

# Exposé

**Reihenhaus in Nordrhein-Westfalen - Ratingen**

**Reihenmittelhaus in Ratingen-Mitte, Energieklasse A+**



Objekt-Nr. **OM-456665**

**Reihenhaus**

Verkauf: **659.000 €**

40878 Nordrhein-Westfalen - Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2002 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Ratingen-Mitte und bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen ein durchdachtes und familienfreundliches Raumkonzept. Das Grundstück umfasst 159 m<sup>2</sup> und verfügt über eine sonnige Westterrasse mit Garten.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A+/A, die dauerhaft niedrige Energiekosten ermöglicht.

### Highlights im Überblick

- Lage: Ruhiges Wohngebiet in Ratingen-Mitte mit zentraler Infrastruktur in fußläufiger Entfernung
- Energieeffizienz: Energieklasse A+, Fernwärmeversorgung, sehr niedriger Energieverbrauch von nur 28,95 kWh/m<sup>2</sup>a
- Raumangebot: 5 Zimmer, ausgebauter Spitzboden sowie Vollkeller mit ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ausstattung: Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, Granitboden in Küche und Eingangsbereich
- Küche: Exklusive Einbauküche mit Galaxy-Granit-Arbeitsplatte und hochwertigen Miele-Geräten
- Fenster & Sonnenschutz: Neue Velux-Dachfenster (3-fach verglast) aus Juni 2024 mit Solarrollläden; Rollläden auf allen Etagen
- Außenbereich: Grundstücksfläche ca. 159 m<sup>2</sup> mit westlich ausgerichteter Terrasse, Markise und gepflegtem Garten
- Parken: Carport direkt vor der Haustür
- Internet & TV: Glasfaseranschluss sowie Satellitenanlage vorhanden

### Erdgeschoss:

Der Eingangsbereich ist mit hochwertigem Granitboden ausgestattet. Die angrenzende Küche verfügt über eine moderne Einbauküche mit edler Granitarbeitsplatte sowie Miele-Markengeräten. Das großzügig geschnittene lichtflute Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden bietet durch eine große Schiebetür direkten Zugang zur Terrasse und zum westlich ausgerichteten Garten. Auch im Erdgeschoss sind Rollläden vorhanden.

### Ober- und Dachgeschoss:

In den oberen Etagen stehen insgesamt 4 gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Wohnräume sind einheitlich mit Parkett ausgestattet und verfügen ebenfalls über Rollläden. Zwei Badezimmer im OG und DG sowie ein separates Gäste-WC in EG ergänzen das Raumangebot. Der ausgebauter Spitzboden schafft zusätzliche Stauraum- und Nutzungsmöglichkeiten.

### Keller & Technik:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche, unter anderem für Hobby, Hauswirtschaft, Lagerung und Haustechnik.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. In Kombination mit der sehr guten Dämmung ergibt sich ein energieeffizientes und kostengünstiges Heizkonzept.

### Sonstiges:

Die Immobilie wurde als Nichtraucherhaushalt ohne Tierhaltung genutzt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

## **Ausstattung**

Fenster in allen Zimmern, auch in Küche, mit Rollläden.

Alle Wohnzimmer mit Parkettfußboden.

Granitfußboden in Eingangsbereich, Gäste-WC und Küche.

Einbauküche mit edler Granitarbeitsplatte und Markengeräte von Miele (Backofen und Herd)

Großschiebetür zum Garten

Badezimmer und Gäste-WC mit raumhohen Fliesen

Neue Velux-Kunststoffdachfenster (3-fach verglast) mit Solarrollläden aus Juni 2024

Satellitenanlage

Glasfaser-Internetanschluss

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Die August-Bagel-Straße liegt in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Ratingen-Mitte. Die Ratinger Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone sowie der S-Bahnhof Ratingen-Ost sind in etwa 5–10 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und Edeka, Drogerien, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an Düsseldorf, Essen und das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet ist ausgezeichnet. Und in 5 Minuten zum Autobahnanschluss A3/A44-Ratingen-Ost

