KIRANO-Immobilien

Wohnen und Vermieten unter einem Dach – 4-Familienhaus mit großem Garten in Ortenberg-Gelnhaar

Objekt: 2024KI0123 • 63683 Ortenberg - Gelnhaar
342.000,00 Euro



KIRANO-Immobilien – Immobilienvermarktung ganz auf Sie zugeschnitten.

KIRANO-Immobilien

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 234 m^2
Nutzfläche	ca. 48 m^2
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 691 m^2
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Wohneinheiten	4
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151,72 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	30.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1963
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	E
Heizungsart	Gasheizung
Etage(n)	3
Stellplätze	4 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Dachterrasse	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Kaufpreis	342.000,00 Euro
Außen-Provision	3,57% mindestens 4.165 Euro Käuferprovision inkl. MwSt. (19%)

KIRANO-Immobilien

Beschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in Ortenberg-Gelnhaar vereint vier abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 234 m² und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Kapitalanleger wie für Eigennutzer.

Das Gebäude wurde mehrfach modernisiert und erweitert: 1988 wurden die Fenster erneuert, 1990 folgten der Anbau der Erdgeschosswohnung, der Dachgeschossausbau, der Bau der Garage und die Fassadenrenovierung, 2015 die Modernisierung der Heizung.

Derzeit ist lediglich eine der vier Wohnungen vermietet. Die übrigen drei Einheiten stehen frei und können neu vermietet oder selbst bezogen werden. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die Eigennutzung und Vermietung verbinden oder die Mietverhältnisse neu gestalten möchten.

Alle Einheiten sind durchdacht geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnungen. Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume, und alle Bäder haben ein Tageslichtfenster. Als Bodenbeläge wurden Laminat, Fliesen und PVC verlegt.

Neben den beiden Wohnräumen verfügt die Erdgeschosswohnung (ca. 53 m²) über eine Küche und ein Duschbad.
Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind nahezu identisch geschnitten: Zu den beiden Wohnräumen gehören jeweils eine großzügige Wohnküche, ein Bad und ein separates WC. Die Wohnung im 1. OG (ca. 71 m²) besticht durch eine ca. 42 m² große Terrasse, während die Wohnung im 2. OG (ca. 65 m²) neben einem Balkon zusätzlich über eine ca. 21 m² große Terrasse verfügt.
Den oberen Abschluss bildet die Dachgeschosswohnung (ca. 45 m²) mit einer großen Wohnküche, einem Wohn-/Schlafzimmer und einem Duschbad.

Das ca. 691 m² große Grundstück bietet mit seinem weitläufigen Garten, großzügigen Rasenflächen, einem Apfelbaum, einem Grillplatz und zwei massiven Gartenhäusern reichlich Raum für Feste, Freizeit und erholsame Stunden im Grünen für die ganze Familie. Eine Garage und vier Pkw-Stellplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Rückseitig schließt sich eine freie Wiese an.

Ausstattung

Gebäude & Technik:
- Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise aus Hohlblocksteinen – für ein ausgeglichenes Raumklima
- Baujahr 1963, 1990 umfassend erweitert: Anbau der Erdgeschosswohnung, Ausbau des Dachgeschosses, Bau der Garage sowie Renovierung der Fassade
- Doppelt verglaste Kunststoff-Isolierfenster (1988 und jünger)
- Flüssiggasheizung, modernisiert 2015; unterirdischer Flüssiggastank im Garten
- Rollläden in allen Wohnungen
- Tageslichtbäder in allen Wohnungen
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und PVC
- Internetanschluss vorhanden (Glasfaser derzeit noch nicht verlegt)

Wohnungen im Überblick:
- Erdgeschoss: ca. 53 m², 2 Zimmer, Wohnküche, Duschbad
- 1. Obergeschoss: ca. 71,43 m², 2 Zimmer, Wohnküche, Bad mit Badewanne, separates WC, Terrasse ca. 42 m²
- 2. Obergeschoss: ca. 64,58 m², 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, separates WC, Balkon und separate Terrasse ca. 21 m²
- Dachgeschoss: ca. 45,23 m², Wohnküche, Wohn-/Schlafzimmer, Duschbad

Keller & Gemeinschaftsflächen (ca. 48 m² Nutzfläche):
- Heizungsraum
- Gemeinsame Waschküche mit Trockenbereich und eigenem Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung
- Abgeschlossenes Kellerabteil für jede Wohnung

Außenbereich:

- Grundstück ca. 691 m² mit Garten, Rasenflächen und Obstbaumbestand
- Großes rückseitiges Gartentor
- Zwei massiv errichtete Gartenhäuser mit Grillplatz
- Garage mit Dachterrasse
- Vier Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Gelnhaar, einem gepflegten Stadtteil von Ortenberg im Wetteraukreis. Die Umgebung ist überwiegend von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Aufgelockerte Bebauung, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft schaffen ein entspanntes Wohnumfeld. Wiesen, Felder und Wälder laden direkt vor der Haustür zu Spaziergängen und Radtouren ein – ideal für Familien, Hundebesitzer und alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Gelnhaar bietet mit Kindertagesstätte, Bürgerhaus und aktivem Vereinsleben eine lebendige Dorfgemeinschaft. Alles für den täglichen Bedarf findet sich im nahegelegenen Ortenberg.

Zur Infrastruktur und Verkehrsanbindung gehören:
- Kita „Purzelbaum“ direkt im Ort
- Grundschule (Maria-Sibylla-Merian-Schule) in Ortenberg, ca. 10 Autominuten
- Gesamtschule Konradsdorf, direkt mit dem Bus erreichbar
- Bürgerhaus, Sportplatz, Freiwillige Feuerwehr sowie Sport-, Gesang- und Wandervereine im Ort
- Allgemeinmediziner im Nachbarort Wenings
- ca. 6,5 km bis Ortenberg mit Supermärkten, Ärzten, Apotheke, Banken und Gastronomie
- Buslinie FB-20 (Haltestelle ca. 5 Gehminuten) über Ortenberg bis Bahnhof Glauburg-Stockheim
- ab Glauburg-Stockheim direkte Bahnverbindung mit der RB34 nach Frankfurt am Main
- A 45 in ca. 20 Autominuten, Frankfurt mit dem Auto in ca. 45–50 Minuten

Damit verbindet Gelnhaar ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit von Ortenberg, Büdingen und dem Rhein-Main-Gebiet.

Sonstige Angaben

Die Wohnung im 2. Obergeschoss ist derzeit zu einer Kaltmiete von 300 € monatlich (3.600 € jährlich) vermietet. Die übrigen drei Wohnungen sind bezugsfrei und können neu vermietet oder selbst genutzt werden. Unterlagen zum Mietverhältnis sowie die Grundrisse der Wohnungen erhalten Sie gern auf Anfrage.

Die Terrasse im 1. OG und der Balkon im 2. OG sind jeweils zu einem Viertel in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Terrasse über der Garage steht zusätzlich zur Verfügung und ist in keiner Wohnfläche enthalten.

Alle Angaben in diesem Exposee wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sämtliche Informationen erfolgen daher ohne Gewähr; maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Gleiches gilt für Grundrisse und grafische Darstellungen.

Kaufverhandlungen sind ausschließlich über den benannten Ansprechpartner der KIRANO-Immobilien zu führen. Kaufpreisänderungen bleiben vorbehalten.

Maklerprovision:
Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrags. Auch mit dem Verkäufer besteht ein provisionspflichtiger Maklervertrag. Beim Kauf eines Mehrfamilienhauses gelten die gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklerprovision (§§ 656a ff. BGB) nicht.

Mehr über KIRANO-Immobilien finden Sie unter www.kirano-immobilien.de.
Sie erreichen uns unter 0170 2822 995.



Aussenansicht - 2



1 OG Flur



1 OG Wohnzimmer

KIRANO-Immobilien



1. OG Essküche



1. OG Bad mit Badewanne



1. OG Schlafzimmer



1. OG WC - Toilette



1. OG Treppenhaus



Aussenansicht - 4

KIRANO-Immobilien



Aussenansicht - 5



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer - 1



EG Wohnzimmer - 2



EG Küche



EG Bad mit Dusche



EG Treppenhaus



DG Wohnschlafzimmer



DG Wohnküche - 1



DG Wohnküche - 2



DG Bad mit Dusche



Aussenansicht - 3



2. OG Balkon - Blick in den Garten



Blick in den Garten mit Gartenhäuser



Gartenansicht 1



Gasheizung - 2



Waschküche für alle

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Gültig bis: 30.10.2035

Registriernummer [2] [redacted]

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	[redacted]		
Gebäudeteil [2]	Gesamt		
Baujahr Gebäude [3]	1963		
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2015		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (An)	263,45 m²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	☐ 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 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 beigefügt (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.

Aussteller [redacted]

31.10.2025
Ausstellungsdatum

[redacted]
Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
[2] nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

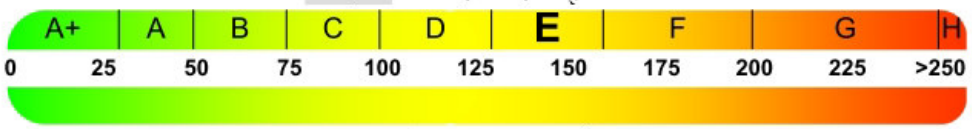
Registriernummer [2]
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 43,48 kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
151,72 kWh/(m²*a)



156,25 kWh/(m²*a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'
Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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 151,72 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[3]: ☐ 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[3]
- ☐ 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

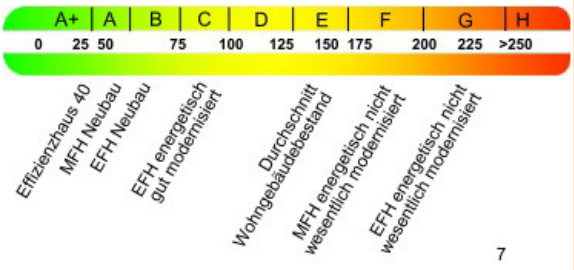
Art der erneuerbaren Energie[3]:	Anteil Wärmebereitstellung[4]:	Anteil EE[5] der Einzelanlage:	Anteil EE[6] aller Anlagen[7]:
		Summe[8]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie[3]:	Anteil EE[9],[10]
Summe[8]:	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]



7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG
[3] Mehrfachnennungen möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] 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
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

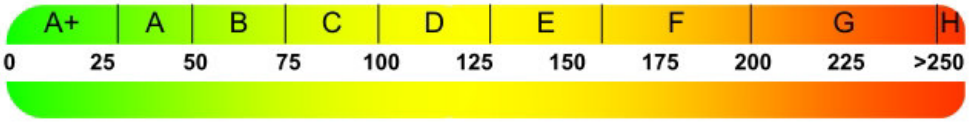
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] _____ 3

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

Energieverbrauch



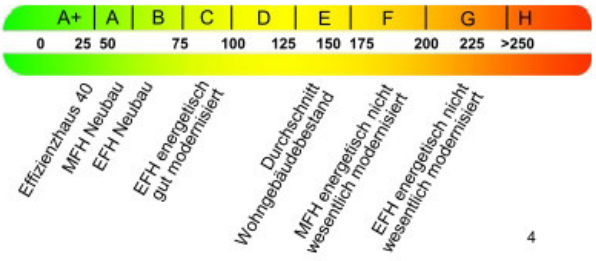
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie [3]



4

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 (AN) 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 ändern der Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2]
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

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	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
2	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐	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:	Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

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 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

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 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.

Endergieverbrauch – 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

KIRANO-Immobilien

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Kirano Warsakis

Franz-Groedel Str. 7
61231 Bad Nauheim

Mobil: 0170 2822 995

E-Mail: anzeige@kirano-immobilien.de
Web: https://www.kirano-immobilien.de



Rechtshinweis

Sämtliche Angaben in diesem Exposee sind nach bestem Wissen zusammengestellt und sind Vorabinformationen. Sie bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposee-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Angaben wie immer ohne Gewähr.
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. Mehr zu unseren AGB unter www.kirano.de/AGB.

Ihre nächsten Schritte:

1. Besichtigungstermin

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, noch heute.

2. Reservierung

Gefällt Ihnen die Immobilie? Zögern Sie nicht und reservieren Sie sie für sich.

3. Finanzierungsbestätigung

Klären Sie in Ruhe die Finanzierung.
Auch hier können wir Sie unterstützen mit einer maßgeschneiderten Finanzierung

4. Notartermin

Zum Notartermin begleiten wir Sie, bis zur Schlüsselübergabe.

Wir lassen Sie nicht allein.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!