

Exposé

Maisonette in Haltern am See

Modern, lichtdurchflutet & gemütlich – Zentrumsnah in Haltern am See



Objekt-Nr. OM-438076

Maisonette

Verkauf: **359.850 €**

45721 Haltern am See
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	119,21 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	27,07 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne und lichtdurchflutete Maisonettewohnung im über 3 Ebenen.

Auf ca. 119 m² Wohnfläche erwarten Sie 4 gut geschnittene Zimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie ein zusätzlicher Kellerraum.

Die Wohnung ist mit einer modernen Küche ausgestattet und ist in den letzten Jahren umfassende saniert worden.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage der Saarlauternstraße und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung, nebst Wassergeführten Heizkamin (Energieverbrauch 118,30 kWh/(m²-a), Verbrauchsausweis, Bj. 1990 laut Ausweis).

Ideal für alle, die großzügiges Wohnen in guter Lage suchen.

Ausstattung

Auflistung Renovierung Sanierung

- Bestandserweiterung des Gebäudes 1990 (Anbau Wohnung 2, Geschossdecken Erneuerung Bestand),
- 2006 Austausch Heizung auf Weishaupt Brennwert Therme, Einbau Pufferspeicher, Wassergeführter Heizkamin und Solarthermie
- 2010 Terrassendach Bau über Küchen ausgangs Tür Wohnung 2
- 2013 Renovierung Wohnung 2, Böden erneuert in Wohnzimmer, Küche, Ausbau aller Holzdecken erneuert durch Rigips, Erneuerung Bad im OG komplett, Austausch Zimmertüren EG
- 2013 Einbau elektrischer Jalousie Antriebe
- 2015 neue EBK-Wohnung 2
- 2017 Austausch aller Fenster auf 3fach Verglasung mit RC2 Sicherheit als auch aller Eingangstüren, Sowie Einbau von gedämmten Alujalousien
- 2019 Sanierung Gäste-WC Wohnung 2
- 2019 Austausch Böden im OG auf Vinyl, Schlafzimmer Parkett
- 2019 Einbau von 1 Klimagerät Daikin
- 2020 Austausch Zimmertüren gesamtes OG
- 2020 Austausch Haustür Wohnung 2 (Graute Tür),
- 2020 Vordach Erstellung Wohnung 2 Edelstahldach mit Glas und Edelstahl Geländer

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung ist seit Anfang Januar 2025 zuverlässig vermietet.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich an Privatpersonen; Anfragen von Immobilienfirmen können leider nicht berücksichtigt werden.

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache jederzeit möglich. Ich freue mich auf Ihr Interesse!

Lage

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Straße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und verfügt über gut ausgebaute Gehwege auf beiden Seiten – ideal für Kinder, die sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind. Der nächstgelegene Kindergarten liegt nur etwa 100 Meter entfernt auf derselben Straßenseite, was den Alltag für Familien besonders komfortabel macht.

Die Innenstadt ist lediglich 1,7 Kilometer entfernt und in rund 20 Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Dort erwarten Sie zahlreiche inhabergeführte Geschäfte, vielfältige Gastronomieangebote sowie regelmäßige Events, die zum Bummeln und Verweilen einladen.

Für den täglichen Bedarf befinden sich ein Supermarkt in 1 Kilometer sowie ein Bäcker in 750 Metern Entfernung. Auch Pendler profitieren von der ausgezeichneten Anbindung: Die Autobahn ist in nur 3 Minuten erreichbar.

Erholung in der Natur bietet der nahegelegene Stausee, der etwa 3,4 Kilometer entfernt liegt und vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Wassersport oder entspannte Stunden am Wasser ermöglicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Ansicht hinten

