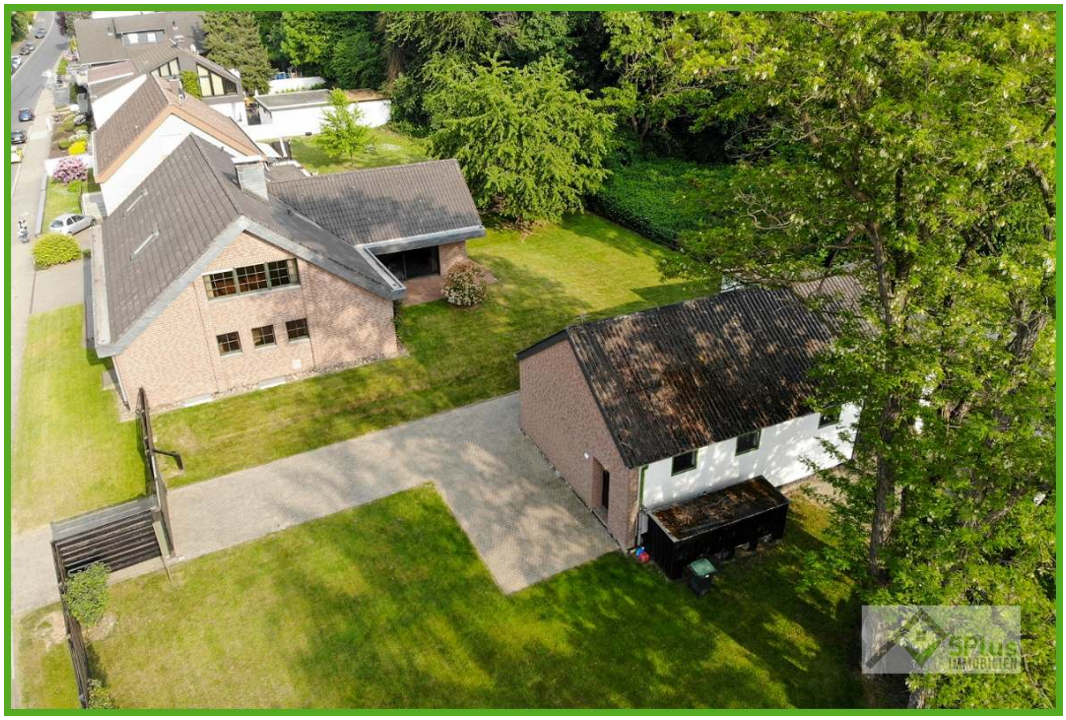
5Plus Immobilien
Heinrichs & Team
Rathausstraße 4
52459 Inden/Altdorf

0 24 65-30 57 60
0 24 65-30 57 61
aachen@5plusimmo.de
www.5Plus-Immobilien.de

+5PLUS+ - LIEBE IST -FREISTEHENDES ARCHITEKTENHAUS + EINLIEGERWOHNUNG UND STALLUNGEN +



Kaufpreis 689.000 €
3,48 % Käuferprovision incl.MwSt.

Goltsteinstraße 59, 52459 Inden

Heinrichs & Müller OHG
Geschäftsführer: Rolf Heinrichs
Jürgen Müller

Amtsgericht Düren
Handelsregister: HRA 3624
ID Nr.: DE 315549748

Bankverbindung: Aachener Bank
IBAN: DE 53 3906 0180 4103 5770 18
BIC: GENODED1AAC

Daten

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
externe Objnr	3548-RH
Wohnfläche	ca. 230 m^2
Nutzfläche	ca. 320 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.857 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 75 m^2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	2
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Boden	Parkett
Etagenzahl	1,5
Sat TV	Ja
Bauweise	Massiv

Dachboden	Ja
Küche	Einbauküche
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Wasch/ Trockenraum	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Jahr der letzten Modernisierung	2004
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.05.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Öl

Beschreibung

Dieses besondere Objekt besticht durch eine außerordentliche Variationsbreite und ermöglicht es durch diese Vielseitigkeit unzählige individueller Ansprüche und Bedürfnisse hinsichtlich Gestaltung, Nutzung und Wohnqualität unter einen Hut – oder besser gesagt unter ein Dach – zu bringen.
Auf seinem imposanten ca. 1857m^2 großen Grundstück präsentiert sich das freistehende Architektenhaus mit einer Einliegerwohnung und einer großzügig bemessenen Gesamtwohnfläche von rund ca. 230m^2.
Es wurde im Jahr 1983 durch den Bauherrn selbst in zukunftsorientiertem, wandlungsfähigen Stil geplant und in massiver sowie in einer den damaligen Standard übertreffenden Bauweise errichtet.
Im Jahr 1990 erfolgte der Ausbau des Daches, im Jahr 2004 der weitere Umbau zu einer rund 75m^2 großen Einliegerwohnung, die nur bis 2006 wohnrechtlich genutzt wurde.
Im Jahr 1990 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses zu einer rund 75m^2 großen Einliegerwohnung.
Das beachtliche Raumangebot wird durch den ausgebauten Vollkeller, die große Doppelgarage sowie durch das massiv erbaute Nebengebäude noch um ein Vielfaches an Platz und Nutzungsmöglichkeiten ergänzt.

Trotz dieser ländlichen Wohnumgebung ist durch die nahe Autobahnauffahrt zur A4 sowie den Bahnhof in der Nachbargemeinde Langerwehe eine sehr gute Anbindung zu den umliegenden Städten Aachen und Köln gegeben, was die Lage auch für Pendler interessant macht.
Eine Familie, die ihren Lebensmittelpunkt abseits der Hektik einer Stadt mit viel Nähe zur Natur gestalten möchte, ohne dabei auf eine gute Anbindung zum Stadtgeschehen verzichten zu müssen, wird hier ein ideales Zuhause mit viel Freiraum und Individualität finden.
Unterschiedlichste Wohnkonzepte können hier problemlos verwirklicht werden - sei es beispielsweise eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder aber auch ein gemeinsames Zuhause mehrerer Generationen.

Ausstattung

Beim Betreten des Hauses wird man zunächst durch den großzügig geschnittenen Eingangsbereich empfangen. Durch drei bodentiefe Sprossenfenster fällt Tageslicht in die durchdacht gestaltete Diele, die eine offene, wohnliche Atmosphäre vermittelt.
Die Treppe, über die man sowohl den Keller als auch die Einliegerwohnung im Dachgeschoss erreicht, fügt sich elegant und harmonisch in das Raumkonzept ein.
Seitlich, im vorderen Teil des Eingangsbereichs, befindet sich die Garderobenecke sowie das helle Gäste-WC, welches mit ca. 3m^2 recht groß bemessen wurde und somit einiges Potenzial zur Verwirklichung individueller Ansprüche an eine repräsentativen Gestaltung bietet.
Der an die Diele angrenzende Wohn-Essbereich ist durch eine Glastür mit Seitenelementen und Oberlicht abgetrennt.
Ohne den optisch offenen und weitläufig wirkenden Stil zu beeinträchtigen, wird so im Wohn-Essbereich dennoch ein privates Wohngefühl ermöglicht.
Dieser sticht mit einer Wohnfläche von luxuriösen ca.56m^2 deutlich aus dem Durchschnitt heraus und wird somit auch hohen Ansprüchen hinsichtlich Raumgröße und Wohnkomfort gerecht.
Eine helle Kaminecke mit großem Fenster zum Garten verleiht dem Raum eine gemütliche, stilvolle Atmosphäre.
Durch eine überdurchschnittlich große und von beiden Seiten zu öffnende Schiebeanlage erhält der Wohnbereich einen besonders breiten Durchgang zu Terrasse und Garten.
Angrenzend an den Essbereich befindet sich die Küche, die ebenfalls über einen Zugang zum Außenbereich verfügt.
Schnitt und Lage dieser beiden Räume besitzen zudem beachtliches Potenzial zu moderner Neugestaltung mit einer offenen Raumaufteilung.
Die Wandgestaltung im Eingangsbereich sowie auch im Wohn-Essbereich präsentiert sich mit einem gelungenen Mix aus modernen, weißen Flächen und rustikaler Klinkerverblendung. Dies harmoniert besonders mit einem hochwertigen, gestalterischen Highlight - dem durchgehend verlegten Bodenbelag aus exklusivem indischen Schiefer, auch Fevi Stone genannt, der sich sowohl dem modernen wie auch dem rustikalen Wohntrend optimal anpasst und beide Stile zu einem außergewöhnlichen Design vereint.
Die drei Schlafzimmer und das Bad bilden einen separaten, privaten Bereich des Hauses. Durch eine von der Diele abzweigende Tür gelangt man in den privaten Flur zum Elternschlafzimmer, den beiden Kinderzimmern sowie dem Bad. In allen Räumen wurde ein helles Parkett verlegt, das in Kombination mit den weißen Decken und den großen Fenstern eine freundliche, helle Wohnatmosphäre erzeugt.
Eines der Kinderzimmer verfügt zusätzlich über einen direkten Zugang zur Diele, wodurch eine Nutzung als Büro oder Gästezimmer gut vorstellbar wäre, ohne dadurch Privatsphäre einbüßen zu müssen.
Im Flur bietet ein Einbauschrank gleichermaßen unauffälligen wie praktischen Stauraum.

Das solide Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und Bidet ist im Stil der 80ger Jahre ausgestattet.
Auch in diesem Ruhebereich des Hauses bieten sich verschiedenste Möglichkeiten, seinen individuellen Rückzugsraum zu schaffen, bspw. in Form einer größeren, modernen Badgestaltung oder eines Ankleidezimmers.
Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer für jeden Raum separat regelbaren Fußbodenheizung ausgestattet.
Sämtliche Fenster verfügen über Außenrollläden.
Erreicht man die Einliegerwohnung im Dachgeschoss über die Treppe im Eingangsbereich, so betritt man zunächst die helle Empore und den Flur. Von diesem zweigen das Schlafzimmer, das Bad, die Küche und ein großer Wohn-Essbereich ab. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, die Räume hell und freundlich geschnitten.
Weiße Decken, helle Parkett- bzw. Fliesenböden erzeugen ein ansprechendes, gemütliches Wohngefühl.
Das moderne, hell geflieste Bad ist mit Dusche und Badewanne sowie einem Badschrank ausgestattet und bietet noch genügend Platz für weiteres Badmobiliar. Ein Velux-Dachfenster sorgt für gute und angenehme Lichtverhältnisse.
Die Küche ist ebenfalls mit hellen Fliesen gestaltet und auch hier fällt durch ein Veluxfenster viel Licht.
Der Wohn-Essbereich ist großzügig bemessen und verfügt über eine breite Fensterfront aus drei mit Außenrollläden versehenen Sprossenfenstern.
Des Weiteren existieren im Dachgeschoss noch zwei zusätzliche Räume. Sie wurden bislang nicht im Stil der Wohnung ausgebaut und bieten mit insgesamt 22 qm eine weitere beachtliche Ausbaureserve.
Im gesamten Dachgeschoss wurden helle Heizkörper installiert.
Gefliest und funktional in mehrere praktisch geschnittene Räume unterteilt, ergänzt der große Vollkeller das Platzangebot des Hauses noch einmal beträchtlich. Ein großer Hobbyraum, ein Waschraum mit Dusche, ein Vorratsraum sowie noch einige weitere Räume bieten unzählige Nutzungsmöglichkeiten.
Darüber hinaus befinden sich hier der Heizungsraum mit einem 7500L Ölspeicher sowie alle Hausinstallationen.
Von der Kellertreppe aus gelangt man ebenfalls in die große Doppelgarage, die mit zwei Toren an der Vorderseite sowie einem Tor und einer Türe an der Rückseite ausgestattet ist. Die so geschaffene Durchfahrtsmöglichkeit in den Hof kann gerade bei größeren handwerklichen Arbeiten sehr hilfreich sein.
Die grüne, weitläufige Außenanlage steht der Großzügigkeit des Hauses in nichts nach.

Die an den Wohn-Essbereich grenzende Terrasse liegt sonnig und windgeschützt.

Von hier hat man einen schönen Blick über den gepflegten, natürlich gestalteten Garten, der mit altem Baumbestand, Kletterrosen und blühenden Sträuchern eine besondere, gelassene Atmosphäre ausstrahlt.
Ein absolut privater Ruhe- und Familienbereich, der von außen nicht einsehbar ist. Seitlich gelegen befindet sich der ehemalige Stallkomplex mit 2 Pferdeboxen und weiteren Arbeits- und Lagerräumen, der über eine eigene Zufahrt von der Straße verfügt.
Ob und in welcher Größenordnung aktuell auf diesem Grundstück noch Pferdehaltung zulässig ist, könnte ggf. in Erfahrung gebracht werden.
Aber auch für viele andere Nutzungsbereiche wie bspw. Handwerker oder Auto- und Technikliebhaber wird das Gebäude interessante Möglichkeiten bieten.

Sonstige Angaben

Das Objekt kann zu einem Gesamtkaufpreis von 689.000€ von Ihnen erworben werden. Zusätzlich fallen 3,48% Maklerprovision inkl. MwSt an. 3,48% inkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis zu tragen vom Käufer. Die Courtage in Höhe von 3,48% (inkl. Mehrwertsteuer) des notariell beurkundeten Kaufpreises zugunsten von Heinrichs & Müller OHG ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

An das Grundstück grenzt eine zweite Grundstücksfläche von ca. 300m^2 an; diese kann vom neuen Eigentümer angepachtet werden.

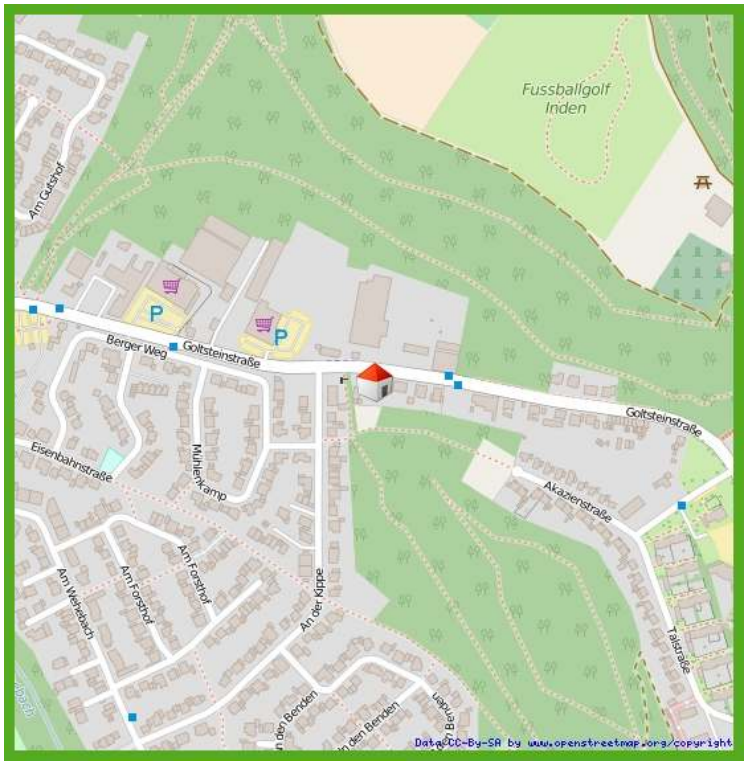
Für dieses Objekt liegt ein Energieausweis vor:

Baujahr: 1983
Zustand: Gepflegt
Jahr der letzten Modernisierung: 2001
Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 133,5 kWh/a
Energieausweis gültig bis: 14.05.2030
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr lt. Energieausweis: 1983

Baujahr Anlagentechnik: 2001
wesentlicher Energieträger: Heizöl

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten. Eine Überprüfung dieser Angaben wurde von 5Plus Immobilien Heinrichs & Müller OHG nicht vorgenommen. Für deren Richtigkeit übernimmt die Firma 5Plus Immobilien Heinrichs & Müller OHG keine Gewährleistung/Haftung und schließt sie aus. Vom Ausschluss ausgenommen ist die Haftung für Leib, Leben und Gesundheit. Der Käufer ist verpflichtet, sich selbst von der Richtigkeit der Angaben vor dem Kauf zu überzeugen. Das gilt auch für alle Beschaffenheitsangaben (wie z.B. Baujahr, Flächenangaben, Grundrisse, Zustand usw.). Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

Makrolage



Mikrolage

Lage

Lucherberg ist eine Ortschaft der Gemeinde Inden, ländlich gelegen und rund 10 km von Eschweiler und Düren entfernt.
Unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs sind in Inden vorhanden.
Hier gibt es Kitas und Grundschulen sowie eine 5 km entfernte Gesamtschule in der Nachbargemeinde Langerwehe.
Viele weitere Schulformen und Bildungsangebote befinden sich in den benachbarten Städten Eschweiler, Düren und Jülich.
Der Bahnhof in Langerwehe und die eigene Autobahnauffahrt zur A4 sorgen für eine sehr gute Verkehrsanbindung der Gemeinde. Somit sind auch Aachen und Köln unproblematisch erreichbar.
Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung ihres Hauses.
Wer Freizeitmöglichkeiten in der Natur bevorzugt, der wird gleich in der nahen Umgebung auf seine Kosten kommen. So befinden sich der Lucherberger See und die beiden Badeseen in Düren und Echtz in nur kurzer Entfernung. Das Freizeitgebiet um die Goltsteinkuppe mit dem Indemann beginnt quasi direkt vor ihrer Haustür und lädt ebenso wie das an Langerwehe angrenzende Waldgebiet zu sportlichen Aktivitäten und gemütlichen Spaziergängen ein.
Den Naturpark Eifel erreichen sie in nur etwa 35 min.

Autobahn A4 – 2,2 km
Langerwehe – ca. 5 km
Ortskern Inden – 600m

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

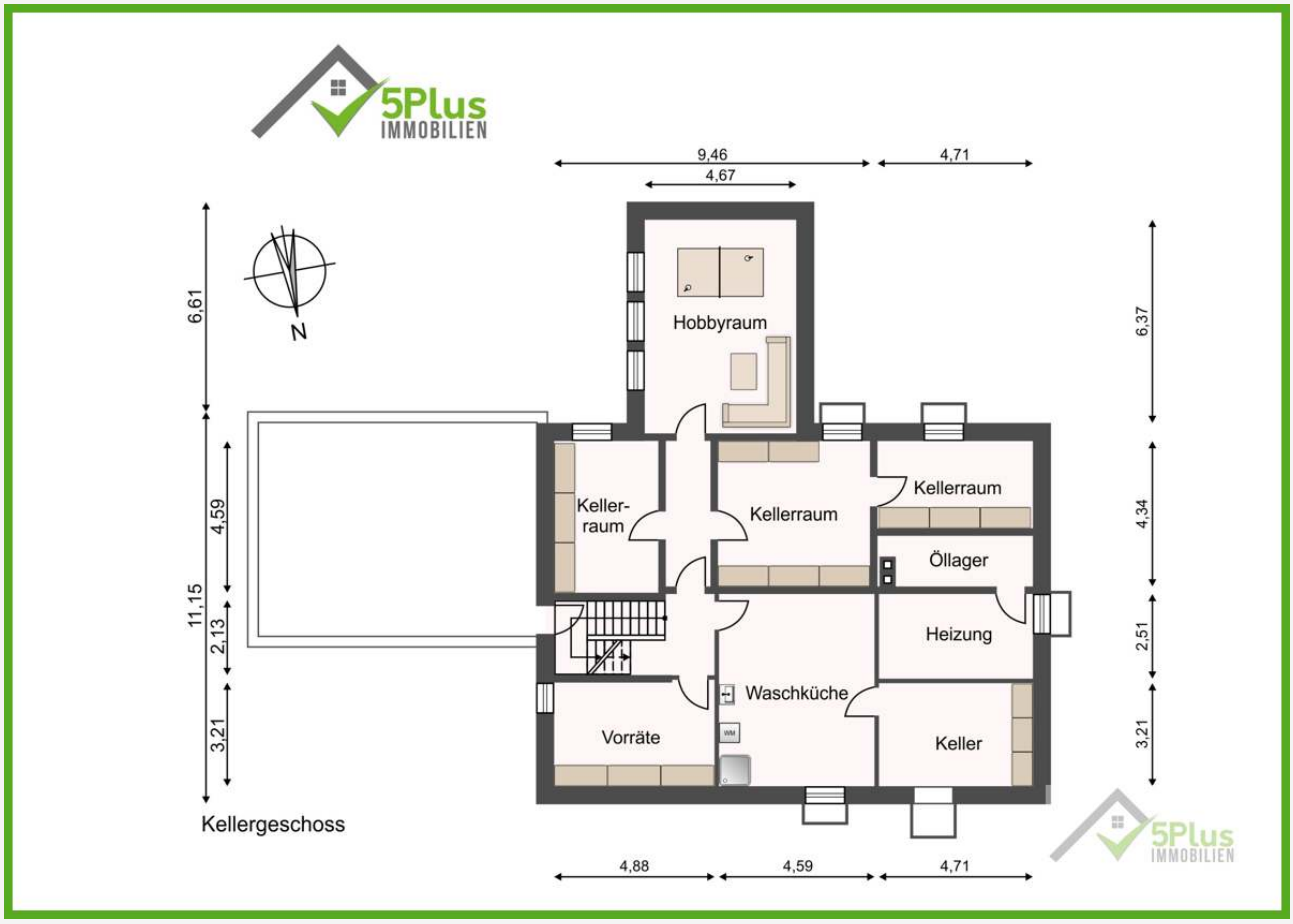
5Plus Immo Haus Inden Drohnenaufnahme

5Plus Immo Haus Inden

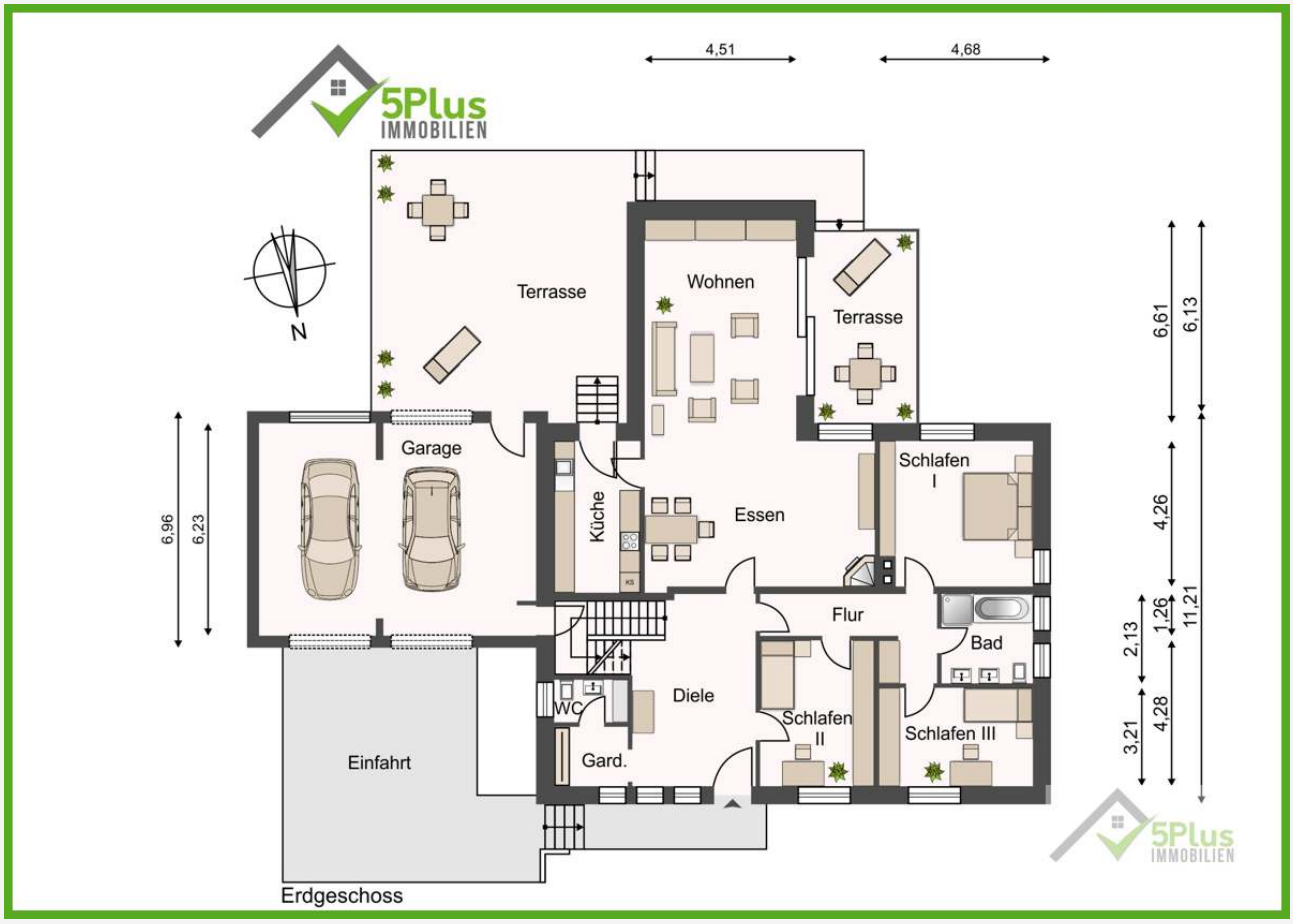
5Plus Immo Haus Inden

5Plus Immo Haus Inden

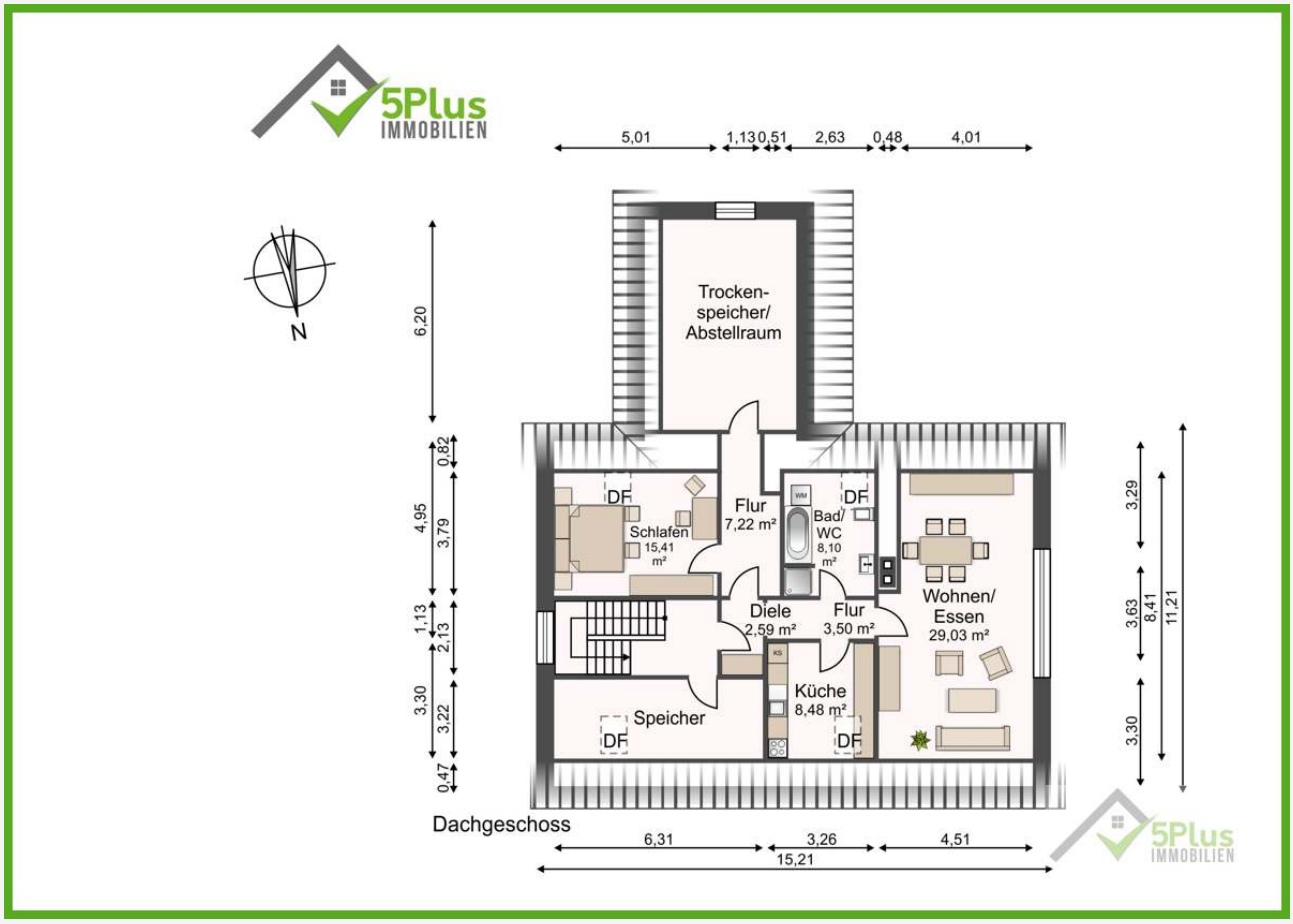
5Plus Immo Haus Inden



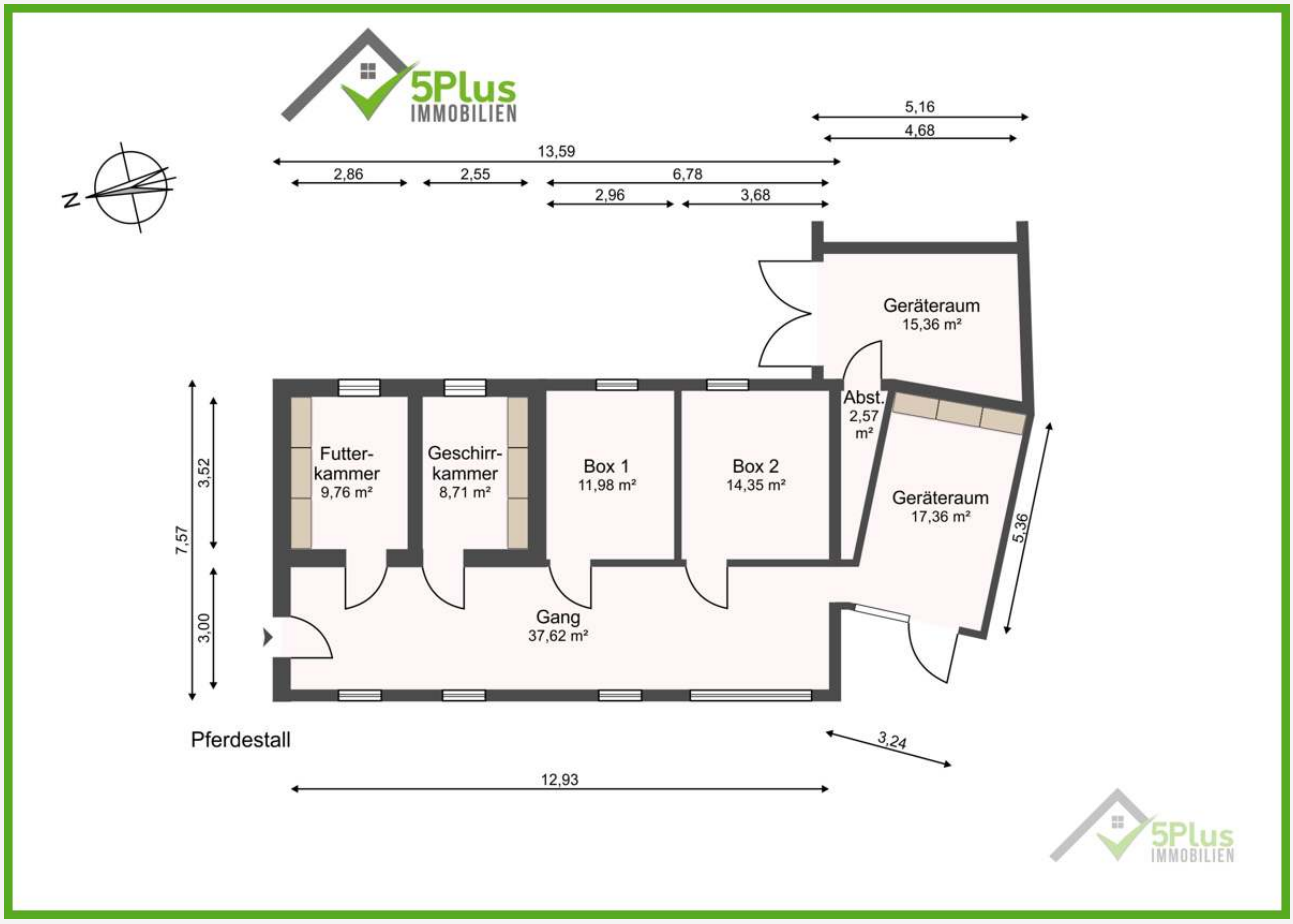
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Ehemaliger Pferdestall

5Plus IMMOBILIEN

TAUCHEN SIE MIT UNSEREM 3D RUNDGANG IN DIE IMMOBILIE EIN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **14.05.2030** **Registriernummer** [2] NW-2020-003192454 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Goltsteinstr. 59, 52459 Inden	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	Ölheizung Bauj. 2001 , Fenster 1983	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	315,2 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Heizöl EL	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Wolfgang Münstermann
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Gressenicher Str. 42
52249 Eschweiler

15.05.2020
Ausstellungsdatum

Wolfgang Münstermann
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Sachverständiger nach § 21 EnEV
Gressenicher Str. 42
52249 Eschweiler
Tel. 02403/702590
Fax 02403/702591

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

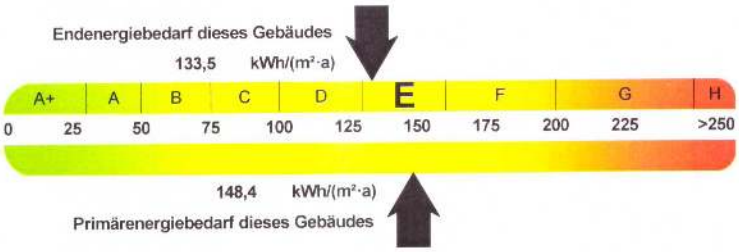
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2020-003192454 **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 41,0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **148,4** kWh/(m²·a) Anforderungswert **99,8** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,64 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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 § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 133,5 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:
	%
	%
	%

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

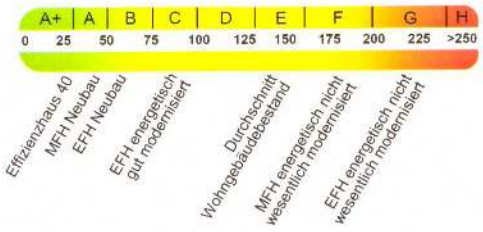
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



[7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

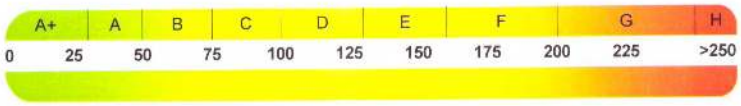
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2020-003192454 **3**

Energieverbrauch



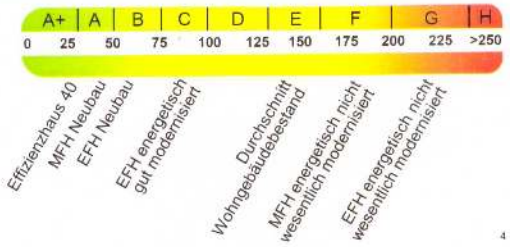
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor

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 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 des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] NW-2020-003192454 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Zentralheizung mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	☒	☐		
2	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Solaranlage (Sonnen-Energie) + Heizungsanlage mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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: Wolfgang Münstermann, Gebäudeenergieberater im Handwerk, Fa. Wärme und Mehr
Gressenicher Str. 42, 52249 Eschweiler

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 18. November 2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO^2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsflächebezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H'^{T}). 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 die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf –Seite 2
Der Endenergie bedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungan. 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 zum EEWärmeG – Seite 2
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

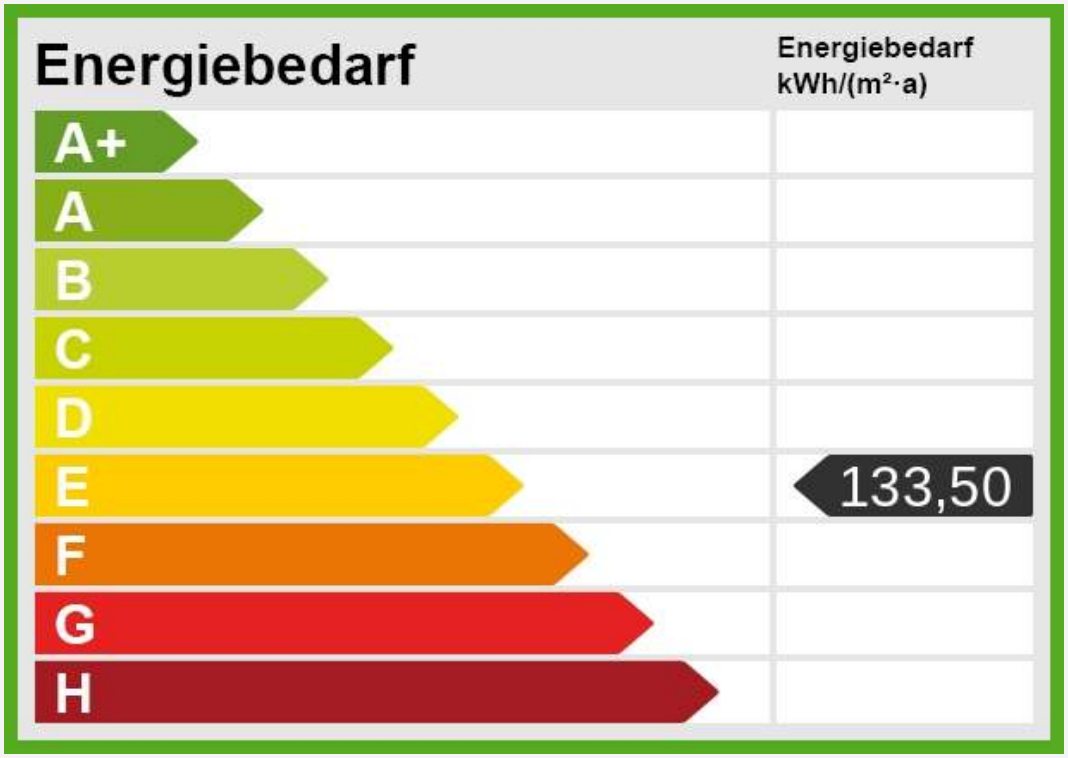
Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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


Energiebedarf
Energiebedarf
kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
133,50
F
G
H

Allgemeine Geschäftsbedingungen
zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

§1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichst & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§2 Doppeltätigkeit

Der Makler 5Plus-Immobilie, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§3 Eigentümerangaben

Der Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Informationepflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, die behördlichen Akten, insbesondere Bauakten, sowie alle Informations- und Einsichtrechte gegenüber dem WEG-verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z.B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf entfalteten Tätigkeit von seinem potentiellen und vom Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG,

Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potentiellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionpflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatz-Verpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers 5Plus-Immobilien, Heinrichs & Müller OHG, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf vereinbart.

§10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Ihre **Immobilienexperten** für die **Region Aachen, Inden** und **Heinsberg**

Der **Start** in ein **neues Zuhause** beginnt mit uns!

Unser Service – Ihre Sicherheit!

- Durchführung eines unverbindlichen Beratungsgespräches
- Erstellung von Werteinschätzungen und Marktanalysen
- Beratung bei der Kaufpreisfindung
- Erstellung aussagekräftiger Fotos bei Objektaufnahme
- Ggf. Anfertigung eines 360-Grad-Rundganges durch Ihre Immobilie
- Hilfe bei der Beschaffung aller notwendigen Unterlagen, angefangen von Grundrissen, Energieausweis und Wohnflächenberechnung, über Grundbuchauszug und Flurkarte bis hin zum Kaufvertrag
- Erstellung aussagekräftiger Exposés
- Vermarktung Ihrer Immobilie über unsere weitreichenden Kontakte und Datenbanken
- Bewerbung Ihrer Immobilie in Internet und Printmedien
- Korrespondenz mit den Interessenten
- Auswahl der Anfragen danach, ob die Interessenten auch zu Ihnen und Ihrer Immobilie passen
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Hilfe bei der Erstellung von Kaufverträgen
- Vorbereitung von Notarterminen
- Begleitung bei der Vertragsunterzeichnung
- Begleitung bei der Objektübergabe

0 24 65 - 30 57 60

www.5Plus-Immobilien.de

5Plus Immobilien, Rathausstr. 4, 52459 Inden/Altdorf

5Plus IMMOBILIEN

Rolf Heinrichs
Rathausstraße 4
52459 Inden

02465 - 30 57 60
0162-7484754
aachen@5plusimmo.de
www.5plus-immobilien.de

Rechtshinweis:
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/-vermietung ist nicht ausgeschlossen.

Belgische Maklergenehmigung: Numéro d'agréation 510944
Nach Artikel 53 vom 27 November 1985 wurde vom Institut Professionnel des Agents Immobiliers die Erlaubnis zur Vermittlung von Immobiliengeschäften in Belgien erteilt.