

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ratingen

**Ratingen Stadtrandlage! Einfamilienhaus - 6 Zimmer,  
Kamin, großer Garten und Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-447746

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gabriele Stobbe

Elsternweg  
40882 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Mietsicherheit	6.600 €
Grundstücksfläche	344,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	6,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Garagen	2
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Immobilie liegt in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand von Ratingen, nahe dem Zentrum und unweit des Blauen Sees mit vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Das Haus hat 6 Zimmer, 3 Bäder, eine großzügige Doppelgarage, viel Nutzfläche und Abstellmöglichkeiten im Keller und im Dachgeschoss. Nicht zu vergessen der herrliche große Garten mit schönem Fischteich.

Im EG gelangen Sie durch den Windfang in die Diele, rechts ins Gäst-WC und links in die schöne, helle Küche. Geradeaus liegt der sehr großzügige Wohn-Essbereich mit Kaminecke und Zutritt zur Terrasse und dem herrlichen Garten. Von hier gelangen Sie wie auch vor dem Hause in die große Doppelgarage.

In der 1. Etage befinden sich das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon und auf der vorderen Seite 2 weitere Zimmer, je nach Bedarf Gäste-,Arbeits- oder Kinderzimmer. Hier befinden sich ebenso 2 Bäder, ein Wannenbad und ein neues Duschbad, beide Bäder haben Tageslicht. Im Dachgeschoß ist ein weiteres kleines Duschbad ebenfalls mit Tageslicht und ein gemütlicher Raum der auch gut zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Der zusätzliche sehr große Raum im DG bietet Ihnen viel Abstellfläche. Weitere Abstell- und Unterbringungsmöglichkeiten haben Sie in den Kellerräumen, hier steht Ihnen ein ausladender, beheizter Hobbyraum zur Verfügung sowie 2 weitere Räume die als Abstellraum oder Wäschekeller genutzt werden können. In einem der beiden Räume ist eine Dusche vorbereitet.

Die Dielenbereiche und Treppen in allen Etagen sind mit hellen sehr gepflegtem Steinboden ausgelegt, das gesamte Haus wurde komplett neu gestrichen, Sie müssen nur noch einziehen und Sie werden sich hier bestimmt sehr wohl fühlen!

Auf Wunsch können gerne fast alle Wand- und Deckenlampen - alle neuwertig und mit LED Leuchtmitteln versehen - sowie diverses Mobiliar gegen eine Abstandsanzahlung von den Vormietern übernommen werden.

## Ausstattung

Diele und Treppen in allen Etagen mit gepflegten Steinboden ausgelegt

im 1. OG befindet sich ein großer Einbauschränk in der Diele.

Es gibt 1 Wannenbad und 2 Duschbäder, alle 3 mit Tageslichtfenster

Das Haus wurde komplett neu gestrichen - alle Wände und Decken weiß -

Die weißen Kunststofffenster sind doppelverglast und haben in der unteren Etage elektrische Rollos und in den oberen Etagen manuell zu bedienende Rollos

Der Wohn-Essbereich im EG ist mit schönem Parkettboden ausgelegt,

großer Kamin in Wohnbereich.

In der Küche wurde 2021 ein moderner hellgrauer Fliesenboden verlegt. Alle weiteren Wohnräume sind mit Fertigparkett ausgelegt.

Im Keller sind der Hobbyraum und im DG das Mansardenzimmer und der große Abstellraum mit Teppichboden ausgelegt.

Echtholztüren und Zargen im EG

Terrasse mit Markise, großer Garten mit Fischteich

große Doppelgarage.

Aussenwasserzapfstelle neben der Garage

Achtung! Die Nebenkostenvorauszahlungen sind ohne Heizkosten, diese sind wie auch das Frischwasser und der Haushaltsstrom mit dem externen Energieanbieter Ihrer Wahl abzurechnen.

Ein sehr gepflegtes Haus mit viel Komfort!!

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Gerne vereinbare ich einen Besichtigungstermin für Sie.