Exposé - Galerie



Ansicht Seite



Galaxy S23 Ultra

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Sonstiges



Sonstiges

Exposé - Galerie



Galaxy S23 Ultra

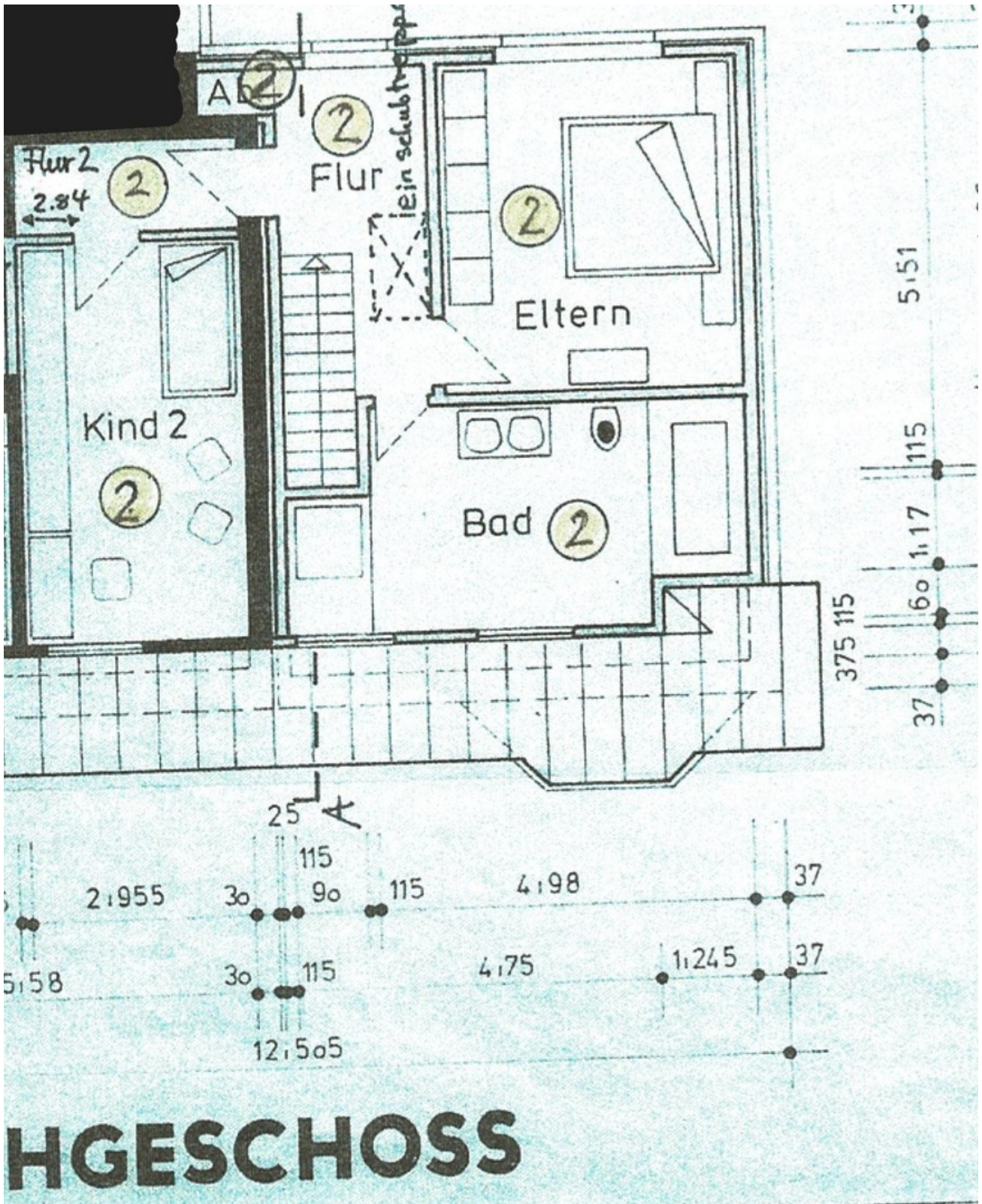
Büro / Sonstiges



Galaxy S23 Ultra


Büro / Sonstiges

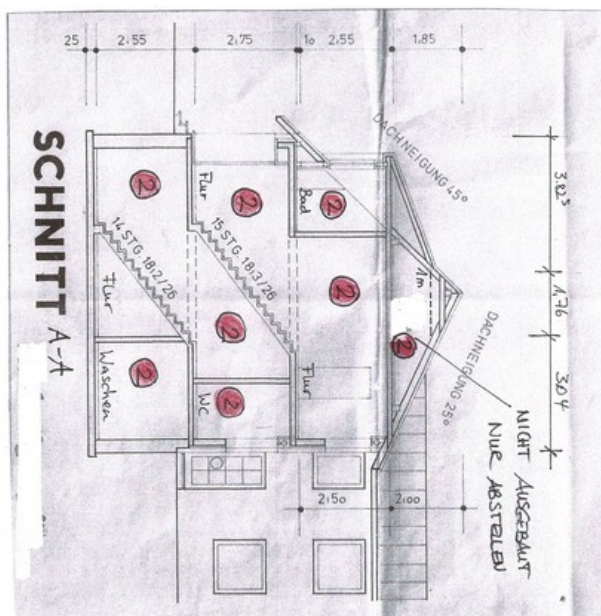
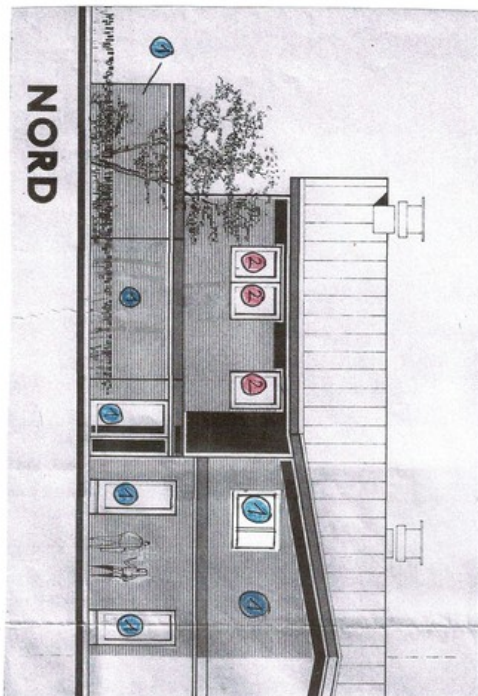
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

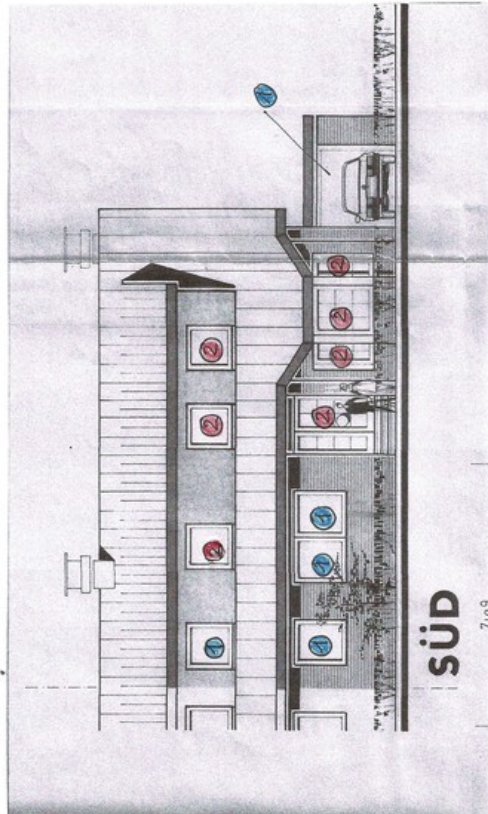
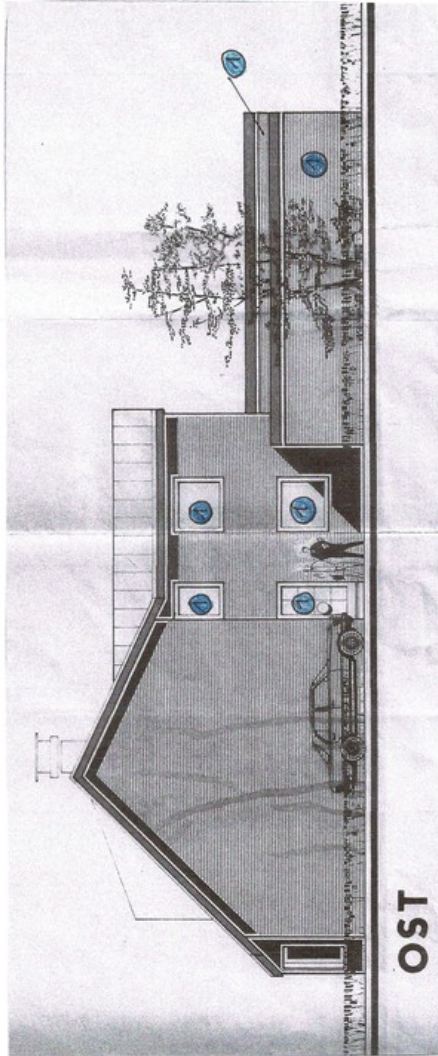
Exposé - Grundrisse

 URSULA HAHN ARCHITECTS AG		Zeichnungen für den Antrag auf Erteilung einer Abgassemteibeschleunigung		Folio Nummer 1-1/00	
Auftraggeber Stadtplanamt, 10 - 45721 Haltern am See		Datum 10.03.2008		Auftraggeber Helmut Schwa Stadtplanamt, 10 45721 Haltern am See	
Ort Haltern-Stadt		Blatt Nr. 24		Blatt Nr. 9	
Datum 10.03.2008		Datum 10.03.2008		Datum 10.03.2008	



Nord Ansicht und Schnitt


Exposé - Grundrisse

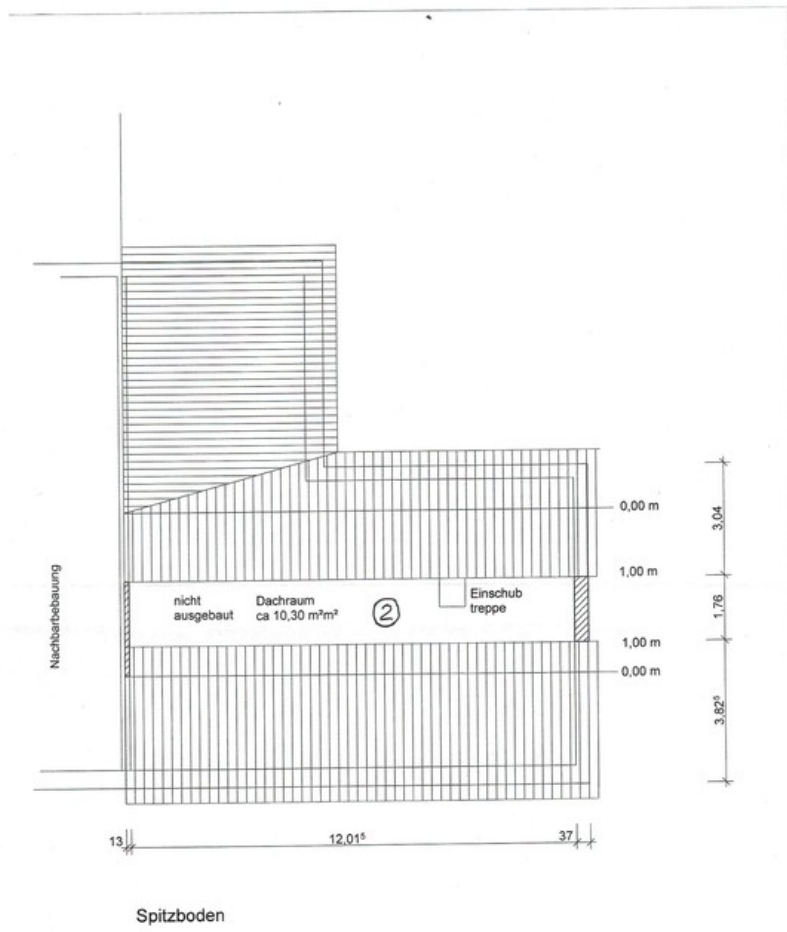


Ost-Süd Ansicht

 URSULA HAHN ARCHITECTEN GMBH	Zzeichnungen für den Antrag auf Erteilung einer Abgasseinheitsbescheinigung Bauzelle: Sasalfalenstr. 10 - 45721 Hällern am See Gemeinde: Hällern-Stadt		Plan: 24 Folien: 9	Maßstab: 1:100 gezeichnet: U.H. Datum: 10.03.2028	Bauherr: Helmut Strüwe Sasalfalenstr. 10 45721 Hällern am See	 Ursula Hahn Architektin A. 39194 45721 Hällern am See
	Zeichnungen für den Antrag auf Erteilung einer Abgasseinheitsbescheinigung Bauzelle: Sasalfalenstr. 10 - 45721 Hällern am See Gemeinde: Hällern-Stadt			Plan: 24 Folien: 9	Maßstab: 1:100 gezeichnet: U.H. Datum: 10.03.2028	

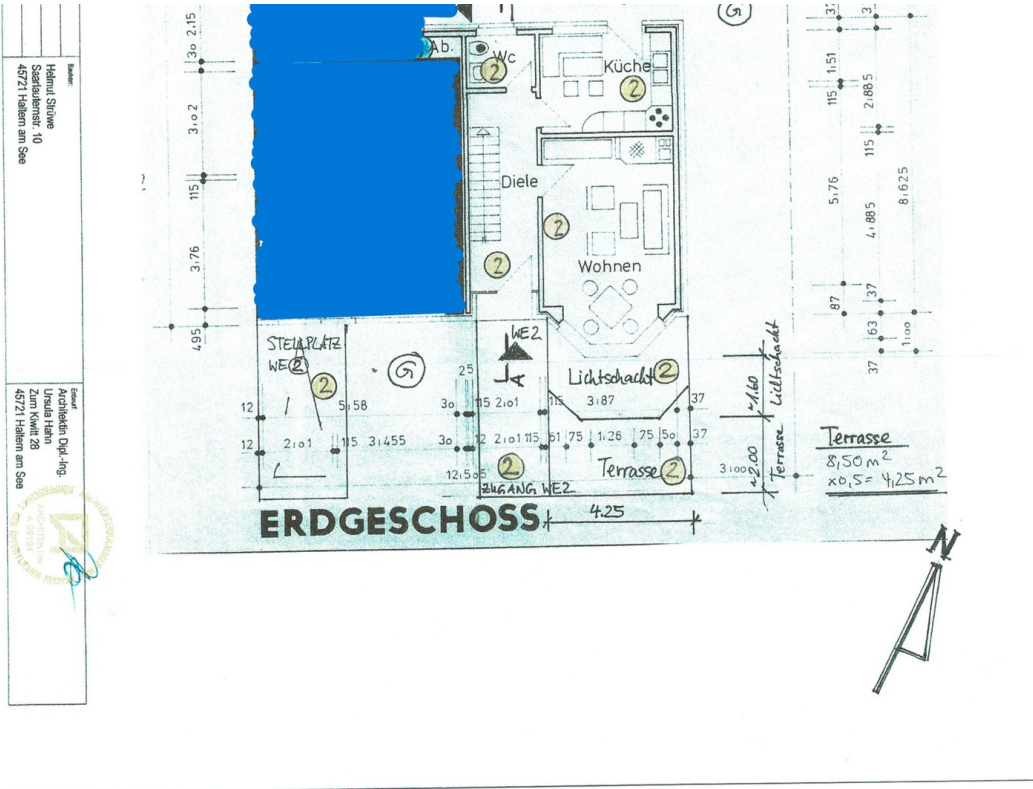
Exposé - Grundrisse

	
Zzeichnungen für den Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung	
Standort: Sankt-Leonh.-Str. 10 - 45721 Hahnen am See	Nr.: 24
Grundstück: Hahnen-See	Blatt: 9
Maßstab: 1:100 Datum: 10.03.2025	Folio: 1
Auftraggeber: Herr Dr. Strauß Sankt-Leonh.-Str. 10 45721 Hahnen am See	
Architekt: Ursula Hahn Zum Kämt 28 45721 Hahnen am See	



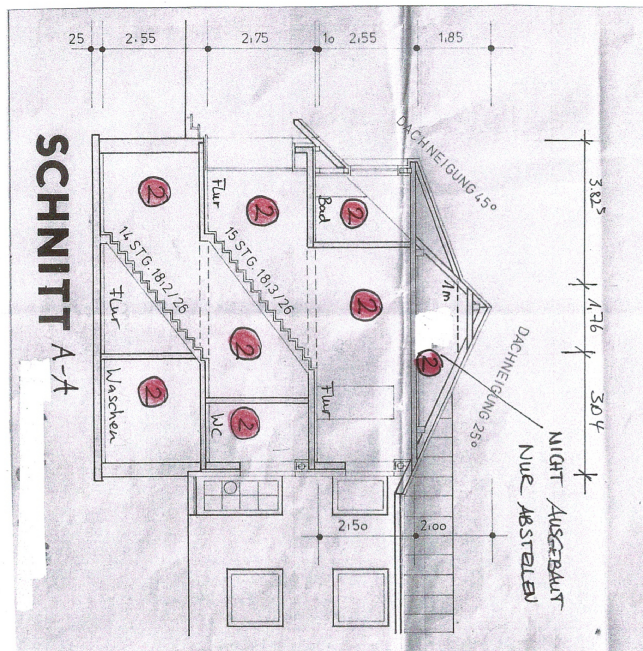
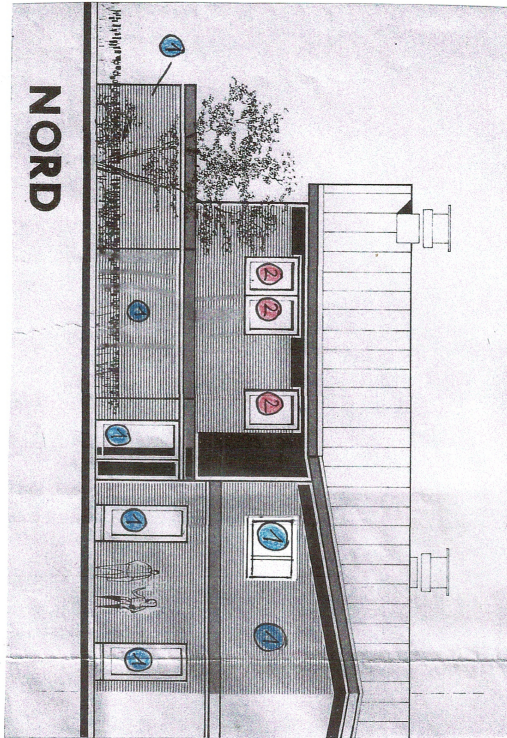
Spitzboden


Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

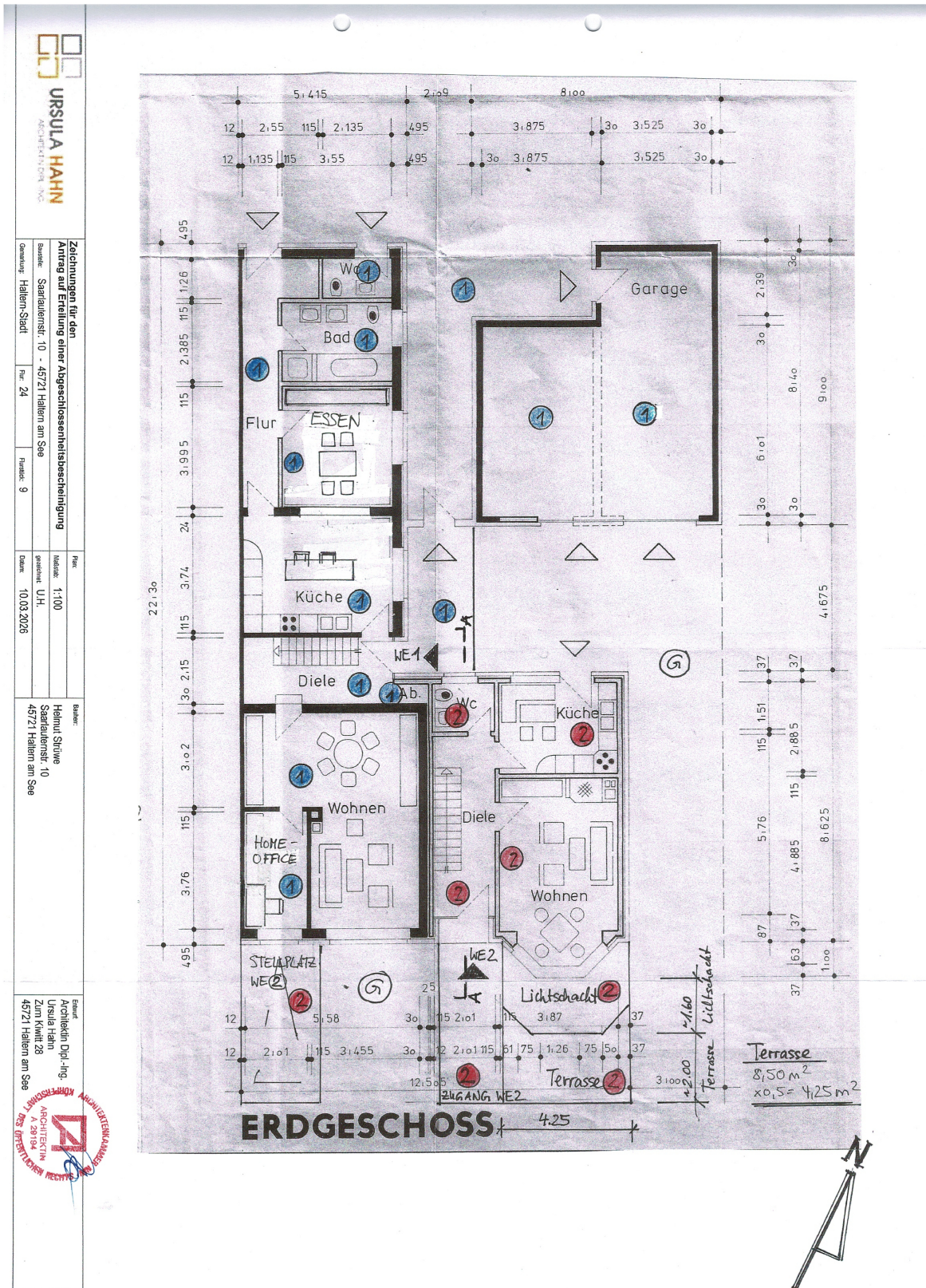
Exposé - Grundrisse



 URSULA HAHN ARCHITECTEN mbH		Zeichnungen für den Antrag auf Erteilung einer Abgessenheitsbescheinigung		Plan Maßstab: 1:100 gezeichnet: U.H. Datum: 10.03.2026	
Bestand:	Heimut Strube Saarländerstr. 10 45721 Haltern am See	Übertrag:	Saarländerstr. 10 - 45721 Haltern am See	Form:	Blatt: 24
Projekt:	Architektin Dipl.-Ing. Ursula Hahn Zum Kühlt 28 45721 Haltern am See	Grundriss:	Haltern-Stadt	Formzahl:	9



Exposé - Grundrisse



URSULA HAHN
ARCHITECTIN GBR, INC.

Zzeichnungen für den Auftrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
Baustelle: Saarlauterstr. 10 - 45721 Haltern am See
Übersicht: Haltern-Stadt
Fhr.: 24
Flur: 9

Plan:
Maßstab: 1:100
gezeichnet: U.H.
Datum: 10.03.2026

Bauherr:
Helmuth Struwe
Saarlauterstr. 10
45721 Haltern am See

Architekt:
Architektin Dipl.-Ing. Ursula Hahn
Zum Kienitz 28
45721 Haltern am See

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 13.05.2034

Registriernummer: NW-2024-005096990

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Saarlauternstraße 10, 45721 Haltern am See		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2006		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	324 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Ergas, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas, Solarthermie		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse; Solarthermie	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 2	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: 01.05.2025	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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)



Bauhow Consulting GmbH
Bernd Kohl, Energieberater
Mercatorstraße 1a
47051 Duisburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.05.2024

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71

Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 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 ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

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

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ 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

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2024-005096990

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **11,1** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

118,3 kWh/(m²·a)



59,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

118,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.02.2020	31.01.2021	Erdgas, Solarthermie	1,100	13.500	3.899	9.601	1,27
01.02.2021	31.01.2022	Erdgas, Solarthermie	1,100	10.224	3.888	6.336	1,16
01.02.2022	31.01.2023	Erdgas, Solarthermie	1,100	9.630	3.888	5.742	1,30
01.02.2020	31.01.2021	Ergsas, Holz	0,200	21.000	0	21.000	1,27
01.02.2021	31.01.2022	Ergsas, Holz	0,200	21.000	0	21.000	1,16
01.02.2022	31.01.2023	Ergsas, Holz	0,200	19.500	0	19.500	1,30

Vergleichswerte Endenergie²



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

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

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 zu erneuerbaren 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 erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

