

# EXPOSEE

## **Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage in Köln-Wahn**

Kaufpreis: 520.000 EUR (ohne Makler)



## **Das Wichtigste im Überblick**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus im Stadtteil Köln-Wahn:

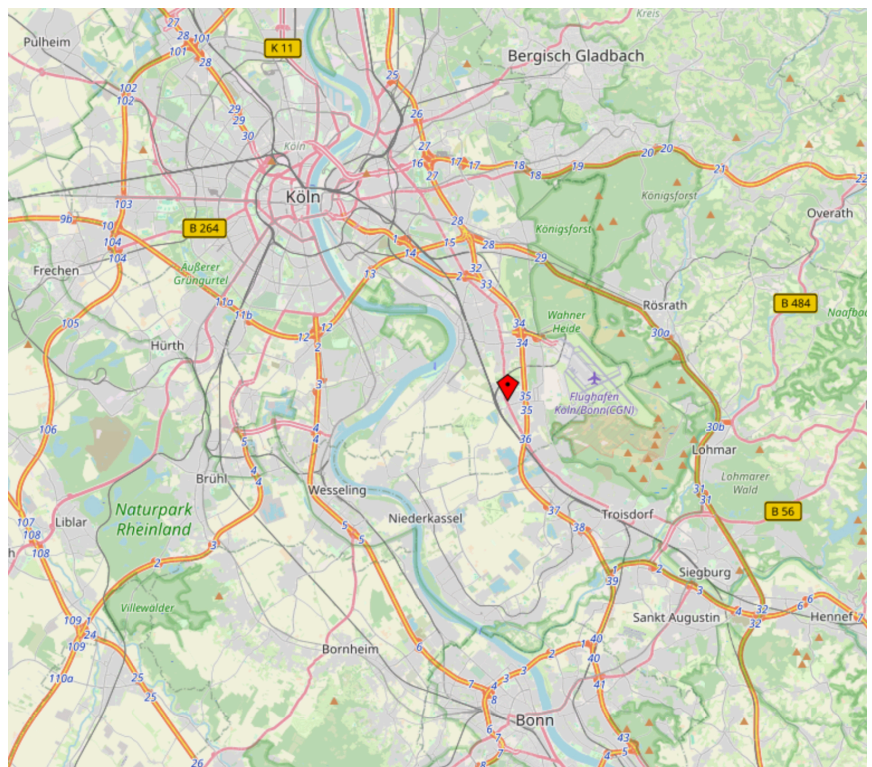
- Zweigeschossiges freistehendes EFH mit angebauter Garage
- Jahr der Fertigstellung: 1970
- In Massivbauweise erstellt, voll unterkellert
- 152 qm Wohnfläche, Grundstück 513 qm (Erbpacht)
- Aufteilung Erdgeschoss:  
3 Zimmer, Küche mit Abstellkammer, Diele, Gäste-WC mit Walk-in Dusche
- Aufteilung Obergeschoss:  
3 Zimmer, Flur, Bad mit Badewanne
- Ausbaureserve im Dachboden
- Großflächig hochwertige Marmor- und Parkettböden
- Fenster modernisiert
- Gasbrennwert-Heizung ca. 10 Jahre alt
- Derzeit unbefristet vermietet

## Beschreibung der Immobilie

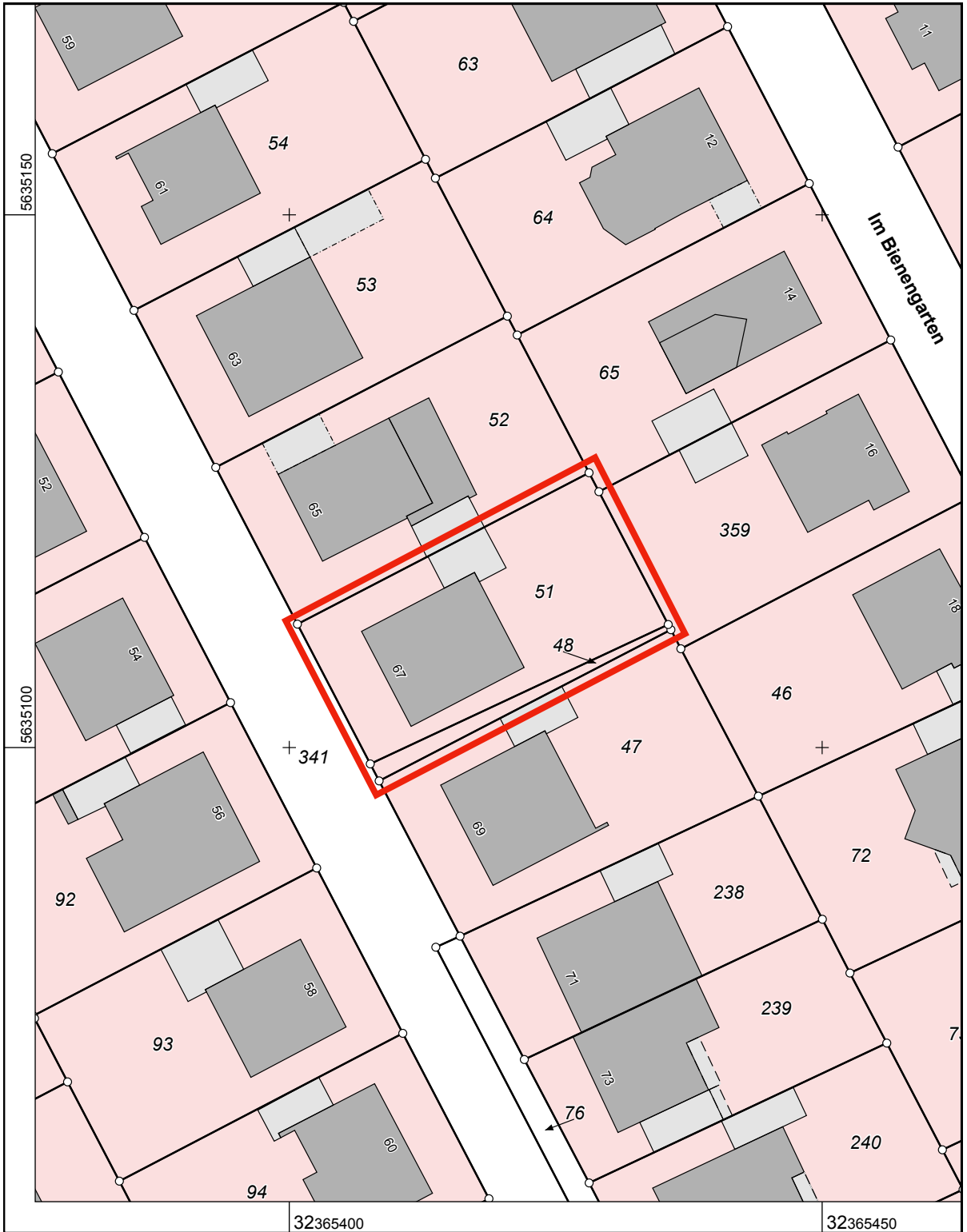
Kriterium	Beschreibung
Adresse	Im Lochgarten 67, 51147 Köln-Wahn
Grundbucheintrag	Grundbuch von Wahn, Amtsgericht Köln Gemarkung: Blatt: 4905 Flur: 3; Flurstücke: 51 und 48
Eigentum am Grundstück	Küsterei der kath. Kirchengemeinde St. Aegidius, Frankfurter Str. 177, 51147 Köln. Erbpacht, Restlaufzeit des derzeitigen Vertrags bis zum Jahr 2068.
Beschaffenheit des Grundstücks	Die Immobilie befindet sich an einer fertig ausgebauten Straße in einem voll erschlossenen Wohngebiet. Die Straßenfront ist 16,60 m lang, die Grundstückstiefe beträgt 30,90 m/30,91 m Das Grundstück ist 513 qm groß
Eigentümer des Hauses	Erbengemeinschaft aus Heinz Joachim Bermel, Dominik Martin Bermel, Monika Maria Bialas (geb. Bermel)
Merkmale des Hauses	<ul style="list-style-type: none"><li>- Das Haus mit 152 qm Wohnfläche, einem großen Garten und einer großen Terrasse bietet reichlich Platz für Familie und Freunde.</li><li>- Die Wohnflächen sind ohne den Keller bereits bei 152 qm. Im Keller aber liegt noch einmal ein Highlight: Der große Partykeller mit offenem Kamin.</li><li>- Die Garage und die große Auffahrt bieten Stellplatz für insgesamt drei PKW.</li><li>- Vieles am Haus wurde bereits saniert (Fenster, Heizung, Keller tlw.). Das Potenzial für weitere Aufwertungen des Hauses ist aber erkennbar und eröffnet Möglichkeiten zu weiterer Wertsteigerung.</li><li>- Es sind weder wertmindernde Faktoren bekannt (Baubeschränkungen, Zufahrtsrechte, etc.), noch Risiko- oder Gefahrenpunkte (Hochwasser, Bergbau, etc.).</li></ul> <p>Die Immobilienpreise in Porz-Wahn sind gemäß aktuellen Marktübersichten im mittleren Preissegment angesiedelt und bieten ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für Häuser und Wohnungen, verglichen mit zentraleren Kölner Stadtteilen. Die Nachfrage ist stetig, was die Wertstabilität weiter begünstigt.</p>

## Beschreibung der Immobilie

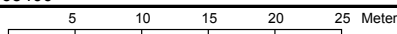
Kriterium	Beschreibung
Wohn- und Verkehrslage	<p>Die Wohnlage ist als ruhig und dennoch zentral zu bezeichnen, gelegen im Stadtteil Porz-Wahn. Sie wird besonders für ihre verkehrsgünstige Anbindung über die Autobahn A59, S-Bahn und Nähe zum Flughafen sowie zur Kölner Innenstadt geschätzt. Die S-Bahn mit Direktverbindung zum Flughafen, zur Messe und zur City Köln sowie in den Rhein-Sieg-Kreis und nach Bonn garantiert schnelle Wege und macht die Lage attraktiv für Pendler.</p> <p>Die Straße befindet sich in einer überwiegend von Einfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen geprägten Umgebung. Große Gärten und alter Baumbestand sorgen für ein angenehmes, naturnahes Wohnen. Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Erholungsflächen sind im näheren Umfeld vorhanden. Direkt in Wahn befinden sich mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen mit einem guten Ruf.</p> <p>Für den täglichen Bedarf gibt es verschiedene Supermärkte, Bäcker, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte, die gut erreichbar sind. Sport- und Kulturangebote reichen von Comedy-Shows im Brauhaus Eltzhof über den Golfplatz im benachbarten Libur bis hin zum Theatermuseum in der Burg Wahn. Familienfreundliche Ausflugsziele wie Wahner Heide, Groov (Zündorf), Sieg-Auen oder die Kulturhighlights in Köln und Bonn sind auch per ÖPNV einfach und schnell erreichbar.</p>



**Auszug Katasterkarte**



Maßstab 1 : 500



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

## Grundstückswert

Der Bodenwert ist eigentlich irrelevant, da es sich um eine Erbpacht handelt und kein Grundeigentum übertragen wird.

Zur Information: Ein- bis zweigeschossig bebaute Grundstücke in dieser Lage erzielen einen Bodenrichtwert von 730 EUR/qm (Quelle: [BORIS.NRW.de](http://BORIS.NRW.de))



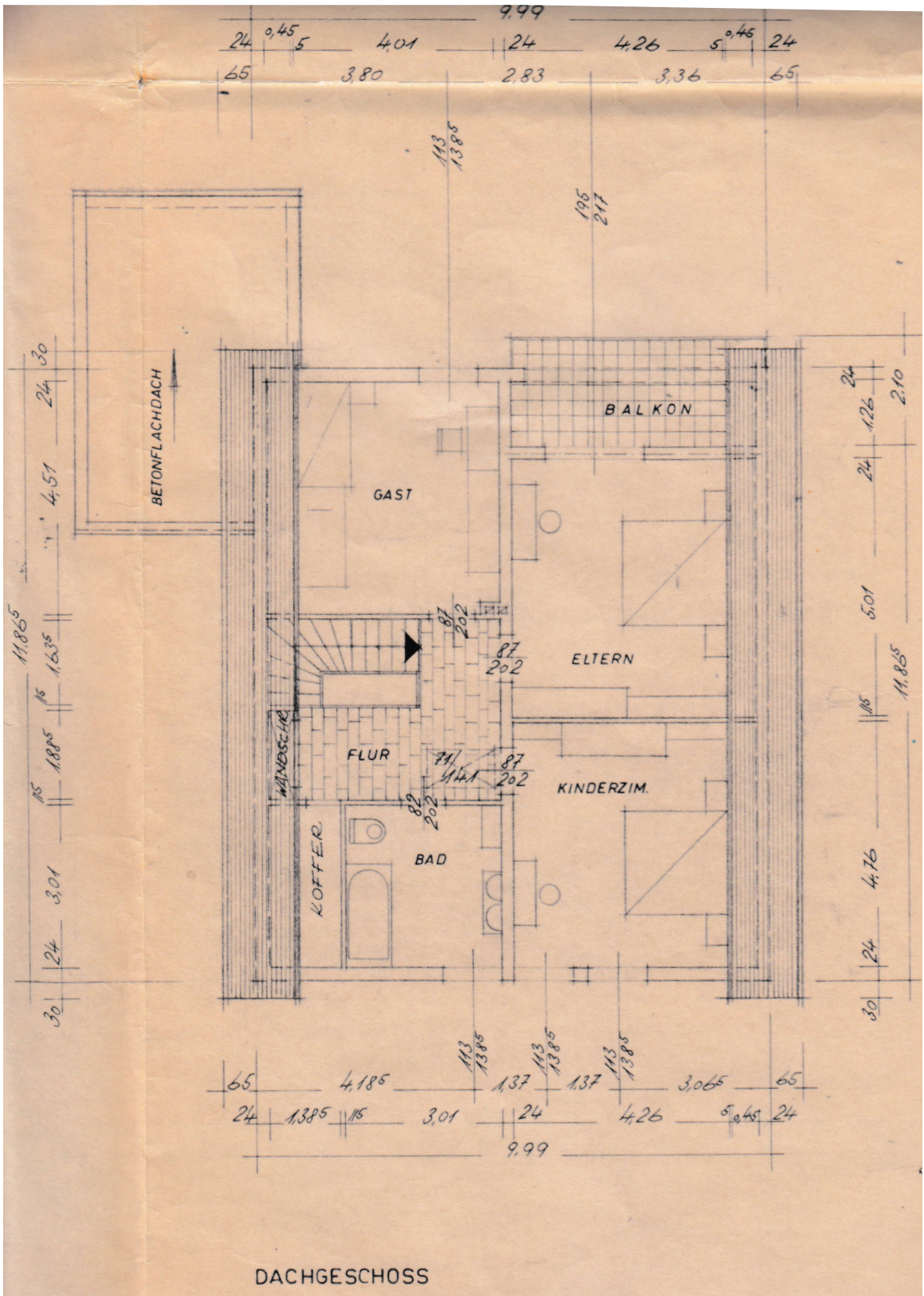
Das Grundstück mit 513 qm repräsentiert demnach einen Bodenwert von rund 375.000 EUR.

## Beschreibung des Gebäudes

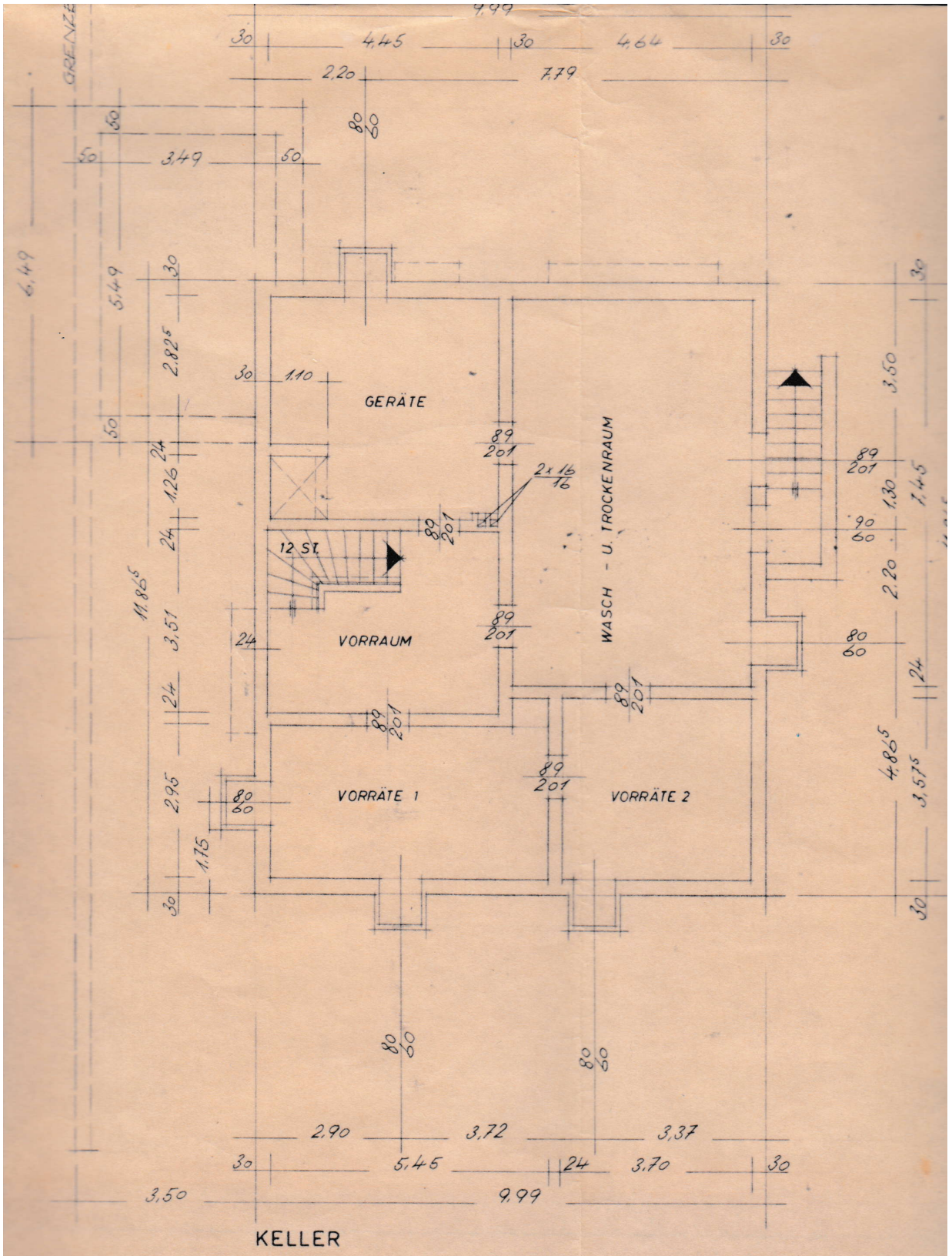
Kriterium	Beschreibung
Baujahr	Fertigstellung 1970
Bauart	Zweigeschossiges, in massiver Bauart erstelltes Wohngebäude, vollständig unterkellert, nicht ausgebauter Dachboden, einseitig angebaute Garage.
Baustoffe	Mauerwerk: Kellerboden, Decken und Kellerwände aus Beton, Außen- und Trennwände Mauerwerk aus Bims-Vollsteinen (11,5 cm innen, 24 cm außen, Beton-Kellerschächte Bedachung: Holzstabdach, Ziegeleindeckung, Garagendach Flachdach Fußböden: Keramikfliesen, Marmor, Parkett, Teppich, Laminat Haustür: Metalltür mit Glaseinsatz Innentüren: Holztüren Nußbaum-Furnier Fenster: Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung, Dachfenster mit Doppelverglasung Treppen: Mit Marmor verkleidete Betontreppen
Ausstattung	Installation: Wasser, Elektrizität, Kanalanschluss, Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer Bäder: 2 Bäder (1 x EG, 1 x OG), 1 Badewanne, 1 Walk-in-Dusche, 2 WCs Offener Kamin (KG/Partykeller) mit gemauertem Schornstein Elektrische Rollläden (tlw.) Kunstschmiede-Treppengeländer in EG und OG
Außenanlagen	Große Terrasse nach Nord-Osten; große Auffahrt zur Garage (Stellplatz für zwei weitere Fahrzeuge); Gartenanlagen vor, neben und hinter dem Haus; Balkon im OG
Bauzustand	Baujahr 1969/1970; teilweise modernisiert (Gaszentralheizung, alle Fenster, Bad EG, Eingangstür, Feuchtigkeitssanierung des Außenmauerwerks in einem Teil des Kellergeschosses, Abdichtung Balkon und Garagendach, Dachfenster), teilweise Bedarf für Modernisierung/Sanierung (Dach, Feuchtigkeit in anderen Teilen des Kellers)
Energieausweis	Endenergiebedarf 199,3 kW/m <sup>2</sup> (F), vgl. Anlage
Genereller Zustand	Gepflegter Zustand, bewohnt, technisch und wirtschaftlich in Ordnung



Baupläne – Obergeschoss



Baupläne – Kellergeschoss





## Flächenberechnung

Raum	Wohnfläche [qm]
<b>Erdgeschoss</b>	
Küche	14,84
Abstellraum	2,91
Wohnzimmer	35,75
Arbeitszimmer	14,14
Kinderzimmer	12,55
Gäste-WC mit Dusche	4,17
Diele	12,09
<b>Summe EG</b>	<b>96,45</b>
<b>Obergeschoss/Dachgeschoss</b>	
Gästezimmer	16,96
Balkon	2,50
Elternschlafzimmer	20,09
Kinderzimmer	19,09
Bad	9,06
Flur	10,05
<b>Summe OG</b>	<b>77,75</b>
<b>Summe EG + OG</b>	<b>174,20</b>
Pauschalabzug 3% für Putz	-5,23
Ziwschensumme	168,97
Pauschal-Abzug 10% für Tür- und Fensternischen etc.	-16,90
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>152,07</b>

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 13.12.2031

Registriernummer: NW-2021-003891708

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Im Lochgarten 67 51147 Köln		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	199	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

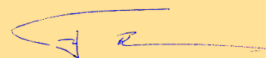
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)  
Dipl.-Ing. / M.Eng. Frank Bruns  
McMakler GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

**McEnergieausweis**  
Ein Unternehmen der McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 13.12.2021

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

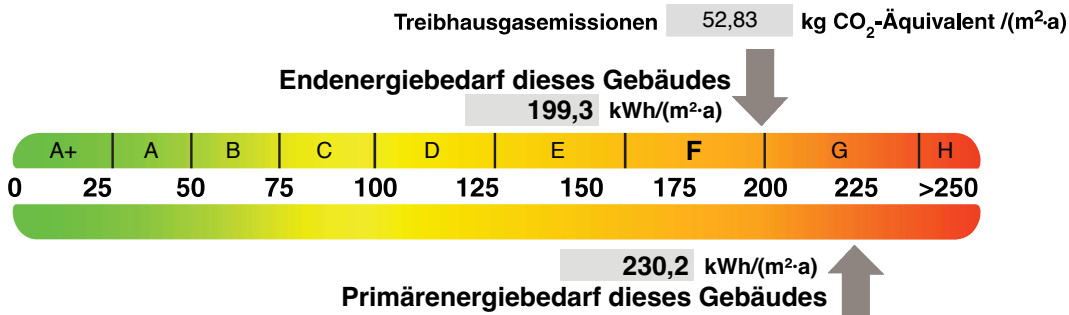
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2021-003891708

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 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]

199,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

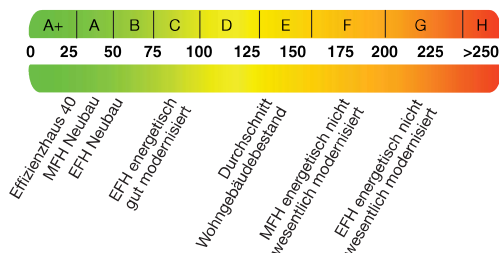
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	%	%
<input type="text"/>	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

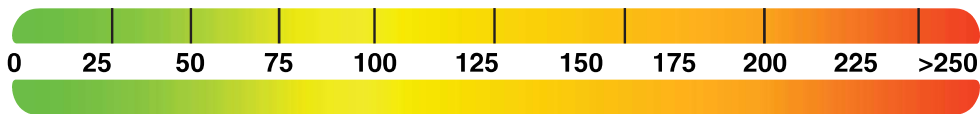
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2021-003891708

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

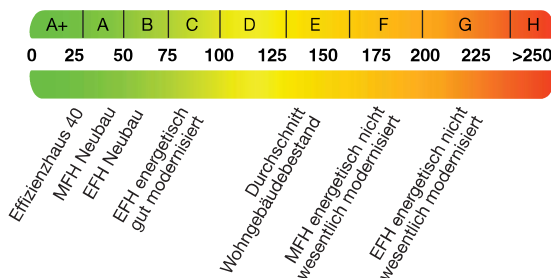
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines 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<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2021-003891708

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	Kellerdecke	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	nachträgliche Dämmung im Dach anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung mit Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS)	<input checked="" 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)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## 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 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 Kälteenergiebedarfs 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 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.

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

## Ermittlung des Gebäudewerts nach dem Ertragswertverfahren

Mieteinnahmen/Kosten	Wert [EUR]
Miete (2025)	1.980,00 pro Monat
Jährlicher Rohertrag	23.760,00 pro Jahr
Bewirtschaftungskosten 10%	-2.376,00 pro Jahr
Mietreinertrag	21.384,00 pro Jahr
Ertragswert (kapitalisiert mit 4% Zins)	<b>534.600,00</b>

Mieteinnahmen/Kosten	Wert [EUR]
Miete nach Erhöhung (2026)	2.178,00 pro Monat
Jährlicher Rohertrag	26.136,00 pro Jahr
Bewirtschaftungskosten 10%	-2.613,60 pro Jahr
Mietreinertrag	23.522,40 pro Jahr
Ertragswert (kapitalisiert mit 4% Zins)	<b>588.060,00</b>

### Erläuterungen:

Das Haus ist seit 2022 unbefristet vermietet. Die Miete von 1.980,00 EUR pro Monat wurde 2022 vereinbart und könnte um mindestens 10% erhöht werden. Der Ertragswert steigt dadurch auf 588.060,00 EUR.

Die Bewirtschaftungskosten bei einem Einfamilienhaus sind mit 10% angesetzt, da bei nur einer Mietpartei die Umlage der Kosten stark vereinfacht ist und die Mietpartei selber große Teile der Bewirtschaftung übernimmt (Gas, Strom, Kabel, etc.).

Der Erbpachtzins beträgt derzeit 167,40 EUR pro Jahr. Dieser wird als in den Bewirtschaftungskosten (pauschal 10%) enthalten angesehen. Bei Abschluss eines neuen Erbpachtvertrages (statt Einstieg in den bestehenden Vertrag), wird die Laufzeit erneut 99 Jahre betragen, der Erbpachtzins wird dann angehoben werden.

## Ermittlung des Gebäudewerts nach Sachwertverfahren

Bezeichnung	Wert
Umbauter Raum Wohnhaus	918,773 cbm
Baupreisindex für 2025 (Wohngebäude), bezogen auf Basisjahr 2010	189,7
Normalherstellungskosten 2010 für Einfamilienhaus (mittlerer Standard)	400,00 EUR/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten 2025	758,80 EUR/m <sup>2</sup>
Gebäudewert (NHK2025 x Umbauter Raum)	<b>697.164,95 EUR</b>
abzgl. 25% Wertminderungsabschlag pauschal	<b>522.873,71 EUR</b>

Erläuterungen:

Der umbaute Raum der Garage wurde in diese Berechnung nicht mit einbezogen.

Bilder



Hausflur mit Marmorboden und Kunstschmiedegeländer



Obergeschoss mit Zimmertüren in Nußbaum



Wohnzimmer im EG mit Eiche-Parkett



Wohnzimmer im EG mit großer Schiebetüranlage zur Terrasse



Offener Kamin im Partykeller



Bad im OG



Schlafzimmer OG mit Ausgang zum Balkon

## Hinweise

- Das Haus ist derzeit bei der Provinzial Versicherung AG mit einer ProHaus Wohngebäude-Versicherung versichert, die auch potenzielle Starkregen- und Erdbeben-Schäden abdeckt.
- Bei Kauf direkt von der Erbengemeinschaft fällt keine Makler-Courtage an.
- Der Verkauf muss der Kirchengemeinde angezeigt werden (Erbpacht).
- Wunschtermin für einen Verkauf ist 2026.
- Die Durchführung von Modernisierungen, z.B. Ausbau des Dachbodens und Erneuerung der Dacheindeckung lässt sich der Wert der Immobilie nicht nur erhalten, sondern noch steigern.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an den Vertreter der Erbengemeinschaft:

Dominik Bermel  
Hardtstraße 53  
40629 Düsseldorf  
0151-15773322  
dominik@bermel.de