

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Idar-Oberstein

### Vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus in touristischer Bestlage von Idar-Oberstein



Objekt-Nr. OM-441633

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Edinger

Hauptstrasse 403  
55743 Idar-Oberstein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Modernisierung Jahr	1996
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	300,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### 1. Die Fakten auf einen Blick

Hervorragende Lage in der touristisch geprägten Fußgängerzone von Idar-Oberstein, nur wenige Schritte vom historischen Marktplatz und der Felsenkirche entfernt. Durch die separaten Eingänge und den zusätzlichen Zugang von der Austraße bietet das Objekt maximale Diskretion und Flexibilität für Mieter und Gewerbe.

Objekt: Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus (WGH)

Adresse: Hauptstraße 403, 55743 Idar-Oberstein

Grundstücksfläche: 106 m<sup>2</sup> (1,06 ar) – wartungsarme City-Fläche

Einheiten: 1 Ladenlokal (EG), 2 attraktive Wohnungen (1. & 2. OG)

Bauhistorie: Ursprung vor 1960, umfassend umgestaltet 1960/1980, hochwertige Aufstockung 1987

Vermietungsstand: 100 % vollvermietet

Besonderheit: Jede Einheit verfügt über einen separaten Eingang

Kaufpreis: 290.000 €

Provision: Keine (Verkauf von Privat)

### 2. Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Renditeobjekt in der Hauptstraße 403 bietet durch seine Bauhistorie (Aufstockung 1987) und die laufenden Modernisierungen eine solide Substanz.

Maximale Privatsphäre & Flexibilität:

Ein entscheidender Vorteil für Mieter und Eigentümer sind die separaten Eingänge für alle drei Einheiten. Das 2. Obergeschoss verfügt zudem über einen praktischen zusätzlichen Zugang vom rückwärtigen Rampengebäude (Austraße), was die Logistik und Erreichbarkeit erheblich verbessert.

Die Einheiten im Detail:

Erdgeschoss (Gewerbe): Ca. 80 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (davon ca. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,22 m und großer Schaufensterfront zur Fußgängerzone bietet es ideale Bedingungen für den Einzelhandel.

1. & 2. Obergeschoss (Wohnen): Zwei großzügige Wohnungen mit jeweils ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die lichte Höhe von ca. 2,5 m und die großzügige Belichtung sorgen für eine hohe Wohnqualität. Durch die Aufstockung vom 1. und 2. OG entsprechen diese dem Neubausstandard von 1987.

Die Grundrisse sind funktional und für Mieter (Singles, Paare oder kleine Familien) sehr attraktiv gestaltet.

Kellergeschoss: Lager & Logistik

Das Haus ist voll unterkellert. Mit Raumhöhen von ca. 2,1 m sind die Kellerräume ideal als Lagerfläche für das Ladengeschäft oder als Abstellräume für die Mieter nutzbar.

## Ausstattung

Energie & Technik

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt vor und wird bei der Besichtigung vorgelegt. Durch die Aufstockung 1987 und die laufenden Modernisierungen weist das Objekt einen soliden energetischen Zustand auf.

## **Sonstiges**

### 4. Wirtschaftlichkeit für Anleger

Dieses Objekt ist eine „Sorglos-Anlage“:

Volle Vermietung: Keine Leerstände, etablierte Mietverhältnisse in allen Einheiten.

Risikostreuung: Der Mix aus Gewerbe und Wohnen stabilisiert die Einnahmen.

Geringe Nebenkosten: Durch die fast vollständige Überbauung des 106 m<sup>2</sup> großen Grundstücks entfällt aufwendige Grundstückspflege.

### 5. Kontakt & Besichtigung

Der Verkauf erfolgt privat und diskret. Da alle Einheiten vermietet sind, bitten wir um vorherige Terminabsprache, um die Privatsphäre der Mieter zu wahren.

Verkäufer:

Dr.-Ing. Markus Edinger

+49 151 1504 0578

## **Lage**

### 3. Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Marktplatz von Idar-Oberstein.

Tourismus: Als Edelstein- und Schmuckstadt zieht Idar-Oberstein jährlich zehntausende Touristen an. Die Nähe zur berühmten Felsenkirche und den Edelsteinmuseen sorgt für eine konstante Passantenfrequenz direkt vor dem Ladengeschäft.

Infrastruktur: Inmitten der Fußgängerzone gelegen, erreichen Mieter alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte und Cafés fußläufig.

Anbindung: Öffentliche Parkmöglichkeiten und der Anschluss an den Nahverkehr sind in direkter Umgebung gegeben.

# Exposé - Energieausweis

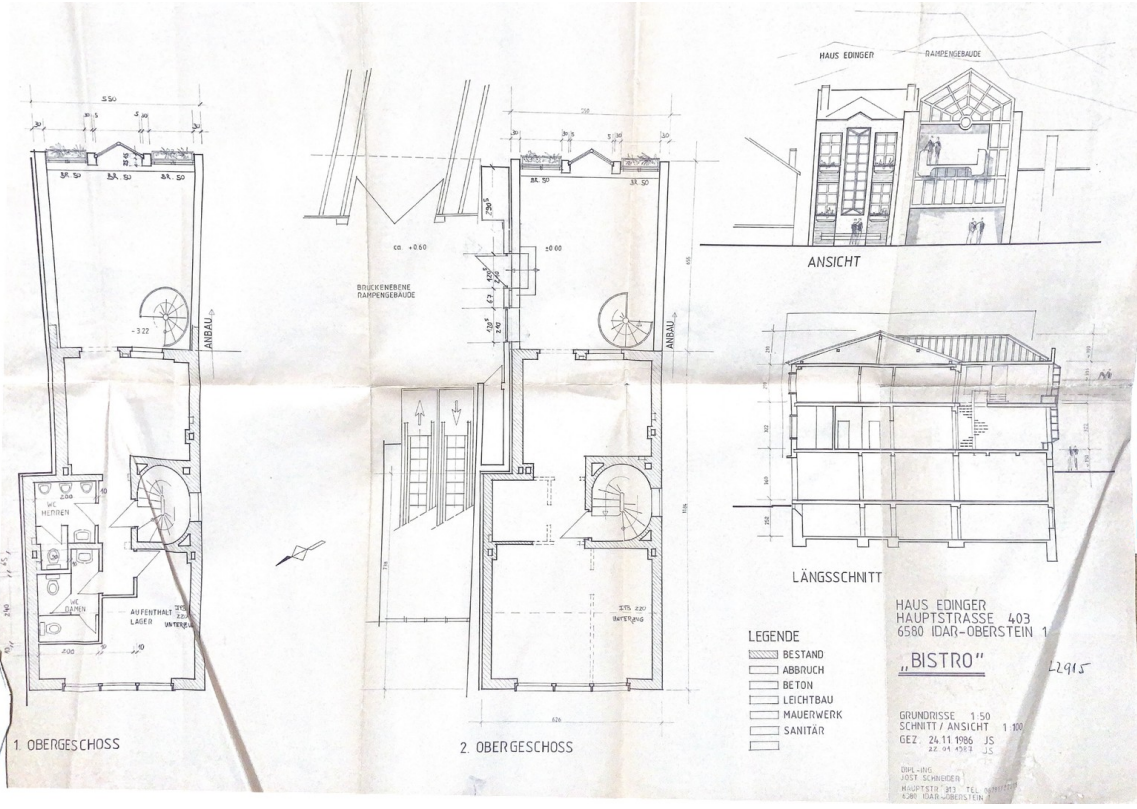
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	558,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss, Anbau, Wohnungen

# Exposé - Grundrisse

Google Maps

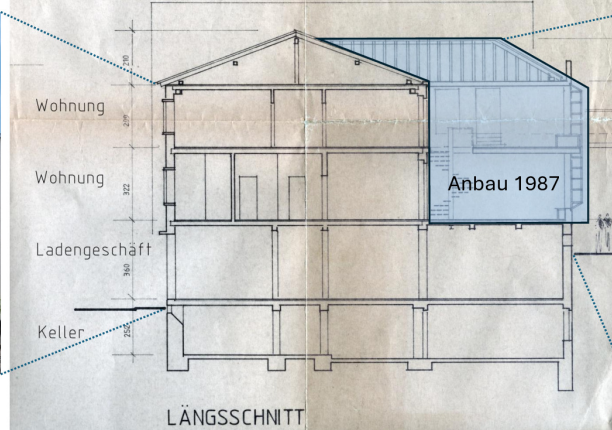
<https://maps.app.goo.gl/CcDR2Rc3g5tcYwkH7>

Etage	Nutzung	Lichte Höhe geschätzt aus Grundrissangaben	Flächen geschätzt aus Grundrissangaben	Besonderheit
EG	Gewerbe/ Laden	ca. 3,2 m	ca. 50 m <sup>2</sup> für Verkauf ca. 30 m <sup>2</sup> Nebenfläche	Top-Sichtbarkeit, hohe Decken
1. OG	Wohnung	ca. 2,5 m	ca. 80 m <sup>2</sup>	z.T. Neubau-Standard von 1987 Großzügige Belichtung; Eingang über Austrasse
2. OG	Wohnung	ca. 2,5 m	ca. 80 m <sup>2</sup>	z.T. Neubau-Standard von 1987 zusätzlicher Eingang vom Rampengebäude
UG	Keller/Lager	ca. 2,10 m	ca. 60 m <sup>2</sup> Lagerflächen	Trocken und gut zugänglich

**Frontansicht:**  
Fussgängerzone



**Längsschnitt, Bauhistorie seit 1960**  
Hauptstrasse 403, Grundstück 106 m<sup>2</sup>



**Rückansicht:**  
Austrasse



# Exposé - Grundrisse

Google Maps

<https://maps.app.goo.gl/CcDR2Rc3g5tcYwkH7>

**Rückansicht mit Rampe Naheüberbauung**  
Ausstrasse



**Rückansicht:**  
Eingang obere Wohnung



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Nichtwohngebäud
2. Energieausweis Wohngebäude

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 24.03.2036

Registriernummer: RP-2026-006297987

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Hauptstraße 403 55743 Idar-Oberstein		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962, Umbau 1987		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	78,0 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<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 type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(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 **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).

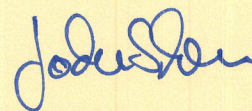
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Dipl.-Ing. FH Jochen Scherme  
IGD-GmbH / Ing.Büro Scherme  
Albert-Schweitzer-Str. 39  
55774 Baumholder

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 25.03.2026

<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> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2026-006297987

2

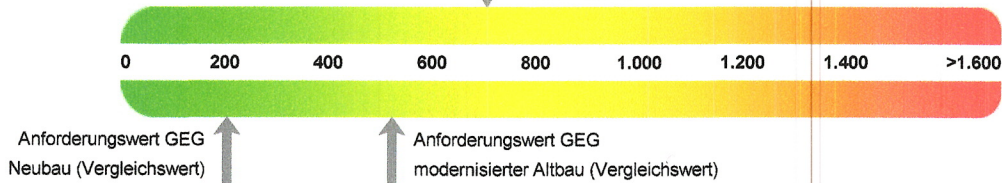
## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 171,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

706,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 706,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 524,7 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		
Erdgas E	472,3						472,3
Strom-Mix		86,4					86,4
Strom (Hilfsenergie)	6,9	0,1	10,4				17,5

### Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

558,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</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>4</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>	_____	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>	_____	_____	Anteil EE <sup>10</sup> _____ %
_____	_____	_____	_____ %
_____	_____	_____	_____ %
Summe <sup>8</sup>	_____	_____	_____ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Restaurant	57,4	37,0
2	WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...	13,2	8,5
3	Küche - Vorbereitung	7,4	4,8
4	Verkehrsfläche	5,9	3,8
5	Nebenflächen ohne Aufenthaltsräume	71,1	45,9
6			
7			

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 Hilfsenergie

<sup>4</sup> Mehrfachnennung möglich

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

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/faller 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 Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

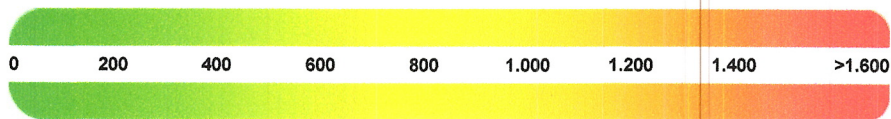
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

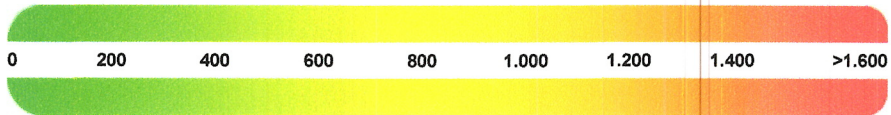
RP-2026-006297987

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> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2026-006297987

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 Schaufensterverglasung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Hydr. Abgleich	<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:

Dipl.-Ing. FH Jochen Scherne, IGD-GmbH / Ing.Büro Scherne  
Albert-Schweitzer-Str. 39, 55774 Baumholder

## 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. Oktober 2023


Gültig bis: **24.03.2036**

Registriernummer:

RP-2026-006298034

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Hauptstraße 403 55743 Idar-Oberstein		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962 ; Umbau 1987		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	179,3 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

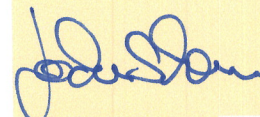
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Dipl.-Ing. FH Jochen Scherme  
IGD-GmbH / Ing.Büro Scherme  
Albert-Schweitzer-Str. 39  
55774 Baumholder

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

25.03.2026

<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 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. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

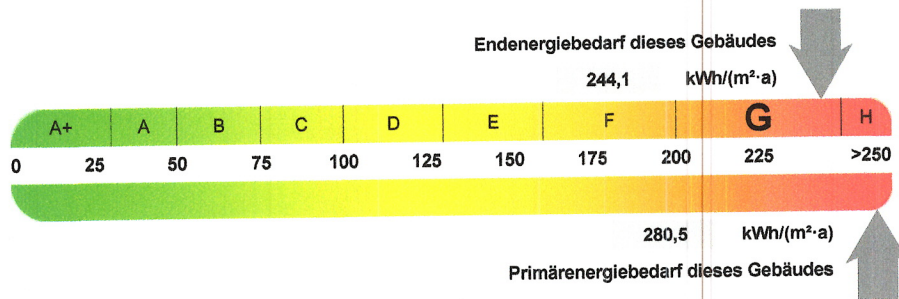
Registriernummer:

RP-2026-006298034

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 64,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 280,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 132,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 1,02 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 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]

244,1 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

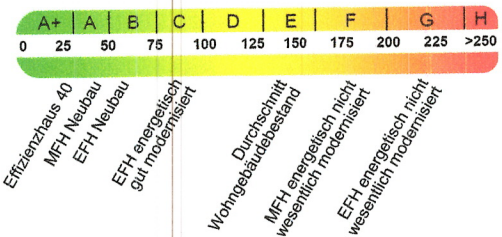
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmbereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe <sup>8</sup></b>			

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

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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 § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung 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. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

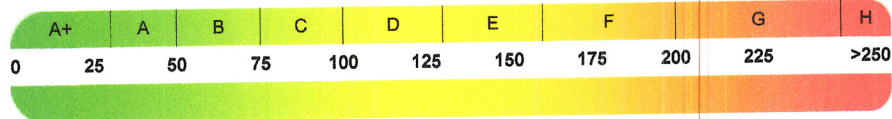
RP-2026-006298034

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



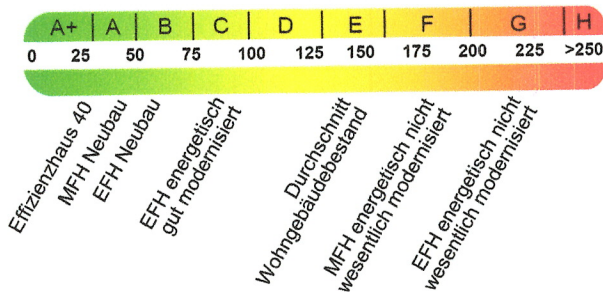
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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 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<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. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2026-006298034

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 verbliebenen Fenster aus 1962 im 1.OG.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Hydr. Abgleich	<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:

Dipl.-Ing. FH Jochen Scherne, IGD-GmbH / Ing.Büro Scherne  
Albert-Schweitzer-Str. 39, 55774 Baumholder

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

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