

Exposé

Reihenhaus in Kaarst

**Offene Besichtigung: Gestalten Sie Wohnglück –
provisionsfrei & voller Potenzial!**



Objekt-Nr. **OM-454561**

Reihenhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
M. + D. Müller

Kampwebersheide 49
41564 Kaarst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	195,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einladung zur offenen Besichtigung

Machen Sie sich selbst ein Bild von Ihrem künftigen Zuhause und spüren Sie das Potenzial dieser Räume vor Ort!

Wann: Samstag, den 16. Mai

Uhrzeit: 14:00 bis 16:00 Uhr

Wo: Kampwebersheide 49, 41564 Kaarst

Wir bitten alle Interessenten um eine kurze Anmeldung über das Portal, um die Besichtigung optimal planen zu können.

****Ihr neues Zuhause: Ein Ort für Generationen und Träume****

Stellen Sie sich vor, Sie wachen an einem Samstagmorgen in der Kampwebersheide auf. Die ruhige Sackgasse liegt friedlich vor Ihrem Fenster, und in Ihrem Garten glitzert der Morgentau.

Dieses massive Reihenmittelhaus ist nicht einfach nur ein Gebäude – es ist das Fundament für Ihre Familiengeschichte. Auf einer „weißen Leinwand“ von über 164 m² erschaffen Sie hier genau den Lebensraum, den Sie sich immer gewünscht haben.

Das Erdgeschoss wird zum Mittelpunkt Ihres Alltags: Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich direkt zur sonnigen Terrasse und dem privaten Garten. Besonders spannend für moderne Familien: Die Wand zur Küche lässt sich öffnen, sodass eine weitläufige Wohn-Ess-Landschaft entsteht, in der Kochen, Lachen und Leben eins werden. An kalten Abenden sorgt der echte, offene Kamin für eine Atmosphäre von Geborgenheit und Wärme. Ergänzt wird die Etage durch ein praktisches Gäste-WC.

Platz für alles, was Ihnen wichtig ist:

Mit insgesamt sechs Zimmern, davon fünf potenziellen Schlafzimmern, bietet dieses Haus eine Flexibilität, die Sie bei Reihenhäusern selten finden:

Viel Platz für Kinder: Bis zu vier Kinder finden hier ihr eigenes Reich zum Spielen und Wachsen.

Mehrgenerationen-Wohnen: Das voll ausgebaute Dachgeschoss mit seinen brandneuen Dachfenstern ist ein echtes Juwel. Es eignet sich ideal als autarke Etage für die Großeltern oder als eigener Bereich für ein Au-Pair, damit jeder seine Privatsphäre genießt.

Rückzugsorte: Ob als Eltern-Refugium, Home-Office oder Atelier – dieses Haus passt sich Ihren Lebensphasen an.

Hier findet jeder seinen Platz, ohne dass man sich „auf den Fuß tritt“. Es ist ein Haus, das mit Ihrer Familie mitwächst und in dem Gemeinschaft und individueller Freiraum perfekt harmonieren.

Ausstattung

Technische Beschreibung: Substanz & Zukunftspotenzial

Massive Basis & Großzügigkeit:

Das 1980 massiv errichtete Haus bietet mit 164,82 m² zertifizierter Wohnfläche ein überdurchschnittliches Platzangebot. Da das Objekt bereits besenrein entkernt ist, sparen Sie Zeit und Kosten.

Energie & Mobilität:

- Heizung: Die Anlage (2004) darf laut GEG weiterbetrieben werden. Ein Austausch des Speichers gegen eine Warmwasser-Wärmepumpe wird zur Effizienzsteigerung empfohlen.
- Zukunft: Das Süd-Dach ist ideal für Photovoltaik. In Kombination mit einer Wärmepumpe lässt sich das Haus auf Top-Energiewerte (Klasse B) heben.
- Parken: Vor dem Haus kann – wie bei den Nachbarn – ein Stellplatz geschaffen werden. Ideal für eine Wallbox, um Ihr E-Auto mit eigenem Solarstrom zu laden.