Bitte teilen Sie mir per E-Mail Ihre Kontaktdaten mit,

ich melde mich zwecks Abstimmung des Termin

bei Ihnen. Eigentümerangaben: Unser

Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber,

eine Haftung hierfür kann daher nicht übernommen

werden. Wir bitten freundlich um Ihr Verständnis

Impressum

gs-immovermittlung

Gabriele Stobbe

Bergschenweg 33

47506 Neukirchen Vluyn

Mobil 0163 6033 278

info@gs-immovermittlung.de

UST-IDN№: 61 530 897 261

Gewerbeerlaubnis gem. § 34c GewO wurde erteilt 28.11.2011 durch die Stadt Krefeld

Am Hauptbahnhof 5 in 47798 Krefeld

Zuständige Aufsichtsbehörde

Ordnungsamt der Stadt Neukirchen Vluyn

## Lage

Der Elsterweg in Ratingen liegt in einer sehr ruhigen Straße in einer gepflegten Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand von Ratingen. Der Weg zur Stadtmitte ist kurz, hier sind Sie in wenigen Minuten und bekommen alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Kindergärten, Grundschulen, ein Gymnasium und das Adam-Josef-Cüppers-Berufskolleg sind ebenfalls in nächster Nähe zu finden. Auch Ärzte und ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe. Der bekannte und beliebte Blaue See bietet viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Über die nahe gelegene A3 gelangen Sie über die weiterführenden Autobahnen schnell in alle Richtungen. Bis zum Düsseldorfer Flughafen sind es ca. 10 KM, also maximal 15 Minuten mit dem Auto. Öffentliche Verkehrsmittel erreichen in wenigen Minuten fußläufig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Hausansicht vorne

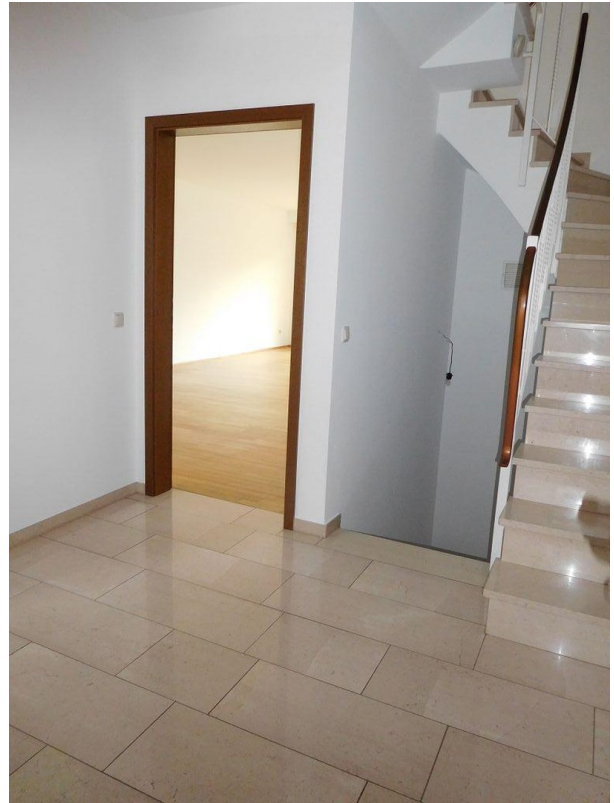


Windfang

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Diele EG



Diele EG

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Blick zur Terrasse

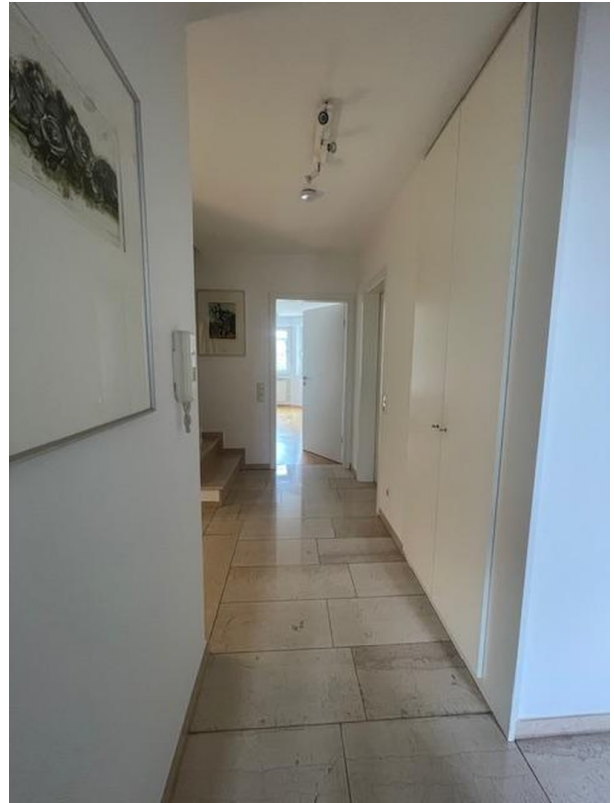


Treppenaufgang zum 1.OG

# Exposé - Galerie



Diele 1.OG



Diele 1.OG



Einbauschränk Diele 1.OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1.OG



Arbeitszimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Balkonzimmer 1.OG



Balkonzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Balkon



Duschbad 1.OG

# Exposé - Galerie



Duschbad 1.OG



Wannenbad 1.OG

# Exposé - Galerie



Wannenbad 1.OG



Schlafzimmer 1.OG vor Einzug

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1.OG



Diele DG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer DG



Duschbad DG

# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Nutz- bzw. Abstellfläche DG

# Exposé - Galerie



Nutz- bzw. Abstellfläche DG



Nutz- bzw. Abstellfläche DG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Vorratsraum Keller

# Exposé - Galerie



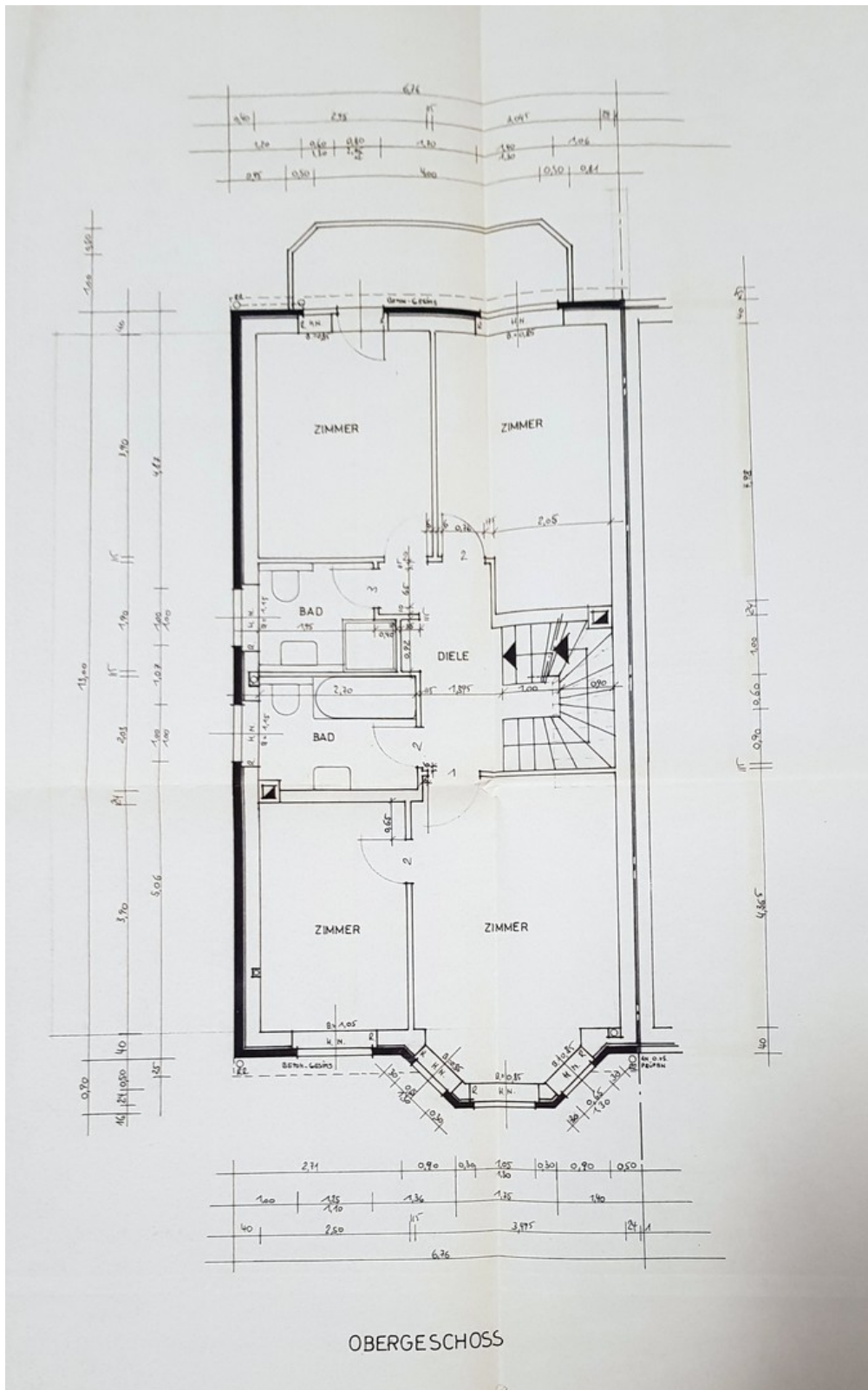
Waschraum Keller



Doppelgarage



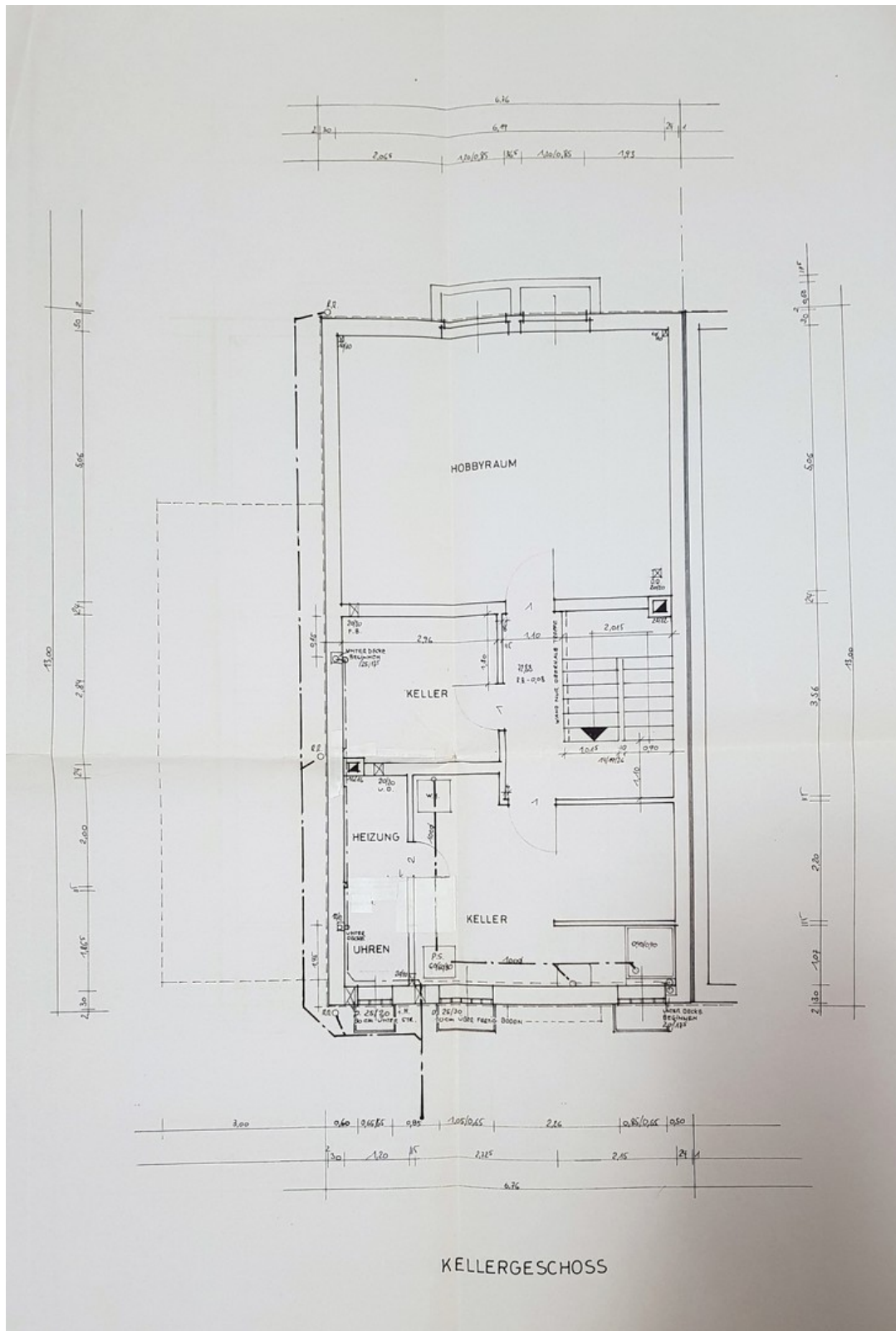
# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss 1.OG



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

Wohnfläche (ohne Balkon, ohne Terrasse)  
Elsternweg 37

Etage	Raum	Fläche [m <sup>2</sup> ]			
Erd- geschoß	Windfang	2,77			
	WC	2,14			
	Diële	7,77			
	Küche	10,97			
	Wohnzimmer	41,23			
				64,88	
Ober- geschoß	Diële	5,25			
	Abstell.ecke	0,31			
	Du-Bad	3,94			
	Bad	5,32			
	Balkon-Zi	11,16			
	Kinder-Zi	13,67			
	Ankleide Zi	9,46			
	Schlaf. Zi	16,59			
				65,70	
Erd.+Ober- geschoß.					130,58
Dach- geschoß	Kammer	9,15			
	Du-Bad	3,45			
				12,60	
Erd+ Ober + Dachgeschoß					143,18
Keller- Hobby-R		29,67			
		$29,67 \cdot \frac{1}{3} = 9,89$			
Erd. + ober + Dach + Keller/Hobby					172,85
"	"	"	Keller/Hobby $\cdot \frac{1}{3}$		153,07

Wohnflächenberechnung

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **12.01.2031**

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2021-003489986

1

## Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus		
Adresse	Elsternweg 37, 40882 Ratingen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1989		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2012		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	171,6 m <sup>2</sup>	✗ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen

Aussteller:

André Schenker  
Schornsteinfegermeister  
Brandenburger Strasse 68  
40880 Ratingen

**André Schenker**

Schornsteinfegermeister  
Gebäudeenergieberater HWK  
Brandenburger Straße 68  
40880 Ratingen

13.01.2021  
Ausstellungsdatum

Telefon: 0 21 02 / 55 19 037

Mobil: 01 76 / 30 16 22 85

E-Mail: schomi.schenker@gmail.com



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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2021-003489986

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</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>'

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 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

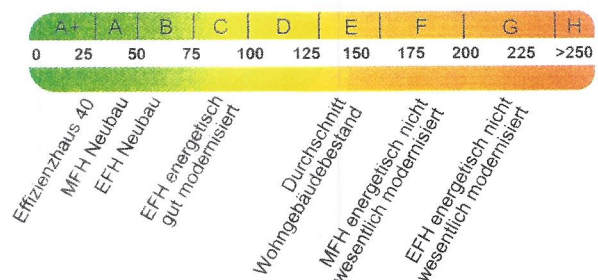
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## 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<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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

nur bei Neubau

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

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

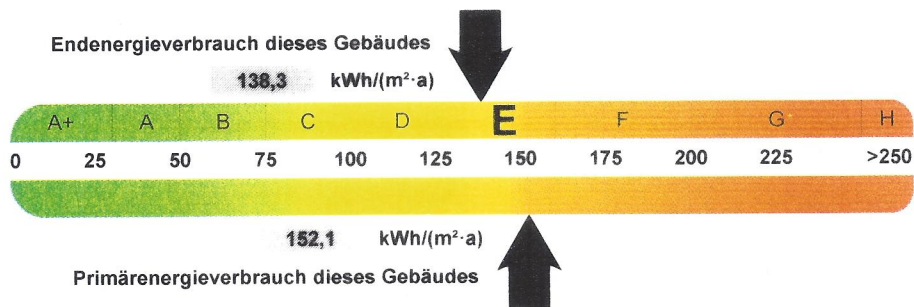
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003489986

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

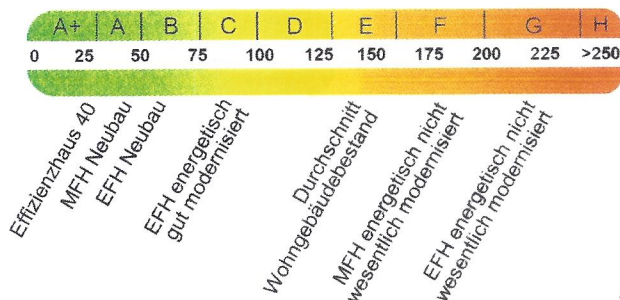
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

138,3 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
30.11.2016	04.12.2019	Erdgas E	1 10	63487	10336	53151	1,15

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) 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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 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 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 auch die sogenannte „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 CO<sup>2</sup>-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.

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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: einseitig angebautes Einfamilienhaus  
 Straße: Elsternweg 37  
 PLZ / Ort: 40882 Ratingen  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 171.60 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 143,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1.20  
 Anzahl Wohneinheiten: 1

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
30.11.2016	12.12.2017	22976	20699	17147	82,8	3552	17,2
13.12.2017	10.11.2018	20058	18070	14941	82,7	3129	17,3
11.11.2018	04.12.2019	27437	24718	21063	85,2	3655	14,8

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 40882  
 Ort: Ratingen

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 30.11.2016 - 04.12.2019  
 Kennwert: 138,3 kWh/(m<sup>2</sup> a)