

Exposé

Reihenhaus in Flörsheim am Main

Reihenmittelhaus Bieterverfahren - ohne Makler!



Objekt-Nr. OM-449578

Reihenhaus

Verkauf: **491.000 €**

Rheinallee 13a
65439 Flörsheim am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	186,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	64,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus (keine WEG) mit ca. 133 m² Wohnfläche, 64 m² Nutzfläche und einem 186 m² großen Grundstück wurde 1998 erbaut und 2018 modernisiert. Das Haus bietet mit seinen vier Zimmern viel Platz für Familien. Die Innenausstattung lässt Raum für individuelle Gestaltungswünsche.

Das Haus wurde 1998 von Zapf Haus erbaut und 2018 modernisiert. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Geschosse sowie einen Spitzboden, wobei die genaue Raumaufteilung flexibel gestaltet werden kann. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC. Zudem stehen drei Kellerräume zur Verfügung, von denen einer als Waschküche genutzt wird.

Vor dem Haus befinden sich zwei Stellplätze. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Transparenter Verkaufsprozess

Um allen Interessenten faire und gleiche Chancen zu bieten, erfolgt der Verkauf im Bieterverfahren. Der angegebene Kaufpreis dient als Startpreis und bietet eine erste Orientierung.

Nach den Besichtigungsterminen haben Sie die Möglichkeit, Ihr individuelles Kaufangebot zusammen mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank per E-Mail abzugeben. So können Sie den Wert der Immobilie aktiv mitgestalten und sich aktiv am Kaufprozess beteiligen.

Wichtige Frist:

Die Abgabe der Gebote ist bis zum 30. Mai 2026, 20:00 Uhr möglich. Zusammen mit Ihrem Gebot senden Sie bitte auch eine aktuelle Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank mit.

Bitte senden Sie Ihr Gebot per E-Mail an die Ihnen mitgeteilte Adresse.

Highlights auf einen Blick

Reihenmittelhaus mit hochwertiger Schallschutzhaustür 2018

Vinylboden im EG und 1. OG (2018 verlegt)

Eigener pflegeleichter Garten

Elektrische Rolläden mit integriertem Fliegengitter an allen Fenstern im EG und 1. OG

Badezimmer mit fast schwellenloser Dusche, integriertem Dusch-Komfort-Sitz und Dusch-WC

Klimaanlage im Wohnzimmer EG und Schlafzimmer 1. OG 2018

Wasserenthärtungsanlage 2018

Ruhige Nachbarschaft

Spielplätze und Grünflächen in der Nähe

Lage

Flörsheim am Main bietet eine attraktive und gut erschlossene Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte (REWE, Aldi, Lidl, Netto), Drogerien (DM), Apotheken sowie eine Vielzahl an Bekleidungsgeschäften in den Kolonnaden sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen, der Bahnhof sowie Bushaltestellen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Anbindung.

Die Stadt verfügt über eine solide und gut ausgebaute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die S-Bahn, die Pendlerfahrten in die umliegenden Städte wie Frankfurt am Main, Wiesbaden oder Mainz deutlich erleichtert.

Grünflächen, Parks und die Mainuferpromenade laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bieten hochwertige Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,21 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC Bild 1



Gäste WC Bild 2



Wohn- Essbereich EG

Exposé - Galerie



**EG Ess- und
Wohnzimmer**

Wohn- Essbereich EG



Wohn- Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich EG



**EG Ess- und
Wohnzimmer**

Wohn- Essbereich EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



offene Treppe vom Keller bis zum Dach

offene Treppe

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG Bild 1

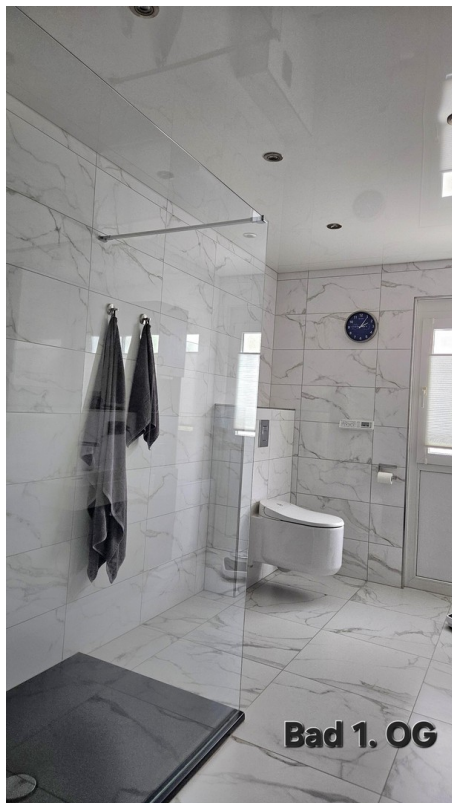


Zimmer 1 OG Bild 