

Exposé

Doppelhaushälfte in Köln

Exklusives Wohnerlebnis im Kölner Hahnwald – Luxusvilla auf Parkgrundstück



Objekt-Nr. **OM-452525**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **2.500.000 €**

50996 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie in der prestigeträchtigsten Wohnlage Kölns – dem Hahnwald. Dieses im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus Privatsphäre, Sicherheit und modernem Luxus.

Das Anwesen besticht durch sein ca. 1.000 m² großes Grundstück, das als parkähnliche Gartenanlage mit blickdichtem Sichtschutz

angelegt ist. Mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 352,92 m² (davon ca. 202 m² reine Wohnfläche im EG/OG) bietet das Haus großzügigen Raum für anspruchsvolles Wohnen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet massives Handwerk mit modernster Technik und einem Gartenparadies, das seinesgleichen sucht. Schon die Auffahrt, gesäumt von prachtvollen Thuja-Bäumen, vermittelt ein Gefühl von Privatsphäre und Ankommen.

Das Erdgeschoss:

Durch die hochwertige, massive Eingangstür betreten Sie die Diele. Hier zeigt sich sofort die Liebe zum Detail.

Die Küche:

Ein Traum für Foodies. Ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten (Backofen, Kaffeevollautomat, Dunstabzug nach außen), besticht sie besonders durch den massiven Naturstein-Hochtisch direkt am Fenster.

Wohnen & Genießen:

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Raum mit Kamin, der derzeit als privates Heimkino genutzt wird, perfekt für gemütliche Abende.

Wellness im Glas:

Der großzügige Wintergarten lässt sich rundum öffnen. Dank elektrischer Obermarkisen und Infrarotstrahlern ist er zu jeder Jahreszeit nutzbar. Mit TV Anschluss ausgestattet, wird er schnell zum Lieblingsplatz für die ganze Familie.

Das Obergeschoss: Ihre private Rückzugsoase:

Ein eleganter Glasdurchgang führt Sie ins Obergeschoss.

Schlafzimmer: Klimatisiert und mit separater Ankleide. Ein besonderes Extra ist der Zugang zur großen Dachterrasse. Genießen Sie hier Ihr Sonntagsfrühstück mit Blick auf den wunderschönen Garten, nutzen Sie den Platz für Yoga bei Sonnenaufgang oder verwandeln Sie die Fläche in eine stylische Lounge.

Wellness Badezimmer:

Ausgestattet mit Dornbracht-Armaturen, einem Doppelwaschtisch, Dusche und einer großen Whirlpool-Wanne für maximale Entspannung.

Zwei weitere Räume bieten ideale Möglichkeiten für Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein ruhiges Home-Office.

Der Garten, ein autarkes Paradies. Smarte Bewässerung: Ein eigener Brunnen speist die automatische, unterirdische Sprinkleranlage. Das spart Kosten und hält den Rasen sowie den wertvollen Baumbestand ganzjährig sattgrün.

Terrassen-Luxus: Eine große, elektrisch betriebene Terrassenüberdachung bietet Schutz und Komfort im Freien.

Keller & Technik:

Durchdacht bis ins Detail

Der Keller ist nicht nur Nutzfläche, sondern echter Wohnraum:

Fitness & Wellness: Ein eigener Fitnessraum und eine Sauna mit angrenzendem Duschbad sorgen für Ihr tägliches Workout Programm.

Wirtschaftlichkeit: Großzügige Wasch- und Bügelräume sowie die Öl-Heizungsanlage mit neuem Warmwasserspeicher.

Wasserqualität: Die Grünbeck-Trinkwasseraufbereitung garantiert kalkfreies, weiches Wasser im gesamten Haus.

Parken:

Doppelgarage mit elektrischem Tor + zusätzliche Stellplätze davor.

Klima & Heizung:

Alle Wohnräume klimatisiert, funkgesteuerte Fußbodenheizung für individuellen Komfort.

Sicherheit:

Kameragestützte Grundstücksüberwachung für Ihr sicheres Gefühl.

Technik:

Elektrische Rollläden an allen Fenstern, LAN-Anschlüsse in allen Räumen.

Außenbereich:

Eigener Brunnen, automatische Bewässerung, uneinsehbarer Garten.

Ausstattung

Ausstattungs Highlights: Technik trifft auf Premium-Qualität

Diese Immobilie wurde mit Blick auf Langlebigkeit, Komfort und modernste Haustechnik konzipiert. Jedes Detail spiegelt einen gehobenen Lebensstandard wider.

Wohnkomfort & Design

Klimatisierung: Alle Wohnräume (EG und OG) sind voll klimatisiert und bieten auch an heißen Sommertagen ein perfektes Raumklima.

Bodenheizung mit Funksteuerung: Die Fußbodenheizung ist funkgesteuert und ermöglicht eine präzise, individuelle Temperaturregelung für jeden Raum.

Hochwertige Bodenbeläge: Kombination aus edlen Materialien (Marmorstein), passend zum exklusiven Ambiente.

Fenster & Beschattung: Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Massives Handwerk: Massive Eingangstüre und hochwertige Innentüren.

Küche & Kulinarik

Premium-Einbauküche: Voll ausgestattet mit hochwertigen Geräten, inklusive Backofen und integriertem Kaffeevollautomaten.

Unikat-Naturstein: Ein am Fenster fest installierter Hochtisch aus massivem Naturstein dient als Herzstück der Küche.

Abluftsystem: Leistungsstarker Dunstabzug mit direkter Führung nach außen.

Wellness & Bäder

Master-Bad (OG): Luxusausstattung mit Dornbracht-Armaturen, Doppelwaschtisch, Dusche und einer großzügigen Whirlpool-Badewanne.

Gäste-Bad & Souterrain-Bad: Weitere vollwertige Badezimmer vorhanden, inkl. Dusche im Wellnesskeller.

Privates Spa: Hauseigene Sauna und separater Fitnessraum im Kellergeschoss.

Außenanlage & Gartenparadies

Ganzjahres-Wintergarten: Rundum zu öffnende Glaswände, ausgestattet mit elektrischer Obermarkise, Infrarotstrahlern und TV-Anschlüssen.

Autarke Bewässerung: Ein eigener Brunnen sorgt für kostenfreie Gartenbewässerung über eine vollautomatische, unterirdische Sprinkleranlage.

Terrassen-Komfort: Großflächige, elektrisch betriebene Terrassenüberdachung.

Privatsphäre: Das Grundstück ist durch prachtvollen Baumbestand (u.a. Thuja-Einfahrt) von außen komplett uneinsehbar.

Technik & Sicherheit

Wasseraufbereitung: Professionelle Grünbeck-Anlage für kalkfreies, weiches Trinkwasser im gesamten Haus.

Sicherheitspaket: Das gesamte Areal ist kameraüberwacht; modernste Internet- und LAN-Anschlüsse sind in allen Räumen vorhanden.

Heizung: Öl-Zentralheizung mit neuwertigem Warmwasserspeicher.

Garage: Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie großzügige Stellflächen vor dem Haus.

Stauraum: Zusätzliche Flächen zwischen Haus und Garage für Mülltonnenboxen und Gartengeräte; separate Wasserzapfstellen rund um das Haus.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Besichtigung nur nach Vorprüfung:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir zum Schutz der Privatsphäre Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung (oder eines entsprechenden Eigenkapitalnachweises) vergeben.

Wir bitten Kaufinteressenten zudem um eine kurze schriftliche Vorstellung (Wer zieht ein? Beruflicher Werdegang/Einkommenssituation). Alle Angaben werden streng vertraulich gemäß DSGVO behandelt und bei ausbleibendem Interesse oder Nichtzustandekommen des Kaufs umgehend gelöscht.

Lage

Die Lage: Exklusivität und Diskretion im Kölner Hahnwald

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und sichersten Wohnlagen Deutschlands: dem Kölner Hahnwald. Dieser Stadtteil im Kölner Süden ist weit über die

Stadtgrenzen hinaus bekannt für seine repräsentativen Villen, weitläufigen Parkgrundstücke und einen außergewöhnlich hohen Grad an Privatsphäre.

Exklusives Wohnumfeld & Sicherheit

Der Hahnwaldweg besticht durch seine ruhige, grüne Atmosphäre und einen prächtigen, alten Baumbestand. Ein besonderes Merkmal dieses Viertels ist das ausgeprägte Sicherheitsbedürfnis seiner Bewohner: Ein privater Sicherheitsdienst patrouilliert hier rund um die Uhr, was den Hahnwald zu einem der sichersten Stadtteile der Metropole macht.

Natur und Freizeitwert

Direkt vor der Tür finden Sie erstklassige Naherholungsmöglichkeiten:

Der Forstbotanische Garten und der angrenzende Friedenswald sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Nähe zum Rhein und den exklusiven Golfclubs im Kölner Süden unterstreicht den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Infrastruktur & Anbindung

Trotz der idyllischen Ruhe ist die Anbindung hervorragend:

Einkaufen & Alltag: Erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Rodenkirchen und Rondorf, die nur wenige Fahrminuten entfernt sind.

Verkehr: Über den nahen Autobahnanschluss an die A555 und den Verteilerkreis Süd sind die Kölner Innenstadt (ca. 15 Minuten), der Flughafen Köln/Bonn sowie die Stadt Bonn ideal erreichbar.

Fazit: Das Objekt bietet die seltene Kombination aus einem repräsentativen Rückzugsort im Grünen und der unmittelbaren Nähe zum pulsierenden Leben der Domstadt. Hier wohnen Sie diskret in einer Nachbarschaft aus Wirtschaft, Kultur und Sport – in einem Umfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,22 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Registriernummer ² NW-2026-006469972

Gültig bis: 21.06.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	[REDACTED] 50996 Köln		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	2004		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	272,70 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
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.

Immoticket24.de GmbH

Aussteller

Christian Esch
(Energieberater gem. §88 GEG)
Krufter Straße 5
56753 Welling

22.06.2026

Ausstellungsdatum



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

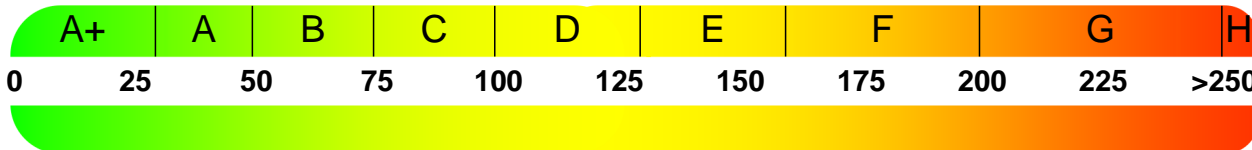
Registriernummer ² NW-2026-006469972

(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 :			

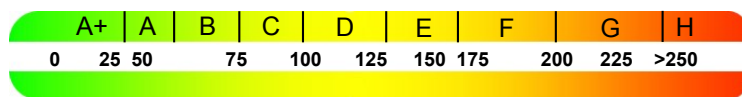
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

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 NW-2026-006469972

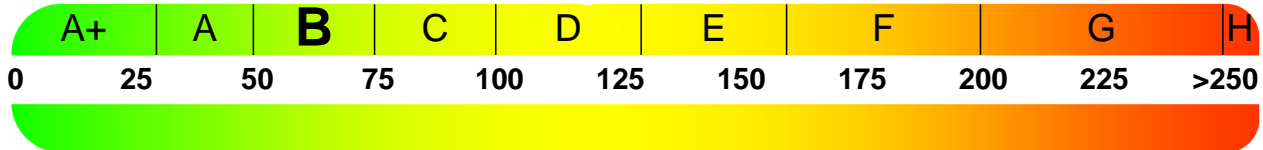
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **22,65** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
68,22 kWh/(m²·a)



79,25 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

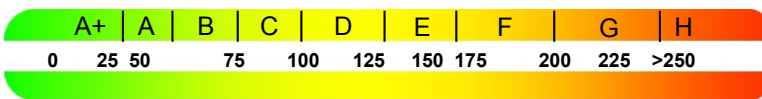
68,22

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Heizöl	1,10	40000,00	7200,00	32800,00	1,33
01.01.2023	31.12.2025	Kühlungszuschlag	1,80	4908,60	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

4

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 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 NW-2026-006469972

(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