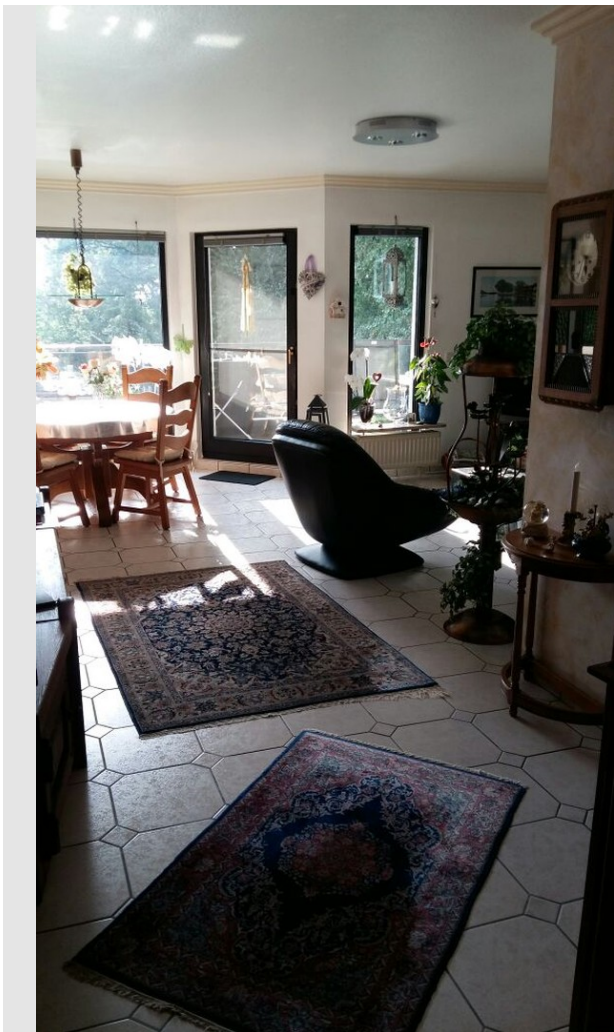


# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

**Eigentumswohnung ca. 99Qm, 4 Zimmer, 2 Bäder,  
Garage, Balkon, Sackgasse, direkt am Wald gelegen**



Objekt-Nr. OM-461095

**Wohnung**

Verkauf: **330.000 €**

42115 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	348 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, Küche, Wannenbad und Duschbad.

Die Räume sind mit Fliesen oder Laminatböden ausgestattet, Heizung und Warmwasser wird durch eine eigene Gasheizung erzeugt.

Zur Abrechnung des Wasserverbrauchs gibt es eine eigene Wasseruhr. Das Hausgeld beträgt 331,- € inklusive Treppenhausreinigung + 17,- € für die Garage.

Parkplatzprobleme wie bei anderen Objekten existieren hier nicht, es gibt eine Garage mit Stromanschluß die Platz für Ihr Fahrzeug bietet.

Vor der Garage kann und darf noch ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden.

Das Garagentor wird elektrisch betrieben.

Vom großzügigen an den Wald grenzenden Südbalkon mit Panoramaseiben und Markisen haben Sie einen großartigen Ausblick.

Vom Balkon zugänglich befindet sich auch noch eine zusätzliche Abstellkammer.

Zur Unterbringung weiterer Gegenstände oder von Fahrrädern steht ein Keller zur Verfügung.

Die genauen Maße der Wohnung entnehmen Sie bitte der angefügten Skizze.

Da es sich um zwei Eintragungen im Grundbuch handelt, teilt sich der Preis für die Wohnung und Garage wie folgt auf: Wohnung 330.000,- /Garage+Stellplatz davor 20.000,- Es kann nur beides zusammen erworben werden. Kein Einzelverkauf.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Wuppertal Elberfeld in einem 14 Familienhaus am Ende einer Sackgasse mit wenig Verkehr, direkt am Wald gelegen nahe Kaiserhöhe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

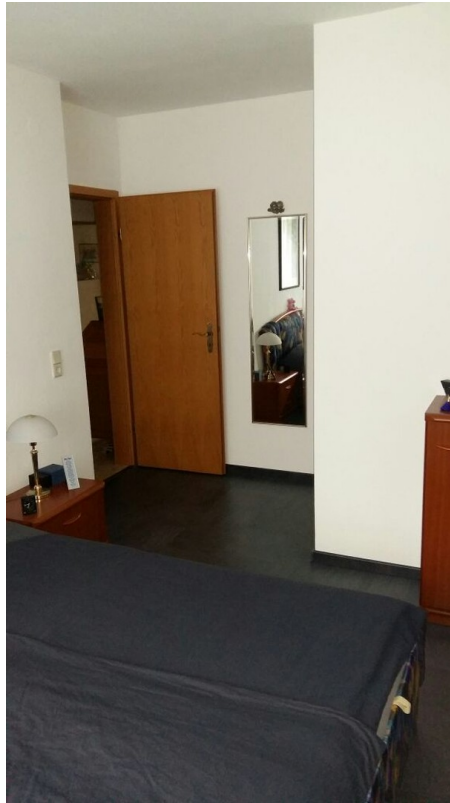


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

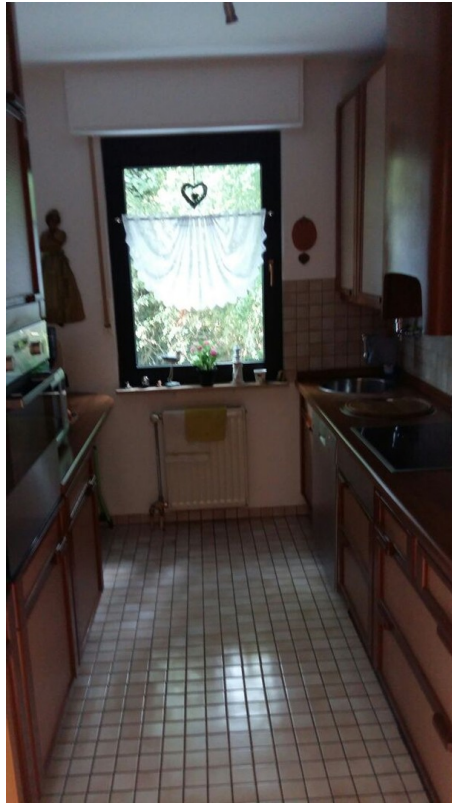


Diele

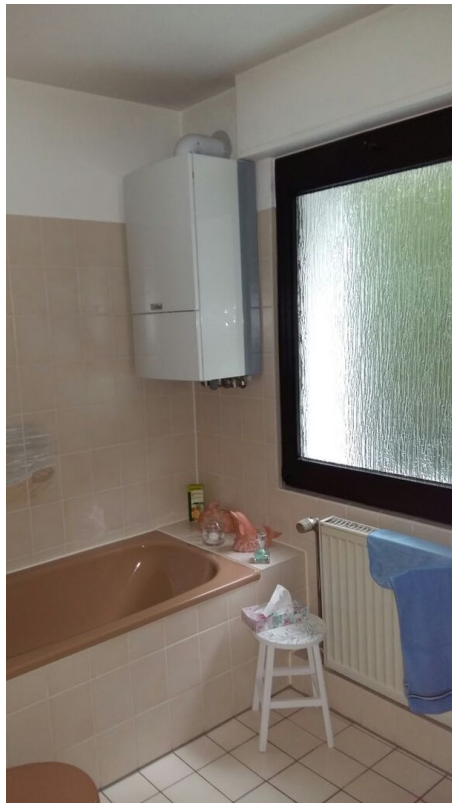


Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Gastherme

# Exposé - Galerie



Wannenbad

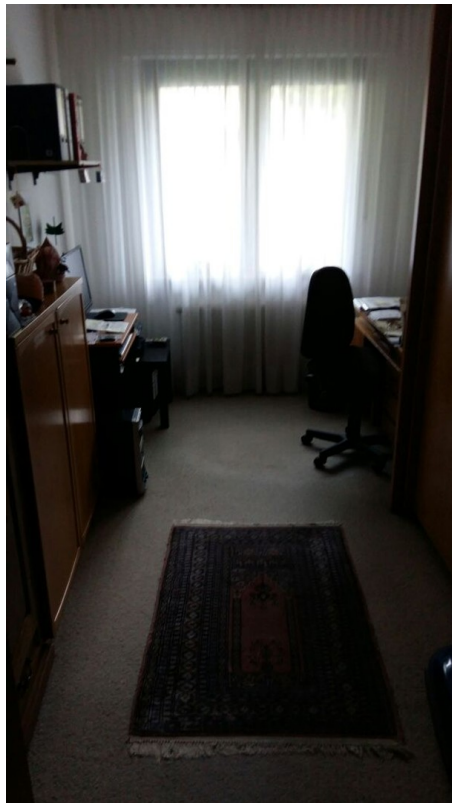


Gäste WC/Duschbad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



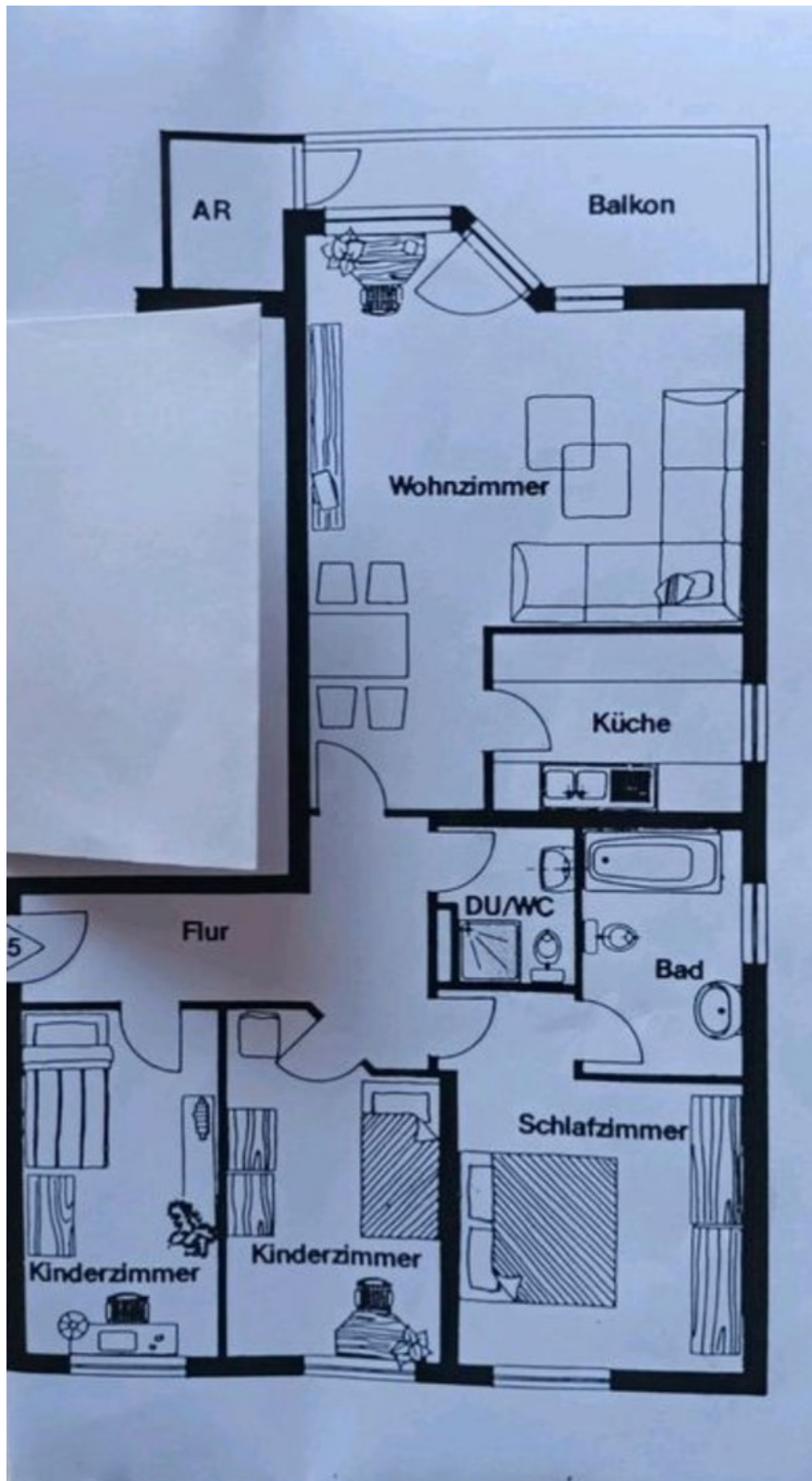
Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnzimmer		29.16 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		14.62 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I		10.98 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II		10.94 m <sup>2</sup>
Küche		6.89 m <sup>2</sup>
Diele		9.68 m <sup>2</sup>
Bad		6.29 m <sup>2</sup>
Dusche		3.19 m <sup>2</sup>
Abstellraum		2.86 m <sup>2</sup>
Balkon	Anteil	4.18 m <sup>2</sup>
		-----
		<u>98.79 m<sup>2</sup></u>

# Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauch
2. Energiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

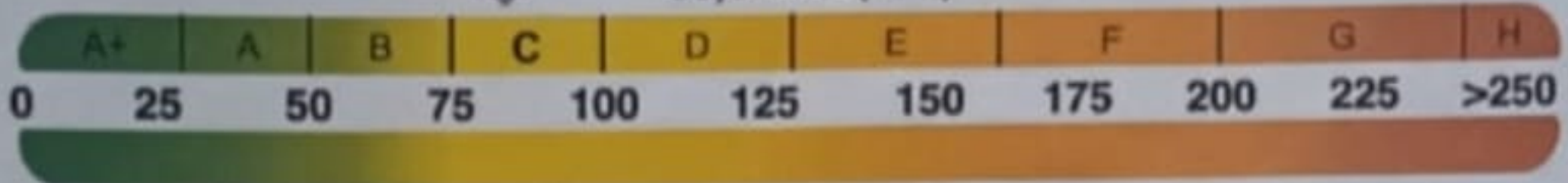
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005967937

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
83,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



92 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

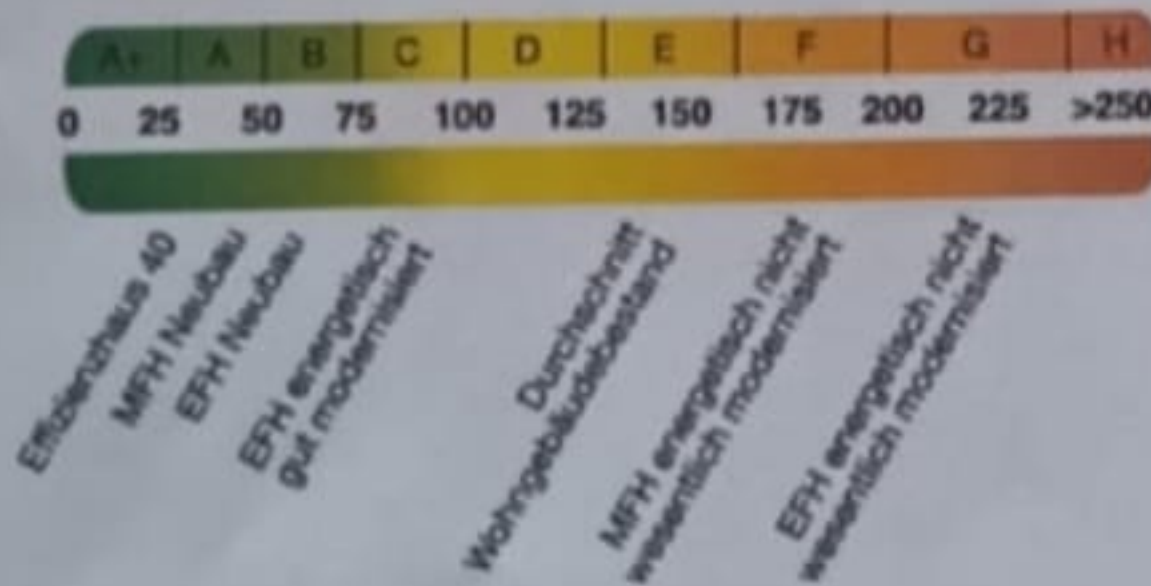
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 83,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	01.01.2023	Erdgas	1,1	91.092	38.377	52.715	1,23
01.01.2023	01.01.2024	Erdgas	1,1	87.160	38.377	48.783	1,24
01.01.2024	01.01.2025	Erdgas	1,1	87.507	38.377	49.130	1,23

weitere Einträge in Anlage

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



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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<sub>n</sub>) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 18.10.2023

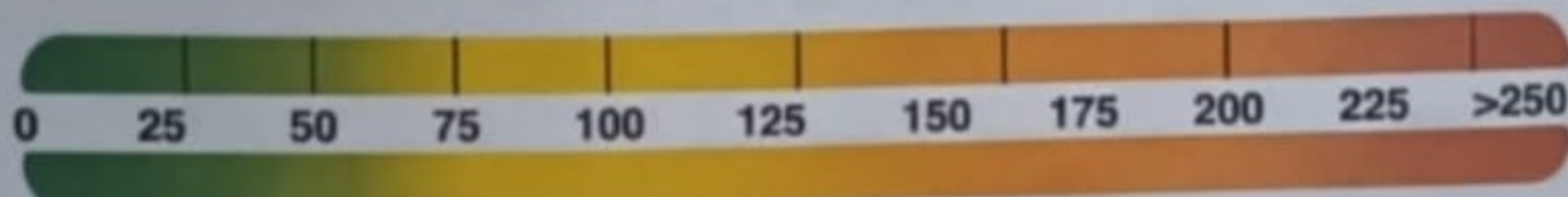
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005967937

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>3</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 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>1</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)
- Strotdirektheizung (§ 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:

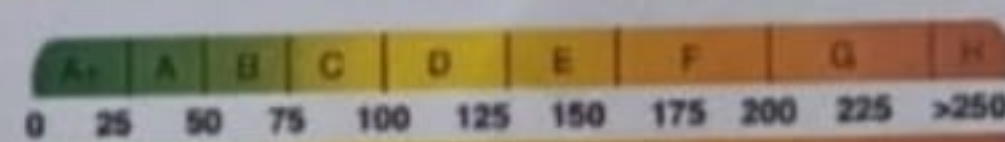
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
_____	_____ %	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %	_____ %
		Summe <sup>8</sup> :	_____ %

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
_____	_____ %
_____	_____ %
	Summe <sup>9</sup> :
	_____ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



Einzelne Haus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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