

RIDA RESIDENTIAL – GROSSZÜGIGES EFH MIT BALKON, TERRASSE & GARAGE IN RUHIGER LAGE VON FRECHEN!

Objekt: 2025-01089-RIDA | 50226 Frechen
1.400.000,00 €



anfrage@rida.gmbh

Daten

ImmoNr	2025-01089-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	50226
Ort	Frechen
Kaufpreis	1.400.000,00 €
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.

Beschreibung

Ein Zuhause, das Raum, Ruhe und Lebensqualität vereint: Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Frechen bietet auf rund 243 m² Wohnfläche ein großzügiges Wohnkonzept, das Komfort, Funktionalität und eine angenehme Wohnlage miteinander verbindet. Auf einem ca. 420 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzanspruch oder modernes Wohnen mit Homeoffice.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich über mehrere Ebenen und schafft mit insgesamt fünf Zimmern ein harmonisches Zusammenspiel aus offenen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet gemeinsam mit der großzügigen Küche und dem Essbereich das kommunikative Herz des Hauses – ein Ort für Begegnung, Genuss und entspannte Stunden im Alltag.

Im privaten Bereich stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein wohnlich ausgebauten Dachzimmer mit eigenem Bad, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort nutzen lässt. Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und eine praktische Nutzung im täglichen Leben.

Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Außenflächen: Balkon und Terrasse erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Haus und Garten – perfekt für sonnige Stunden oder gesellige Abende im Freien.

Zusätzliche Flexibilität bietet eine Nutzfläche von rund 122 m², die vielfältige Möglichkeiten für Stauraum, Hobby oder Hauswirtschaft eröffnet. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie drei Außenstellplätze zur Verfügung.

Ein Haus, das Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine ruhige Lage zu einem stimmigen Gesamtbild vereint – ideal für alle, die langfristige Lebensqualität und Raum zur Entfaltung suchen.

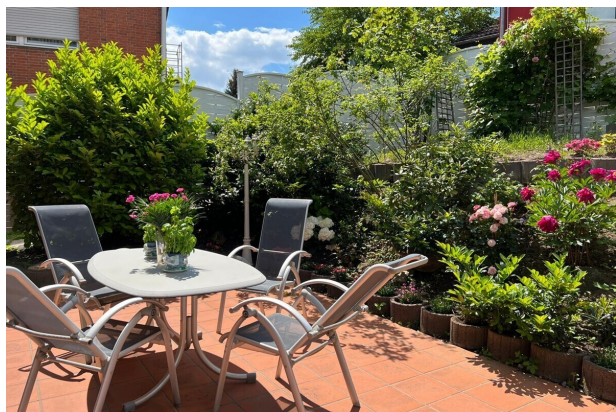
Lage

In einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Frechen gelegen, verbindet diese Adresse harmonisch die Vorzüge naturnahen Wohnens mit der Nähe zur Metropole Köln. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ein ideales Setting für Familien, Berufstätige und all jene, die Lebensqualität schätzen.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, während der tägliche Bedarf durch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung komfortabel gedeckt wird. Das nahegelegene Stadtzentrum von Frechen lädt mit seinem Wochenmarkt, kleinen Läden und Cafés zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenso gegeben wie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A4 – in wenigen Minuten erreicht man Köln, den Hauptbahnhof oder den Flughafen. Naturfreunde und Aktive genießen zudem die Nähe zu weitläufigen Feldern, Parks und dem Naherholungsgebiet Ville-Seenplatte.

Ein Standort, der durch seine Vielseitigkeit begeistert – ruhig und dennoch mittendrin. Ideal für ein Zuhause mit Perspektive.



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



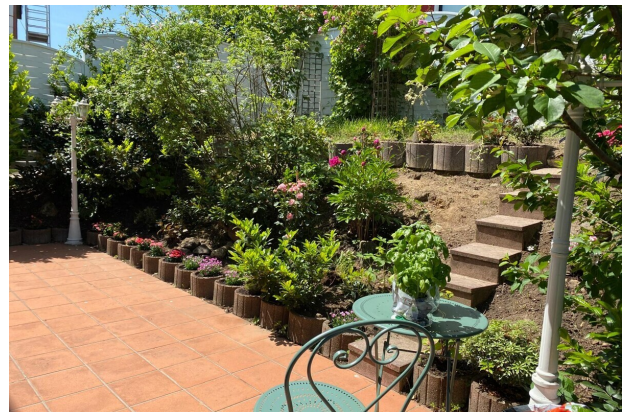
www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh

Ihr Ansprechpartner

M.-Akif CATIKKAS

RIDA GmbH

Bonner Str. 12

51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 40178-99

Fax +49 2171 40178-98

mac@rida-immo.de

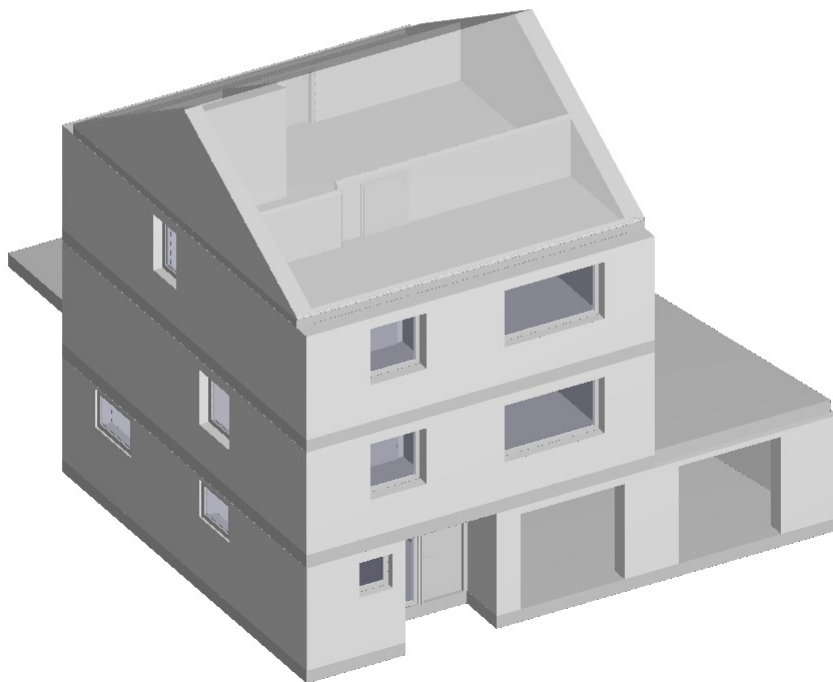
Rechtshinweis

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.



Lageplan

Aufmaßunterlagen Objekt:
Am Wasserturm 11a, 50226 Frechen



Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
EG					
1	N	Mehrzweckraum		4.13 m x 1.02 m + 7.49 m x 3.49 m	30.35 m ²
2	N	HAR		1.77 m x 1.76 m + 1.07 m x 0.39 m	3.53 m ²
3	N	Garage (nicht gemessen)		(7.46 m + 6.54 m) / 2 x 5.52 m	38.64 m ²
4	W	Diele	2.17 m x 1.43 m + (2.21 m + 2.22 m) / 2 x 0.91 m + 4.13 m x 1.26 m = 10.32 m ²	2.17 m x 1.43 m + (2.21 m + 2.22 m) / 2 x 0.91 m + 3.15 m x 0.30 m + (2.53 m + 2.72 m) / 2 x 0.97 m = 8.61 m ²	
8.61 m ² + (10.32 m ² - 8.61 m ²) * 0.5 =					9.47 m ²
Summe Wohnfläche EG					39.82 m²
Summe Nutzfläche EG					42.18 m²
1. OG					
5	W	Flur		1.29 m x 0.98 m + 1.47 m x 1.25 m	3.10 m ²
6	W	Wohnraum		7.49 m x 4.50 m	33.71 m ²
7	W	Küche		3.99 m x 4.51 m	17.99 m ²
8	W	Bad		3.37 m x 1.72 m + 2.64 m x 0.42 m	6.91 m ²
9	W	Balkon*		5.80 m x 3.80 m	22.04 m ²
10	N	Terrasse		(4.29 m + 3.28 m) / 2 x 6.08 m	26.63 m ²
Summe Wohnfläche 1. OG					91.56 m²
Summe Nutzfläche 1. OG					24.04 m²
2. OG					
11	W	Flur		1.25 m x 0.96 m + 1.46 m x 0.33 m + 1.60 m x 0.96 m + 1.24 m x 1.61 m	5.21 m ²
12	W	HWR		1.96 m x 1.32 m	2.59 m ²
13	W	Schlafzimmer		4.00 m x 1.46 m + 7.48 m x 3.01 m	28.35 m ²
14	W	Kinderzimmer		4.00 m x 4.51 m	18.04 m ²
15	W	Bad		3.35 m x 1.72 m + 2.62 m x 0.42 m	6.86 m ²
Summe Wohnfläche 2. OG					61.06 m²
Summe Nutzfläche 2. OG					0.00 m²
DG					
16	W	Dachzimmer	5.58 m x 1.09 m + (5.58 m + 5.71 m) / 2 x 0.01 m		

			+ 5.71 m x 0.98 m	0.70 m x 0.61 m	
			+ 5.54 m x 2.37 m	+ 1.07 m x 0.61 m	
				+ 5.58 m x 0.09 m	
				+ (5.58 m + 5.71 m) / 2 x 0.01 m	
				+ 5.71 m x 0.98 m	
				+ 5.54 m x 1.34 m	
				+ 1.06 m x 0.62 m	
			= 24.86 m ²	= 15.31 m ²	
				15.31 m ² + (24.86 m ² - 15.31 m ²) * 0.5 =	20.09 m ²
17	W	Bad	1.80 m x 2.22 m	+ 1.80 m x 1.19 m	
				+ 0.69 m x 0.58 m	
			= 4.00 m ²	= 2.54 m ²	
				2.54 m ² + (4.00 m ² - 2.54 m ²) * 0.5 =	3.27 m ²
18	N	Dachboden 1		7.48 m x 2.12 m	15.86 m ²
19	N	Dachboden 2		7.48 m x 2.05 m	
				+ 5.58 m x 0.20 m	16.45 m ²
Summe Wohnfläche DG					23.36 m²
Summe Nutzfläche DG					32.31 m²
Summe Wohnfläche					243.44 m²
Summe Nutzfläche					121.84 m²

voll berechnet werden:

zu Hälfte berechnet werden:

nicht berechnet werden:

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von Mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.
Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.
Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergarten unbeheizt



Wohnflächenberechnung
gemäß
WoFLV
sachverständig
auf
rechnerische
Plausibilität
geprüft

Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vom örtlichen Aufmaß

BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Fläche m²
1	DG	8.31 x 9.27	77.03
2	2. OG	8.31 x 10.13	84.18
3	1. OG	8.31 x 10.13	84.18
4	EG	2.36 x 1.23 (8.21 + 8.00) / 2 x 1.23 (12.53 + 11.68) / 2 x 5.12 8.31 x 3.78	106.26
Summe BGF			351.65 m²

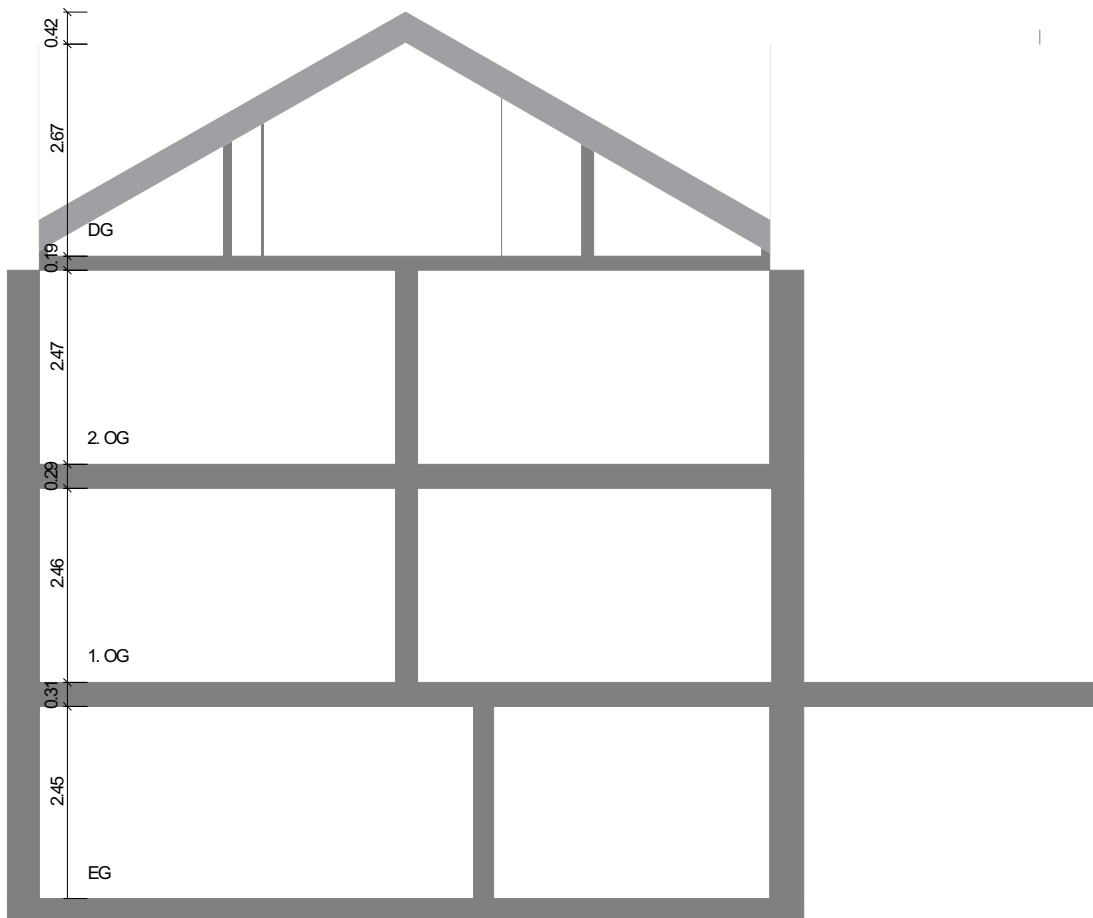
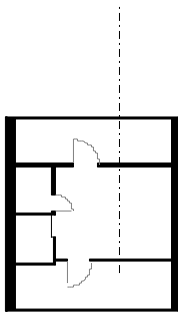
BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschloß [m²]	Fläche Dachschräge [m²]	Höhe Geschloß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m³]
1	DG	77.03		2.86		1.00	220.31
			38.72	2.86		-1.00	-110.72
			38.72		1.96	1.00	75.89
			38.29	2.86		-1.00	-109.49
			38.29		1.96	1.00	75.05
2	2. OG	84.18		2.77		1.00	233.18
3	1. OG	84.18		2.77		1.00	233.18
4	EG	106.26		2.75		1.00	292.22
Summe BRI							909.39 m³



Wohnflächenberechnung
gemäß
WoFLV
sachverständig
auf
rechnerische
Plausibilität
geprüft

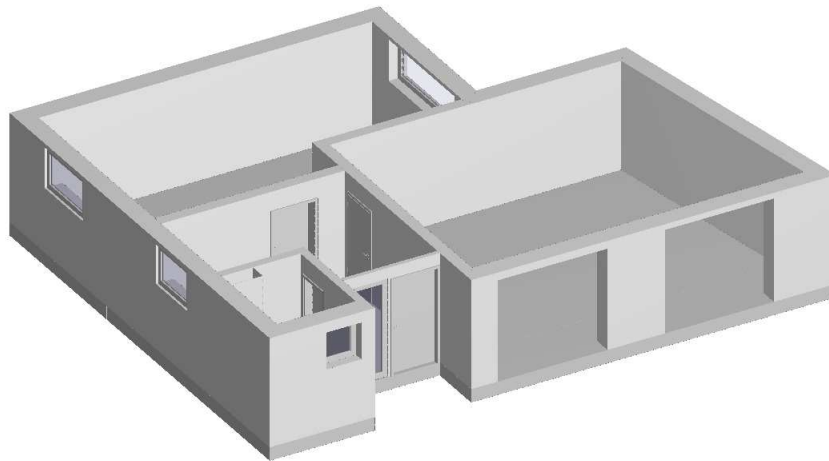
Schnittdarstellung



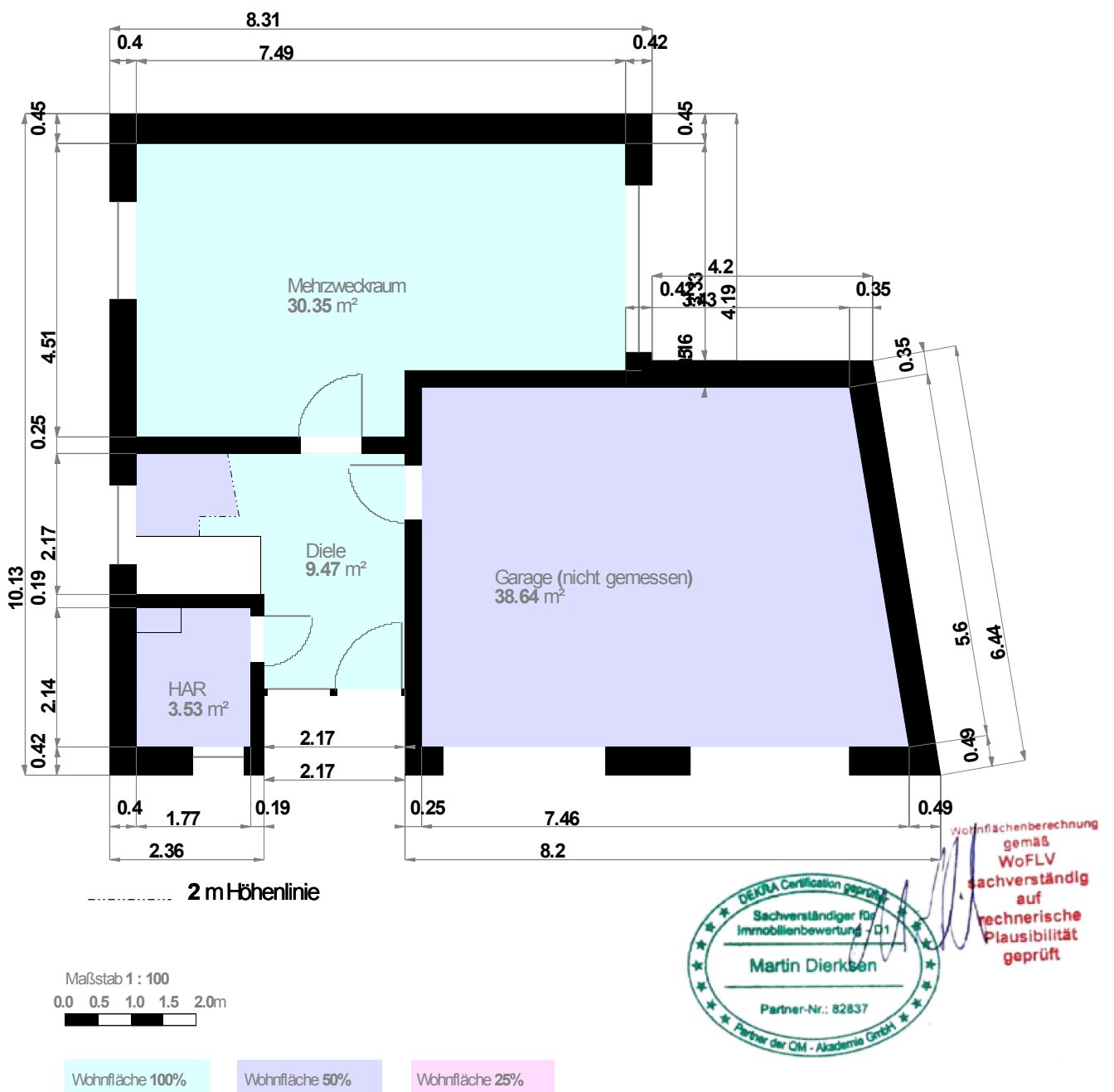
Maßstab 1 : 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Objekt: Am Wasserturm 11a - 50226 Frechen

EG: 3D Darstellung

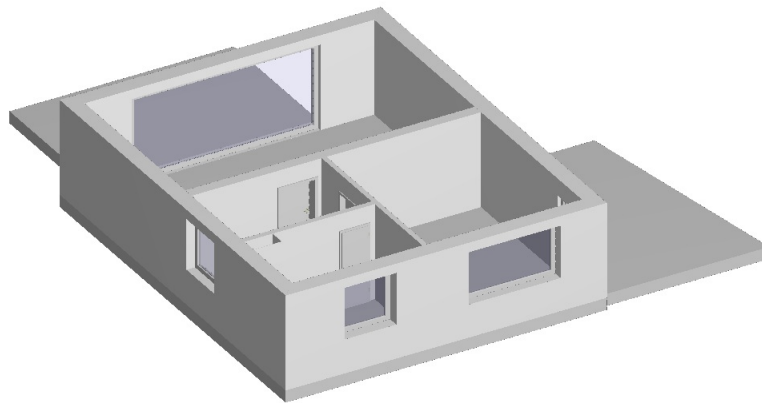


EG: Grundriss

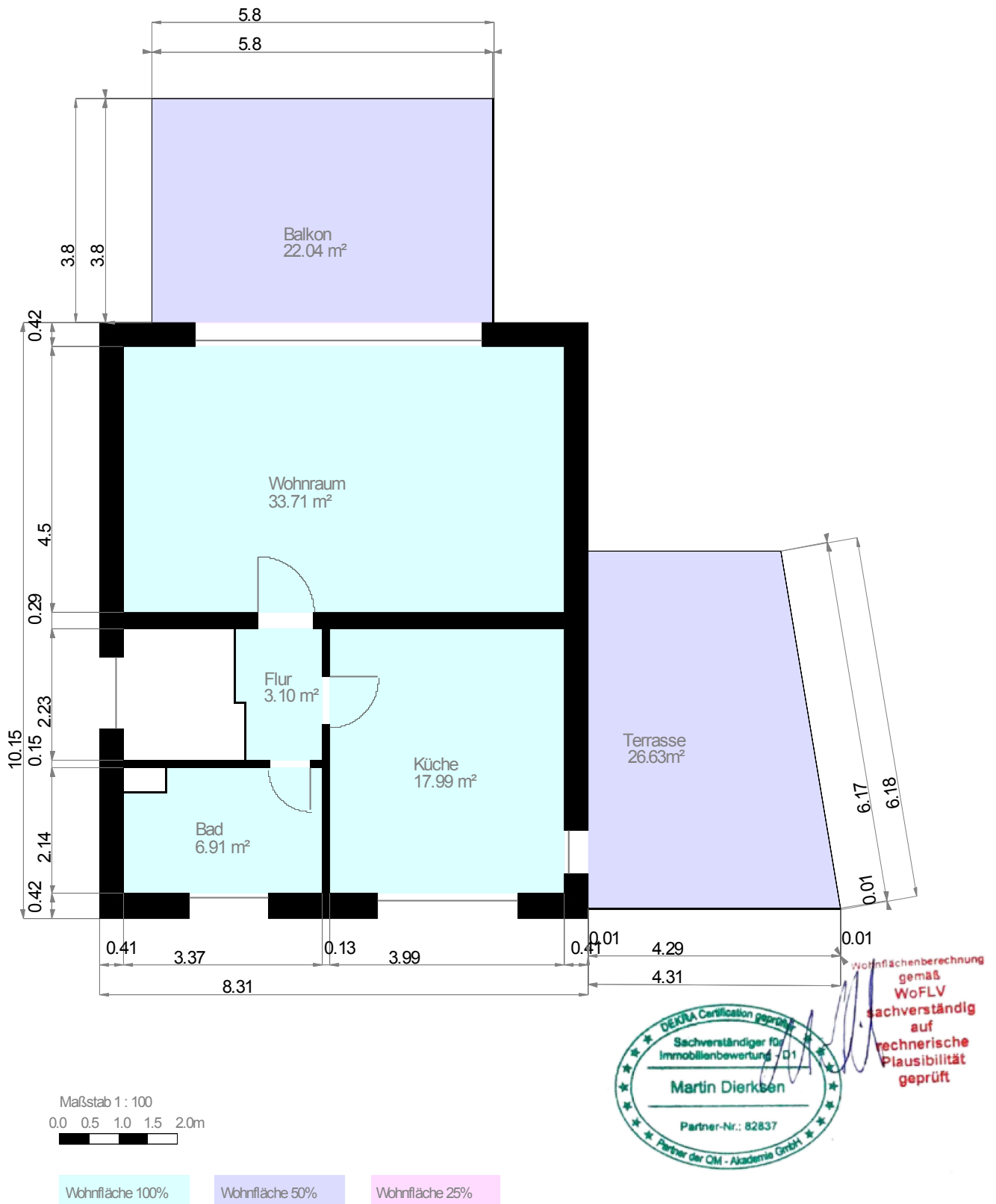


Objekt: Am Wasserturm 11a - 50226 Frechen

1. OG: 3D Darstellung

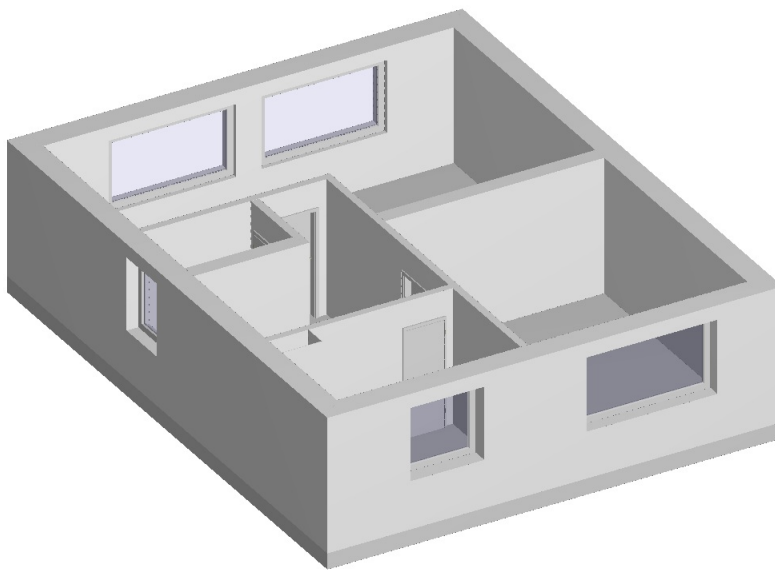


1. OG: Grundriss

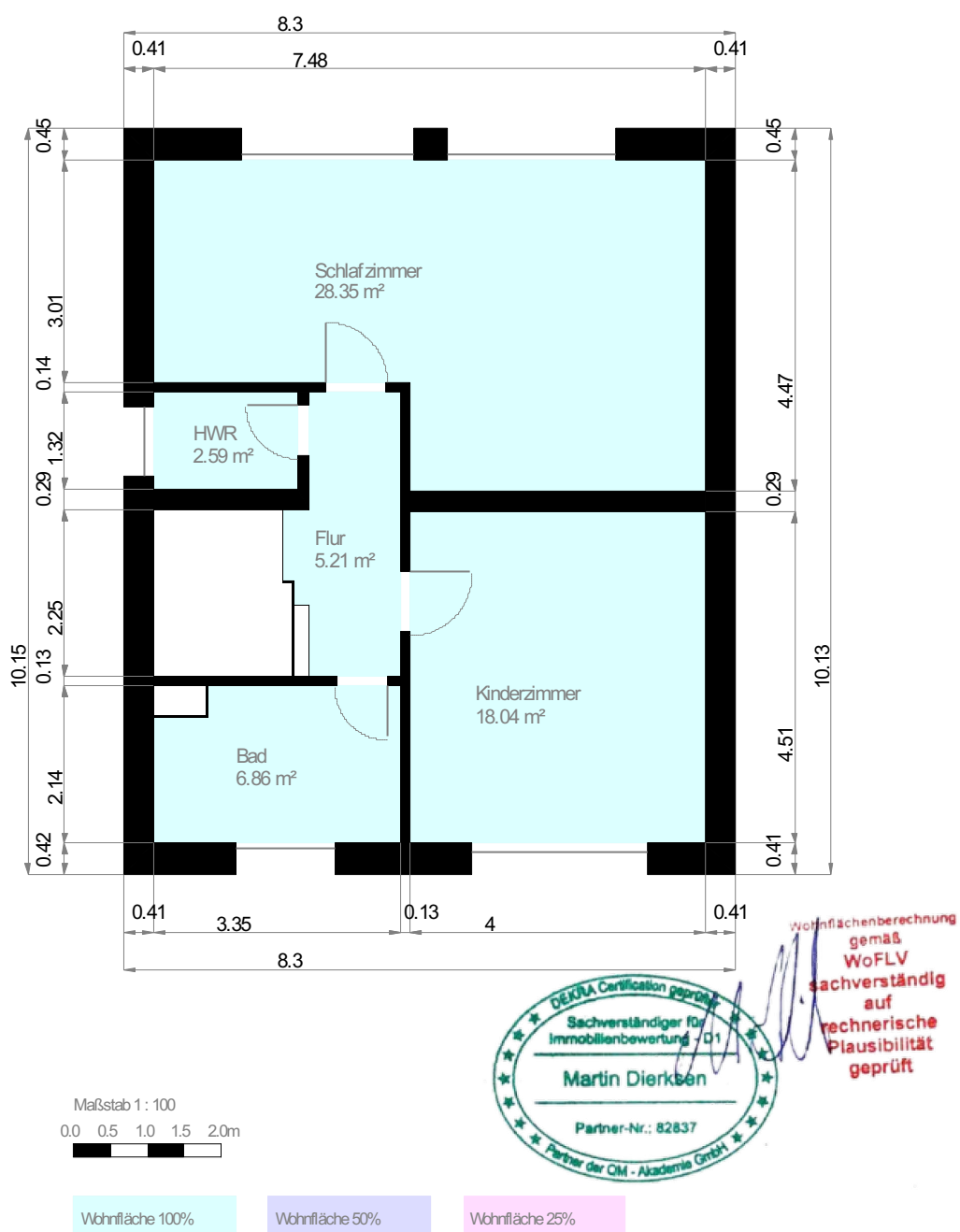


Objekt: Am Wasserturm 11a - 50226 Frechen

2. OG: 3D Darstellung

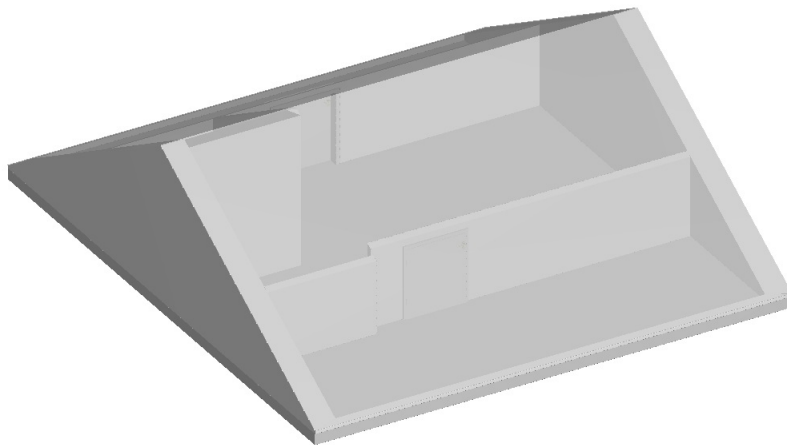


2. OG: Grundriss

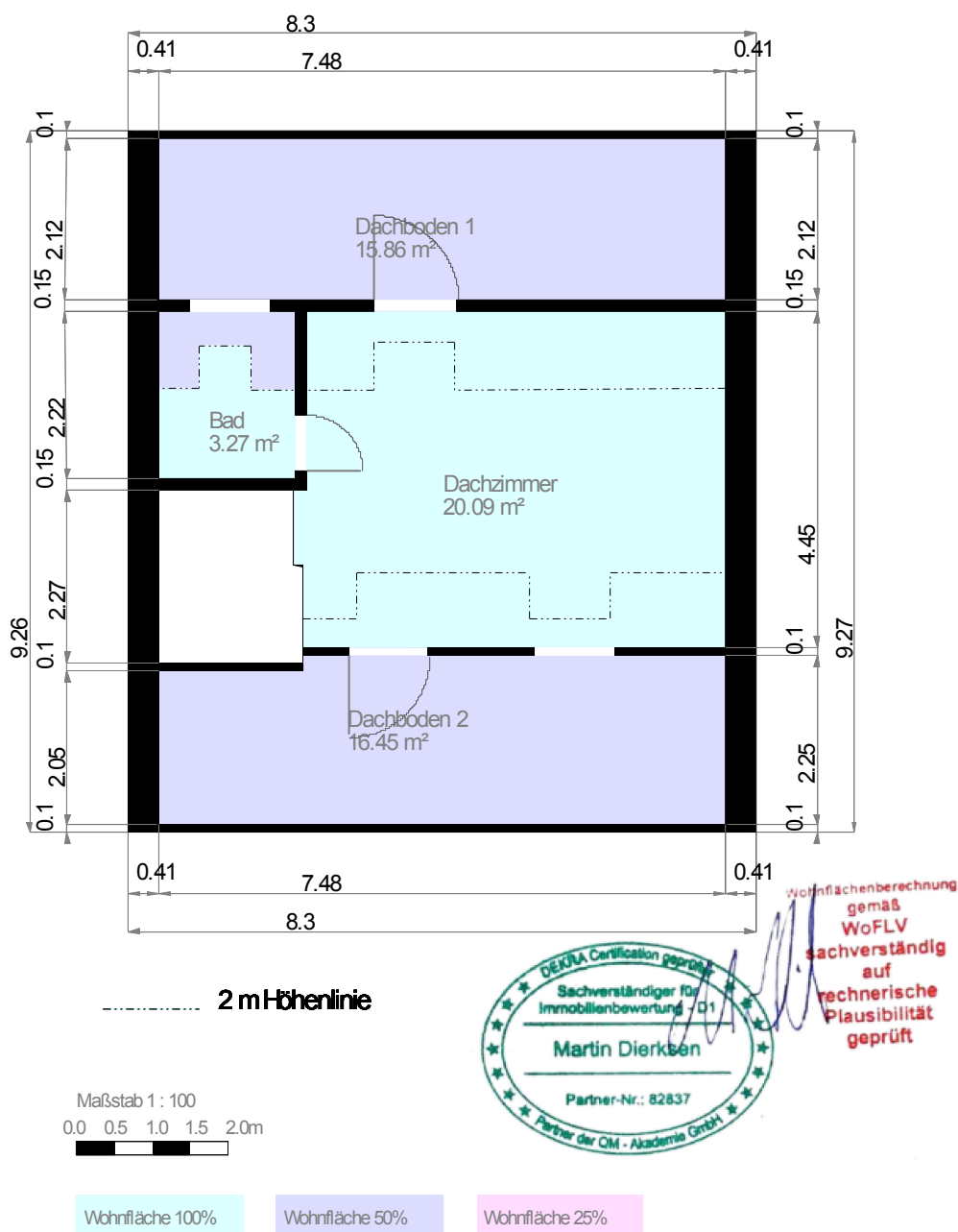


Objekt: Am Wasserturm 11a - 50226 Frechen

DG: 3D Darstellung



DG: Grundriss



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis:

04.05.2030

Registriernummer ² NW-2020-003176893
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Am Wasserturm 11a, 50226		
Gebäudeteil	Frechen ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1999		
Anzahl Wohnung	1 (Wohnfläche: 243 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _W)	267,3 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter 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 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt.
Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.
Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

04.05.2020
Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 6 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

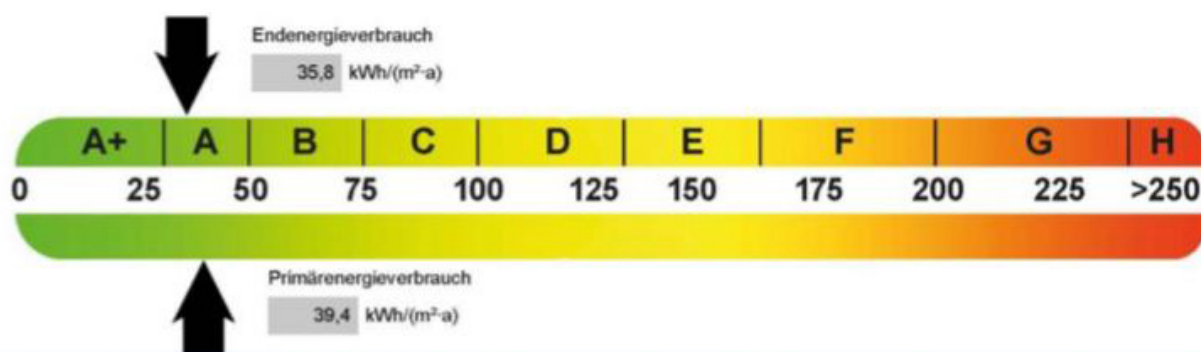
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2020-003176893
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

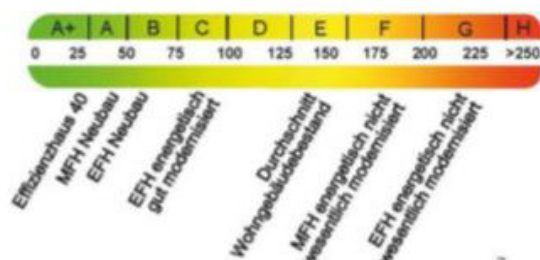


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 35,80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
03.2019	02.2020	Gas / -	1.1	8910	k. A.	3564	1,27
03.2018	02.2019	Gas / -	1.1	8458	k. A.	3112	1,30
03.2017	02.2018	Gas / -	1.1	8764	k. A.	3418	1,21

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2020-003176893
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich

☒ sind nicht möglich

empfohlen

(freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.	☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

Registriernummer ² NW-2020-003176893
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EE-WärmeG) 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 Wärmegevinne 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT⁺). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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