

Exposé

Penthouse in Rheda-Wiedenbrück

Wundervolle Penthousewohnung im Herzen von Wiedenbrück



Objekt-Nr. **OM-462260**

Penthouse

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Hemkentokrax

33378 Rheda-Wiedenbrück
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Erdwärme	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Guten Tag Zusammen,

schweren Herzens verkaufe ich meine wunderschöne Eigentumswohnung – ein echtes Unikat mit liebevollen Details und einer besonderen Architektur.

Besondere Highlights:

- Offenes Wohnkonzept mit Giebeldecke:

Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine bis in den Giebel reichenden Decken – ein architektonisches Highlight, das in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten realisiert wurde.

- Dachterrasse mit Sonne von morgens bis abends:

Die ca. 16 m² große Dachterrasse in perfekter Südausrichtung bietet atemberaubende Sonnenuntergänge – ein Platz zum Verlieben und Verweilen.

- Hochwertige Ausstattung:

Im Wohnbereich wurde ein eleganter Fischgrät-Parkettboden aus Eiche verlegt, das Schlafzimmer ist mit einem hochwertigen Teppich ausgestattet – stilvoll und gemütlich zugleich.

- Praktischer Dachboden:

Über dem Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur und Bad befindet sich ein Dachboden, der bequem über eine ausziehbare Treppe zugänglich ist – ideal als Stauraum.

- Perfekte Lage:

Die charmante Innenstadt von Wiedenbrück ist fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alles, was das Herz begehrt, befinden sich in direkter Nähe.

- Weitere Annehmlichkeiten:

- Eigener Stellplatz unter dem Carport
- Privater Keller mit zwei separaten Räumen
- Eigene Waschmöglichkeit im Kellerbereich

Wichtig:

Ich bitte ausschließlich um ernst gemeinte Anfragen. Die Wohnung ist mit viel Liebe gestaltet worden und verdient einen neuen Besitzer, der das Besondere zu schätzen weiß.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfragen & verbleibe mit den besten Grüßen

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Attraktive Wohnlage in Wiedenbrück

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Wiedenbrück, dem historischen und besonders charmanten Stadtteil von Rheda-Wiedenbrück. Die Umgebung zeichnet sich durch ein gepflegtes Wohnumfeld, eine gewachsene Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur aus.

Das malerische Stadtzentrum mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier verbindet sich historisches Flair mit modernem Lebenskomfort auf einzigartige Weise.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, befinden sich in komfortabler Nähe. Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungs- und Freizeitangebot sowie zahlreichen Grünflächen und Spielmöglichkeiten.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Autobahn A2 sowie der Bahnhof Rheda-Wiedenbrück sind schnell erreichbar und ermöglichen eine hervorragende Anbindung an die Städte Bielefeld, Paderborn, Gütersloh, Dortmund und das gesamte Ruhrgebiet.

Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Region. Die Flora Westfalica, die Emsauen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein und machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität – ein Standort, der sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger großer Beliebtheit erfreut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



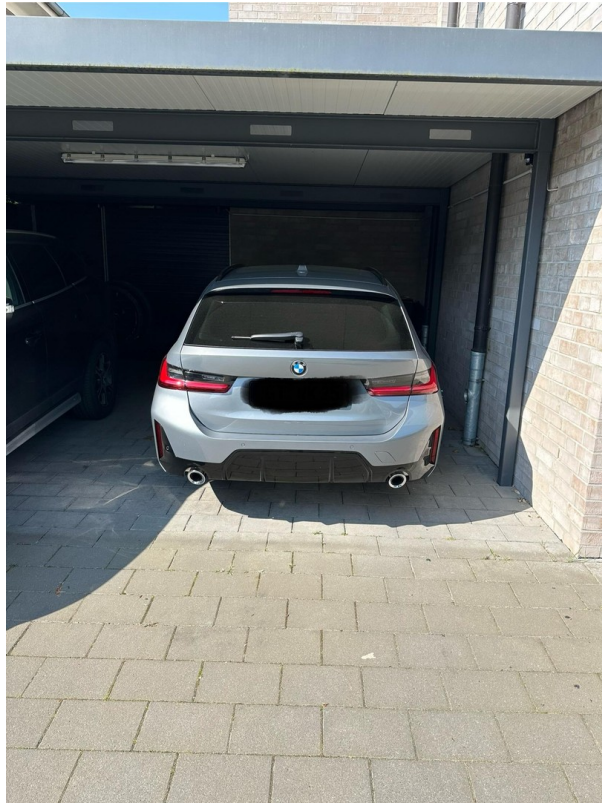
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



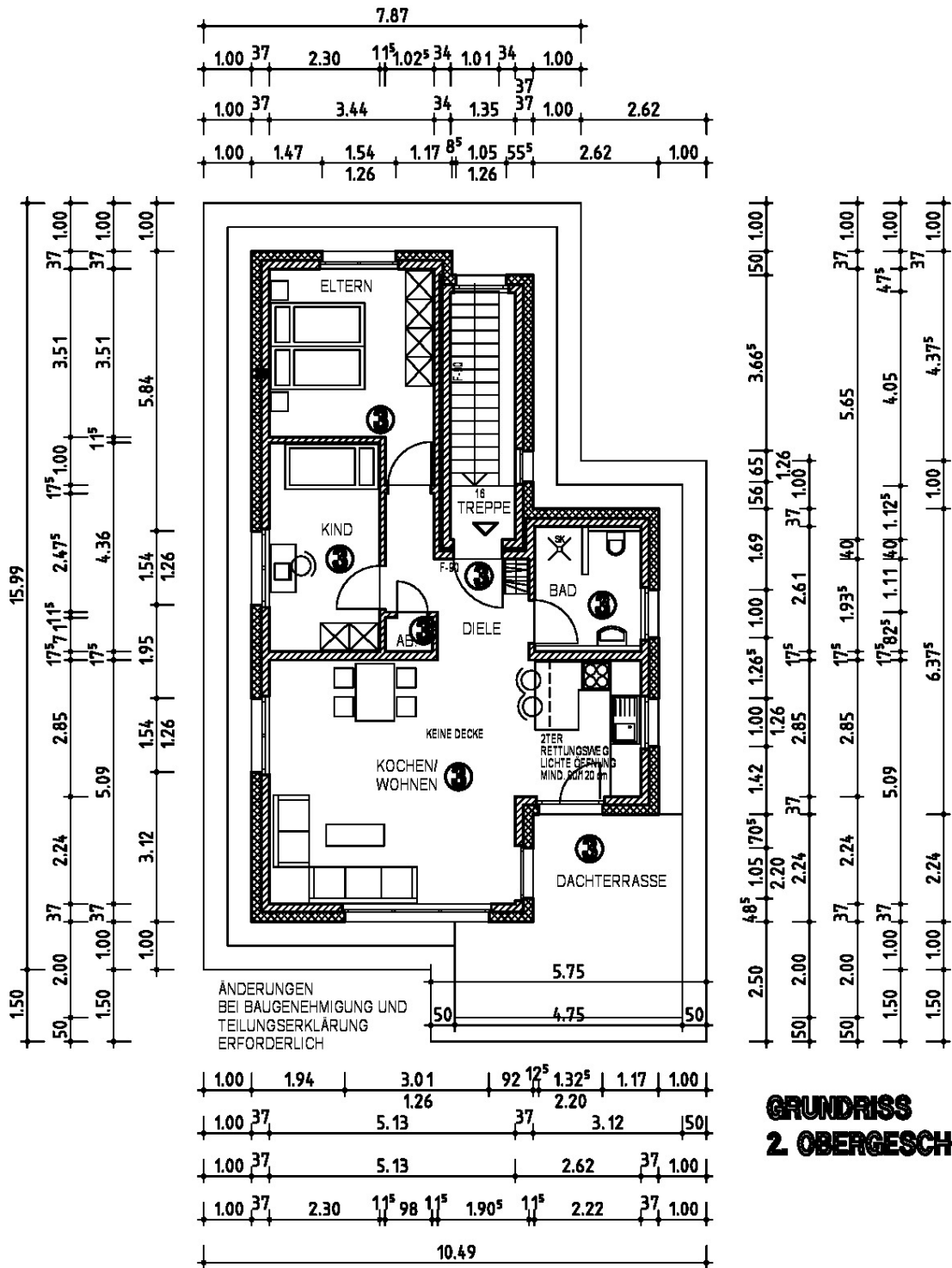
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 22.05.2036

Registriernummer: NW-2026-006413942

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Breite Strasse 25, 33378 Rheda - Wiedenbrück		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	392,00 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom netzbezogen		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom netzbezogen		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
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:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 beigelegt (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)

Ingenieurbüro Brinkschröder
Matthias Brinkschröder
Roggestraße 32
33378 Rheda-Wiedenbrück

Unterschrift des Ausstellers


von
Ingenieur
statisch
Sachverständiger für
Schall- und Wärme
Ausstellungsdatum 22.05.2026

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

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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

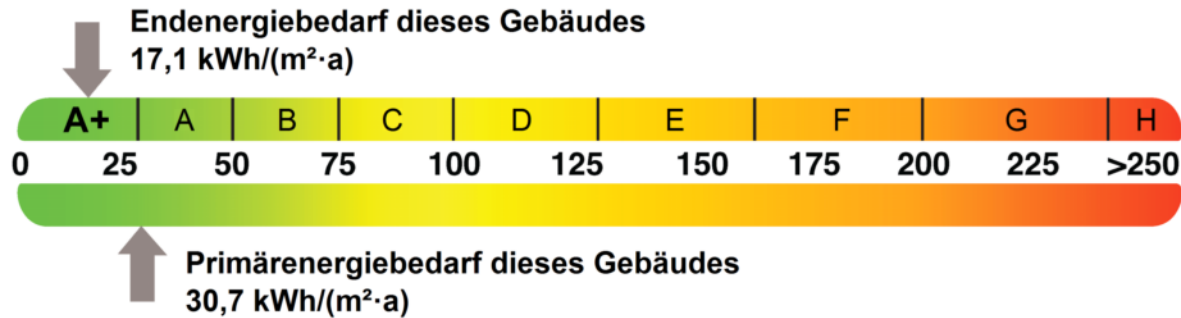
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006413942

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,22 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

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]

17,1 kWh/(m²·a)

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 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:

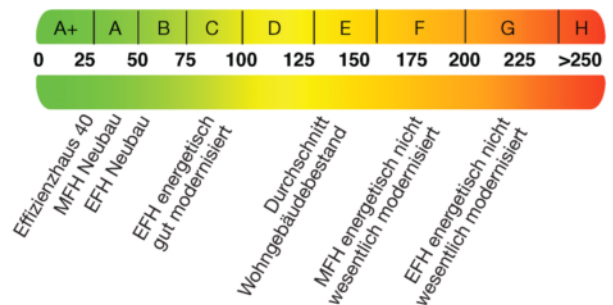
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe ⁸ :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
<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 des § 80 Absatz 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

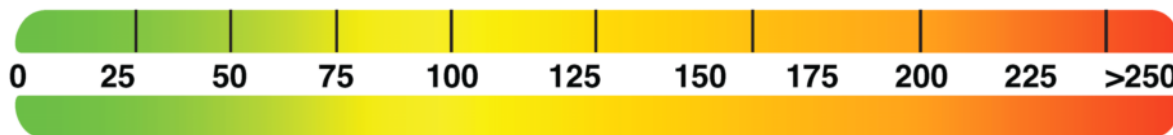
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

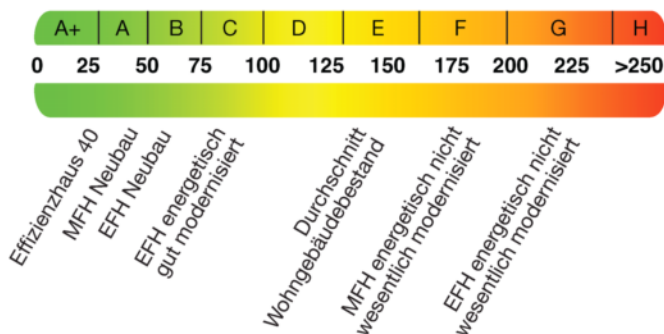
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [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 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_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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2026-006413942

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"/>		

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

16.10.2023

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 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 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 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 erneuerbaren 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 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

Dipl. Ing. Jan Marius Geller Architekt AKNW

Bismarckstr. 68a - 33330 Gütersloh

Tel 05241/5058636

Objekt:

Errichtung eines Wohnhauses mit 3 WE und 3 CPs u. Abst.

Breite Str. 25, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gemark.: Wiedenbrück; Flur: 2; Flurst.: 854, 469m²**Bauherr:**

H.-P. LöppenberG GmbH

Benzstr. 3a

33378 Rheda-Wiedenbrück

1 Berechnung der bebauten Fläche

	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>		<i>Fläche (m²)</i>
Wohnhaus	7,870 *	15,990 *	1,000 *	1,000
	2,620 *	10,615 *	1,000 *	1,000
	5,750 *	1,500 *	1,000 *	1,000 = 162,28
Abst./CP 1	5,660 *	5,275 *	1,000 *	1,000
	3,175 *	2,760 *	1,000 *	1,000 = 38,62
Abst./CP 2	5,775 *	3,080 *	1,000 *	1,000
	3,020 *	2,190 *	1,000 *	1,000 = 24,40
Summe bebaute Fläche				225,30

2 Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (1987)

	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Höhe (m)</i>	<i>Volumen (m³)</i>
Kellergeschoß	7,870 *	15,990 *	3,045 *	1,000
	2,620 *	8,375 *	3,045 *	1,000 = 450,00
Erdgeschoß	7,870 *	15,990 *	2,860 *	1,000
	2,620 *	10,615 *	2,860 *	1,000
	5,750 *	1,500 *	2,860 *	1,000 = 464,11
Obergeschoß	7,870 *	15,990 *	2,860 *	1,000
	2,620 *	10,615 *	2,860 *	1,000
	5,750 *	1,500 *	2,860 *	1,000 = 464,11
2OG	5,870 *	13,990 *	3,150 *	1,000
	2,620 *	6,375 *	3,150 *	1,000
	-1,690 *	0,250 *	3,150 *	1,000 = 309,96
Dachgeschoß SD	5,587 *	13,990 *	1,070 *	0,500
	2,620 *	6,375 *	1,070 *	0,500
	-5,870 *	8,550 *	1,070 *	0,666 = 14,99
Summe				1703,18
Abst./CP 1	5,660 *	5,275 *	2,750 *	1,000
	3,175 *	2,760 *	2,750 *	1,000 = 106,20
Abst./CP 2	5,775 *	3,080 *	2,750 *	1,000
	3,020 *	2,190 *	2,750 *	1,000 = 67,10

3 Berechnung der Wohnfläche / WoFIV

Es wird ein pauschaler Putzabzug von 1,5 cm je Wand zugrundegelegt

	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>		<i>Fläche (m²)</i>
<u>Erdgeschoss</u>				
<u>WE 1</u>				
Kochen/Wohnen	6,900 *	3,995 *	1,000	
	2,620 *	4,065 *	1,000	
	1,635 *	2,860 *	1,000	
	0,660 *	2,310 *	1,000	= 44,42
Kind	4,285 *	2,480 *	1,000	= 10,63
Eltern	4,250 *	2,980 *	1,000	
	1,770 *	0,750 *	1,000	= 13,99
Bad	2,335 *	3,770 *	1,000	= 8,80
Abst.	0,490 *	1,620 *	1,000	= 0,79
WC	2,335 *	1,035 *	1,000	= 2,42
Diele	1,135 *	1,765 *	1,000	
	1,770 *	1,250 *	1,000	
	3,645 *	1,035 *	1,000	= 7,99
Arbeiten	2,120 *	1,575 *	1,000	
	3,190 *	1,560 *	1,000	= 8,32
Freisitz	5,750 *	1,500 *	0,500	
	2,620 *	2,240 *	0,500	
	-0,360 *	0,360 *	1,000	= 7,12
Summe WE 1 EG				104,47
<u>WE 2 OG</u>		<i>wie WE 1</i>		104,47
<u>WE 3</u>				
Kochen/Wohnen	5,100 *	5,030 *	1,000	
	2,620 *	2,820 *	1,000	= 33,04
Diele	0,995 *	2,445 *	1,000	
	1,875 *	2,110 *	1,000	
	0,070 *	1,080 *	1,000	= 6,46
Abst.	0,950 *	0,680 *	1,000	= 0,65
Bad	2,190 *	2,580 *	1,000	= 5,65
Kind	2,270 *	4,330 *	1,000	= 9,83
Schlafen	3,410 *	3,480 *	1,000	
	0,995 *	1,000 *	1,000	= 12,86
Dachterrasse	4,750 *	2,000 *	0,500	
	3,120 *	2,240 *	0,500	= 8,24
Summe WE 3 DG				76,74
<u>Zusammenstellung</u>				
WE 1				104,47
WE 2				104,47
WE 3				76,74
<u>Summe</u>				<u>285,68</u>