

## Kurzinformation

**tolles Einfamilienhaus im Wohngebiet  
mit 8,5 Zimmer  
in 88416 Erlenmoos**

längerfristige Vermietung gewünscht

Gesamt-Wohnfläche  
Grundstücksflächeca. 277 m<sup>2</sup> inkl. Wintergarten  
ca. 736 m<sup>2</sup>

Ausstattung

hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten  
2 Bäder  
Vollunterkellerung mit Hobbyraum & kleiner Werkstatt

Heizung

Pellet-Heizung  
Energieausweis gültig bis 23.04.2034  
Endenergieverbrauch 51,32 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Kfz-Unterbringung

Doppelgarage und 2 Stellplätze

Baujahr

1987

Modernisierung

letzte Modernisierung 2022  
2020 Einbau einer neuen, hochwertigen Küche  
2020 Einbau einer Pellet-Heizung  
mit einem Pellet-Lager der Größe 5t unterhalb der Garage  
2021 Einbau eines neuen Kachelofeneinsatzes  
nach neuesten gesetzlichen Bestimmungen

monatliche Miete

**2.000,- Euro** Miete kalt  
zzgl. Nebenkosten

Bezug

ab sofort zu vermieten

Kautions:

2 Monatsmieten  
provisionsfreiDiese Angaben beruhen auf Angaben der Verkäufer.  
Eine Gewähr kann hierfür nicht übernommen werden.







### Wohnflächenberechnung

EG:	Wohnen		5,01 x 4,51 =	22,60 m <sup>2</sup>	
	Essen		4,51 x 3,51 =	15,83 m <sup>2</sup>	
			2,00 x 0,50 =	1,00 m <sup>2</sup>	
			2,00 x 0,50 =	1,00 m <sup>2</sup>	
	Kochen		5,15 x 2,51 =	12,93 m <sup>2</sup>	
			2,585 x 2,00 =	5,17 m <sup>2</sup>	
		/.	0,4 x 0,40 =	0,16 m <sup>2</sup>	
	AR.		1,885 x 1,51 =	2,85 m <sup>2</sup>	
	WC		1,635 x 1,51 =	2,47 m <sup>2</sup>	
	Garderobe		3,695 x 1,76 =	6,50 m <sup>2</sup>	
	Diele		4,01 x 2,26 =	9,06 m <sup>2</sup>	
	Flur		4,825 x 1,26 =	6,08 m <sup>2</sup>	
	BK.		2,01 x 1,26 =	2,53 m <sup>2</sup>	
	Kind		3,4 x 3,51 =	11,94 m <sup>2</sup>	
	Eltern		4,01 x 4,51 =	18,09 m <sup>2</sup>	
		/.	0,4 x 0,04 =	0,16 m <sup>2</sup>	
	Bad		3,435 x 3,51 =	12,06 m <sup>2</sup>	
	Wintergarten	ca.	9,00 x 1,50 =	13,50 m <sup>2</sup>	
		ca.	5,00 x 1,30 =	6,50 m <sup>2</sup>	
		ca.	3,00 x 1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>	
	Summe mit Putz			152,79 m <sup>2</sup>	
		/.	3% Putz	4,58 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe EG</b>				<b>148 m<sup>2</sup></b>
DG:	ca. 75% von Wohnfläche EG (ohne Wintergarten)				
	EG		130 m <sup>2</sup>		
	DG davon ca.	x 75%		97,50 m <sup>2</sup>	
		/.	3% Putz	2,92 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe DG</b>			94,58 m <sup>2</sup>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>
UG:	<b>1 Zimmer</b>				<b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche:</b>					<b>277 m<sup>2*</sup></b>

\*Dieser Wert ist ohne Gewähr

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Untergeschoss



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 23.04.2034

Registriernummer: BW-2024-005065883

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	88416 Erlenmoos		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1987		
Baujahr Heizung <sup>3,4</sup>	2020		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	265,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie, Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kalte		
	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		
	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> (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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höniger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 24.04.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: **BW-2024-005065883**      **3**



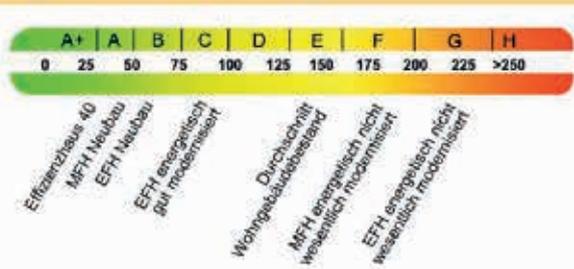
Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      **51,32 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
12.2020	11.2021	Holzpellets	0,20	15000,00	2700,00	12300,00	0,88
12.2021	11.2022	Holzpellets	0,20	15000,00	2700,00	12300,00	1,03
12.2022	11.2023	Holzpellets	0,20	15000,00	2700,00	12300,00	1,03

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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