

Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Balkon und Südterrasse in ruhiger Lage von Limeshain-Hainchen

Objekt: KI260146 • 63694 Limeshain / Hainchen
346.000,00 Euro



Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittelhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 83 m ²
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 150 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	1968
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155,71 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1968
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Heizungsart	Zentralheizung
Etage(n)	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Kaufpreis	346.000,00 Euro
Außen-Provision	3,57%, mindestens 5.950 Euro, Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenviertelhaus wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und zwischen 2021 und 2022 umfassend saniert und modernisiert. Auf ca. 83 m² Wohnfläche und zwei Etagen bietet es 3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC. Dazu kommt ein Untergeschoss mit ca. 40 m² Nutzfläche, bestehend aus Hobbyraum, Heizungsraum, Waschaum und Abstellflächen. Das Grundstück ist ca. 150 m² groß. Das Haus eignet sich für junge Familien, Paare und alle, die ein eigenes Haus mit überschaubarem Pflegeaufwand suchen. Eine Terrasse direkt in den Garten und ein Balkon im Obergeschoss runden das Komplettpaket ab.

Die wichtigsten Arbeiten sind bereits erledigt. 2022 wurde eine neue Ölbrennwertheizung eingebaut. Sie wird aus zwei doppelwandigen Kunststofftanks mit je 750 Litern versorgt. Die Heizungs- und Wasserleitungen wurden erneuert. 2021 wurden die Elektroleitungen samt Sicherungskasten erneuert und jedes Zimmer bekam einen Internetanschluss. Im selben Jahr wurden auch die Außenfassade modernisiert, das Badezimmer neu gestaltet und die Wände im Untergeschoss gegen Feuchtigkeit abdichtet.

Im Erdgeschoss liegt der helle Wohnbereich mit Essecke. Eine Durchreiche verbindet ihn mit der Küche, so bleibt man beim Kochen im Gespräch. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse. Ein Gäste-WC mit Fenster ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss gibt es ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das moderne Badezimmer mit Duschbadewanne und Tageslichtfenster.

Durch die großen Fensterflächen sind alle Räume sehr hell und freundlich.

Im beheizten Untergeschoss gibt es einen Raum mit großem Fenster, der sich gut als Hobbyraum oder Arbeitszimmer nutzen lässt, einen Heizungsraum und

einen großzügigen Waschaum mit Abstellflächen. Zusätzlich kann der Dachboden als Stauraum genutzt werden.

Ein bezugsfertiges Zuhause, in das Sie ohne großen Renovierungsaufwand einziehen können.

Ausstattung

Das Haus ist mit doppelt verglasten Holzfenstern mit Isolierverglasung ausgestattet. Alle Fenster haben Rollläden, die Rollladenkästen wurden erneuert. In den Wohnräumen liegen pflegeleichte Böden aus Klick-Vinyl und Fliesen, im Untergeschoss PVC-Boden.

Im gesamten Wohnbereich wurden die Decken abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen.

Das Badezimmer im Obergeschoss hat ein Tageslichtfenster und wurde 2021 komplett neu gestaltet. Es ist mit einer Duschbadewanne mit Glasabtrennung ausgestattet. Auch das Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Tageslichtfenster.

Die Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss haben eine Raumhöhe von über ca. 2,40 m, im Untergeschoss beträgt sie ca. 2,15 m. Das Untergeschoss ist beheizt, daher lässt sich der zusätzliche Raum mit seinem großen Fenster sehr gut als Büro, Spiel-, Sport- oder Hobbyraum nutzen.

Ausstattung und Modernisierungen im Überblick

2021: Modernisierung der Außenfassade
2021: Erneuerung der Elektroleitungen inkl. Sicherungskasten
2021: Internetanschluss in jedem Zimmer
2021: Badezimmer komplett neu gestaltet
2021: Abdichtung der Wände im Untergeschoss gegen Feuchtigkeit
2022: Ölbrennwert-Zentralheizung (Buderus)
2022: Erneuerung der Heizungs- und Wasserleitungen
Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung, Baujahr 1988

Lage

Limeshain liegt im Wetteraukreis, ca. 28 km nordöstlich von Frankfurt am Main. Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Hainchen, Himbach und Rommelhausen. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Hainchen und verbindet ländliches Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Für Familien ist Hainchen bestens geeignet. Die Kindertagesstätte „Ein Haus für ALLE am Kastanienbaum“ liegt direkt im Ort und betreut Kinder vom Krippenalter bis zum Schuleintritt. Ganz in der Nähe gibt es außerdem einen großen Spielplatz. Die Grundschule Limeshain befindet sich in der Gemeinde. Weiterführende Schulen gibt es in der Umgebung, zum Beispiel die Limeschule im benachbarten Altenstadt, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, sowie Gymnasien in Büdingen und Nidda.

Für den täglichen Einkauf gibt es einen REWE-Markt im Ortsteil Rommelhausen. In Limeshain sind außerdem eine Apotheke und Zahnarztpraxen ansässig. Die Nachbargemeinden Altenstadt und Hammersbach liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Ärzte und weitere Dienstleister. Ein breiteres Einkaufsangebot finden Sie in Bruchköbel und Hanau.

Die Verkehrsanbindung ist ein großer Pluspunkt. Die Anschlussstelle Altenstadt der A45 (Gießen–Hanau) ist in wenigen Minuten erreichbar. Über das Langenselbolder Dreieck haben Sie direkten Anschluss an die A66 Richtung Frankfurt und Fulda. Mit der Bahn geht es ab dem Bahnhof Altenstadt mit der Niddertalbahn (RB 34) über Bad Vilbel direkt nach Frankfurt.

Sonstige Angaben

Die angegebene Wohnfläche beträgt ca. 83 m². Der ca. 18,5 m² große, wohnlich ausgebaute Hobbyraum im Untergeschoss wird gemäß den baurechtlichen Vorgaben nicht der Wohnfläche, sondern der Nutzfläche zugerechnet.

Zum Haus gehören keine Garage und kein eigener Stellplatz. Die Gemeinde hat für die Anwohner der Reihenhaussiedlung öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe ausgewiesen.

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, 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.



EG - Wohnzimmer 2



EG - Wohnzimmer 1



EG - Essbereich und Wohnzimmer



EG - Essbereich



EG - Flur



EG - Küche



OG - Treppenhaus



OG - Kinderzimmer 1



OG - Kinderzimmer 2



OG - Schlafzimmer



OG - Badezimmer



UG - Hobbyraum



Hausansicht Garten



Hausansicht vorne 2



UG - Heizungsraum

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ²

Gültig bis: 15.10.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus			
Adresse	63694 Limeshain			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	1968			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	157,94 m ²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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.

Aussteller

Immoticket24.de GmbH
Christian Esch
(Energieberater gem. §88 GEG)
Krufter Straße 5
56753 Welling

16.10.2026

Ausstellungsdatum

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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

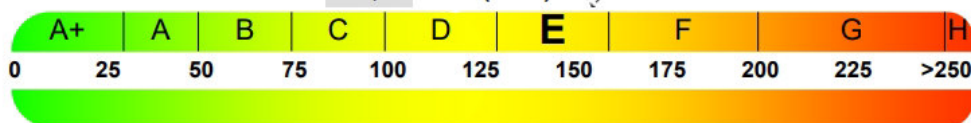
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 49,73 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

155,71 kWh/(m²a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

164,94 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG²

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

155,71

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: ☐ 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 GEG⁵

- ☐ 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

Anteil der erneuerbaren Energie⁶: Anteil EE* der Einzelanlage: Anteil EE* aller Anlagen⁷:

Summe⁸:

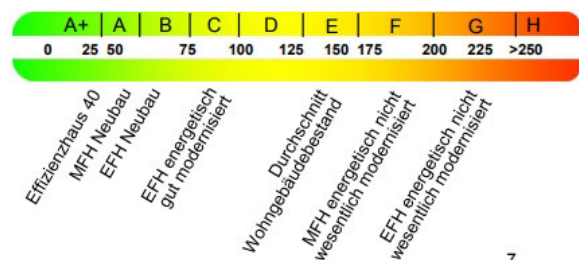
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie⁶: Anteil EE*:

Summe⁸:

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

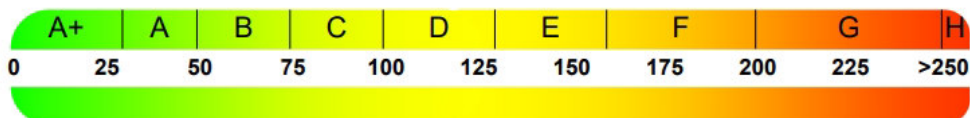
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

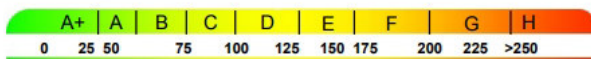
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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.

4

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	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 Gebäudeenergiegesetzes (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 Ressourcenschonung 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.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Endenergieverbrauch 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

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!