

# Exposé

## Halle in Taunusstein

**Loftartige Eventhalle, Foyer+Küche +100m<sup>2</sup> Büros im OG  
– zur Mitnutzung auch tageweise**



Objekt-Nr. OM-437979

### Halle

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Peter Wolf

Daimlerstraße 14  
65232 Taunusstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2002	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Gesamtfläche	395,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Lager- /Prod.flächen	395,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Freifläche	240,00 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurzfristig verfügbar! Sofort auch tageweise zur Miete.

Kleine, vielseitig nutzbare Halle für verschiedene Gewerbe.

Ideal für Hobbys, Ausstellungen, Foto- und Videoproduktionen, Events, Schulungen, Seminare, Vorträge, Lesungen, kleine Konzerte, Theateraufführungen und mehr, bis zu 100 Personen.

Derzeit wird die Halle von der Freien evangelischen Gemeinde für den sonntäglichen Gottesdienst genutzt.

200 m<sup>2</sup> Halle mit vielseitig nutzbaren Räumen im Erdgeschoss (insgesamt 265 m<sup>2</sup> Grundfläche) und 100 m<sup>2</sup> Büroräumen im Obergeschoss.

Die Räume im Obergeschoss verfügen über eine Genehmigung zur Nutzungsänderung in Wohnraum.

Das gesamte Objekt, einschließlich angrenzender Wohnungen und einem großzügigen Grundstück von 3076 m<sup>2</sup>, steht zum Verkauf. Aus diesem Grund bieten wir keinen langfristigen Mietvertrag an.

Die Mietfläche ist teilbar (Obergeschoss separat möglich).

Ein Teilverkauf des gesamten Objekts ist eventuell ebenfalls möglich.

Für weitere Informationen siehe unser Exposé (PDF-Link unten).

## Ausstattung

Parken & Zufahrt: 7 Stellplätze auf dem Grundstück zur Mietfläche gehörig, (10 insgesamt), großzügige Hofeinfahrt & Parkmöglichkeiten: 150 m<sup>2</sup> Hofbereich, Halle mit Sektionaltor (3,12 m × 2,41 m).

Halle im Erdgeschoss: ebenerdige Autoeinfahrt, ursprünglich als Fotostudio genutzt – stilvoller Industrie-Loft-Charakter mit ehemals vollverglaster Nordseite (wiederherstellbar nach Bedarf). Perfekt für Hobby, kleine Produktionen, Lager, Ausstellungen oder Veranstaltungen.

16-A- und 32-A-Drehstromsteckdosen sind vorhanden.

Dusch-WC und weiteres WC im Erdgeschoss.

WC im Obergeschoss und Anschlüsse für eine Teeküche vorhanden.

Büroräume OG (100 m<sup>2</sup>): Genehmigung für die Nutzungsänderung in Wohnraum liegt vor.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Lage: Attraktiver Standort in Taunusstein-Neuhof, ideal gelegen in einem Gewerbe-Mischgebiet ohne Bebauungsplan.

Verkehrsanbindung: Hervorragende Erreichbarkeit

Kurze Distanzen zu allen wichtigen Infrastrukturen:

Öffentliche Verkehrsmittel: Direkte Busverbindungen nach Wiesbaden und Mainz. Nächste Bahnhöfe in Idstein, Niedernhausen oder Wiesbaden mit regionalen und überregionalen Anbindungen, einschließlich Frankfurt am Main.

Individualverkehr: A3-Autobahn nur 5 km entfernt – schneller Zugang zu Frankfurt, Mainz und dem gesamten Rhein-Main-Gebiet. Auf dem Grundstück: Insgesamt 9 Stellplätze, Carport für 2 PKW direkt vor der Haustür, großzügige Hofeinfahrt mit Sektionaltor (3,12 m × 2,41 m) für bequemen Zugang zur Halle.

Alltägliche Versorgung: Supermärkte (Aldi, Lidl, Penny) bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der neue Globus-Baumarkt in NeuhoF (im Bau) erweitert das lokale Angebot.

Infrastruktur & Freizeit: Lebensqualität im Grünen

Taunusstein-NeuhoF vereint ländliche Ruhe mit urbaner Infrastruktur:

Natur & Outdoor: Unmittelbare Nähe zum Naturpark Rhein-Taunus mit zahlreichen Wander- und Radfahrmöglichkeiten. Malerische Landschaften laden zu Erkundungen und Naturgenuss ein.

Bildung & Familie: 3 Kindergärten im Stadtteil, öffentliche Grundschule sowie bilinguale Privatschule (Vorschule bis Abitur). Ideale Bedingungen für Großfamilien und Mehrgenerationen-Haushalte.

Freizeit & Kultur: Lokale Schwimmbäder, Parks und Sportanlagen für aktive Freizeitgestaltung. Taunusstein bietet ein vielfältiges Kulturangebot mit Theatern und Museen.

Das besondere Plus dieser Adresse: Ruhige Ortsrandlage mit privatem Aartal-Panorama, kombiniert mit zentraler Erreichbarkeit zu Metropolen und alltäglichen Annehmlichkeiten – eine seltene Gelegenheit.

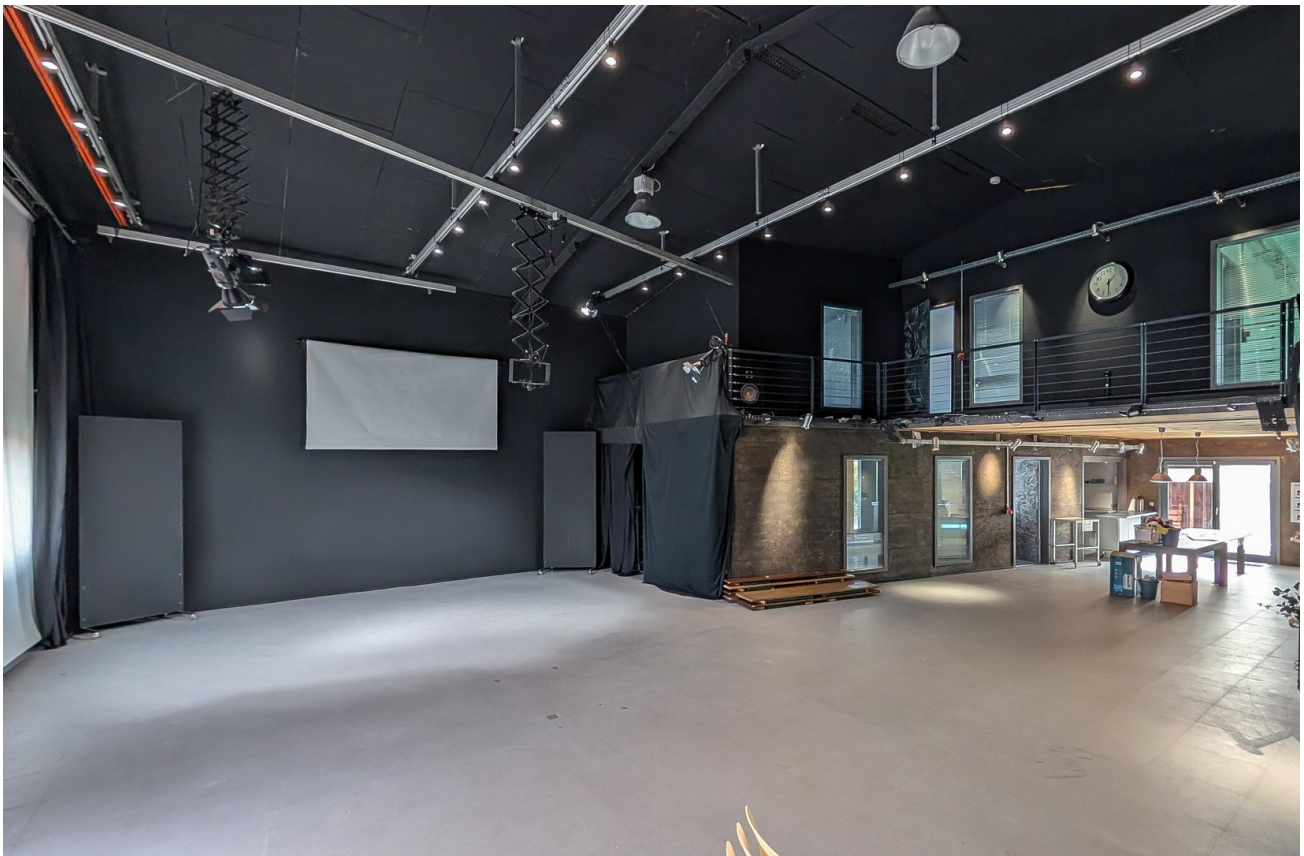
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,50 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	246,30 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Halle

