

# Exposé

## Wohnung in Grafschaft

### Helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und EBK in Grafschaft



Objekt-Nr. **OM-328323**

#### Wohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Dick  
Mobil: 01515 6884818

Am Stünzel 4b  
57392 Grafschaft  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	2.220 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.04.2025
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	169 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	309 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	55 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügig geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in großem Fachwerkhaus mit Geschichte.

Das Haus ist mit einer hybriden Wärmepumpe ausgestattet, welche 2023 eingebaut wurde. Die Internetnutzung ist kostenlos möglich.

## Ausstattung

Hochwertige, moderne und voll ausgestattete Einbauküche (zur Nutzung überlassen)

Echtes Dielenparkett in der gesamten Wohnung.

Bad mit Dusch-/Badewanne, separates Gäste-WC

Satellitenantennenanschluß

Internetnutzung ohne Berechnung möglich (separate Internet-Nutzungsvereinbarung muss abgeschlossen werden)

Waschküche im Keller mit Platz für Waschmaschine und Trockner, großer Trockenboden.

Tür-Gegensprechanlage

El. Durchlauferhitzer für Warmwasser

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine große Garage im Haus kann zusätzlich angemietet werden.

Die auf den Bildern gezeigten Möbel sind (bis auf die Küche) nicht Bestandteil dieses Angebots.

Eine Teilmöblierung ist nach Absprache möglich.

Vermietung nur an Nichtraucher.

Kündigungsverzicht 12 Monate = Mindestmietdauer 15 Monate

Kostenlose Stellplätze für Mieter sind auf dem Grundstück vorhanden.

Impressum:

Harald Dick

Bültbek 22

22962 Siek

Mail: AmStuenzel4b@gmx.de

## Lage

Genießen Sie in Mitten im ehemaligen "Bundesgolddorf" Grafschaft den Blick auf das Kloster Grafschaft und den "heiligen Berg des Sauerlands", den 658m hohen Wilzenberg.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie im Ort einen traditionellen Gasthof sowie eine kleine, süße Bäckerei mit Café.

Die waldreiche und bergige Umgebung lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein.

In kürzester Zeit (Entfernung ca. 2km) erreichen Sie den nächstgrößeren Ortsteil Schmallenberg, welcher Einkaufsmöglichkeiten, Kulinarik, Schule, Ärzteversorgung und vieles Weitere bietet.

In ähnlicher Entfernung befindet sich das Fraunhofer-Institut für Molekularbiologie und Angewandte Oekologie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Mieter-P vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/esszimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich / Durchreiche Küche



Schlaf- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Duschbad



# Exposé - Galerie



Duschbad



Gäste-WC



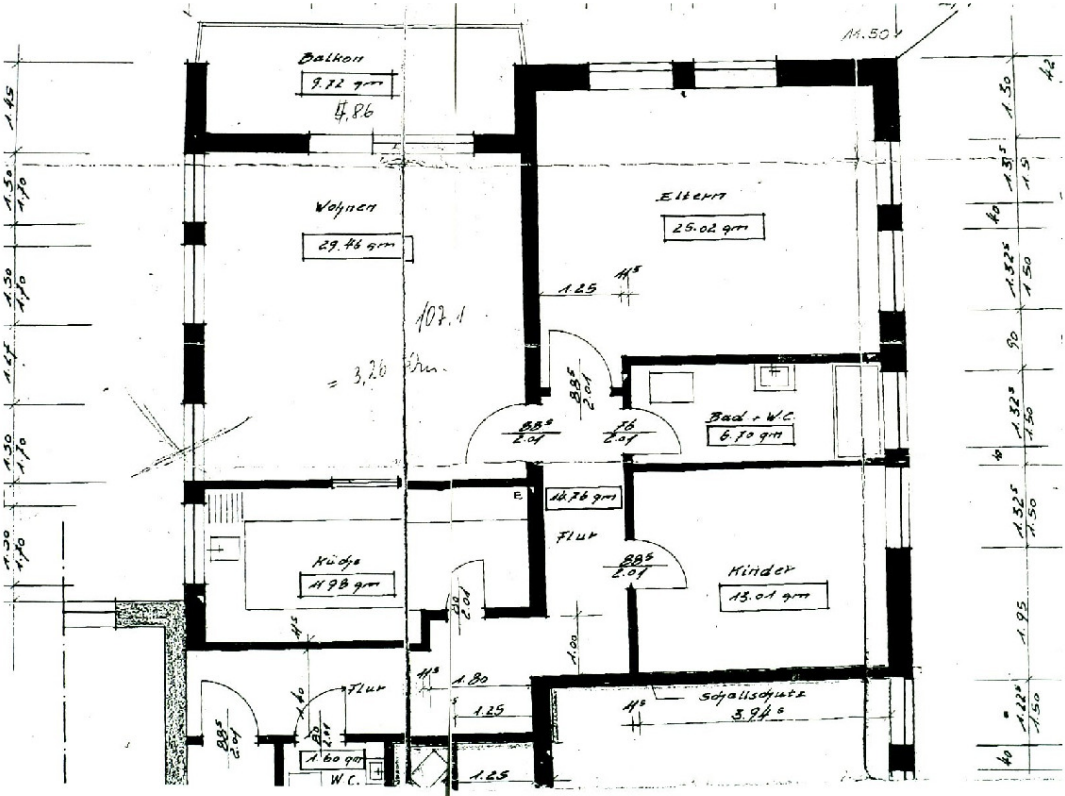
Ausblick auf Dorf & Wilzenberg

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon aufs Kloster

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Gültig bis: 07.05.2034

Registriernummer NW-2024-005090001

1

## Gebäude

Kennung	4732289_2759769_dan		Auftrags-Nr.: EAP-15951-10
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Stünzel 4b, 57392 Schmallenberg		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger	2023		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	664,32	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Erdgas		
	Warmwasser:		
Erneuerbare Energien	Art:		
	Verwendung:		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	Anlass der Ausstellung des Energieausweises		
<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf			

## 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).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den  Eigentümer  Aussteller

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

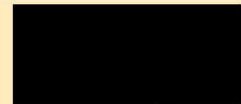
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



08. Mai 2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

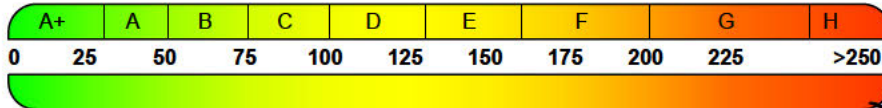
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2024-005090001

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß GEG

#### Primärenergiebedarf

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

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

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 EN 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien?:  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 Erfüllungsannahmen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-Derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71g)
  - 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:

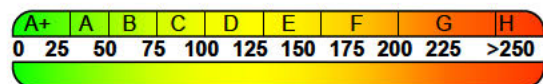
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung*	Anteil EE* der Einzelanlage:	Anteil EE* aller Anlagen*:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe*:			<input type="text"/> %

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE*:	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe*:		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie



- 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 Gebäudeenergiegesetz 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.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

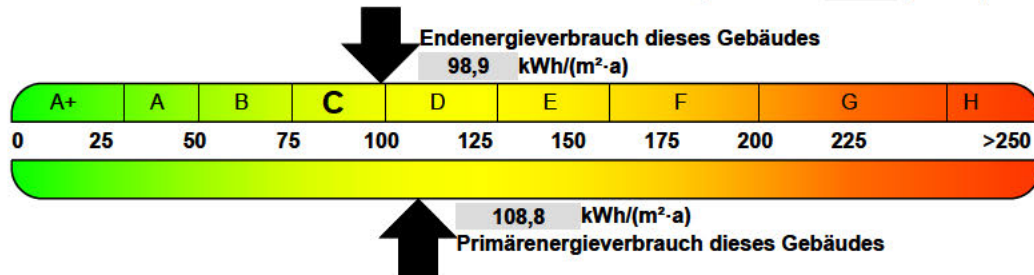
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2024-005090001

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 26,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

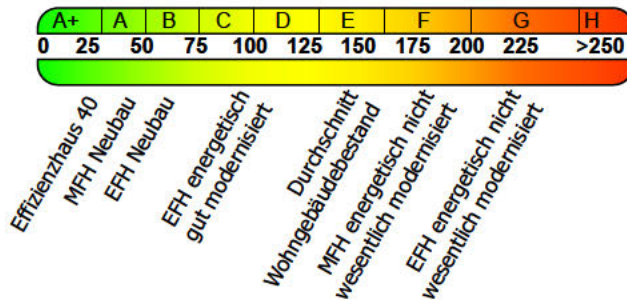
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

98,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2020	30.06.2023	Erdgas	1,10	156.356		156.356	0,99
01.07.2020	30.06.2023	Leerstandszuschlag	1,10	2.014	2.014		0,99
01.07.2020	30.06.2023	Warmwasserzuschlag	1,10	39.859	39.859		

## Vergleichswerte Endenergie



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 an ein Wärmenetz angeschlossenes, also mit Fern- oder Nahwärme beheiztes Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Wärme für Heizung (witterungsbereinigt), Leerstandszuschlag Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2024-005090001

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Erläuterungen

Registriernummer NW-2024-005090001

5

## **Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) - Seite 1**

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in dem GEG festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von  $1000 \text{ m}^2 \times 1,2 = 1200 \text{ m}^2$ .

## **Endenergieverbrauch – Seite 3**

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m<sup>2</sup>•a)] 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.

## **Primärenergieverbrauch – Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m<sup>2</sup>•a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von  $100 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a}) \times 1,1 = 110 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .

## **Treibhausgasemissionen – Seite 3**

Die mit dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

## **Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3**

Im Fall längerer Leerstände ist nach dem Gebäudeenergiegesetz hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in dem Gebäudeenergiegesetz definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

## **Klimafaktor - Seite 3**

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

## **Vergleichswerte – Seite 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.

## **Pflichtangaben in Immobilienanzeigen**

Nach dem Gebäudeenergiegesetz besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)