

Exposé

Doppelhaushälfte in Dormagen

Modernisiertes Haus mit parkähnlichem Garten & Schwimnteich – Zweifamilienhaus möglich



Objekt-Nr. OM-442019

Doppelhaushälfte

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Puntke

Josef-Steins-Straße 72
41540 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	870,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	143,30 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses umfassend modernisierte Wohnhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen, parkähnlichen Grundstück und hoher Privatsphäre.

Mit Dachterrasse, Schwimmteich, massiv gebautem Gartenhaus sowie rund 200.000 € Investitionen bietet die Immobilie ein seltenes Gesamtpaket in ruhiger Lage von Dormagen-Delhoven.

Die Genehmigung als Zweifamilienhaus eröffnet zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Zusätzlich bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial:

Eine Erweiterung des Gebäudes in Richtung Garten (ca. 4 m) ist grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Wohnkonzepte.

Dieses gepflegte und umfassend modernisierte Wohnhaus aus dem Jahr 1963 überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich schönes Grundstück.

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und weiterentwickelt. Insgesamt wurden rund 200.000 € in Modernisierungen und Verbesserungen investiert.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Gebäude als Zweifamilienhaus genehmigt ist. Dadurch bietet sich neben der klassischen Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus auch die Möglichkeit zur Aufteilung in zwei Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder flexible Lebenskonzepte.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnbereich, Küche mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten, Badezimmer sowie weitere Räume. Das Obergeschoss bietet zusätzliche Schlafräume, ein weiteres modernisiertes Badezimmer sowie den Zugang zur Dachterrasse, die einen zusätzlichen Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität darstellt.

Das Kellergeschoss ist teilweise ausgebaut und umfasst unter anderem einen beheizten Hobbyraum sowie weitere Nutzflächen.

Das großzügige Grundstück ist ein echtes Highlight der Immobilie. Der liebevoll angelegte Garten präsentiert sich parkähnlich mit gewachsenem, altem Baumbestand und bietet eine außergewöhnliche Atmosphäre sowie einen hohen Erholungswert.

Der Garten mit Schwimmteich, Terrasse und großzügigen Freiflächen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Entspannen, Spielen oder geselliges Beisammensein.

Durch die gewachsene Struktur und die Anordnung des Grundstücks entsteht dabei eine außergewöhnlich hohe Privatsphäre mit einer Wirkung, die an ein freistehendes Haus erinnert.

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein massives Gartenhaus, das sich ideal als Poolhaus, Rückzugsort oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt.

Neben der Garage stehen insgesamt drei weitere Stellplätze zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Familien und Besucher.

Zusätzlich ist ein Gartenbrunnen vorhanden.

Ein Außenbereich, der Ruhe, Großzügigkeit und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

Eine Immobilie mit Substanz, Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Der Innenbereich wurde in den letzten Jahren gezielt modernisiert und befindet sich in einem gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand ohne Renovierungsstau.

Beide Badezimmer (Erdgeschoss und Obergeschoss) wurden kernsaniert und präsentieren sich modern und zeitgemäß

Im Erdgeschoss wurden sämtliche Bodenbeläge vollständig erneuert

Die Bodenbeläge im Obergeschoss wurden bereits zuvor erneuert und befinden sich in gepflegtem Zustand

Treppenanlage überarbeitet und sämtliche Türzargen erneuert

Neuwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Auch technisch wurde die Immobilie umfassend modernisiert:

Zentralheizung mit neuer Brennwerttherme inkl. Warmwasseraufbereitung (vor ca. 2 Jahren)

Modernisierung des Stromanschlusses inkl. Zählerschrank

Notstromlösung vorhanden

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

Auf jeder Etage ein Holzofen zur unabhängigen Beheizung

Holzlager im Garten vorhanden

Mini-Photovoltaikanlage (Balkonkraftwerk) zur Unterstützung der Stromversorgung

Modernisierungen an der Gebäudehülle:

Wärmedämmverbundsystem

komplette Dacherneuerung inkl. Dämmung und Neueindeckung

Fensteranlage im Zuge früherer Modernisierung bereits 1992 erneuert.

Dachflächenfenster 2005 erneuert

Türanlage zur Dachterrasse 2005 eingebaut

Insgesamt ergibt sich ein technisch und optisch gepflegtes Gesamtbild mit hohem Wohnkomfort und ohne akuten Renovierungsbedarf.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und modernisiert und befindet sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand ohne Renovierungsstau.

Eine Sanierungsübersicht mit Dokumentation kann auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden

Besonders hervorzuheben sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten als Ein- oder Zweifamilienhaus sowie das zusätzliche Erweiterungspotenzial.

