KIRANO-Immobilien

Wohnen auf einer Ebene - großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrasse und viel Platz

Objekt: KI260144 • 63688 Gedern / Wenings
354.000,00 Euro



KIRANO-Immobilien – Immobilienvermarktung ganz auf Sie zugeschnitten.

KIRANO-Immobilien

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 150 m^2
Nutzfläche	ca. 150 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 693 m^2
Anzahl Wohneinheiten	1,5
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139,71 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1975
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etage(n)	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	Ja
Glasfaser	Ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Kaufpreis	354.000,00 Euro
Außen-Provision	3,57%, mindestens 5.950 Euro, Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

KIRANO-Immobilien

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung wurde im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 693 m² großen Grundstück in Wenings. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m², umfangreichen Nutzflächen sowie einem zusätzlich wohnlich ausgebauten Hobbyraum im Untergeschoss bietet die Immobilie viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige und helle ca. 45 m² große Wohnzimmer mit angrenzenden Essbereich von ca. 9 m². Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Eine praktische Durchreiche verbindet den Essbereich mit der ebenfalls sehr hellen Küche. Für zusätzliche Wohnbehaglichkeit sorgt der 2022 eingebaute Kachelkaminofen, der mit Scheitholz befeuert wird. Gerade in der kalten Jahreszeit entsteht hier eine angenehme Wärme und ein wohnliches Ambiente. Ergänzend verfügt das Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 2000.

Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Fläche und einen direkten Zugang zur Terrasse. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Bidet, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein geräumiger, offen gestalteter Flur verbindet die Wohnbereiche angenehm miteinander.

Eine Besonderheit der Immobilie ist die integrierte Einliegerwohnung. Sie verfügt über zwei Räume und Duschbad mit Fenster. Durch den abgetrennten Zugang im vorderen Flurbereich lässt sie sich weitgehend eigenständig nutzen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben mehreren Keller-, Heizungs- und Lagerräumen einen ca. 28 m² großen, wohnlich ausgebauten Hobbyraum mit Tageslichtfenstern. Direkte Zugänge führen vom Untergeschoss sowohl in die ca. 24 m² große Garage mit Rolltor als auch in den Garten.

Die überdachte Terrasse, teilweise mit Pergola und der Garten mit Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Pflaumenbäumen schaffen einen schönen Außenbereich zum Entspannen und Genießen.

Ausstattung

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides und außergewöhnlich großzügiges Wohnhaus mit viel Platz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Mehrgenerationenhaushalte. Der Hauptwohnbereich befindet sich vollständig auf einer Ebene.

Zur technischen und weiteren Ausstattung gehören:
- großzügige, helle Raumaufteilung,
- Einliegerwohnung mit zwei Räumen und Duschbad, z. B. für Familienangehörige, Gäste oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach,
- zwei Tageslicht-Duschbäder,
- Böden in den Wohnbereichen sind überwiegend gefliest oder mit Laminat ausgestattet,
- Untergeschoss, Heizungsraum und Garage sind überwiegend gefliest; Hobbyraum ist mit Laminatboden ausgestattet,
- doppelverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster in Holzoptik, teilweise Baujahr 1998, teilweise 2005,
- Kachelkaminofen, Baujahr Januar 2022, Befeuerung mit Scheitholz,
- elektrische Rollläden,
- Einbauküche verbleibt im Haus,
- Glasfaserleitung im Haus vorhanden, derzeit noch nicht angeschlossen,
- Ölheizung, Baujahr 2000; Heizungspumpe 2025 erneuert,
- doppelwandige Kunststoff-Öltanks (BJ 2021) mit insgesamt ca. 4.500 Litern Fassungsvermögen,
- Satellitenempfang,
- 1 Garage mit Rolltor sowie 3 weitere Fahrzeugstellplätze.

So bietet die Immobilie eine durchdachte Ausstattung, viel Platz und gute Voraussetzungen, um Wohnen ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

KIRANO-Immobilien

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und sehr angenehmen Wohnlage von Wenings, die überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Die aufgelockerte Bebauung, die gepflegte Nachbarschaft und der ausgeprägte Einfamilienhauscharakter schaffen ein besonders angenehmes und ruhiges Wohnumfeld. Hier verbinden sich modernes Wohnen, viel Privatsphäre und die Nähe zur Natur. Gerade für Familien und Menschen, die Wert auf ein repräsentatives und zugleich entspanntes Zuhause legen, ist diese Lage besonders attraktiv. Ein Wohnumfeld, in dem das eigene Haus nicht nur Lebensmittelpunkt, sondern auch ein Stück Lebensqualität und Beständigkeit ist.

Wenings bietet eine gute Grundversorgung und kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Besonders familienfreundlich sind die Grundschule und die Kindertagesstätte direkt im Ort. Darüber hinaus gibt es einen Allgemeinmediziner, Sport- und Freizeitangebote sowie ein aktives Vereinsleben.

Zur Infrastruktur und Verkehrsanbindung gehören:
- Grundschule „Schule am Niedertor“ direkt in Wenings
- Kindertagesstätte „Ameisenhügel“ im Ort
- Allgemeinmediziner in Wenings
- Sportplatz, Freiwillige Feuerwehr und Vereinsleben im Ort
- ca. 5 km bis Gedern mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten
- ca. 13 km bis Büdingen
- Busverbindungen mit den Linien FB-20 und FB-23 in Richtung Stockheim, Ortenberg, Büdingen und Gedern
- ab Glauburg-Stockheim direkte Bahnverbindung mit der RB34 nach Frankfurt am Main
- weiterführende Schulen in Gedern, Ortenberg und Büdingen
- Gederner See sowie zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für Freizeitaktivitäten in der Natur

Damit verbindet Wenings naturnahes, familienfreundliches Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Sonstige Angaben

Die angegebene Wohnfläche beträgt ca. 150 m^2. Der ca. 28 m^2 große, wohnlich ausgebaute Hobbyraum im Untergeschoss wird nicht der Wohnfläche, sondern der Nutzfläche zugerechnet.

Die gesamte Nutzfläche beträgt nach den vorliegenden Angaben ca. 150 m^2. Das Grundstück umfasst ca. 693 m^2.

Alle Angaben in diesem Exposé 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, insbesondere bezüglich Maßangaben oder Möblierungsvorschlägen.

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

Maklerprovision:
Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrags. Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Provisionshöhe abgeschlossen.

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

KIRANO-Immobilien



Haus Vorderansicht und Garage



Wohnzimmer 4



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 1 mit Kachelofen



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer



Flur



Einliegerwohnung Zimmer 2 und Duschbad



Einliegerwohnung Zimmer 1

KIRANO-Immobilien



Küche



Badezimmer



Ausgebaute Hobbyraum



Keller Flur



Heizung



Garage mit Rolltor



Haus Garten 2



Terrasse

KIRANO-Immobilien



Objekt Draufsicht 2



Haus Garten 1



Objekt Draufsicht 1



Objekt Draufsicht 3



Objekt Draufsicht 5



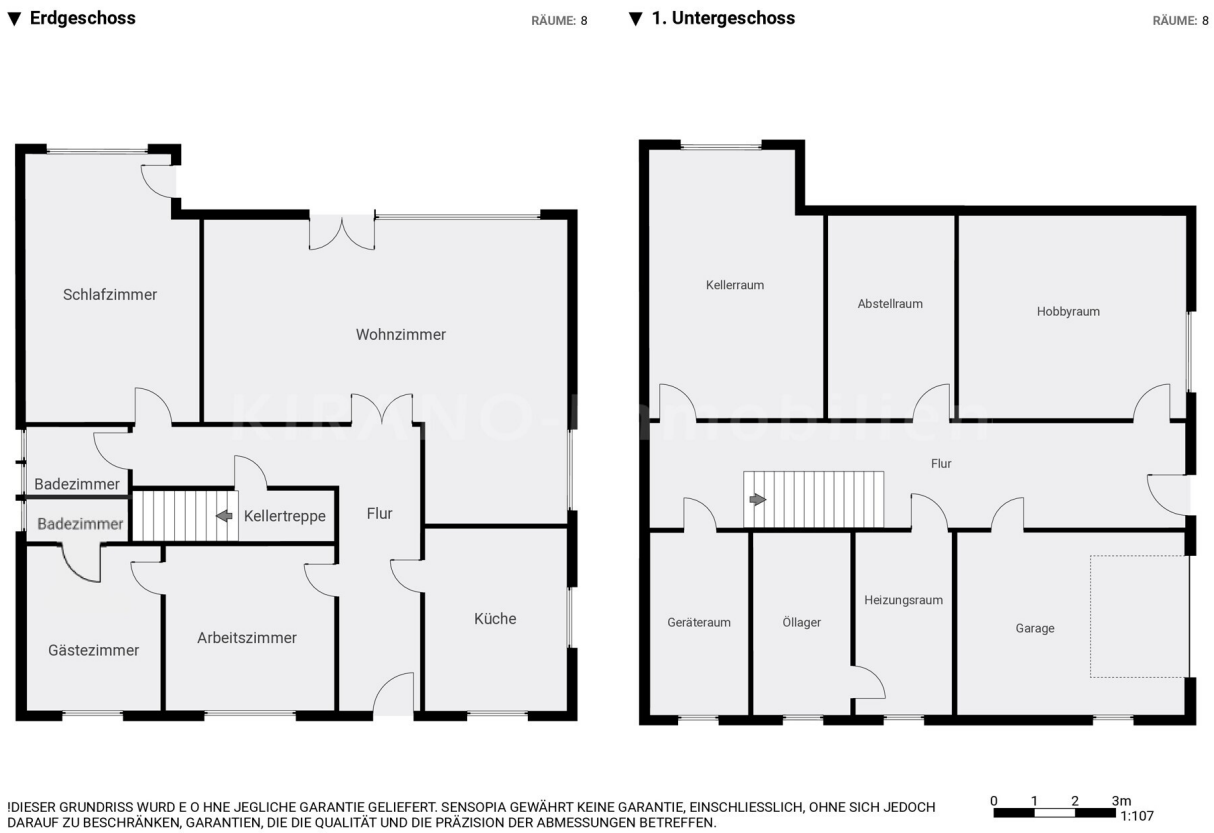
Objekt Draufsicht 4



20260921_144638

KIRANO-Immobilien

Grundriss



Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer [2] [redacted]

Gültig bis: 21.09.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[redacted]		
Gebäudeteil [2]	Gesamt		
Baujahr Gebäude [3]	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2000, 2022		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	315,11 m²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Heizöl		
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]

22.09.2026
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

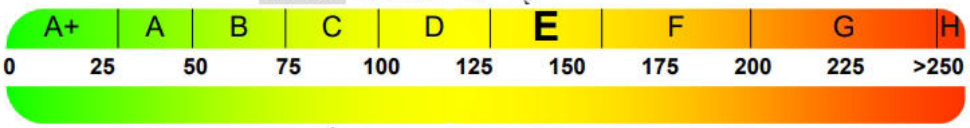
Registriernummer [2] _____
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 23,16 kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
139,71 kWh/(m²*a)



87,39 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
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
139,71 kWh/(m²·a)

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

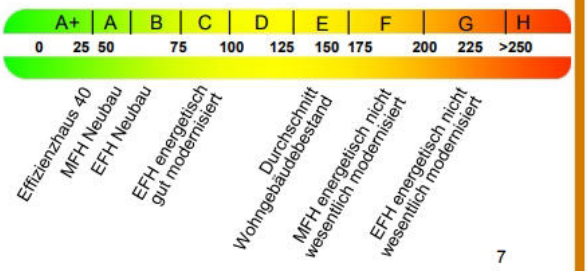
Art der erneuerbaren Energie[3]:	Anteil Wärmebereitstellung[9]:	Anteil EE[9] der Einzelanlage:	Anteil EE[9] aller Anlagen[7]:
		Summe[8]:	

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

Art der erneuerbaren Energie[3]:	Anteil EE[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

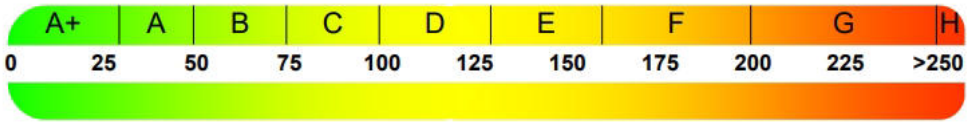
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch



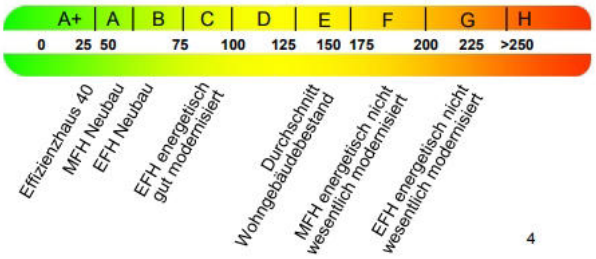
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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 ändernden 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	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	☒	☒		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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!