

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nettetal-Breyell

### großzügiges Wohnobjekt mit vielen Optionen



Objekt-Nr. OM-438183

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.199.000 €**

Ansprechpartner:  
Rudolf Meyer

Hohlweg 8  
41334 Nettetal-Breyell  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.402,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	14,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	368,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In sehr ruhiger Wohnlage (Sackgasse am Ortsrand) von Nettetal-Breyell präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als großzügiges Anwesen für Menschen, die Raum, Vielseitigkeit und ein repräsentatives Umfeld schätzen. Auf einem ca. 1.404 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint das Haus rund 307 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zusätzlichen Nutz- und Gewerbeflächen (ca. 190 m<sup>2</sup>) sowie einer separaten Einliegerwohnung im Souterrain (ca. 62 m<sup>2</sup>) zu einem Gesamtflächenangebot von etwa 559 m<sup>2</sup>. Ein aktuelles Gutachten bestätigt die gute Lage, die individuelle Bauweise, zwei Wohneinheiten sowie zwei Garagenstellplätze und unterstreicht die starke Marktposition.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass dieses Haus weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus bietet: Es schafft Raum für Wohnen, Arbeiten, Gäste und besondere Anlässe. Der ca. 60 m<sup>2</sup> große Versammlungsbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eindrucksvollen Garten verbindet Innen- und Außenraum auf besondere Weise – ideal für Empfänge, kreative Nutzungen oder großzügiges Familienleben. Ein stilvoll gestalteter Außenbereich mit offenem Kamin sowie eine über das Obergeschoss zugängliche Dachterrasse (derzeit nicht ausgebaut) erweitern die Freiluftqualität. Großzügige Rasenflächen, mehrere Terrassen und der Blick in weitläufige Nachbargärten mit altem Baumbestand vermitteln ein Leben „im Grünen“. Der markante Kirchturm am nahegelegenen Marktplatz (Luftlinie ca. 50 m) setzt einen besonderen Akzent.

Im Inneren überzeugt das Haus durch Weite und eine repräsentative, zugleich wohnliche Atmosphäre. Wohnbereiche, Galerie, Büro- und Versammlungsflächen sowie Rückzugsorte bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der individuell gestaltete Kaminbereich im Wohnzimmer ist ein besonderes Highlight. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Saunabereich mit ausgewiesenen Wellnessflächen – eine private Spa-Zone mit hohem Erholungswert.

Die separat zugängliche Souterrain-Wohnung mit eigenem Vorgarten, Sitzbereich und separatem Parkplatz eröffnet flexible Optionen: als Gästebereich, für Mehrgenerationenwohnen oder mit Vermietungspotenzial (derzeit zeitweise als Ferienwohnung genutzt).

Auch technisch ist das Haus solide aufgestellt. Der Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 142,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a), einen Primärenergiebedarf von 159,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) sowie Treibhausgasemissionen von 33,99 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a) aus. Die Beheizung erfolgt überwiegend über Erdgas; Photovoltaik und Solarthermie unterstützen Stromerzeugung und Warmwasserbereitung. Die Wärmeerzeuger stammen aus 2013. Laut Gutachten wurden umfassende Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, was zu einem modifizierten Baujahr 1988 und einer verlängerten Restnutzungsdauer geführt hat – ein Hinweis auf die nachhaltige Substanz.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die ein Zuhause mit Charakter suchen – mit Raum für Familie, Arbeiten und neue Konzepte unter einem Dach. Ob als großzügiger Lebensmittelpunkt, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als repräsentatives Anwesen mit zusätzlicher Vermietungsoption: Dieses Haus vereint Substanz, Atmosphäre und Flexibilität in selten gewordener Form. Die gute Anbindung an die A 40 (Ruhrgebiet) sowie die A 61 (Düsseldorf/Mönchengladbach) erhöht zusätzlich die Attraktivität des Standorts.

## Ausstattung

- Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung (1967 / 1991)
- Zwei eigenständig nutzbare Wohneinheiten
- Offener Wohnbereich
- Kaminzone im Wohnbereich
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2014)
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Einbauküche im Erdgeschoss

- Teilweise Übernahme von Mobiliar nach Absprache möglich
- Hochwertige Fliesen in Wohn- und Sanitärbereichen
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite und Ankleidebereich
- Sichtbare Holzelemente (z.B. im Versammlungsraum; Schlafzimmer, Büro)
- Verwendung natürlicher Materialien im Innenausbau
- Fenster teilweise aus Aluminium (2013), sonst Fenster mit Holzrahmen
- Mehrere Terrassenflächen, teilweise überdacht
- Großzügiger Garten in sehr individueller Gestaltung mit hohen, dekorativen Bäumen mit Gartenhaus und Pavillon
- Satelliten-Fernsehen
- Glasfaseranschluss aktiv
- Großzügiger Stauraum im Souterrain-Bereich, Dachboden sowie in der besonders tiefen Garage (gemauert)

Fußboden:

Sehr hochwertige Fliesen, Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin. alle Zimmerdecken holzvertäfelt

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet nur mit 38 Einfamilienhäusern am Rande der Gemeinde Nettetal-Breyell. Dieses Gebiet durchzieht eine Sackgasse, so dass keine Belastung durch Durchgangsverkehr gegeben ist. Die Umgebung ist ruhig mit dörflichem Charakter. Einkaufsmöglichkeiten in Breyell für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grund-/Realschulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung und sind zu Fuß erreichbar. Das direkte Umfeld bietet zudem ein sehr gutes Sport- und Freizeitangebot, das ohne längere Wege genutzt werden kann. Insgesamt eignet sich die Lage gut für Familien und Berufstätige, die eine ruhige Wohnlage mit funktionierender Infrastruktur suchen.

Mit dem Auto besteht eine schnelle Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen. Die nächsten Autobahnauffahrten sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen zügige Fahrten in Richtung Düsseldorf und Köln (A61) sowie ins Ruhrgebiet (A40). Der Düsseldorfer Flughafen liegt rd. 50 km entfernt und ist über Autobahnen bequem erreichbar.

Nettetal-Breyell verfügt über einen Bahnhof, der Mönchengladbach, Düsseldorf / Flughafen, und Venlo, NL erreichbar macht. Eine nahegelegene Bushaltestelle verbindet den Teilort Breyell mit dem Hauptorten Lobberich und Kaldenkirchen.

Fahrzeiten / Entfernungen (ca.):

- Mönchengladbach-Zentrum: ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Düsseldorf-Zentrum: ca. 35-50 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Düsseldorf: ca. 45-50 Minuten mit dem Auto

-Venlo, NL: ca. 10 Minuten mit dem Auto

-Autobahnauffahrt: ca. 3 Minuten (A 61) nach Düsseldorf und ca. 10 Minuten (A 40) ins Ruhrgebiet mit dem Auto

-Bushaltestelle: ca. 3 Minuten zu Fuß

-Bahnhof Nettetal-Breyell: ca. 10 Minuten zu Fuß

-Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5–10 Minuten zu Fuß

-Kindergärten und Schulen: ca. 5–10 Minuten zu Fuß

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel (Gymnasium im Ortsteil Lobberich ca. 5 km entfernt)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Küche mit Erker



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich und Musikzimmer



Kunstgalerie

# Exposé - Galerie



Versammlungsraum



1. Bad Waschtisch 1. OG

# Exposé - Galerie



1. Bad Rundbadewanne 1. OG



2. Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



2. Wohnzimmer 2. OG



Whirlpool im Saunabereich

# Exposé - Galerie



Sauna



Einliegerwohnung Schlafz.

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Wohnz.

# Exposé - Galerie



Dach mit Solaranlage



Seitenterrasse

# Exposé - Galerie



Freisitz



Kamin im Freisitz

# Exposé - Galerie



Gartenblick auf Terrasse



Gesamtgartenansicht

# Exposé - Galerie



Atelier / Gartenhaus



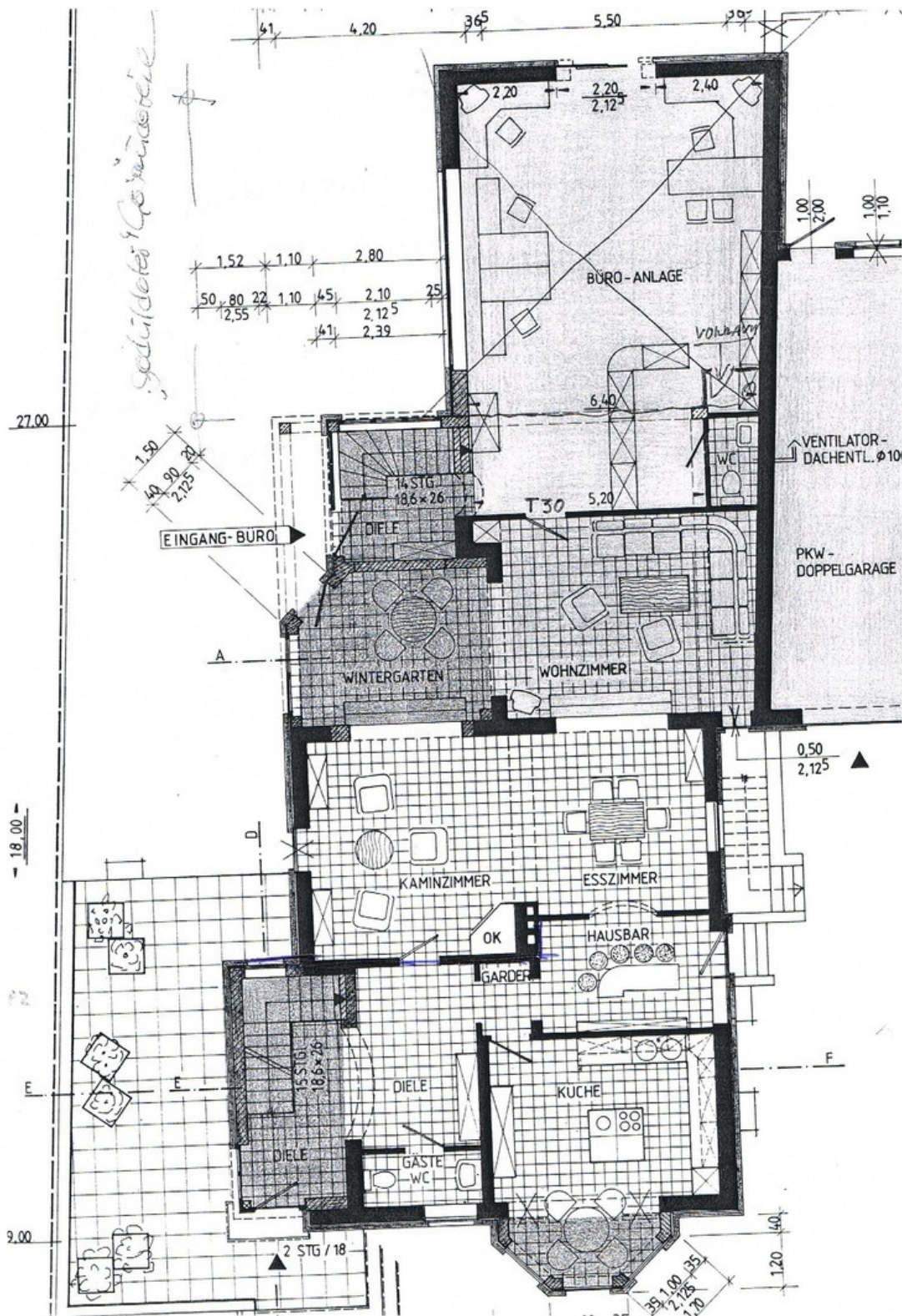
Pavilion

# Exposé - Galerie



Luftbild

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Kurzübersicht / Quick Overview
3. Termin / Appt. Kalender

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: **05.03.2036**

Registriernummer: **NW-2026-006254236**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Hohlweg 8 41334 Nettetal		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013,2013		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	521	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas, Strom netzbezogen		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Photovoltaik, Solar	Verwendung: Stromerzeugung, Warmwasser	
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>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 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)  
Frieder Neubauer M.Eng. Energieeffizienz-Experte  
m.v.n. energy GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

*F. Neubauer*

Ausstellungsdatum **05.03.2026**

<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

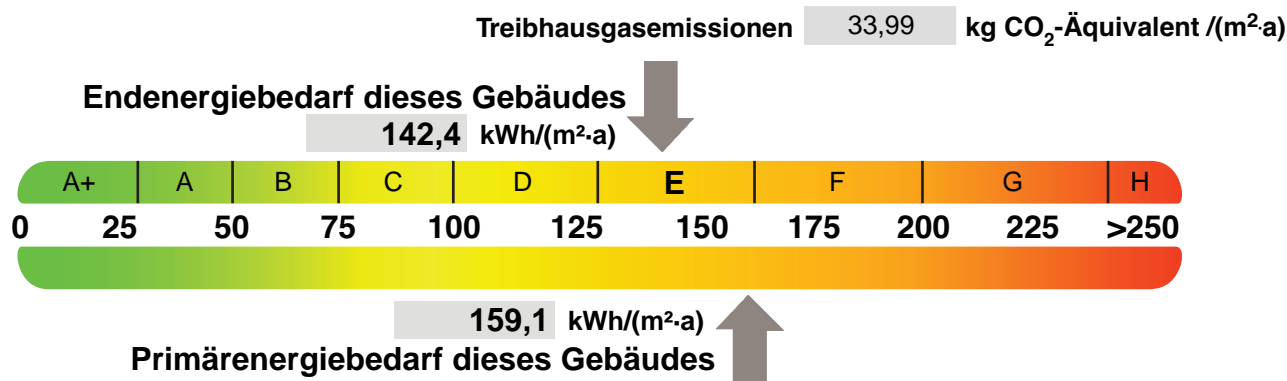
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006254236

2

## Energiebedarf



### 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 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

142,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- 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 <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	Summe <sup>8</sup> :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## 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> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

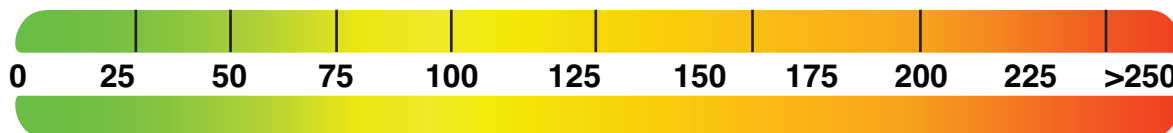
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006254236

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

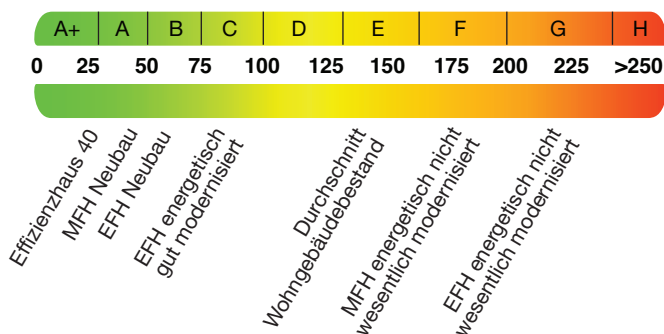
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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<sub>N</sub>) 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> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2026-006254236

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	Fenster	Austausch der alten Fenster durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeuger	Ausbaumöglichkeit der Gasheizung zu einer Hybridheizung mit Wärmepumpe prüfen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Weitere PV-Module installieren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

### 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 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 pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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

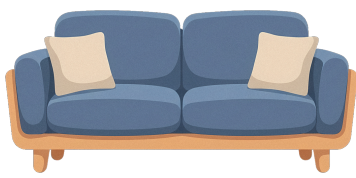
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien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

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

# IHR NEUES HAUS IN D-41334 NETTETAL

English on page 2

✓ **Großzügige Wohnfläche  
in bis zu 14 Räumen**



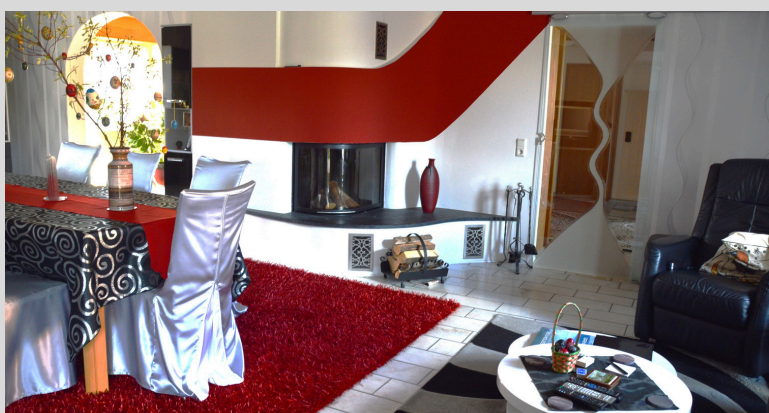
✓ **Außenanlage mit  
besonderen Aspekten**

✓ **Wellnessbereich  
mit Sauna**




✓ **Drei Badezimmer  
Zwei Gäste-WC**

**IHR WOHNRAUM  
NACH IHREN  
WÜNSCHEN  
GESTALTEN**



✓ **Einliegerwohnung mit  
separatem Eingang**



✓ **Versammlungsraum  
mit Ausstattung**

✓ **Überdachter Freisitz  
mit Kamin**



✓ **Günstige  
Verkehrsanbindung**



**VIelfältige  
MÖGLICHKEITEN  
FÜR IHRE ARBEIT**

 **Kontakt: Rudolf Meyer**  
[rwj@kreativraum-nettetal.de](mailto:rwj@kreativraum-nettetal.de)  
<https://www.ohne-makler.net/immobilie/438183/>

 **Schauen Sie kurz  
vorbei! Offene  
Termine hier**

# YOUR NEW HOUSE IN NETTETAL, GERMANY

Deutsch auf Seite 1

✓ **Spacious living area  
with up to 14 rooms**



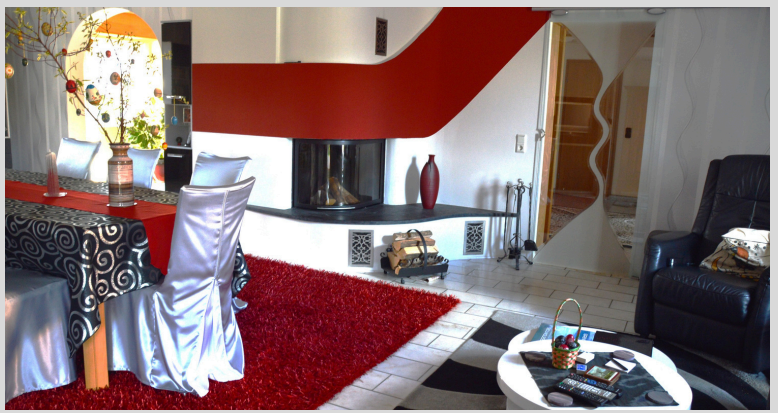
✓ **Outdoor facilities with  
special features**

✓ **Wellness area  
with sauna**





✓ **Three bathrooms  
Two guest restrooms**

DESIGN YOUR  
LIVING SPACE TO  
SUIT YOUR TASTE



✓ **Basement apartment with  
a separate entrance**



✓ **Meeting room  
with amenities**

✓ **Covered outdoor seating area  
with a fireplace**




✓ **Convenient  
transportation connections**

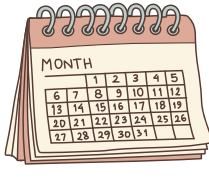


A WIDE RANGE OF  
OPPORTUNITIES  
FOR YOUR WORK

Contact: Rudolf Meyer  
[rwj@kreativraum-nettetal.de](mailto:rwj@kreativraum-nettetal.de)  
<https://www.ohne-makler.net/immobilie/438183/>



Stop by for a quick  
visit! Available dates  
and times here





## Hohlweg 8 D-41334 Nettetal Erstbesichtigung / First Visit



🕒 8 upcoming events

Follow Calendar