

Exposé

Doppelhaushälfte in Bad Homburg

**Erstbezug: Hochwertiges Architekten - Einfamilienhaus
6-Zimmer mit EBK in Bad Homburg KfW 55**



Objekt-Nr. OM-276882

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Denis Frenzel
Telefon: 0174 3846254
Mobil: 0179 9798379

An der Riedhohl 21
61352 Bad Homburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	450 €
Grundstücksfläche	260,00 m²	Mietsicherheit	11.250 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	185,00 m²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	82,00 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Nebenkosten	300 €	Stellplätze	2
Heizkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Homburg im Stadtteil Ober-Erlenbach im Neubaugebiet „Am Hühnerstein“!

Diese moderne von einem Architekten geplante und realisierte Doppelhaushälfte freut sich darauf, dass Leben einzieht!

Die familienfreundliche massiv erbaute Doppelhaushälfte, bestens geeignet für eine Familie mit bis zu vier Kindern oder zwei Kindern und zwei Home-Office Arbeitsplätzen ist im Jahr 2023 von dem bekannten Frankfurter Architekturbüro „earlybirds“ liebevoll geplant und sehr hochwertig mit regionalen Handwerkern in massiver Bauweise errichtet worden.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße ohne Durchgangsverkehr.

Auf insgesamt ca. 185 qm Wohnfläche und 82 qm Nutzfläche erwarten Sie 4 hochwertige Etagen.

Sie betreten das Haus über einen hellen Eingangsbereich. Zur einen Seite befindet sich ein modernes Gäste-WC und eine Garderobe und auf der anderen Seite erwartet Sie die offene weiße grifflose Küche mit Kücheninsel und hochwertigen Siemens Elektrogeräten. Das Erdgeschoß, mit einer Deckenhöhe von 2,70 m und vielen Einbaudeckensspots lädt direkt zum Wohlfühlen ein. Der Wohn-Essbereich ist durch die bodentiefen Fenster sehr hell und bietet direkten Zugang über eine Hebe-Schiebetür zum Außenbereich mit einer schönen Gartenterrasse mit Südausrichtung.

Über eine massive Betontreppe mit hochwertigem Eichenholz-Parkett belegt gelangen Sie in die privaten Schlafräume des 1. OG. Der Elternbereich im linken Flügel umfasst das helle und lichtdurchflutete Schlafzimmer mit eigenem angrenzendem Elternbad/Masterbad. Im rechten Flügel befindet sich ein Kinderbad sowie zwei Kinderzimmer. Alle Schlafräume sowie der Flur sind mit hochwertigem Parkett belegt/ausgestattet.

Im Dachgeschoss erwartet Sie mit einer Deckenhöhe von 3,20 m zwei weitere helle und wohnliche Zimmer mit jeweils bodentiefen Fenstern und eigenen Ausgängen zu den zwei Dachterrassen/Loggien. Diese beiden Zimmer können sowohl als Kinder/Schlafzimmer oder für Home-Office Tätigkeiten genutzt werden.

Des Weiteren finden Sie auch hier ein hochwertiges Duschbad.

Das hochwertige Untergeschoss mit Tageslicht in jedem Raum verfügt über einen Waschaum mit Waschküche für Waschmaschine und Trockner, einem Technik- und Lagerraum, sowie ein sehr hochwertiges vielfältig benutzbares Zimmer mit Starkstrom für eine Sauna.

Ihr Auto parken Sie bequem und ohne lange Parkplatzsuche direkt in der 7 m langen Garage oder dem Stellplatz vor der Garage.

Ausstattung

- * Neubau/Erstbezug KFW 55 Haus
- * Ca. 185 qm Wohnfläche
- * besondere Deckenhöhe EG 2,70 M, OG 2,60 M, DG 3,20 M,
- * Eichendielen Parkett in allen Schlafräumen und Treppen
- * Italienische Feinsteinfliesen in allen Bädern, Erdgeschoss und Keller
- * großzügige Fenster in allen Räumen
- * Fußbodenheizung in allen Räumen sowie im Keller
- * Hebe-Schiebetür zur Terrasse mit Raffstore/Jalousie
- * stumpf eingeschlagene Türen im Erdgeschoss

- * Wände mit Malervlies in top Qualität
- * grifflose Einbauküche mit Insel in weiß mit Geräten der Marke Siemens
- * 3 hochwertige Bäder
- * separates Gäste WC
- * Privater Elternbereich mit Masterbad
- * zusätzliches Kinderbad im 1. OG und weiteres Bad im Dachgeschoss
- * Italienische Sanitäröbekte der Marke Catalano
- * Beleuchtete Spiegel in allen Bädern und Gäste WC
- * Einbaustrahler in Küche, Wohnzimmer, Bäder, Fluren
- * Netzwerkverkabelung CAT 7 (Duplex) in allen Wohnräumen
- * Glasfaseranschluss für Internet und TV
- * Sprechanlage in allen Etagen
- * Schaltermaterial der Marke Busch-Jäger
- * lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse mit Südwestausrichtung
- * 3-fach Wärmeschutzverglasung mit elektrischen Alurollläden
- * hoher Einbruchschutz bei Fenster und Türen
- * Deckenhohe Hauseingangstür (Aluminium) der Marke Schüco mit langer Edelstahl-Griffstange
- * elektrische Alu-Rollläden im ganzen Haus
- * Abluftanlage für ein behagliches Wohngefühl
- * voll unterkellert mit Tageslicht
- * Waschküche im Keller
- * geräumiger Hobbyraum im Keller mit Tageslicht
- * Starkstromanschluss für Sauna im Hobbyraum vorhanden
- * Vorbereitung für Anschluss einer Ladestation für E-Auto / E-Bikes
- * Dachgeschoss mit 2 Loggien auf Nord- und Südseite
- * hoher Kniestock im Dachgeschoss
- * Architektonisches Betonvordach mit integrierter Beleuchtung (Einbaustrahler)
- * Gefilzte Beton-Trennwand im Garten zum Nachbarn
- * Müllboxen aus Beton der Marke Paul Wolff
- * Außenwasserhähne zur Bewässerung
- * Massive Betontreppen im gesamten Gebäude
- * Garage mit Überlänge und 2 elektr. Sektionaltoren der Marke Hörmann

- * Energieeffizienzhaus KFW 55
- * New building/first occupancy
- * Approx. 185 square meters of living space
- * special ceiling height ground floor 2.70 m, upper floor 2.60 m, top floor 3.20 m,
- * Oak parquet flooring in all bedrooms and stairs
- * Italian porcelain tiles in all bathrooms, ground floor and basement
- * Generous windows in all rooms
- * Underfloor heating in all rooms and in the basement
- * Lifting-sliding door to the terrace with external blinds
- * Walls with top quality painter's fleece
- * white kitchen with island with Siemens brand appliances
- * 3 high quality bathrooms
- * separate guest toilet
- * Private parents' area with master bathroom
- * additional children's bathroom on the 1st floor and another bathroom on the attic
- * Recessed spotlights
- * Network cabling CAT 7 (duplex) in all living and bedrooms
- * Fiber optic connection for internet and TV
- * Intercom on all floors
- * light-flooded living and dining area with direct access to the Terrace
- * Triple thermal insulation glazing with electric aluminum shutters
- * Electric aluminum shutters throughout the house
- * Full basement with daylight
- * Laundry room in the basement
- * Power connection for sauna available in the basement
- * Preparation for connecting a charging station for e-cars/e-bikes
- * Attic with 2 loggias
- * (recessed spotlights)
- * Concrete garbage boxes
- * Massive concrete stairs
- * 7 m Garage and two electric. Sectional doors
- * Energy efficiency house KFW 55

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wir stehen Ihnen gerne sowohl für Besichtigungstermine als auch für telefonische Vorabinformationen zur Verfügung.

Das Ensemble besteht aus 4 Doppelhaushälften, die zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Lage

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten Taunusgemeinden nur 15 Auto-Minuten von Frankfurt entfernt. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kur- und Kongress-Stadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität.

Auf der bekannten Louisenstraße von Bad Homburg pulsiert das Leben nicht nur beim alltäglichen Shopping, erlebnisreich sind zusätzlich die regelmäßigen Markttage und die großen Feste. Das Einkaufsparadies kann von mehreren Parkhäusern am Rande der Fußgängerzone auf direktem Weg erreicht werden.

Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent.

Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Direkt im Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach befinden sich 3 Kindergärten und eine Grundschule. In der näheren Umgebung befinden sich vier Privatschulen: Die accadis Bad Homburg mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Hochschule (2 km) das Anna Schmidt Gymnasium in Nieder-Erlenbach (3 km), die Europäische Schule Rhein Main in Bad Vilbel (5 km) sowie die Frankfurt International School in Oberursel (8 km).

Bad Homburg ist durch die S-Bahn-Linie S5 und die U-Bahn-Linie U2 sehr gut mit Frankfurt verbunden. Der nächste Autobahnanschluss ist nur zwei Kilometer entfernt, sodass man in wenigen Minuten das Bad Homburger Kreuz erreicht und über die A5 und A661 schnellen Anschluss nach Frankfurt am Main und andere Städte in der Region hat.

Bad Homburg is scenically and charmingly located at the foot of the Taunus and is undoubtedly one of the most popular Taunus communities, just 15 minutes by car from Frankfurt. The famous spa and congress city of Bad Homburg offers its residents an extremely high quality of life.

On the well-known Louisenstraße in Bad Homburg, life pulsates not only with everyday shopping, but the regular market days and big festivals are also exciting. The shopping paradise can be reached directly from several parking garages on the edge of the pedestrian zone.

There are spa/thermal and wellness pools, sports and leisure opportunities, a wide range of cultural offerings as well as excellent restaurants and renowned schools.

The Kurhaus with various events, the well-known casino, the tennis courts with club facilities, a 6-hole golf course (oldest golf course in Germany) and an 18-hole golf course provide further leisure options.

There are 3 kindergartens and a primary school directly in the Ober-Erlenbach district of Bad Homburg. There are four private schools in the surrounding area: the accadis Bad Homburg with a bilingual kindergarten, primary school and university (2 km), the Anna Schmidt Gymnasium in Nieder-Erlenbach (3 km), the European School Rhein Main in Bad Vilbel (5 km) and the Frankfurt International School in Oberursel (8 km).

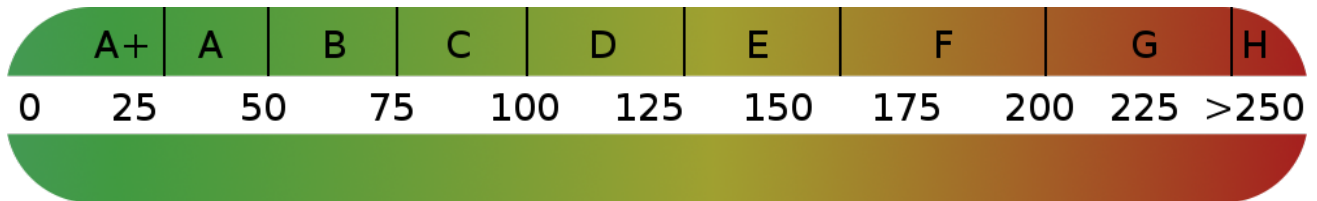
Bad Homburg is very well connected to Frankfurt by the S-Bahn line S5 and the subway line U2. The nearest motorway connection is only two kilometers away, so you can reach the Bad Homburger Kreuz in just a few minutes and have quick access to Frankfurt am Main via the A5 and A661.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	2,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingang von der Straße

Exposé - Galerie



Eingang Straßenseite



Eingang Nordseite

Exposé - Galerie



Eingang Straßenseite von oben



Straßenansicht von oben

Exposé - Galerie



Garten Südseite



Garten Südseite

Exposé - Galerie



Garten Südseite



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Loggia



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Gäste WC im EG

Exposé - Galerie



Eingang und Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Insel

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich mit Schiebetür

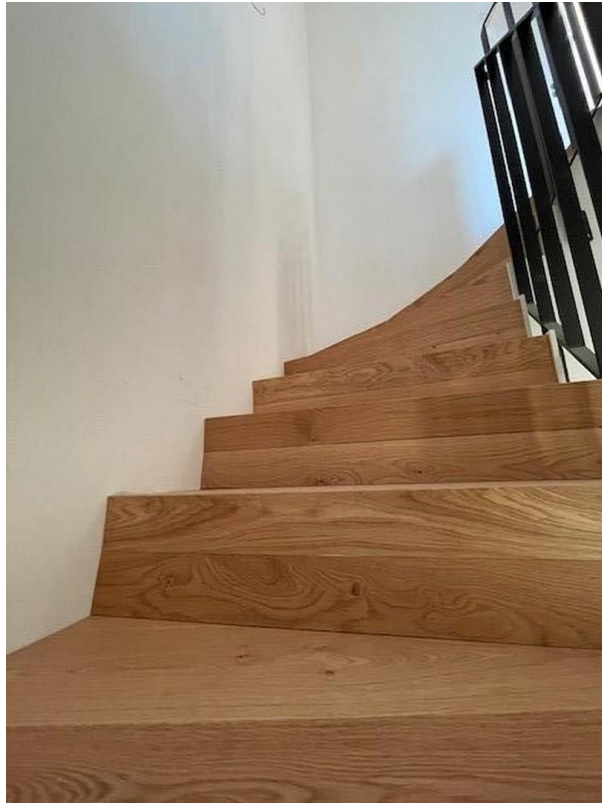


Terrasse Südseite



Faltwerktreppe mit Parkett

Exposé - Galerie



Faltwerktreppe mit Parkett



Elternschlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer im OG



Elternbad im OG

Exposé - Galerie



Elternbad im OG



Elternbad im OG

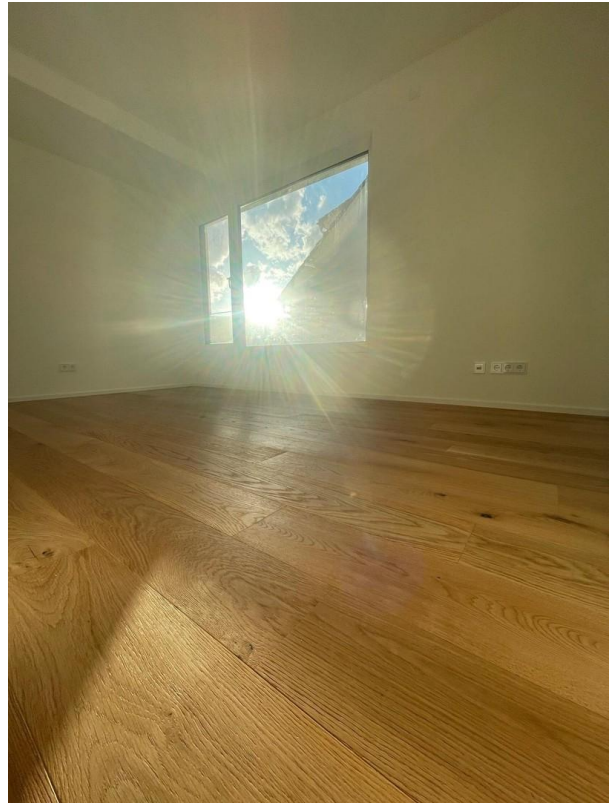


Elternbad im OG

Exposé - Galerie



Elternbad im OG



Kinderzimmer 1 im OG



Kinderzimmer 1 im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 im OG



Kinderzimmer 2 im OG

Exposé - Galerie



Kinderbad im OG

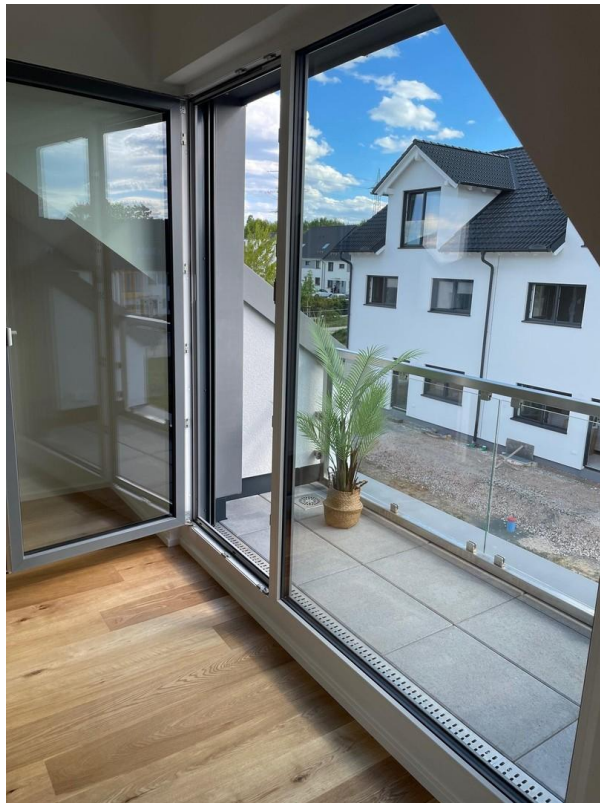


Kinderzimmer/Büro 1 im DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro 1 im DG



Loggia Südseite im DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro 2 im DG



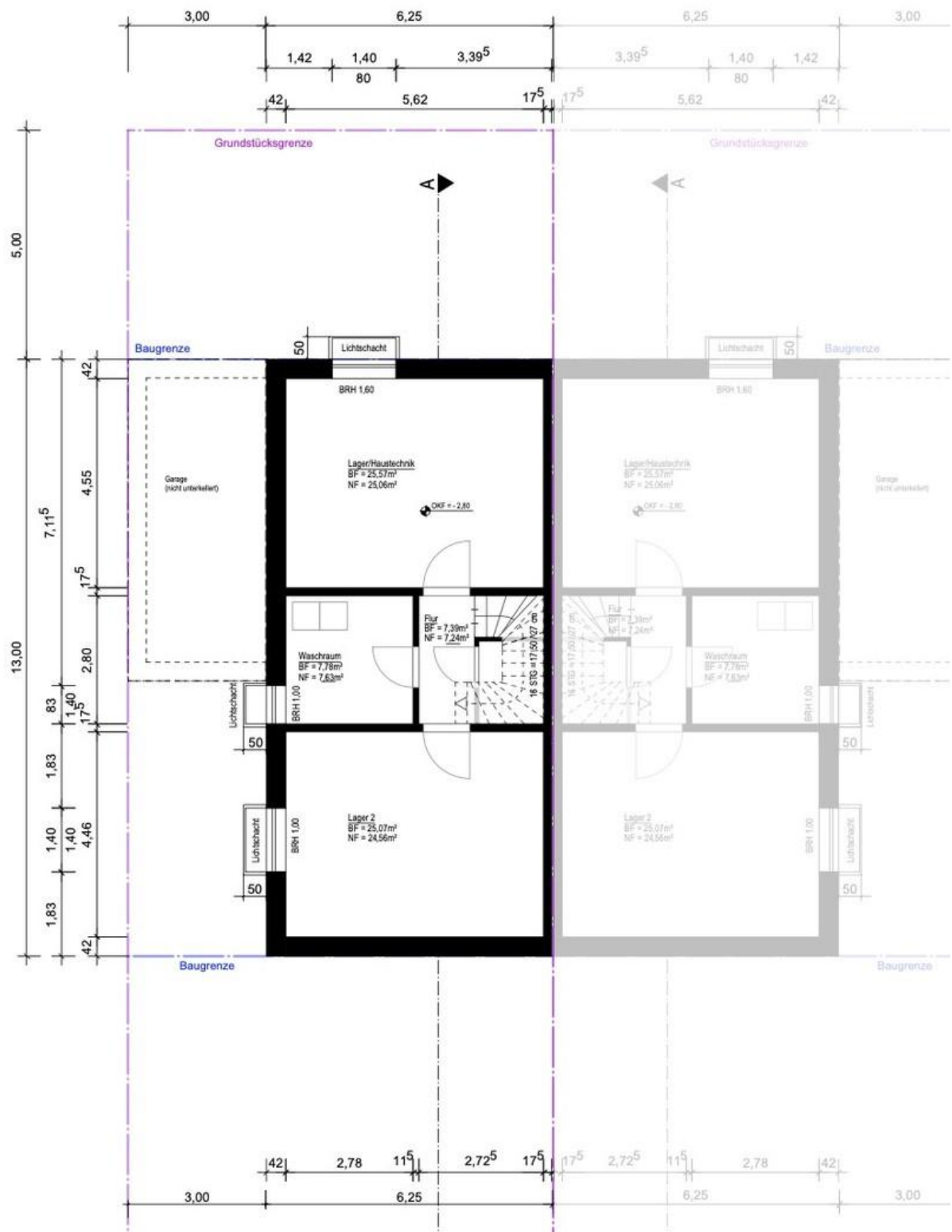
Schlafzimmer/Büro 2 im DG

Exposé - Galerie



Duschbad im DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse

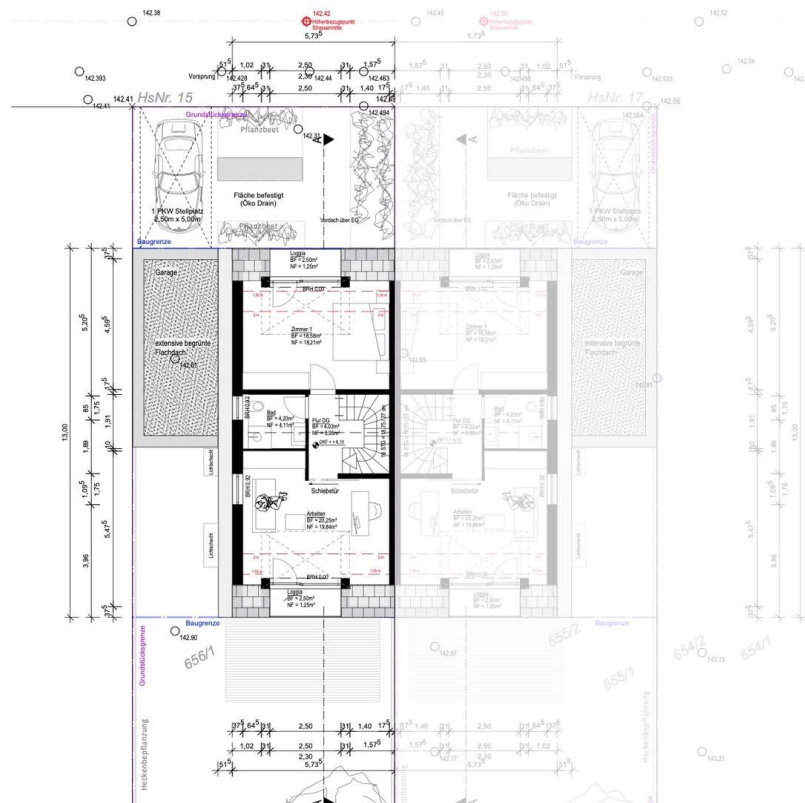


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 29.01.2034

Registriernummer: HE-2024-004913943

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	
Adresse	An der Riedhohl 21 61352 Bad Homburg	
Gebäudeteil ²	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2023	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	312,3 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ	
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 ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (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 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)

Dipl.-Ing. (DH) Lucas Jung

Götzenmühlweg 33
61350 Bad Homburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 30.01.2024

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 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

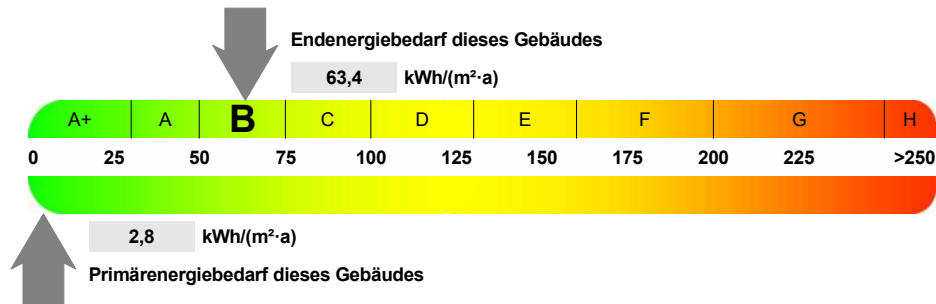
Registriernummer:

HE-2024-004913943

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 2,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 55,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,44 W/(m²·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]

63,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

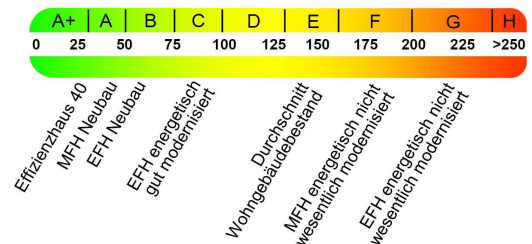
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

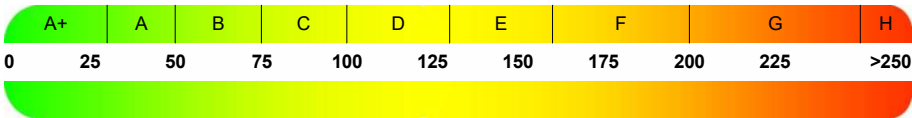
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2024-004913943

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



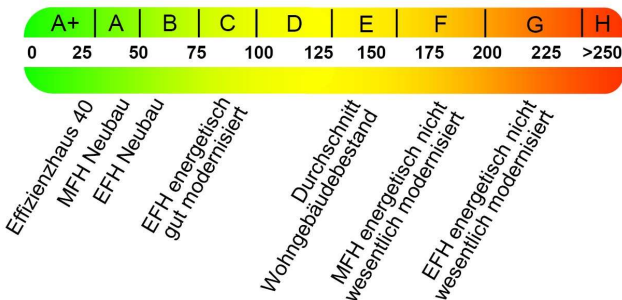
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2024-004913943

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

☐ 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:

Dipl.-Ing. (DH) Lucas Jung
Götzenmühlweg 33, 61350 Bad Homburg

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 8. August 2020

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 – 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 prozentuale 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.

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