

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hürth

### 4-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Garten in Hürth-Efferen zu verkaufen (von privat)



Objekt-Nr. **OM-328232**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **750.000 €**

Kalscheurener Straße 5  
50354 Hürth  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	456 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung in der begehrten Lage von Hürth-Efferen vor den Toren Kölns bietet höchsten Wohnkomfort und eine großzügige Raumaufteilung.

Auf 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, die ideal für Familien, Paare und Senioren geeignet sind, die das Zusammenspiel von urbaner Nähe und naturnahem Wohnen zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist der 160 m<sup>2</sup> große, eingezäunte Garten, der aus jedem Wohnraum zugänglich ist – Ihr privates Paradies zum Entspannen und Genießen.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung:

Offenes Wohnkonzept mit direktem Zugang zu zwei Terrassen und zum Garten

Moderne Bodenfliesen mit komfortabler Fußbodenheizung

Zwei hochwertige Bäder: zwei begehbare Duschen, zwei WCs und eine Badewanne

Praktische Nebenräume: Tiefgaragenstellplatz, Gartenhaus, Fahrradkeller und eigener Kellerraum plus Waschküche mit Platz für Waschmaschine & Trockner

Optimale Raumaufteilung: Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum und Büro/Gästezimmer

Eingangsbereich mit maßgefertigtem Einbauschränk

Energiesparendes Wohnen dank KfW Effizienzstandard 70

Seniorenrechtliches Leben mit höchstem Komfort aufgrund stufenlosem Zugang in die Wohnung, einem großzügigen Fahrstuhl und komfortabler Raumgestaltung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Stadt Hürth, genauer gesagt im Ortsteil Efferen, einer der begehrtesten Wohnlagen im Kölner Speckgürtel. Die Kalscheurener Straße verbindet urbanes Leben mit einem hohen Maß an Ruhe und Erholung.

Verkehrsanbindung:

Efferen bietet eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Haltestelle der Stadtbahnlinie 18 ist fußläufig erreichbar in weniger als 5 Minuten und bringt Sie in nur 15 Minuten ins Kölner Stadtzentrum. Für Autofahrer ist die nahegelegene Auffahrt zur A4 ein großer Vorteil, von wo aus Sie schnell nach Köln, Bonn oder Düsseldorf gelangen. Zusätzlich befindet sich der Bahnhof Hürth-Kalscheuren in kurzer Entfernung, der schnelle Verbindungen nach Köln, Bonn und in die umliegenden Städte bietet.

Versorgung und Infrastruktur:

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch der Wochenmarkt in Efferen bietet frische regionale Produkte.

Freizeit und Erholung:

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Der nahegelegene Otto-Maigler-See ist ein beliebtes Ausflugsziel, das nicht nur Erholung, sondern auch

Freizeitaktivitäten wie Schwimmen oder Stand-up-Paddling ermöglicht. Der Kölner Grüngürtel, nur wenige Kilometer entfernt, erweitert das Freizeitangebot zusätzlich. Hier können Sie ausgedehnte Wanderungen, Joggingrunden oder Radtouren unternehmen und zahlreiche Parks, Wälder sowie Sportanlagen nutzen. Zudem gibt es zahlreiche Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung.

**Familienfreundlichkeit:**

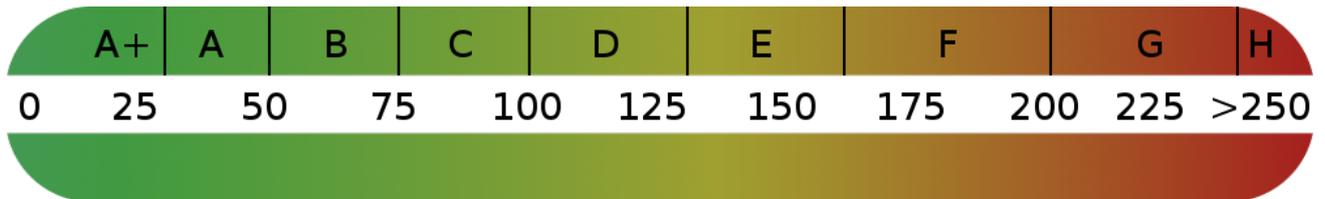
Für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Spielplätze und Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzlichen Raum für Kinder. Ebenso ist ein Kinderarzt in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

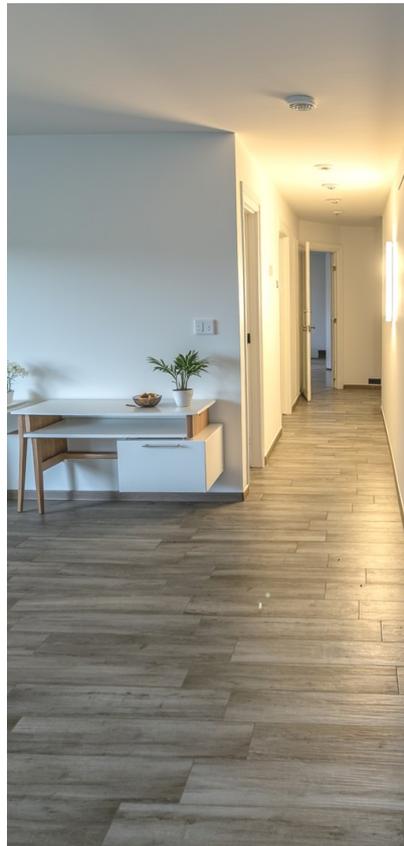
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnen / Flur (ohne Möbel)

# Exposé - Galerie



Küche (ohne Möbel)



Küche (ohne Möbel)

# Exposé - Galerie



Küche (ohne Deko)



Büro / Gast

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne/Dusche/WC



Bad mit Badewanne/Dusche/WC

# Exposé - Galerie



Bad (keine Deko)



Schlafen (ohne Möbel)

# Exposé - Galerie



Schlafen (ohne Möbel)



Schlafen (ohne Möbel)

# Exposé - Galerie



Kind (ohne Deko)



Abstellraum (ohne Möbel)

# Exposé - Galerie



Dusche / WC (ohne Deko)

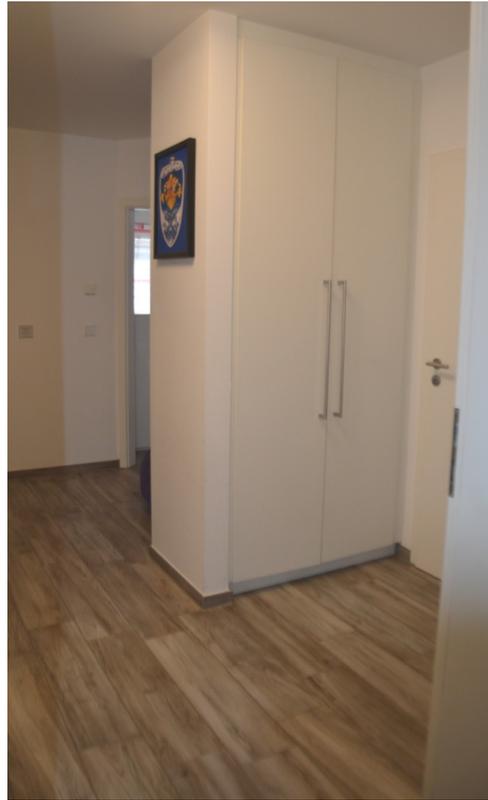


Dusche / WC (ohne Deko)

# Exposé - Galerie



Dusche / WC (ohne Deko)



Eingang (ohne Deko)



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

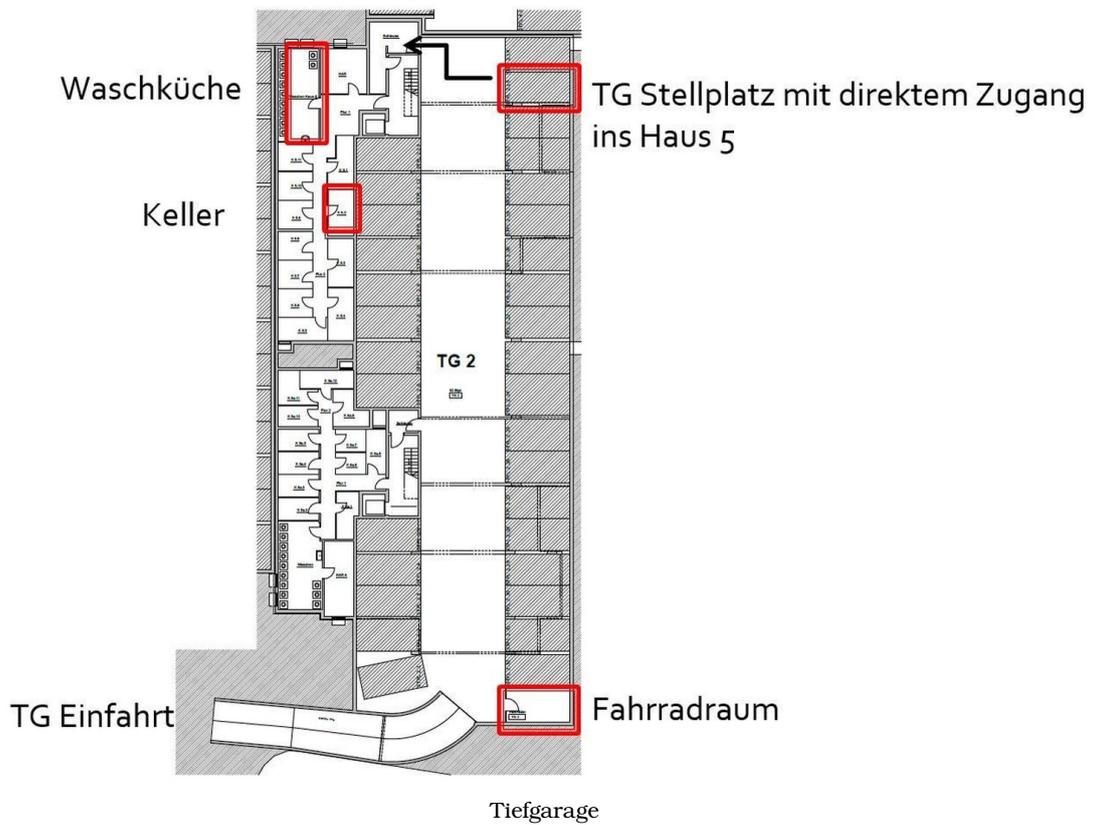


Garten

# Exposé - Galerie



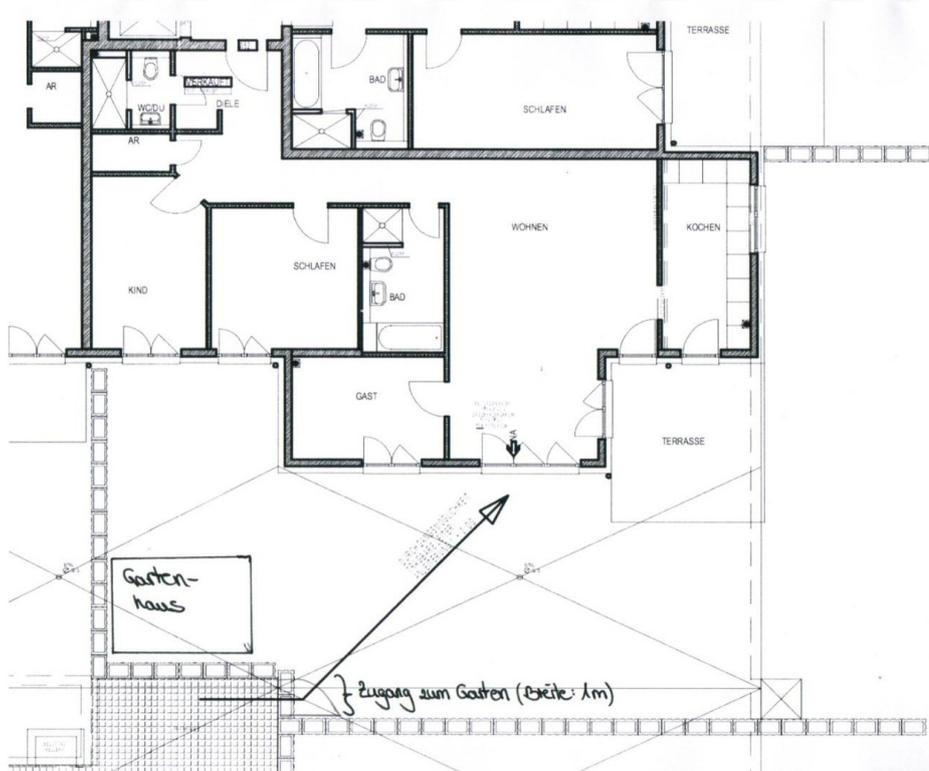
Hauseingang



# Exposé - Grundrisse

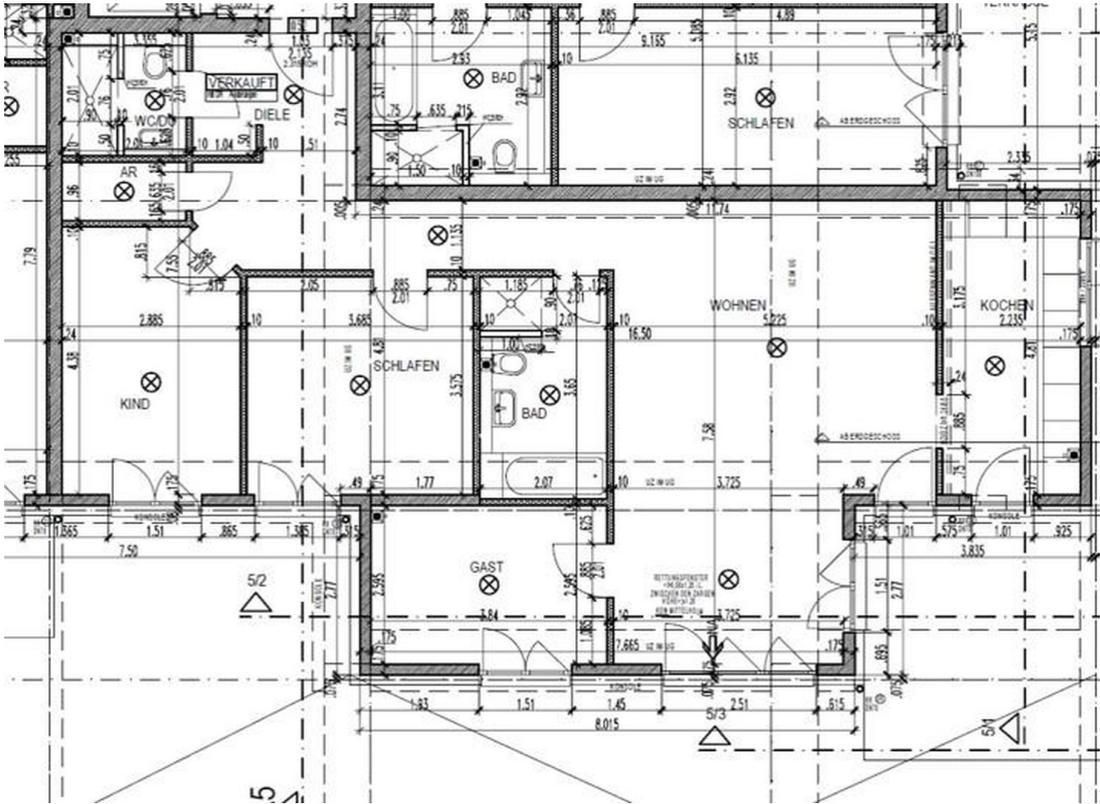


Grundriss



Grundriss mit Außenanlage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Maßen

# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Tiefgarage
3. Energieausweis

# EXPOSÉ

Kalscheurener Straße 5  
50354 Hürth

# 4-Zimmer-EG-Wohnung mit Garten in Hürth-Efferen zu verkaufen

- Lage:
  - Kalscheurener Straße 5, 50354 Hürth-Efferen
  - 3min zur U-Bahn-Linie 18

- Daten zum Objekt:
  - 4-Zimmer-Wohnung (EG)
  - Wohnfläche: 118qm
  - (private) Gartenfläche: 160qm
  - Tiefgaragenstellplatz
  - Gehobene Ausstattung
  - Erstbezug: November 2015
  - Sofort bezugsfrei, nicht vermietet

- Verkaufsstart: Januar 2025

- **Verkaufspreis: 750.000 €**



# Beschreibung

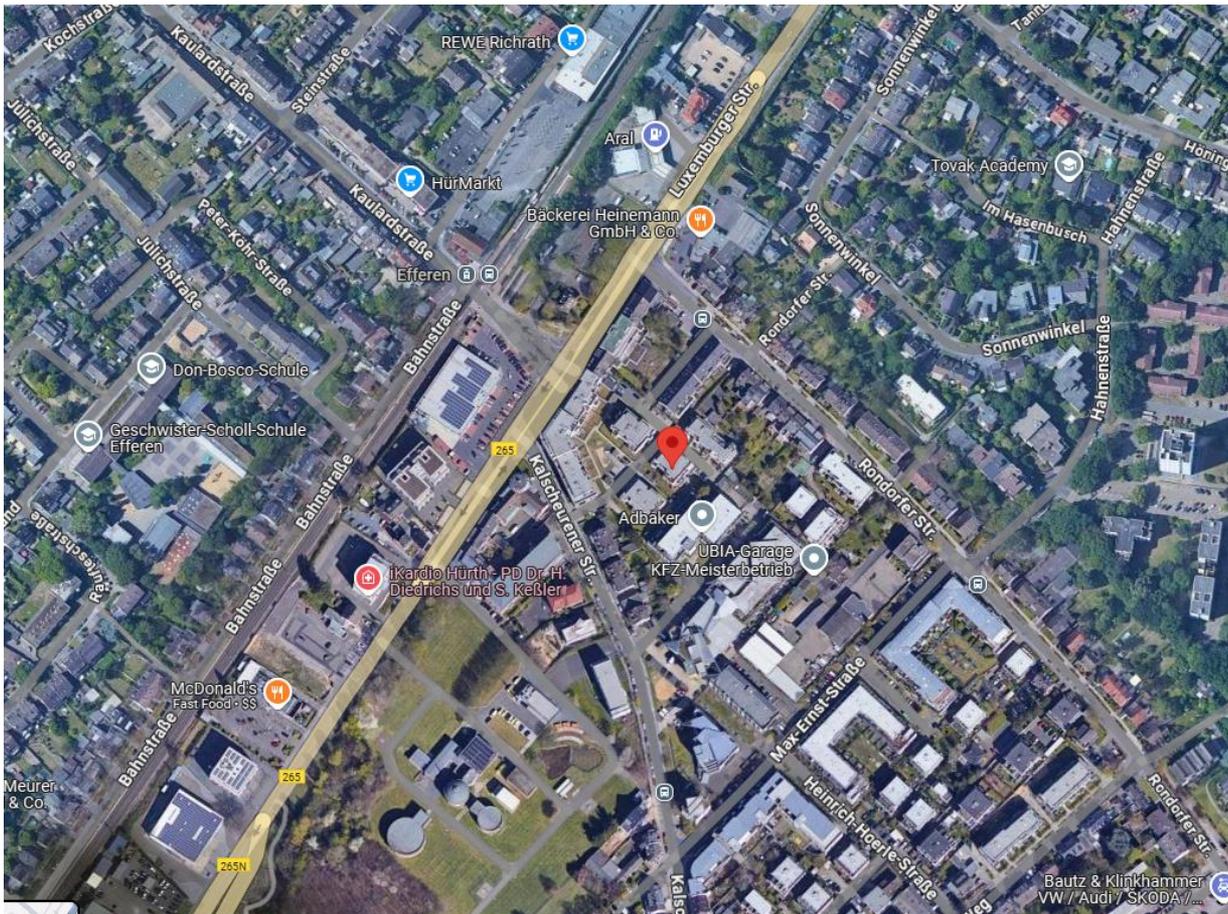
Diese lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung in der begehrten Lage von Hürth-Efferen vor den Toren Kölns bietet höchsten Wohnkomfort und eine großzügige Raumaufteilung.

Auf **118 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich vier Zimmer, die ideal für Familien oder Paare geeignet sind, die das Zusammenspiel von urbaner Nähe und naturnahem Wohnen zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist der **160 m<sup>2</sup> große Garten**, der aus jedem Wohnraum zugänglich ist – Ihr privates Paradies zum Entspannen und Genießen.

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen und dennoch zentralen **Kalscheurener Straße 5 in Hürth-Efferen**. Mit der U-Bahn-Linie 18 erreichen Sie z.B. die Hauptbahnhöfe Köln in 20 min und Bonn in 45min ohne Umsteigen – die Haltestelle Efferen liegt nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind ebenfalls in der Nähe.

# Lage



- Im Umkreis von 500m:
  - Haltestelle Efferen (U-Bahn Linie 18)
  - Rewe
  - Lidl
  - Aral
  - McDonalds
  - L'Osteria
  - Bäckerei Heinemann
  - VW Autohaus
  - Ärztehaus
  - Apotheke
- Im Umkreis von 1km:
  - Autobahnauffahrt Köln-Klettenberg (A4)
  - Zwei Grundschulen
  - Kindergarten
  - Bauhaus
  - Kölner Grüngürtel

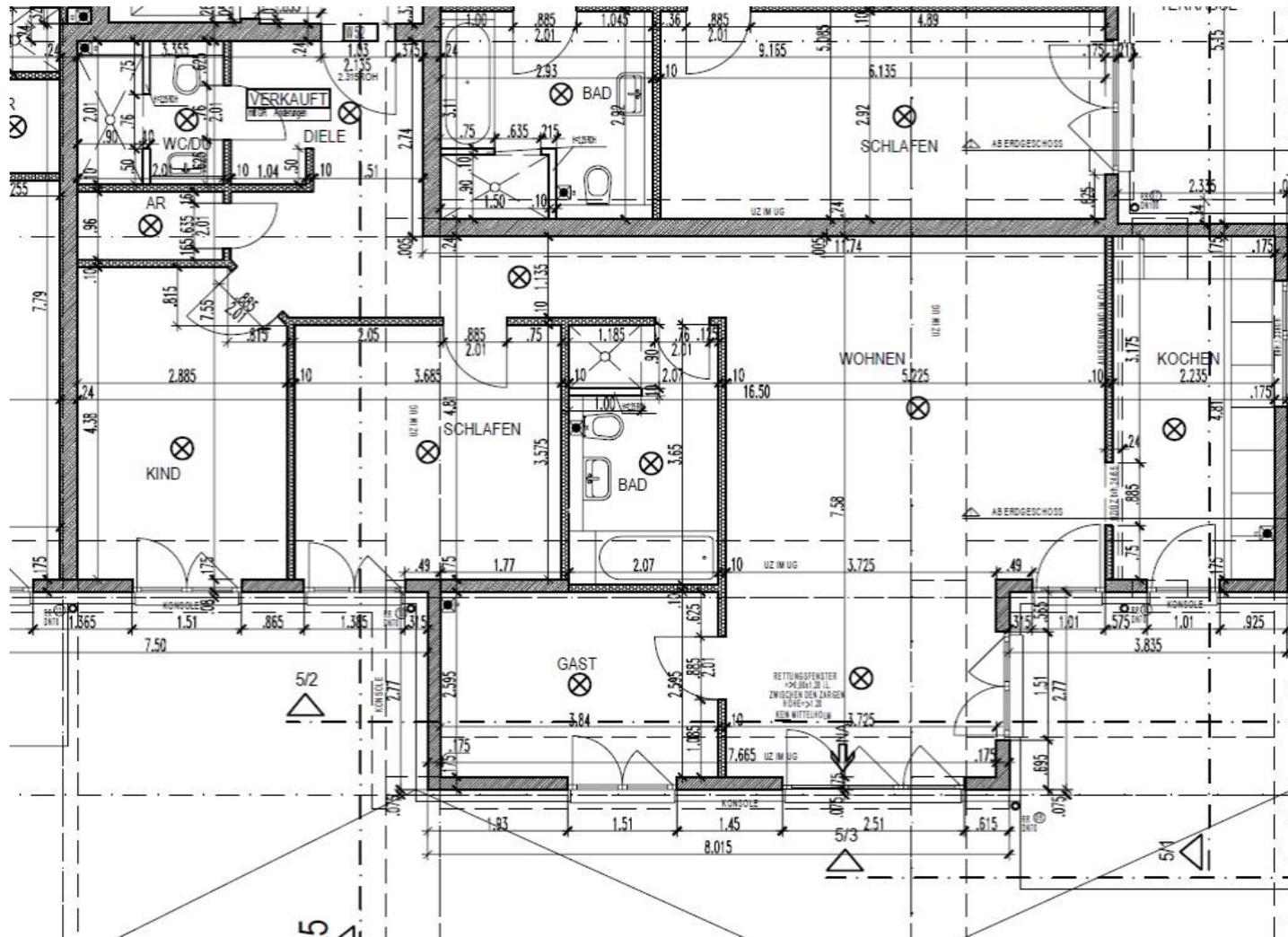
# Ausstattung

- Die Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung:
  - **Offenes Wohnkonzept** mit direktem Zugang zu zwei Terrassen und zum Garten
  - **Moderne Bodenfliesen** mit komfortabler Fußbodenheizung
  - **Zwei hochwertige Bäder:** zwei Duschen, zwei WCs und eine Badewanne
  - Praktische Nebenräume: **Tiefgaragenstellplatz** und eigener Kellerraum plus Waschküche mit Platz für Waschmaschine & Trockner
  - Optimale Raumaufteilung: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum und Büro/Gästezimmer
  - **Eingangsbereich** mit maßgefertigtem Einbauschränk
  - Energiesparendes Wohnen dank **KFW Effizienzstandard 70**

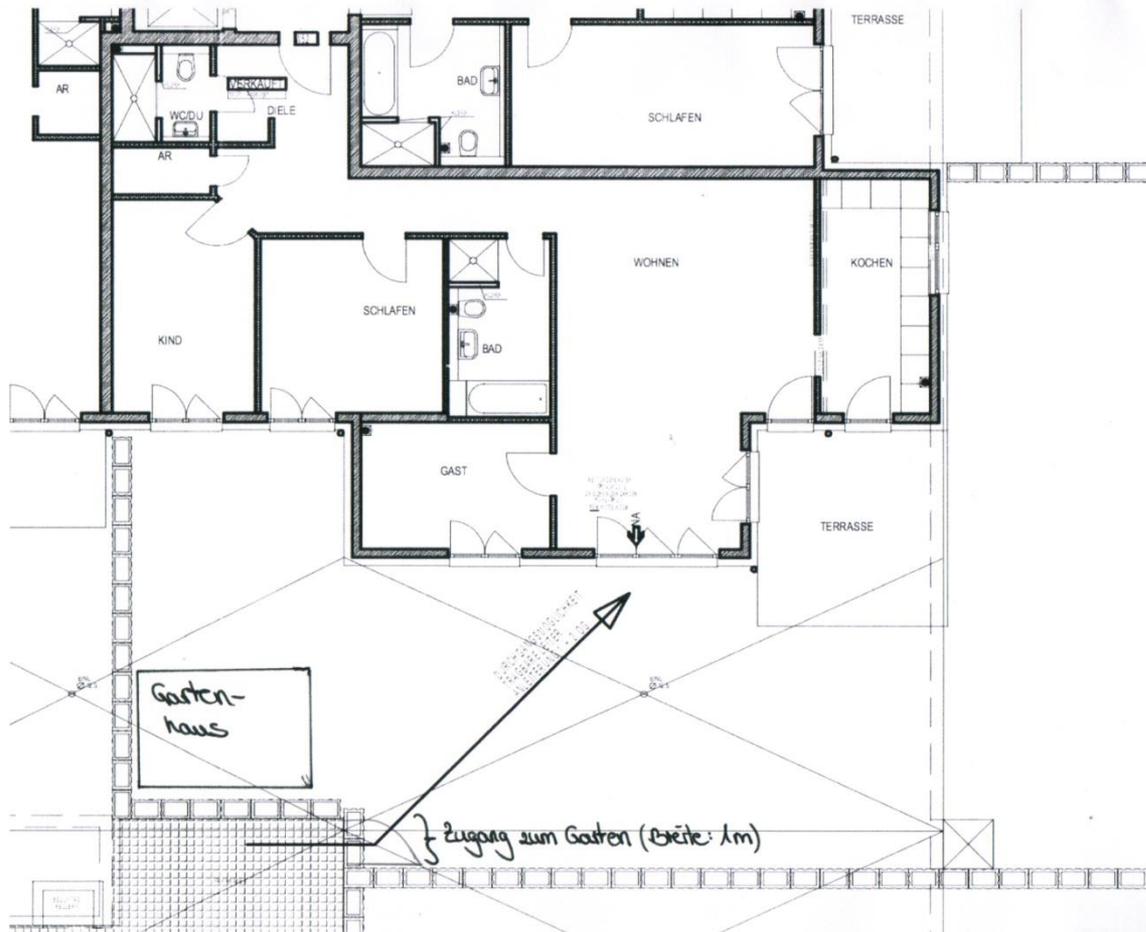
# Wohnung – Grundriss



# Wohnung – Grundriss mit Maßen

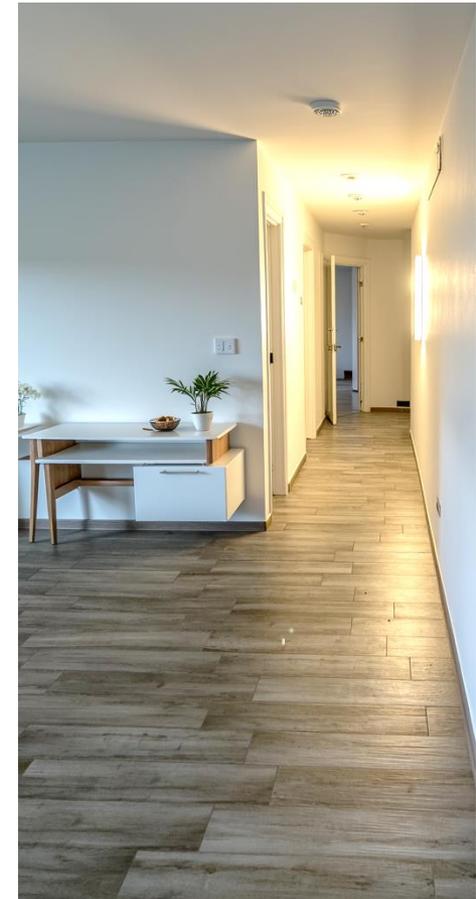


# Wohnung – Grundriss mit Außenanlage



# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Wohnen



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

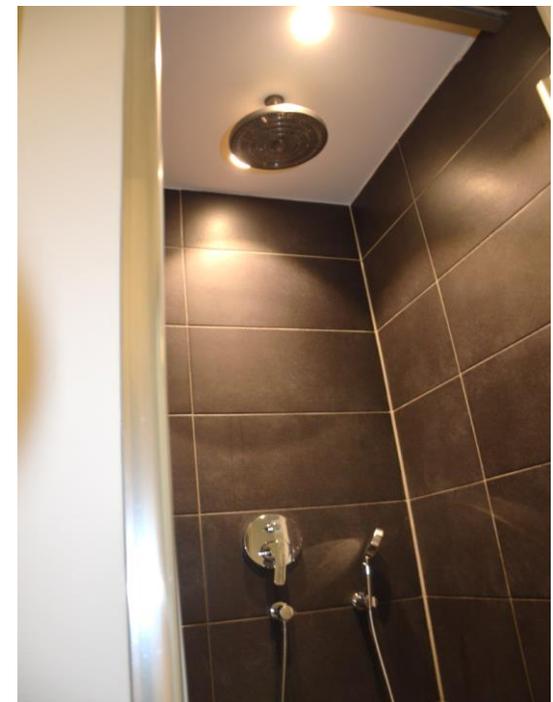
## Küche



(Einbauküche & Deko sind nicht mehr vorhanden, aktueller Zustand: siehe Bild links)

# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

## Bad



(Spiegel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

WC / Dusche



(Spiegel & Deko sind nicht mehr vorhanden, aktueller Zustand: siehe Bild links)

# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Büro / Gast



Kind



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Eingang



Abstell



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

## Schlafen



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden, aktueller Zustand: siehe Bild links ohne Regal)

# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Garten

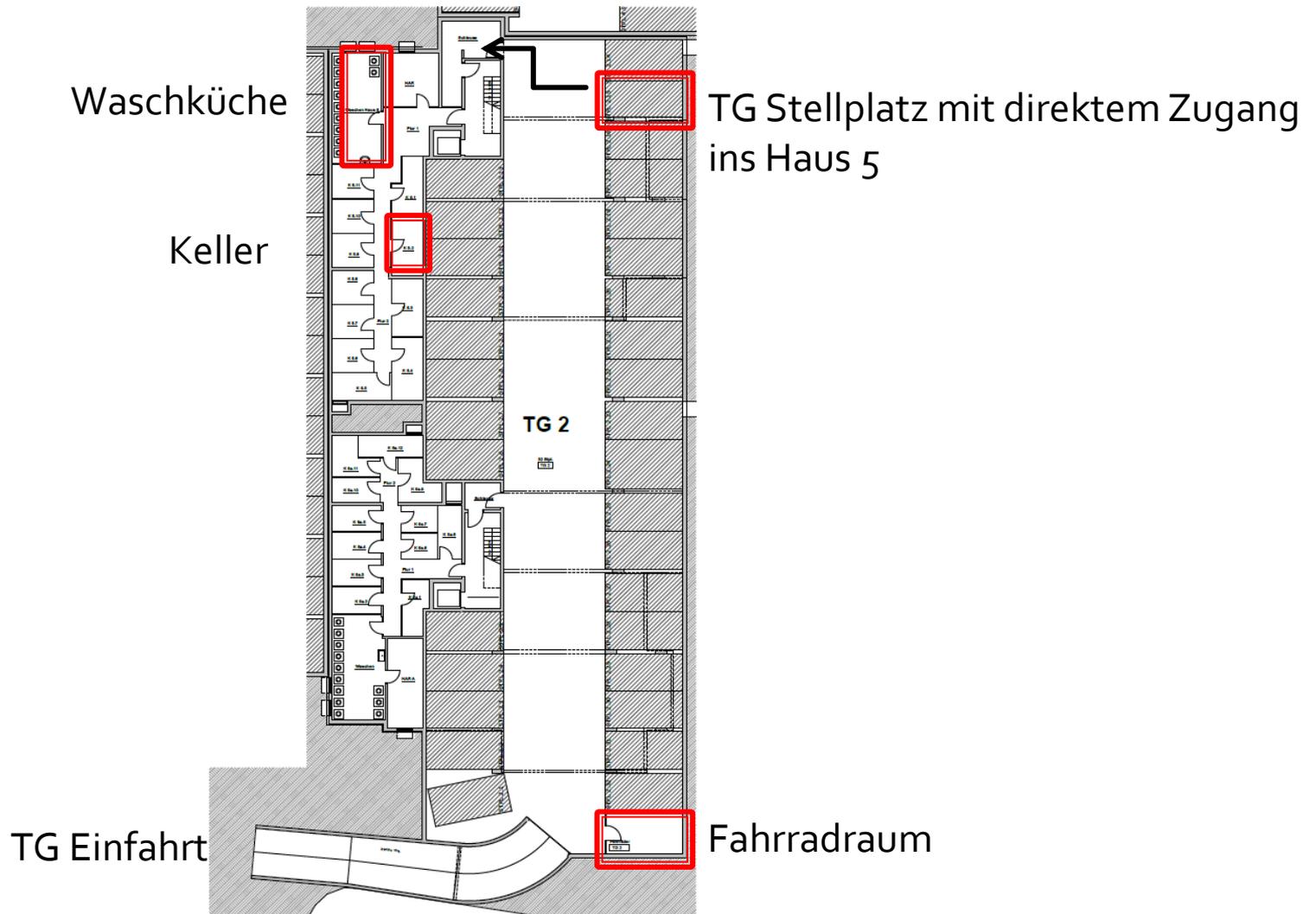


# Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Hauseingang



# Tiefgaragenstellplatz / Keller



# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

gültig bis: 11.10.2025

1

### Gebäude

Gebaudetyp	Neu- u. Altbau, KfW Effizienzhaus 70%	Gebäufoto (freiwillig)
Adresse	Kalscheurener Str. 5, 50354 Hürth	
Gebäudeteil	Haus 5	
Baujahr Gebäude	2015	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2015	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.239 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 standardisierten Randbedingungen und 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 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
  - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

Dipl.-Ing. A. Avesing  
Ingenieurbüro Avesing  
Im Gewerbegebiet 13a  
50767 Köln

11.10.2015

Datum

A. Avesing

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

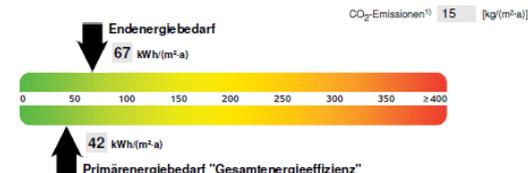
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Kalscheurener Str. 5, 50354 Hürth  
Haus 5

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert: 42 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>**  
Ist-Wert: 0,36 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Fernwärme / Fernwärme	42,6	23,2	1,3	67,0

### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

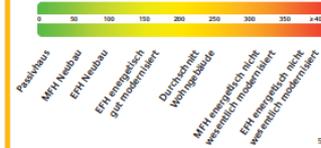
#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>:

Verschärfter Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> Freiwillige Angabe <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV <sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz <sup>4)</sup> Ggf. einschließlich Kühlung <sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

# Hausverwaltung / Miteigentumsverhältnisse

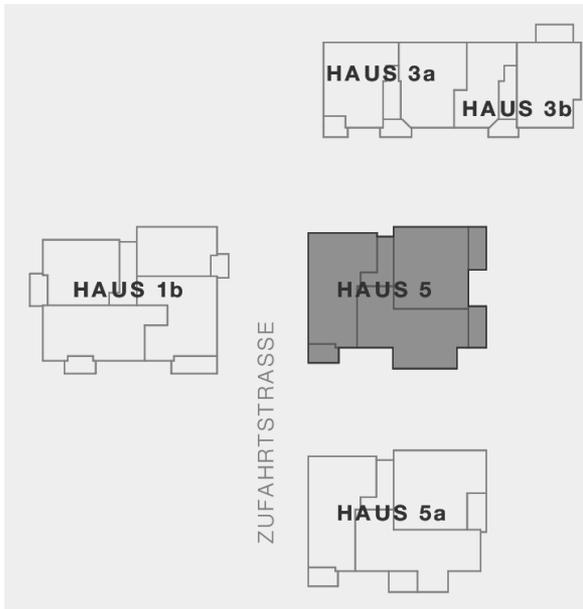
**baardse** GmbH  
**Immobilien**

Besuchen Sie uns für Aktuelles  
auch auf unseren Social-Media-  
Kanälen.

BAARDSE GMBH

📍 Bernhard-Feilchenfeld-Str. 11  
50969 Köln

☎ Tel.: 0221 / 944060-0  
Fax: 0221 / 944060-28



Kalscheurener Straße 1b-5a in Hürth

Whg. Nr.	Etage	Postalisches	Miteigentumsanteile
1	EG	Kalscheurener Straße 5a	20 /1.000
2	EG	Kalscheurener Straße 5a	21 /1.000
3	EG	Kalscheurener Straße 5a	22 /1.000
4	1. OG	Kalscheurener Straße 5a	20 /1.000
5	1. OG	Kalscheurener Straße 5a	21 /1.000
6	1. OG	Kalscheurener Straße 5a	22 /1.000
7	2. OG	Kalscheurener Straße 5a	20 /1.000
8	2. OG	Kalscheurener Straße 5a	19 /1.000
9	2. OG	Kalscheurener Straße 5a	22 /1.000
10	STG	Kalscheurener Straße 5a	13 /1.000
11	STG	Kalscheurener Straße 5a	13 /1.000
12	STG	Kalscheurener Straße 5a	14 /1.000
13	EG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
14	EG	Kalscheurener Straße 5	25 /1.000
15	EG	Kalscheurener Straße 5	23 /1.000
16	1. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
17	1. OG	Kalscheurener Straße 5	22 /1.000
18	1. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
19	2. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
20	2. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
21	2. OG	Kalscheurener Straße 5	17 /1.000
22	STG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
23	STG	Kalscheurener Straße 5	18 /1.000
24	EG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
25	EG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
26	EG	Kalscheurener Straße 3b	12 /1.000
27	EG	Kalscheurener Straße 3b	19 /1.000
28	1. OG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
29	1. OG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
30	1. OG	Kalscheurener Straße 3b	12 /1.000
31	1. OG	Kalscheurener Straße 3b	17 /1.000
32	2. OG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
33	2. OG	Kalscheurener Straße 3a	13 /1.000
34	2. OG	Kalscheurener Straße 3b	10 /1.000
35	2. OG	Kalscheurener Straße 3b	14 /1.000
36	SG-DG	Kalscheurener Straße 3a	11 /1.000
37	SG-DG	Kalscheurener Straße 3a	26 /1.000
38	EG	Kalscheurener Straße 1b	16 /1.000
39	EG	Kalscheurener Straße 1b	20 /1.000
40	EG	Kalscheurener Straße 1b	18 /1.000
41	EG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
42	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	16 /1.000
43	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	20 /1.000
44	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	18 /1.000
45	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
46	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	16 /1.000
47	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	20 /1.000
48	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	18 /1.000
49	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
50	STG	Kalscheurener Straße 1b	22 /1.000
51	STG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
52	STG	Kalscheurener Straße 1b	8 /1.000
Gesamte Miteigentumsanteile			915 /1.000

Tiefgarage Nr. 2

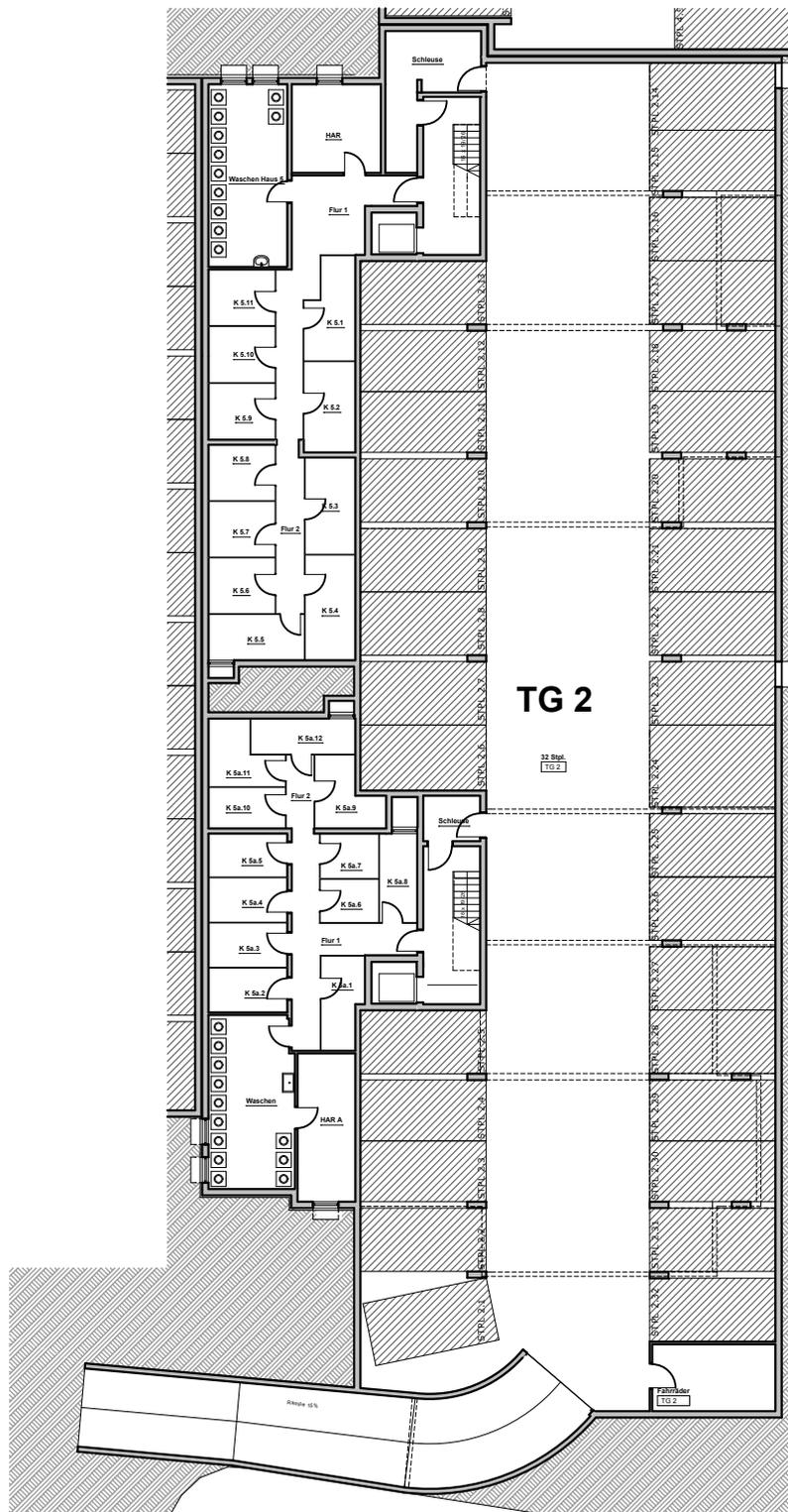
TG-Stpl. Nr.	Miteigentumsanteile
STPL 2.1	1 /1.000
STPL 2.2	1 /1.000
STPL 2.3	1 /1.000
STPL 2.4	1 /1.000
STPL 2.5	1 /1.000
STPL 2.6	1 /1.000
STPL 2.7	1 /1.000
STPL 2.8	1 /1.000
STPL 2.9	1 /1.000
STPL 2.10	1 /1.000
STPL 2.11	1 /1.000
STPL 2.12	1 /1.000
STPL 2.13	1 /1.000
STPL 2.14	1 /1.000
STPL 2.15	1 /1.000
STPL 2.16	1 /1.000
STPL 2.17	1 /1.000
STPL 2.18	1 /1.000
STPL 2.19	1 /1.000
STPL 2.20	1 /1.000
STPL 2.21	1 /1.000
STPL 2.22	1 /1.000
STPL 2.23	1 /1.000
STPL 2.24	1 /1.000
STPL 2.25	1 /1.000
STPL 2.26	1 /1.000
STPL 2.27	1 /1.000
STPL 2.28	1 /1.000
STPL 2.29	1 /1.000
STPL 2.30	1 /1.000
STPL 2.31	1 /1.000
STPL 2.32	1 /1.000
Gesamte MEA	32 /1.000

**VIELEN DANK**

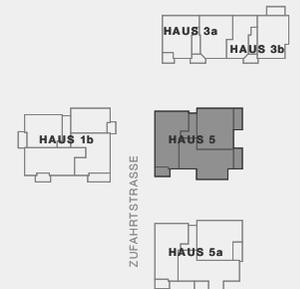
Haus 5

Übersichtsplan

### Kellergeschoss



ORIENTIERUNG



Planungsstand: Febr. 2014

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind lediglich Vorschläge, die teilweise auch Zusatzausstattung und Sonderwünsche beinhalten. Die Zeichnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Änderungen können sich aufgrund von Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 11.10.2025

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Neu- u. Altbau, KfW Effizienzhaus 70%		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Kalscheurener Str. 5, 50354 Hürth		
Gebäudeteil	Haus 5		
Baujahr Gebäude	2015		
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.239 m <sup>2</sup>		
Erneuerbare Energien			
Lüftung	Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

Dipl.-Ing. A. Avesing  
Ingenieurbüro Avesing  
Im Gewerbegebiet 13a  
50767 Köln

11.10.2015

Datum

A. Avesing

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

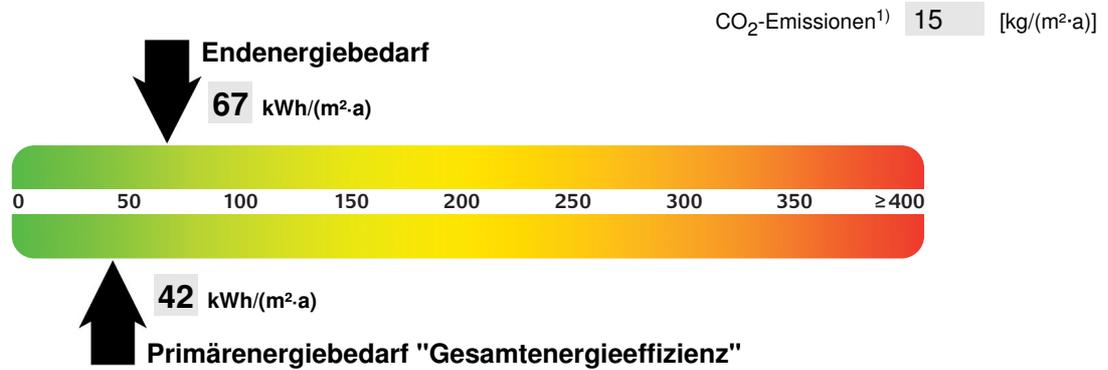
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Kalscheurener Str. 5, 50354 Hürth  
Haus 5

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **42** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **61** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert **0,36** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,50** W/(m<sup>2</sup>·K)

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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Fernwärme / Fernwärme	42,6	23,2	1,3	67,0

## Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft.

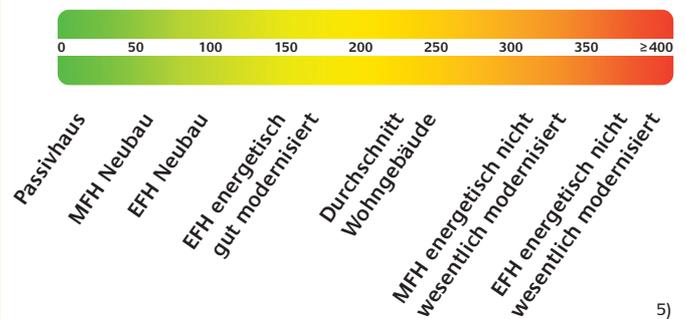
#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>'

Verschärfter Anforderungswert:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



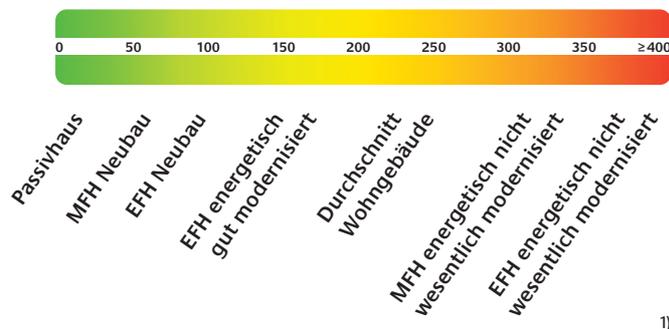
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

## Erläuterungen

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV  $H^*$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).