!!!Hier sind die 12 schlagkräftigsten Argumente für Ihr Haus in der Kampwebersheide 49, die sowohl die Wohnqualität als auch die massiven finanziellen Ersparnisse glasklar zusammenfassen!!!

1. Enormes Raumwunder: Mit 164,82 m² zertifizierter Wohnfläche ist dieses Haus ein echtes Platzwunder und bietet deutlich mehr Raum als marktübliche Reihenhäuser dieser Klasse.
2. Echte Einliegerwohnung / Generationen-Wohnen: Das voll ausgebaute Dachgeschoss ist wie eine separate Wohnung konzipiert (inkl. Bad & Küchenoption). Perfekt für mehrere Generationen unter einem Dach, ohne dass man sich „auf die Nerven geht“.
3. 25.000 € Entkernungs-Ersparnis: Das Haus ist bereits besenrein entkernt. Sie sparen nicht nur ca. 25.000 € an Kosten für Firmen und Container, sondern auch wertvolle Wochen Zeit und massiven Dreck.
4. Sofortiger Arbeitsstart: Da der Rückbau bereits erledigt ist, können Sie ohne Verzögerung direkt mit dem kreativen Aufbau und Ihrer Wunsch-Ausstattung beginnen.
5. 16.743 € Makler-Ersparnis: Durch den Privatverkauf entfällt die Provision von 3,57 %. Dieses Geld bleibt direkt in Ihrer Tasche für die Renovierung.
6. Lichtgeflutetes Dachstudio: Dank der gerade erst installierten neuen Dachflächenfenstern (Wert 10.000 €) ist das Studio ein moderner, heller Wohlfühlort mit traumhaftem Weitblick.
7. Massiver Vollkeller (ca. 63 m²): Der große Keller bietet enormen Stauraum für Hobbys, Vorräte und Technik – so bleibt die Wohnfläche oben komplett frei für die Familie.
8. Offenes Wohnkonzept: Die Trennwand zur Küche kann entfernt werden. So schaffen Sie eine moderne, großzügige Living-Area von über 47 m² mit direktem Gartenzugang.
9. Geprüfte Kamin-Gemütlichkeit: Der offene Kamin im Wohnzimmer wurde im vom Schornsteinfeger zur weiteren Nutzung freigegeben – sicher und sofort einsatzbereit für gemütliche Winterabende.
10. E-Mobilität direkt vor der Tür: Wie bei den Nachbarn zu sehen, lässt sich vor dem Eingang ein Stellplatz realisieren. Ideal für eine Wallbox, um das E-Auto direkt am Haus zu laden.
11. Süddach für Autarkie: Die perfekte Südausrichtung des Daches ist ideal für Photovoltaik. Zusammen mit einer Wärmepumpe erreichen Sie so Top-Energiewerte (Klasse B möglich).
12. Eingebauter Wertzuwachs: Ihr Kaufpreis (469.000 €) liegt weit unter offiziellen Werten (BORIS-NRW: 580.000 €). Nach der Sanierung winkt laut Gutachten ein Wert von bis zu 646.800 €.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ihr Weg zum Eigenheim – Transparent & Provisionsfrei

Ein Blick in die Zukunft:

In diesem Exposé finden Sie neben den aktuellen Aufnahmen des entkernten Zustands auch visualisierte Einrichtungsbeispiele. Bitte beachten Sie, dass diese renovierten und möblierten Fotos KI-generiert sind. Sie dienen dazu, Ihnen das beeindruckende Potenzial und die großzügige Raumwirkung dieses Hauses vor Augen zu führen und Sie bei Ihrer eigenen Planung zu inspirieren.

Ein Preis, der überzeugt – offiziell bestätigt:

Wir haben den Kaufpreis von 469.000 € bewusst attraktiv angesetzt, um Ihnen den nötigen Spielraum für Ihre individuellen Modernisierungswünsche zu geben. Dass Sie hier ein echtes Wertpotenzial erwerben, belegen die offiziellen Marktdaten:

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse (BORIS-NRW) taxiert den Immobilienpreis für ein vergleichbares Objekt in dieser Lage auf ca. 580.000 €.

Unabhängige Bewertungssysteme bestätigen diese Einschätzung: Während der reine Sachwert bereits bei ca. 467.251 € liegt, wird der aktuelle Marktwert im sanierten Zustand sogar auf bis zu 646.800 € (laut Estimata-Gutachten bei gehobener Ausstattung) geschätzt.

Sie erwerben die Immobilie also zu einem Preis, der deutlich unter dem künftigen Marktwert nach Abschluss Ihrer persönlichen Gestaltung liegt – eine solide Basis für einen sofortigen Wertzuwachs.

Ihr finanzieller Vorteil:

Der Verkauf dieses Objekts erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass für Sie als Käufer keine Maklerprovision anfällt. In der aktuellen Marktphase ist dies ein unschätzbare Vorteil: Bei einem Kaufpreis von 469.000 € sparen Sie im Vergleich zu einem provisionspflichtigen Kauf (3,57 % inkl. MwSt.) satte 16.743,30 €. Dieses gesparte Kapital können Sie direkt in die Gestaltung Ihres neuen Badezimmers oder Ihrer Traumküche investieren!

Einladung zur persönlichen Besichtigung:

Machen Sie sich selbst ein Bild von Ihrem künftigen Zuhause! Wir laden Sie herzlich zu unserem offenen Besichtigungstermin ein:

Wann: Samstag, den 16. Mai

Uhrzeit: von 14:00 bis 16:00 Uhr

Wo: Kampwebersheide 49, 41564 Kaarst

Um den Termin für alle Interessenten angenehm und planbar zu gestalten, bitten wir Sie um eine kurze Anmeldung über das Portal. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Türen zu Ihrem potenziellen neuen Familienglück zu öffnen!

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden mit Sorgfalt nach bestem Wissen zusammengestellt und basieren auf vorliegenden Unterlagen sowie offiziellen Auskünften. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten (insb. Flächenmaße, Technik und Marktwerte). Preisangaben dienen lediglich der unverbindlichen Orientierung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften oder Kaufpreisgarantien dar. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

"Zwischen City-Puls und Natur-Idylle: Wohnen in der Kampwebersheide"

Willkommen in einer der begehrtesten Ecken von Kaarst. Die Kampwebersheide 49 vereint all das, was sich moderne Familien für ihren Alltag wünschen: Absolute Ruhe, Sicherheit und eine Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Kaarst selbst ist bekannt für seine hohe Kaufkraft und eine Lebensqualität, die im direkten Einzugsgebiet von Düsseldorf ihresgleichen sucht.

Familie & Freizeit:

Hier wachsen Kinder behütet auf. Die Siedlung ist geprägt von verkehrsberuhigten Straßen und einem freundlichen Miteinander. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad erstklassige Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Albert-Einstein-Gymnasium. Für die aktive Freizeitgestaltung bietet das Umland alles, was das Herz begehrt. Das regionale Highlight, der Kaarster See mit seinem Strandbad und den Segelmöglichkeiten, ist nur eine kurze Radtour entfernt. Hier können Sie nach Feierabend den Sand zwischen den Zehen spüren oder ausgedehnte Spaziergänge durch die angrenzenden Felder unternehmen.

Konnektivität für Pendler:

Trotz der grünen Idylle sind Sie perfekt vernetzt. Die Haltestelle der Regiobahn S28 ist nur ca. 900 Meter entfernt – von hier aus erreichen Sie den Düsseldorfer Hauptbahnhof in entspannten 25 Minuten. Wer das Auto bevorzugt, profitiert vom schnellen Anschluss an das Autobahnkreuz Kaarst (A52/A57), welches Sie in kürzester Zeit nach Düsseldorf, Neuss, Köln oder Krefeld bringt.

Einkaufen & Alltag:

Das Zentrum von Kaarst mit seinen charmanten Geschäften, Wochenmärkten und einer hervorragenden Gastronomie ist in wenigen Minuten erreicht. Ob der tägliche Einkauf bei Edeka oder Aldi oder ein gemütlicher Kaffee auf dem Rathausplatz – hier erledigen Sie alles mit Leichtigkeit. Die Kampwebersheide bietet Ihnen den seltenen Luxus, in einer ruhigen Oase zu leben, ohne auf die Vorzüge der Metropolregion verzichten zu müssen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Vorderansicht (KI)

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Vorderseite (KI)



Grün vor dem Haus

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse (KI)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (KI)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (KI)

Exposé - Galerie



Küche



Küche (KI)

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC (KI)

Exposé - Galerie



Diele / Treppenhaus



Diele / Treppenhaus (KI)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI)



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (KI)



HomeOffice

Exposé - Galerie



HomeOffice (KI)



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG (KI)



DG - Wohnen/Kochen

Exposé - Galerie



DG - Wohnen/Kochen

Exposé - Galerie



DG - Wohnen/Kochen (KI)



DG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer (KI)



DG - Bad

Exposé - Galerie



DG - Bad (KI)



KG - Waschraum

Exposé - Galerie



KG - Waschraum (KI)



KG - Lagerkeller

Exposé - Galerie



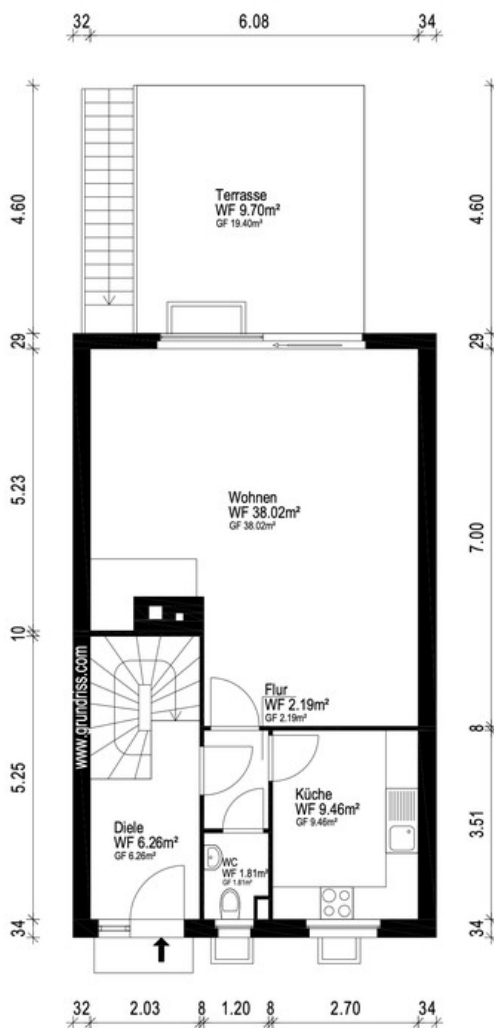
KG - Lagerkeller (KI)



KG - Heizung

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

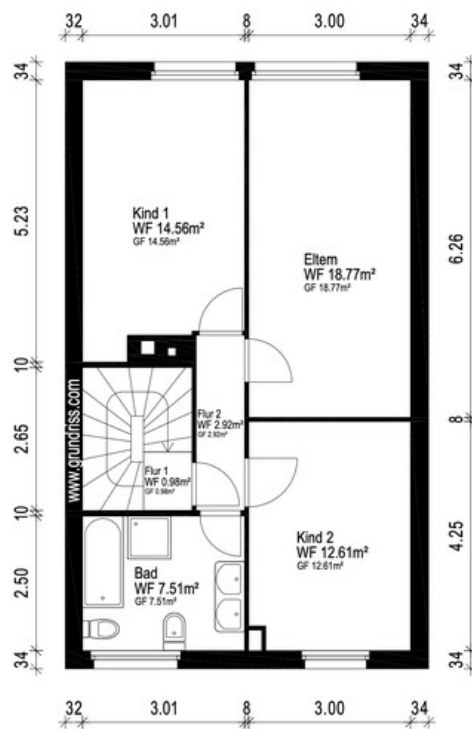


Gebäude		EFH	
Ort/Strasse		41564 Kaarst, Kampwebersheide 49	
Planinhalt		Erdgeschoss	 <small>Aufmaß - CAD-Service - Flächen</small>
Maßstab	Datum	1:100/A4 14.04.2026	
Objekt-Nr.	Plan-Nr.	- 2	

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

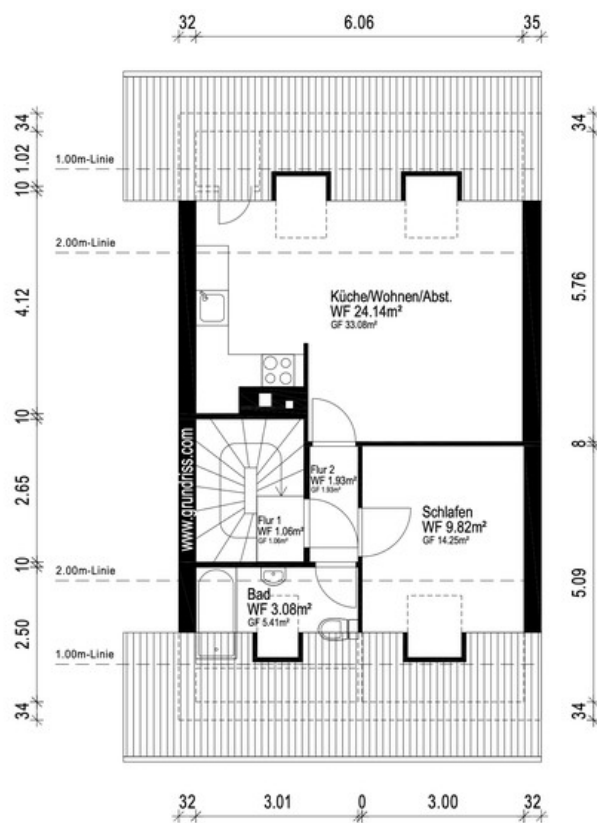


Gebäude		EFH	
Ort/Strasse		41564 Kaarst, Kampwebersheide 49	
Planinhalt		Obergeschoss	
Maßstab	Datum	grundriss.com	
1:100/A4	14.04.2026	Aufmaß - CAD-Service - Flächen	
Objekt-Nr.	Plan-Nr.	3	
-			

1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

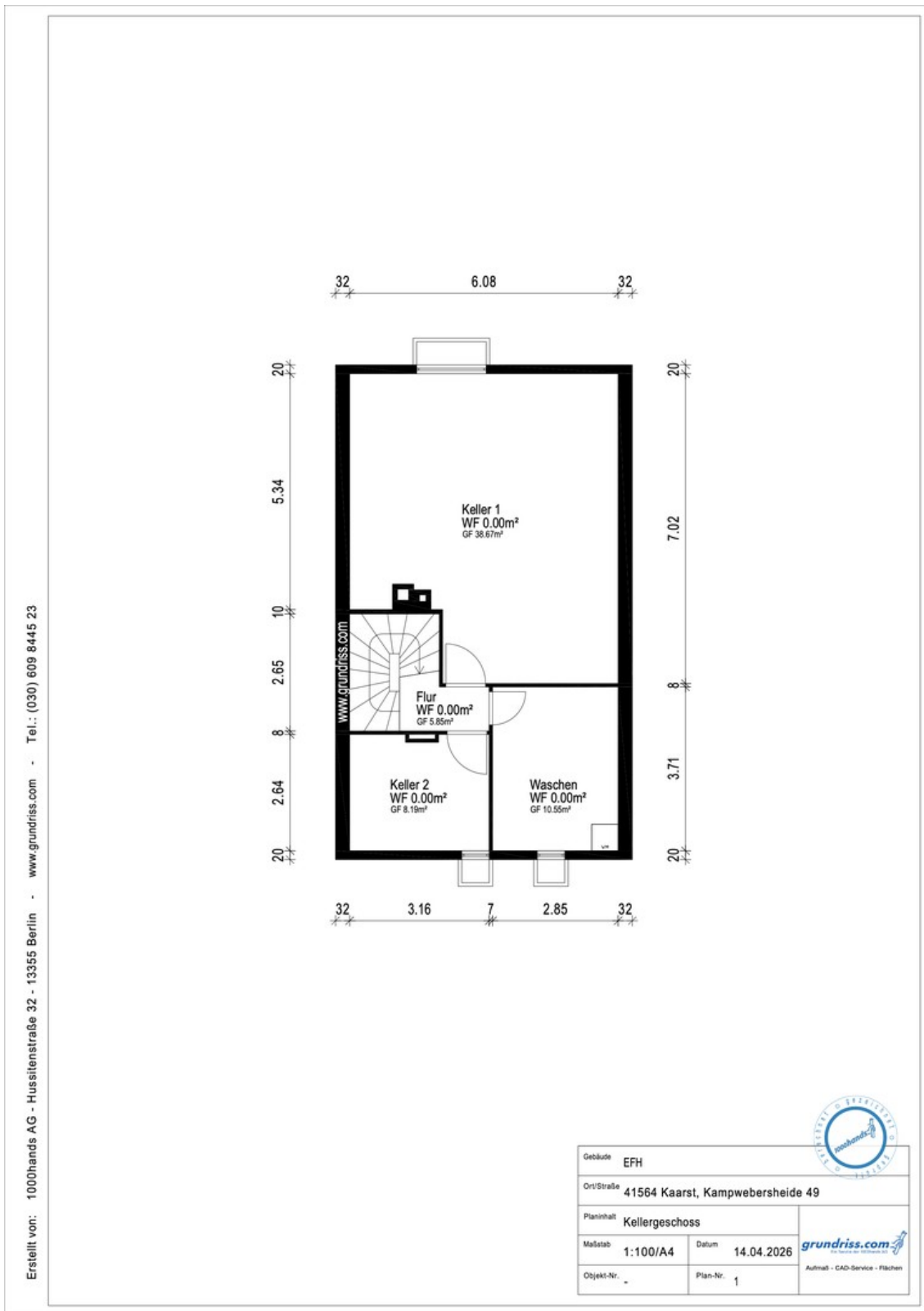
Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Gebäude		EFH	
Ort/Strasse		41564 Kaarst, Kampwebersheide 49	
Planinhalt		Dachgeschoss	 <small>Aufmaß - CAD-Service - Flächen</small>
Maßstab	Datum	1:100/A4 14.04.2026	
Objekt-Nr.	Plan-Nr.	- 4	

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Verbrauch
2. Energieausweis modelliert

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.04.2036

Registriernummer: NW-2026-006335428

1

Gebäude

Gebäudetyp	beidseitig angebautes Gebäude	
Adresse	Kampwebersheide 49 41564 Kaarst	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1980	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	183,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
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: 0	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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung Weck
Arne Weck
Am Kleff 52
40699 Erkrath

Energieberatung Weck

Gebäudeenergieberater (HWK)

02104 5064966

Am Kleff 52, 40699 Erkrath

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.04.2026

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

² nur im Falle 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 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

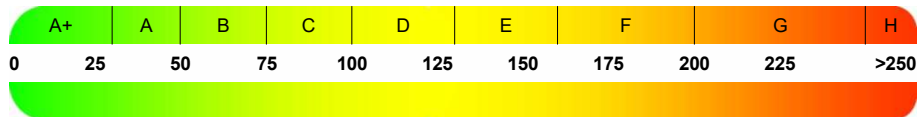
Registriernummer:

NW-2026-006335428

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

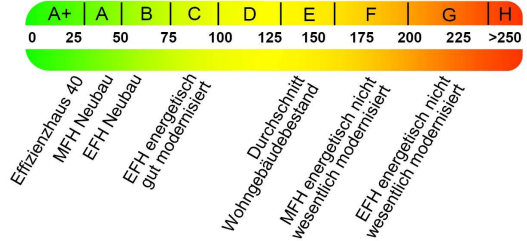
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung 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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

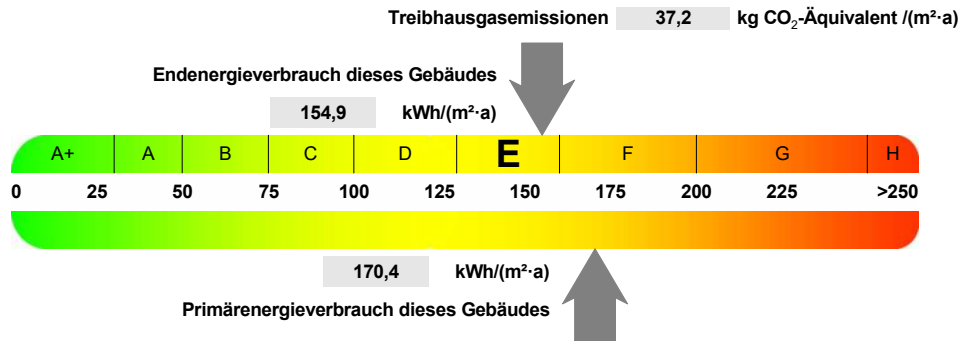
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2026-006335428

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

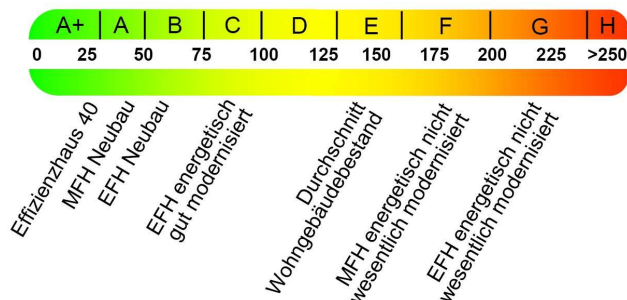
154,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas LL	1,10	68709	19239	49470	1,34

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2026-006335428

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	Obere Geschossdecke	Dämmung 18 cm WLG 040	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung	Elektronisch geregelte Pumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Wärmeübergabe	Einbau einer elektronischen Temperaturregelung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Energieberatung Weck, Arne Weck
Am Kleff 52, 40699 Erkrath

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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 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 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.

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023


Gültig bis: 12.04.2036

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Kampwebersheide 49 51564 Kaarst		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2026 Luft-Wasser-Wärmepumpe		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	185,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Arne Weck
Energieberatung
Am Kleff 52
40699 Erkrath

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.04.2026

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

² nur im Falle 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 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

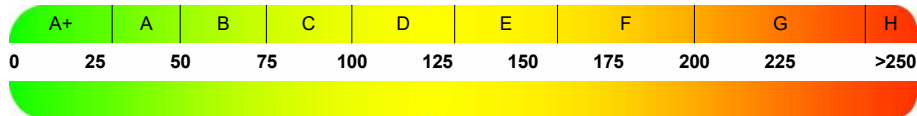
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



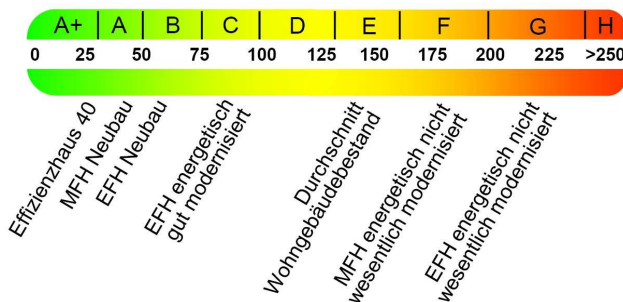
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 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 16. Oktober 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 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 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.

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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