

Exposé

Einfamilienhaus in Trierweiler

**großzügiges, gepflegtes Einfamilienhaus in Grenznähe zu
Luxemburg**



Objekt-Nr. OM-476152

Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Mike Gangi

54311 Trierweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	604,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	225,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	240,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte freistehende 1976 fertiggestellte Objekt, liegt im oberen Teil des Dorfes in einer ruhigen Nebenstraße mit geringem Durchgangsverkehr durch andere Anwohner. Optimal für Familien mit Kind/ Kleinkindern. Das Objekt verfügt über einen schönen Garten. Eine Terrasse mit Ost- Süd Ausrichtung, bietet Gelegenheit, sich nach einem stressigen Arbeitstag die notwendige Ruhe zu gönnen und den Tag ausklingen zu lassen, sowie dem Kind / Kindern beim Spielen im eigenen Garten zu zuschauen und wann immer man möchte mit der Familie, Freunden und Nachbarn zu Grillen. Seitlich im Garten steht ein Holzgartenhaus, welches dazu dient, die Garten Geräte dort unterzubringen. Das Objekt kann sofort bezogen werden.

Das großzügige Einfamilienhaus mit 225qm Wohnfläche (Nutzfläche 240,80qm) in unmittelbarer Nähe zur Grenze zu Luxemburg bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihr Wohnkonzept zu verwirklichen. Diese Immobilie hat Potenzial, sich in ein attraktives Zweifamilienhaus zu verwandeln, sodass Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten genießen können. Denkbar wäre auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auch für Großfamilien geeignet. Das charmante Zuhause, das durch seine großzügigen Räume besticht, bietet nicht nur ausreichend Platz für die ganze Familie, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Annehmlichkeiten. Hier wohnen Sie in einem begehrten Ortsteil nahe Trier oder Luxemburg.

Ausstattung

Das großzügige Design dieses freistehenden Einfamilienhauses aus dem Jahr 1976, der sich sowohl als Zweifamilienhaus als auch ganz oder teilweise gewerblich nutzen lässt, lässt keine Wünsche offen.

EG.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, offener Raum, mit Blick auf die Galerie im OG, welcher durch zwei Oberlichter angenehm hell erleuchtet wird. Vom Flur im Erdgeschoss gelangen Sie links in ein Schlafzimmer, rechts gehts zum Badzimmer mit Dusche und Büroraum, ebenso gibt es noch einen Anstellraum im rechten Teil des EG's.

Ebenfalls vom Flur aus gehts direkt gradeaus ins Esszimmer, links davon ins Wohnzimmer, gegenüber diesem in die Küche mit Zugang über eine Treppe (3 Stufen) zur Waschküche/ Heizungsraum und Garage, von wo aus man trockenen Fußes seine Einkäufe ins Haus tragen kann.

Ebenso besteht vom Wohnzimmer, Esszimmer und Küche jeweils über den Wintergarten, ein Zugang zum Garten bzw. der großzügigen Terasse.

Von der Terasse aus geklingt man über eine Treppe in die zweite Garage in der Doppelwand Öltanks untergebracht sind.

OG.

Vom Flur aus, führt eine elegante Marmortreppe mit Handgeschmiedeten Geländer ins Obergeschoss auf die Galerie. Über diese betritt man die drei Schlafzimmer und ein weiteres großes Bad, sowie ein Wohnraum (Anschlüsse für eine Küche vorhanden) und ein weiterer Großer (doppelter) Wohnraum.

Sanierungen / Renovierung

Das Haus wurde im Jahr 2013, aufwendig saniert / renoviert. Hierzu wurde die umlaufende Bodenplatte und Sockelbereich des Hauses komplett neu abgedichtet. Die Fassade wurde neu verputzt und gestrichen. Das Bad im EG neu errichtet, der Bodenbelag im Bad, Flur und Esszimmer erneuert / gefliest, der gesamte Flur und EG Bereich neu gestrichen und Tapeziert. Sämtliche Innentüren erneuert.

Im EG. und Bad im OG. wurden die Fenster inkl. Fensterbänke ausgetauscht, diese sind 3fach verglast und mit einzelsteuerbaren (inkl. Zeitschaltmöglichkeit) elektrischen Rolläden aus Aluminium versehen. Zudem wurden die Wasserzuleitungen im EG erneuert, ebenso die Zuleitung für das OG. bis ins Bad zum weiteren Ausbau/ Anbindung verlegt.

Die Haustür und Sprechanlage, wurde im Zuge dessen ebenfalls erneuert.

Auch die Außentreppe, sowie die Seitliche Zuwegung zum Haus wurde neu gestaltet. Die untere Etage ist weitgehend Rollstuhlgerecht errichtet / Nutzbar.

Das Haus verfügt zudem im EG (Flur) über einen Kaminanschluss, welcher zur Zeit nicht genutzt wird.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Preis ist Verhandlungsbasis, weitere Kaufnebenkosten sind zuzgl. und sind vom Käufer zu tragen!

Lage

Dinge des täglichen Lebens, welche Sie für den Alltag benötigen, liegen praktisch direkt vor Ihrer Tür.

Ob Sie zum Kindergarten, zur Grundschule oder zum nächsten Supermarkt möchten, mit dem Auto dauert es nur wenige Minuten, um Ihre täglichen Besorgungen zu erledigen. Für diejenigen, die auf ein Auto verzichten möchten, ermöglicht die Nahegelegene Bushaltestelle, zudem eine stressfreie Anreise in die Stadt.

Zusätzlich lädt die Natur in der Umgebung ein, sich im Freien zu entspannen oder Aktivitäten mit der Familie zu genießen. Diese Lage kombiniert die Entspannung und Lebensqualität, ideal für Familien, Berufstätige und Studenten gleichermaßen, die einen aktiven und erfüllten Lebensstil schätzen.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



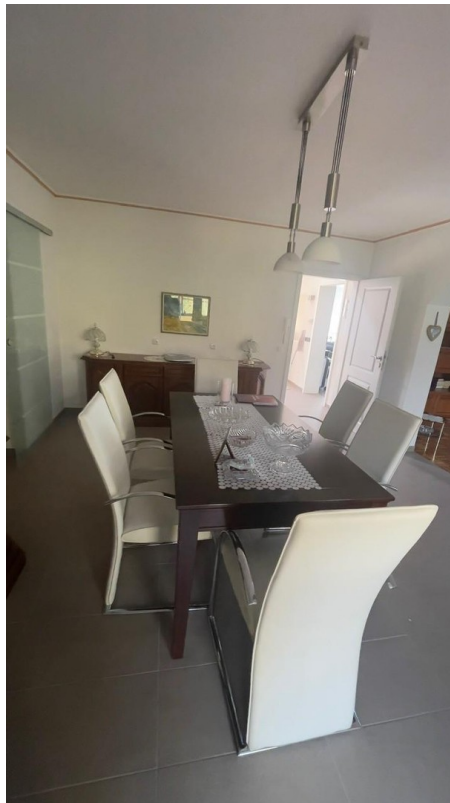
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



**Ölfeuerungs-
MESSPROTOKOLL**

Anlage mit	☐	KW
Düse	☐	°
Pumpendruck	☐	bar
Kaminzug	☐	mbar
CO ₂ -Gehalt	☐	Vol. %
Rußzahl	☐	
Ölderivate	ja ☐ nein ☐	
Raumtemperatur	☐	°C
Abgasatemperatur	☐	°C
Abgasverlust	☐	%
Datum		
nächste Wartung		

Geräte Nr. 77 912 51

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Schornsteinfegerbescheinigung
2. Energiepass

Anschrift des Schornsteinfegerbetriebes

Michael Lehnert

Tempelherrenstr 7

54294 Trier-Euren

Tel 0651-7516684, 0176-64198992

info@schornsteinfeger-lehnert.de

Michael Lehnert Tempelherrenstr 7 54294 Trier Euren

Datum der Arbeitsausführung: 25 07 2025

- ☒ Überprüfung nach § 1 KUO
☐ Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KUO
☐ Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1 BImSchV
☒ Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1 BImSchV
☐ Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1 BImSchV
☐ Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1 BImSchV

Ausfertigung für: Betreiber **02-011-18c / 1 / 1**

Betreiber / Aufstellungsort der Anlage

Gebäudeteil

Aufstellraum

Bescheinigung	über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung – KUO) vom 16.06.2009 (BGBl. I S. 1292) nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26.01.2010, BGBl. I S. 38) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13.10.2021 (BGBl. I S. 4676)						
Wärmeaustauscher	Hersteller	Typ	Herstell. Nr.	Errichtung	Leistungsbereich	Nennleistung	
Weishaupt	WTU 2012 DE	1999				26 kW	
Brenner	Hersteller	Typ	Herstell. Nr.	Errichtung	Brennerart	Leistungsbereich	Brennstoff
Weishaupt	WL 10 - B	1999			mit Gebläse	1 4 3 kg/h	Heizöl
Feuerstättenart	Heizkessel				Art der Anlage		Heizung
Herstellerbescheinigung nach § 6 1 BImSchV					☐ Ja ☐ Nein		
Überprüfungsergebnis gemäß KUO (☒ = in Ordnung ☒ = mangelhaft ☐ = nicht zutreffend)							
Verbrennungsluft/Lüftung	☒	Brenner/Heizgasweg	☒	Verbindungsstück	☒		
Feuerstätte	☒	Abgasabzug	☒	Abgasleitung	☒		
Befestigung/Abstände	☒	in Brennerhöhe	☒	O ₂ Gehalt im Abgas	2 50 %		
äußerer Zustand	☒	an anderer Stelle	☒	unverdünnter CO Gehalt	0 ppm		
☐ Folgende Mängel wurden festgestellt:				O ₂ Differenz im Ringspalt		- %	
				Lufttemperatur im Ringspalt		- °C	
				Druckdifferenz im Ringspalt		- hPa	
				☒ Es wurden keine Mängel festgestellt			
☐ Die Mängel stellen zzt. noch keine unmittelbare Gefahr dar. Eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.							
☐ Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum ... zu beseitigen.							
☐ Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.							
		Grenzwerte:		Rußzahl	1	CO-Gehalt	1300 mg / kWh
Messergebnis gemäß 1. BImSchV				Öldeviate	keine	Abgasverlust	10 %
Rußzahl-Einzelwerte	0	0	0	Rußzahl - Mittelwert	0	Öldeviate	keine
Wärmeträgertemperatur	55 °C		Verbrennungslufttemperatur	24 °C		Abgastemperatur	148 °C
Sauerstoffgehalt im Abgas	2 50 %		Druckdifferenz	-0 05 hPa		Abgasverlust	5 %
☒ Das Messergebnis entspricht der Verordnung						Messunsicherheit	1 %
☐ Das Messergebnis entspricht <u>nicht</u> der Verordnung, weil ... Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen. Die Messung ist bis zum ... zu wiederholen.							

Bemerkungen

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) WMRZ00041602RP31124 - AE4500001355RP31124

18.09.2025

Datum/Unterschrift

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.



ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis: 17.12.2035

Registriernummer: RP-2025-006133488

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1999		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	240,8 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...			
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ 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)

Schornsteinfeger



Unterschrift des Ausstellers



[REDACTED] gemeister

[REDACTED]

Ausstellungsdatum 18.12.2025

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

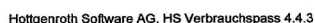
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

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

2

Treibhausgasemissionen **kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)**



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

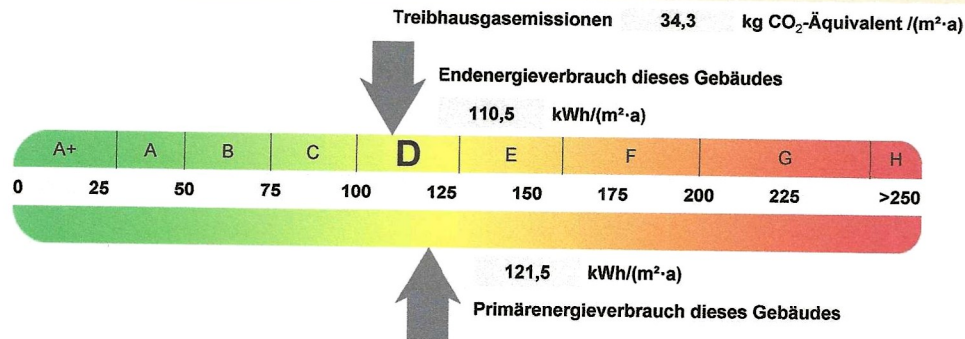
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2025-006133488

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

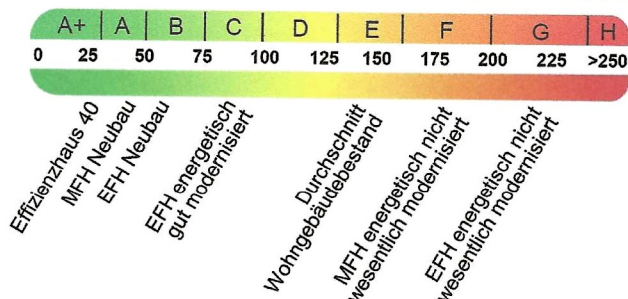
110,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Heizöl	1,10	56317	—	56317	1,16
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,10	14448	14448	—	

☐ 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:

RP-2025-006133488

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	Heizkörperventile	Austausch der Heizkörperventile inkl. hydraulischer Abgleich	☒	☒		

☐ 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Auf Grund von Sanierungsmaßnahmen Fenster, Dämmung wurde ein Verbrauchsausweis erstellt.

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