Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in stadtnaher Wohnlage von Plettenberg

Objekt: 10 • 58840 Plettenberg
199.000,00 €



H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	10
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	58840
Ort	Plettenberg
Wohnfläche	ca. 163 m^2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 837 m^2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181,4 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	19.05.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1975
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	+2,975 % Käuferprovision (incl. MWSt.)

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

Beschreibung

Attraktive Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und solider Mieteinnahme – ruhige Lage, gute Substanz

Zum Verkauf steht eine gepflegte, massiv gebaute Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1975. Das Objekt bietet insgesamt ca. 163 m^2 Wohnfläche, verteilt auf eine Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss sowie eine separate Einliegerwohnung im Untergeschoss – beide Einheiten sind aktuell vermietet und erzielen eine jährliche Nettomieteinnahme von 11.280 €.

Die Aufteilung im Überblick:

Hauptwohnung (ca. 120 m^2, EG + DG):
Erdgeschoss: Großzügiges Wohn-und Esszimmer, Küche, Tageslichtbad, zwei Zimmer, Flur sowie eine große Terrasse
Dachgeschoss: Zwei weitere Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

Einliegerwohnung (ca. 43 m^2, UG):
Zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur und eigener Balkon

Zusätzlich bietet das Haus im Untergeschoss zwei Kellerräume und Kellergeschoss eine integrierte Garage, die Heizungsanlage sowie Öltanks.

Ausstattung und Zustand:

Fenster: Kunststofffenster, erneuert im Jahr 2016
Bäder und Böden: In den letzten Jahren modernisiert
Heizung: Ölzentralheizung
Das Haus eignet sich ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf solide Mieteinnahmen oder perspektivisch auch zur Eigennutzung.

Lage

Das Gebäude wurde auf einem hanglagigem Grundstück erbaut und befindet zwischen Stadtzentrum und Ortsteil Eiringhausen.

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

Ausstattung Beschreibung

* Bauweise: Massiv
* Balkon/Terrasse: vorhanden
* Bad: beide Bäder wurden in 2016 renoviert
* Fenster: Kunststofffenster in 2016 erneuert
* Boden: Laminat und Fliesen
* Dach: Ursprungsjahr
* Elektrik: Ursprungsjahr
* Energieausweis: Bedarfsausweis vorhanden
* Heizung: Ölzentralheizung (Bj. 1996)
* Warmwasser: über die Heizungsanlage
* Keller: vorhanden
* Garage: eine Garage im KG
* Wohnfläche: 163 m^2
* Kaltmiete: 11.280 Euro jährlich
* Grundstück: 837 m^2
* Provision: 2,975 % Käuferprovision (incl. MWSt.)

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

Impressionen



Vorderansicht mit Garagen



Vorderansicht Haus

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de



Hinteransicht Haus mit Terrasse



Wohnzimmer EG

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de



Esszimmer EG



Garten



Küche EG



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG



Bad EG

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de



Bad mit Wanne EG



Kinderzimmer DG



Kinderzimmer 2 DG



DG ausbaufähig



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de



Küche Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Balkon Einliegerwohnung



Heizung



Oeltanks

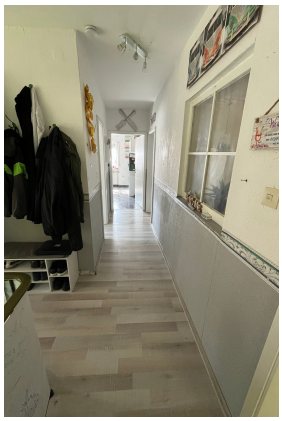
H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de



Vorderansicht



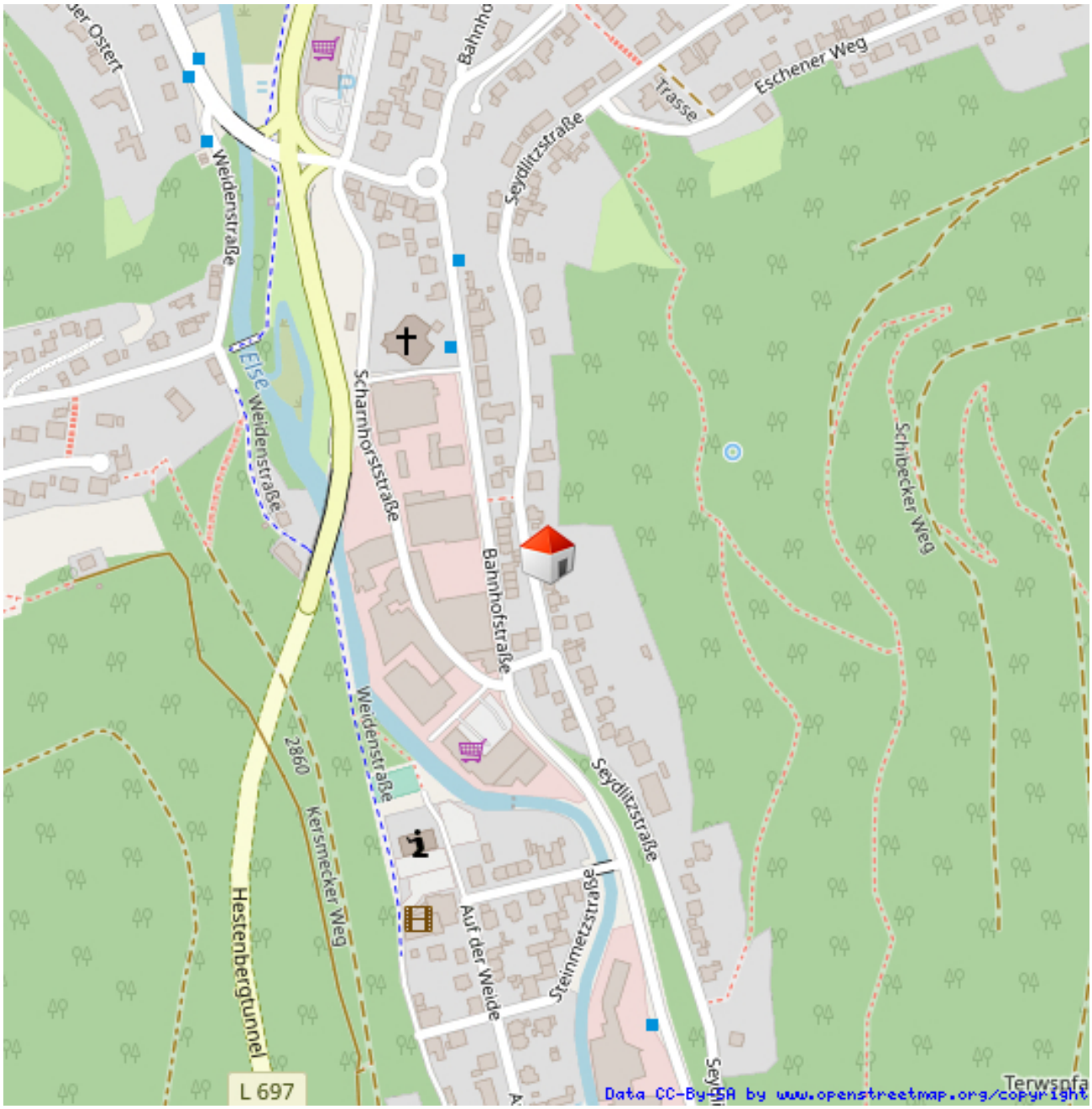
Eingangsbereich Haus



Flur EG

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

Lageplan



Lageplan

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

EXPRESS-PASS 446352 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Gültig bis: 19.05.2035 **Registriernummer:** NW-2025-005745203 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Seydlitzstraße 44 a 58840 Plettenberg	
Gebäudeteil [2]	Doppelhaushälfte	
Baujahr Gebäude [3]	1975	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1996	
Anzahl der Wohnung	2 (Wohnfläche: 163,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A_N)	217,3 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Öl	
Wesentliche Energieträger Warmwasser [3]	Öl	
Erneuerbare Energien	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 Anlagen [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 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 erfolgte durch: ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 19.05.2025

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls 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] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

EXPRESS-PASS 446352 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

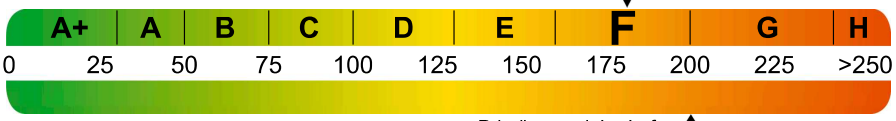
Registriernummer: NW-2025-005745203

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 62,32 kg CO_2 - Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf 181,4 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf 200,0 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 200,03 kWh/(m2·a) Anforderungswert 103,83 kWh/(m2·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,87 W/(m2·K) Anforderungswert 0,45 W/(m2·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")

☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 181,40 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:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

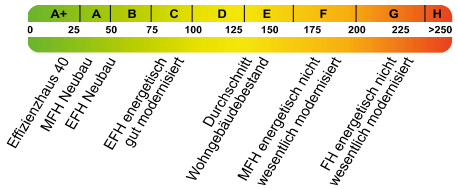
Maßnahmen zu Einsparung [3]

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

☐ Maßnahmen 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 Berechnungserfahren

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

EXPRESS-PASS 446352 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

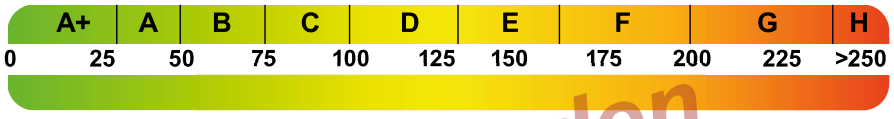
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005745203

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO_2 - Äquivalent /(m²·a)



Nur für den Verbrauchsausweis

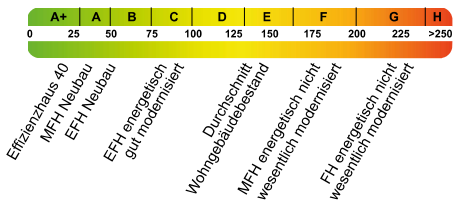
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor

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 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 einer Wohnung oder 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

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

EXPRESS-PASS 446352 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-005745203

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☑ sind möglich ☐ sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	**Wärmeerzeuger**	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für	☑	☐		
		Heizungsunterstützung.	☐	☐		
2	**oberste Geschossdecke**	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	☑	☐		
3	**Außenwand gg. Außenluft**	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	☑	☐		
4	**Kellerdecke**	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	☑	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐	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:	

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

oberste Geschossdecke
Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

Außenwand gg. Außenluft
Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen.
Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

Kellerdecke
Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

H+N Immobilien KG • Brauckstraße 2a • 58840 Plettenberg
Tel.: 02391/9174466 • Mobil: +49172/6768142 • Fax:
dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de • www.hn-immobilien-kg.de

EXPRESS-PASS 446352 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2025-005745203

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 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 zuge-führt 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 Andforderungen 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 Primärenergiebedard oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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

Ihr Ansprechpartner

Herr Dietmar Hammecke

Brauckstr. 2a
58840 Plettenberg

Telefon: 02391/9174466

Mobil: 01726768142

E-Mail: dietmar.hammecke@hn-immobilien-kg.de
Web: www.hn-immobilien-kg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.