# Exposé - Galerie



für Veranstaltungen



Hof + weitere Parkplätzen

# Exposé - Galerie



5 Parkplätze vor dem Gebäude



Halle

# Exposé - Galerie

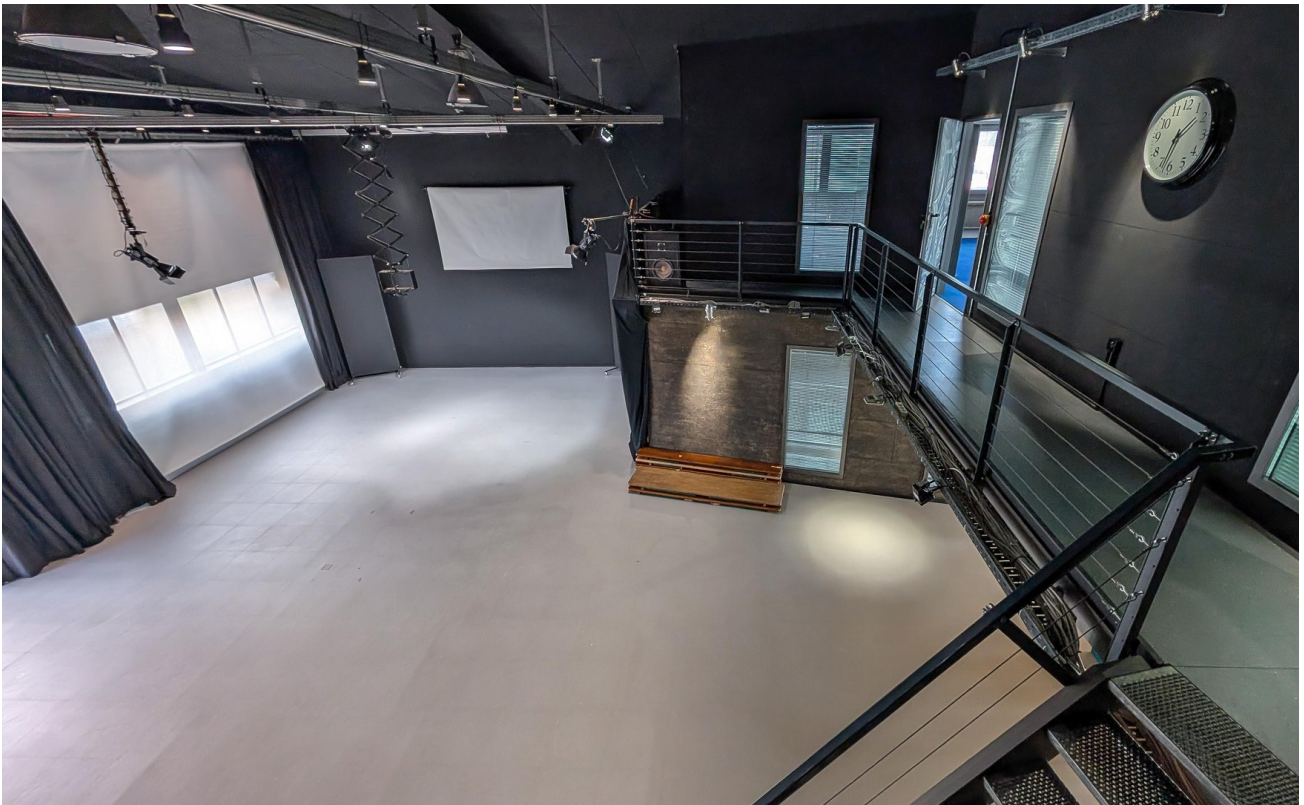


Küche im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Halle Blick von Galerie OG



Halle

# Exposé - Galerie



Dusch-WC



Empfangsraum oder Büroeingang

# Exposé - Galerie



Empfangsraum oder Büroeingang



Räume im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



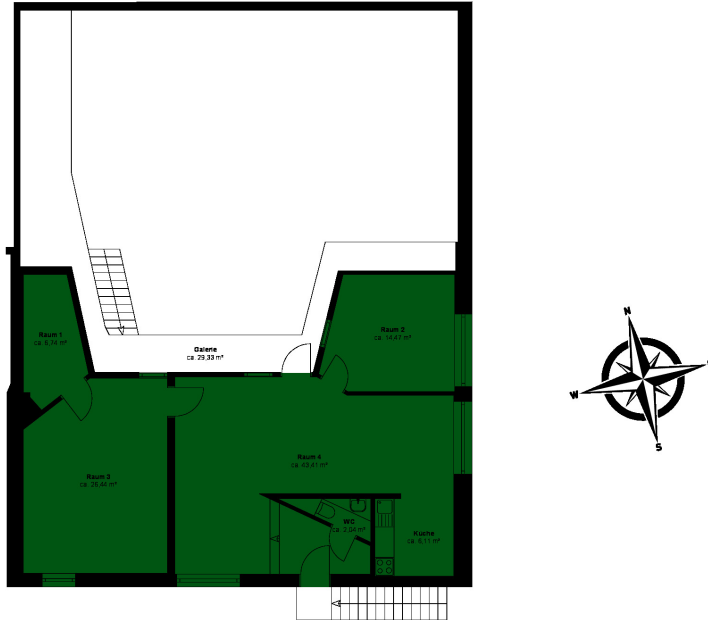
Räume im Obergeschoss



Räume im Obergeschoss

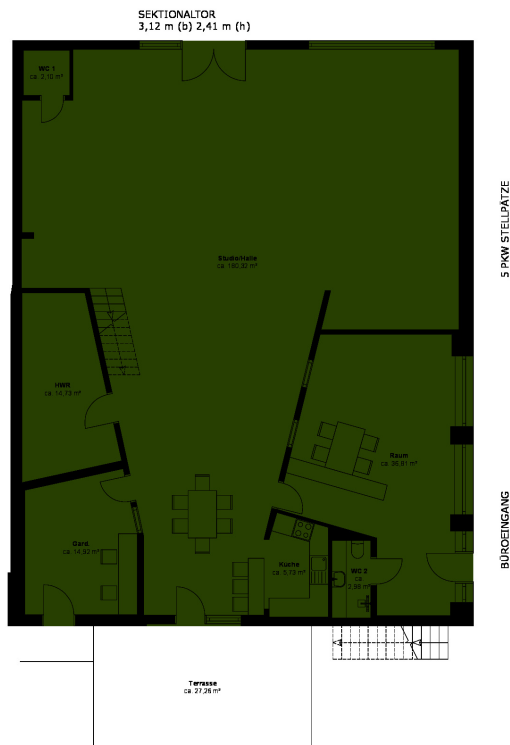
# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



Hofeinfahrt, 4 PKW STELLPÄTZE

## Erdgeschoss



Daimlerstraße 14, 65232 Taunusstein

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé Gesamtimmobilie

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

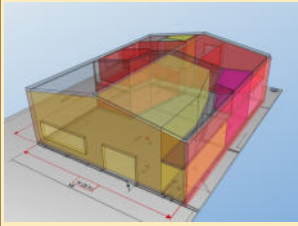
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 18.07.2033

Registriernummer: HE-2023-004640783

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Daimlerstraße 14 65232 Taunusstein		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020 +2023		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	388,8 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Stückholz, Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse+Photovoltaik	Verwendung: Heizung+Strom	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## 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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Ingenieurbüro  
Jens Pommerenke  
Rotehahnstraße 19  
21335 Lüneburg

**EGURU**  
energieausweis



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 19.07.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004640783

