

2025
NEU
KERN
SARNIERT

WALTER PROJEKTBAU GMBH



260.000€

107qm² in Mülheim an der Ruhr

Kreuzstraße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: In bester Innenstadtlage von Mülheim an der Ruhr erwartet Sie eine hochwertig ausgebaute und kernsanierte Dachgeschosswohnung mit großzügigen 107m² Wohnfläche. Der Dachausbau wurde im Jahr **2025** abgeschlossen – Sie beziehen also eine **Erstbezugswohnung** mit modernstem Wohnkomfort. Die Wohnung vereint stilvolle Architektur mit intelligentem Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Hochwertige Materialien, moderne Technik und ein zeitgemäßes Raumkonzept schaffen ein Wohngefühl der Extraklasse – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

WALTER PROJEKTBAU

GMBH

Grundriss	im Anhang
Wohnflächenberechnung	im Anhang
Energieausweis	im Anhang
Wohnfläche (netto)	107 qm
Zimmer	4
Bodenbeläge	Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
Badezimmer	Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche & Fliesen von Villeroy & Boch
Heizung	Neue Gasetagenheizung (energieeffizient)
Fenster	Dreifachverglast von Velux & Oknoplast
Küche	Offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschlüssen



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

WALTER PROJEKTBAU

GMBH

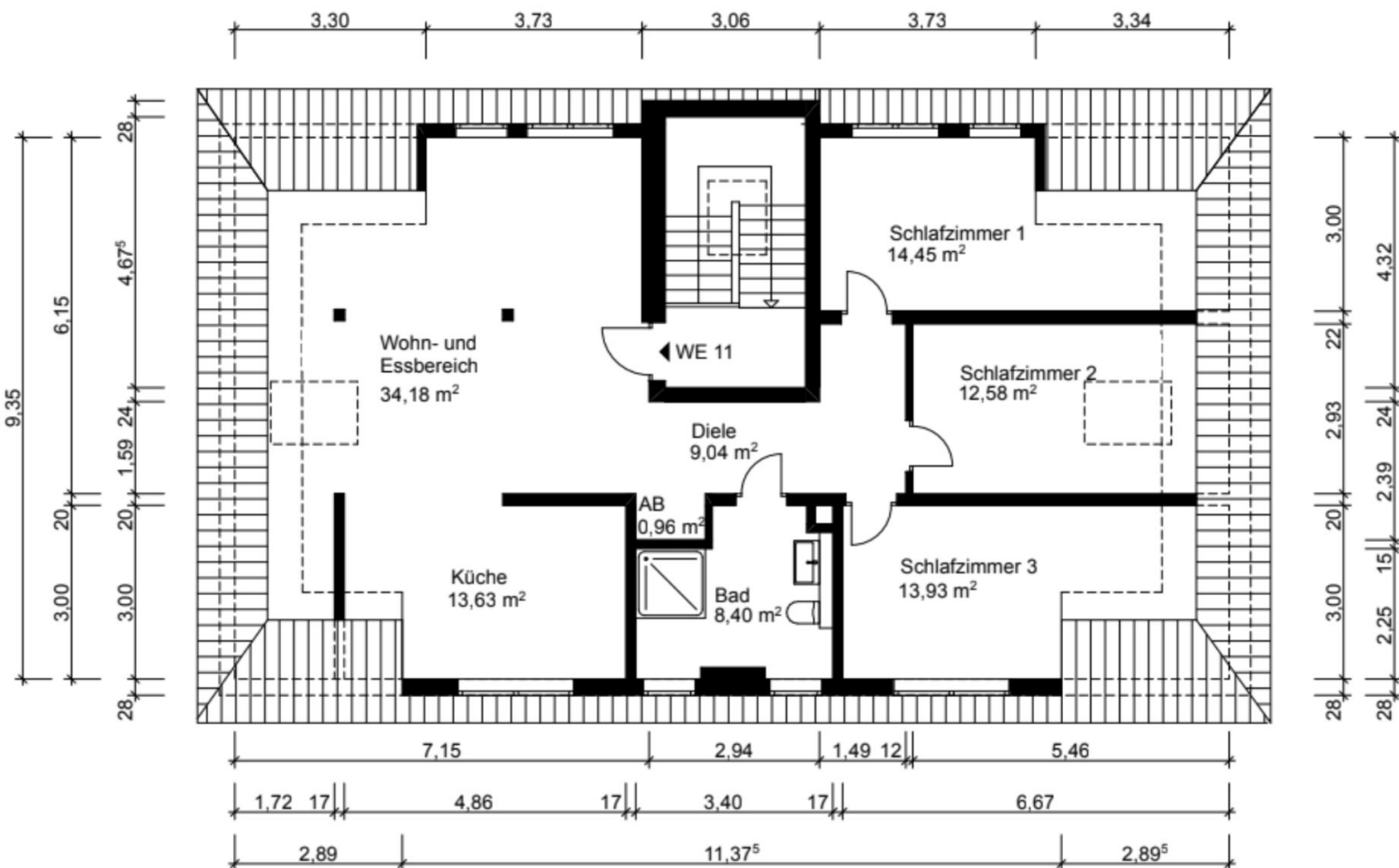
Immobilientyp	Anlageobjekt, Eigennutzer
Immobilienart	Dachgeschosswohnung
Baujahr	ca. 1957
Objektzustand	Kernsaniert, Neubau
Qualität der Ausstattung	Hochwertig
Letzte Modernisierung	2025
Vermietet	Nein
Verfügbar ab	August 2025
Kaufpreis	260.000 €
Kaufpreis/m2	2.429,90 €
Wohnfläche (netto)	107 qm
Zimmer	4
Bodenbeläge	Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
Badezimmer	Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche & Fliesen von Villeroy & Boch
Heizung	Neue Gasetagenheizung (energieeffizient)
Fenster	Dreifachverglast von Velux & Oknoplast
Küche	Offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschlüsse
Straße	Kreuzstraße
Hausnummer	2
Postleitzahl	45468
Ort	Eppinghofen
Energieausweis	E



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

GRUNDRISS



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

WALTER PROJEKTBAU

GMBH

LAGEPLAN

Bemerkungen:

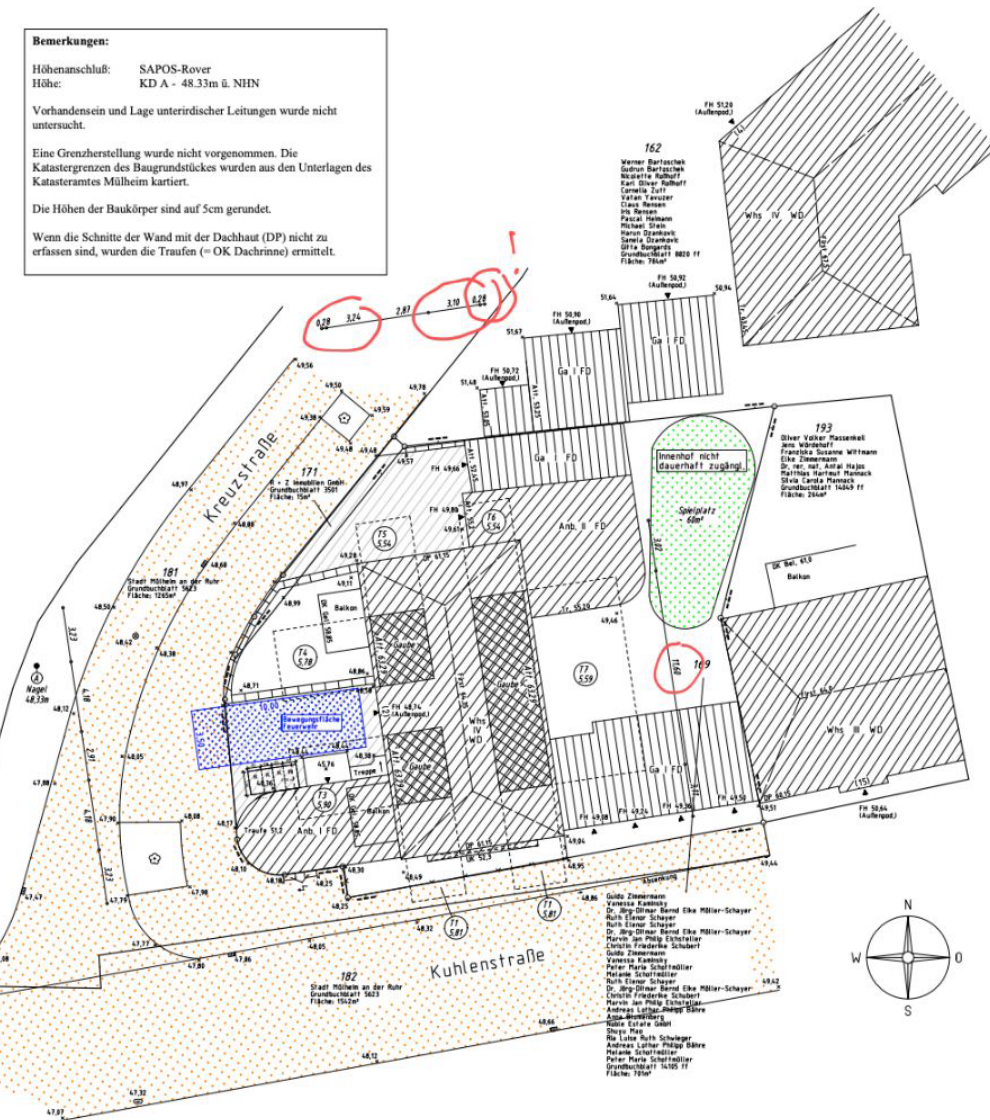
Höhenschnitt: SAPOS-Rover
Höhe: KD A - 48.33m ü. NHN

Vorhandensein und Lage unterirdischer Leitungen wurde nicht untersucht.

Eine Grenzerstellung wurde nicht vorgenommen. Die Katastergrenzen des Baugrundstückes wurden aus den Unterlagen des Katasteramtes Mülheim kartiert.

Die Höhen der Baukörper sind auf 5cm gerundet.

Wenn die Schnitte der Wand mit der Dachhaut (DP) nicht zu erfassen sind, wurden die Traufen (= OK Dachrinne) ermittelt.



Plan-Nr.	Beschreibung	Datum
000	Vorabzug aufgrund örtlicher Messungen vom 10.05.2022	04.12.2022
001	Projekteintragung in den amtlichen Lageplan aufgrund Architektenplänen 27.01.2023	29.03.2023
002	Ergänzung Bewegungsfläche der Feuerwehr sowie Spielplatzfläche nach Architektenangaben vom 10.07.2023	10.07.2023
003	Ergänzung Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen nach Architektenangaben	04.09.2023

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure																												
Amtlicher Lageplan Maßstab 1 : 200 Baugenehmigungsbehörde : Mülheim/Ruhr Gesch. B. Nr. : 22/018/003																												
Bauvorhaben : DG-Ausbau zu Wohnraum mit Dachaufbauten Bauherr: Noble Estate GmbH Gemeinde: Mülheim/Ruhr																												
Gemarkung : Mülheim/Ruhr Flur : 23 Rahmenkarte :																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>aus Flurstück</th> <th>Fläche ha</th> <th>Grundbuch Blatt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>169</td> <td>7,01</td> <td>14/105</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Noble Estate GmbH und andere</td> </tr> </tbody> </table>	aus Flurstück	Fläche ha	Grundbuch Blatt	169	7,01	14/105	Noble Estate GmbH und andere																					
aus Flurstück	Fläche ha	Grundbuch Blatt																										
169	7,01	14/105																										
Noble Estate GmbH und andere																												
Art und Maß der baulichen Nutzung																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bebauungsplan Nr.</th> <th>Grundflächen-Geschoßflächen-Baumassenzahl</th> <th>bauliche Nutzung (m² bzw. im²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baugebiet</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anzahl der zulässigen Vollgeschosse</td> <td>701 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Zuschlag n§ 21a Abs.2 BauNVO</td> <td>m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie</td> <td>m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen § 19 Abs.3 BauNVO</td> <td>m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>= Baulastflächen</td> <td>701 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Bebauungsplan Nr.	Grundflächen-Geschoßflächen-Baumassenzahl	bauliche Nutzung (m² bzw. im²)	Baugebiet			Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	701 m²		- Zuschlag n§ 21a Abs.2 BauNVO	m²		- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	m²		- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen § 19 Abs.3 BauNVO	m²		= Baulastflächen	701 m²		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grundfläche (GRZ 1 / GRZ 2)</th> <th>Geschoßfläche</th> <th>Baumasse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Grundfläche (GRZ 1 / GRZ 2)	Geschoßfläche	Baumasse			
Bebauungsplan Nr.	Grundflächen-Geschoßflächen-Baumassenzahl	bauliche Nutzung (m² bzw. im²)																										
Baugebiet																												
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	701 m²																											
- Zuschlag n§ 21a Abs.2 BauNVO	m²																											
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	m²																											
- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen § 19 Abs.3 BauNVO	m²																											
= Baulastflächen	701 m²																											
Grundfläche (GRZ 1 / GRZ 2)	Geschoßfläche	Baumasse																										
Den Inhalt des Lageplans habe ich zur Kenntnis genommen, daß dem Bauvorhaben kein Einverständnis.																												
Bauplan:	Projektentwurf und Baugenehmigung:																											



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de



OBJEKTBSCHREIBUNG

Diese **außergewöhnliche Dachgeschosswohnung** in der **Kreuzstraße 2** in **Mülheim an der Ruhr** vereint **urbanes Wohnen mit exklusivem Wohnkomfort**. Das gesamte **Dachgeschoss** eines **gepflegten Mehrfamilienhauses** wurde im Jahr **2025 aufwendig ausgebaut und kernsaniert** – Sie erwartet ein **Erstbezug** mit **stilvollem Ambiente, modernster Ausstattung** und einem **durchdachten Grundriss**.

Auf **107 m² Wohnfläche** eröffnet sich ein **lichtdurchfluteter Wohnraum** mit **großzügigem Wohn-/Essbereich, offener Küche, zwei Schlafzimmern**, einem **modernen Tageslichtbad** sowie **praktischen Abstellmöglichkeiten**. Die Raumaufteilung ist ideal für **anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien**, die Wert auf **Design, Qualität und Lage** legen. **Großflächige Dachfenster** sorgen für eine **helle, freundliche Atmosphäre** und bieten teilweise einen **wunderbaren Blick über die Dächer der Stadt**.

Alle **technischen Elemente** – von der **Elektroinstallation** über die **Heiztechnik** bis zur **Wärmedämmung** – wurden im Zuge der Sanierung **vollständig erneuert** und entsprechen **höchsten energetischen Standards**. Die verwendeten Materialien überzeugen durch **Qualität und Langlebigkeit**, ohne den **wohnlichen Charakter** aus den Augen zu verlieren.

Diese Wohnung vereint das Beste aus **Altbaucharme** und **modernem Neubau-Komfort** – eine **seltene Gelegenheit in dieser begehrten Innenstadtlage**. Ob als **neues Zuhause** oder **Kapitalanlage**: Dieses Objekt ist in vielerlei Hinsicht eine **werthaltige und nachhaltige Entscheidung**.

Bezugsfertig ab dem 01. August 2025.



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

LAGEBESCHREIBUNG

Die **Kreuzstraße 2** befindet sich in einer der **zentralsten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen** von **Mülheim an der Ruhr** – im **Herzen der Innenstadt**, nur wenige Gehminuten vom **Hauptbahnhof**, der **Fußgängerzone** und den **Ufern der Ruhr** entfernt. Die Straße selbst ist eine **ruhige Seitenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen** – ideal für alle, die **urbanes Leben und Rückzugsorte** miteinander verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ob **Lebensmitteldiscounter, Wochenmarkt oder Boutique** – alle **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch **Ärztelhäuser, Fitnessstudios, Banken und Drogerien** befinden sich im direkten Umfeld.

Kulturell hat die Lage einiges zu bieten: Das renommierte **Theater an der Ruhr**, der idyllische **MüGa-Park** sowie die **Ruhrpromenade** laden zu **Freizeit, Entspannung und Spaziergängen** ein. Für **Naturfreunde und Sportaktive** beginnt der grüne Teil der Stadt nur wenige Meter entfernt.

Die **Mülheimer Innenstadt** erfährt derzeit eine **umfassende Aufwertung** durch verschiedene **städtebauliche Maßnahmen**. Ein zentrales Projekt ist die **Umgestaltung des Rathausmarktes**, die ab **2025 fortgeführt** wird. Ziel ist es, die **Aufenthaltsqualität zu verbessern** und den Platz als **lebendigen Treffpunkt** zu etablieren.

Die **Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Der **Hauptbahnhof Mülheim** liegt nur ca. **5 Gehminuten entfernt** und bietet **schnelle Verbindungen** in Richtung **Essen, Duisburg, Düsseldorf und Köln**. Zudem befinden sich **mehrere Bus- und Straßenbahnlinien** in direkter Nähe, was eine optimale Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets sicherstellt. Die **Autobahnen A40 und A52** sind in wenigen Fahrminuten erreichbar – perfekt für **Pendler und Vielreisende**. Der **Flughafen Düsseldorf** ist mit dem Auto oder der Bahn in ca. **20 Minuten** erreichbar.

Diese Kombination aus **zentraler Citylage, angenehmer Wohnruhe und idealer Infrastruktur** macht die **Kreuzstraße** zu einer **besonders gefragten Adresse** – sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger**, die den **Wert einer starken Mikrolage** erkennen.



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

AUSSTATTUNG

Die Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung, die modernes Wohnen mit stilvollen Details vereint. Im Rahmen des Ausbaus im Jahr 2025 wurden ausschließlich Qualitätsprodukte renommierter Marken verbaut:

- **Bodenbeläge:** In den Wohn- und Schlafbereichen wurde ein edler Vinylboden in **Parkettoptik** verlegt – pflegeleicht, langlebig und mit angenehmer Haptik.
- **Fliesen:** In Küche, Diele und Bad sorgen **60 x 60 cm Feinsteinzeugfliesen von Villeroy & Boch** für ein elegantes und zeitloses Ambiente.
- **Fenster:** Großzügige **Dachflächenfenster von Velux** bringen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre. Die vertikalen Fenster stammen von **Oknoplast** und überzeugen durch hohe Energieeffizienz und modernes Design.
- **Badezimmer:** Das tagesbelichtete Bad ist mit hochwertigen Armaturen, einer bodengleichen Dusche sowie stilvollen Sanitärobjekten ausgestattet.
- **Heizung:** Eine neu installierte, **energieeffiziente Gasetagenheizung** sorgt für wohlige Wärme bei niedrigem Verbrauch.
- **Elektroinstallation:** Die komplette Elektroinstallation wurde neu geplant und umgesetzt. In allen Wohnräumen sowie im Bad wurden hochwertige **Einbauspots (Spotlights)** installiert, die für eine gleichmäßige, moderne Beleuchtung und angenehme Lichtstimmung sorgen.
- **Küche:** Die Anschlüsse für eine offene Küche sind bereits vorbereitet – ideal für moderne Wohn- und Lebenskonzepte mit integriertem Essbereich.



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

SONSTIGE ANGABEN

Eigentümer und Verkäufer der Immobilie ist die Walter Projektbau GmbH. Es fällt keine Maklerprovision an – der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

WALTER PROJEKTBAU

GMBH

IHR ANSPRECHPARTNER



Tom Walter

+49 159 0433 8730

Walter Projektbau GmbH

Sandstraße 104

40789 Monheim am Rhein

E-Mail: info@walter-projektbau.de

Rechtshinweis

Dieses Exposé / Angebot ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist untersagt. Das Objekt ist ausdrücklich in der Anzeige / Exposé als provisionsfrei ausgewiesen.



QR Code scannen und auf WhatsApp schreiben

Walter Projektbau GmbH • Sandstraße 104 • 40789 Monheim am Rhein
Mobil: 0159 0433 8730 • E-Mail: info@walter-projektbau.de

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Bauherr : Noble Estate GmbH
Sandstraße 104
40789 Monheim am Rhein

OBJEKT : DG Wohnung
Kreuzstr.2
45476 Mülheim an der Rhur

Wohnung 11 DG

WFL

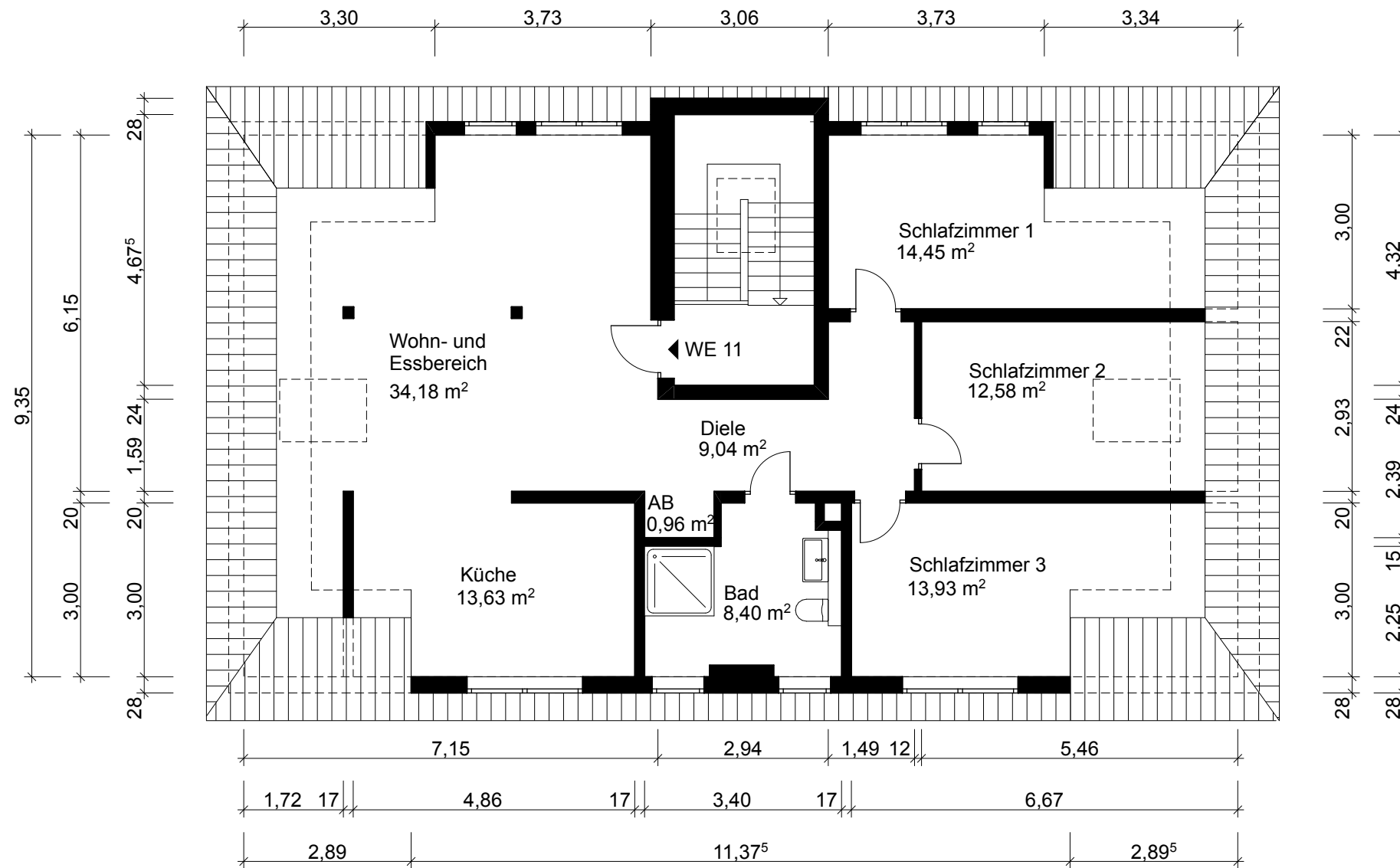
Die anrechenbaren Flächen wurden über CAD im Rechner ermittelt.

Wohn- und Essbereich	34,18m ²
Küche	13,63m ²
Diele	9,04m ²
Bad	8,40m ²
Schlafzimmer 1	14,45m ²
Schlafzimmer 2	12,58m ²
Schlafzimmer 3	13,93m ²
AB	0,96m ²

Wohnfläche

107,17m²





OBJEKT:

DG Wohnung
Kreuzstr. 2
45476 Mülheim an der Rhur



Dachgeschoss WE 11

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420*297 A3	16.06.2025

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 19.01.2032

Registriernummer: NW-2022-003926968

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Kreuzstr. 2, 45468 Mülheim		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1957		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	587 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas / Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas / Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Hans J. Broda
Im Mediapark 5D
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers





Ausstellungsdatum 20.01.2022

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

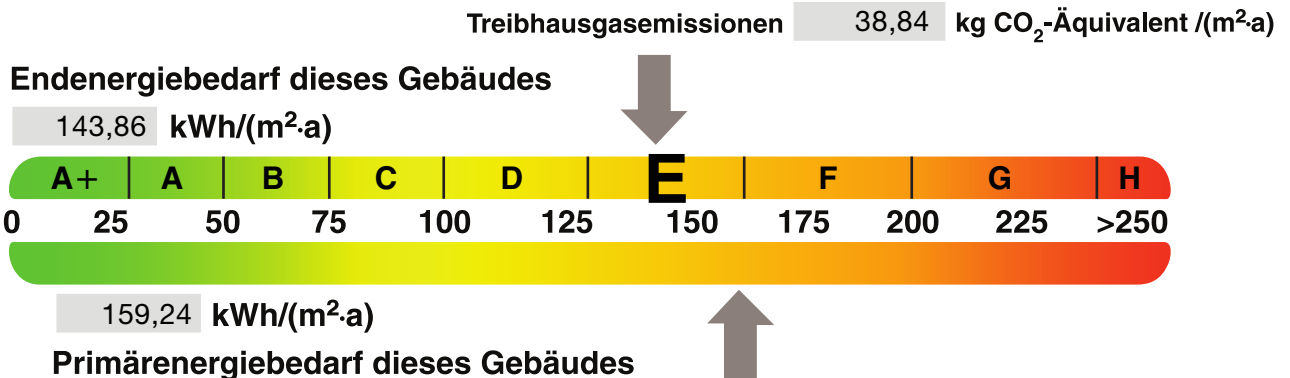
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2022-003926968

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

143,86 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

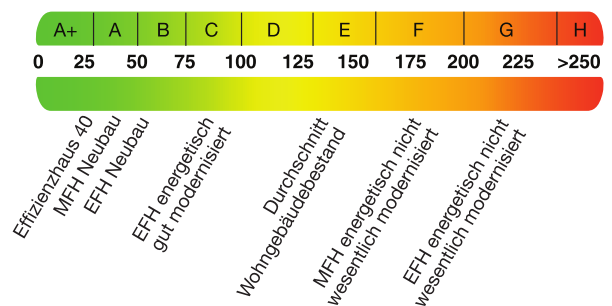
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2022-003926968

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

☐ 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 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_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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2022-003926968

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	☐	☒		
2	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒		
3	Sonstiges	Gebäudehülle: Prüfung, ob eine Dämmung der Kellerdecke technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
4	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
5	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒		

☒ 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.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem 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 08.08.2020

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: NW-2022-003926968

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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
6	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
7	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob eine Einrichtung einer zentralen Warmwasserbereitung technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
8	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob ein Wechsel des Energieträgers technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage