



**BÖCKER**<sup>®</sup>  
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



**EXKLUSIV-EXPOSÉ**

Objekt-Nr.: 37540 – Kückelswerth 32, 40883 Ratingen-Hösel

# EINZUGSBEREITES TRAUMHAUS – MODERNISIERT

Reihenmittelhaus in Top-Lage von Ratingen-Hösel



Lage  
Ratingen-Hösel

Kaufpreis  
575.000,00 €  
zzgl. 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

## OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl gesamt	1
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>

Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 207 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Kückelswerth 32 in 40883 Ratingen-Hösel

Modernes Wohngefühl in bester Lage von Ratingen-Hösel

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen von Ratingen-Hösel präsentiert sich dieses stilvolle Reihennittelhaus mit Garage. Die gelungene Kombination aus klassischer Architektur und moderner Ausstattung verleiht der Immobilie einen besonderen Charme. Im Jahr 2025 wurde das Haus umfassend modernisiert und bietet heute auf ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Zuhause für Paare und Familien gleichermaßen. Das pflegeleicht angelegte Grundstück umfasst ca. 207 m<sup>2</sup>. Ein modernes Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung zahlreicher Funktionen. Im Kaufpreis sind sowohl die moderne Einbauküche als auch die dazugehörige Garage bereits inbegriffen.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die durchdachte Raumaufteilung ins Auge. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich begeistert mit einem stilvollen Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – ein Ort der Ruhe und Entspannung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die neu installierte, hochwertige Einbauküche mit integriertem Smart-Home-System lässt keine Wünsche offen und verbindet Design mit Funktionalität.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmern sowie ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche. Ein separates Tageslicht-Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt den Wohnkomfort. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort neben großzügigem Stauraum auch einen gemütlichen Hobbyraum und eine eigene Sauna – ideal für entspannte Stunden zu Hause. Das Dachgeschoss bietet zusätzlich ein großes, vielseitig nutzbares Zimmer.

Dieses Haus bietet nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch eine ausgezeichnete Lage mit sehr guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und bester Anbindung an Düsseldorf und das Ruhrgebiet.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen das Haus gerne bei einem persönlichen Besuch



## ENERGIEANGABEN

Baujahr	1980
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	191,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	21.04.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1980
wesentlicher Energieträger	Öl

## FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 207 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1

## AUSSTATTUNG

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl gesamt	1
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche



## SONDERAUSSTATTUNG

Exklusivität- Repräsentativ-Einmalig!

- Toplage in beehrtem, exklusivem Wohnumfeld
- Zeitlos-elegante Architektur mit Charakter
- Umfassende Modernisierung im Jahr 2025
- Großzügige Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit ca. 207 m<sup>2</sup> Fläche
- Garage
- Anschlüsse für die Gasheizung auf der Straße vorhanden
- Stilvoller Kamin im lichtdurchfluteten Wohnbereich
- Neue, hochwertige Einbauküche mit Smart-Home-Steuerung
- Helle, freundliche Raumaufteilung in allen Wohnbereichen
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Separates Gäste-WC mit Fenster
- Voll unterkellert mit großzügigem Stauraum
- Sauna und Hobbyraum im Kellergeschoss
- Die exklusive Einbauküche (Neupreis über 25.000 €) ist im Kaufpreis inbegriffen.
- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- Intelligentes Smart-Home-System für modernen Wohnkomfort

## LAGE UND UMGEBUNG

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Ratingen-Hösel - eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Gärten, wenig Verkehr und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Kinder spielen hier noch auf der Straße, und das Miteinander der Anwohner ist von Zurückhaltung und Wertschätzung geprägt.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Spielplätze, ein Kindergarten sowie eine Grundschule - ideal für junge Familien, die ihren Alltag unkompliziert und ohne lange Wege gestalten möchten. Auch weiterführende Schulen sind im Umkreis gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Läden, ein Bäcker, Wochenmarktangebote und das beliebte Eiscafé Claudio befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der S-Bahnhof Hösel liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf, Essen und in die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist man dank der Nähe zur A3 und A52 gut angebunden.

Für Erholung im Grünen sorgen nahegelegene Felder, Wälder und Spazierwege, die direkt vor der Haustür beginnen. Der beliebte Golfclub Hösel und verschiedene Sport- und Freizeitangebote runden das hochwertige Wohnumfeld ab.

EINZUGSBEREITES TRAUMHAUS – MODERNISIERT

MODERNES WOHNEN  
FAMILIENFREUNDLICHES ZUHAUSE  
EXKLUSIVE LAGE

BILDERGALERIE





Wohnzimmer



Kamin





Flur



Küche





Treppenhaus



Gäste-WC





Badezimmer



Zimmer 1





Zimmer 2



Zimmer 3





Zimmer 4 Dachgeschoss



Rückseite





Unverbindliche Visualisierung

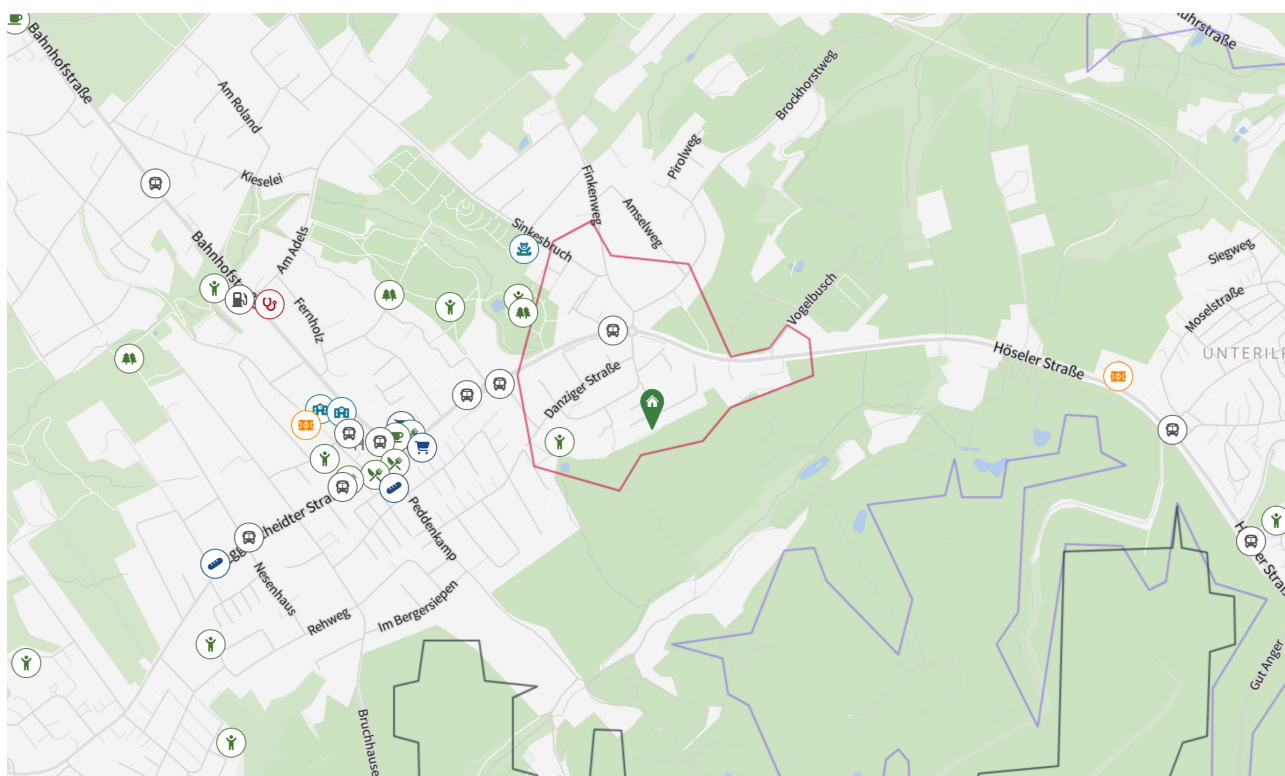
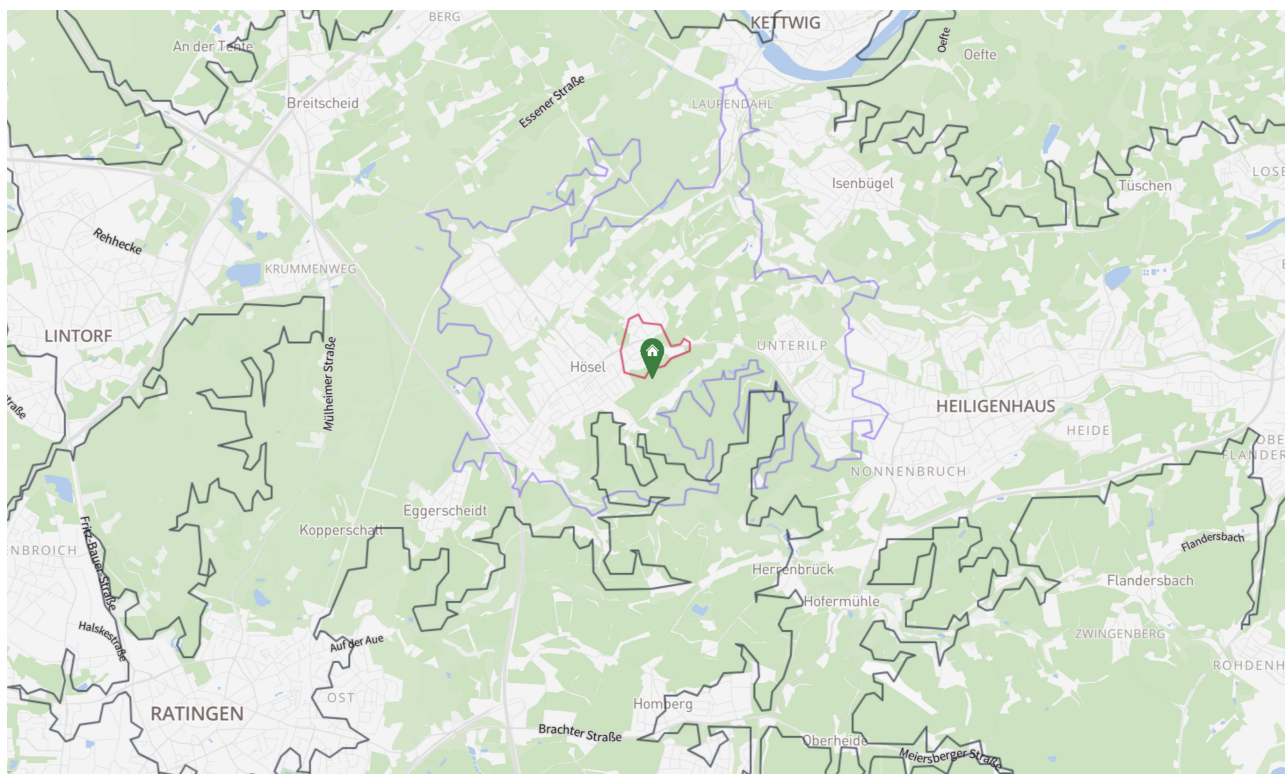
Garten



Garten



## EINZUGSBEREITES TRAUMHAUS – MODERNISIERT

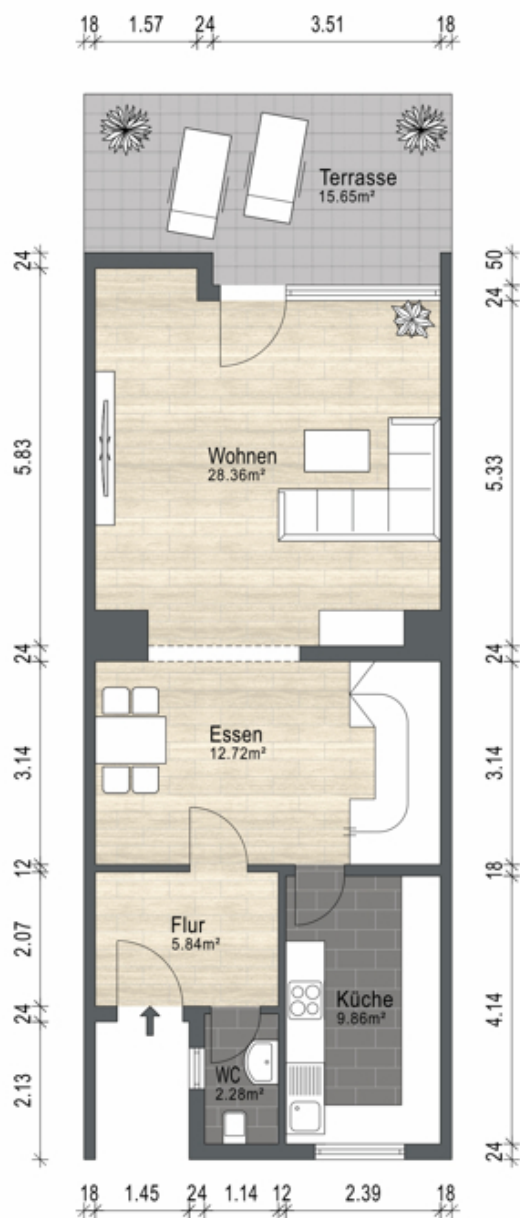


EINZUGSBEREITES TRAUMHAUS – MODERNISIERT

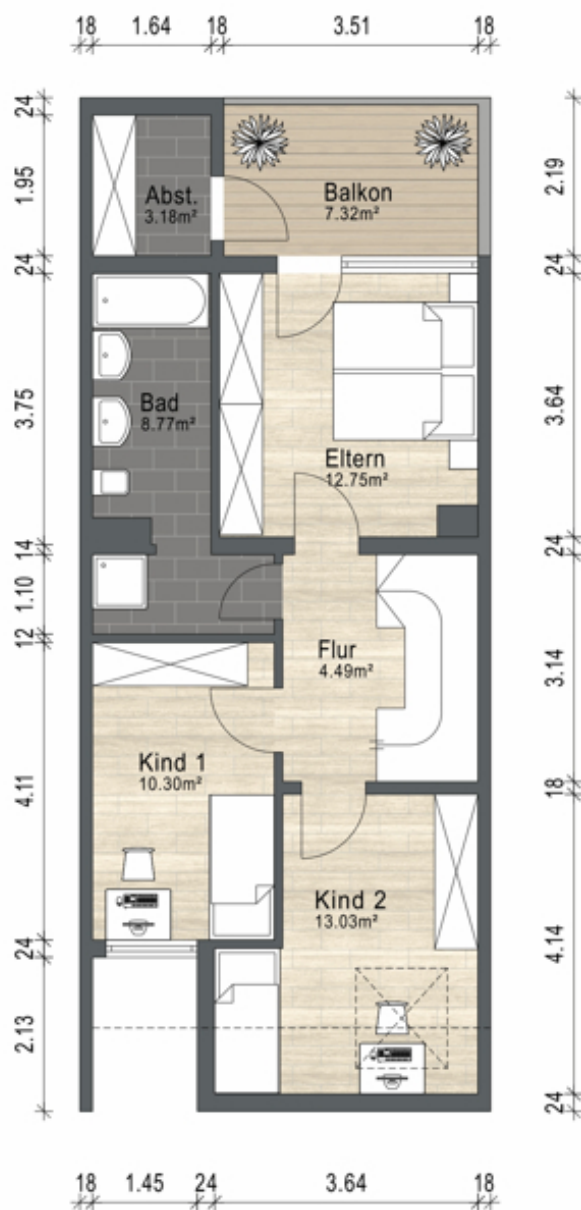
# WEITERE INFORMATIONEN

GRUNDRISSE, ENERGIEAUSWEISE, AGB, BESICHTIGUNGSTERMIN  
WIDERRUFSBELEHRUNG, WIDERRUFSFORMULAR

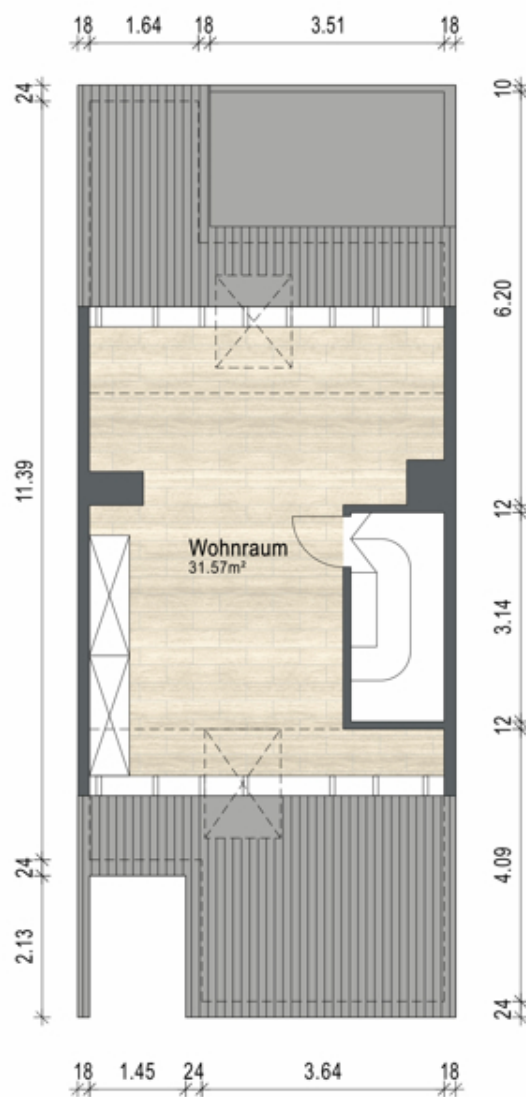




EG



OG



DG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16. Oktober 2023

Gültig bis: 21.04.2034

Registriernummer: NW-2024-005060971

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Kückelswerth 32 40883 Ratingen		
Gebäudeteil 2	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude 3	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4	2001		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	168,0 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung 3	Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Öl		
Erneuerbare Energien 3	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung 3	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung 3	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage 5	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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)

Ingenieur- und Energieberatungsbüro Mathew  
Staatlich zertifizierter Energieeffizienz-Experte  
Bökenbuschstr. 14  
42555 Velbert

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 22.04.2024

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

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

3 Mehrfachangaben möglich

4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

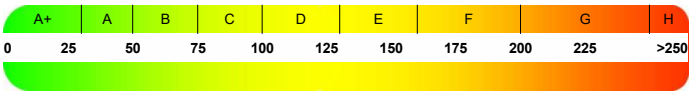
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005060971

2

Energiebedarf

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



Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup> ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
  - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
  - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
  - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

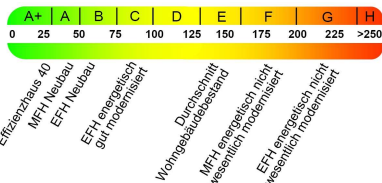
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
	%
Summe <sup>8</sup>	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

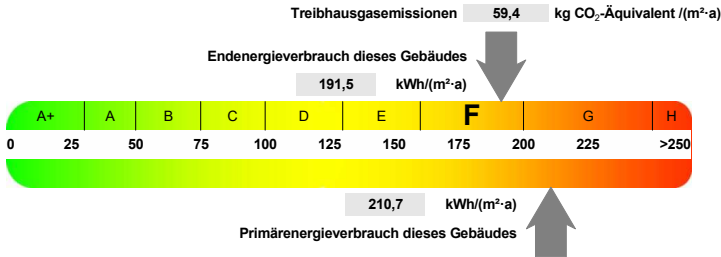
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005060971

3

Energieverbrauch



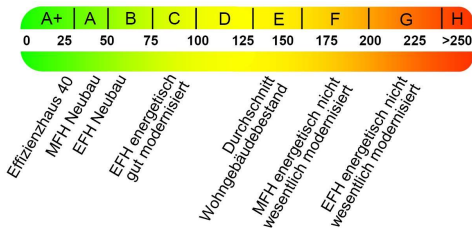
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 191,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
25.06.2020	22.04.2024	Heizöl	1,10	106324	12860	93463	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
Holtgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.4.3



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005060971

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	Planung	individuellen Sanierungsfahrplan erstellen für sinnvolle Empfehlungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieur- und Energieberatungsbüro Mathew, Staatlich zertifizierter Energieeffizienz-Experte  
Bökenbuschstr. 14, 42555 Velbert

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pa-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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



## BESICHTIGUNGSTERMIN

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Melden Sie sich bei uns und vereinbaren einen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Sie und beraten Sie gerne!

### BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH

Onur Öztürk  
Bredeneyer Straße 93 · 41533 Essen

T 0201 8388979-3







E Onur.Oeztuerk@immobilien-boecker.de

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Wir können jedoch keine Garantie für die Richtigkeit geben, da die Angaben auf Daten und Fakten der Eigentümer beruhen.



## Sie denken an den Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie?

### Von der Schnellanalyse zum Vermarktungserfolg:

- |  |  |
|--|--|
|  Persönliche Beratung und Analyse           |  Koordination von Besichtigungsterminen |
|  Professionelle Kauf-/Mietpreiseinschätzung |  Regelmäßiges Reporting                 |
|  Exklusive Vermarktungsstrategie            |  Diskrete Vermarktung auf Wunsch        |

Selbstverständlich unterstützen wir Sie auch bei Ihrer Immobilie – **sprechen Sie uns an!**



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

- 1) Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
- 2) Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und -vermietung bzw. -verpachtung sind vorbehalten.
- 3) Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
- 4) Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
- 5) Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
- 6) Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen oder wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.
- 7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist unser Geschäftssitz.
- 8) Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil bei Verkauf entgeltlich tätig zu werden. Dies gilt auch bei der Vermietung von Gewerbeobjekten.



## MAKLERVERTRAG UND WIDERRUFSBELEHRUNG

### Maklervertrag

Der / die Unterzeichner bestätigen, dass ich / wir ausschließlich bei Abschluss eines Kaufvertrages über die hier angebotene Immobilie an BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH eine Maklerprovision in der im Exposé ausgewiesenen Höhe bei notarieller Beurkundung bezahle/n. Mir / uns ist bekannt, dass die BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH - in dem Fall, dass die Voraussetzungen des § 656c Abs. 1 BGB vorliegen und der Käufer ein Verbraucher gemäß § 13 BGB ist - einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen hat.

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn (14) Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH, Klemensplatz 3, 40489 Düsseldorf, Telefon 0211 418488-0, Fax: 0211 418488-15, E-Mail: [info@immobilien-boecker.de](mailto:info@immobilien-boecker.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Beauftragung vor Ablauf der Widerrufsfrist

In Kenntnis des vorstehenden Widerrufsrechts beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer ausdrücklich, bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung des Maklervertrages zu beginnen. Sollte der Auftraggeber von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen und kommt es aufgrund der bis zum Widerruf ausgeübten Tätigkeit des Auftragnehmers zu einem Vertragsabschluss des Auftraggebers mit einem Käufer, beansprucht der Auftragnehmer für den erbrachten Nachweis bzw. die erbrachte Vermittlungsleistung Wertersatz in Höhe der mit diesem Vertrag vereinbarten Provision.

---

*Ort, Datum, Name / Unterschrift des / der Kunden*

## MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH  
Klemensplatz 3  
40489 Düsseldorf

T 0211 418488-0  
F 0211 418488-15  
info@immobilien-boecker.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen

vom: \_\_\_\_\_

über: \_\_\_\_\_

Name des Kunden:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Datum / Unterschrift des Kunden \*\*

\_\_\_\_\_  
(\*) Unzutreffendes streichen

\*\* nur bei Mitteilung auf Papier