2

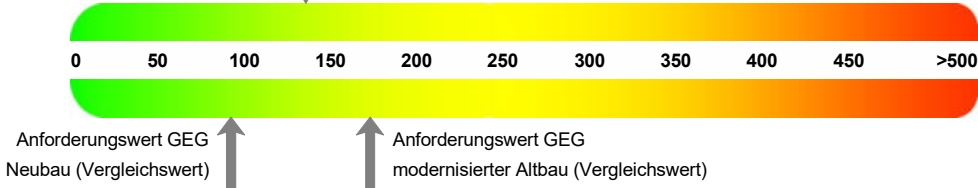
## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 26,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

136,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 136,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 173,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Stückholz	153,1					153,1
Erdgas E	92,9					92,9
Strom (Hilfsenergie)	0,6		0,9			1,5
Strom-Mix		0,3				0,3

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

246,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

1,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

### Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	106,5	25,7
2	Einzelbüro 2	30,3	7,3
3	Gewerbliche Halle, industrielle Halle (ei...	175,1	42,3
4	Lager	25,3	6,1
5	WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...	6,0	1,4
6	Nebenflächen ohne Aufenthaltsräume	18,8	4,5
7	Verkehrsfläche	32,5	7,9
8	Besprechung	19,5	4,7
9			

weitere Einträge in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

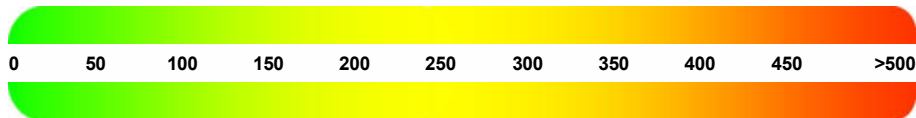
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

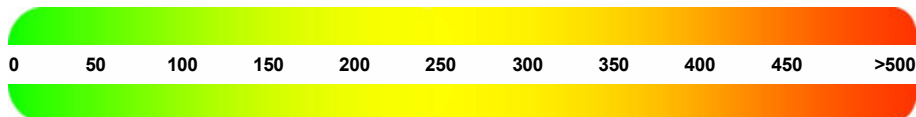
HE-2023-004640783

3

## Endenergieverbrauch



- Warmwasser enthalten
- Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung
- Warmwasser
- Lüftung
- eingebaute Beleuchtung
- Kühlung
- Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2023-004640783

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	Allgemein	Für weiterführende energetische Sanierungsmaßnahmen, mit Blick auf ihre Wirtschaftlichkeit, könnte eine Energieberatung sinnvoll sein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster gegen 3-fach Wärmeschutzverglasung, max. U-Wert 1,3.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

[www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

### Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch tragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé

## Villa in Taunusstein Neuhof

**Einzigartiges Mehrgenerationen-Anwesen: 2-3  
Wohnungen, Halle & Büros, Pool & Naturidyll, teilbar**



Objekt-Nr. OM-303964

**Villa**

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Wolf  
Mobil: 0170 3800861

Daimlerstr. 14  
65232 Taunusstein Neuhof  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.076,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	639,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	348,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartiges Mehrgenerationen-Anwesen für vielfältige Lebens- und Nutzungsmodelle

Frei stehendes, energetisch saniertes Mehrfamilienhaus auf 3.075 m<sup>2</sup> großzügigem Grundstück in grüner Ortsrandlage. Das Haus bietet maximale Flexibilität: als Großfamiliensitz, zur eigenen Unternehmenstätigkeit oder als attraktive Kapitalanlage mit Mieteinnahmen. Das 720 m<sup>2</sup> große Gebäude erstreckt sich überwiegend auf einer Ebene – ideal für generationenübergreifendes Wohnen.

Zwei vollwertige Wohnungen (178 m<sup>2</sup> + 105 m<sup>2</sup>) mit lichtdurchfluteten Räumen durch große Fensterfronten und zwei Decken-Oberlichter. Die Aufteilung ist flexibel gestaltbar, da sie ursprünglich aus einer großen Wohnung entstanden.

Die größere Wohnung besticht durch ein neu gestaltetes Retro-Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, hochwertige Böden (Parkett, Holzdielen, Travertin), einem großzügigem Wohnzimmer mit unverbaubarem Ausblick durchs Panoramafenster ins Grüne und in Aartal und repräsentative Räume in Diele und Küche.

Die Einliegerwohnung mit wunderschönem beheizten Wintergarten und Blick nur ins Grüne auf der Westseite gelegen.

Flexible Gewerbeausnutzung: Die Halle eignet sich für Hobby, Ausstellungen, kleine Produktionen, Schulungs- und Seminarräume oder einen Unternehmensstandort.

249 m<sup>2</sup> Halle mit Büroräumen im Erdgeschoss und 99,21 m<sup>2</sup> Büroräume im Obergeschoss.

Die Räume im OG haben eine genehmigte Nutzungsänderung zur Wohnung – nutzen Sie diese Option, reduziert sich der gewerbliche Anteil unter 40% an der Gesamtfläche, was für Finanzierungen vorteilhaft ist (günstigere Wohnhausfinanzierung).

Auch die Büroräume im Erdgeschoss eignen sich für einen Umbau zu einer Wohnung mit eigener Terrasse.

Macht insgesamt 4 Wohnungen (oder mehr, wenn die Stadt zustimmt, die restliche Gewerbefläche auch in Wohnraum umzubauen).

Sprechen Sie uns auch gerne an, wenn Sie an einem Teilkaufl der Immobilie interessiert sind, (nur das Gewerbe o. nur das Wohnhaus).

Es liegt ein DIN EN ISO/IEC 17024 DEKRA zertifiziertes Gutachten mit einem Ertragswert von 1.600.000 € vor – ohne Berücksichtigung von Pool, Gartensauna und den wertvollen Standortvorteilen.

2019–2021 komplett energetisch saniert: Außenwände, Dach, Kellerdecke und Fundament gedämmt, neue Fenster/Türen.

Moderne Erdgasheizung mit Pufferspeicher + wassergeführter Holzvergaserofen für autarke Wärmeerzeugung und gemütliche Wohnlichkeit im Wohnzimmer. System ist für zukünftige Wärmepumpe vorbereitet.

30 kWp Photovoltaikanlage (seit 05/2023), PV-Überschussregelung, Wallbox für E-Auto-Laden mit eigenem Strom.

E-Heizstab im Speicher unterstützt Warmwasserbereitung.

Energieausweis Effizienzklasse C – energetisch gut modernisiert (Wohnbereich: 61 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Primärenergiebedarf).

Außenausstattung & Garten:

Gartenidyll: 3.075 m<sup>2</sup> Naturbereich mit altem, etabliertem Baumbestand – Ruhe und Privatsphäre garantiert. Zusätzliche Infrastruktur: Swimmingpool und Gartensauna für ganzjähriges Wellness-Vergnügen.

Hofeinfahrt & Parkierung: 150 m<sup>2</sup> Hofbereich mit Sektionaltor (3,12 m × 2,41 m) zur Halle, Carport für 2 PKW direkt vor der Haustür, insgesamt 10 Stellplätze auf dem Grundstück.

Bauoptionen:

Grundstück bietet Platz für ein weiteres Gebäude – Baufenster in 2. Reihe vorhanden (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

## Ausstattung

Ausstattung & Features: Alles für ein flexibles Leben

Außenbereich: 3.075 m<sup>2</sup> Naturidyll mit Wellness

Großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand (Eichen, Buchen, Birken, Linden). Der naturnahe Garten bietet Platz für eigene Nutzgartenbereiche – ideal für Selbstversorger.

Highlights: Privat gelegener Swimmingpool (von außen nicht einsehbar), Gartensauna mit Dusche, Grillplatz für gesellige Abende. Drei großzügige Terrassen (zwei südausgerichtet, eine westlich zur Einliegerwohnung).

Parken & Zufahrt: 9 Stellplätze auf dem Grundstück, Carport für 2 Pkw direkt vor der Haustür, großzügige Hofeinfahrt mit Sektionaltor für Hallenzugang.

Wohnbereich: 290 m<sup>2</sup> intelligent aufgeteilt

Hauptwohnung (185 m<sup>2</sup>): lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterfronten und zwei Decken-Oberlichtern. Neu gestaltetes Bad im Retro-Design mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Ganzjährig nutzbarer, beheizter Wintergarten mit Ausblick ins Grüne.

Einliegerwohnung/Ferienwohnung (105 m<sup>2</sup>): Seit 14 Jahren erfolgreich als Ferienwohnung mit überdurchschnittlichen Mieteinnahmen genutzt – bewährte Einnahmequelle.

Innenausstattung: Hochwertige Böden (Parkett, Holzdielen, Travertin), 3 Badezimmer + 3 Gäste-WCs. Küchen können übernommen werden.

Aufteilung: Ursprünglich eine große Wohnung – flexible Gestaltungsmöglichkeiten durch offenes Konzept.

Gewerbeflächen: 348 m<sup>2</sup> für Arbeit & Unternehmen

Halle (249 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss: ebenerdiger Autoeingang, ursprünglich als Fotostudio genutzt – stilvoller Industrie-Loft-Charakter mit ehemals vollverglaster Nordseite (wiederherstellbar nach Bedarf). Perfekt für Hobby, kleine Produktion, Ausstellung oder Veranstaltungen.

Büroräume OG (99 m<sup>2</sup>): Genehmigung für Nutzungsänderung zu Wohnraum liegt vor – reduziert gewerblichen Anteil unter 40% (finanzierungsrelevant).

Status: Unbefristet vermietet an Freie evangelische Gemeinde (FEG) Taunusstein mit 6 Monaten Kündigungsfrist.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit: Zukunftsorientiert & Kostenoptimiert

Energetische Sanierung (2019–2021): Außenwände, Dach, Kellerdecke und Fundament gedämmt, neue Fenster/Türen, neue Erdgasheizung mit Pufferspeicher.

Effizienzklasse C – energetisch gut modernisiert (Wohnbereich: 61 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Primärenergiebedarf).

Hybrid-Heizsystem: Wassergeführter Holzvergaserofen + moderne Gastherme = autarke Wärmeerzeugung bei Bedarf + emotionaler Mehrwert (gemütliche Wohnlichkeit). System ist für zukünftige Wärmepumpe vorbereitet.

Photovoltaik: 30 kWp-Anlage (seit 05/2023) mit PV-Überschussregelung – Stromversorgung aus eigenem Strom + Wallbox für E-Auto-Laden mit Eigenstrom.

Warmwasser: E-Heizstab im Speicher unterstützt effiziente Warmwasserbereitung.

Infrastruktur & Technologie

Glasfaseranschluss bestellt und wird in Kürze verlegt – zuverlässiges Internet für Home Office & Streaming.

Das Fazit für drei Zielgruppen:

Für Großfamilien/Mehrgenerationen: 2 separate Wohnungen, flexible Aufteilung, 3.075 m<sup>2</sup> zum Spielen und Gärtnern, Platz für alle Lebensphasen.

