

# Exposé

## Reihenhaus in Erzhausen

**Echtes Raumwunder in guter Lage: Top gepflegtes  
Reihenmittelhaus mit Terrasse, Garten und Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-327514

### Reihenhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
Irina & Lutz Janko

Kranichsteiner Str. 63  
64390 Erzhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenmittelhaus vereint Komfort und Funktionalität mit einer Prise Romantik und ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen.

Bei der Planung ist dem Architektenteam hier ein Clou gelungen. Grundlage für den Entwurf des Advance-Hauses war ein interner Architektenwettbewerb des Bauträgers GWH. Die Bewertung der Jury, der auch renommierte, externe Architekten angehörten, beschreibt treffend die Vorzüge des Advance-Hauses: „Der originell diagonal geführte Treppenlauf eröffnet Räume und Gestaltungsmöglichkeiten. Minimierte, reine Verkehrsflächen, hohe Grundrissflexibilität, auch im Dachgeschoß.“ Das muss man gesehen haben um zu glauben, dass die Bezeichnung "Raumwunder" nicht zu viel verspricht.

Mit 6 Zimmern und einer Wohnfläche von 144 m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Platz für die ganze Familie. 55 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche, verteilt auf 2,5 Kellerräume, bieten Ihnen Stauraum und Entfaltungsmöglichkeiten. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse in zweiter Reihe von der Straße, was für zusätzliche Ruhe und Sicherheit sorgt. Das Vorfahren mit dem Auto bis an die Eingangstür zum Be-/Entladen ist jedoch jederzeit möglich. Die Nähe zum Naturschutzgebiet lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Die Gas-Brennwert-Therme wurde im Jahr 2023 auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Dies bedeutet eine höhere Energieeffizienz, niedrigere Heizkosten, eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung und erhöhte Sicherheit der Heizungsanlage. Der Energieausweis wurde jedoch noch basierend auf den Verbrauchsdaten der alten Therme erstellt.

Für eine schnelle Internetverbindung ist gesorgt, da sowohl Glasfaser- als auch DSL-Anschluss vorhanden sind.

Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der eingewachsene, wild-romantische Garten mit Grill ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet eine grüne Oase der Ruhe.

Ein privater Stellplatz für Ihr Auto und ein eigenes Fahrradhaus für bis zu 5 Fahrräder sind ebenfalls vorhanden. Entlang der Straße gibt es zahlreiche weitere, öffentliche Parkmöglichkeiten.

Der S-Bahnhof und der Fahrradschnellweg Frankfurt-Darmstadt sind nur ca. 500 m entfernt, was eine optimale Verkehrsanbindung garantiert.

Die Nachbarschaft ist geprägt von wenig Fluktuation und die 36 Häuser der Eigentümergeinschaft werden fast ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt, was zu einem starken Gemeinschaftsgefühl beiträgt. Die inzwischen gut eingewachsenen Gärten bieten ausreichend Privatsphäre, sodass man sich hier ungestört und gleichzeitig gut geborgen in der Gemeinschaft fühlt.

## Ausstattung

Zu diesem Angebot liegt ein ausführliches Exposé mit Detailinformationen vor. Bitte dieses per Mail unter Angabe der Kontaktdaten anfragen, sofern es im Portal nicht abrufbar ist.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Wenn Sie Erzhausen noch nicht kennen, wird sich ein genauer Blick auf dieses charmante Dorf im Herzen des Rhein-Main-Gebiets lohnen. Erzhausen bietet eine ideale Mischung aus

ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Hier sind nur einige Aspekte, die Erzhausen als Wohnort auszeichnen und beliebt machen:

**Zentrale Lage:** Erzhausen liegt strategisch günstig zwischen Darmstadt und Frankfurt, was eine hervorragende Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit zu diesen Ballungszentren ermöglicht, und zwar unabhängig von der Verkehrsmittelwahl.

**Naturnähe:** Große Flächen der Gemarkung werden landwirtschaftlich genutzt und sowohl im Nordwesten als auch im Osten schließen sich ausgedehnte Waldgebiete an, die zu jeder Jahreszeit zu erholsamen Spaziergängen und Naturerlebnissen einladen.

**Infrastruktur:** Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Realschule mit gymnasialen Zweig, Musikschulen, Betreuungseinrichtungen, Reiterhöfe, Sporthallen, Supermärkte, Bäcker und Fleischer, Frisöre und Ärzte, eine Apotheke mit Sanitätshaus u.v.m. sind in unmittelbarer Nähe.

**Freizeitmöglichkeiten:** Das Sport- und Freizeitangebot ist vielfältig und trägt zu einer aktiven und gesunden Lebensweise bei. Ein reges Vereinsleben hat bereits einige Traditionsveranstaltungen hervorgebracht, die regelmäßig stattfinden.