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Bad Bild 1

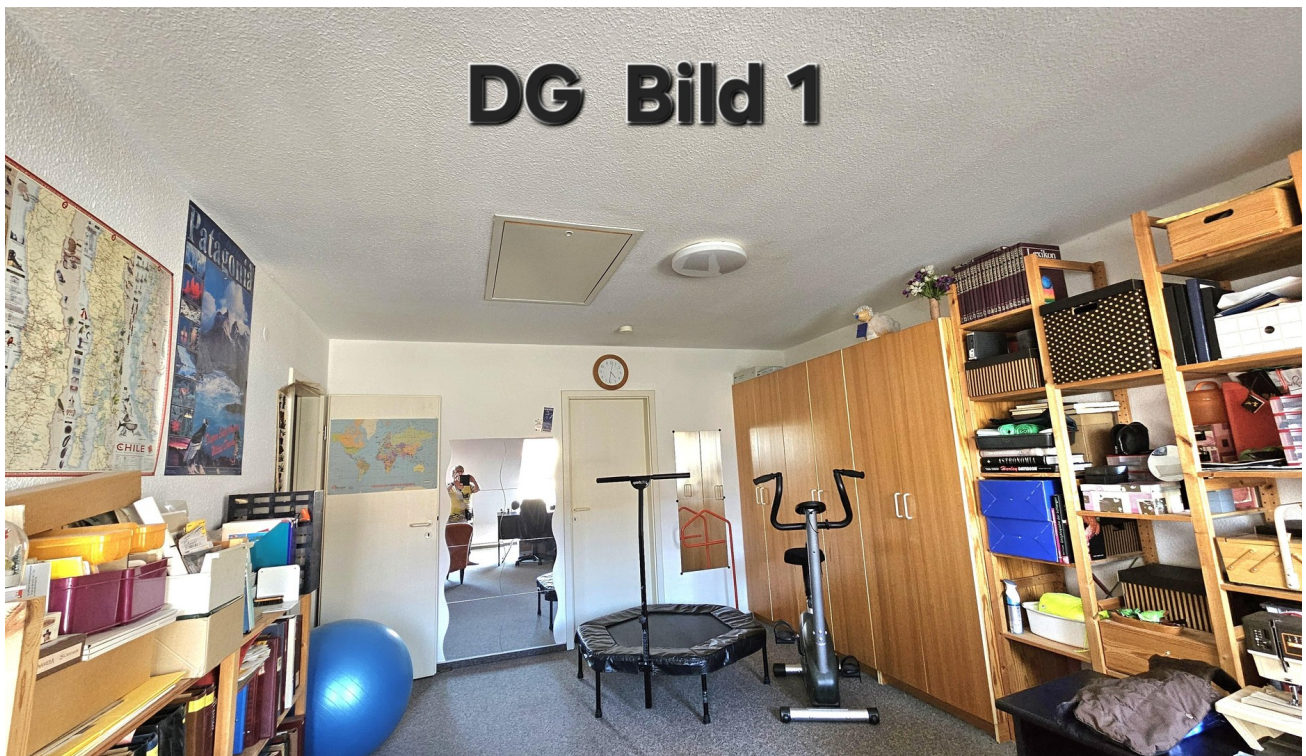


Bad Bild 2

Exposé - Galerie



Bad Bild 3



DG Bild 1

Exposé - Galerie



DG Bild 2



Brennwertheizung 2023

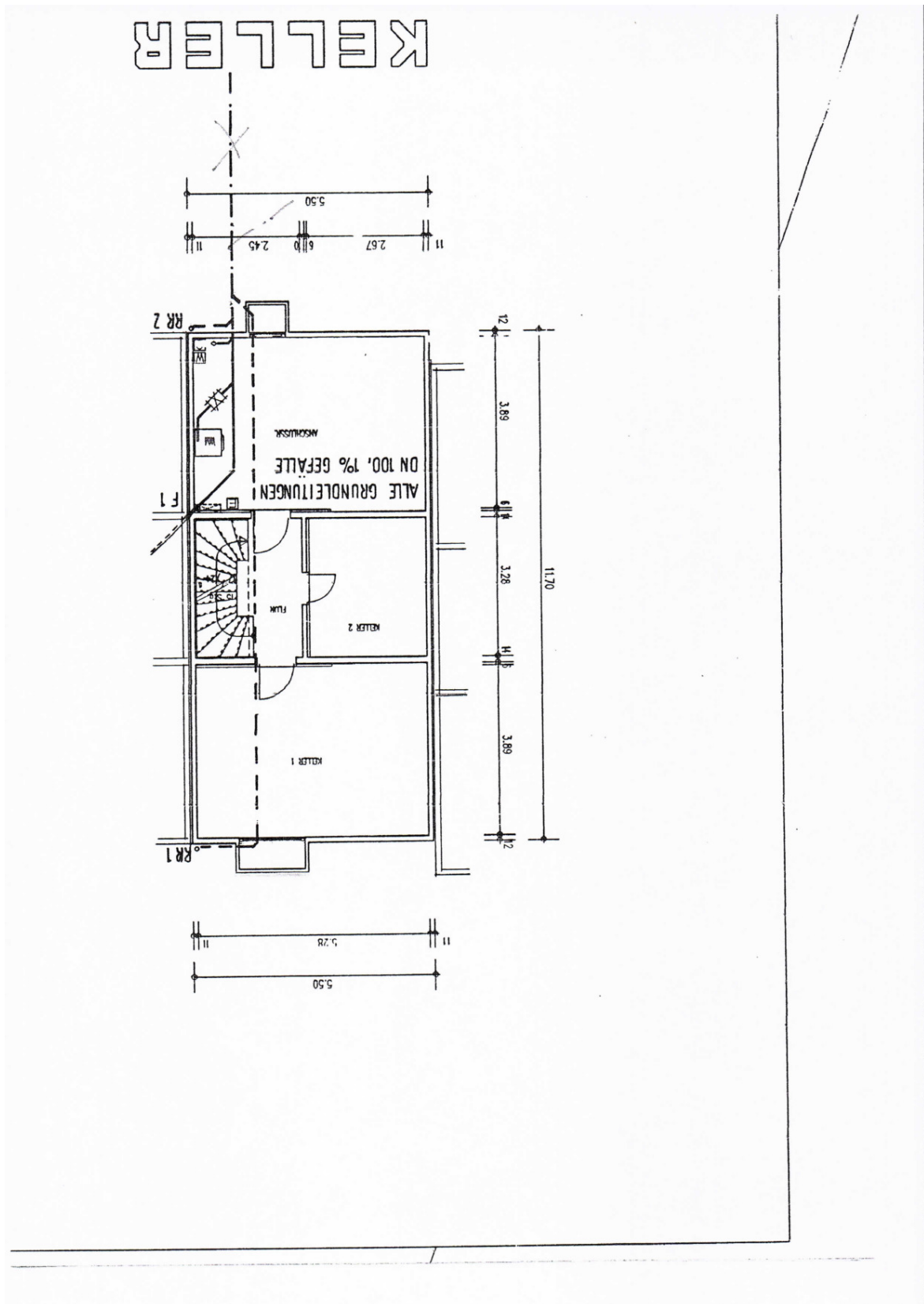