Für Investoren & Unternehmer: Genehmigter Gewerbebereich mit stabiler Mieteinnahme (FEG-Vertrag) oder Umnutzung der Büroetage im Obergeschoss als 3. Wohnung, etablierte Ferienwohnung-Einnahmen, Ertragswertgutachten 1,6 Mio €.

Für Nachhaltigkeits-Orientierte: Moderne Energietechnik, PV-Autarkie, geringe Energiekosten, System-Vorbereitung für zukünftige Technologien.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Finanzielle Transparenz – Ertragswertgutachten als Verhandlungsbasis

DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziertes Ertragswertgutachten: Ertragswert 1.600.000 €

Das Gutachten berücksichtigt bereits kleine Bausubstanz-Wertminderungen. Nicht einberechnet: Pool, Gartensauna, Aartal-Blick und Ortsrandlage – somit beträchtlicher zusätzlicher Wert für ernsthafte Käufer.

Provisionsfrei & Kosteneffizient

Direkter Verkauf ohne Makler = keine Provisionszahlungen – nur übliche Kaufnebenkosten (Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Eintrag). Dies spart Käufer und Verkäufer 6–8% Provision.

Entwicklungspotential

Das Grundstück verfügt über Platz für ein zusätzliches Baufenster (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung) – interessant für Bauträger oder Investoren mit Expansionsgedanken.

Ihre nächsten Schritte

Kaufpreis ist verhandelbar – wir laden seriöse Interessenten zu Besichtigung und Angebotsgesprächen ein. Kontaktieren Sie uns für Terminvereinbarung oder bei Fragen zum Gutachten.

## Lage

Lage: Einzigartiger Standort in Taunusstein-Neuhof

Das Grundstück: Naturidyll mit Unverbaubarkeit

3.076 m<sup>2</sup> großes Grundstück in verkehrsgünstiger Lage, gelegen in einem Gewerbe-Mischgebiet ohne Bebauungsplan. Der naturnahe Garten mit etabliertem Baumbestand aus Eichen, Buchen, Birken und Linden bildet eine geschützte Oase mit unverbaubarem Blick ins Aartal – ein seltenes Qualitätsmerkmal, das Taunusstein sonst nicht bietet.

Das Highlight: Ein von außen nicht einsehbarer privater Swimmingpool und eine Gartensauna mit Dusche – absolute Privatsphäre für generationenübergreifende Entspannung.

Verkehrerschließung: Optimale Erreichbarkeit

Kurze Distanzen zu allen wichtigen Infrastrukturen:

Öffentliche Verkehrsmittel: Direkte Busanbindung zu Wiesbaden und Mainz. Nächste Bahnhöfe in Idstein, Niedernhausen oder Wiesbaden mit regionalen und überregionalen Verbindungen, inklusive Frankfurt am Main.

Individualverkehr: A3-Autobahn in nur 5 km Entfernung – schneller Zugang zu Frankfurt, Mainz und dem gesamten Rhein-Main-Gebiet. Auf dem Grundstück: 9 Stellplätze total, Carport für 2 PKW direkt vor der Haustür, großzügige Hofeinfahrt mit Sektionaltor (3,12 m × 2,41 m) für bequemen Hallenzugang.

Alltägliche Versorgung: Supermärkte (Aldi, Lidl, Penny) fußläufig oder per Fahrrad erreichbar. Der neue Globus-Baumarkt in NeuhoF erweitert das lokale Angebot.

Infrastruktur & Freizeit: Lebensqualität im Grünen

Taunusstein-NeuhoF bietet die Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur:

Natur & Outdoor: Unmittelbare Nähe zum Naturpark Rhein-Taunus mit vielfältigen Wander- und Radfahrmöglichkeiten. Malerische Landschaften laden zu Erkundungen und Naturgenuss ein.

Bildung & Familie: 3 Kindergärten im Stadtteil, öffentliche Grundschule sowie bilinguale Privatschule (Vorschule bis Abitur). Ideale Voraussetzungen für Großfamilien und Mehrgenerationen-Haushalte.

Freizeit & Kultur: Lokale Schwimmbäder, Parks und Sportanlagen für aktive Freizeitgestaltung. Taunusstein bietet vielfältiges Kulturangebot mit Theatern und Museen.

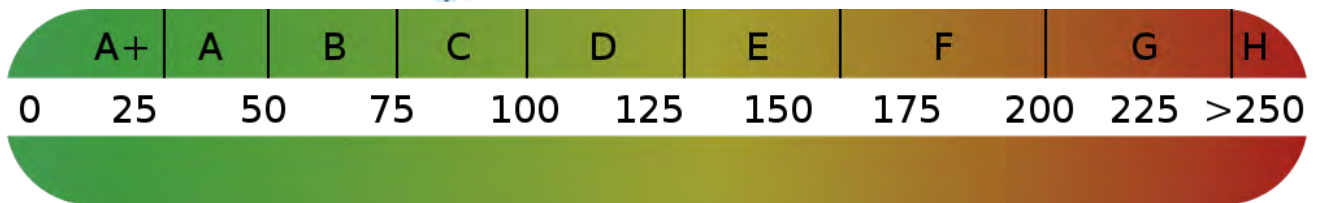
Das besondere Plus dieser Adresse: Ruhige Ortsrandlage mit privatem Aartal-Panorama, kombiniert mit zentraler Erreichbarkeit zu Metropolen und alltäglichen Annehmlichkeiten – selten an einem Ort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Pool & Sauna Talblick

# Exposé - Galerie



Straßenansicht Hofeinfahrt



Wohnzimmer mit Wohnküche und E

# Exposé - Galerie



Gr. Wohnung Diele



Küche große Wohnung

# Exposé - Galerie



Halle Blick von der Empore



Halle Aufgang zum Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Halle Küche



Dusch-WC Büro /Halle

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



Holzvergaserofen wassergeführt

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Bad große Wohnung

# Exposé - Galerie



Bad große Wohnung



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer gr. Whg.



