



CORREA IMMOBILIEN
SERVICE

+++REIHENMITTELHAUS MIT WUNDERSCHÖNEM GARTEN IM HERZEN VON KÖLN/PESCH+++

Objekt: DH-143 • 50767 Köln / Pesch
450.000,00 €



CORREA IMMOBILIEN
SERVICE



www.cis-immo.net

Correa Immobilien Service • Offenbachstr. 38, 50767 Köln
Tel.: +49 221-277 16 00 • Fax: +49 221-715 82 87
info@cis-immo.net • www.cis-immo.net



CORREA IMMOBILIEN

SERVICE

Daten

ImmoNr	DH-143	Bauweise	Massiv
Straße	Gaußstr.	Dachform	Flachdach
Hausnummer	9	Wohnfläche	ca. 102 m ²
PLZ	50767	Nutzfläche	ca. 48 m ²
Ort	Köln / Pesch	Anzahl Zimmer	4
Kaufpreis	450.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	3
Außen-Provision	3,57	Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas	Grundstücksgröße	ca. 214 m ²
Heizungsart	Zentralheizung	Anzahl sep. WC	1
Etagenzahl	2	Baujahr	1976
Ausstattungsqualität	Einfach	Zustand	Gepflegt
Kabel Sat TV	Ja	Energieausweis	Bedarfsausweis
Küche	Einbauküche	Endenergiebedarf	193,4 kWh/(m ² a)
Bad	Fenster, Dusche, Wanne	Energieausweis gültig bis	24.04.2034
Gäste WC	Ja	Baujahr lt.	1976
Terrasse	Ja	Energieausweis	
Unterkellert	Ja	wesentlicher	Gas
Stellplatzart	Garage	Energieträger	

Beschreibung

+++Bitte kontaktieren Sie uns per Schnellkontakt, wir werden Sie kurzfristig anrufen/kontaktieren+++

Reihenmittelhaus mit wunderschönem Garten im Herzen von Köln/Pesch.

Erbaut im Jahre 1976, präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus mit einem wunderschönen, angelegten Garten in einem gepflegten Zustand und bietet mit ca. 102 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 48 m² Nutzfläche viel Raum für individuelle Wohnträume.

Die massiv gebaute Immobilie erstreckt sich über 2 Etagen und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Die Ausstattung ist einfach gehalten und ermöglicht es neuen Eigentümern, eigene Akzente zu setzen und das Haus nach persönlichem Geschmack zu gestalten.

In der Eingangsdiele des Erdgeschosses befindet sich unmittelbar links ein praktisches Gäste WC, auf der rechten Seite öffnet sich der Raum zu einer großzügigen Wohnküche. Diese ist mit einer umfangreichen und funktionellen Einbauküche ausgestattet.

Die Küche besticht durch ihre helle und freundliche Gestaltung, die zum Verweilen und gemeinsamen Kochen einlädt.

Im zentralen Bereich des Erdgeschosses befindet sich ein abgeschlossener Treppenaufgang, der das Obergeschoss erschließt und eine angenehme Trennung zwischen den Wohnbereichen ermöglicht.

Das geräumige Wohnzimmer am Ende des Flurs im Erdgeschoss empfängt Sie mit Blick auf den liebevoll angelegten Garten ein. Dank der sorgfältigen Planung genießt dieses Zimmer eine Fülle von natürlichem Licht, das durch die großzügigen Fensterflächen einströmt und Ihnen ein helles, lebendiges Raumgefühl vermittelt.

Das Herzstück dieses Heims bildet zweifelsohne die überdachte Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist. Der Garten, ein grünes Paradies, bietet nicht nur eine visuelle Erholung, sondern auch den idealen Hintergrund für entspannte Nachmittage oder gesellige Wochenenden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Jedes Zimmer dieses Hauses ist durch große Fensterflächen geprägt, die für eine Fülle an Tageslicht sorgen.

Der Keller ist strategisch aufgeteilt, um vielfältige Nutzungsaspekte anzubieten. Hier befindet sich der Heizungsraum , der Wirtschaftsraum, der als Mehrzweckraum dient – sei es als Lager, Hobbywerkstatt oder einfach als zusätzlicher Raum für die alltäglichen Bedürfnisse.

Das Highlight im Keller ist zweifellos der großzügige Partyraum, der sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte eignet.

Dank der direkten Außentreppe, die zur Terrasse führt, ist ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich gegeben, der die Organisation von Veranstaltungen aller Art erleichtert.

Die der Immobilie zugehörige Garage, gelegen in einem ordentlich instand gehaltenen Garagenhof, verspricht bequemes Parken direkt vor dem Haus. Ausgestattet mit einem manuellen Garagentor, garantiert sie eine stets problemlose Handhabung.

Insgesamt bietet dieses Haus aufgrund seiner durchdachten Planung und der sorgfältigen Ausgestaltung des Untergeschosses eine einzigartige Mischung aus Komfort, Funktionalität und Gastlichkeit.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein gepflegtes Reihenmittelhaus in einem gefragten Stadtteil Kölns zu erwerben und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Lage

Die Lage der Immobilie bietet eine ideale Balance zwischen städtischem Leben und der Nähe zur Natur. Die Gaußstraße selbst ist eine ruhige Straße, die durch ihre ansprechende Bebauung und die gepflegten Grünflächen ein äußerst angenehmes Wohnumfeld schafft.

Das Objekt profitiert von seiner ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle und direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen ermöglichen. Darüber hinaus ist die Autobahnanbindung hervorragend, was das Reisen in andere Städte und Regionen unkompliziert macht.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Infrastruktur des Stadtteils Pesch lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich lädt die nahegelegene Grünflächen und Parks zu sportlichen Aktivitäten oder zur Erholung im Freien ein. Die Naherholungsgebiete bieten eine willkommene Abwechslung zum städtischen Trubel und machen Pesch zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die die Natur lieben, ohne auf die Vorteile des Stadtlebens verzichten zu wollen.



CORREA IMMOBILIEN SERVICE

In dieser privilegierten Lage genießen Bewohner nicht nur die Ruhe und Schönheit der umgebenden Natur, sondern profitieren auch von der lebendigen Gemeinschaft und der hohen Lebensqualität, die Köln / Pesch zu bieten hat.

Ausstattung Beschreibung

- Fliesenboden Küche, Gäste WC, Flur im EG
- Parkettboden Wohnzimmer im EG
- Teppichböden Schlafzimmer im OG
- Fliesenböden Flur und Badezimmer im OG
- Fliesenböden im KG
- Treppenhaus Holzstufen
- Haustür Aluminium
- Fenster PVC, Fenster Verglasung 2-fach
- Fenster Baujahr 1996
- Rollläden elektrisch
- Badezimmer Sanierung ca. in 2000
- Gasheizung inkl. Warmwasseraufbereitung, Marke Junkers K ZWN 18 Niedertemperatur, Baujahr 2003
- Wasserleitungen CU
- Garagentor manuell

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr und Haftung.

Änderung und Zwischenverkauf behalten wir uns ausdrücklich vor. Der Kaufpreis der Liegenschaft ist freibleibend. Die Nebenkosten richten sich nach Personenzahl und individuellem Verbrauch.

Durch Absendung Ihrer E-Mailanfrage an Immobilien Scout 24 und deren Vertriebspartner gestatten Sie ausdrücklich die Kontaktaufnahme per Telefon, Post und Mail und entbinden uns von dem derzeitigen geltenden Datenschutz- und Wettbewerbsrecht!

Sollten Sie keine Werbung, Angebote und Informationen wünschen, bitten wir Sie uns das mitzuteilen.

Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.



CORREA IMMOBILIEN

SERVICE

Wir sind auch gegenüber dem Verkäufer/Eigentümer provisionspflichtig tätig
Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der geschlossene Mietvertrag
bzw. der notariell geschlossene Kaufvertrag.



CORREA IMMOBILIEN
SERVICE

Impressionen



Terrassenansicht



Gartenansicht I



CORREA IMMOBILIEN
SERVICE



Wohnzimmer III EG



Wohnzimmer I EG



CORREA IMMOBILIEN

SERVICE



Küche I EG



Wohnzimmer II EG



Blick von Schlafzimmer I OG



Partyraum I KG



Partyraum II KG



Wirtschaftsraum I KG



CORREA IMMOBILIEN

SERVICE



Wirtschaftsraum II KG



Garagenhof



Frontansicht I



Flur EG



Gäste WC EG



Treppenaufgang EG



CORREA IMMOBILIEN SERVICE



Schlafzimmer I OG (2)



Schlafzimmer II OG



Schlafzimmer III OG



Badezimmer I OG



Treppe KG



Flur KG



CORREA IMMOBILIEN
SERVICE



Heizungsraum KG

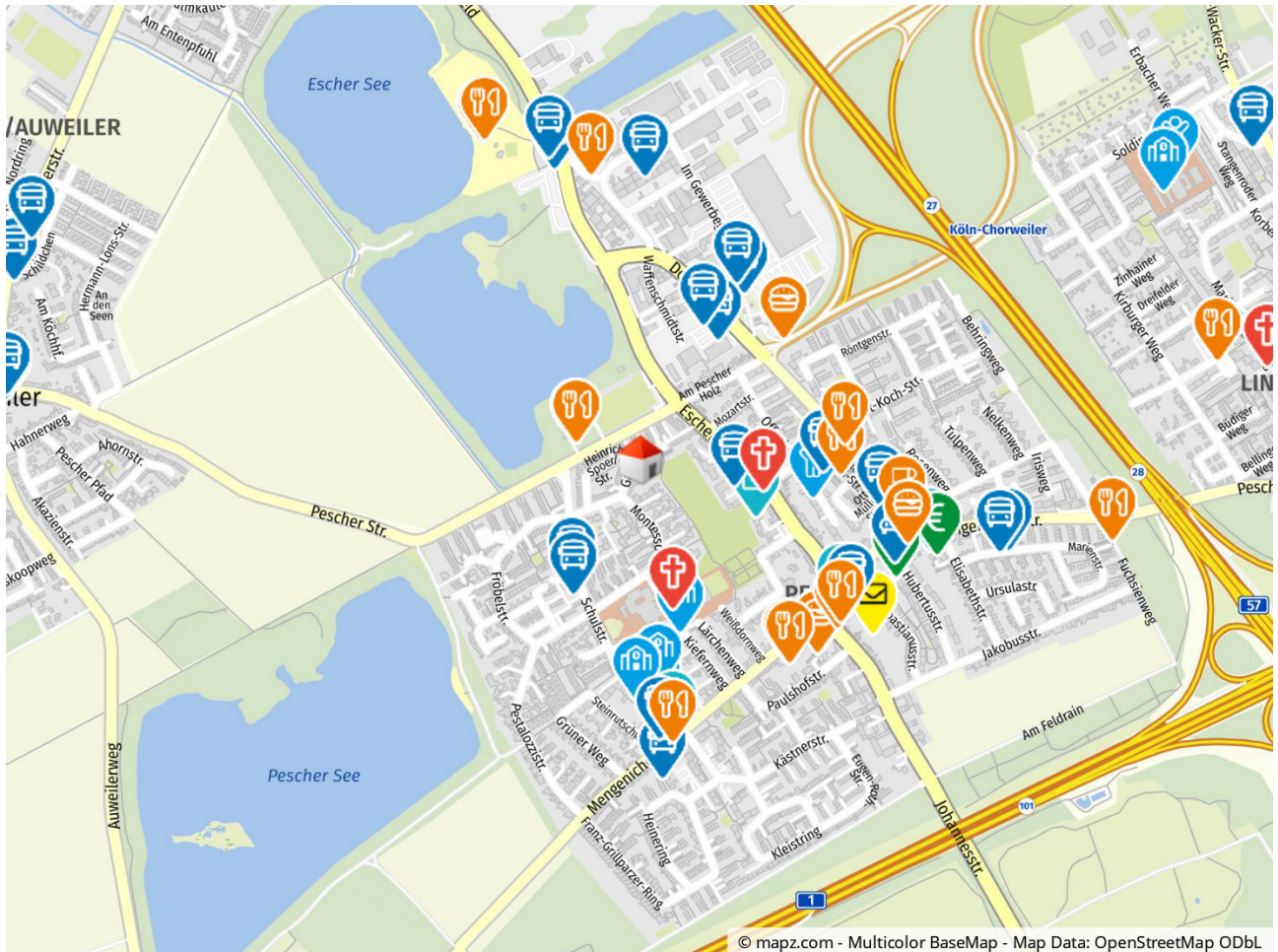


Zugang zum Garagenhof



CORREA IMMOBILIEN SERVICE

Lageplan



Geolizer Kartenausschnitt



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 24.04.2034

Registriernummer: NW-2024-005064720

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Gaußstr. 9 50767 Köln		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	130	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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. (FH) Benjamin Horstkotte
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Max-Liebermann-Str. 25
50765 Köln

Unterschrift des Ausstellers

Ingenieur- und
Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Benjamin Horstkotte
Max-Liebermann-Str. 25 50765 Köln

Ausstellungsdatum 24.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

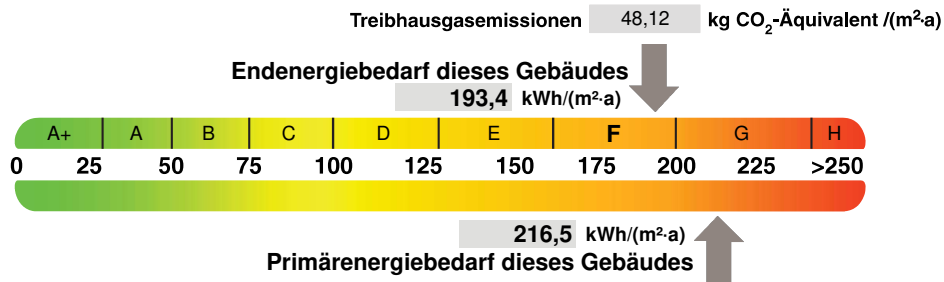
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005064720

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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]

193,4 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

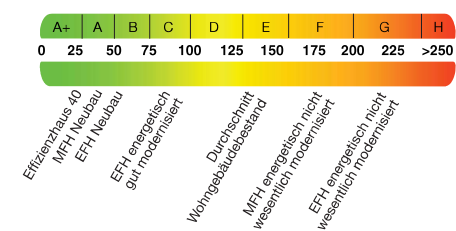
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	0 %	0 %
<input type="text"/>	0 %	0 %
Summe:	0 %	0 %

Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme 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 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_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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

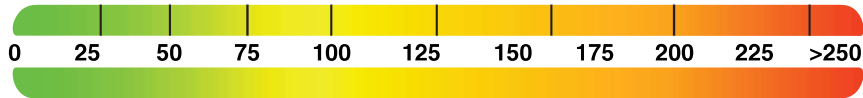
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005064720

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



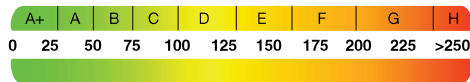
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005064720

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	Außenwand gg. Außenluft	Einbau einer zusätzlichen Wärmedämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Einbau einer zusätzlichen Wärmedämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizung	Nutzung moderner Heiztechnik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Warmwasserbereitung	Nutzung regenerativer Energie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hier können zusätzliche Erläuterungen platziert werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Angabe 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



CORREA IMMOBILIEN SERVICE

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Longericher Str. 26
50767 Köln

Fax: +49 221-715 82 87

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net

Web: www.cis-immo.net

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.