Brennwertheizung 2023

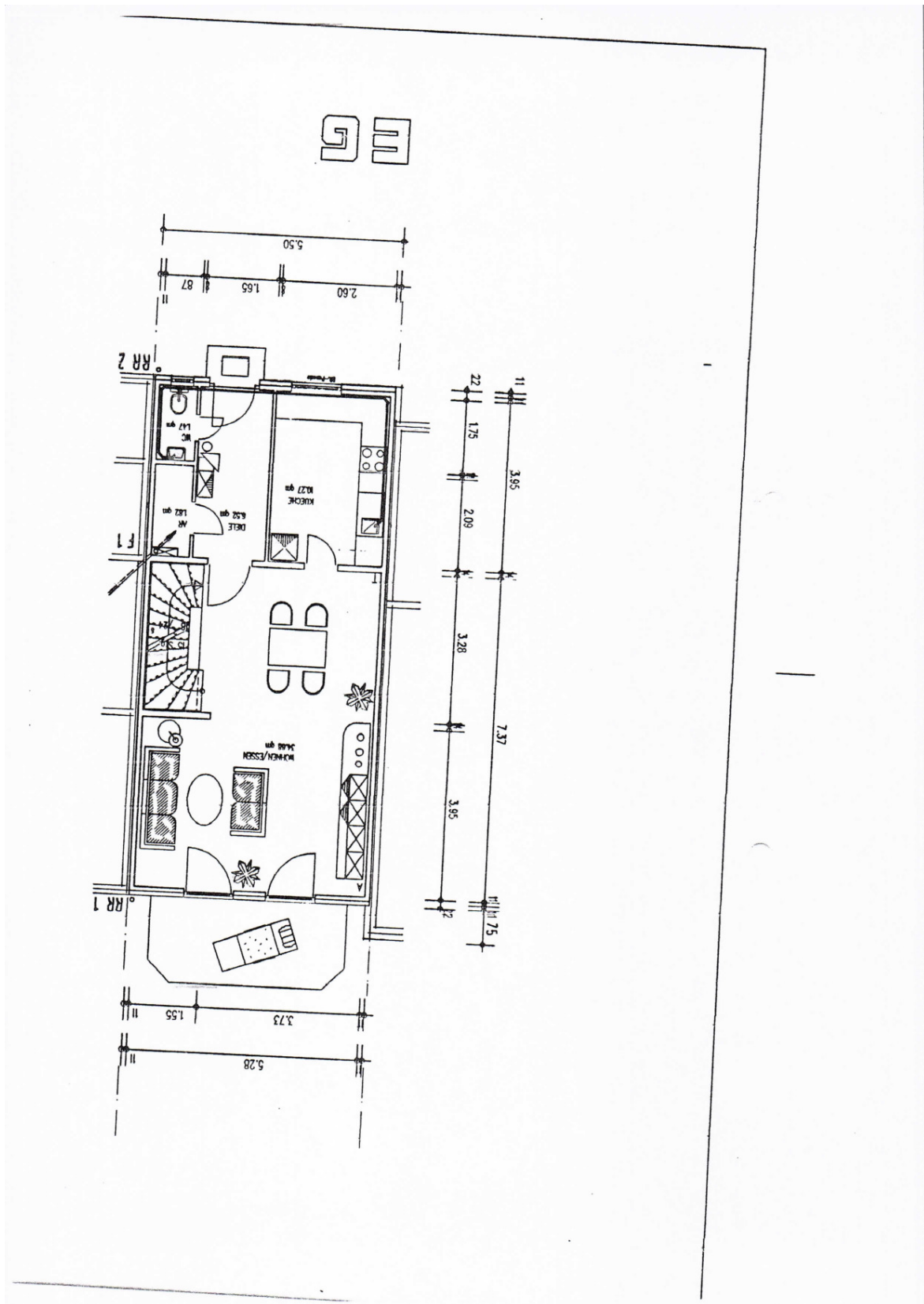
Exposé - Grundrisse



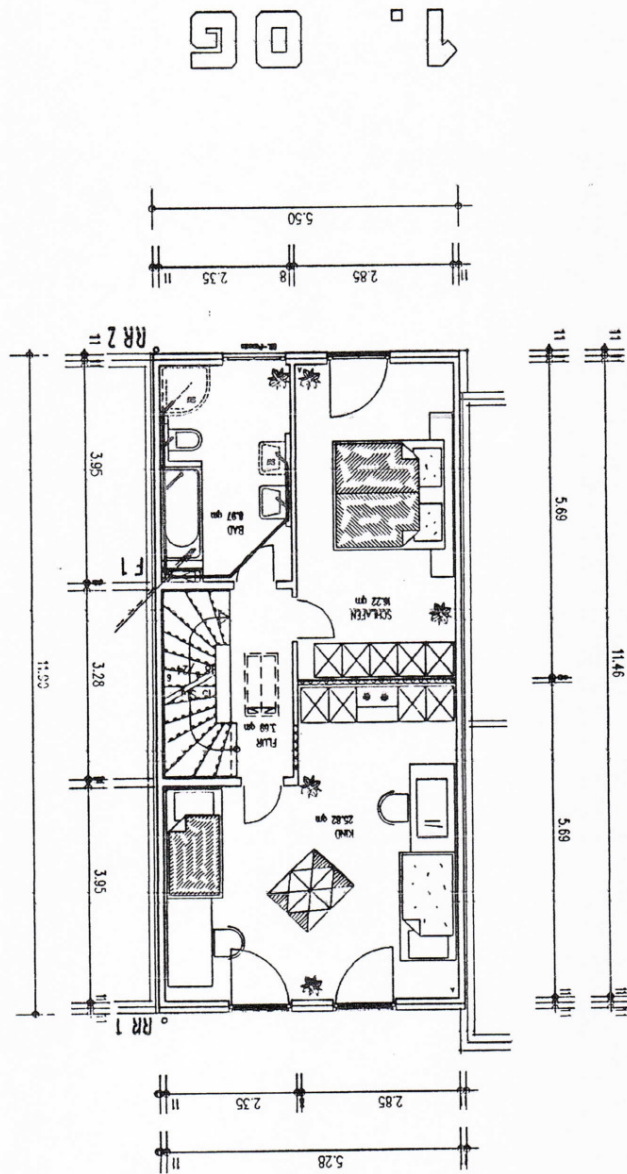
Exposé - Grundrisse



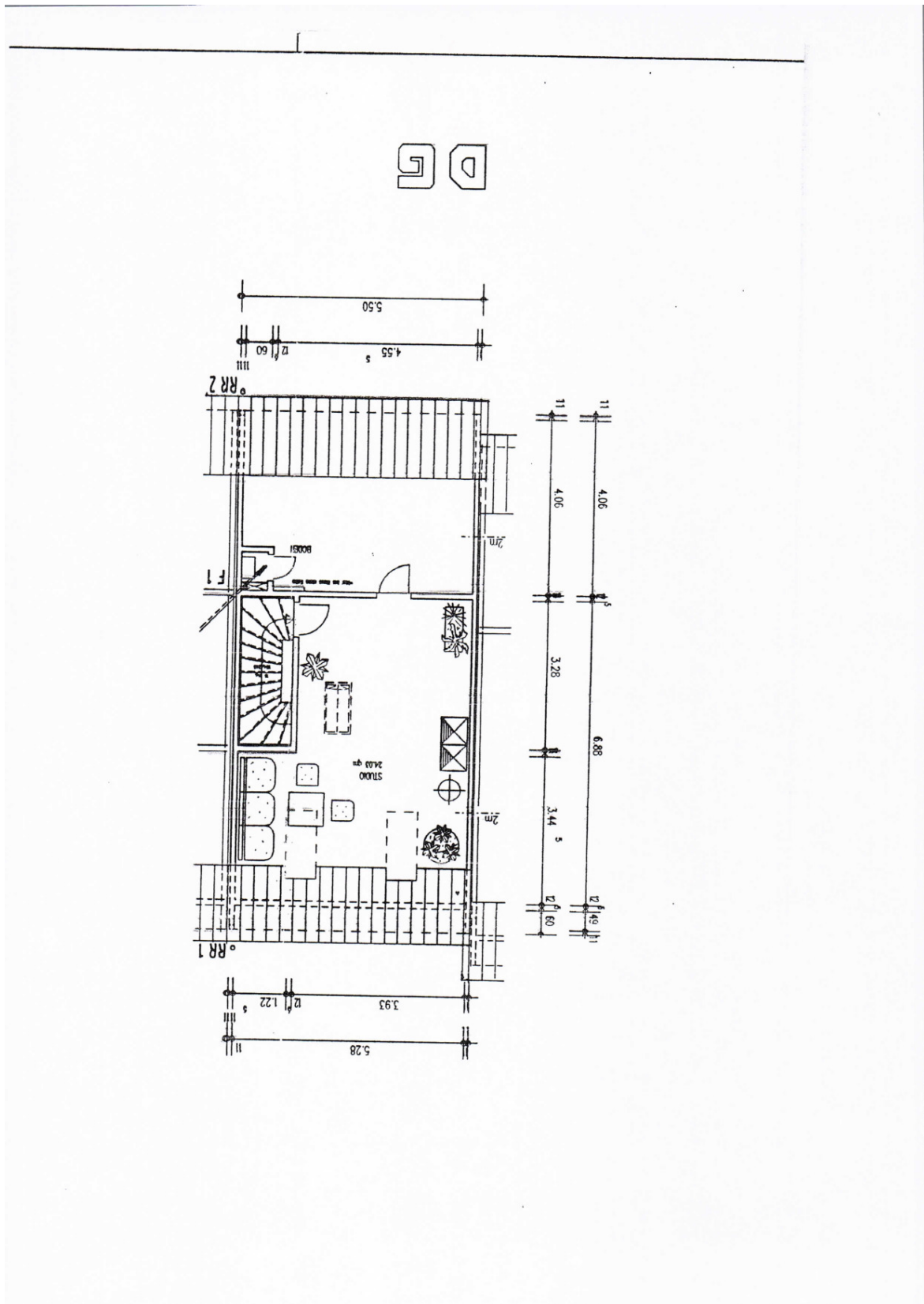
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

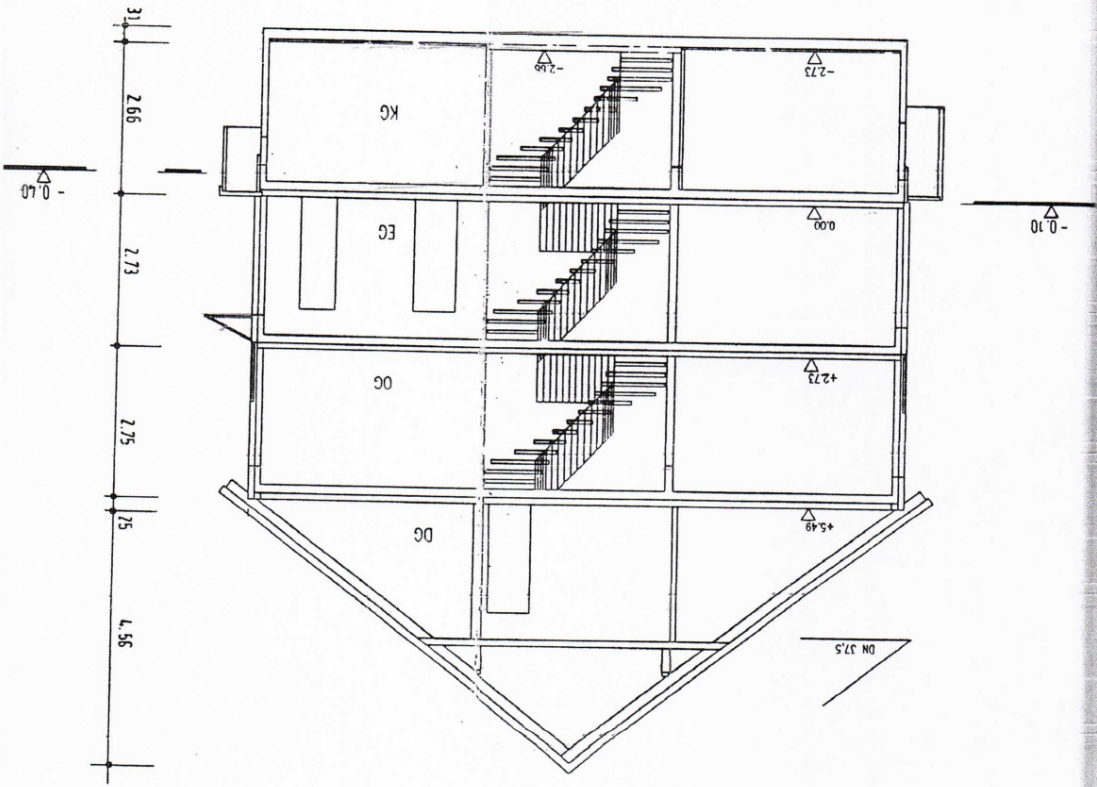


Exposé - Grundrisse

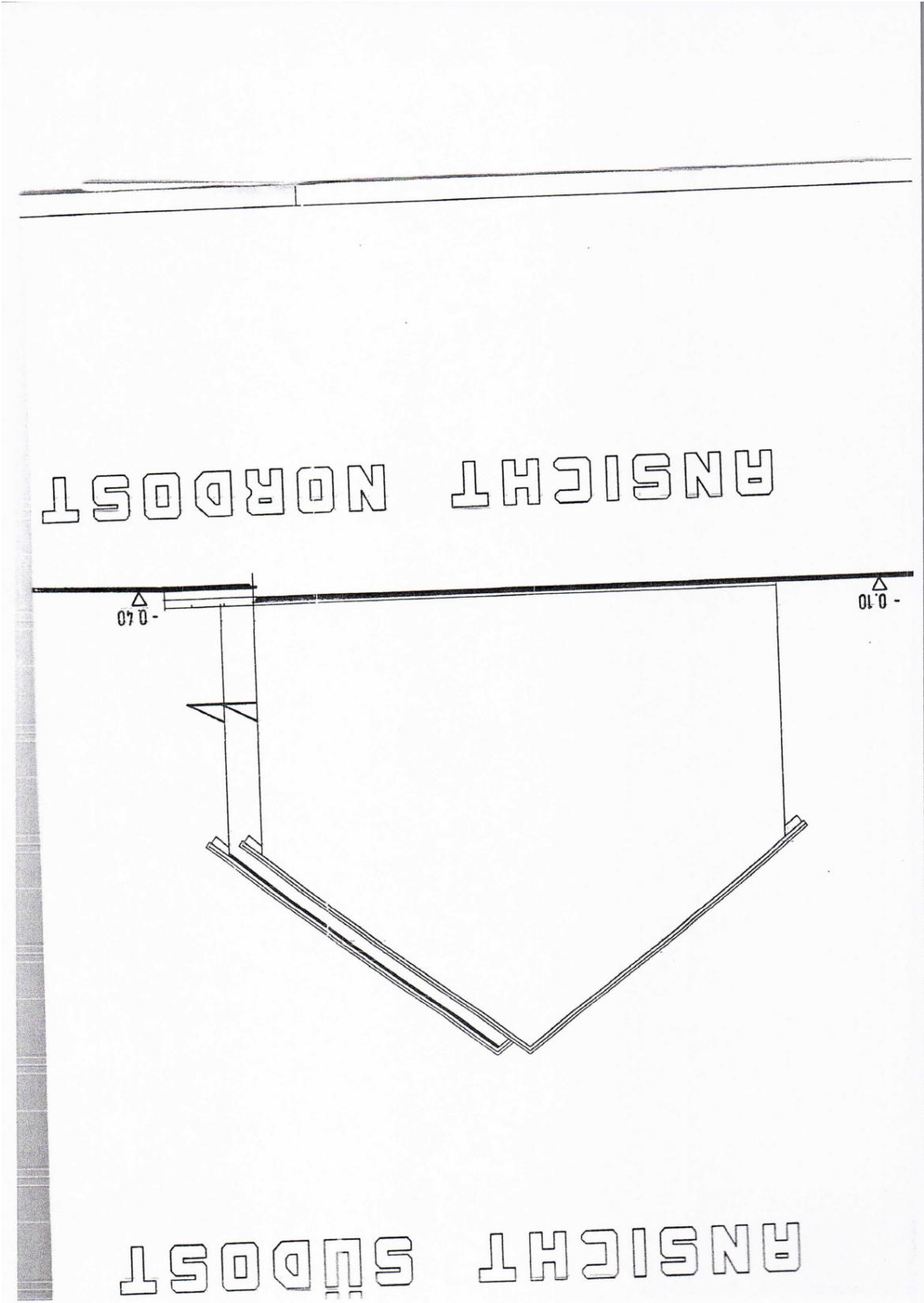


Exposé - Grundrisse

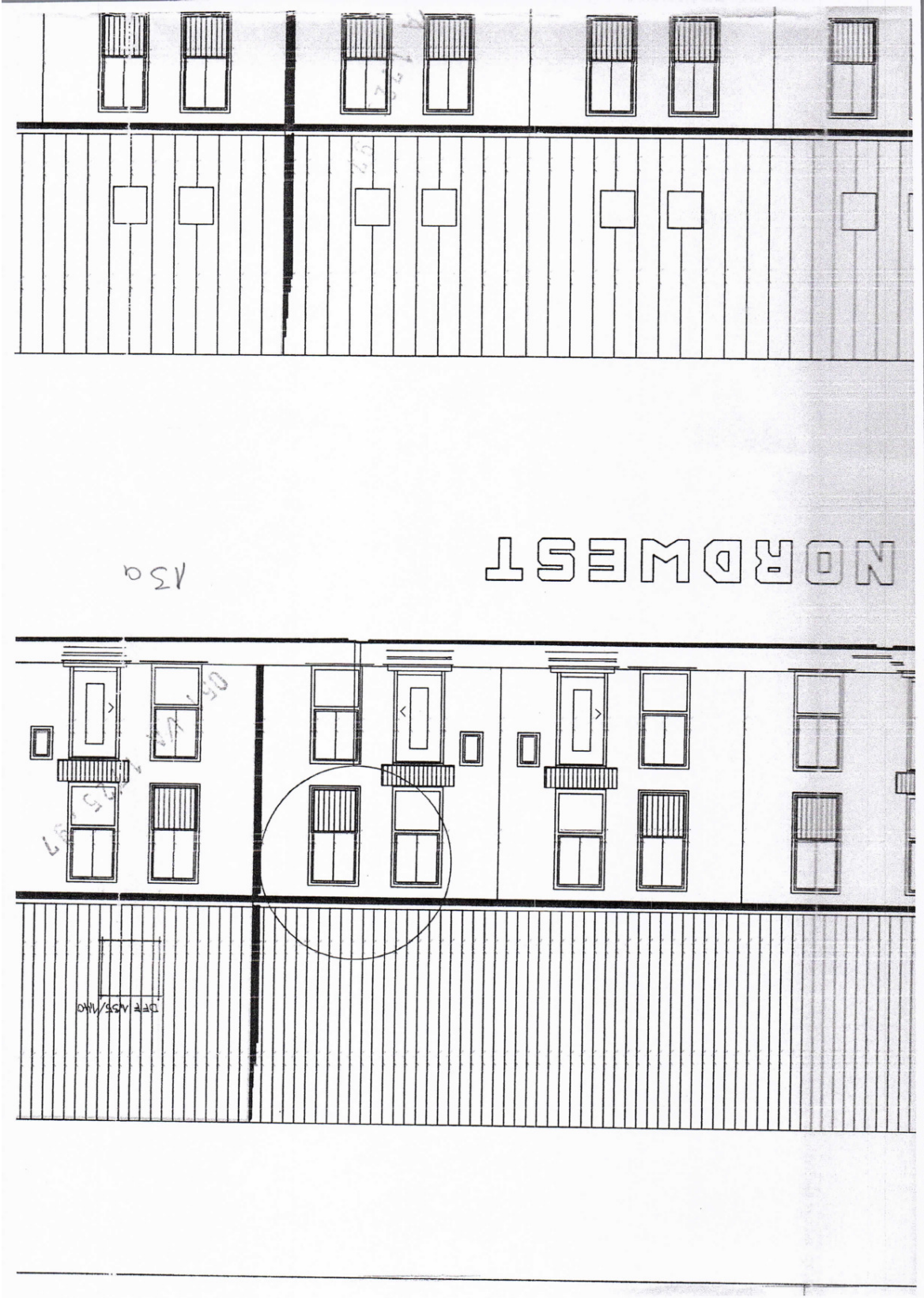
STILINHS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

051 VA 1125/93

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. GERHARD KLEIN
 Seite 1
 28.08.97
 Eisenbahnstraße 57 * 65439 Flörsheim * Tel: 06145/6078 * Fax: /6070

Anlage zum Bauantrag

Bauvorhaben:

Neubau eines Reihenhauses
 Rheinallee ... Haus 4
 65439 Flörsheim

Bauherr:

Zapf GmbH+Co. - Junges Bauen
 Nürnbberger Straße 38
 95440 Bayreuth

F L Ä C H E N B E R E C H N U N G

Erdgeschoss

Diele	1,65*3,95	6,52 qm
Küche	2,20*3,95	10,27 qm
Wohnen	3,73*7,37 + 0,325*3,28 + 0,325*3,95	34,68 qm
WC	1,73*0,85	1,47 qm
Abstellr.	2,09*0,87	1,82 qm
Wohnfläche Erdgeschoss		54,76 qm

1. Obergeschoss

Bad	1,58*3,95 + 0,75*3,68	8,97 qm
Kind	2,85*5,69 + 2,43*3,95	25,82 qm
Schlafen	2,85*5,69	16,22 qm
Flur	3,28*1,125	3,69 qm
Wohnfläche 1. Obergeschoss		54,70 qm

Exposé - Grundrisse


INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. GERHARD KLEIN
 Eisenbahnstraße 57 * 65439 Flörsheim * Tel: 06145/6078 * Fax: /6070
 Seite 2
 28.08.97

Dachgeschoss
 Studio 3,93*4,778 + 1,35*1,343 + 5,28*1,303*0,5
 Wohnfläche gesamt 54,76+54,70+24,03
 133,49 qm

Nutzflächen
 Kellergeschoss
 Keller 1 3,95*5,28
 Keller 2 3,28*2,67
 Anschlußr. 3,95*5,28
 Flur 3,28*1,225
 Nutzfläche Kellergeschoss
 54,50 qm

Dachgeschoss
 Boden 4,555*1,025 + 5,28*(3,145-2,175)
 9,79 qm
 Nutzfläche gesamt 54,50+9,79
 64,29 qm

aufgestellt: Flörsheim, den 28.08.97
ZAPF
 ZAPF GmbH + Co.
 Nummer Str. 38 95449 Flörsheim
 Tel: (0214) 414-4330 Fax: (0214) 414-4331
 Die Bauherrin / Der Bauherr

Der Planverfasser


Exposé - Grundrisse

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. GERHARD KLEIN
 28.08.97
 Eisenbahnstraße 57 * 65439 Flörsheim * Tel.:06145/6078 * Fax.:/6070

3.2 Nachweis Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß

Grundfläche 1. OG = 65,93 qm
 davon 3/4 = 49,45 qm
 Grundfläche DG über 2,30 m = 36,23 qm
 (11,90-2*2,68) * 5,54
 36,23 qm < 49,45 qm, d.h. Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß.

4. Grundflächenzahl

GRZ (ohne Zufahrten) / 187 = 0,35 < 0,4
 GRZ (incl. Zufahrten) / 187 = 0,52 > 0,68
 (65,93+31,25) / 187 = 0,52
 40,25
 0,52

5. Geschosflächenzahl

GFZ / 187 = 0,71
 131,86

aufgestellt: Flörsheim, den 28.08.97

Die Bauherrin / Der Bauherr

Der Planverfasser

Exposé - Grundrisse

061 VA 1725/97

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. GERHARD KLEIN
 Eisenbahnstraße 57 * 65439 Flörsheim * Tel.:06145/6078 * Fax.:/6070
 28.08.97
 Seite 1

Anlage zum Bauantrag

Bauvorhaben:
 Neubau eines Reihenhauses
 Rheinallée .., Haus 4
 65439 Flörsheim

Bauherr:
 Zapf GmbH+Co. - Junges Bauen
 Nürnberger Straße 38
 95440 Bayreuth

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Kellergeschoß

Fläche = 11,70 * 5,54 = 64,82 qm
 Höhe = 2,97 m
 Umbauter Raum = 192,52 cbm

Erdgeschoß und Obergeschoß

Fläche = 11,90 * 5,54 = 65,93 qm
 Höhe = 2,74 * 2 = 5,48 m
 Umbauter Raum = 361,30 cbm

Dachgeschoß

Fläche = 11,90 * 5,54 = 65,93 qm
 Höhe = 0,25 * 4,56/2 = 2,53 m
 Umbauter Raum = 166,80 cbm

Umbauter Raum gesamt = 720,62 cbm

aufgestellt: Flörsheim, den 28.08.97

Die Bauherrin / Der Bauherr

Der Planverfasser

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ² HE-2026-006167357

Gültig bis: 18.01.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Rheinallee 13a, 65439 Flörsheim		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	180,21 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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 <input type="checkbox"/> (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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Harsche Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

19.01.2026

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

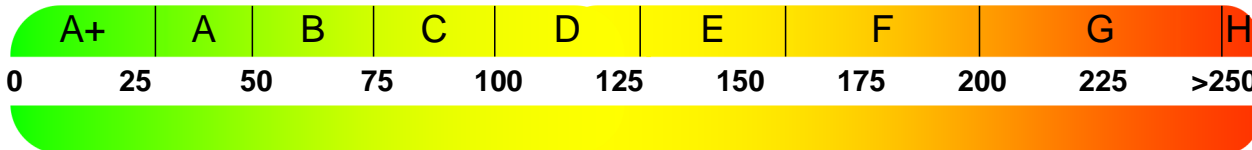
Registriernummer ² HE-2026-006167357

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- 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 GEG³

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil Wärmebereitstellung³: Anteil EE³ der Einzelanlage: Anteil EE³ aller Anlagen:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ³ :			

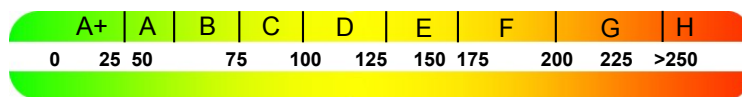
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil EE³:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ³ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

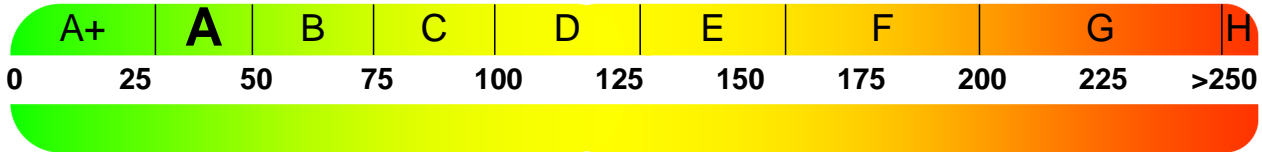
Registriernummer ² HE-2026-006167357
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **11,40** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
43,97 kWh/(m²a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
50,21 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

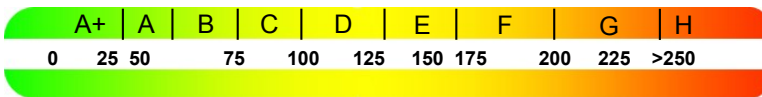
43,97

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2022	28.02.2025	Erdgas	1,10	17432,43	3137,84	14294,59	1,34
01.03.2022	28.02.2025	Kühlungszuschlag	1,80	1428,11	0	0	

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HE-2026-006167357

(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
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 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 Kältebedarfs 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 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.

Endergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises