

Exposé

Einfamilienhaus in Ennepetal

**Energieeffizientes (A+) Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung & Doppelcarport, Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-440094

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Bohmer

58256 Ennepetal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	600,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	208,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	58,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich den Traum vom modernen, freistehenden Einfamilienhaus in begehrter Lage von Ennepetal im Ennepe Ruhr-Kreis!

Dieses neuwertige, freistehende Einfamilienhaus in gehobener Ausstattung bietet Ihnen modernes Wohnen auf drei Etagen mit großzügigem Raumangebot (und hochwertiger Technik). Die Immobilie wurde 2020 fertiggestellt und überzeugt durch ihre Energieeffizienz, durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Extras.

Das Beste daran: Der Kauf ist für Sie provisionsfrei!

Raumaufteilung und Flächenübersicht:

- Die Immobilie verfügt über eine Gesamt-Nettogrundfläche (NGF) nach DIN 277 von ca. 267 m² (inkl. Keller und Terrassen).

- Die reine Wohnfläche (inkl. der nachträglich ausgebauten

Kellerräume) beträgt ca. 208 m².

- Die restliche Nutzfläche (Technik, Waschküche, Dachschrägen, etc.) beträgt ca. 59 m²

Die Aufteilung über die drei Ebenen stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss (EG) - NGF: ca. 99 m²:

- Offener, großzügiger Wohn- und Essbereich
- Eine offene Küche
- Arbeitszimmer (oder wahlweise auch drittes Kinderzimmer)
- Diele, Waschküche und ein Gäste-WC.

Dachgeschoss (DG) - NGF: ca. 75 m²:

- Ein großes Elternschlafzimmer
- Zwei ähnlich große Kinderzimmer
- Ein geräumiges Badezimmer.

Kellergeschoss (KG/ELW) - NGF: ca. 93 m²:

- Das Kellergeschoss bietet einen separaten Zugang und kann somit auch als abgeschlossene Wohneinheit (ELW) genutzt werden.
- Die beiden großen Räume werden derzeit als zusätzliche Wohn/Essräume (mit separater Kochstelle) und als Heimkino/Schlafmöglichkeit genutzt.
- Ein separates Duschbad mit WC sowie die Haustechnik (u.a. Wärmepumpe, Lüftungsanlage) sind hier ebenfalls untergebracht.

Wichtiger Hinweis zur Nutzung:

Die Einliegerwohnung nutzt den gemeinsamen Wärme- und Stromzähler des Haupthauses. Bei einer geplanten Vermietung als ELW muss also eine Pauschale berechnet oder ein separate Zähler installiert werden.

Außengestaltung und Grundstück:

Das ca. 600 m² große Grundstück bietet eine durchdachte Außengestaltung, die sowohl praktischen Nutzen als auch attraktive Ästhetik vereint. Die liebevoll gestalteten Gartenbereiche und die Terrassen im Keller- und Erdgeschoss laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Ein absoluter Blickfang im Garten ist die sorgfältig errichtete Natursteinmauer mit bereits fertiggestellter Bepflanzung. Die Grundstücksbegrenzung erfolgt durch einen modernen

Doppelstabmattenzaun, der mit Efeu begrünt und stilvoll mit Gabionen unterbrochen wurde.

Für Sichtschutz im unteren Gartenbereich, sorgt eine Hecke aus Portugiesischem Lorbeer, während der Hangbereich durch pflegeleichte Cotoneaster Bodendecker befestigt und bepflanzt ist.

Dank der vorhandenen Rigole auf dem Grundstück entfallen die jährlichen Niederschlagswassergebühren – ein willkommener finanzieller Vorteil.

Carport & Gartenhaus:

- Profitieren Sie von dem neuwertigen Satteldach-Carport, das erst 2023 errichtet wurde. Seine Maße von 6,70 x 5,70 m sind ideal, um zwei Fahrzeuge sicher und komfortabel unterzustellen.
- Ein praktisches Gartenhaus (Maße: 4,00 x 3,00 m) ist ebenfalls inbegriffen. Es bietet idealen Stauraum für Gartengeräte oder die sichere Überwinterung Ihrer Gartenmöbel.

Ausstattung

Gebäude:

- Effizienzhaus 55 (Hanse Haus)
 - WU-Beton-Keller (Glatthaar)
 - Wärmepumpe (Stiebel Eltron LWZ 8 CS Premium) inkl. Kühlfunktion, Wärmerückgewinnung, zentralem Lüftungssystem
- und integriertem Warmwasserspeicher

- Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller)
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage inkl.

Zählerkastenerweiterung und Leitungen in den Dachboden

- Großzügige Dachüberstände (60 cm) rundum
- Hochwertige Fenster und Türen mit 3-fach-Verglasung
- Hebe-Schiebe-Tür im EG (Wohnen/Essen)
- Bodentiefe Fenster (EG & DG)
- 2-flg. Terrassentüren (KG)
- Elektrische Rollläden in allen Geschossen
- Erhöhter Einbruchschutz nach RC2 im Erd- und Kellergeschoss.
- Terrassenüberdachung (Terrasse EG) mittels abgeschlepptem Dach
- Neuwertige Einbauküche (Landhausstil) im Erdgeschoss
- Neuwertige Küchenzeile im Kellergeschoss

- Hochwertige Sanitärausstattung mit spülrandlosen WC's, bodengleicher Dusche (DG) und Wandnische
- Wohngesunde Bodenbeläge (HARO DISANO Designböden) im ganzen Wohnraum (schwimmend verlegt) und Fliesen in den Bädern/Gäste-WC
- Rückstauautomat (Kessel)
- Unterputz Elektroinstallation (inkl. Keller)
- Spitzboden (als zusätzlicher Stauraum nutzbar)
- Netzwerkverkabelung Cat.7 in fast allen Räumen
- Sprechanlage (EG)
- Rauchmelder (u. a. Funk, erweiterbar)

Grundstück:

- Großzügiges Satteldach-Carport (6,70×5,70 m) für zwei Fahrzeuge.
- Praktisches Gartenhaus (4,00×3,00 m) für Geräte und mehr.
- Keine Niederschlagswassergebühren dank eigener Rigole auf dem Grundstück.
- Charmante Natursteinmauer mit bereits etablierter, schöner Bepflanzung.
- Moderner Doppelstabmattenzaun (EG) – optisch aufgelockert durch Efeu-Bewuchs und dekorative Gabionen-Elemente.
- Sichtschutz im unteren Gartenbereich durch eine Hecke aus portugiesischem Lorbeer.
- Pflegeleichte Cotoneaster Bodendecker zur idealen Hangbefestigung und -gestaltung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Erschließung fast abgeschlossen:

Sie profitieren von unserer Vorleistung!