Das Grundstück mit parkähnlichem Charakter, altem Baumbestand und hoher Privatsphäre bietet eine außergewöhnliche Wohnqualität und hebt sich deutlich von klassischen Neubaugebieten ab.

Die Kombination aus großzügigem Garten, Schwimmteich, Dachterrasse und massivem Gartenhaus schafft ein Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Eine Immobilie, die sowohl kurzfristig genutzt als auch langfristig individuell weiterentwickelt werden kann.

Auf Wunsch kann die Immobilie teilweise oder vollständig möbliert übernommen werden, was einen unkomplizierten und kurzfristigen Einzug ermöglicht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Dormagener Ortsteil Delhoven.

Delhoven zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine angenehme Nachbarschaft sowie eine hohe Wohnqualität aus. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten sind im Ort vorhanden und gewährleisten eine gute Versorgung im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Die Städte Köln und Düsseldorf sind sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Eine Lage, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Übersicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten / Schwimmteich



Parkähnlicher Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer Blick Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Küche, Blick Garten



Küche

Exposé - Galerie



Bad EG, Dusche ebenerdig



Bad EG

Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Büro EG



Wohnraum / Büro EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Gäste WC OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG

Exposé - Galerie



Ankleide 1 OG



Schlafzimmer mit Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Dachterrasse



Schlafzimmer, Blick Ankleide 2

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



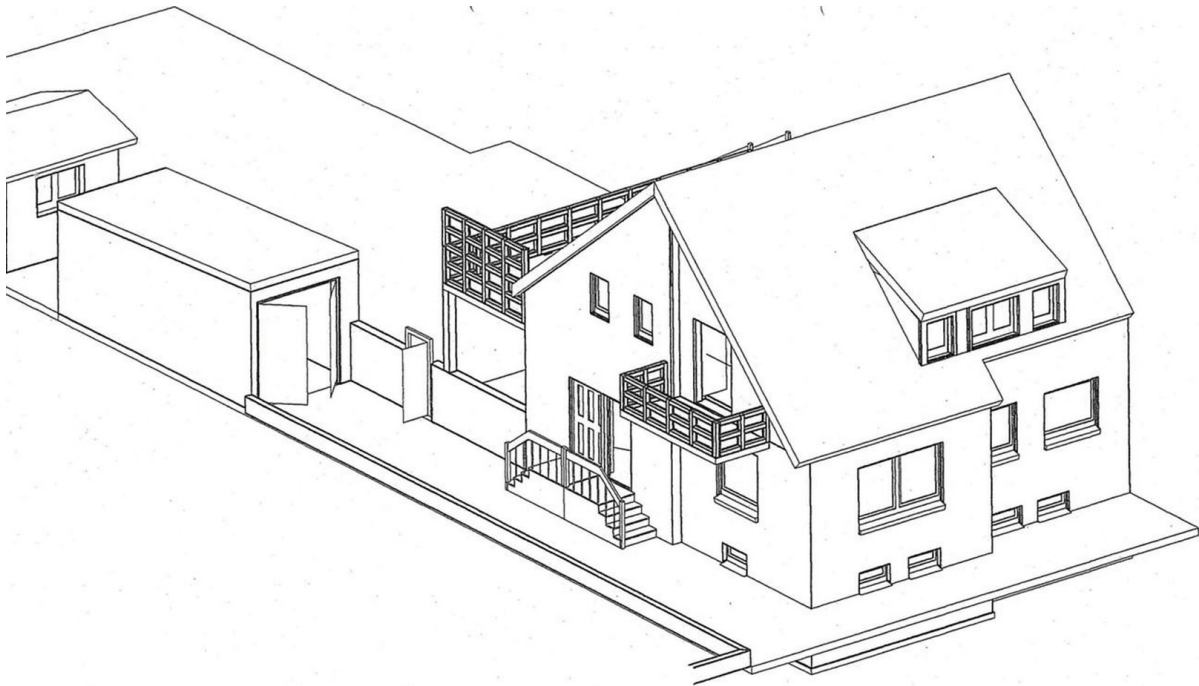
Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



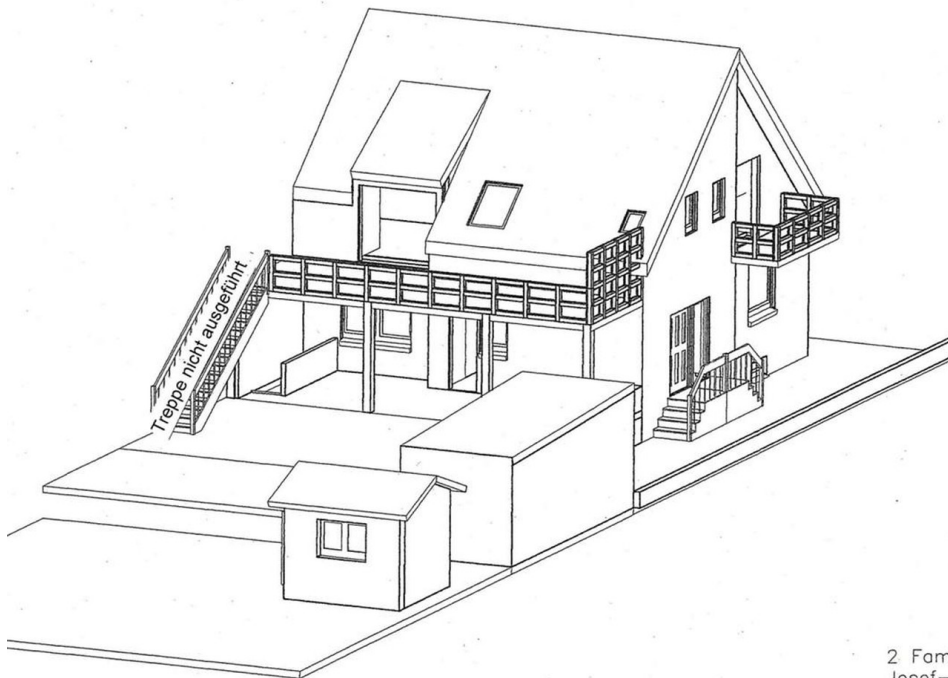
Bad Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Isometrie
Ansicht Straße

2 Familienwohnhaus
Josef-Steins-Str. 72
41540 Dormagen
Susanne u. Klaus Puntke

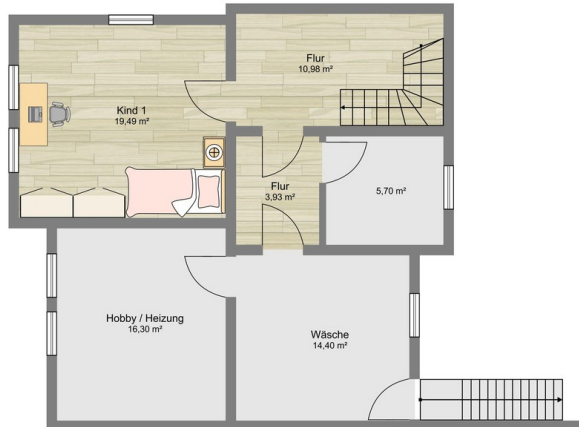


Isometrie

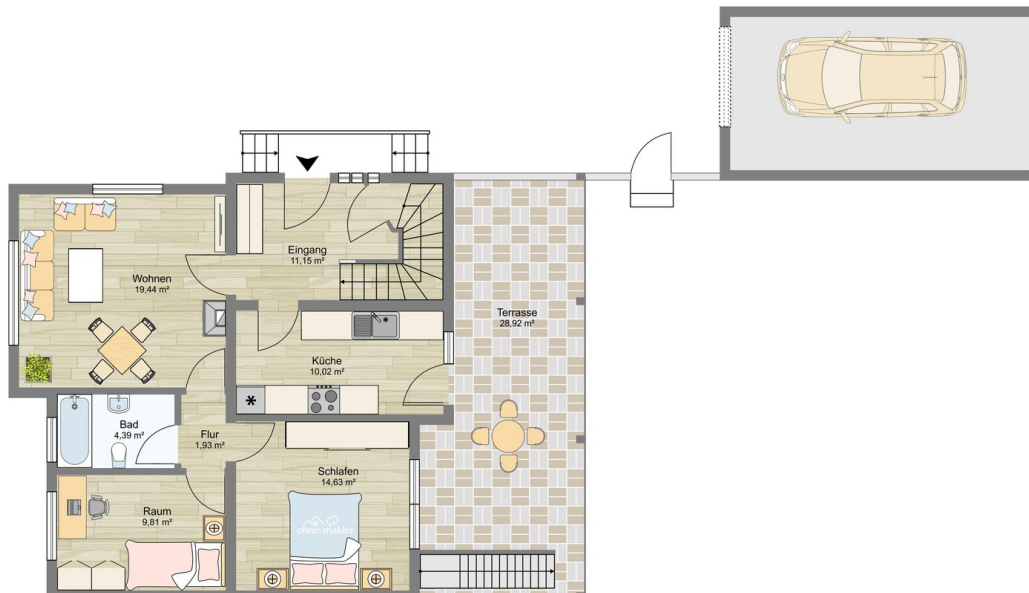
2 Familienwohnhaus
Josef-Steins-Str. 72
41540 Dormagen
Susanne u. Klaus Puntke

Ansicht Garten

Exposé - Grundrisse

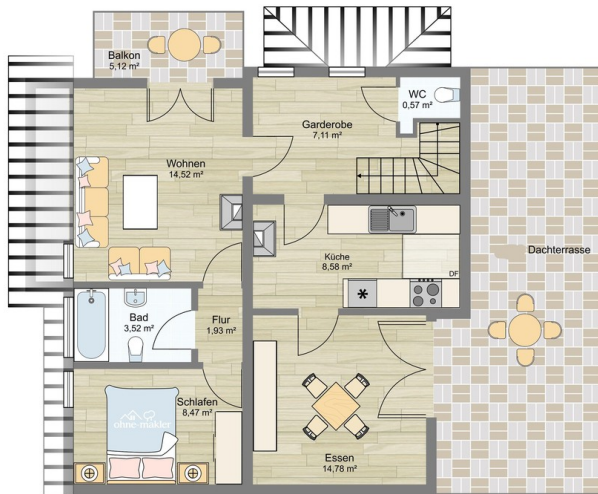


Kellergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 16.04.2034

Registriernummer: NW-2024-005047320

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Josef-Steins-Str. 72 41540 Dormagen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	231	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse, Biomasse	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Jörg Balmer
Ingenieurbüro Balmer
Mühlenbuschweg 39a
41542 Dormagen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 16.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

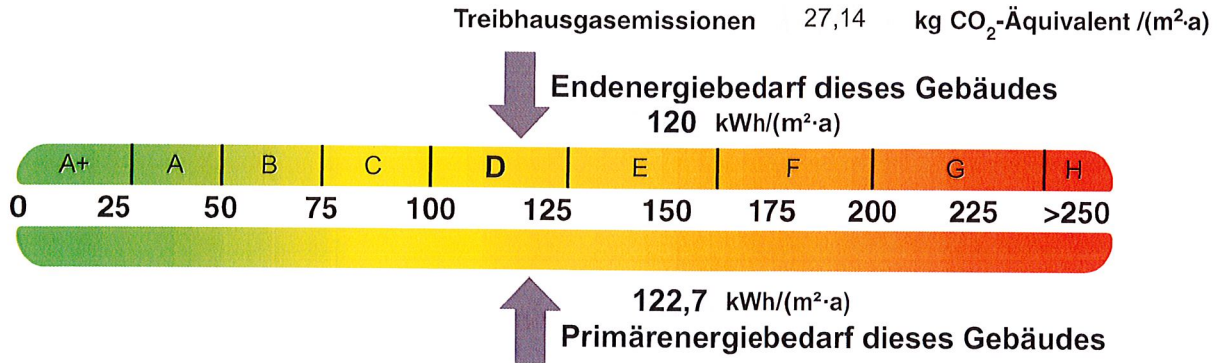
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005047320

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

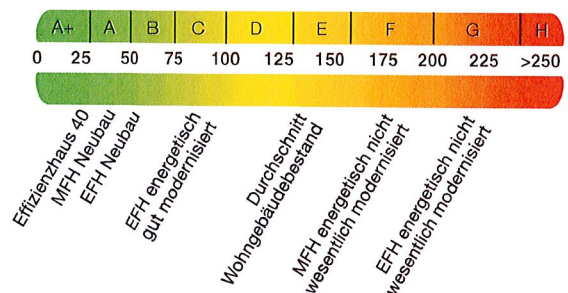
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	0 %	0 %
_____	0 %	0 %
Summe:	0 %	0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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

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

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

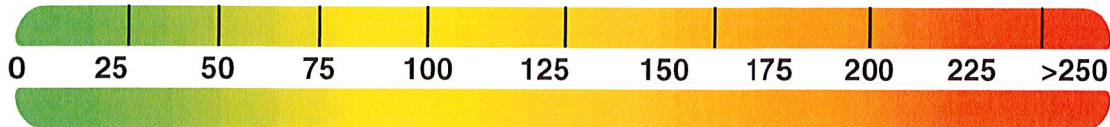
Registriernummer: NW-2024-005047320

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

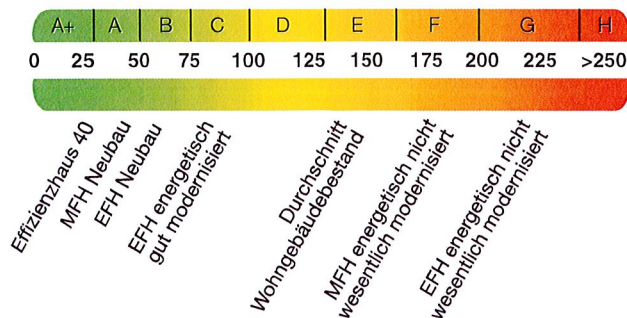
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005047320

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Balmer

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hier können zusätzliche Erläuterungen platziert werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

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

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises