FAMILIENFREUNDLICHES ZWEIFAMILIENHAUS MIT VIEL PLATZ UND POTENTIAL

Wiener Straße 3
64572 Büttelborn - Worfelden

Frau Dina Lugazia
Tel. +491739121023
bernaldina.lugazia@century21.de

CENTURY 21 Claus Jousten Immobilien
Darmstädter Straße 17
64521 Groß-Gerau
Tel. +496152-8695333

CENTURY 21
Claus Jousten Immobilien

DETAILS

ADRESSE	Wiener Straße 3, 64572 Büttelborn - Worfelden	
ECKDATEN	Objekttyp	Haus
	Immobilien Subtyp	Zweifamilienhaus
	Zimmer	9
	Anzahl Badezimmer	2
	Wohnfläche	ca. 180 m^2
	Grundstücksfläche	ca. 580 m^2
	Nutzfläche	ca. 60 m^2
	Zustand	Teilsaniert
	Baujahr	1966
	Anzahl Etagen im Haus	3
	Keller	1
	Balkon	1
	Terrasse	1
	Parkplätze	Einzelgarage
	Wesentlicher Energieträger	Gas
	Heizungsart	Zentralheizung
	Energieausweisart	Bedarfsausweis
	Endenergiebedarf	374 kWh/(m^2*a)
	Energieeffizienzklasse	H
	Externe-ID	C21_BELU_39657
	Denkmalschutz	Nein
	Einliegerwohnung	Nein
	Bauphase	Fertiggestellt
	Garten	Ja
KAUFPREIS	495.000 €	
KÄUFERPROVISION	Die Käuferprovision beträgt 5,95 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.	
HINWEIS	Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.	

BESCHREIBUNG

Idyllisch und naturnah gelegen am Ortsrand von Büttelborn-Worfelden, in kurzer Entfernung zum Golfplatz, bietet dieses großzügige Zweifamilienhaus ein perfektes Zuhause für Familien, die dörfliche Strukturen schätzen und Natur genießen möchten.

Wohnen auf zwei Ebenen:
• Zwei identische Wohnungen mit jeweils ca. 75 m² Wohnfläche
• Ideal für Familien, Generationenwohnen oder Teilvermietung
• 3 Zimmer, Küche, Bad und separates WC in jeder Wohnung
• Flexible nutzbares Studio im Dachgeschoss mit ca. 40 m² aufgeteilt in 3 Zimmer, WC und Abstellräume
• Balkon oder Terrasse zu jeder Wohneinheit

Highlights:
• Großes Gartengrundstück zur individuellen Gestaltung mit viel Platz für Spiel, Spaß und Erholung
• Wohnlage ohne Belastung durch Straßenverkehr in einem gewachsenen Wohngebiet
• Garage mit Abstellraum und Stellplätze für weitere Fahrzeuge
• Großer Hobbyraum im Untergeschoss von hier direkter Gartenzugang
• Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
• Kurzfristige Übernahme möglich

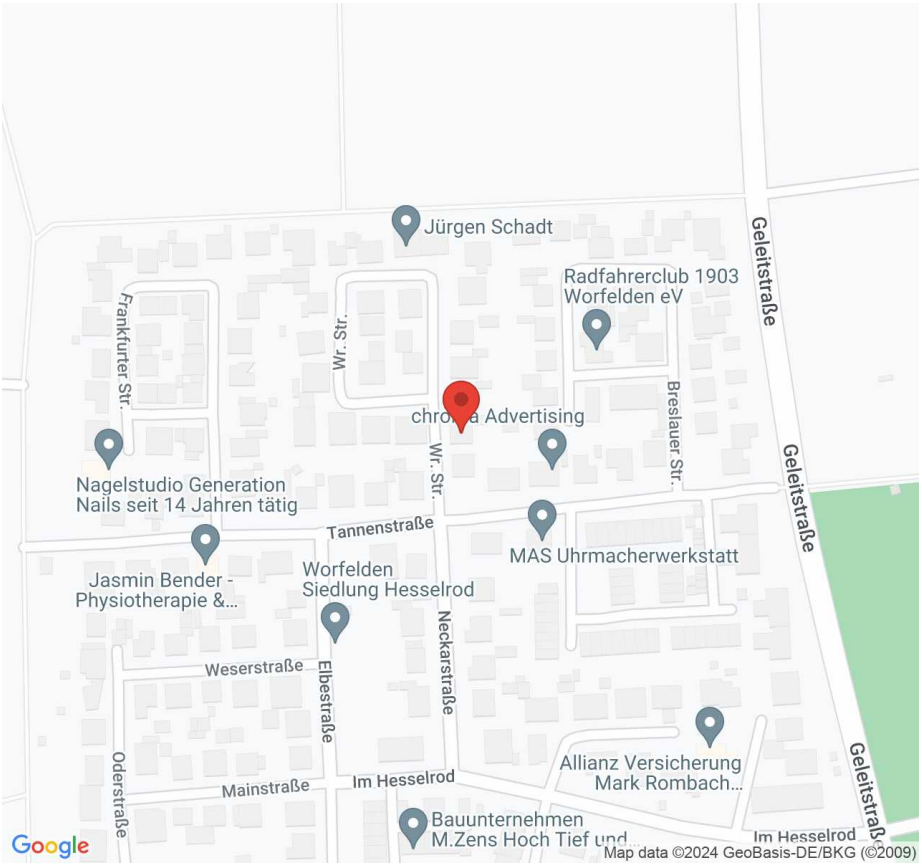
Baujahr und Modernisierungen:
• Erbaut im Jahr 1966
• Laufende Instandhaltung über die Jahre
• Neues Dach
• Fensteraustausch (3-Fach Verglasung) in 1997
• Erneuerte Installationen im Rahmen der Badsanierung

• Renovierungsbedarf in Teilen vorhanden, um die Immobilie an moderne Wohnstandards anzupassen

Dieses Zweifamilienhaus bietet viel Platz, Potenzial und die ideale Lage für Familien, die ein Zuhause in der Nähe der Natur suchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

LAGEBESCHREIBUNG

Distanz Einkaufsmöglichkeit	ca. 400 m.
Distanz Kindergarten	ca. 650 m.
Distanz Schule	ca. 450 m.
Distanz Öffentlicher Verkehr	ca. 150 m.
Distanz Autobahn	ca. 3.400 m.

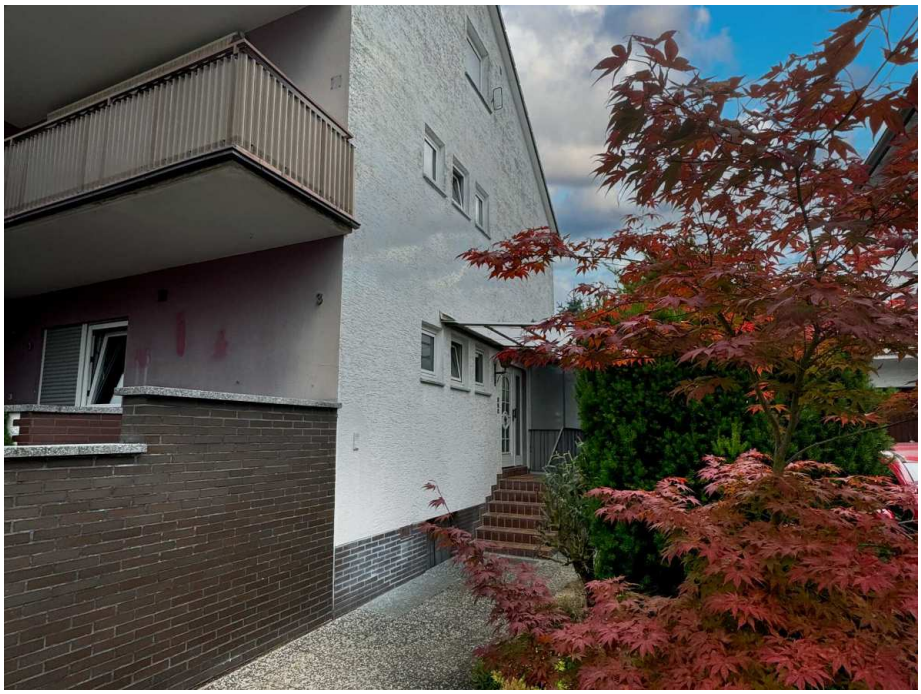


Büttelborn verfügt über eine eigene Autobahnzufahrt (A 67 Rüsselsheim - Mannheim) sowie einen Bahnhof (Wiesbaden-Darmstadt über Mainz) im Ortsteil Klein-Gerau. Fünf Minuten sind es mit dem Auto bis zur Autobahnauffahrt Weiterstadt (A 5 Nordhessen - Schweizer Grenze) und zum Bahnhof Groß-Gerau/Dornberg (Frankfurt-Mannheim).

Worfelden gehört zur Gemeinde Büttelborn (ca. 15.100 Einwohner), liegt im nördlichen Gemeindegebiet und grenzt an das Stadtgebiet von Mörfelden-Walldorf.
Als familienfreundliche Kommune fördert die Gemeinde zahlreiche Aktivitäten für die heranwachsende Generation. In Worfelden (ca. 4.500 Einwohner) stehen zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule zur Auswahl. Bekannt und bei Sportlern beliebt sind der dort angesiedelte Golfclub und die Tennisanlagen.
Der Flughafen Frankfurt Main ist von das Objekt 18.6Km entfernt (ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen).

GALERIE

Lageplan Büttelborn Worfelden



Aussenansicht Straße Zugang

Aussenansicht Straße

Garten

GALERIE

Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel

Obergeschoss Wohnen

Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel

Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel

GALERIE

Diele Einrichtungsbeispiel

Obergeschoss Diele

Diele Einrichtungsbeispiel

Erdgeschoss Bad

GALERIE

Küche Einrichtungsbeispiel

Küche Einrichtungsbeispiel

Küche Einrichtungsbeispiel

Obergeschoss Kinderzimmer

GALERIE

Kinderzimmer Einrichtungsbeispiel

Kinderzimmer Einrichtungsbeispiel

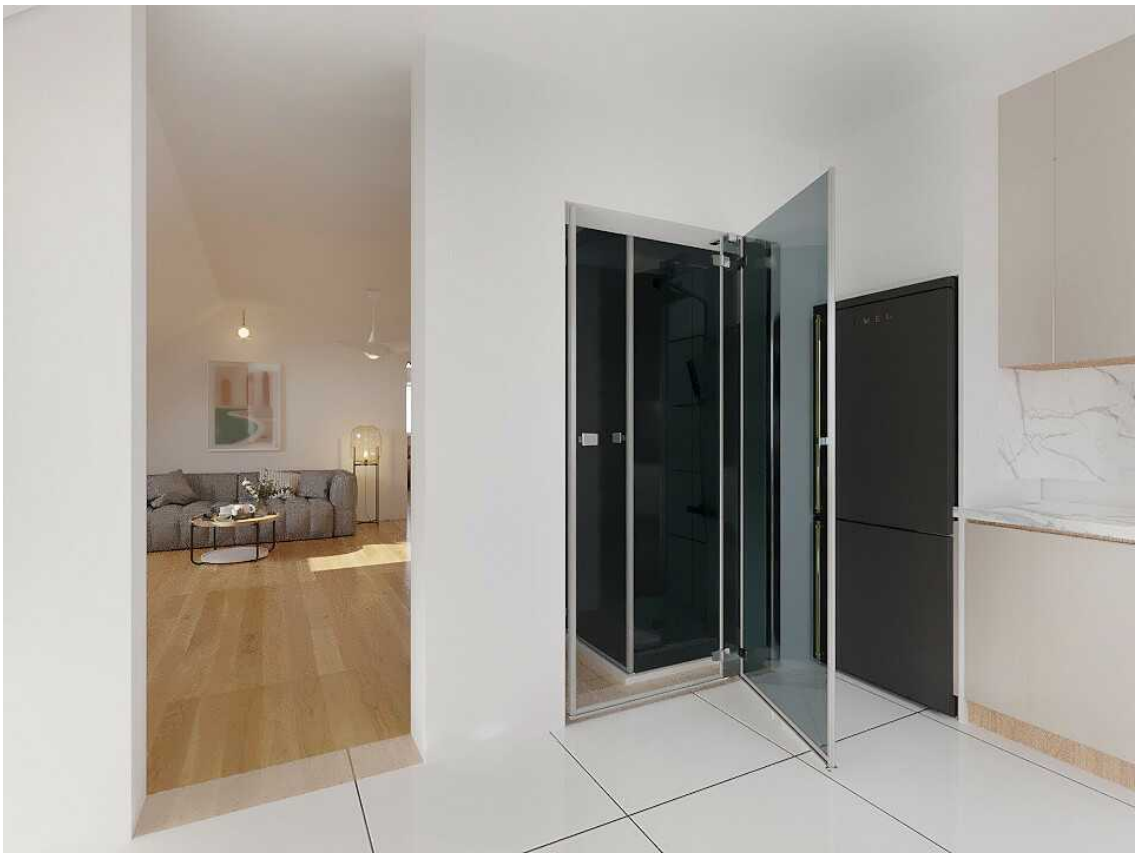
Obergeschoss Bad

Obergeschoss Schlafen

GALERIE

Obergeschoss Balkon

Dachgeschoss Küche Einrichtungsbeispiel



Dachgechoss Küche Einrichtungsbeispiel

Dachgeschoss Zimmer 2 Einrichtungsbeispiel

GALERIE

Dachgeschoss Zimmer 2 Einrichtungsbeispiel

Dachgeschoss Zimmer 2 Einrichtungsbeispiel

Dachgeschoss Zimmer 1 Einrichtungsbeispiel

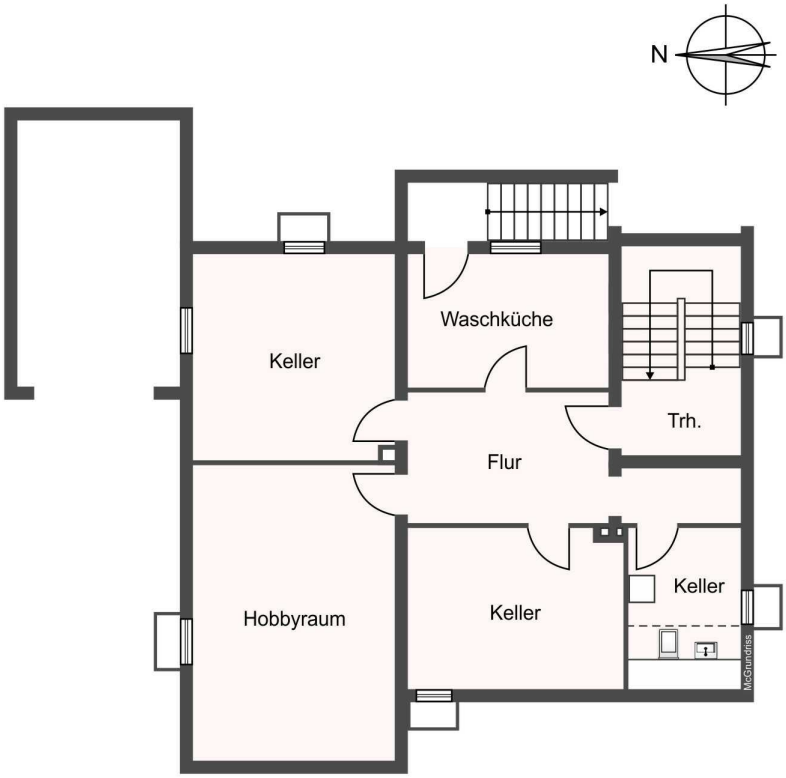
Dachgeschoss Zimmer 1 Einrichtungsbeispiel

GALERIE

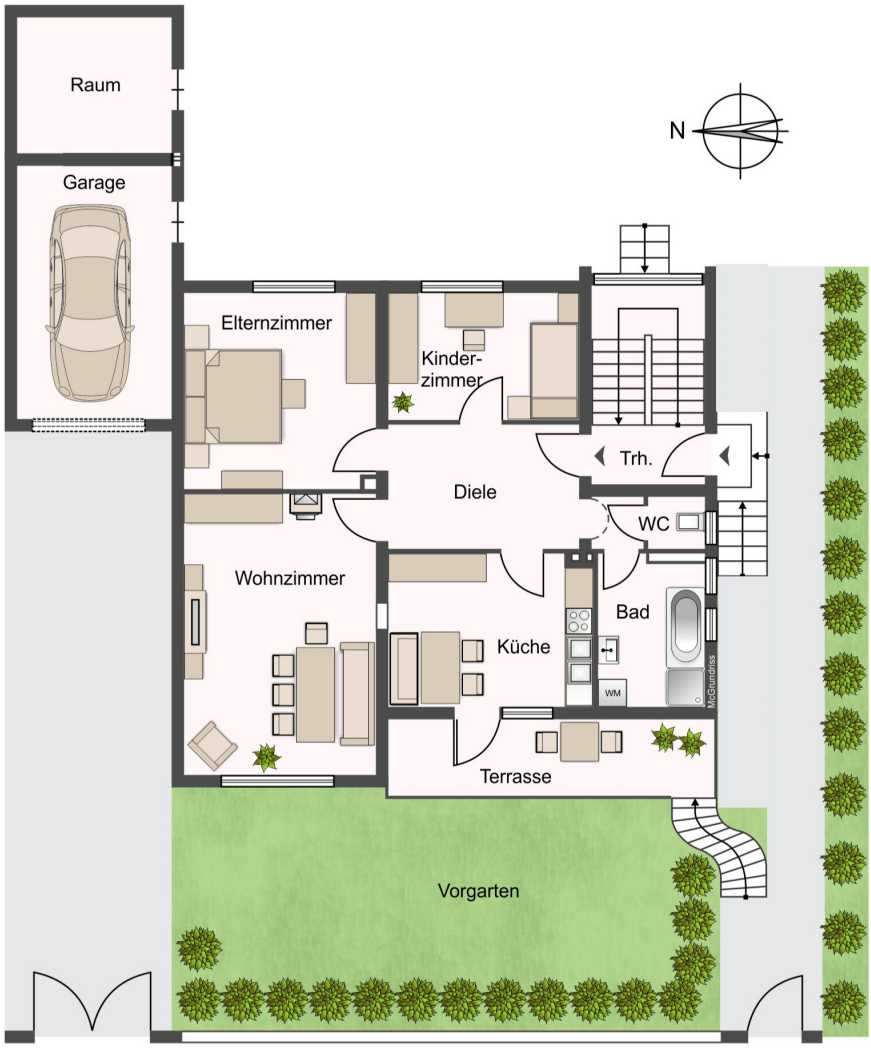
Dachgeschoss Zimmer 1

Dachgeschoss Zimmer 2

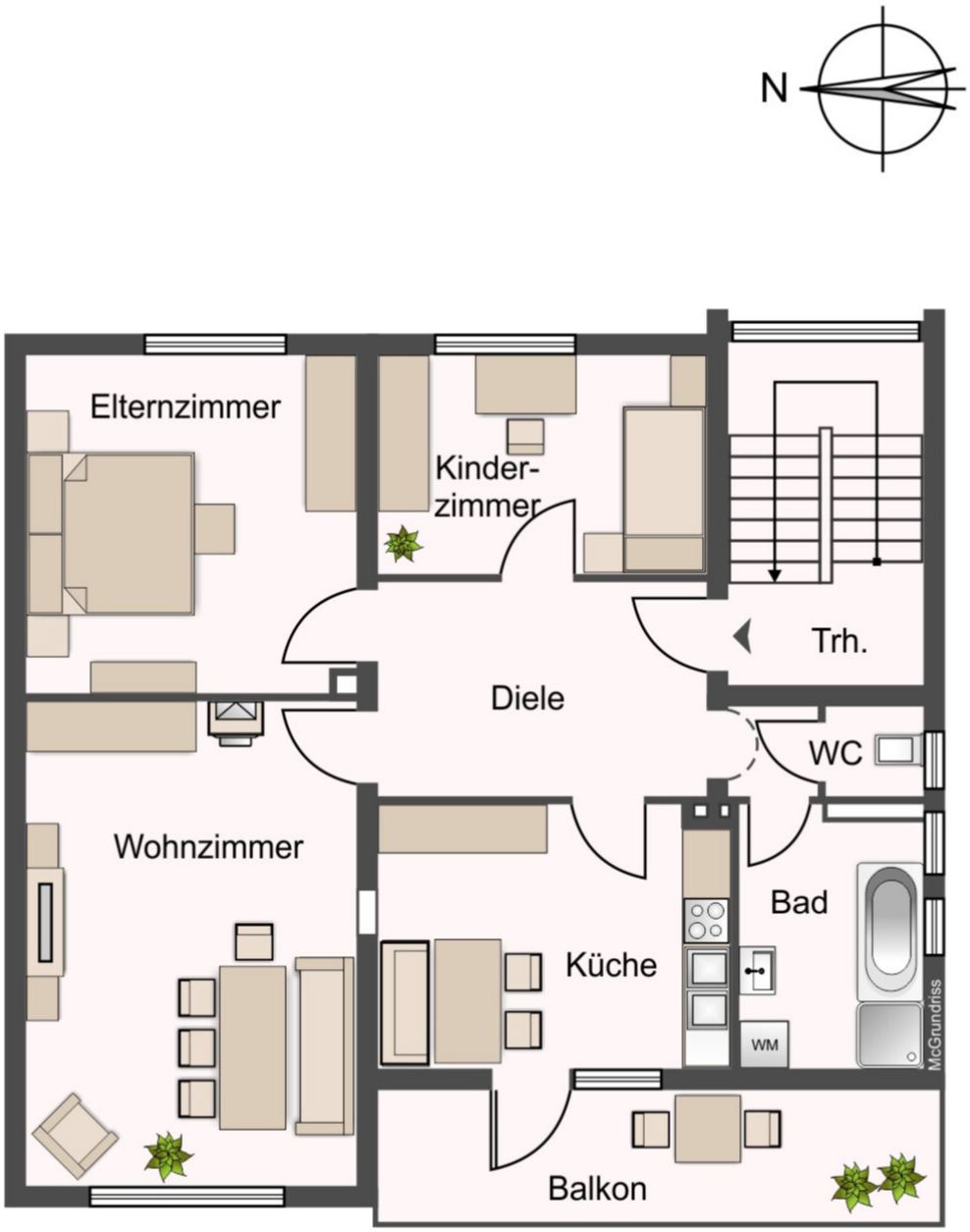
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS


TOP 10 MONATSRANGLISTE MAKLER
JUNI 2024
CENTURY 21®
Deutschland
Jedes CENTURY 21 Büro ist rechtlich und wirtschaftlich ein selbstständiges Unternehmen.
PLATZ
8
Bernaldina Lugazia
Claus Jousten Immobilien

ENERGIEAUSWEISS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **05.07.2034** **Registriernummer:** HE-2024-005206163 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend	
Adresse	Wiener Str. 3 64572 Büttelborn	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1966	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2002	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A_N)	243 ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien [3]	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 dem GEG, 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Jörg Hofmann
Jörg Hofmann Energieberater HWK
Zieglerstraße 37
64319 Pfungstadt

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.07.2024

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[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

ENERGIEAUSWEISS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** HE-2024-005206163 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 82,23 **kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
338 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

374 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **338 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:	Anteil Wärmebereitstellung [5]:	Anteil EE [6] der Einzelanlage:	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]:
	%	%	%
	%	%	%
		Summe [8]:	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE [10]:
	%
	%
Summe [8]:	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

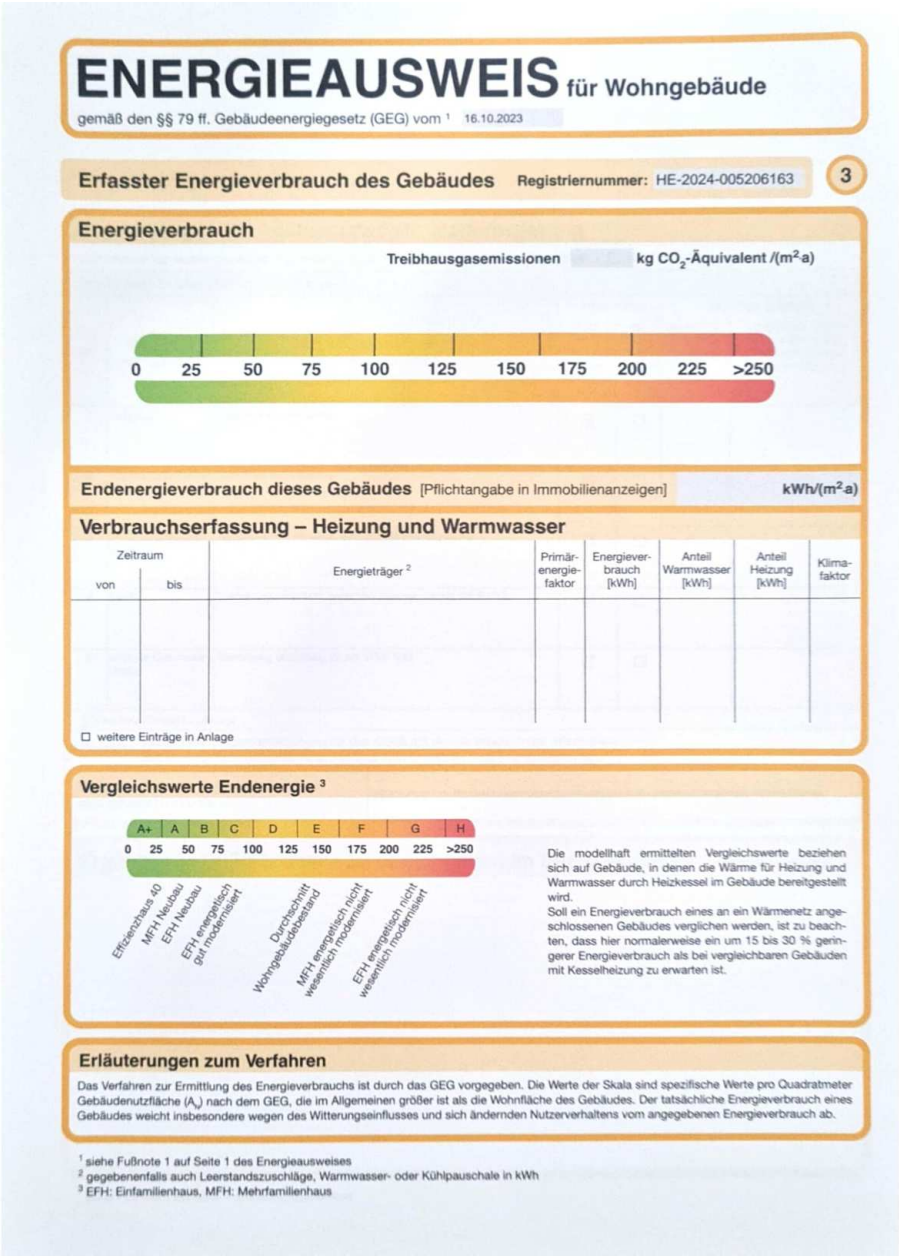
Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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

ENERGIEAUSWEISS



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2024-005206163 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m^2a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m^2a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt 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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Mit CamScanner gescannt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2024-005206163

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: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Gas-Brennwerttherme	☑	☐		
2	Warmwasserbereitung	Gas-Brennwerttherme	☑	☐		
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Abgleich des Wärmeverteilsystems	☑	☐		
4	Dach	Dämmung winddicht zwischen Sparren 24 cm WLS 032	☑	☐		
5	oberste Geschossdecke	Dämmung oberseitig 22 cm WLS 032	☑	☐		

☑ 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: https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buergerinformationen/energiesparinformationen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEISS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Anlage Modernisierungsempfehlung

Registriernummer: HE-2024-005206163

6

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: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
6	Außenwand gg. Außenluft	Außendämmung Wärmedämmverbundsystem 14 cm WLS 032	☑	☐		
7	Fenster	Wärmeschutzverglasung mit 3 Scheiben, Uw=0.95W/(m²K)	☑	☐		
8	Eingangstür	Wärmeschutzverglasung, Uw=1.3W/(m²K) Holz-/Kunststoffrahmen	☑	☐		
9	Außenwand gg. Erdreich	Innendämmung 12 cm WLS 032 + Dampfsperre	☑	☐		
10	Boden gegen Erdreich	Dämmung oberseitig 12 cm WLS 032	☑	☐		
11	Kellerdecke	Dämmung unterseitig 12 cm WLS 032	☑	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

CENTURY 21 Deutschland

DIE CENTURY 21 KUNDENCHARTA

Wir möchten, dass Sie als Kunde von CENTURY 21 immer korrekt und gut beraten werden. Deshalb haben wir unsere Kundencharta eingeführt, welcher jeder Makler und Mitarbeiter des CENTURY 21 Deutschland Netzwerks verpflichtet ist:

VERTRAUENSVOLL

Wir sind uns unserer Verpflichtung zu höchster Sorgfalt und Geheimhaltung bewusst. Wir schätzen Ihr Vertrauen, uns mit dem Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilien zu beauftragen.

PRÄZISE UND KORREKT

Jede Vereinbarung, welche Sie mit einem CENTURY 21 Immobilienmakler treffen, wird eingehalten.

FREUNDLICHER SERVICE

Sie können von unserem gesamten Team immer einen freundlichen und hochachtungsvollen Service erwarten.

OFFEN UND EHRLICH

Auch bei unangenehmen Themen kommunizieren wir mit Ihnen immer offen und ehrlich.

Haben Sie Lob oder Kritik zu unserer Dienstleistung? Möchten Sie ein Thema direkt mit unserer Geschäftsleitung besprechen? Kontaktieren Sie uns unter **tellus@century21.de** – wir versprechen Ihnen eine umgehende Bearbeitung.

DINA LUGAZIA

CENTURY 21 Claus Jousten
Immobilien
Darmstädter Straße 17
64521 Groß-Gerau

bernaldina.lugazia@century21.de

M +491739121023
T +496152-8695333

CENTURY 21
Claus Jousten Immobilien