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Küche, Einbauküche

# Exposé - Galerie



Essgruppe

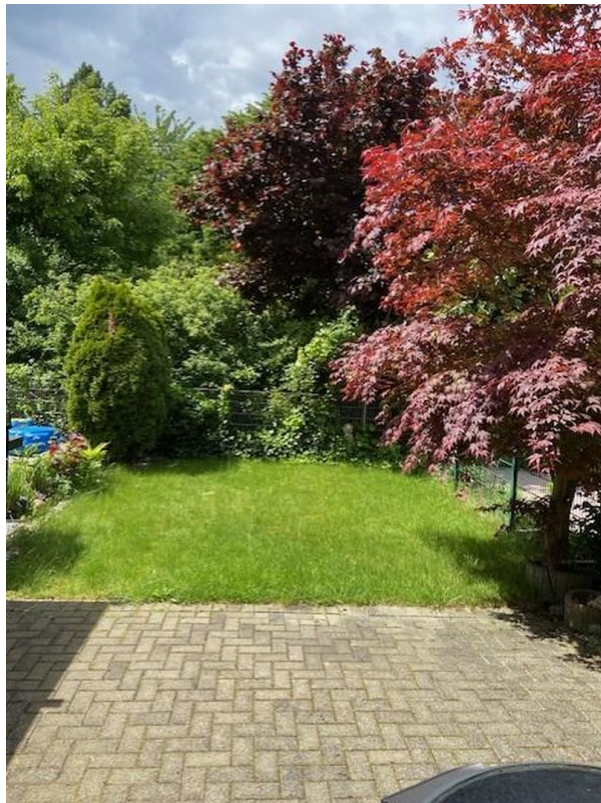


Gartenseite, Terrasse

# Exposé - Galerie



Vorderseite, Carport

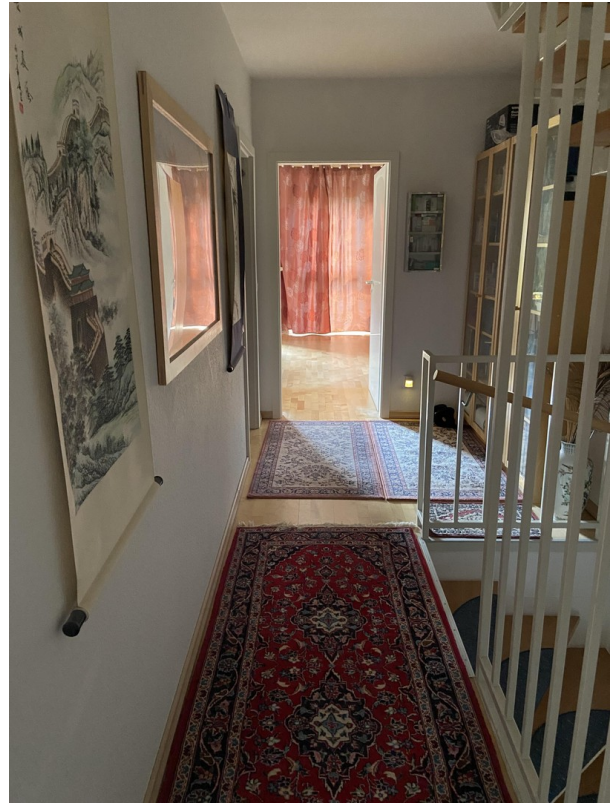


Garten

# Exposé - Galerie



Treppe



Flur OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gastzimmer



Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Badzimmer, OG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badzimmer in DG

# Exposé - Galerie



Keller-Hobbyraum



Keller Gerätraum

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer <sup>2</sup> NW-2026-006298380  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“) 3

---

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen **8,69** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**28,95 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

37,64 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 28,95 kWh/(m<sup>2</sup>a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

---

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2022	28.02.2025	Nah-/Fernwärme	1,30	13469,00	2424,42	11044,58	1,32

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Endenergieverbr. 4D MFH, Mehrfamilienhaus EPH, Einfamilienhaus EPH, Einfamilienhaus mit Heizkessel  
 Durchschnitt Wohngebäudebestand MFH, Mehrfamilienhaus nicht wärmeisoliert EPH, Einfamilienhaus nicht wärmeisoliert

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.

