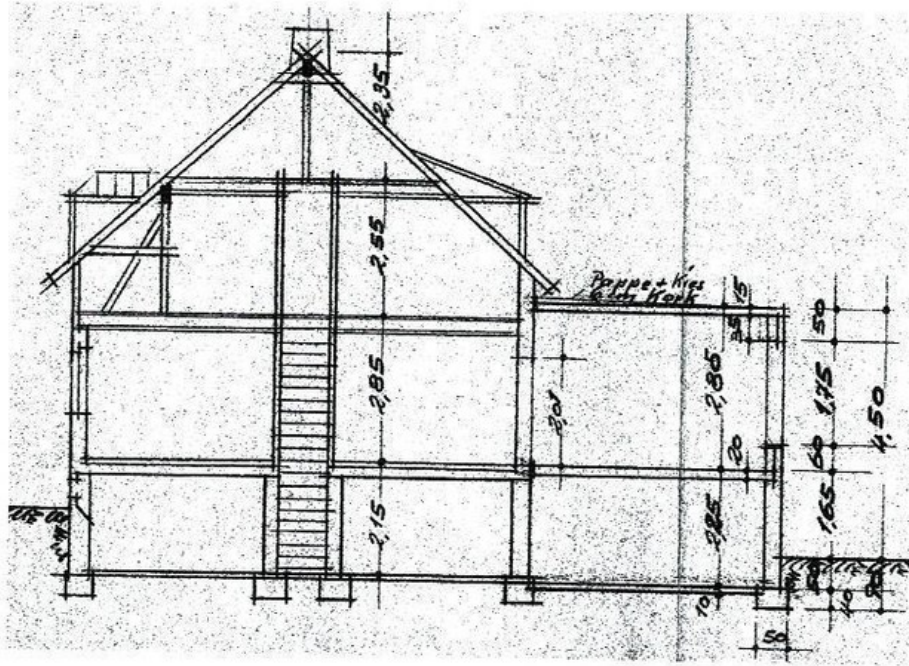
Kellerraum 1:	15,50 m ²
Kellerraum 2:	16,40 m ²
Kellerraum 3:	13,20 m ²
Flur:	3,10 m ²
Nutzfläche KG:	48,20 m ²

Hinweis: Die Quadratmeterangaben sind aus den vorliegenden Grundrissplänen entnommen und können von dem tatsächlichen Raummaß abweichen.

KG

Exposé - Grundrisse

Querschnitt Haus



Querschnitt

Exposé - Anhänge

1. Bedarfs- bzw. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **18.02.2036**

Registriernummer: **NW-2026-006227223**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	An der Schanzenbrücke 14 47259 Duisburg		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1938 Anbau 1969, Renovierung 2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	143,0 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL, Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: PV-Anlage	Verwendung: Brauchwasser	
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 ☐ 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 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)

Manfred Lennartz
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Kegelstr. 138
47259 Duisburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **19.02.2026**

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-2026-006227223

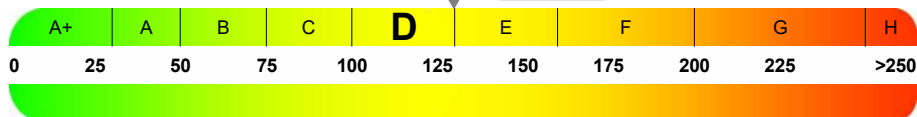
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 41,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

129,9 kWh/(m²·a)



147,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 147,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 109,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,44 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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]

129,9 kWh/(m²·a)

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

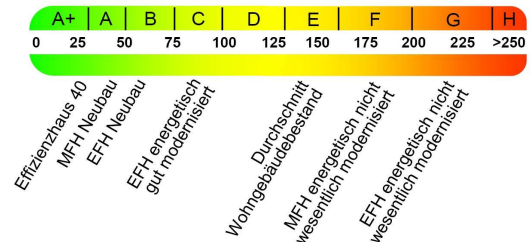
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

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

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 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

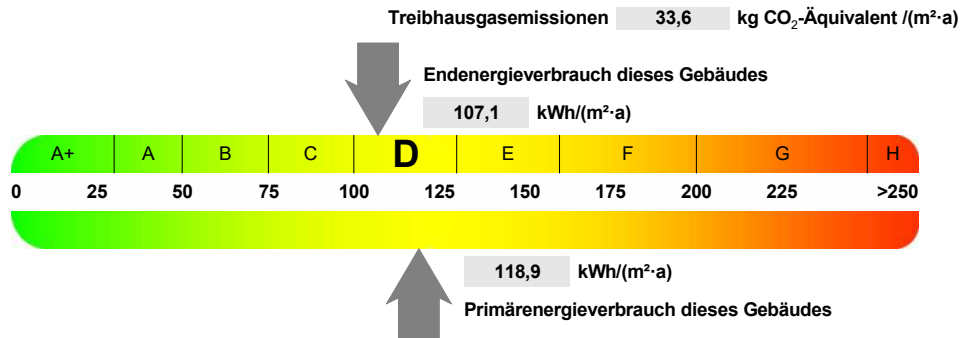
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2026-006227223

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

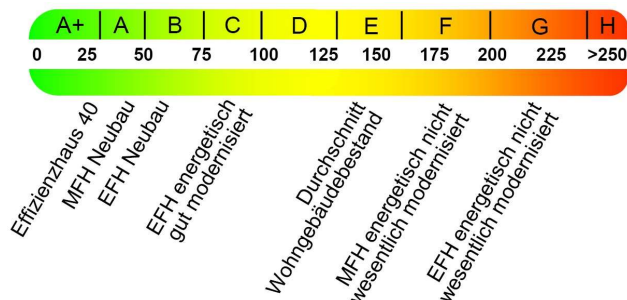
107,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Heizöl	1,10	36308	8580	27728	1,32
01.01.2023	31.12.2025	Strom	1,80	521	—	521	1,32

☐ 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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2026-006227223

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	Heizung	Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix	☒	☐		

☐ 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:

Manfred Lennartz, Gebäudeenergieberater im Handwerk
Kegelstr. 138, 47259 Duisburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

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

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