

Wohlfühlfaktor: Zechenhaus mit großem Garten

Objekt: 25-027 • 45307 Essen
180.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	25-027
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	45307
Ort	Essen
Wohnfläche	ca. 93 m ²
Nutzfläche	ca. 35 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 352 m ²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1905
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	227 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.08.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1905
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Kaufpreis	180.000,00 €
Außen-Provision	0,00



Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus! Diese charmante "Doppelhaushälfte" im Zechenstil aus dem Jahr 1906 besticht durch seinen unverwechselbaren Charakter und eine großzügige Raumaufteilung auf ca. 93,44 m² Wohnfläche inkl. der Terrasse. Mit 3,5 Zimmern, zwei Schlafzimmern, einem Wintergarten und zwei großen Kellerräumen bietet das Haus vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Garten auf dem ca. 350 m² großen Grundstück. Ein grünes Refugium mitten in Essen, das zum Entspannen, Gärtnern und Spielen einlädt. Obwohl das Haus gepflegt ist, wartet es auf eine liebevolle Renovierung, durch die Sie Ihr persönliches Traumhaus schaffen können. Hier verbinden sich historische Architektur, Potenzial und Natur auf einzigartige Weise.

Dieses Haus lädt Sie dazu ein, nicht nur zu wohnen, sondern Ihr Leben mit schönen Momenten zu füllen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem Wintermorgen im warmen Wintergarten sitzen, den ersten Kaffee trinken und dabei in Ihren großen, grünen Garten blicken, ein perfekter Start in den Tag.

Das gemütliche Wohnzimmer bietet Raum für entspannte Abende: vielleicht bei einem Glas Wein auf dem Sofa, während durch die Fenster der Blick in den Garten fällt. In der Küche können Sie mit Familie oder Freunden kochen und dabei gesellige Stunden verbringen, die nicht nur satt machen, sondern Erinnerungen schaffen.

Die beiden Schlafzimmer sind Rückzugsorte, die Ihnen Ruhe und Geborgenheit schenken. Ob als Elternschlafzimmer mit Blick ins Grüne oder als liebevoll eingerichtetes Kinder- oder Gästezimmer.

Zwei große Kellerräume bieten viel Platz für Stauraum, Hobbys oder eine kleine Werkstatt. Der gepflegte, aber renovierungsbedürftige Zustand eröffnet Ihnen die Chance, das Haus genau nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Ein Zuhause mit Charakter, das zu Ihnen passt.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie!



Lage

Die "Doppelhaushälfte" befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Essener Stadtteil Leithe/Kray. Hier verbinden sich angenehme Wohnatmosphäre, gute Erreichbarkeit und ein familienfreundliches Umfeld auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig sorgt die zurückgezogene Lage für ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Erholung. Nicht nur der große Garten sondern auch die ruhigen Seitenstraßen eignen sich optimal für Kinder und Haustiere.

Der nur wenige Gehminuten entfernte Volksgarten Kray zählt zu den beliebtesten Grünanlagen im Essener Osten. Mit seinem alten Baumbestand, weitläufigen Wiesen, zwei Teichen sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bietet der rund 10 Hektar große Park ideale Voraussetzungen für erholsame Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen.

Der Volksgarten wurde bereits 1913 angelegt und ist bis heute ein beliebtes Naherholungsziel für Anwohner und Familien.

Der großzügige Garten unterstreicht den besonderen Wohnwert der Immobilie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Die Lage eignet sich insbesondere für Familien und Paare, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld mit städtischer Nähe und Entwicklungspotenzial legen.

Ausstattung Beschreibung

- 1 Wohn- / Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Abstellkammer
- 2 große Kellerräume
- Gasheizung
- Wintergarten
- Garten mit Terrasse
- Gartenhaus
- Elektrische Rollläden im Wohn- / Essbereich
- Bad mit Badewannen- / Duschkombi
- Kunststofffenster
- Landhaus-Einbauküche



Sonstige Angaben

Diese tolle Immobilie wartet auf die richtigen Eigentümer, welche durch eine umfangreiche Renovierung einen neuen und einzigartigen Charakter verleihen möchten.

Bilder



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Schlafzimmer OG



Badezimmer EG



Wintergarten



Wintergarten



Garten



Garten



Garten



Garten



Eingangsbereich



Haus Gartenansicht

Objekt: Wohnflächenberechnung nach örtlichem Aufmaß am Wohnhaus
Ottostraße 31a, 45307 Essen

Auftraggeber: [REDACTED]

S. 1 von 1

Aufstellung der Wohn- / Nutzflächen nach DIN 277 (ermittelt per Aufmaß / CAD)

	WFL.	NFL.
<u>Keller</u> (nach Aufmaß vom 28. Juli 2026)		
- Keller 1		15,50 m ²
- Keller 2		14,02 m ²
- Flur		5,49 m ²
SUMME KELLER		35,01 m ²

<u>Erdgeschoss</u> (nach Aufmaß vom 28. Juli 2026)		
- Wohnen	15,52 m ²	
- Küche	15,96 m ²	
- Bad	3,59 m ²	
- Diele	5,85 m ²	
- Eingang	3,65 m ²	
- Terrasse (50%) 30,38m ² :2=	15,19 m ²	
SUMME ERDGESCHOSS	59,76 m ²	

<u>Dachgeschoss</u> (nach Aufmaß vom 28. Juli 2026)		
- Zimmer 1	15,33 m ²	
- Zimmer 2	11,82 m ²	
- Flur	3,24 m ²	
- Abst.	3,29 m ²	
SUMME DACHGESCHOSS	33,68 m ²	

KELLER		35,01 m ²
ERDGESCHOSS	59,76 m ²	
DACHGESCHOSS	33,68 m ²	
SUMME WOHNFLÄCHE	93,44 m ²	
SUMME NUTZFLÄCHE		35,01 m ²

Aufgestellt: 19. August 2026

Wolf Architekten AKNW



Andreas E. Wolf
Dipl.Ing. Architekten - Stadtplanung
Brigittestr. 29
45130 Essen
Mitglieds.-Nr. AKNW: 25394
E-Mail kontakt@wolf-architekten.com
Internet www.wolf-architekten.com

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: **22.08.2036**

Registriernummer: NW-2026-006582732

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Ottostr. 31a 45307 Essen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1905		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	73	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: keine, Aber möglich	Verwendung: keine, aber möglich	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 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)
 Andreas E. Wolf
 Wolf Architekten AKNW
 Brigittastr. 29
 45130 Essen

Unterschrift des Ausstellers
 ARCHITEKT
 A 25394
 Ausstellungsdatum 22.08.2026

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

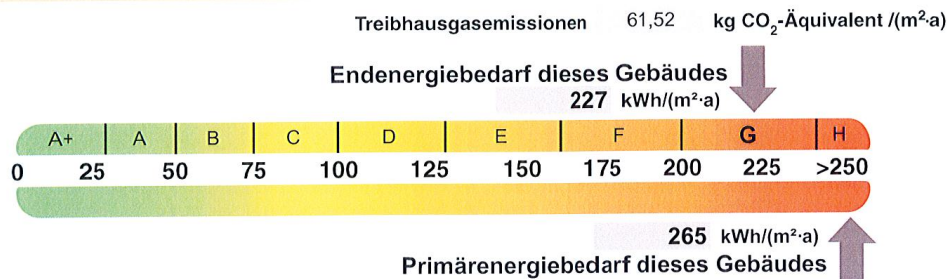
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006582732

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]

227 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

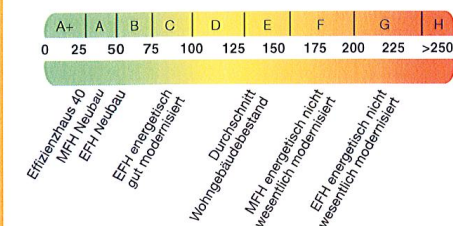
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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_{net}), 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 20.07.2022

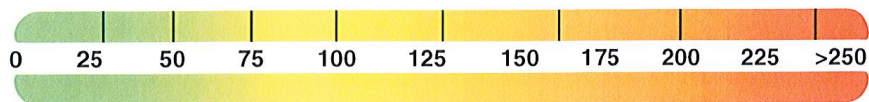
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006582732

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



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



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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2026-006582732

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	Dach	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
3	Fenster	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
4	Heizung	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
5	Lüftung	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		

☐ 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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Grundsanierung.
Z. B. Fenster, Heizung, Dachdämmung.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

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

Angabe 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

Ottostr. 31 a

Bezirksregierung Köln



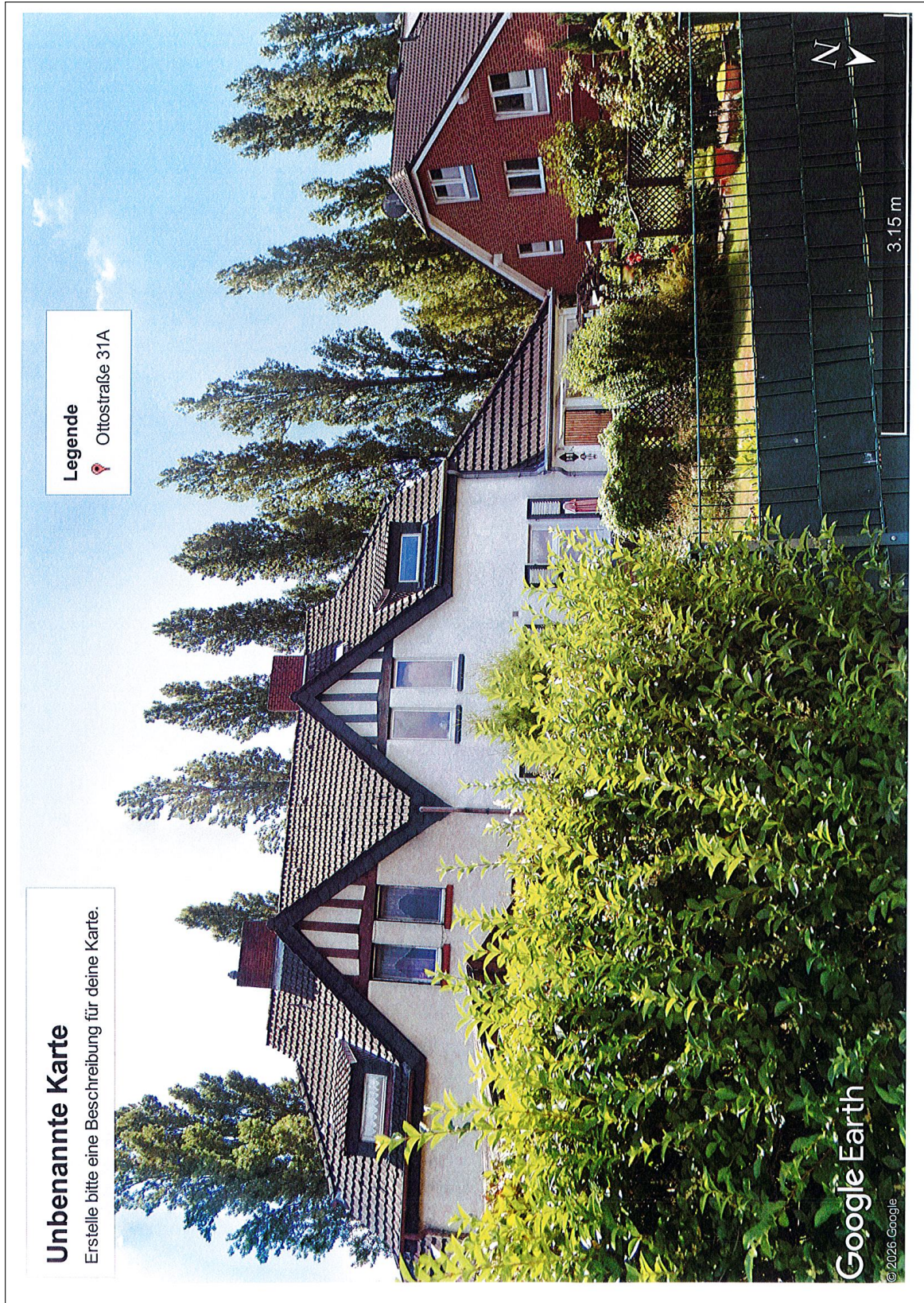
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.06.2026 um 15:29 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.







Ihr Ansprechpartner

Herr Nathan Dolch
immogolz GmbH
Huyssenallee 78-80
45128 Essen

Telefon: 0201 22 000 50

E-Mail: anfragen@immogolz.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 zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

immogolz GmbH • Huyssenallee 78-80 • 45128 Essen
Tel.: +49 201 / 22 000 50 • Mobil: • Fax:
info@immo-golz.de • www.immo-golz.de