---

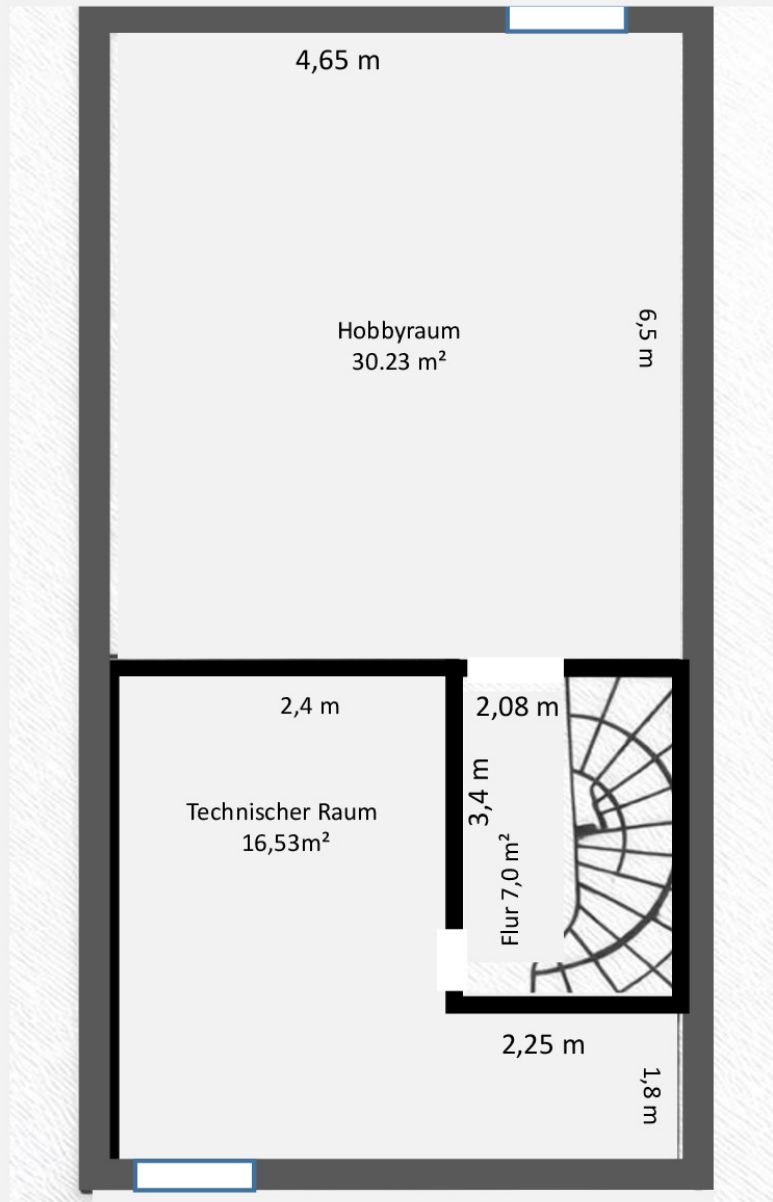
**Erläuterungen zum Verfahren**

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh      <sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

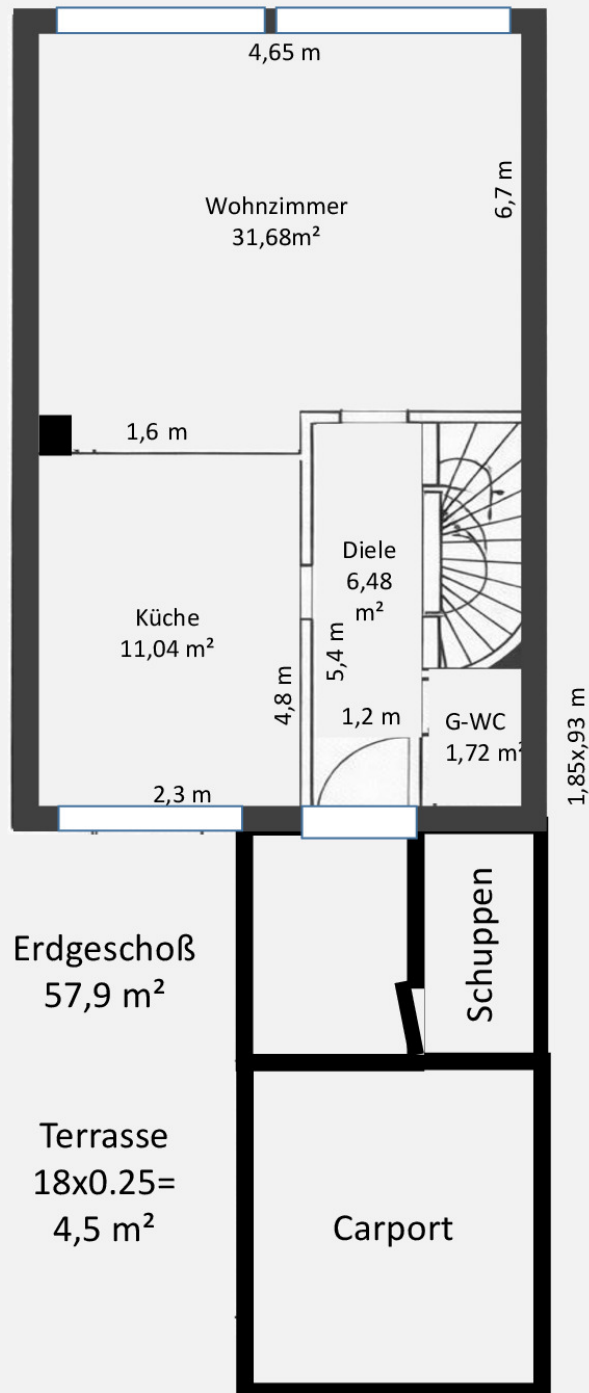
Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Keller  
51 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