Die wesentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Abwasser, etc.) sind von uns bereits vollständig erledigt und bezahlt. Ein großer Kostenfaktor, den Sie als Käufer nicht mehr tragen müssen!

Die Kosten für die endgültige Straßenerschließung sind die einzige noch offene Position, deren Umsetzung voraussichtlich erst in einigen Jahren erfolgt. Dies bietet Ihnen den Vorteil der maximalen Kostentransparenz und Planbarkeit, da diese Kosten erst in der Zukunft anfallen.

Provisionsfreier Privatverkauf:

Dies ist ein reiner Privatverkauf.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Maklerdienste in Anspruch nehmen möchten, wir bitten Sie von entsprechenden Anfragen abzusehen.

Lage

Idyllische Lage in Ennepetal

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen und gesuchten Wohnlage in Ennepetal-Altenvoerde (PLZ 58256), fernab von Durchgangsverkehr und Hektik.

Anliegerstraße:

Die Straße liegt in einem etablierten, ruhigen und grünen Wohngebiet, das überwiegend durch gepflegte Einfamilienhäuser geprägt ist – ideal für Familien und all jene, die

Ruhe und Naturverbundenheit suchen.

Grüne Umgebung:

Die Nähe zu Feldern und Wäldern des Ennepe-Ruhr-Kreises bietet optimale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden und entspannte Stunden im Grünen. Die umliegende Natur trägt maßgeblich zum Erholungswert der Lage bei.

Beste Ausrichtung:

Die Hanglage der Region (typisch für das Bergische Land) ermöglicht oft schöne Ausblicke und eine optimale Besonnung der Grundstücke.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Obwohl ruhig gelegen, ist die Anbindung an die Infrastruktur hervorragend:

Einkaufsmöglichkeiten:

Diverse Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Fahrminuten im nahe gelegenen Ortskern von Voerde oder im Zentrum von Ennepetal

(z.B. der City-Center) erreichbar.

Bildung und Betreuung:

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Nähe.

Verkehrsanbindung:

Über die B 483 und die ehemalige B 7 (heute L 527) sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die Autobahn A1 (Anschlussstelle Gevelsberg) liegt nur ca. acht Kilometer entfernt und gewährleistet eine schnelle Verbindung in das Ruhrgebiet

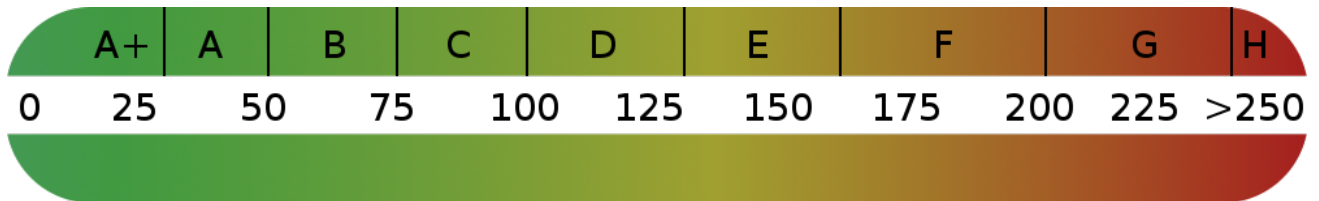
(Dortmund, Essen) und in Richtung Köln/Wuppertal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite

Exposé - Galerie



Doppelcarport



EG Hauseingang



EG Terrasse

Exposé - Galerie



EG Garten



EG Garten

Exposé - Galerie



KG Treppe



KG Terrasse

Exposé - Galerie



KG/ELW Hauseingang

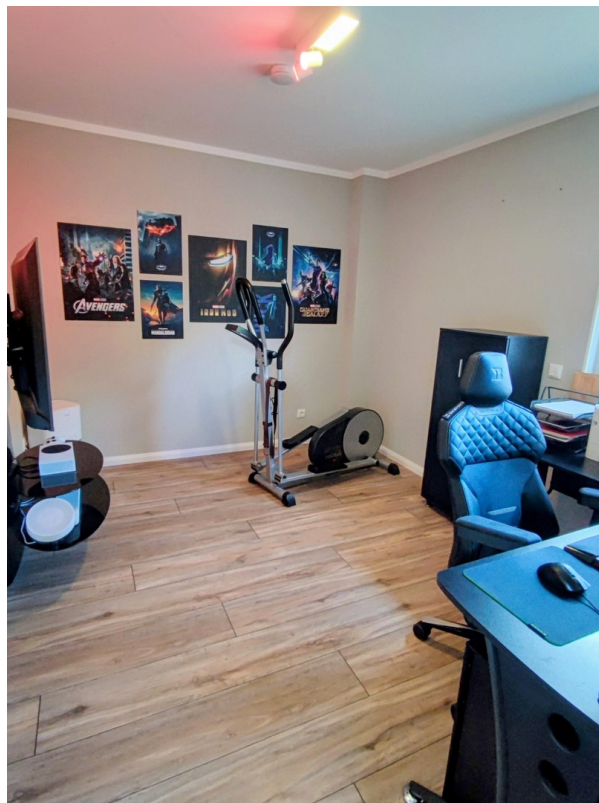


EG Flur

Exposé - Galerie



EG WC



EG Arbeiten

Exposé - Galerie



EG Wohnen



EG Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



EG Essen



EG Küche

Exposé - Galerie



EG-DG Podesttreppe



DG Kind 1

Exposé - Galerie



DG Kind 2



DG Schlafen

Exposé - Galerie



DG Bad

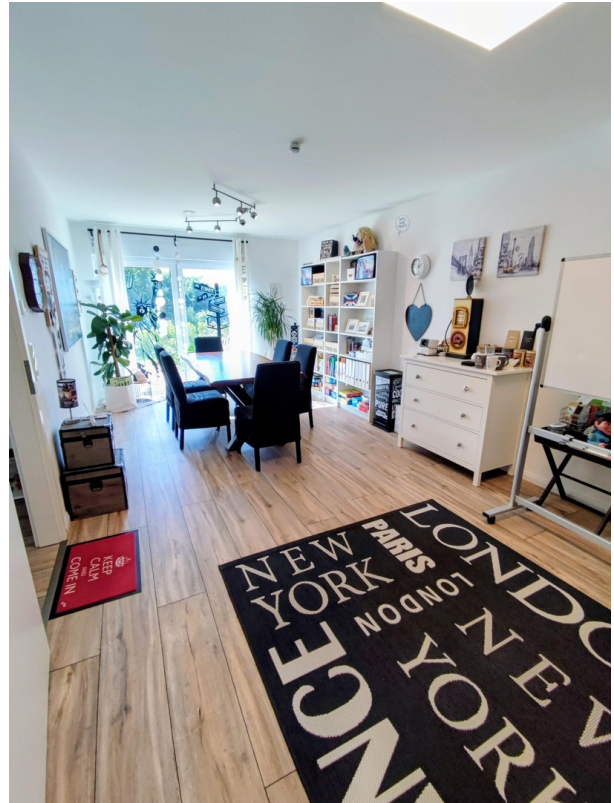


DG Bad

Exposé - Galerie



KG/ELW Flur



KG Wohnen/Essen (Hobby II)



KG Wohnen/Essen (Hobby II)

Exposé - Galerie



KG Schlafen (Hobby I)



KG Schlafen (Hobby I)

Exposé - Galerie

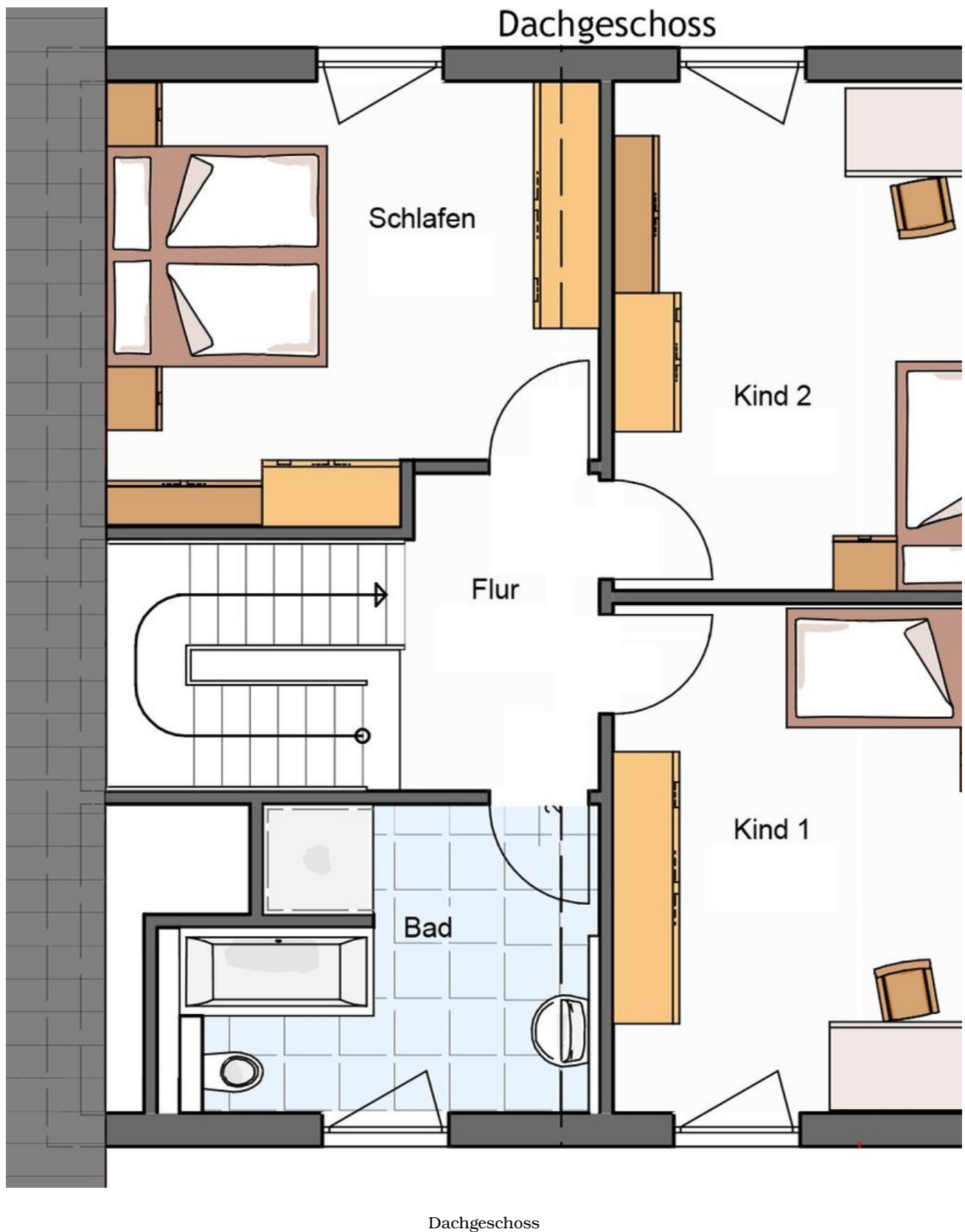


KG DU/WC

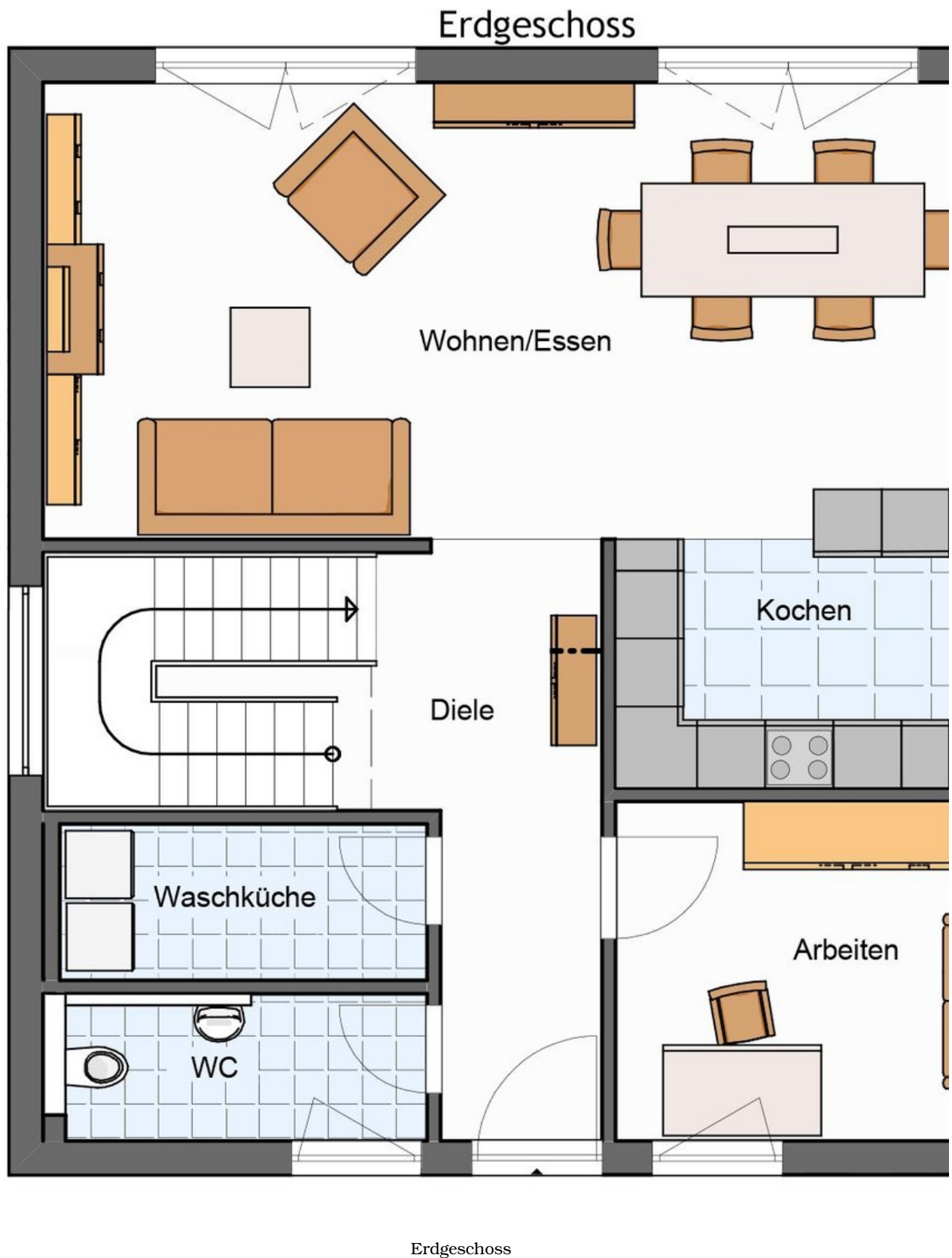


KG Technik

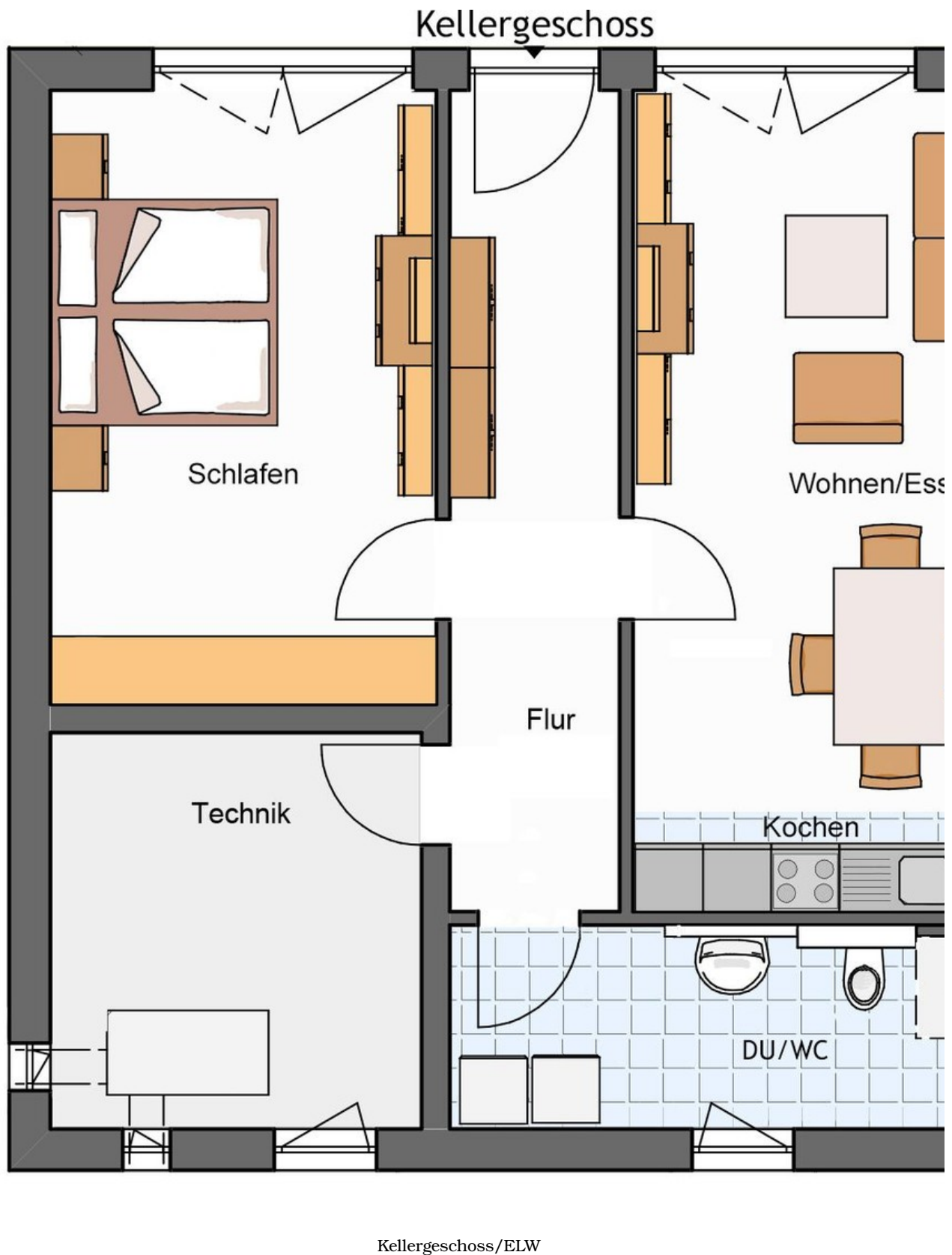
Exposé - Grundrisse



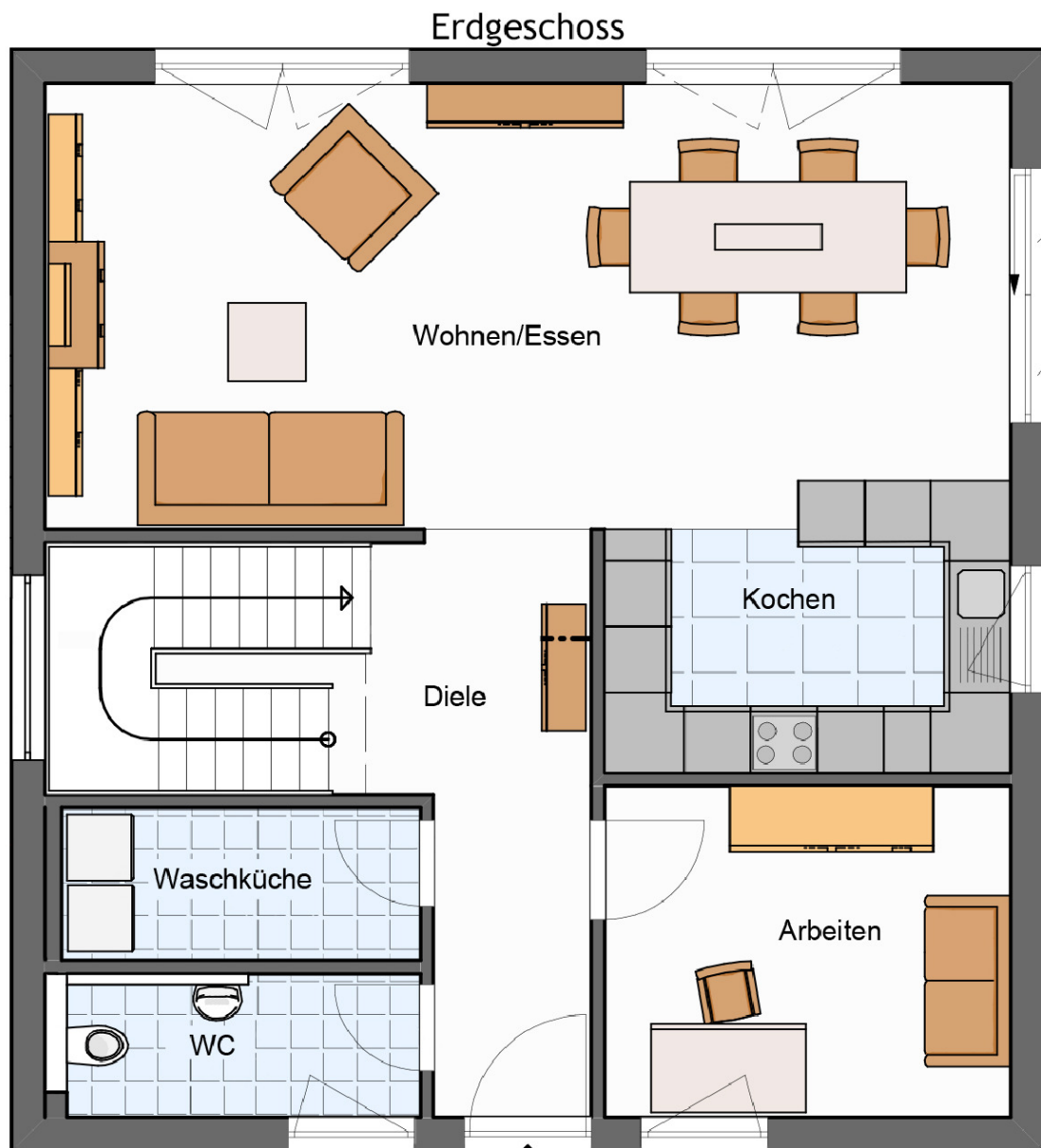
Exposé - Grundrisse



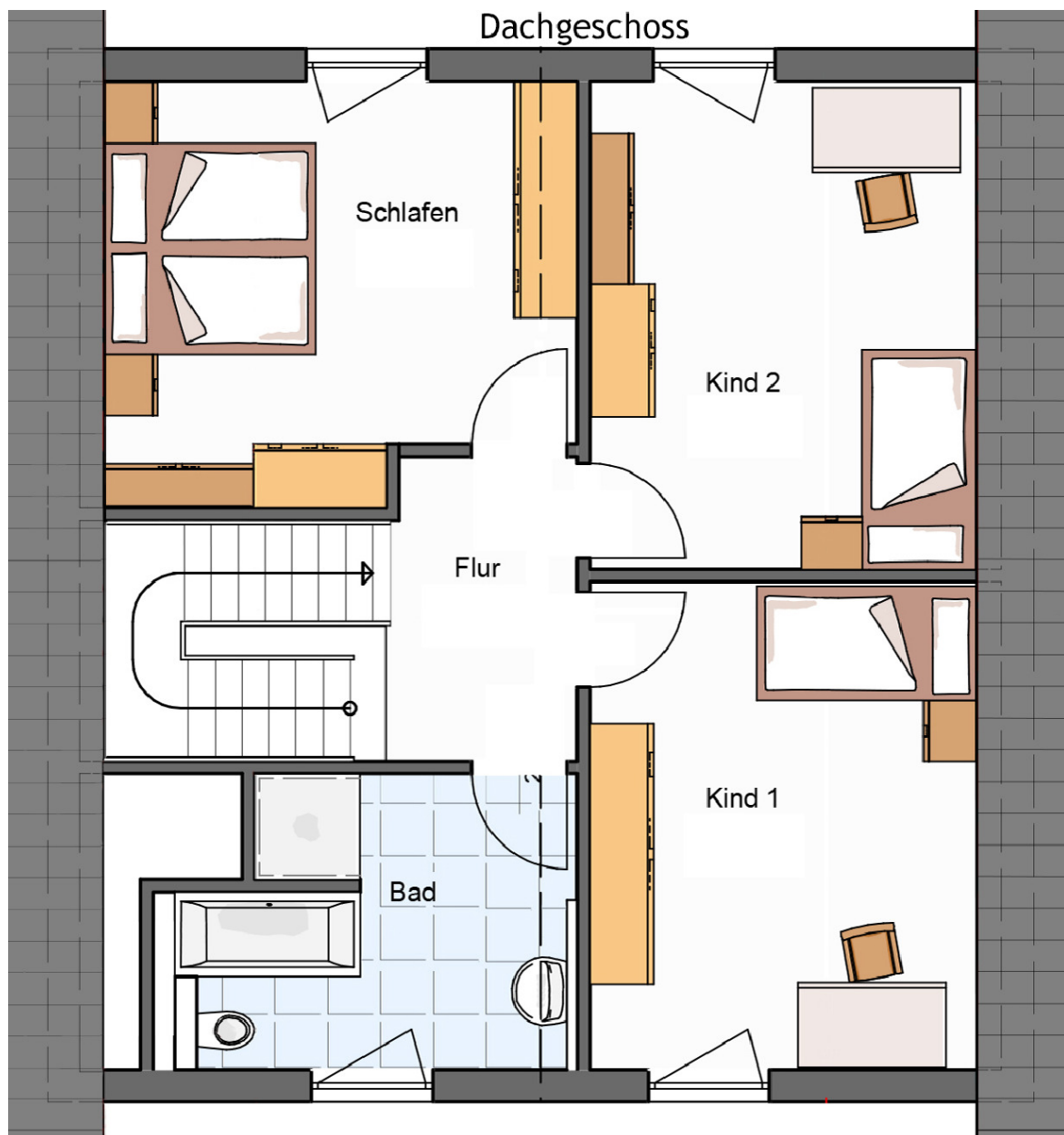
Exposé - Grundrisse



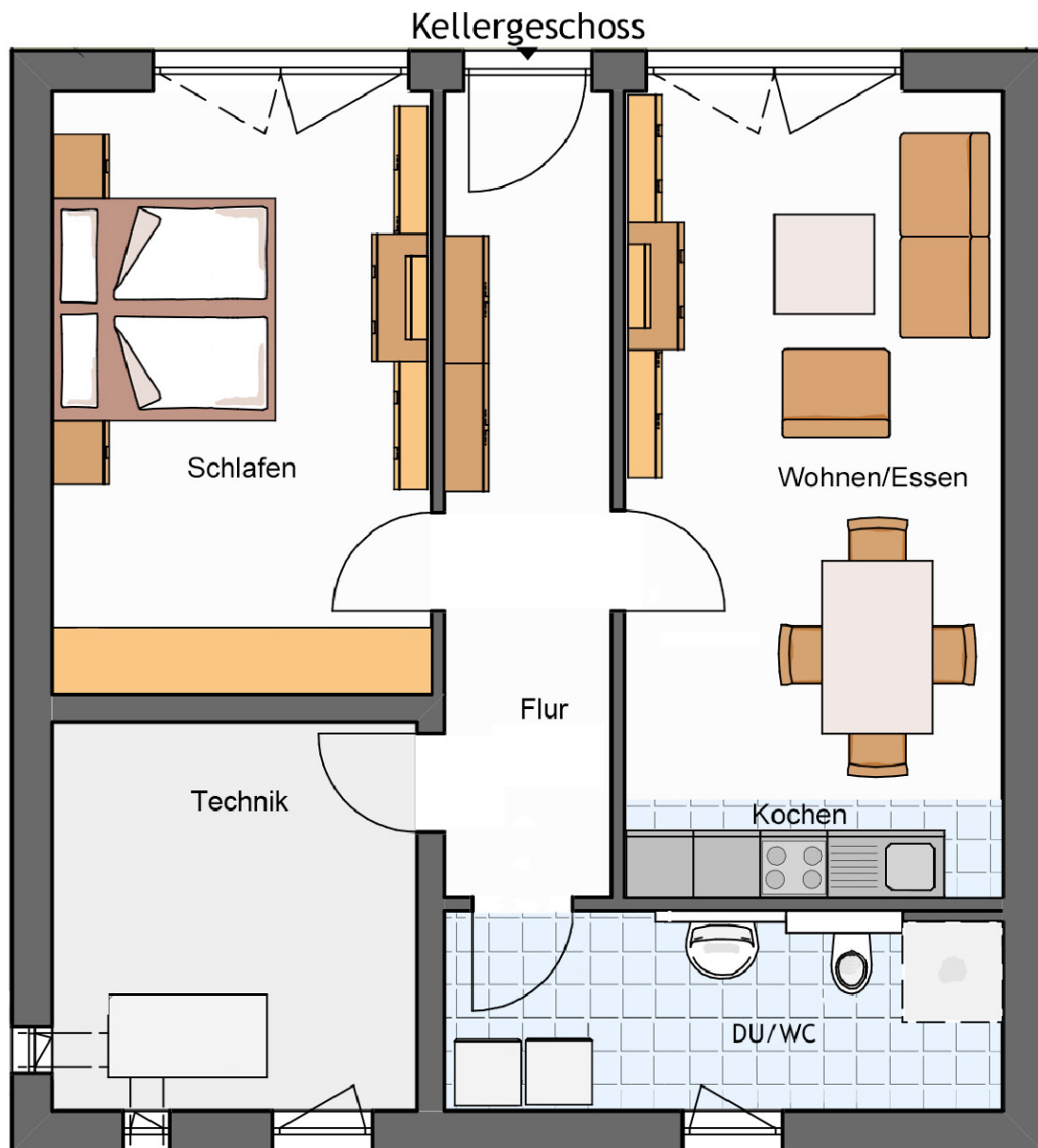
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung-Gesamt
2. Energieausweis

Wohnflächenberechnung

Nettogrundfläche (DIN 277)			Wohnfläche (WoFiV)			Wohnfläche (aktuell)		
	Raum	m²		Raum	m²		Raum	m²
EG	Wohnen/Essen	34,38	EG	Wohnen/Essen	34,38	EG	Wohnen/Essen	34,38
	Kochen	8,91		Kochen	8,91		Kochen	8,91
	Arbeiten	11,01		Arbeiten	11,01		Arbeiten	11,01
	Diele	15,6		Diele	11,77		Diele	11,77
	WC	4,36		WC	4,36		WC	4,36
	Waschküche	4,48		Waschküche	0		Waschküche	0
	Terrasse	20,25		Terrasse	10,07		Terrasse (1/2)	10,07
		98,99			80,5			80,5
OG	Kind 2	17,99	OG	Kind 2	13,64	OG	Kind 2	13,64
	Kind 1	17,99		Kind 1	13,64		Kind 1	13,64
	Bad	10,05		Bad	9,25		Bad	9,25
	Flur	10,89		Flur	5,1		Flur	5,1
	Schlafen	17,94		Schlafen	14,14		Schlafen	14,14
		74,86			55,77			55,77
KG	Hobby 2	24,67	KG	Hobby 2	0	KG	Wohnen/Essen	24,67
	DU/WC	8,94		DU/WC	8,94		DU/WC	8,94
	Technik	11,48		Technik	0		Technik	0
	Hobby 1	18,5		Hobby 1	0		Schlafen	18,5
	Flur	10,88		Flur	10,88		Flur	10,88
	Terrasse	18,32		Terrasse	9,15		Terrasse (1/2)	9,15
		92,79			28,97			72,14
Gesamt		266,64	Gesamt		165,24	Gesamt		208,41

Flächenberechnung nach WoFiV

Kellergeschoss

Wohnfläche [m²]

28,97

DU/WC	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	4,120*0,100	1,00 x 1,00	0,41	1,00	1,00	0,41	0,41
F2	1,700*5,020	1,00 x 1,00	8,53	1,00	1,00	8,53	8,53
			8,94			8,94	
Flur	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,500*7,255	1,00 x 1,00	10,88	1,00	1,00	10,88	10,88
			10,88			10,88	
Hobby II	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	7,255*3,400	1,00 x 1,00	24,67	1,00	0,00	0,00	0,00
			24,67			0,00	
Hobby I	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	5,425*3,410	1,00 x 1,00	18,50	1,00	0,00	0,00	0,00
			18,50			0,00	
Technik	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	3,500*3,280	1,00 x 1,00	11,48	1,00	0,00	0,00	0,00
			11,48			0,00	
Terrasse	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	9,130*0,947	1,00 x 1,00	8,65	1,00	0,50	4,32	4,32
F2	1,403*4,655	0,50 x 1,00	3,27	1,00	0,50	1,63	1,63
F3	9,130*1,403	0,50 x 1,00	6,40	1,00	0,50	3,20	3,20
			18,32			9,15	

Erdgeschoss

Wohnfläche [m²]

80,50

Arbeiten	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	3,000*3,670	1,00 x 1,00	11,01	1,00	1,00	11,01	11,01
			11,01			11,01	
Diele	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	0,120*1,511	1,00 x 1,00	0,18	1,00	1,00	0,18	0,18
F2	2,280*4,940	1,00 x 1,00	11,26	1,00	1,00	11,26	11,26
F3	1,425*2,920	1,00 x 1,00	4,16	1,00	1,00	4,16	4,16
T1	Abzug Treppe	1,560*1,000	0,00 x 1,00	0,00	1,00	1,00	-1,56
T2	Abzug Treppe	1,280*1,000	0,00 x 1,00	0,00	1,00	1,00	-1,28
T3	Abzug Treppe	0,990*1,000	0,00 x 1,00	0,00	1,00	1,00	-0,99
			15,60			11,77	
Kochen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	0,440*1,918	1,00 x 1,00	0,84	1,00	1,00	0,84	0,84
F2	2,200*3,668	1,00 x 1,00	8,07	1,00	1,00	8,07	8,07
			8,91			8,91	
Terrasse	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	0,051*4,500	1,00 x 1,00	0,23	0,50	0,50	0,06	0,06
F2	2,186*4,500	1,00 x 1,00	9,84	1,00	0,50	4,92	4,92
F3	2,263*4,500	1,00 x 1,00	10,18	1,00	0,50	5,09	5,09
			20,25			10,07	
Waschküche	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	3,245*1,380	1,00 x 1,00	4,48	1,00	0,00	0,00	0,00
			4,48			0,00	
WC	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,300*3,395	1,00 x 1,00	4,41	1,00	1,00	4,41	4,41
W1	Abzug Wand	0,231*0,200	- 1,00 x 1,00	-0,05	1,00	1,00	-0,05
			4,36			4,36	
Wohnen/Essen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	3,595*1,920	1,00 x 1,00	6,90	1,00	1,00	6,90	6,90
F2	6,810*4,035	1,00 x 1,00	27,48	1,00	1,00	27,48	27,48
			34,38			34,38	

Dachgeschoss	Wohnfläche [m²]	55,77
---------------------	------------------------	--------------

Bad	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	0,959*1,681	1,00 x 1,00	1,61	0,50	1,00	0,81	0,81
F2	1,681*1,005	1,00 x 1,00	1,69	1,00	1,00	1,69	1,69
F3	1,000*0,999	1,00 x 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
F4	2,054*2,800	1,00 x 1,00	5,75	1,00	1,00	5,75	5,75
			10,05			9,25	
Flur	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
A1	Zuzugsfläche Treppenstufen		5,79				

F1		0,229*2,280	1,00 x 1,00	0,52	0,00	1,00	0,00	0,00
F2		1,428*2,280	1,00 x 1,00	3,26	0,50	1,00	1,63	1,63
F3		2,280*1,369	1,00 x 1,00	3,12	1,00	1,00	3,12	3,12
F4		0,480*1,690	1,00 x 1,00	0,81	1,00	1,00	0,81	0,81
F5		2,400*1,690	1,00 x 1,00	4,06	1,00	1,00	4,06	4,06
T1	Abzug Treppe	0,229*2,280	- 1,00 x 1,00	-0,52	0,00	1,00	0,00	0,00
T2	Abzug Treppe	1,428*2,280	- 1,00 x 1,00	-3,26	0,50	1,00	-1,63	-1,63
T3	Abzug Treppe	1,249*2,280	- 1,00 x 1,00	-2,85	1,00	1,00	-2,85	-2,85
T4	Abzug Treppe	1,000*0,040	- 1,00 x 1,00	-0,04	1,00	1,00	-0,04	-0,04
				10,89			5,10	
Kind 1		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		0,229*4,618	1,00 x 1,00	1,06	0,00	1,00	0,00	0,00
F2		1,428*4,618	1,00 x 1,00	6,59	0,50	1,00	3,30	3,30
F3		2,239*4,618	1,00 x 1,00	10,34	1,00	1,00	10,34	10,34
				17,99			13,64	
Kind 2		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		0,229*4,617	1,00 x 1,00	1,06	0,00	1,00	0,00	0,00
F2		1,428*4,617	1,00 x 1,00	6,59	0,50	1,00	3,30	3,30
F3		2,239*4,617	1,00 x 1,00	10,34	1,00	1,00	10,34	10,34
				17,99			13,64	
Schlafen		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto- Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		0,229*4,035	1,00 x 1,00	0,92	0,00	1,00	0,00	0,00
F2		1,428*4,035	1,00 x 1,00	5,76	0,50	1,00	2,88	2,88
F3		1,249*4,035	1,00 x 1,00	5,04	1,00	1,00	5,04	5,04
F4		3,435*1,810	1,00 x 1,00	6,22	1,00	1,00	6,22	6,22
				17,94			14,14	

Zusammenfassung		
Kellergeschoss	Nettogrundfläche nach DIN 277 [m²]	Wohnfläche [m²]
DU/WC	8,94	8,94
Flur	10,88	10,88
Hobby II	24,67	0,00
Hobby I	18,50	0,00
Technik	11,48	0,00
Terrasse	18,32	9,15
Summe Kellergeschoss:	92,79	28,97
Erdgeschoss	Nettogrundfläche nach DIN 277 [m²]	Wohnfläche [m²]
Arbeiten	11,01	11,01
Diele	15,60	11,77
Kochen	8,91	8,91
Terrasse	20,25	10,07
Waschküche	4,48	0,00
WC	4,36	4,36
Wohnen/Essen	34,38	34,38
Summe Erdgeschoss:	98,99	80,50
Dachgeschoss	Nettogrundfläche nach DIN 277 [m²]	Wohnfläche [m²]
Bad	10,05	9,25
Flur	10,89	5,10
Kind 1	17,99	13,64
Kind 2	17,99	13,64
Schlafen	17,94	14,14
Summe Dachgeschoss:	74,86	55,77
Nettogrundfläche nach DIN 277 [m²]		Wohnfläche [m²]
Gesamt-Summe:		266,64
		165,24

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 23.02.2030

Registriernummer ² [REDACTED]

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	249 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf		

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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich 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



24.02.2020

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
Registriernummer ist nach deren Eingang
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

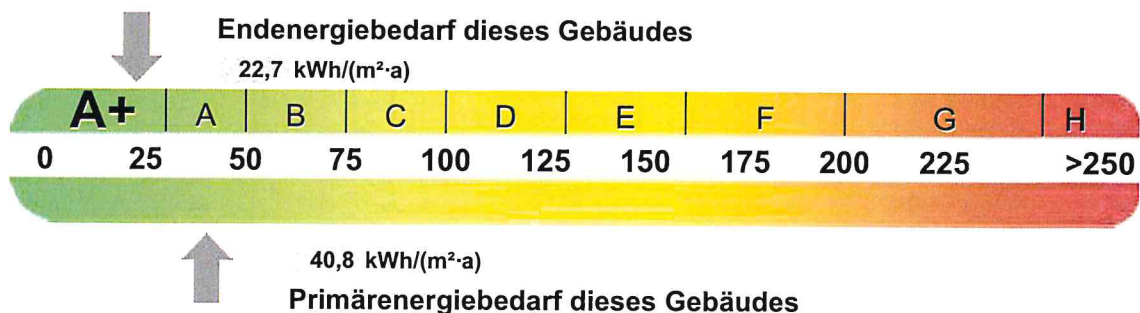
Registriernummer ² _____

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ _____ 13 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 59,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert 0,23 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,7 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Geothermie/Umweltwärme 69 %

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
_____ %

Ersatzmaßnahmen ⁶

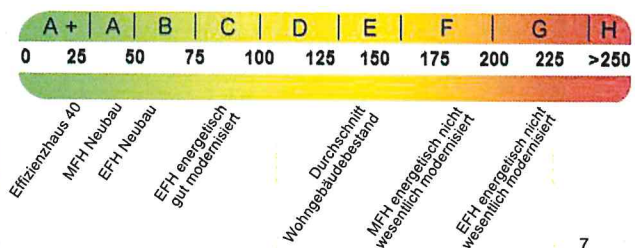
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: 59,5 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T⁻: 0,38 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

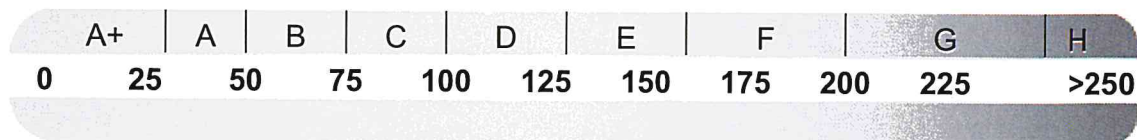
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



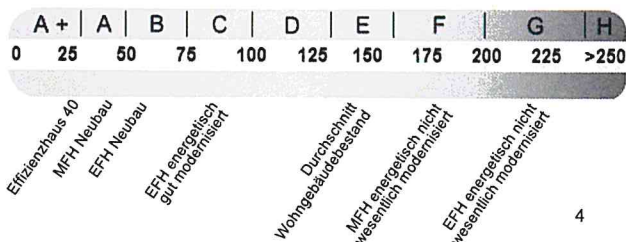
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Dieser Energieausweis wurde mit der Energieberatersoftware EVEBI V 9.2.6 der Firma ENVISYS GmbH & Co. KG erstellt.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises