

# RIDA RESIDENTIAL - HISTORIE MIT PERSPEKTIVE – WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIE AM URBANEN PULS

Objekt: 2025-01001-RIDA | 51373 Leverkusen  
990.000,00 €



## Daten

|                 |                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr          | 2025-01001-RIDA                                                      |
| Straße          |                                                                      |
| Hausnummer      |                                                                      |
| PLZ             | 51373                                                                |
| Ort             | Leverkusen                                                           |
| Kaufpreis       | 990.000,00 €                                                         |
| Außen-Provision | Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt. |

## Beschreibung

Leben, Arbeiten, Vermieten – ein Haus, das alle Möglichkeiten vereint  
Inmitten des lebendigen Leverkusener Zentrums verbirgt sich hinter einer charmanten Fassade ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus, das mit seiner Kombination aus Großzügigkeit, Substanz und Flexibilität überzeugt. Ob für Eigennutzer, Kapitalanleger oder kreative Unternehmer – diese Immobilie bietet Raum für individuelle Lebensmodelle und nachhaltige Renditechancen.

Das im Jahr 1920 errichtete und gepflegte Gebäude vereint ca. 339 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 106 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie 43 m<sup>2</sup> Lagerfläche und kommt so auf eine Gesamtnutzfläche von rund 488 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Ladenlokal mit zwei separaten WC-Anlagen und direktem Zugang zur rückwärtigen Lagerfläche – ideal geeignet für Einzelhandel, Büro, Praxis oder Dienstleistung.

In den oberen Etagen eröffnen sich vier großzügige Wohneinheiten, die mit insgesamt 14 Zimmern, 10 Schlafzimmern und 7 modernen Bädern ein komfortables Zuhause für mehrere Parteien bieten. Zwei der Wohnungen verfügen über Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhofbereich. Die Einheiten sind hell, funktional geschnitten und flexibel nutzbar – ob zur Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein Kellergeschoss mit ca. 91 m<sup>2</sup> bietet zusätzlich wertvolle Nutzfläche für Technik, Stauraum oder gewerbliche Nutzung.

Technisch präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand: Gaszentralheizung, separate Stromversorgung, isolierverglaste Fenster und eine solide Altbaustruktur sorgen für Substanz und Investitionssicherheit. Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Leverkusen-Wiesdorf, einem der gefragtesten Stadtteile der Stadt. Die Hauptstraße ist eine gewachsene Geschäfts- und Wohnlage mit guter Frequenz und optimaler Sichtbarkeit für Gewerbeeinheiten – gleichzeitig überzeugt sie durch eine hervorragende Wohnqualität mit urbanem Flair und kurzen Wegen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte, Banken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich im nahen Umkreis von etwa 500 m bis 1 km. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind ebenfalls gut erreichbar, z. B. die Realschule am Stadtpark (ca. 1,5 km) oder das Landrat-Lucas-Gymnasium (ca. 2 km).

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter vom Objekt entfernt. Der nahegelegene Bahnhof Leverkusen Mitte bietet Regional- und S-Bahn-Verbindungen Richtung Köln, Düsseldorf und ins Bergische Land. Die Auffahrt zur Autobahn A1 und A3 ist in nur ca. 5 Autominuten zu erreichen, wodurch auch überregionale Ziele schnell angesteuert werden können.

Auch das Stadtzentrum von Leverkusen mit der Rathaus-Galerie, dem Kinopolis und zahlreichen Einkaufs- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

### **Ihr Ansprechpartner**

Beyhan Serifi  
RIDA GmbH  
Bonner Straße 12  
51379 Leverkusen

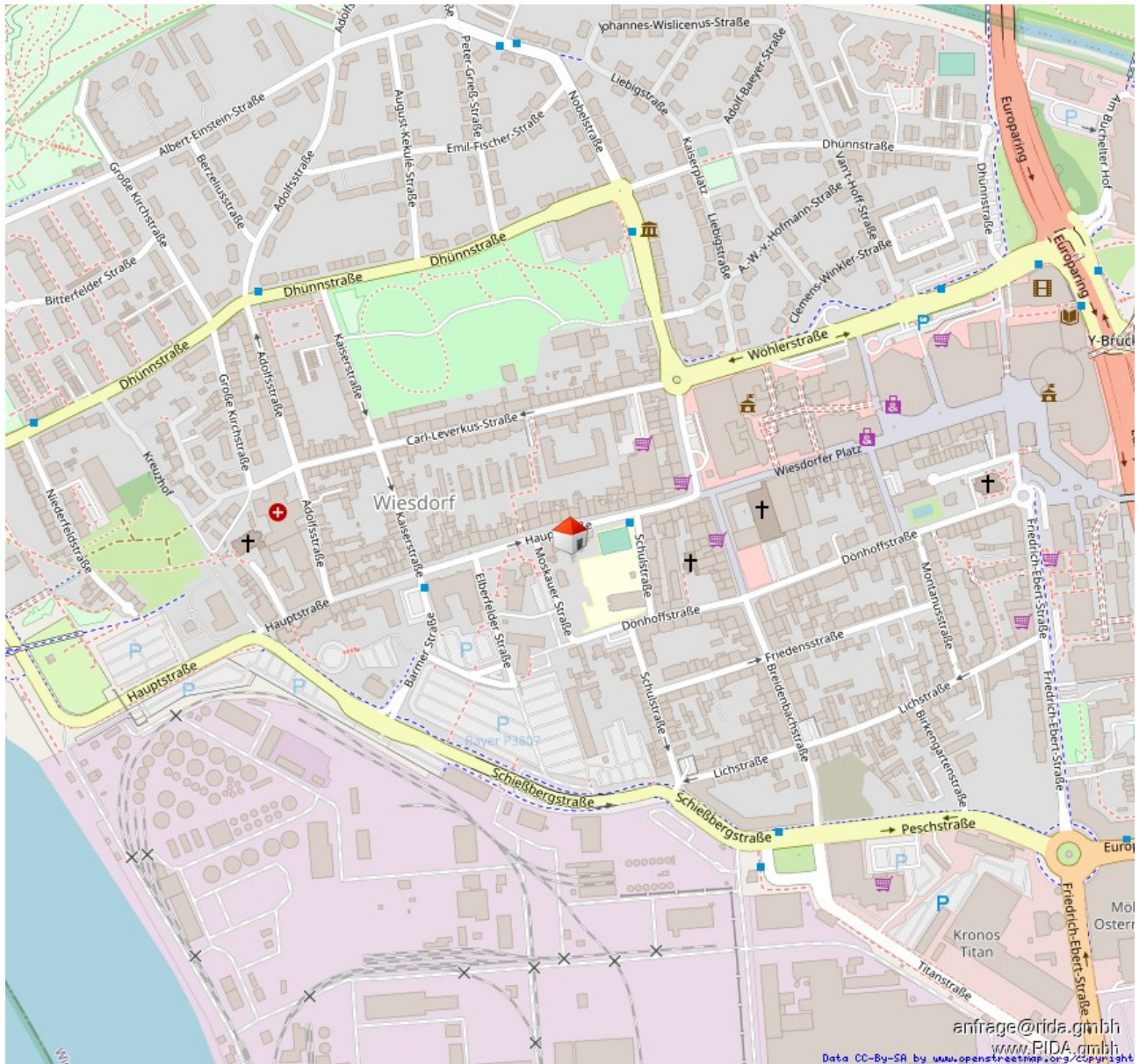
Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98  
[bs@rida-immo.de](mailto:bs@rida-immo.de)

### **Rechtshinweis**

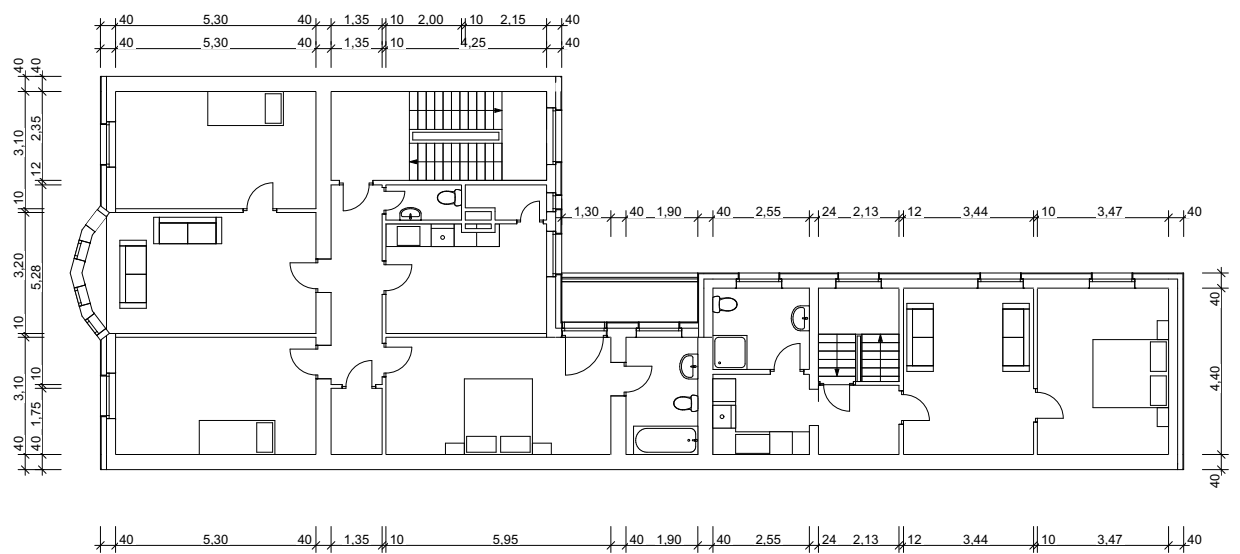
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche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





Lageplan



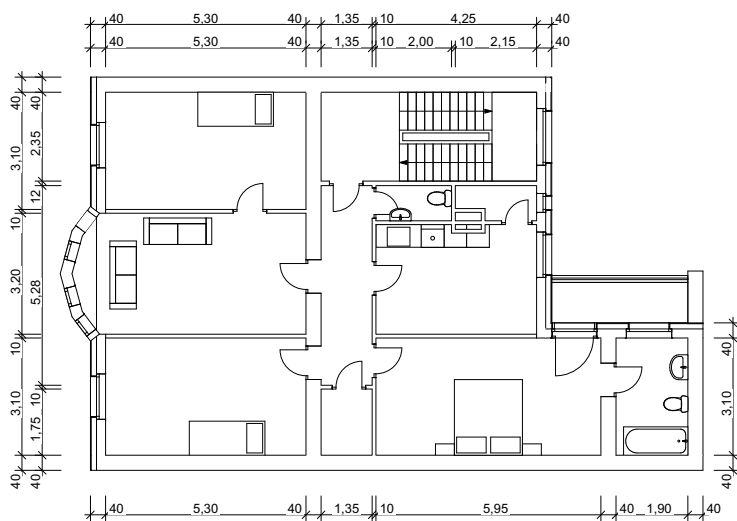


Mehrfamilienwohnhaus  
Hauptstraße 87A  
51373 Leverkusen

## 1. Obergeschoss

| Maßstab | Blattgröße |
|---------|------------|
| 1:100   | 420*297 A3 |





Mehrfamilienwohnhaus  
Hauptstraße 87A  
51373 Leverkusen

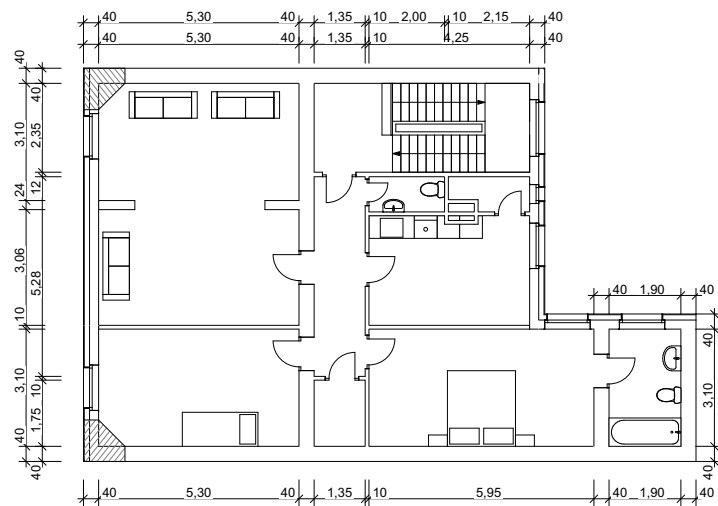
## 2. Obergeschoss

Maßstab

1:100

Blattgröße

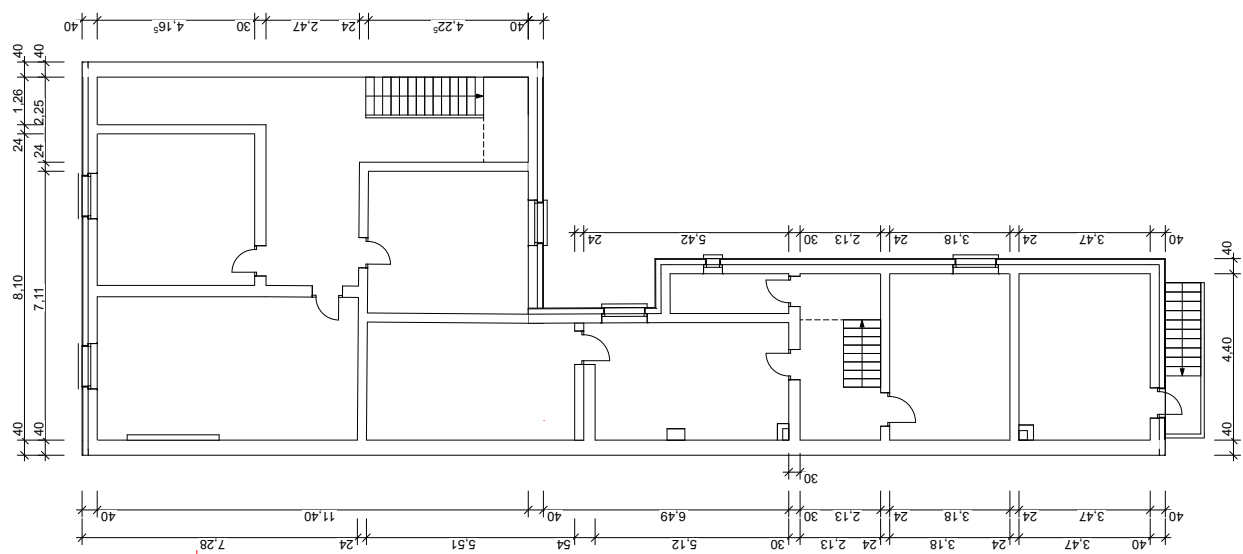
420\*297 A3



Mehrfamilienwohnhaus  
Hauptstraße 87A  
51373 Leverkusen

### 3. Obergeschoss

| Maßstab | Blattgröße |
|---------|------------|
| 1:100   | 420*297 A3 |



Mehrfamilienwohnhaus  
Hauptstraße 87A  
51373 Leverkusen

## Kellergeschoss

Maßstab

1:100

Blattgröße

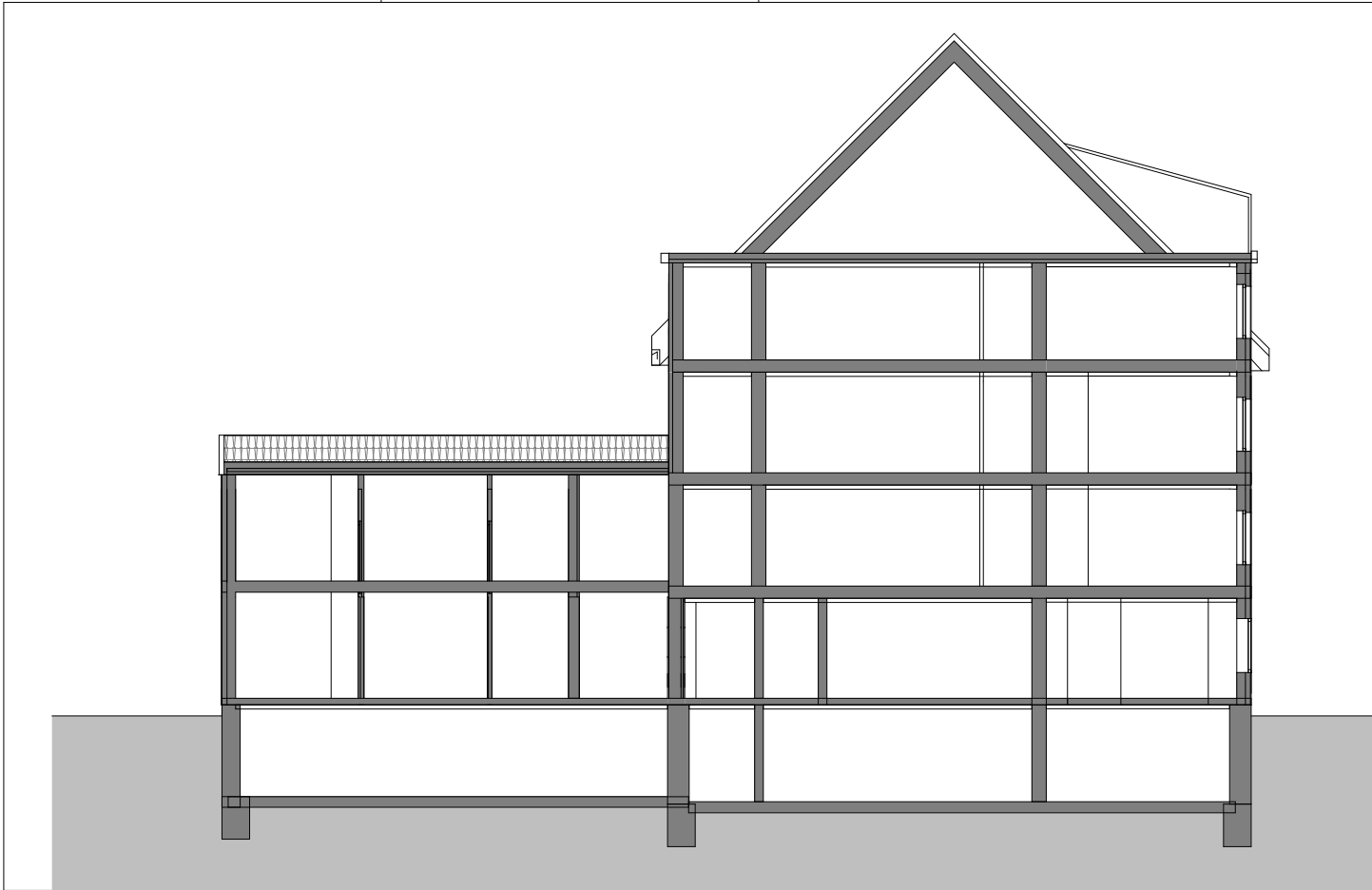
420\*297 A3



Mehrfamilienwohnhaus  
Hauptstraße 87A  
51373 Leverkusen

## Ansicht

| Maßstab | Blattgröße |
|---------|------------|
| 1:100   | 420*297 A3 |



Mehrfamilienwohnhaus  
Hauptstraße 87A  
51373 Leverkusen

| Schnitt |            |
|---------|------------|
| Maßstab | Blattgröße |
| 1:100   | 420*297 A3 |

# Wohnflächenberechnung- Hauptstraße 87A, 51373 Leverkusen

06.01.2020

| Lage           | Raum           | Länge                                            | Breite                                   | m²                                                           | Anrechnung WF  |
|----------------|----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| EG Ladenlokal  | Raum 1         | 7,11<br>3,0<br>2,2<br>1,2<br>2,89<br>(0,5x) 1    | 5,79<br>5,6<br>4,62<br>0,99<br>5,29<br>1 | 41,17<br>16,8<br>10,16<br>1,19<br>15,29<br>0,5<br>= 85,11 m² |                |
|                | Flur           | 1,94<br>1,17<br>0,92                             | 1,53<br>3,51<br>1,17                     | 2,97<br>4,11<br>1,08<br>= 8,16 m²                            |                |
|                | WC1            | 0,92<br>(0,5x) 1,73<br>1,08<br>1,46              | 1,78<br>1,78<br>1,24<br>1,24             | 1,64<br>1,54<br>1,34<br>1,81<br>= 6,33 m²                    |                |
|                | WC2            | 1,7<br>1,19<br>(0,5x) 1,09<br>(0,5x) 0,9<br>1,18 | 1,37<br>1,19<br>2,21<br>0,6<br>1,24      | 2,33<br>1,41<br>1,20<br>0,27<br>1,46<br>= 6,67 m²            |                |
|                |                |                                                  | Summe Ladenlokal EG                      | 106,27 m²                                                    | 0,00%          |
| EG Anbau       | Lager 1        | 3,46                                             | 4,4                                      | 15,22 m²                                                     |                |
|                | Lager 2        | 3,47                                             | 4,4                                      | 15,27 m²                                                     |                |
|                | Lager 3        | 2,86                                             | 4,4                                      | 12,58 m²                                                     |                |
|                |                |                                                  | Summe Anbau EG                           | 43,07 m²                                                     | 0,00%          |
|                |                |                                                  | <b>Summe Gewerbe EG:</b>                 | <b>149,34 m²</b>                                             | <b>0,00%</b>   |
| 1.OG WE 1      | Flur           | 5,28                                             | 1,35                                     | 7,13 m²                                                      |                |
|                | Bad 1          | 2                                                | 0,93                                     | 1,86 m²                                                      |                |
|                | Küche          | 4,25                                             | 2,9                                      | 12,33 m²                                                     |                |
|                | Lager          | 0,93                                             | 1,94                                     | 1,8 m²                                                       |                |
|                | Schlafzimmer 1 | 5,3                                              | 3,1                                      | 16,43 m²                                                     |                |
|                | Wohnzimmer     | 3,2                                              | 5,3                                      | 16,96 m²                                                     |                |
|                | Schlafzimmer 2 | 5,3                                              | 3,1                                      | 16,43 m²                                                     |                |
|                | Schlafzimmer 3 | 5,95                                             | 3,1                                      | 18,45 m²                                                     |                |
|                | Bad 1          | 1,9                                              | 3,1                                      | 5,89 m²                                                      |                |
|                | Balkon         | 1,1                                              | 3,6                                      | 3,96 = 1 m²                                                  | 25,00%         |
|                |                |                                                  | <b>Summe 1.OG WE 1</b>                   | <b>98,28 m²</b>                                              | <b>100,00%</b> |
| 1.OG Anbau WE2 | Flur           | 1,83                                             | 2,13                                     | 3,9 m²                                                       |                |
|                | Küche          | 2,55                                             | 2,12                                     | 5,41 m²                                                      |                |
|                | Bad            | 2,55                                             | 2,15                                     | 5,48 m²                                                      |                |
|                | Wohnzimmer     | 3,44                                             | 4,4                                      | 15,14 m²                                                     |                |
|                | Schlafzimmer   | 3,47                                             | 4,4                                      | 15,27 m²                                                     |                |
|                |                |                                                  | <b>Summe Anbau 1.OG WE2</b>              | <b>45,2 m²</b>                                               | <b>100,00%</b> |



| Lage      | Raum           | Länge | Breite                   | m²               | Anrechnung WF |
|-----------|----------------|-------|--------------------------|------------------|---------------|
| 2.OG WE 3 | Flur           | 5,28  | 1,35                     | 7,13 m²          |               |
|           | Bad 1          | 2     | 0,93                     | 1,86 m²          |               |
|           | Küche          | 4,25  | 2,9                      | 12,33 m²         |               |
|           | Lager          | 0,93  | 1,94                     | 1,8 m²           |               |
|           | Schlafzimmer 1 | 5,3   | 3,1                      | 16,43 m²         |               |
|           | Wohnzimmer     | 3,2   | 5,3                      | 16,96 m²         |               |
|           | Schlafzimmer 2 | 5,3   | 3,1                      | 16,43 m²         |               |
|           | Schlafzimmer 3 | 5,95  | 3,1                      | 18,45 m²         |               |
|           | Bad 1          | 1,9   | 3,1                      | 5,89 m²          |               |
|           | Balkon         | 1,1   | 3,6                      | 3,96 = 1 m²      | 25,00%        |
|           |                |       | <b>Summe 1.OG WE 1</b>   | <b>98,28 m²</b>  | 100,00%       |
| 3.OG WE 4 | Flur           | 5,28  | 1,35                     | 7,13 m²          |               |
|           | Bad 1          | 2     | 0,93                     | 1,86 m²          |               |
|           | Küche          | 4,25  | 2,9                      | 12,33 m²         |               |
|           | Lager          | 0,93  | 1,94                     | 1,8 m²           |               |
|           | Schlafzimmer 1 | 5,3   | 3,1                      | 16,43 m²         |               |
|           | Wohnzimmer     | 3,2   | 5,3                      | 16,96 m²         |               |
|           | Schlafzimmer 2 | 5,3   | 3,1                      | 16,43 m²         |               |
|           | Schlafzimmer 3 | 5,95  | 3,1                      | 18,45 m²         |               |
|           | Bad 1          | 1,9   | 3,1                      | 5,89 m²          |               |
|           |                |       | <b>Summe 3.OG WE4</b>    | <b>97,28 m²</b>  | 100,00%       |
|           |                |       |                          |                  |               |
|           |                |       | <b>Gesamtwohnfläche:</b> | <b>339,04 m²</b> |               |
|           |                |       | Gesamtnutzfläche:        | 149,34 m²        |               |
|           |                |       | <b>Summe WF + NF:</b>    | <b>488,38 m²</b> |               |

## Berechnung Umbauter Raum nach DIN 277

Hauptstraße 87A, 51373 Leverkusen

| Bauabschnitt    | Fläche                        | Höhe   | Kubatur                             |
|-----------------|-------------------------------|--------|-------------------------------------|
| Kellergeschoss  | NF: 91,2 m <sup>2</sup>       | 2,68 m | 244,42 m <sup>3</sup>               |
|                 |                               |        |                                     |
| Erdgeschoss     | NF: 149,34 m <sup>2</sup>     | 2,86 m | 427,11 m <sup>3</sup>               |
|                 |                               |        |                                     |
| 1. Obergeschoss | WF: 98,28 m <sup>2</sup>      | 2,78 m | 273,22 m <sup>3</sup>               |
|                 | Anbau WF: 45,2 m <sup>2</sup> | 2,84 m | 128,37 m <sup>3</sup>               |
|                 |                               |        |                                     |
| 2. Obergeschoss | WF: 98,28 m <sup>2</sup>      | 2,78 m | 273,22 m <sup>3</sup>               |
|                 |                               |        |                                     |
| 3. Obergeschoss | WF: 97,28 m <sup>2</sup>      | 2,78 m | 270,44 m <sup>3</sup>               |
|                 |                               |        | BRI Gesamt: 1.616,78 m <sup>3</sup> |



# Stadt Leverkusen Katasteramt

Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 25  
Flur: 11  
Gemarkung: Wiesdorf  
Hauptstraße 87 a, Leverkusen

Erstellt: 22.12.2020  
Zeichen: 2020-GB-1407



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

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

Mietaufstellung | Haupstr. 87a, 51373 Leverkusen

| Lfd.         | Lage         | Typ        | Beschreibung | Fläche ca.<br>in m² | Nettokalt-<br>miete (IST)<br>in € | Nettokalt-<br>miete (IST)<br>pro m² in € |
|--------------|--------------|------------|--------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 001          | EG           | Ladenlokal |              | 106,27              | 1.400,00                          | 13,17                                    |
| 002          | EG hinten    | Lager      |              | 43,07               | 320,00                            | 7,43                                     |
| 003          | 1. OG vorne  | Wohnung 01 | 4ZKDB        | 98,28               | 890,00                            | 9,06                                     |
| 004          | 1. OG hinten | Wohnung 02 | 2ZKDB        | 45,20               | 480,00                            | 10,62                                    |
| 005          | 2. OG vorne  | Wohnung 03 | 4ZKDB        | 98,28               | 900,00                            | 9,16                                     |
| 006          | 3. OG        | Wohnung 04 | 1ZKDB        | 97,28               | 850,00                            | 8,74                                     |
| Gesamt p.M.  |              |            |              | 488,38              | 4.840,00                          | 9,91                                     |
| Jahresgesamt |              |            |              |                     | 58.080,00                         |                                          |



Maßstäbe / neu definiert

AXA Versicherung AG, Postfach 92 03 01, 51153 Köln  
QA/2 00/00 XMK/REZ 50790096563-7P 5003000637  
048/413-1/000-000- /000675-00647-M  
\*285448000996676\* 

Herrn  
Baris Demirkay  
Hauptstr. 87 A  
51373 Leverkusen

#### AXA

#### Versicherung AG

Postfach 92 03 01, 51153 Köln  
Telefon: 0221 148-41001  
Telefax: 0221 148-21599  
E-Mail: Serviceteam-SUH-K@axa.de

#### Es betreut Sie:

Spilles ol-G  
Carmanstraße 42  
53879 Euskirchen  
Telefon: 02251 5069310  
Telefax: 02251 50693130  
E-Mail: agentur.spilles@axa.de

Juni 2017, Seite 1 von 3

#### Beitragsrechnung

#### BOXflex-Versicherung für Mehrfamilienhäuser Nr. 50790096563-7

Sehr geehrter Herr Demirkay,

die Beitragsrechnung mit Fälligkeitsdatum 01.07.2017 setzt sich wie folgt zusammen:

#### Betrag in EUR

|                                                                                     |                                                                                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | <b>Wohngebäude-Versicherung</b>                                                                                                                     | 444,62        |
|                                                                                     | Versicherungsort:<br>51373 Leverkusen, Hauptstr. 87 A<br>Gleitender Neuwertfaktor: 17,6<br>Versicherte Gefahren: Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel |               |
|                                                                                     | Die Versicherungsteuer beträgt 62,45 EUR von 382,17 EUR Nettobetrag.                                                                                |               |
|                                                                                     | <b>Zu zahlender Gesamtbetrag</b>                                                                                                                    | <b>444,62</b> |

In der Wohngebäudeversicherung werden 19 % Steuer auf 86 % des Nettobetrag (Bemessungsgrundlage) als Versicherungsteuer erhoben.  
Versicherungsbeiträge unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

Zum Vertrag wurde eine vierteljährliche Zahlungsweise vereinbart.

Den Gesamtbetrag über 444,62 EUR ziehen wir mit der Lastschrift zum Mandat 21051819849 zu der Gläubiger-Identifikationsnummer DE23G0100000666097 von dem Konto IBAN DE25000000000000002052 bei der Sparkasse Leverkusen (BIC WELADEDLLEV) zum 01.07.2017 ein. Die Folgebeiträge ziehen wir gemäß der vereinbarten Zahlungsweise vierteljährlich jeweils zum 1. des Monats ein. Sollte der 1. des Monats auf ein Wochenende oder einen Feiertag fallen, wird das Konto am darauf folgenden Werktag belastet.

Die Beitragsrechnung dient zur Vorlage beim Finanzamt oder sonstigen Behörden.

AXA Versicherung AG - Colonia/Reck 10-20, 51067 Köln - Postanschrift: 51171 Köln - Internet: www.axa.de  
Sitz der Geschäftsleitung Köln - Handelsregister Köln HRB Nr. 21298 - USt-Ident.Nr. DE 122786679 - Versicherungsnummer: 91160810000242  
Vorstand: Herr Dr. Heinrich Volpert, Vorsitzender; Dr. Andreas von Arnim, Vorsitzender; Dr. Jochen von Arnim, Vorsitzender; Dr. Jochen von Arnim, Vorsitzender; Dr. Jochen von Arnim, Vorsitzender  
Herrn Dr. Heinrich Volpert, Vorsitzender; Dr. Jochen von Arnim, Vorsitzender; Dr. Jochen von Arnim, Vorsitzender; Dr. Jochen von Arnim, Vorsitzender; Dr. Jochen von Arnim, Vorsitzender

(A) 121445 (K) 033569 (B) 1/2  
(C) 000000004799917 (Z) 100000

Mit CamScanner gescannt

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 19.05.2024

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2014-000019254

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Gebäudetyp                                                        | Mehrfamilienreihenmittelhaus mit Anbau                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Adresse                                                           | Hauptstr. 87a, 51373 Leverkusen                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Gebäudeteil                                                       | Wohnungen                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1920                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1995 - 1999                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 3                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )                               | 616,8 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                                                                                |             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup> | Erdgas LL, Strom-Mix                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Erneuerbare Energien                                              | Art:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verwendung: |
| Art der Lüftung / Kühlung                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf                                                             |             |



## 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## 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:

Jakob Baber  
Sachverständiger gem. § 21 EnEV  
Ostlandweg 23  
42799 Leichlingen

20.05.2014

Ausstellungsdatum

*J. Baber*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich. <sup>3</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

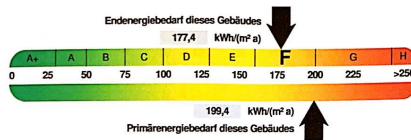
Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2014-000019254

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 44,6 kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 199,4 kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert 69,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>5</sup>

Ist-Wert 1,24 W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup> K)

Sonstige Anforderungen (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 § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

177,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

| Art | Deckungsanteil: % |
|-----|-------------------|
|     | %                 |
|     | %                 |

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

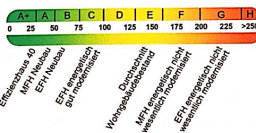
Verschärfte Anforderungswerte

Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup> a)

Verschärfte Anforderungswerte

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup> K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFT: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

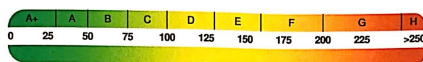
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Registriernummer 2

NW-2014-000019254

3

### Energieverbrauch

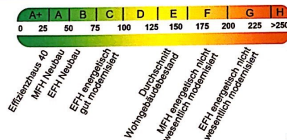


[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

[illegible]

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 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 ( $A_N$ ) 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.

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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



gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2014-000019254

4

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

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

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

[illegible]

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für

|                                           |                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind | Jakob Baber, Sachverständiger gem. § 21<br>Energieberater |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind  
erhältlich bei/unter:

Ergebnisse und Diskussion: Die Ergebnisse zeigen, dass die meisten Teilnehmerinnen die Aufgabenstellung als zu schwierig empfanden und nur wenige die Aufgabenstellung als zu leicht empfanden. Die meisten Teilnehmerinnen gaben an, dass sie die Aufgabenstellung als zu schwierig empfanden und nur wenige die Aufgabenstellung als zu leicht empfanden.

© 2000 Paul S. Goss, Inc. All rights reserved.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

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 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 EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

## Endenergiebedarf – 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 Baubestanden bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Vortellung, 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

## Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $\dot{Q}_{tr}$ ). 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 Warmwasserbereitstellung. 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 bestimmten 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 Ersatzmaßnahmen 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.

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

## Urkunde

**Herr Jakob Baber**

geboren am **09.05.1955** in **Opladen**

hat den Fachlehrgang zum/zur

### **Gebäudeenergieberater/in im Handwerk**

absolviert und heute vor dem zuständigen Prüfungsausschuss der Handwerkskammer  
Münster die Prüfung zum/zur Gebäudeenergieberater/in im Handwerk gemäß der nach  
§ 42, Abs.1, HWO erlassenen Fortbildungsprüfungsordnung der Handwerkskammer  
Münster bestanden.

Münster, den 23. AUGUST 2006

  
Voritzende/r des  
Prüfungsausschusses

  
Beauftragte/r der  
Handwerkskammer

**Zertifikat PersCert TÜV**

Die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV,  
bestätigt, dass

**Herr Jakob Baber**

geboren am 09.05.1955 in Opladen

den Nachweis gegenüber der Personenzertifizierungsstelle erbracht hat, dass die Forderungen zum  
Erhalt des Zertifikates gemäß der Prüfungsordnung erfüllt sind. Somit wird die Zertifizierung zum

**„Gebäudeenergieberater“**  
mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation

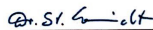
bestätigt.

Die Zertifizierung ist gültig bis **01.05.2015**

Zertifikat-Nr.: **1889093**



Berlin, 02.05.2012

  
Dr. Steven Schmidt  
Leiter PersCert TÜV

Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV • Alboinstraße 56 • 12103 Berlin

TÜV ist ein eingetragenes Warenzeichen der TÜV Rheinland AG. Die Zertifizierung ist nur für die Zertifizierung gültig.