Diese und auch andere Eigenschaften machen Erzhausen zu einem lebenswerten Ort, der sowohl Alteingesessene als auch Neubürger anspricht und ihnen ein Zuhause bietet, in dem sie sich wohlfühlen können.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick von der Gartenseite

# Exposé - Galerie



Eingangsseite



Garten... im Sommer

# Exposé - Galerie



...im Frühjahr



...im Herbst

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Zimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im OG



Zimmer 3 im OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Zimmer 1 im DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im DG



Hobbykeller

# Exposé - Galerie



Fahrradhäuschen



Stellplatz im Schatten

# Exposé - Galerie



Erzhäuser Bammelbank



# Exposé - Anhänge

## 1. EXPOSÉ



**ECHTES RAUMWUNDER IN GUTER LAGE  
(PROVISIONSFREI)**

## **EXPOSÉ**

top gepflegtes Reihenmittelhaus  
mit Terrasse, Garten und  
Stellplatz in Erzhausen

## Ein Neubau oder eine Immobilie aus dem Bestand? Hier scheiden sich die Geister...

Bei allen Vorteilen, die ein neu gebautes Haus bietet, gibt es auch einiges, was man bedenken sollte.

Es dauert meistens sehr lange (und da sprechen wir aus Erfahrung), bis die Gärten schön eingewachsen sind, bis die Glasfaser verlegt ist, bis die Außenjalousien auch auf den Dachfenstern installiert sind, usw.

Auch kann man sich beim Kauf eines Neubaus oft noch nicht vorstellen, wie das Umfeld sich entwickelt und in ein, zwei Jahren aussehen wird.

Mit dem hier angebotenen Reihenhaus wird Ihnen das nicht passieren: man sieht sofort, woran man hier ist: eingebettet in eine gepflegte Anlage, die fast ausschließlich von Eigentümern bewohnt ist, bietet das Haus viel Platz und eine sichere Umgebung für jeden, der hier einziehen wird.

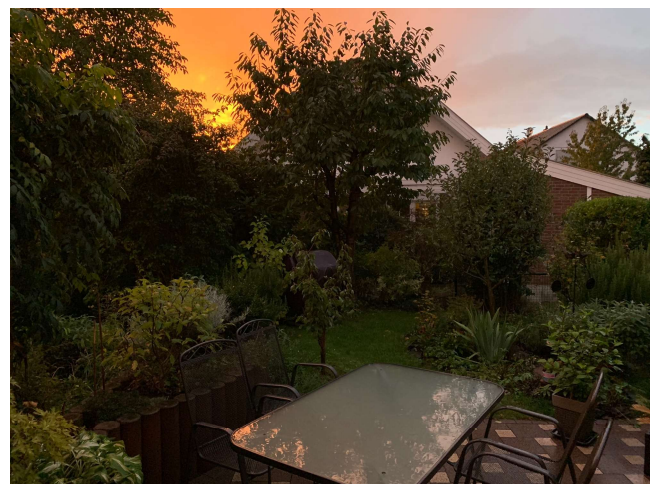
Verglichen mit einem Menschen, hat das Haus gerade das Alter eines jungen Erwachsenen erreicht und hat noch sein ganzes Leben vor sich. Gleichzeitig hat es sich bereits bewährt und keine bösen Überraschungen geboten. Im Gegenteil: das Haus konnte uns auf der ganzen Strecke voll und ganz überzeugen... wir hoffen, es wird auch Sie in seinen Bann ziehen!



**KRANICHSTEINER STR. 63  
64390 ERZHAUSEN  
DEUTSCHLAND**

## GEBORGEN IN DER NACHBARSCHAFT





**GARTEN...**

**WILD-ROMANTISCH**

## Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Erzhausen!

**Dieses attraktive Reihenmittelhaus (Baujahr 2002) vereint Komfort und Funktionalität mit einer Prise Romantik und ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen.**

**Großzügiger Wohnraum:** Mit **6 Zimmern** und einer Wohnfläche von **144 m<sup>2</sup>** haben Sie ausreichend Platz für die ganze Familie.

**Zusätzliche Nutzfläche:** **55 m<sup>2</sup>** Nutzfläche, verteilt auf **2,5 Kellerräume**, bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum und Entfaltungsmöglichkeiten.

**Kompaktes Grundstück:** Die Hausgrundstücksfläche von **132 m<sup>2</sup>** (zuzügl. **34 m<sup>2</sup>** Gemeinschaftsfläche) ist pflegeleicht und dennoch großzügig genug für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Dies kann besonders für Menschen attraktiv sein, die keinen großen Wert auf viel Gartenarbeit legen, aber dennoch nicht auf erholsame Stunden im eigenen Grün verzichten wollen.

**Einladende Terrasse:** Die ca. **20 m<sup>2</sup>** große Terrasse mit Markise lädt zu entspannten (oder auch spannenden!) Stunden im Freien ein: Sonnenbäder, Grillabende mit Freunden, Kaffeetrinken bei Vogelgezwitscher, Yoga-Übungen,... bestimmt fällt Ihnen noch mehr ein!

**Zwei Bäder:** Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

**Moderne Heizungsanlage:** Die Gas-Brennwert-Therme wurde im Jahr 2023 auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Dies bedeutet eine höhere Energieeffizienz, niedrigere Heizkosten, eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung und erhöhte Sicherheit der Heizungsanlage. Der Energieausweis wurde jedoch noch basierend auf den Verbrauchsdaten der alten Therme erstellt.

**Romantischer Garten:** Der eingewachsene, wild-romantische Garten mit Grill ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet eine grüne Oase der Ruhe.

**Parkmöglichkeiten:** Ein privater Stellplatz für Ihr Auto und ein eigenes Fahrradhaus für bis zu 5 Fahrräder sind ebenfalls vorhanden. Entlang der Straße gibt es weitere, öffentliche Parkmöglichkeiten.

**Ruhige und naturnahe Lage:** Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse in zweiter Reihe von der Straße, was für zusätzliche Ruhe und Sicherheit sorgt. Das Vorfahren mit dem Auto bis an die Eingangstür zum Be-/Entladen ist jedoch jederzeit möglich. Die Nähe zum Naturschutzgebiet lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

**Gute Anbindung:** Der S-Bahnhof und der Fahrradschnellweg Frankfurt-Darmstadt sind nur ca. 500 m entfernt, was eine optimale Verkehrsanbindung garantiert.

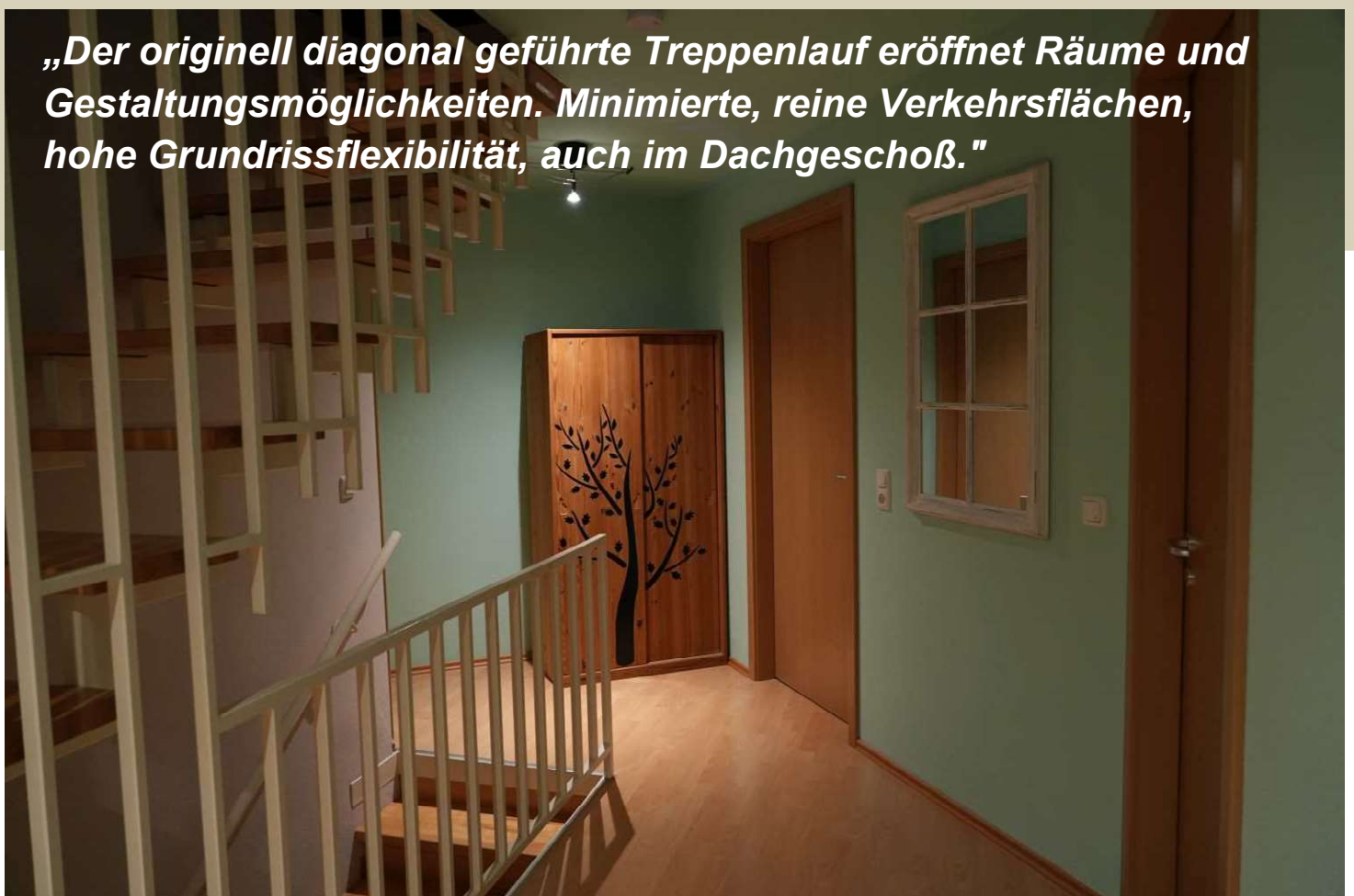
**Stabile Nachbarschaft:** Die Nachbarschaft ist geprägt von wenig Fluktuation und die 36 Häuser der Eigentümergemeinschaft werden überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt, was zu einem starken Gemeinschaftsgefühl beiträgt.







Grundlage für den Entwurf des Advance-Hauses war ein interner Architektenwettbewerb des Bauträgers GWH. Die Bewertung der Jury, der auch renommierte, externe Architekten angehörten, beschreibt treffend die Vorzüge des Advance-Hauses:



*„Der originell diagonal geführte Treppenlauf eröffnet Räume und Gestaltungsmöglichkeiten. Minimierte, reine Verkehrsflächen, hohe Grundrissflexibilität, auch im Dachgeschoß.“*

## **Daten im Überblick**

**Baujahr: 2002**

**Zimmer: 6**

**Anzahl Schlafzimmer: 5**

**Anzahl Badezimmer: 2**

**Wohnfläche: 144 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche: 55 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: 166 m<sup>2</sup>**

**Bodenbelag: Laminat, Fliesen, Vinylboden,  
Teppichboden**

**Keller: ja**

**Gäste-WC: ja**

**Einbauküche: ja**

**Balkon / Terrasse: ja**

**Garten: ja**

**Bad: Wanne, Dusche**

**Energieverbrauch: C, 76,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

**(Verbrauchsausweis gültig bis 05.06.2034)**

**Preisgekrönte Architektur in sehr ruhiger Ortsrandlage**

**Preis: 540.000 €**

## RAUMAUFTeilUNG

### Erdgeschoss

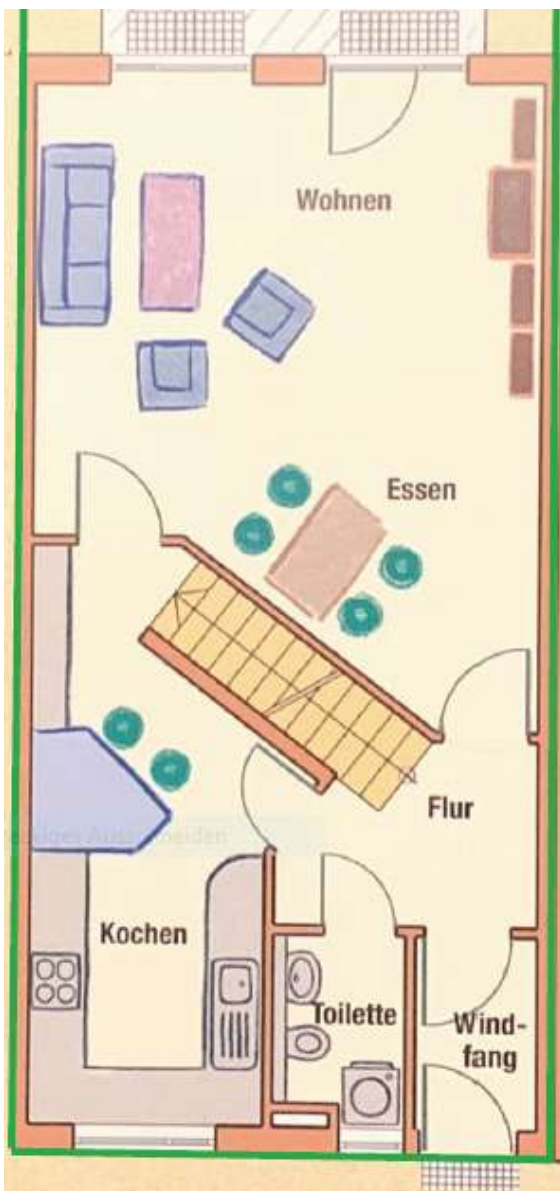
**Wohnzimmer:** Einladend und geräumig, ideal für gesellige Abende.

**Küche:** Modern und funktional, mit Platz für einen Esstisch.

**Gäste-WC:** Praktisch für Besucher.

**Flur:** Verbindet die Räume harmonisch.

**Windfang im Eingangsbereich:** Schutz vor Zugluft und extra Stauraum.



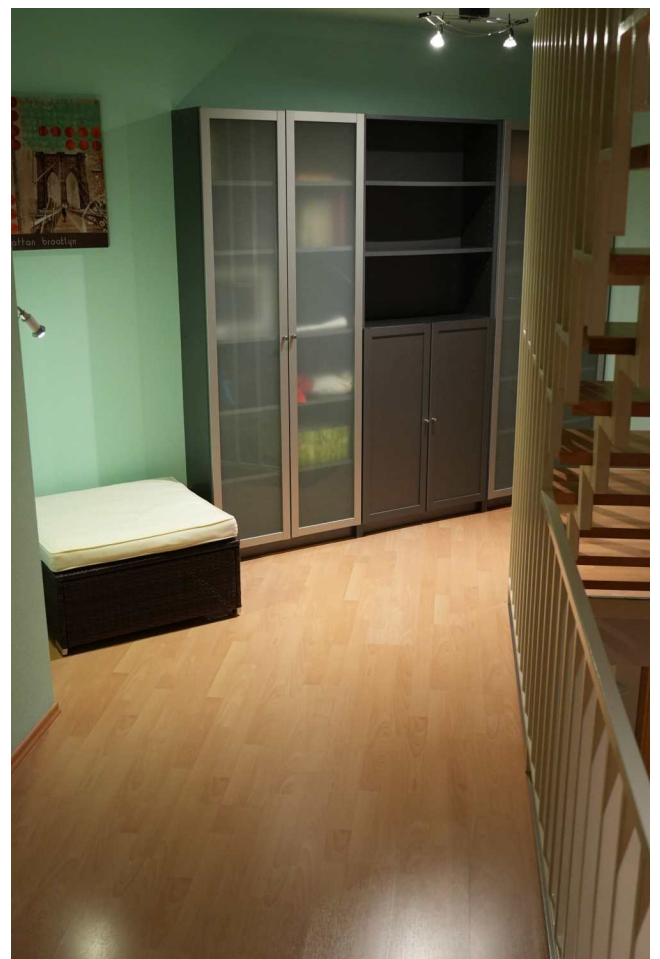


## Obergeschoss

**3 Wohnräume:** Flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

**Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche:** Helle und freundliche Wohlfühloase.

**Flur:** Bietet Zugang zu allen Räumen und sogar Platz für Möbel.





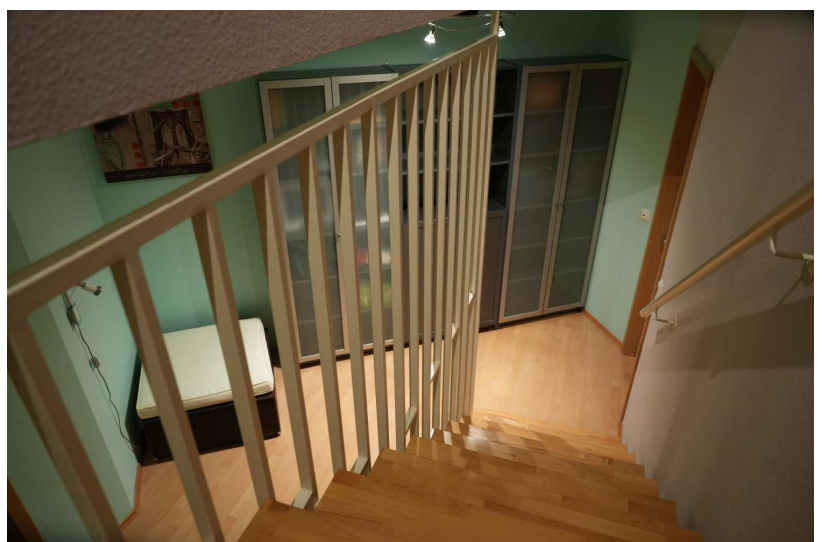
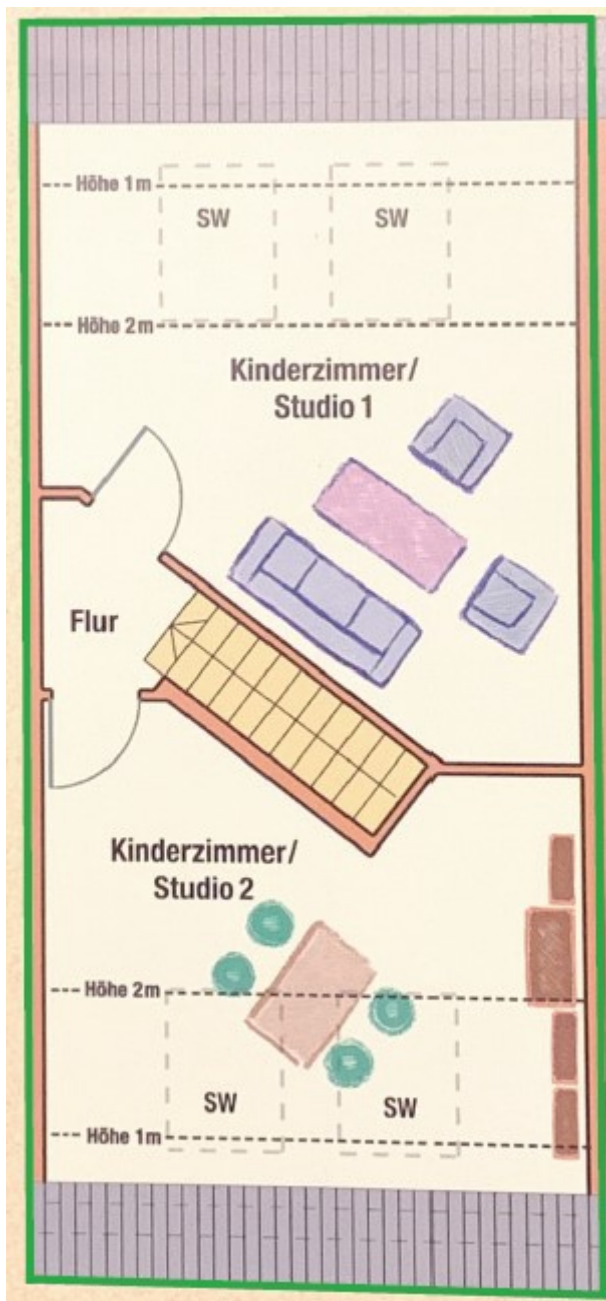
## Dachgeschoss

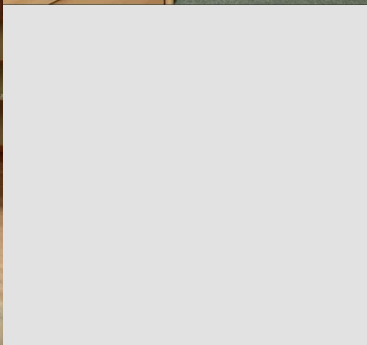
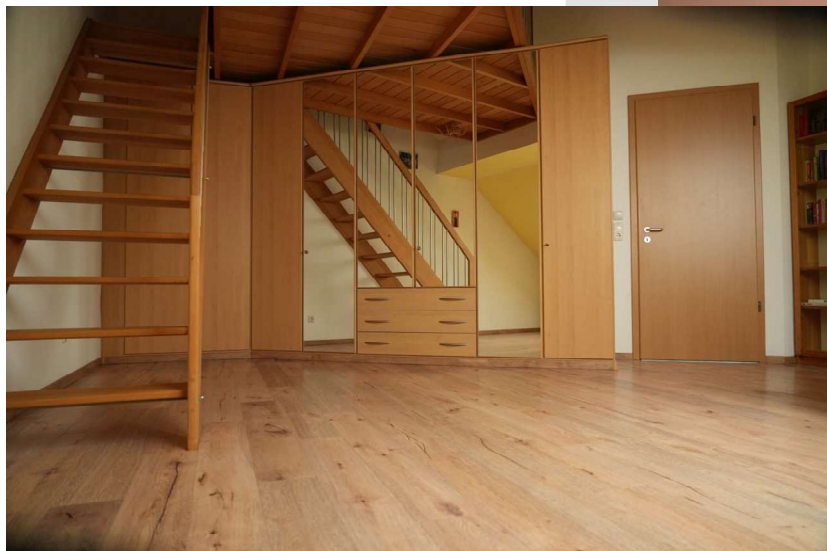
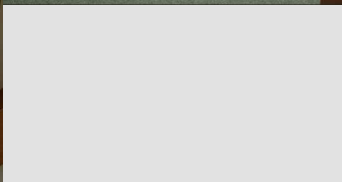
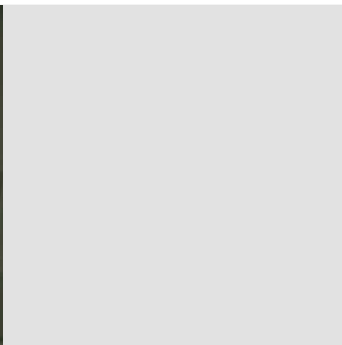
**2 Wohnräume:** Mit großen Dachflächenfenstern und gemütlichen Schrägen, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Atelier.

**Tageslichtbad mit Dusche:** Komfortabel und modern. Als Sonderwunsch direkt vom Bauträger eingebaut (*in der Grafik nicht dargestellt*).

**Heizungsraum:** Platzsparend und abgetrennt von Wohnräumen und Bad, dennoch gut erreichbar.

**Flur:** Verbindet die Räume effizient.



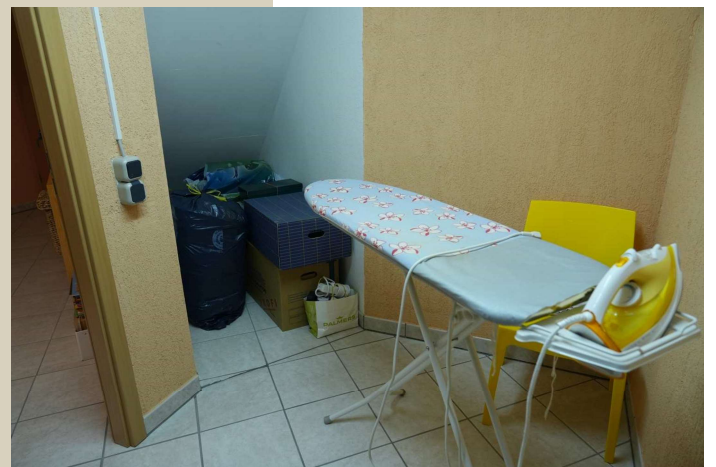
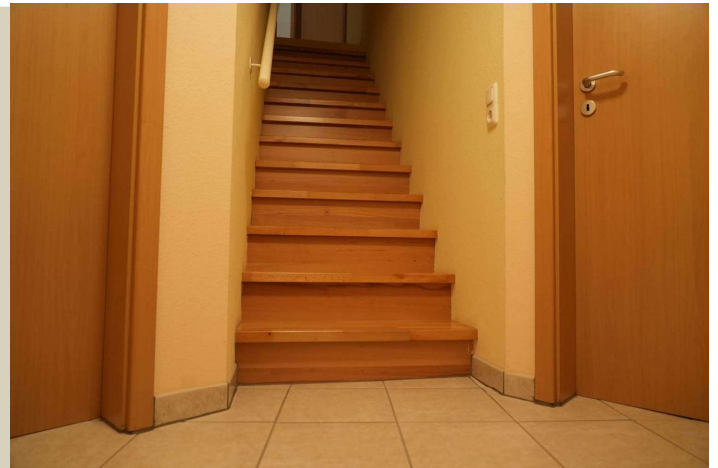
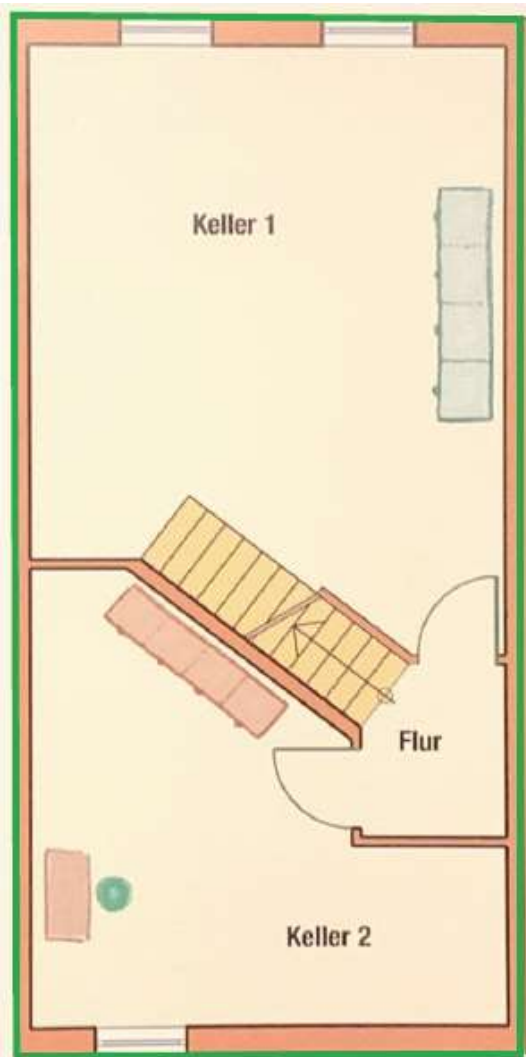




## Keller

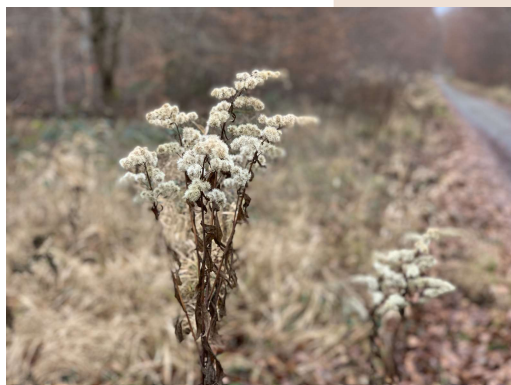
**2,5 Kellerräume:** Viel Stauraum für Vorräte und Platz für Hobbys, Kindergeburtstage und mehr.

**Flur:** Bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.





# ERZHAUSEN



**Erzhausen** ist ein charmantes Dorf im Herzen des Rhein-Main-Gebiets, das eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe bietet. Hier sind nur einige Aspekte, die Erzhausen als Wohnort auszeichnen und beliebt machen:

**Zentrale Lage:** Erzhausen liegt strategisch günstig zwischen Darmstadt und Frankfurt, was eine hervorragende Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit zu diesen Ballungszentren ermöglicht.

**Gemeinschaftsgefühl:** Die Gemeinde legt großen Wert auf ein starkes Gemeinschaftsgefühl und fördert dies durch zahlreiche ehrenamtliche Aktivitäten und ein ausgeprägtes Vereinsleben.

**Sicherheit und Geborgenheit:** Der dörfliche Charakter von Erzhausen vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit, was besonders für Familien attraktiv ist.

**Umweltbewusstsein:** Erzhausen wird als umweltbewusste und aufgeschlossene Gemeinde wahrgenommen, was die Lebensqualität der Bewohner erhöht.

**Freizeitmöglichkeiten:** Das Sport- und Freizeitangebot ist vielfältig und trägt zu einer aktiven und gesunden Lebensweise bei.

**Infrastruktur:** Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Betreuungseinrichtungen, Musikschulen, Reiterhöfe, Supermärkte, Bäcker und Fleischer, Frisöre und Ärzte, sowie Handwerker u.v.m. sind im Ort ansässig.

**Naturnähe:** Große Flächen der Gemarkung werden landwirtschaftlich genutzt und sowohl im Nordwesten als auch im Osten schließen sich ausgedehnte Waldgebiete an, die zu jeder Jahreszeit zu erholsamen Spaziergängen und Naturerlebnissen einladen.

Diese Eigenschaften machen Erzhausen zu einem lebenswerten Ort, der sowohl Alteingesessene als auch Neubürger anspricht und ihnen ein Zuhause bietet, in dem sie sich wohlfühlen können.

## WEITERE MERKMALE

### Was Sie noch wissen sollten...

**Voll ausgebautes Dachgeschoss:** Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und ist mit einem **Tageslichtbad mit Dusche/WC** ausgestattet, was für Komfort und Flexibilität sorgt.

**Professionell geschreinertes Podest:** Im großen Dachgeschosszimmer befindet sich ein maßgefertigtes Podest mit komfortablem Treppenzugang, das ideal als Schlafplatz genutzt werden kann. Zusätzlich bieten **große Nolte Einbauschränke** (4 lfd. m) viel Stauraum.

**Außenjalousien an allen Fenstern:** Alle Fenster, einschließlich der großen Dachflächenfenster, sind mit Außenjalousien ausgestattet, was für eine optimale Licht- und Wärmeregulierung sorgt (ausgenommen das kleine Badfenster im DG).

**Eingewachsener Garten:** Der gepflegte Garten verfügt über eine ca. **20 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die mit einer Warema-Markise beschattet werden kann, und bietet bequemen Zugang durch zwei große Terrassentüren im Wohnzimmer und ein abschließbares Gartentor.

**Große abgeschlossene Küche:** Die Küche ist mit einer Einbauküche, Elektrogeräten, einem Abluftdunstabzug und einem Essplatz für 2-3 Personen ausgestattet (alles im Preis inbegriffen), was sie zum Herzstück des Hauses macht.

**Hobby-/Partyraum im Keller:** Ein großer Kellerraum ist als Hobby- bzw. Partyraum ausgebaut und verfügt über eine separat abgetrennte Kammer, die z. B. zum Bügeln genutzt werden kann.

**Glasfaser- und DSL-Anschluss:** Für eine schnelle Internetverbindung ist gesorgt, da sowohl Glasfaser- als auch DSL-Anschluss vorhanden sind.

Das Haus steht auf einem separaten Grundstück von **132 m<sup>2</sup>** mit Realeigentum. Die Wege, Grünanlagen und Stellplätze der Siedlung mit 36 Häusern gehören der Eigentümergemeinschaft. Die Gemeinschaftsfläche beläuft sich auf **1.232 m<sup>2</sup>**, der Miteigentumsanteil an diesen Flächen beläuft sich entsprechend auf 1/36, also **34 m<sup>2</sup>**.

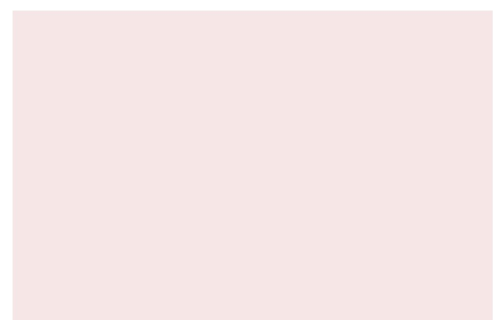
Die harmonische Eigentümergemeinschaft verzichtet auf eine externe Verwaltung und verwaltet sich selbst.

Die **Energiekosten** (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) betragen in den letzten Jahren für einen 2-Personenhaushalt **ca. 2.500 € p.a.**

Eine **Wasserenthärtungsanlage** ist ebenfalls im Preis inbegriffen.

Die **2,14 m hohen Zimmertüren** in Buche-Furnier bieten zusätzlichen Komfort.

Ein Dachflächenfenster im großen Zimmer DG rechts, ist leicht eingetrübt, der Austausch des Fensterflügels inklusive Außenjalousie (ROTO) ist bereits in Auftrag gegeben.





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023Gültig bis: **05.06.2034**

Registriernummer: HE-2024-005142654

1

## Gebäude

Gebäudetyp	beidseitig angebautes Gebäude	
Adresse	Kranichsteiner Straße 63 64390 Erzhausen	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2002	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	144,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 beigelegt (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)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.06.2024

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

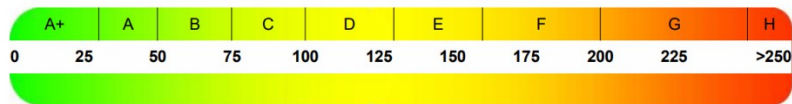
Registriernummer:

HE-2024-005142654

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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]

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  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 <sup>3</sup>
  - 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

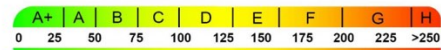
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>9</sup>			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>8</sup>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



- Effizienzhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Wohngebäudebestand
- Durchschnitt 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> 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  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

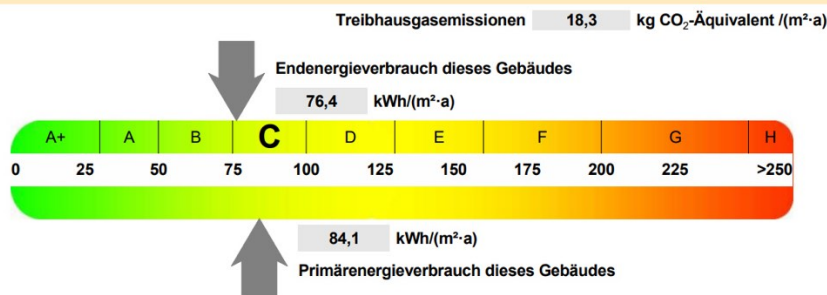
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2024-005142654

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

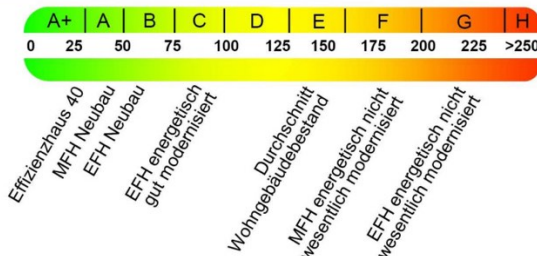
76,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
29.10.2020	31.10.2023	Erdgas E	1,10	26823	—	26823	1,23

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2024-005142654

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

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

me. Stefan Keim, Schornsteinfeger & Energieberater  
Rheinstraße 23, 63225 Langen

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 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 sogenannte „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 erneuerbarem 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 pau-

schaler 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 Umrechnungsfaktoren 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

**INTERESSIERT?**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