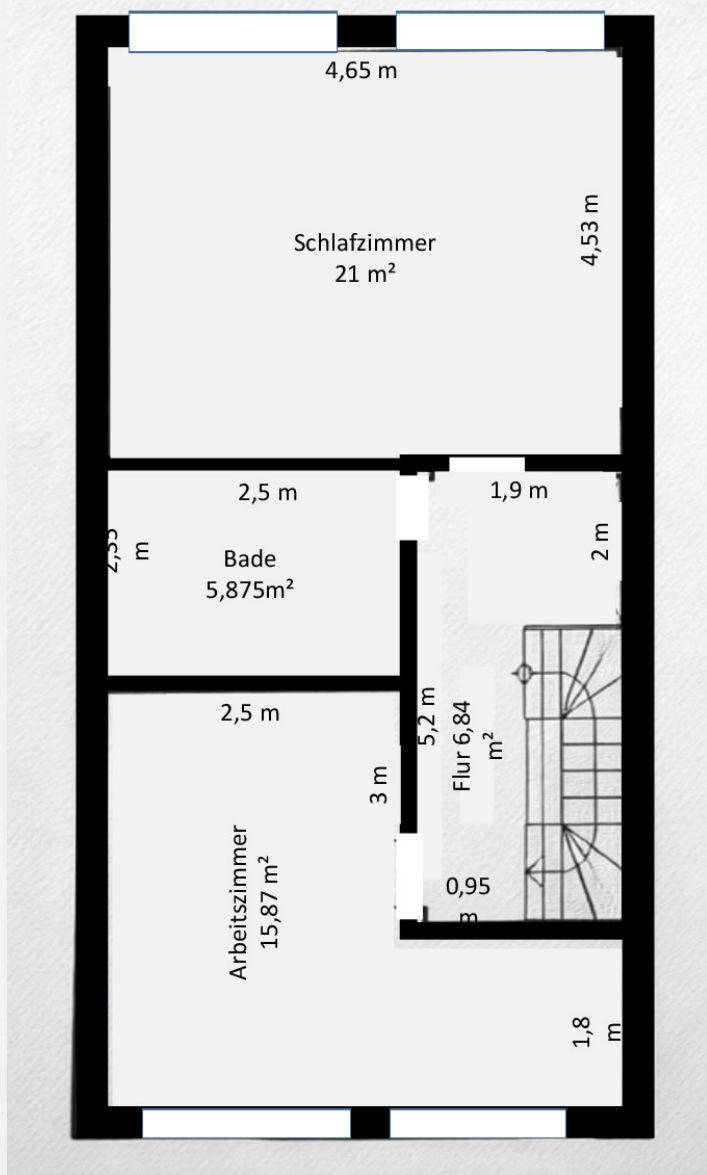


Erdgeschoß  
57,9 m<sup>2</sup>

Terrasse  
18x0.25=  
4,5 m<sup>2</sup>

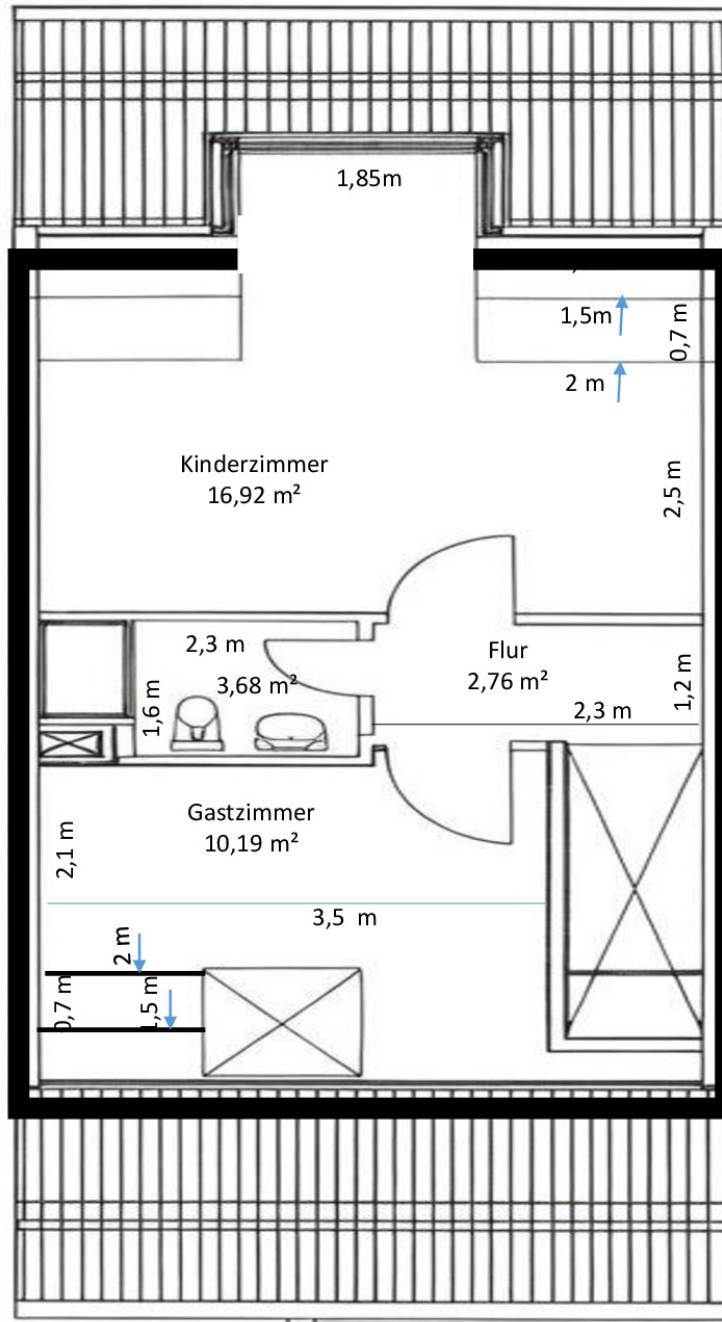
Carport

# Exposé - Grundrisse



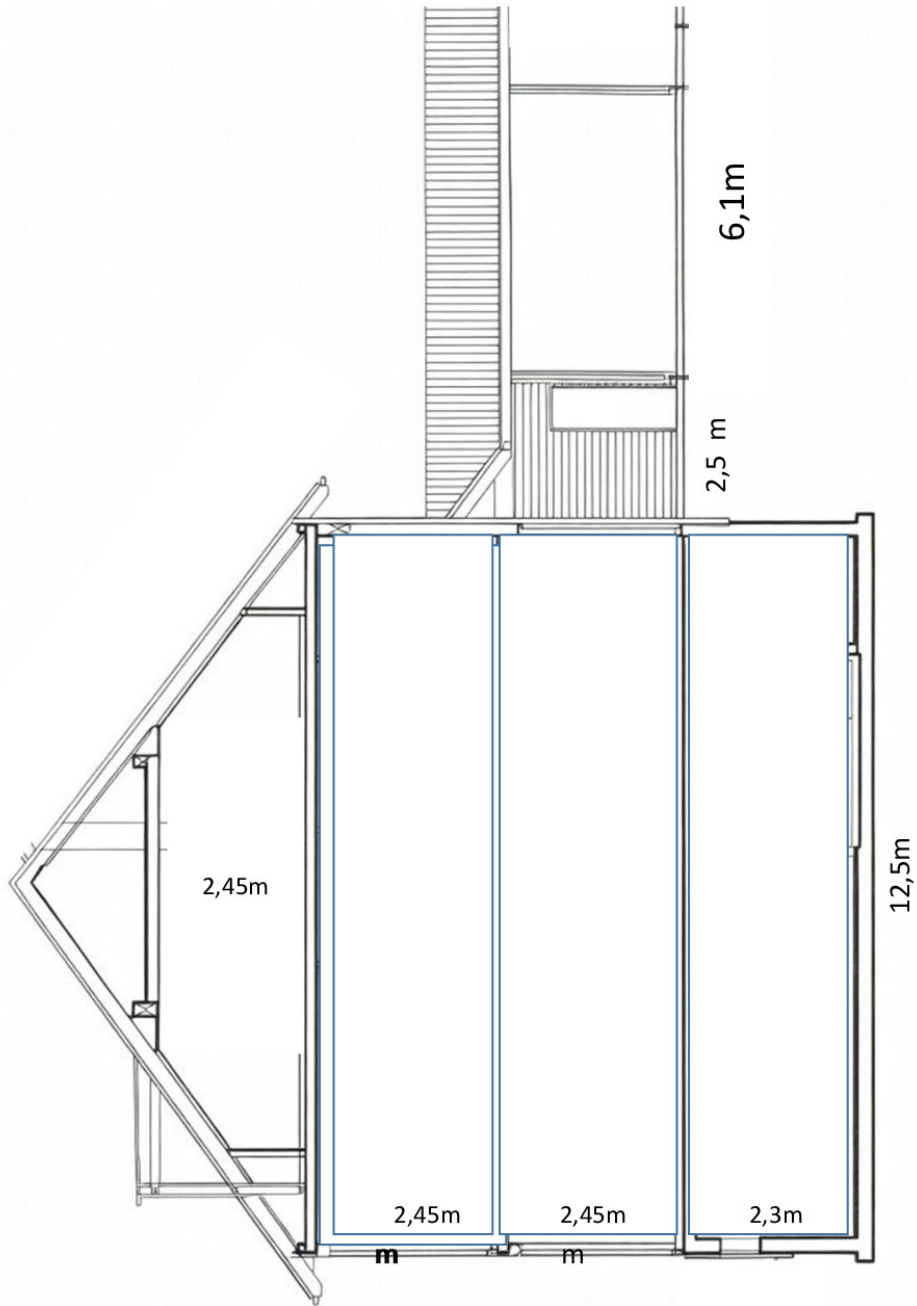
Obergeschoss  
49,58 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss  
33,55 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2026-006268389

Gültig bis: 10.03.2036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	August-Bagel-Straße 61, 40878 Ratingen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2002		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2002		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	195,75 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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

11.03.2026

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

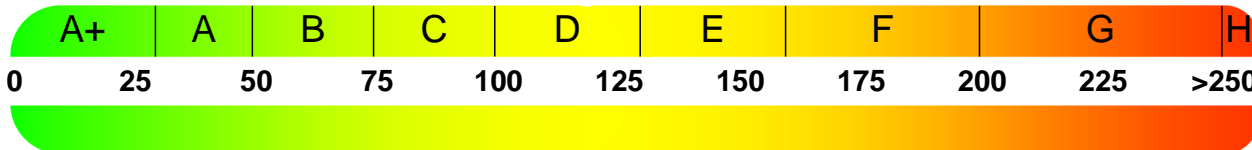
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2026-006268389

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

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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<sup>3</sup>

- 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<sup>3</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil Wärmebereitstellung<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>3</sup> der Einzelanlage: Anteil EE<sup>3</sup> aller Anlagen:

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

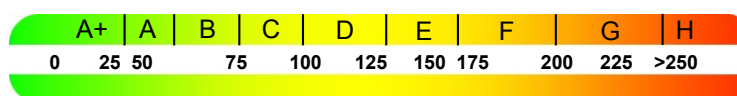
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>3</sup>:

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



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.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2026-006268389

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

3

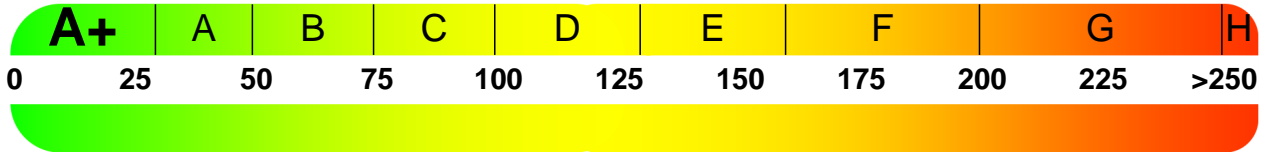
## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **8,69** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**28,95 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



**37,64 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

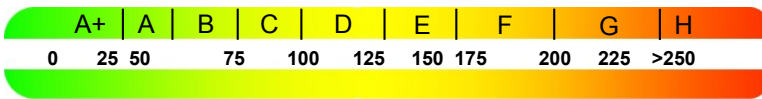
**28,95**

**kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2022	28.02.2025	Nah-/Fernwärme	1,30	13469,00	2424,42	11044,58	1,32

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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.

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2026-006268389

(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
			<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"/>		
			<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)

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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.

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