



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

VR IMMO: Luxuriöses 3-Familienhaus mit Innenpool. Ihr Traumdomizil wartet.



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



ImmoNr	VR-8330
Straße	Grünenthal
Hausnummer	6
PLZ	58849
Ort	Herscheid
Wohnfläche	ca. 469 m ²
Grundstücksgröße	ca. 5.265 m ²
Anzahl Zimmer	13
Baujahr	1974
Zustand	sehr gepflegt
Jahr der letzten Modernisierung	2011
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	106,8 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	489.000,00 €
Außen-Provision	+3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Beschreibung

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein zeitneutral modernes Flachdach. Diese Bauweise bietet nicht nur eine ansprechende Optik, sondern auch eine hohe Langlebigkeit und Stabilität. Die zeitneutrale, moderne Architektur fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort.

BESONDERE MERKMALE

Hochwertiger Innenpool: Der Innenpool ist ein echtes Highlight der Immobilie. Er ist mit einer Gegenstromanlage und modernster Technik ausgestattet, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die luxuriöse Gestaltung und die hochwertigen Materialien sorgen für ein exklusives Baderlebnis und einen echten Blickfang.

Erstklassige Ausstattung: In der Hauptwohnung wurden nur hochwertige Fliesen und erstklassige Ausstattungen verbaut. Dies verleiht den Räumen nicht nur eine elegante Optik, sondern auch eine besondere Langlebigkeit und Qualität. Auch in den vermieteten Einheiten wurde nicht gespart. Beide Wohnungen wurden kontinuierlich renoviert und instandgehalten, um den hohen Standard der gesamten Immobilie zu gewährleisten.

Grundstück: Das Haus befindet sich direkt an der Hauptstraße, verfügt jedoch

über ein großzügiges Grundstück von rund 5.265,00 m². Dieses weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten für die Gestaltung eines wunderschönen Gartens oder Außenbereichs. Ob Sie einen Ziergarten, einen Nutzgarten oder eine großzügige Rasenfläche für Freizeitaktivitäten anlegen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der Außenbereich lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen der Natur ein.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Mehrgenerationenwohnen: Ideal für Familien, die mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten.

Vermietung: Die beiden vermieteten Wohnungen bieten eine attraktive Einnahmequelle, die die eigene Finanzierungsrate senkt.

VIRTUELLE RUNDGÄNGE:

Hauptwohnung: <https://my.matterport.com/show/?m=znqkr6qESub>

Erdgeschoss links: <https://my.matterport.com/show/?m=YNyNDxjMqUT>

Erdgeschoss rechts: <https://my.matterport.com/show/?m=5NVimVjHrr9>

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Lage

Herscheid - Grüenthal

Die Umgebung ist geprägt von einer ländlichen Atmosphäre und bietet eine malerische Landschaft. Grüenthal liegt in der Nähe der Ortschaften Hilver und Friedlin.

Die Region ist bekannt für ihre natürliche Schönheit und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Die Nähe zu Lüdenscheid und Herscheid ermöglicht zudem eine gute Anbindung an städtische Einrichtungen und Dienstleistungen.

Ausstattung

- * Badezimmer: Erdgeschoss links aus ca. 2019 | Hauptwohnung ca. 2019 | Erdgeschoss rechts aus ca. 2010
- * Balkon/ Terrasse: 3x Terrassen
- * Besonderheiten: Hochwertiger Innenpool (mit Gegenstromanlage) mit entsprechend moderner Technik | Sauna | Hochwertige Außenanlage
- * Boden: Naturstein- und Marmorböden, Laminat, PVC und Fliesen
- * Dach: Flachdach | gedämmt | Dachränder wurde vor rund 6 Jahren erneuert
- * Elektroleitungen: sep. Stromzähler | sep. abgesichert
- * Energieausweis: vorhanden

* Fenster: Alufenster Doppelverglasung aus ca. 1974

* Frei:

Erdgeschoss links: vermietet seit 01.07.2020 | 475,00 EUR Kaltmiete | 275,00 EUR NK-Vorauszahlung

Erdgeschoss rechts: Maisonette Wohnung - vermietet seit 01.04.2026 | 725,00 EUR Kaltmiete | 375,00 EUR NK-Vorauszahlung

Hauptwohnung Erdgeschoss: FREI

* Glasfaseranschluss vorhanden

* Grundstücksfläche: ca. 5.265,00 m²

* Heizkörper: Heizkörper und tlw. Fußbodenheizung in der Hauptwohnung

* Heizung: Wolf Ölzentralheizung Brennwertkessel aus 2011 unterstützend mit einer Solaranlage aus ca. 2011 | 13.000 Liter Fassvermögen Öl

* voll unterkellert

* Massivbauweise

* Stellplatz/ Garage: 6 Freie Stellplätze und 4 Garagen (2x Doppelgaragen) | Diverse Schuppen

* Warmwasser: über Heizung & Pufferspeicher

* Wohnfläche: ca. 468,79 m² (Hauptwohnung: ca. 250,73 m² | Erdgeschoss rechts: ca. 120,07 m² | Erdgeschoss links: ca. 97,99 m²)

* Provision: 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Sonstige Angaben

HOMEPAGE:

Hier finden Sie nur einen kleinen Teil unserer Immo-Angebote. Finden Sie jetzt Ihre Traumimmobilie in Südwestfalen:

www.vr-immo-swf.de

FINANZIERUNG:

Alles aus einer Hand - sicher, günstig und erstklassig finanzieren.

Egal ob Sie bauen, kaufen, modernisieren oder sanieren möchten - wir ermöglichen eine erstklassige, schnelle und günstige Finanzierung. Unsere Finanzierungsexperten überzeugen durch jahrelange Erfahrung, persönlicher Beratung und exzellenter Expertise.

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Seitenansicht



Seitenansicht

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Hauptwohnung | Flur + Innenpool



Hauptwohnung | Flur + Innenpool

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Hauptwohnung | Innenpool



Hauptwohnung | Flur



Hauptwohnung | Wohnbereich



Hauptwohnung | Wohnbereich



Hauptwohnung | Kaminzimmer



Hauptwohnung | Kaminzimmer

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Hauptwohnung | Essbereich



Hauptwohnung | Küche



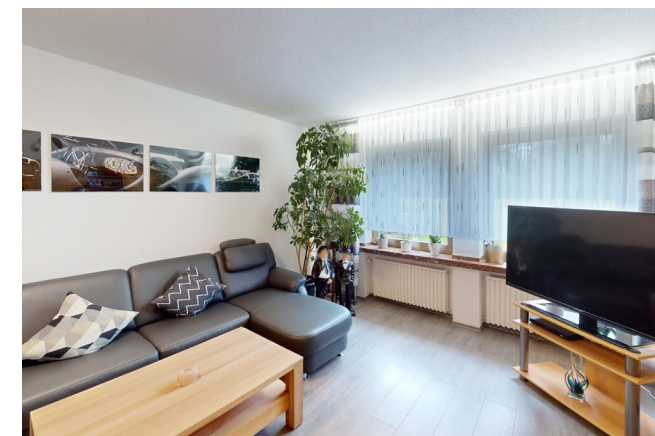
Hauptwohnung | Gäste WC



Hauptwohnung | Gäste WC



Hauptwohnung | Badezimmer



Erdgeschoss links | Wohnbereich

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Erdgeschoss links | Küche



Erdgeschoss links | Badezimmer



Erdgeschoss links | Badezimmer



Erdgeschoss rechts | Küche



Erdgeschoss rechts | Bad



Erdgeschoss rechts | Gäste WC

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Seitenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Doppelgarage



Die Doppelgarage



Das Grundstück

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

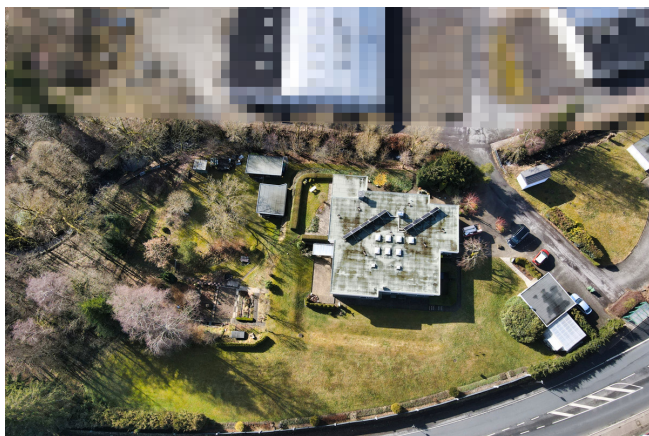
Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

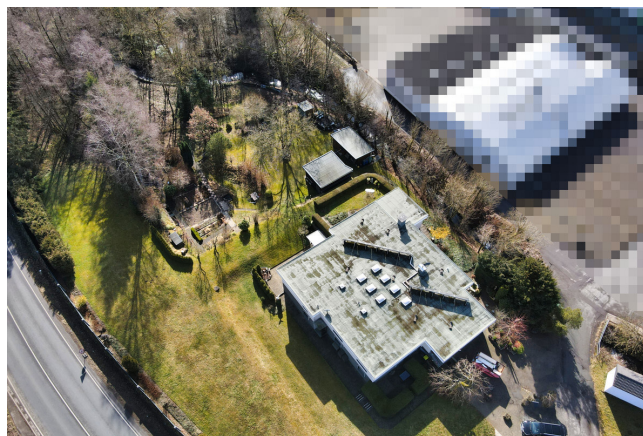
jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



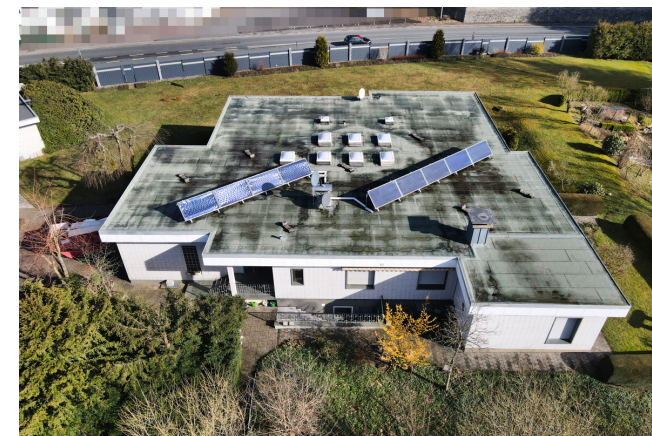
VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme

FOLGE UNS AUF
SOCIAL MEDIA

VR IMMO

FOLGE UNS FÜR MEHR CONTENT
vr_immo_swf

FOLGE UNS

SAURFELDER STR. 5 | 58511 LÜDENSCHIED

Folge uns auf Social Media

REGIONALE IMMOBILIEN BRAUCHEN EXPERTEN
VOR ORT

JACKSON KUSCHEL
02391 | 926 - 1724

LENA WETZEL
02391 | 926 - 1739

FOLGE UNS FÜR MEHR CONTENT
vr_immo_swf

FOLGE UNS

SAURFELDER STR. 5 | 58511 LÜDENSCHIED

Ihre regionalen Experten_MK

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

KOSTENLOS VON A NACH B
VR-ANHÄNGER



FOLGE UNS FÜR MEHR CONTENT
vr_immo_swf

FOLGE UNS

SAUERFELDER STR. 5 | 58611 LÜDENSCHIED
09351 1770 | WWW.VR-IMMO-SWF.DE

VR Anhänger

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

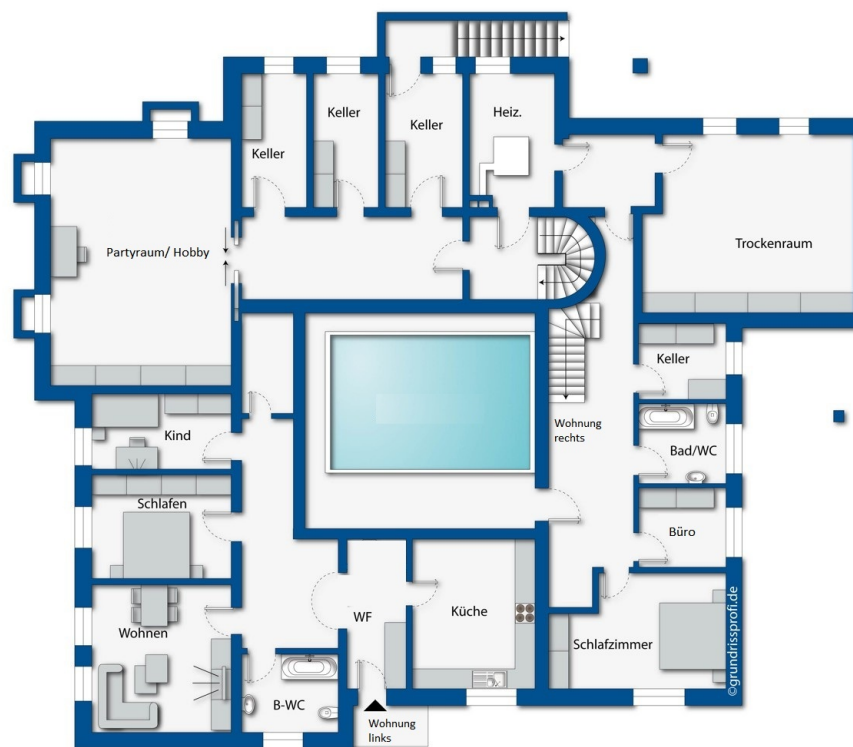
Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



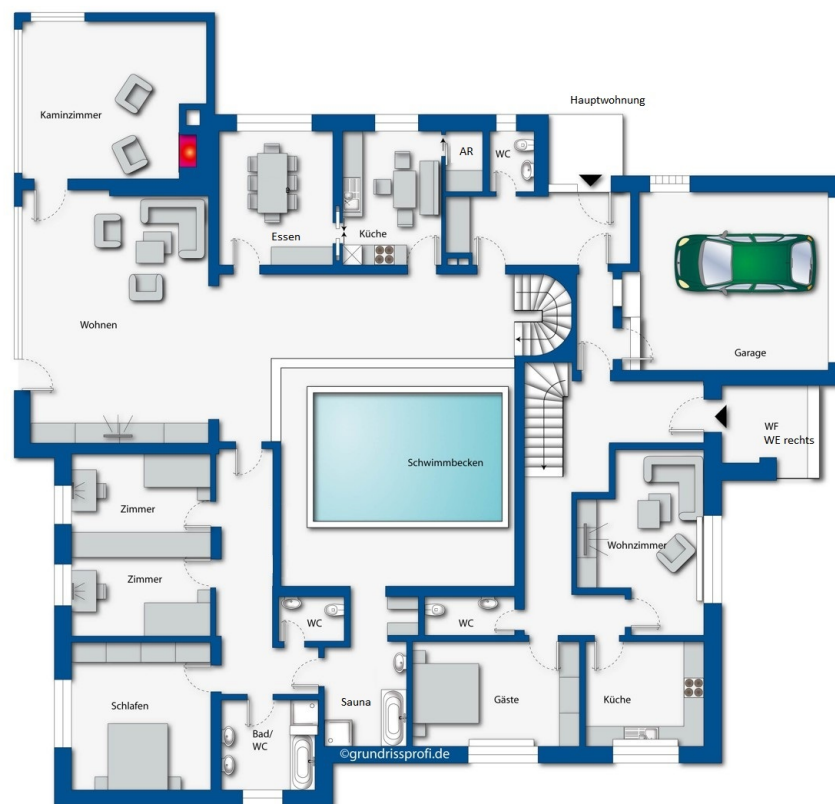
Grundriss



Untergeschoss



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG



Erdgeschoss

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

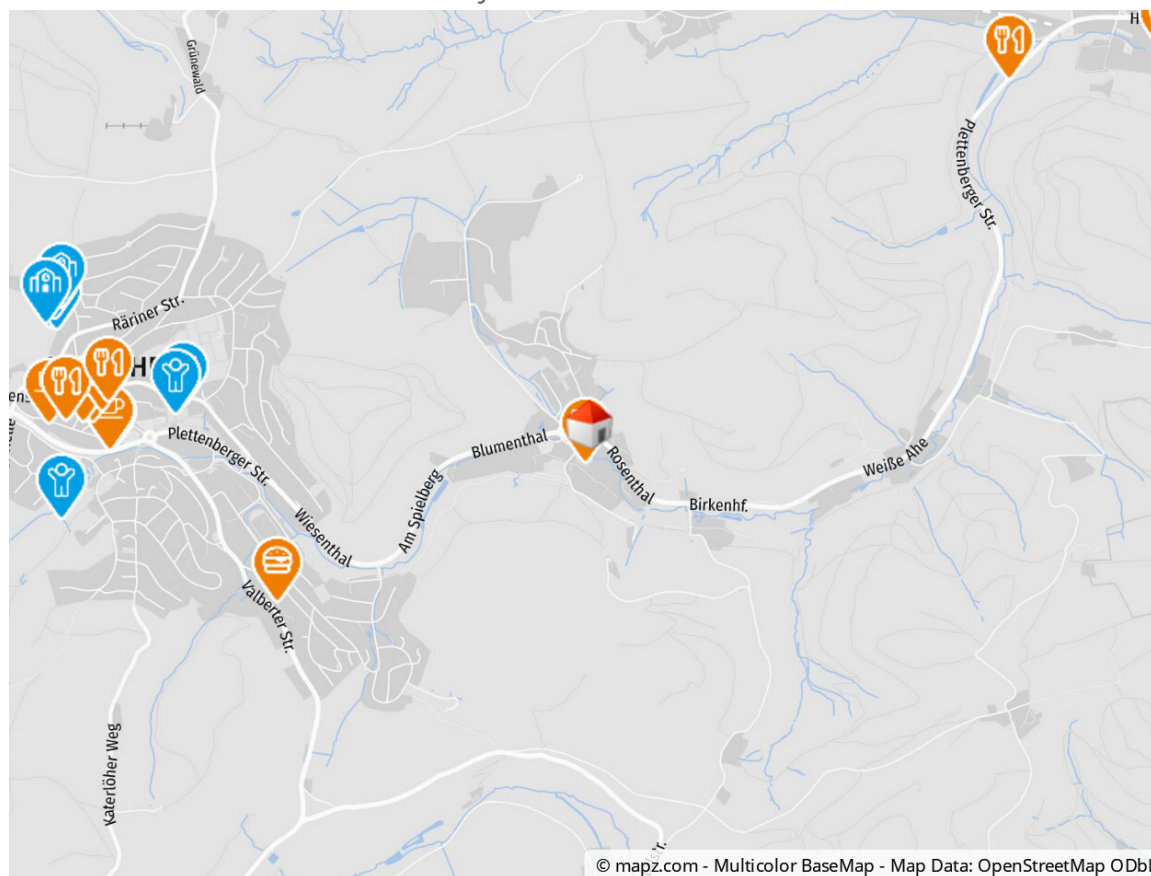
jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Lageplan

Geolyzer Kartenausschnitt



VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



EXPRESS-PASS 434936 <https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 03.03.2035 Registriernummer: NW-2025-005602752 1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Grünenthal 6 58849 Herscheid	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1974	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2011	
Anzahl der Wohnung	3 (Wohnfläche: 468,0 m ²)	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1313,3 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Öl	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ¹	Öl	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Warmwasser
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefertigte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁶	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 03.03.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungssatzes zum GEG
² Mehrfachangaben möglich
³ Klimadaten oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG
⁴ Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁵ bei Wärmeretzen Baujahr der Übergabestation

EXPRESS-PASS 434936 <https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes


Registriernummer: NW-2025-005602752 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,88 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf 106,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf 118,0 kWh/(m²·a)



Anforderung gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 117,96 kWh/(m²·a) Anforderungswert 103,36 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₂²: Ist-Wert 0,78 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 106,79 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%

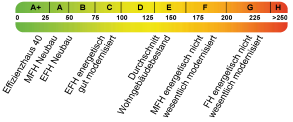
Maßnahmen zu Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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
³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



EXPRESS-PASS 434936

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2025-005602752

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). Das 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 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 so genannte „Vorkette“ (Erkennung, 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 Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kaltebedarfs 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 langer 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 der Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Ihr Ansprechpartner



Herr Jackson Kuschel
VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG
Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Telefon: +49 2391 926-1724

Fax: +49 271 2300-275

Mobil: +49 151 2405 3002

E-Mail: jackson.kuschel@vr-immo-swf.de

Web: www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Rechtshinweis

Wir weisen darauf hin, dass die in diesem Exposé weitergegebenen Objektinformationen vom Eigentümer bzw. von Dritten stammen und dass der Makler diese Informationen im Detail weder auf deren Richtigkeit noch auf deren Vollständigkeit überprüfen konnte. Gleiches gilt für verwendete Baustoffe, Bausubstanz sowie baurechtliche Veränderungen.

Eine Untersuchung von Grundstück und Gebäude auf Altlasten sowie Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz und Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß erfolgte nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen des Grundstücks auf Abbaumaßnahmen eines Bergbauunternehmens, die zu Bergsenkungen und einer Gefährdung des Objektes führen, durchgeführt.

Wir weisen darauf hin, dass diesbezüglich separate Gutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen zu erstellen wären. Ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse werden unterstellt.

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.

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Besichtigungen

Bevor Sie einen Termin für die Innenbesichtigung mit uns vereinbaren, überzeugen Sie sich von der Lage und der Außenoptik der Immobilie. Im Interesse der Eigentümer bitten wir Sie, das Grundstück nicht zu betreten und bei den Verkäufern und Nachbarn nicht zu klingeln. Gefällt Ihnen die Immobilie? Rufen Sie uns an! Gerne vereinbaren wir einen individuellen Termin mit Ihnen.

Geldwäschegesetz (GWG)

Der Immobilienmakler ist nach dem GwG verpflichtet (§ 3 und 4 GwG), vor Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität seiner Kunden anhand ihres Personalausweises zu überprüfen. Ziel des Gesetzes ist, zu verhindern, dass illegal erwirtschaftetes Geld in den Wirtschaftskreislauf gelangt und dessen wahre Herkunft verschleiert wird. Auch der Terrorismusfinanzierung soll vorgebeugt werden.

Zu diesem Zweck muss der Immobilienmakler:

- | Die Identität des Kunden feststellen, indem er die Personalausweisdaten festhält oder eine Ausweiskopie erstellt.
- | Klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
- | Die Identifizierungsunterlagen für den Zeitraum von 5 Jahren aufbewahren.

Helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen. Erteilen Sie die erforderlichen Auskünfte.

Immobilienfinanzierung

Um eine schnelle Entscheidung und Kaufabwicklung zu realisieren, empfiehlt es sich, vorab Ihren Finanzierungsrahmen zu prüfen. Gerne bieten wir Ihnen eine

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

unverbindliche Finanzierungsberechnung in unserem Hause an. Rufen Sie uns an unter: 0271 2300 335 oder 02351 177 1701.

Geschäftsbedingungen

1. Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie, den Adressaten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in der Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.
3. Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen
5. Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen.
6. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Lindengraben 2
58840 Plettenberg

Tel.: +49 2391 926-1724
Fax: +49 271 2300-275

jackson.kuschel@vr-immo-swf.de
www.vr-immo-swf.de