Wintergarten kl. Wohnung

# Exposé - Galerie



Küche kl. Whg.



Wohnzimmer kl. Whg.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer kl. Whg.



Schlafzimmer kl. Whg.

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Wohnungen



Obergeschoss Büro oder Wohnung

# Exposé - Galerie



ehem. Glasfront, reaktivierbar



Halle Küche

# Exposé - Galerie



WC Büro /Halle



Ostseite, Außentreppe zum OG

# Exposé - Galerie



Luftbild Blick nach Südwesten



Luftbild Garten

# Exposé - Galerie



Westseite mit Wintergarten



Swimmingpool

# Exposé - Galerie



Terrasse gr. Wohnung



Westseite Garten

# Exposé - Galerie



Pool



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse & Wintergarten kl. Wh



Garten Impressionen

# Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Westseite Garten

# Exposé - Galerie



Baumhaus & Schaukel



Baumhaus & Schaukel

# Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Garten Impressionen

# Exposé - Galerie



Garten Impressionen

# Exposé - Grundrisse

FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)		
<b>WE 1</b>		
Schlafzimmer	ca.	30,56 m <sup>2</sup>
Flur 1	ca.	3,14 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca.	15,85 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	2,85 m <sup>2</sup>
Flur 2	ca.	3,08 m <sup>2</sup>
Flur 3	ca.	1,00 m <sup>2</sup>
Gard.	ca.	1,77 m <sup>2</sup>
Ab.	ca.	0,84 m <sup>2</sup>
Essen/Küche	ca.	13,89 m <sup>2</sup>
Wohngruppen	ca.	15,67 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>98,51 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges:</b>		
Terrasse	ca.	28,90 m <sup>2</sup>
<b>WE 2</b>		
Diele	ca.	16,10 m <sup>2</sup>
Ab. 1	ca.	0,24 m <sup>2</sup>
Ab. 2	ca.	2,88 m <sup>2</sup>
Balk.	ca.	6,84 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	ca.	13,37 m <sup>2</sup>
Gard.	ca.	3,85 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	8,71 m <sup>2</sup>
Wohn/Essen/Küche	ca.	55,15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	ca.	22,78 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>126,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges:</b>		
Terrasse	ca.	32,41 m <sup>2</sup>
<b>GE 1</b>		
Büro	ca.	24,00 m <sup>2</sup>
WC 1	ca.	2,15 m <sup>2</sup>
Stube-Halle	ca.	159,32 m <sup>2</sup>
WFR	ca.	14,73 m <sup>2</sup>
Gewöl.	ca.	14,97 m <sup>2</sup>
Raum	ca.	36,81 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	5,73 m <sup>2</sup>
WC 2	ca.	2,82 m <sup>2</sup>
Treppe 1	ca.	2,74 m <sup>2</sup>
Treppe 2	ca.	3,62 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>386,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges:</b>		
Terrasse	ca.	27,26 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>		
WC	ca.	12,21 m <sup>2</sup>
Entree	ca.	5,73 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	3,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtobjekt</b>	<b>ca.</b>	<b>695,04 m<sup>2</sup></b>
Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.		



Grundriss Erdgeschoss

FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)		
Ab. 1	ca.	25,10 m <sup>2</sup>
Ab. 2	ca.	20,29 m <sup>2</sup>
Raum 1	ca.	6,74 m <sup>2</sup>
Galerie	ca.	29,33 m <sup>2</sup>
Raum 2	ca.	14,47 m <sup>2</sup>
Raum 3	ca.	26,44 m <sup>2</sup>
Raum 4	ca.	43,41 m <sup>2</sup>
WC	ca.	2,04 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	6,11 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>173,89 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtobjekt</b>	<b>ca.</b>	<b>695,04 m<sup>2</sup></b>
Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.		



Grundriss Obergeschoss

Daimlerstraße 14, 65232 Taunusstein



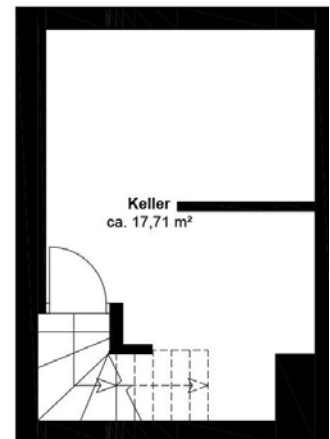
Daimlerstraße 14, 65232 Taunusstein



# Exposé - Grundrisse

## Keller

FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)	
Keller	ca. 16,11 m <sup>2</sup>
Treppe	ca. 2,69 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Insgesamt	ca. 18,80 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtobjekt	ca. 695,04 m <sup>2</sup>
Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.	



Grundriss Keller



# Exposé - Anhänge

1. Bedarfs-Energieausweis Wohnen
2. Bedarfs-Energieausweis Gewerbe

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: **20.06.2023**

Registriernummer: HE-2023-004596285

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Daimlerstraße 14 65232 Taunusstein		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Teil des Nichtwohngebäudes		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020,2023		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	256	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solar, Holz	Verwendung: Warmwasser, Heizung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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)  
Jovan Vujovic (B.Sc.)  
Energieberater bei moovin Immobilien GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

MOOVIN ONLINE  
ENERGIEAUSWEIS

Unterschrift des Ausstellers

Vujovic

Ausstellungsdatum 20.06.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004596285

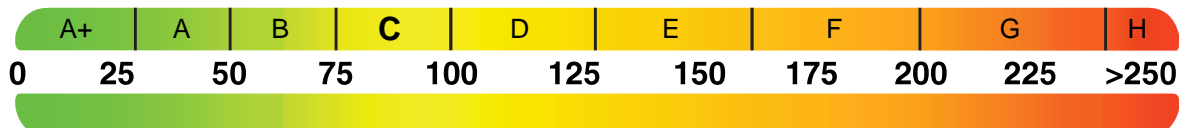
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,45 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

86,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



61,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN 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]

86,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

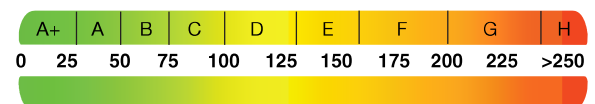
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



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

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

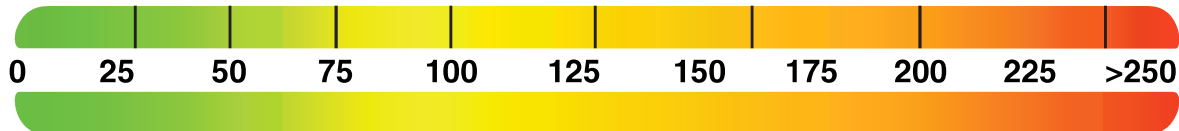
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004596285

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

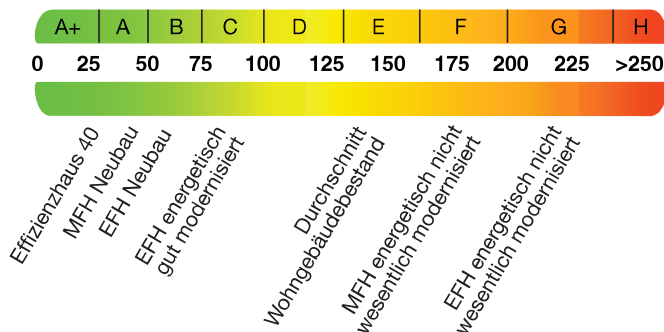
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2023-004596285

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

Wohnteil eines mehrheitlich gewerblich genutzten Mischgebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

## 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 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

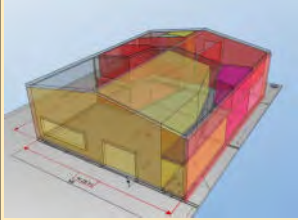
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 18.07.2033

Registriernummer: HE-2023-004640783

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Daimlerstraße 14 65232 Taunusstein		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020 +2023		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	388,8 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Stückholz, Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse+Photovoltaik	Verwendung: Heizung+Strom	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Ingenieurbüro  
Jens Pommerenke  
Rotehahnstraße 19  
21335 Lüneburg

**E** **GURU**  
nergieausweis



Unterschrift des Ausstellers

*Jens Pommerenke*

Ausstellungsdatum 19.07.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004640783

2

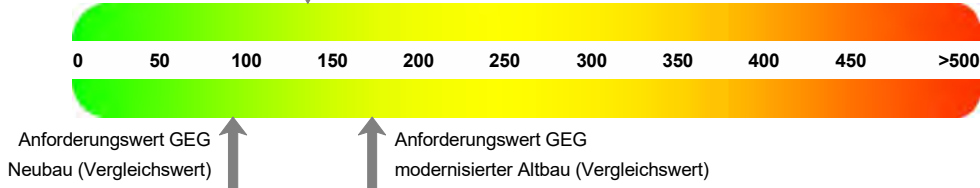
## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen **26,4** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**136,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **136,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **173,2** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Stückholz	153,1					153,1
Erdgas E	92,9					92,9
Strom (Hilfsenergie)	0,6		0,9			1,5
Strom-Mix		0,3				0,3

### Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**246,3** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**1,5** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

### Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	106,5	25,7
2	Einzelbüro 2	30,3	7,3
3	Gewerbliche Halle, industrielle Halle (ei...	175,1	42,3
4	Lager	25,3	6,1
5	WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...	6,0	1,4
6	Nebenflächen ohne Aufenthaltsräume	18,8	4,5
7	Verkehrsfläche	32,5	7,9
8	Besprechung	19,5	4,7
9			

weitere Einträge in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

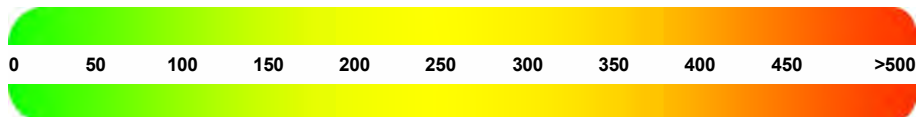
HE-2023-004640783

3

## Endenergieverbrauch



- Warmwasser enthalten
- Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung
- Warmwasser
- Lüftung
- eingebaute Beleuchtung
- Kühlung
- Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

- weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2023-004640783

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	Allgemein	Für weiterführende energetische Sanierungsmaßnahmen, mit Blick auf ihre Wirtschaftlichkeit, könnte eine Energieberatung sinnvoll sein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster gegen 3-fach Wärmeschutzverglasung, max. U-Wert 1,3.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

[www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

### Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzen) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch tragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises