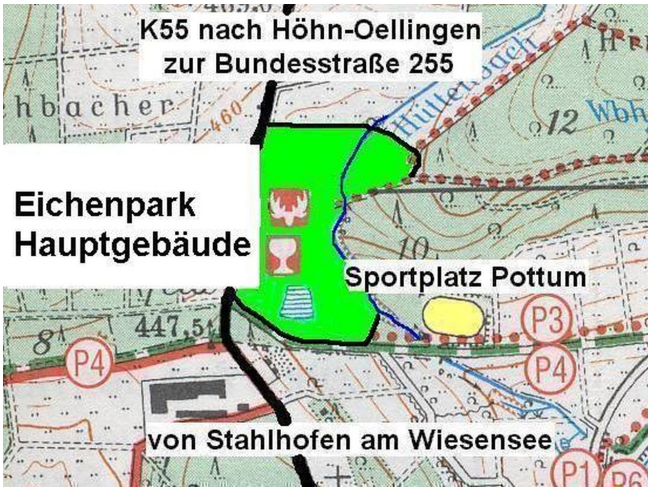
ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Vergnügungspark oder -center in Pottum

Alleinlage 5.000-50.000 m2 Wohnungen(11) Ferienhäuser(3) Blockhausgastro Bauplätze



Objekt-Nr. OM-357962

Vergnügungspark oder -center

Verkauf: **auf Anfrage**

Mobil: 0174 7683375

56459 Pottum
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	5.000,00 m²	Gewerbefläche	338,49 m²
Zimmer	60,00	Gesamtfläche	1.156,23 m²
Wohnfläche	592,77 m²	Garagen	3
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

-- E i g e n m ä c h t i g e -- G e l ä n d e b e s i c h t i g u n g e n -- stören unseren Geschäftsbetrieb! Wir bringen diese zur Anzeige. Vereinbaren Sie einen Termin. Sie werden unverbindlich geführt --

Dieses Angebot bezieht sich auf die Kernfläche1 mit rund 5.000m2, wo heute das Geld verdient wird (Bild Kernfläche №1/ Entwurf-Entwicklungsplan)

.. Kapitalrendite zweistellig

.. Kaufpreis-Amortisationsfaktor 15 Jahre.

.. Wohnfläche 593 m2 + Gebäude-Gewerbefläche 338m2 + Gebäude-Nutzflächen 225 m2 / Gesamt 1156 m2 auf der Kernfläche. Nach Mietpreisspiegel Westerwaldkreis Nettokaltmiete 8,58/m2 Eur.

Weitere Gebäude wie Tinyhäuser und/ oder Wellnessgebäude sind auf der Kernbaufläche möglich.

... Der Energienachweis zeigt gute aktuelle Werte.

... Der Nahwärmebzug aus der Regenearativ-Biomasseanlage schützt vor weiteren GEG-Überraschungen mit heutigem Regenerativanteil von über 90 %.

.. Neubauwert nach aktuellen Gebäudeflächenpreisen und Preisen des m3 umbauten Raumes weit über 2 Mio Eur ohne Grundstück.

.. Der Vergleich zum regionalen m2-Wohnflächen-Verkaufspreis ist mehr als angemessen.

.. Es besteht kein Reparatur- oder Investitionsstau. Näheres in einem persönlichen Gespräch mit Steuertabelleneinsicht vor Ort.

R E D E N wir über die arrondierende Fläche von 45.000 m2, ob komplett oder Teilbereiche je nach Investitionswunsch. Wir sind bereit, notarielle Verkaufsrechte einzuräumen bis Ihre Umsätze auf der Kernfläche Ihnen eine gesicherte Finanzierung zulassen. Darüber hinaus begleiten wir Sie bei Ihren Änderungswünschen in der verkürzten Genehmigungsflächen-Änderungsplanung, wenn gewünscht.

Dort mit der Energiezentrale regenerativer Brennstoffe, Parkweiher, Pferdekoppeln und -Halle, alte Baumbestände. Ferienhaus-Neubau- und Gewerbeflächen. Die Übernahme von Inventar und Maschinen ist ebenfalls verhandelbar.

Historie: Ein ehemaliges Hotel, hervorgegangen aus einem landwirtschaftlichen Kleinbetrieb mit Umbau zu Kleinwohnungen und Zimmerangebot sowie Blockhausgastro, Ferienhäuser, eigenes Kesselhaus und im Gelände, diverse Stallungs- und Lagergebäude. Dazu 3 Parkplätze für 32 PKW/ 60t-fest.

Es ist eine V o l l e x i s t e n z für beispielsweise ein Ehepaar, welches Vermietungen im Bereich Wohnungen, Monteurzimmer und Ferienhäuser organisiert ohne viel zusätzliches Personal zu benötigen.

Der Umsatz ist zudem ausbaufähig ohne weitere Investition, weil wir den Mehraufwand im Rentenalter aktuell "eingedampft" haben. Ein Joker ist die Blockhausgastronomie für Frühstücksbuffets der Monteurgäste und Cafe/Bistro für Radler und Wanderer auf dem Panorama-Rundweg sowie Gesellschaftsfeiern und Themen-Events.

Betrachten Sie www_Eichenpark_Eu mit dem heutigen Konzept, welches im Übergang mit beratender Unterstützung weitergeführt werden kann.

- 10 x Ferienhäuser/ Tinyhomes können gem. rechtskräftigem Bebauungsplan sofort gebaut werden.

- 1 x erste Erweiterungs-Aenderungsplanung steht in der ersten Offenlage (ursprüngl. Sporthalle angedacht/ siehe Gestaltungsplan in den Bildern).

- 1 x voll erschlossene Gewerbefläche von rund 10.000 m2 könnte aus einem Tierparkareal umgewidmet werden und beispielsweise in Verbindung mit der nahen DHL-Hauptstation für den Internethandel interessant sein. Der Glasfaseranschluss ist möglich.

- 1 x Synergieinvest: Unsererseits könnte nach Absprache, eine Reinvestition in eine größere Agro-Solaranlage auf einem Geländeteil erfolgen, wenn die Vertragsgestaltung zu beiderseitiger Zufriedenheit sein kann.

- x x Startups mit frischem, nachhaltigem Konzept und vernünftigem Businessplan geben wir auch eine Chance. Das Angebotsobjekt hat Potenzial. Wir lassen uns überraschen!

Ausstattung

Highlights:

15 x Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Ferienhäusern, Garagen, Lagergebäuden, Stallungen,

16 x Einbauküchen,

12 x Bad, 17 x WC

22 x Vollmöblierung

1 x Brandschutzauflagen in Nutzungsänderung 2.000 zu Wohnen/ Gewerbe erfüllt

1 x Neue Elektroinstallation gem. Stromlieferer-Auflagen

2 x Stockwerke mit Computerverkabelung und zentralem Serverraum

1 x Vollausstattung Gastro-Blockhaus (Maschinen, Geschirre, Außengarnituren, Sonnenschirme und konzessionsfähig)

20.000 m2 wertvolle alte Baumbestände,

1 x Angel- und Badeweiher,

2 x gefasste Quellen im Gebiet,

2 x Tierparkariale mit Tier- und Heuhalle, Stallungen

3 x Parkplätze für 32 Fahrzeuge,

1 x Korbballplatz, 1 x Volleyballplatz,

1 x Biomasse-Heizanlage mit Nahwärmeleitung. Die Gebäude werden regenerativ versorgt, Das neue GEG stellt also kein Problem dar,

1 x selbstständige Oelheizanlage steht als Spitzenlastreserve und Backup bereit.

1x 3-fach Sichelmäher- Trak (Übernahme verhandelbar).

1x 5t-Forstradlader mit diversen Anbaugeräten (4-fach Astschauifel, Holzspalter, Palettengabel, hydr. Schneepflug) (Übernahme verhandelbar).

Fußboden:
Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

INFORMATION FÜR IMMOBILIENMAKLER:

Ausnahme: Man möchte konkret eine Makler-Kundensuche befriedigen (Vertrags-Festlegung auf einen Kunden, Provision, Zeit).

Ansonsten zeichnen wir keine Provisionsverträge.

INFORMATION FÜR INVESTOREN:

Verschiedene Optionen oder Gestaltungsalternativen sind je nach Investitionswillen und Zielvorstellungen möglich. Die Begehung und das persönliche Gespräch vor Ort sind unbedingt erforderlich. Wir schlagen einen bequemen Sonntagstermin vor. Nur persönlich übergeben wir Baupläne/Stand Kernsanierung, Volumen- und Nutzflächenberechnungen sowie Nachweise der Investitionen, Mieteinkünfte und Wirtschaftlichkeitsrechnung über die letzten Vermietungsjahre gem. Steuerberater-Aufstellungen.

Wir sind bereit, in einer halbjährigen Übergangszeit, das Hauptgebäude/ Ferienhäuser weiter zu betreiben bis ein Verwalter- bzw. Hausmeisterpaar im Anlegersinne gefunden ist.

Lage

Der Standort ist kleinräumig einerseits eingebunden in den Touristikraum Wiesensee mit großer Golfplatzanlage und konkret in die angrenzenden Waldflächen und die Sportanlagen der Gemeinde Pottum/Wiesensee sowie unmittelbar in die Ortsrandlage Eichenpark.

In der Verbandsgemeinde Westerburg mit rund 22.000 Einwohnern sind alle Schulformen und Weiterbildungsmöglichkeiten, wie auch in den anderen nahen Verbandsstädten Hachenburg, Bad Marienberg und Rennerod vorhanden.

Sehr gute Verkehrsanbindung mittig B255 als Verbindung A3 und A45 (rund 100 km nach Köln und Frankfurt/M). Zwei ICE-Bahnhöfe in 22 km Entfernung (Limburg, Montabaur).

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

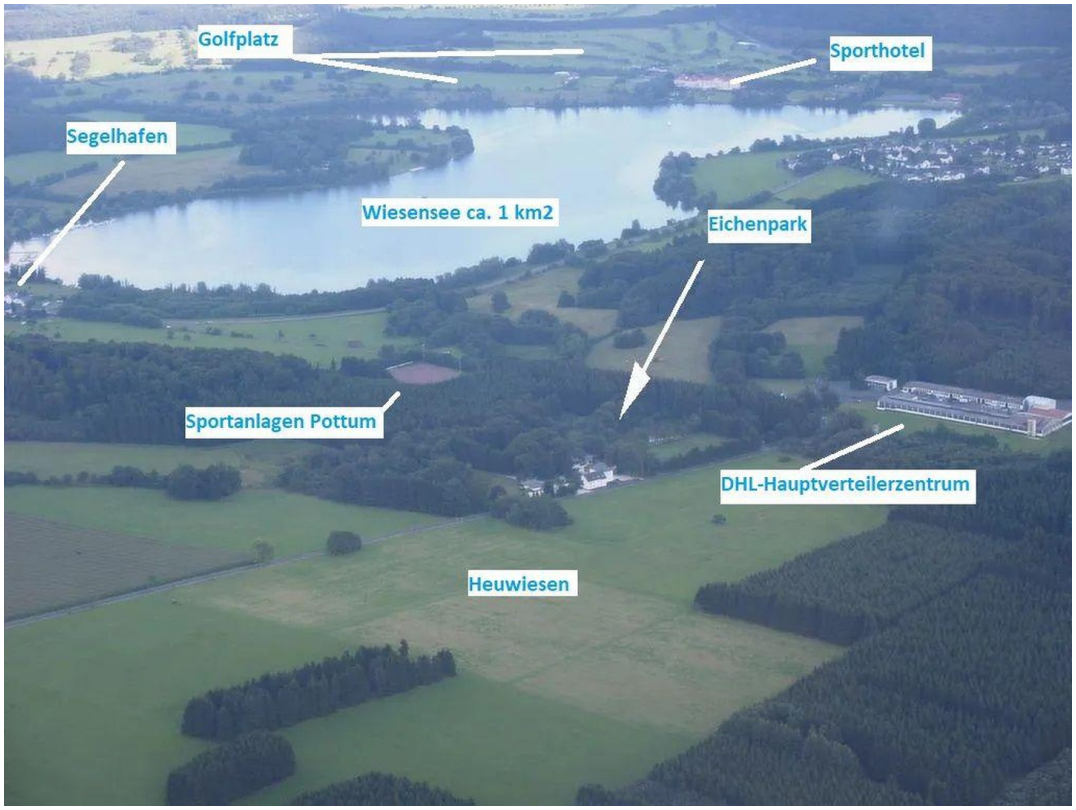
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	2,20 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	117,84 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie

Homepage/ aktuelles Konzept

Parkweiher Eichenpark



Umgebung

Immobestand_Details1

Immobestand_Details2

Exposé - Galerie

Kernfläche 1/ Entwurf-Entwplan

Gartenblick

Exposé - Galerie

Hauptgebäude von Ost

Hauptgebäude von West

Exposé - Galerie

Hofblick

Blockhausgastro Waldhex 1

e-biker/ liebe Gäste

Blockhausgastro Waldhex 2

Blockhausgastro Waldhex 3

Blockhausgastro Waldhex 5

Blockhausgastro Waldhex 6

Blockhausgastro Waldhex 7

Entre Büro und Konferenzraum

Schulungsraum

Exposé - Galerie

Küchenbeispiel 1

Küchenbeispiel 2

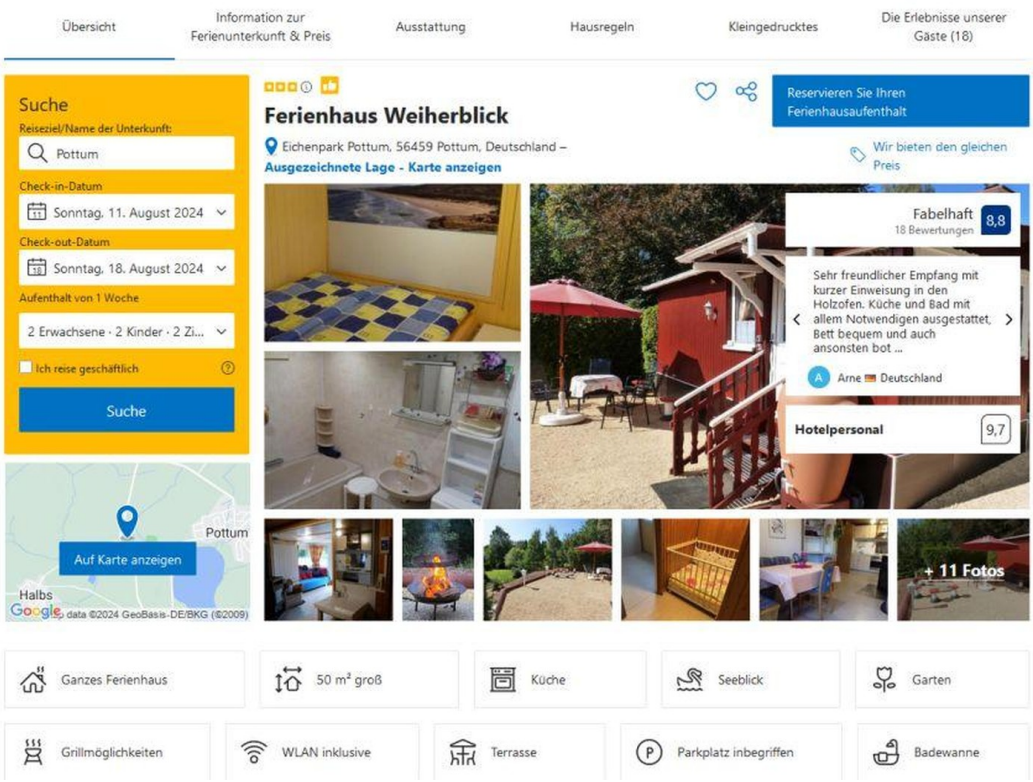
Küchenbeispiel 3

Exposé - Galerie

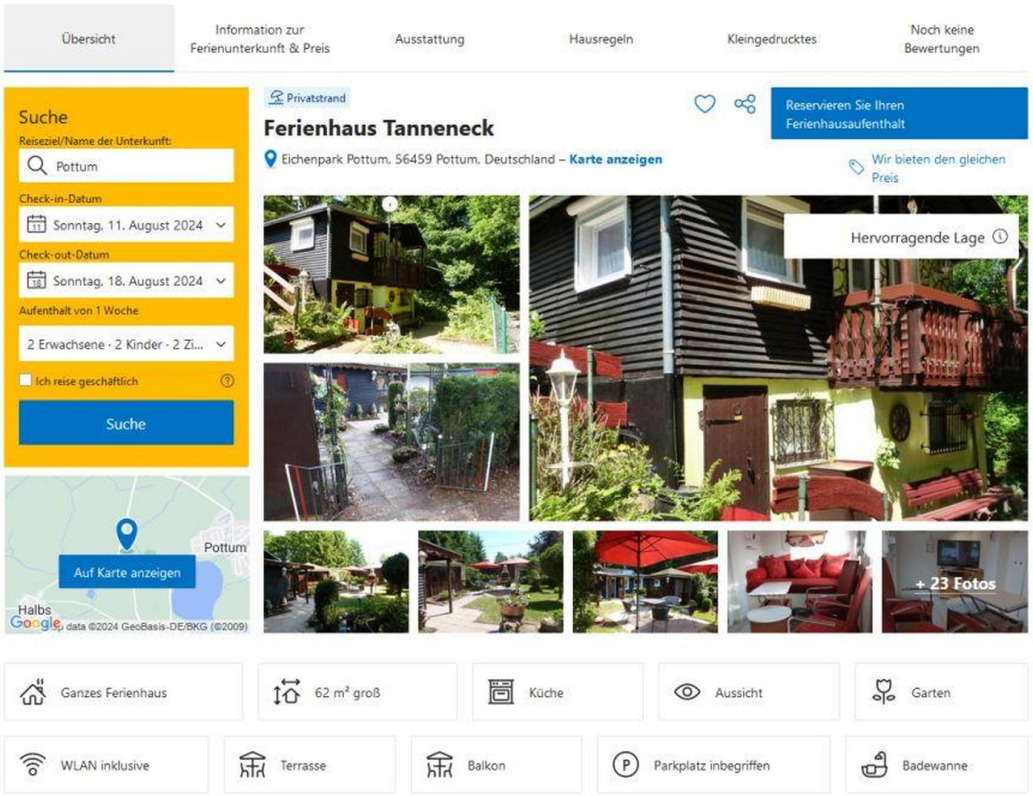
Wohnungsbeispiel 1

Wohnungsbeispiel 2

Exposé - Galerie

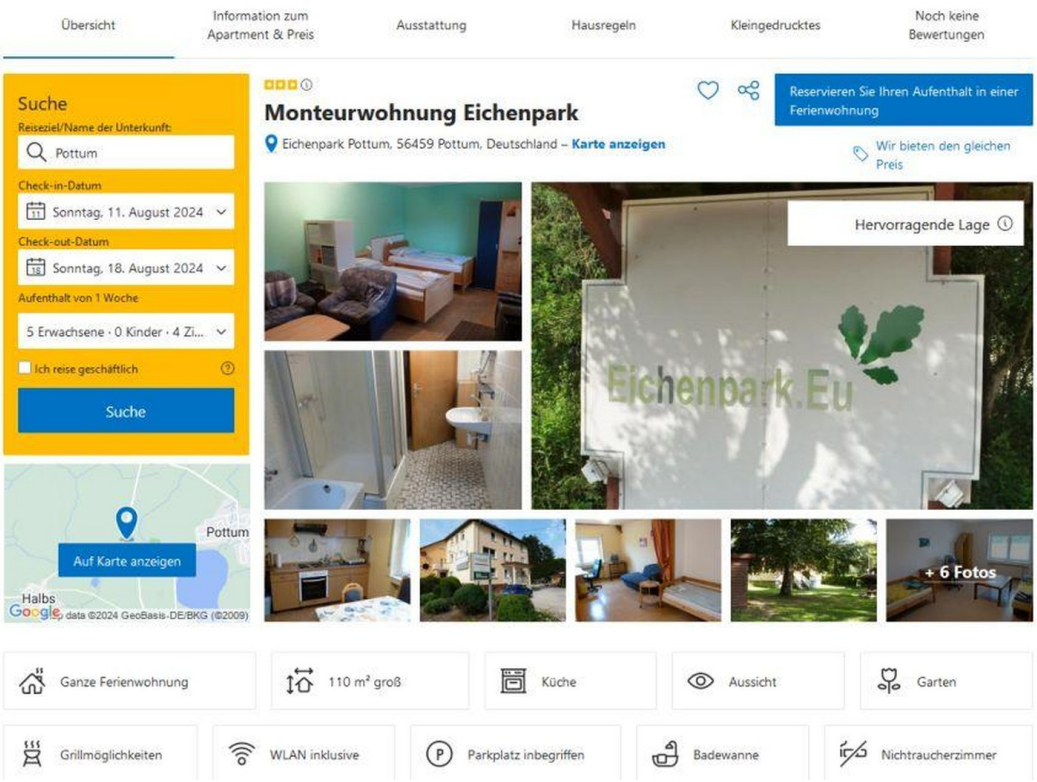


Haus Weierblick/ Booking.Com



Haus Tanneneck/ Booking.Com

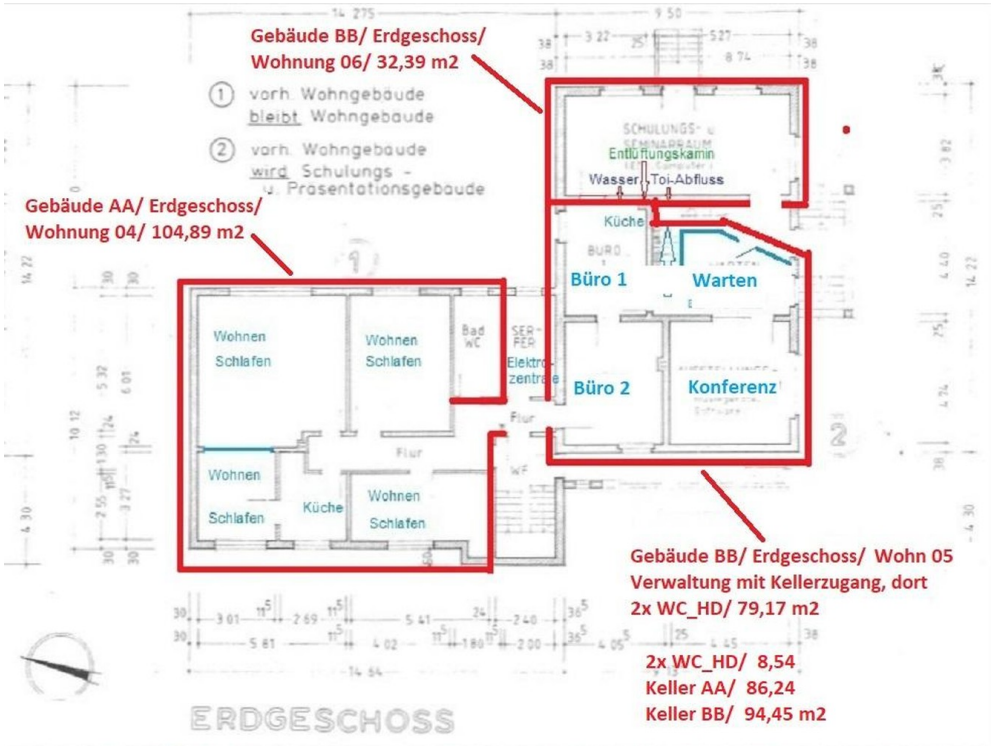
Exposé - Galerie



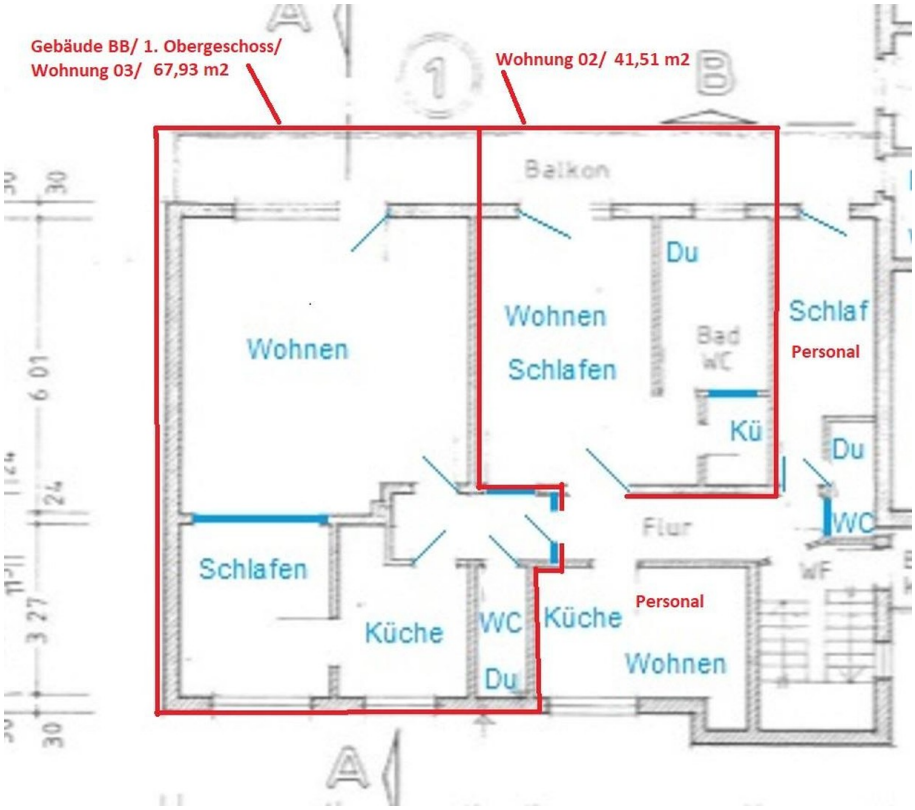
Monteuerwohnung/ Booking.Com

Infrastruktur

Exposé - Grundrisse

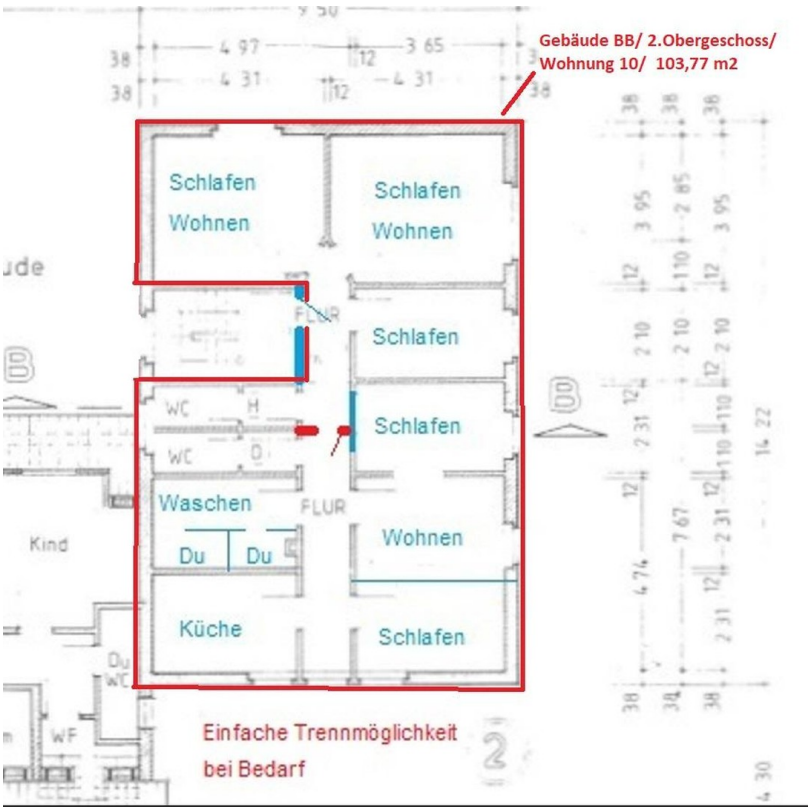


Hauptgebäude EG

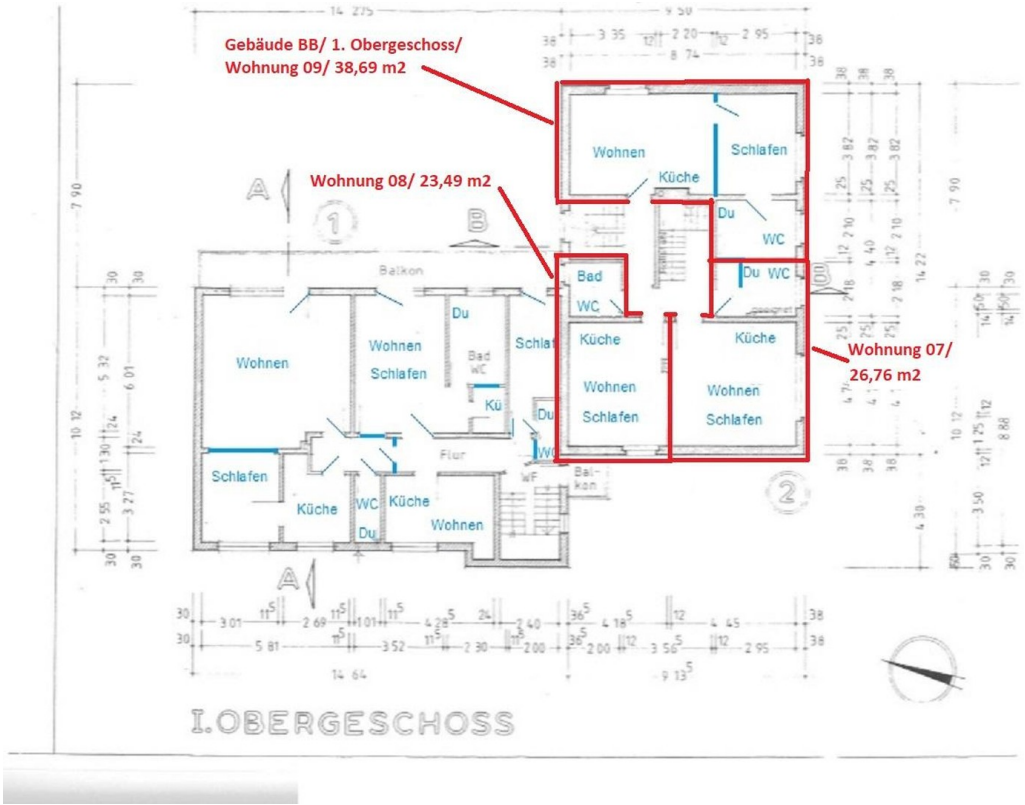


Hauptgebäude-Nord 1.OG

Exposé - Grundrisse

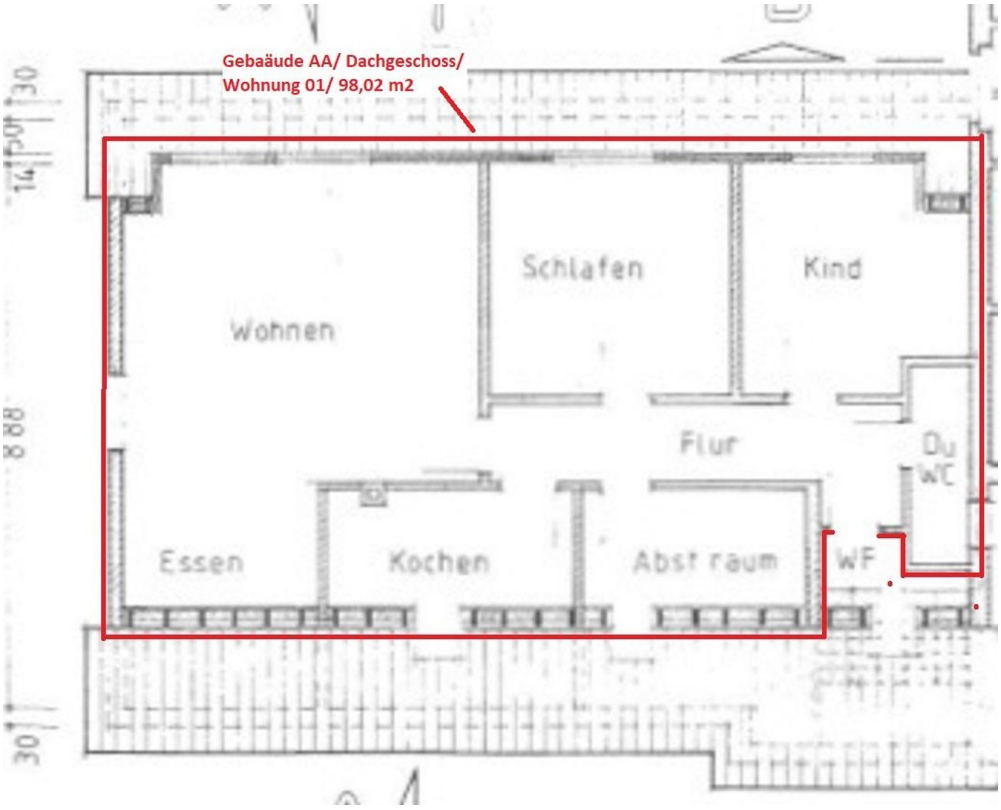


Hauptgebäude-Nord 2.OG

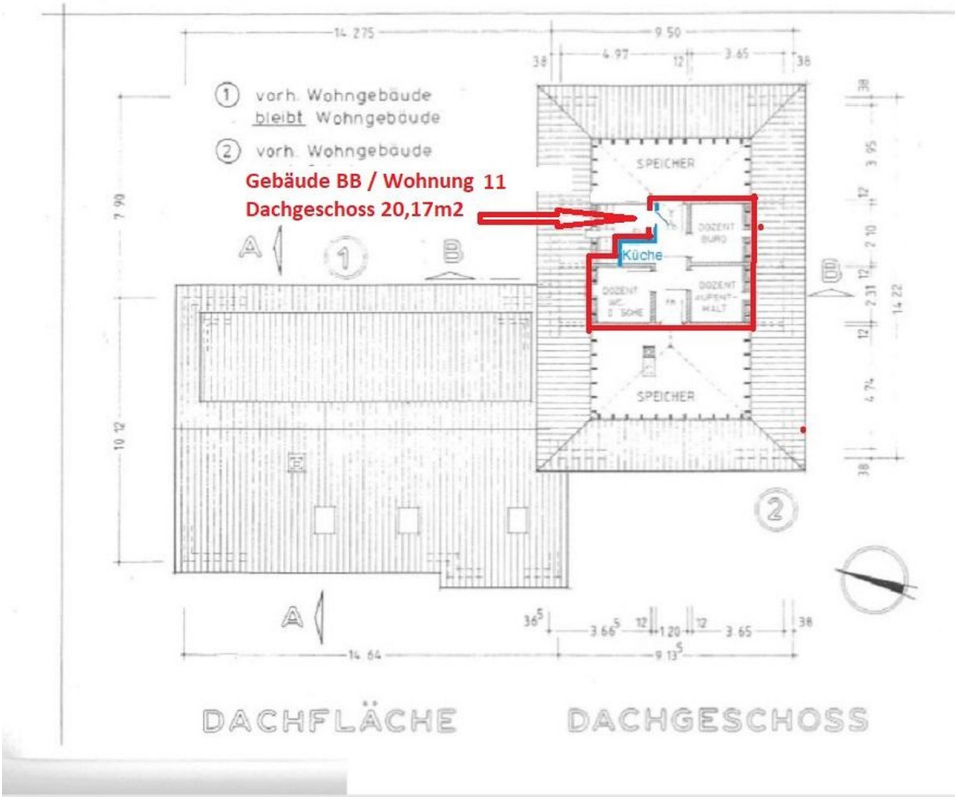


Hauptgebäude-Süd 1.OG

Exposé - Grundrisse

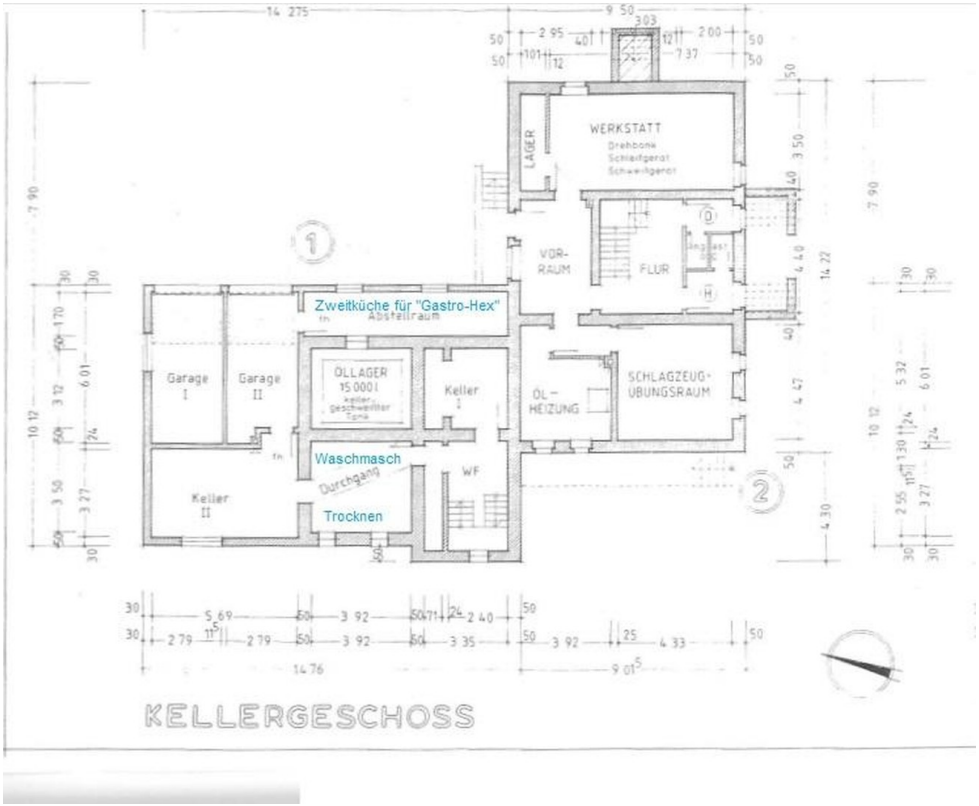


Hauptgebäude-Nord 2.OG

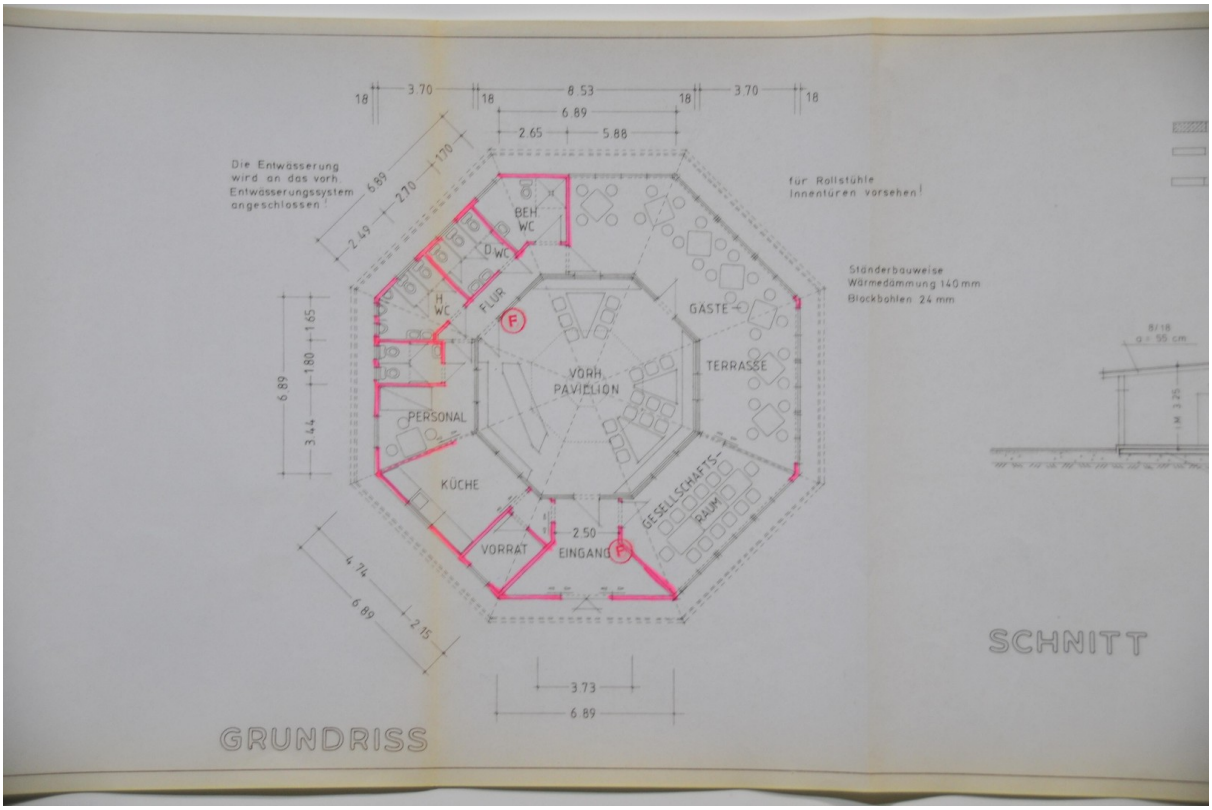


Hauptgebäude-Süd 3.OG

Exposé - Grundrisse



Hauptgebäude Kellergeschoss



Exposé - Anhänge

1. Video-Rundgänge Eichenpark
2. Energieausweis

YouTube-Video-Links: **Rundgänge im Eichenpark**

- **Rundgang auf der Gebäude-Kernfläche von rund 5.000 m²**
  https://youtu.be/x9TnATJcVO0

- **Großer Geländerundgang der arrondierenden Fläche von 45.000 m²**
  https://youtu.be/NbV39cRBhRg

- **Winterflug-Eichenpark**
  https://youtu.be/p1zmM5KqZgo

- **Homepage Eichenpark mit heutigem Konzept**
  https://Eichenpark.Eu

- **Drohnenflug/Wiesensee-Regatta/ Pottum-Hafen am Schluss**
  https://youtu.be/vn5DaSy_gQg

- **Wiesensee nach Baumaßnahme und längerer Nichtbefüllung. Ende 2024 frisch gemäht und geschreddert**
  https://youtu.be/TUNnKkHz78s
  https://www.youtube.com/watch?v=fZ9_ccilPEg

- **Badefässer-Westerwald.de** mit Inhaber Herrn Otterbach
  im Werkshof, ganz unkonventionell, an einem regnerischen Tag (für die mögliche Fitness-Wellnesshalle mit Sole-Badefässern, Sauna und Fitnessgeräten /Kernfläche und dem Anschluss der eigenen Quelle) / Leitungen liegen.
  https://youtu.be/-QcxGp54zmg

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 05.02.2034 **Registriernummer: RP-2024-004926129** 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Harschbacherfeld 1 56459 Pottum	
Gebäudeteil [2]	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1980	
Baujahr Heizung [3, 4]	2005, 1998	
Anzahl der Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A_N)	1.047,00 m²	☒ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Nah-/Fernwärme, Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Nah-/Fernwärme, Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik, Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ 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 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 beigefügt (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.

Christine Werker (M.A.)
Höninger Weg 275
50969 Köln

Aussteller

Köln, den 06.02.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieberaterin

Unterschrift des Ausstellers

[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] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

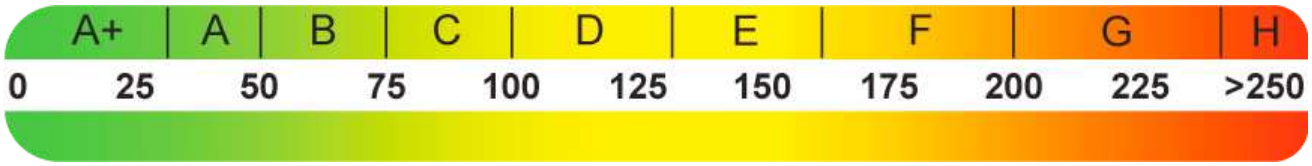
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** RP-2024-004926129

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO2-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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

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/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[3]: ☐ 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) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

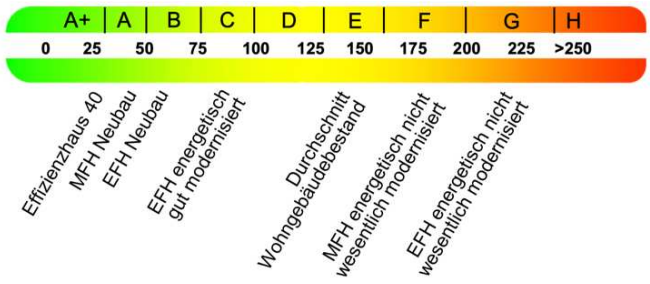
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung[5]:	Anteil EE der Einzelanlage[6]	Anteil EE aller Anlagen[7]
	%	%	%
	%	%	%
		Summe [8]:	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE[10]
	Summe [8]: %

☐ 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 m² 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 werden sind oder einer Über- gangsregelung 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] 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

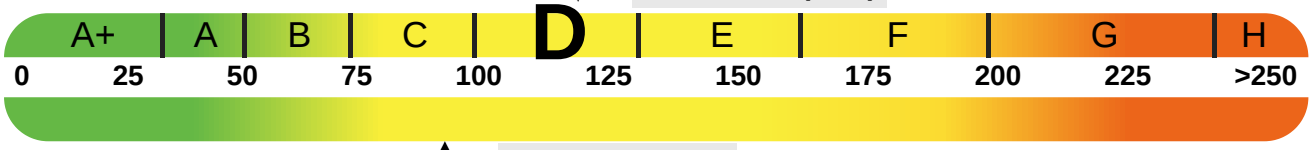
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** RP-2024-004926129

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 57,07 **kg CO2-Äquivalent/(m²·a)**

Endenergieverbrauch:
117,84 kWh/(m²·a)



93,21 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch:

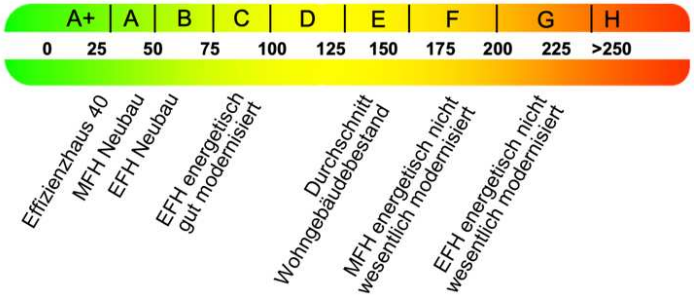
Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **117,84 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
12.2020	11.2021	Nah-/Fernwärme	0,70	98700,00	17766,00	80934,00	0,94
12.2021	11.2022	Nah-/Fernwärme	0,70	98700,00	17766,00	80934,00	1,09
12.2022	11.2023	Nah-/Fernwärme	0,70	80000,00	14400,00	65600,00	1,07
12.2020	11.2021	Heizöl	1,10	20430,00	3677,40	16752,60	0,94
12.2021	11.2022	Heizöl	1,10	25000,00	4500,00	20500,00	1,09
12.2022	11.2023	Heizöl	1,10	40000,00	7200,00	32800,00	1,07

☐ 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 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 (A_N) 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.

[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] 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer:** RP-2024-004926129 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	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
2			☐	☐		
3			☐	☐		
4			☐	☐		
5			☐	☐		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ 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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:
info@energieausweis-erstellen-online.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] 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erläuterungen **Registriernummer:** RP-2024-004926129 5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 – 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.

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