

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr Maximilian Specht  
abc Specht GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Mangels-Straße 22  
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0  
Mobil: 0151 6522 4325  
Fax: (02604) 6680  
E-Mail: [m.specht@abc-specht.de](mailto:m.specht@abc-specht.de)  
Web: [www.abc-immobilienmakler.de](http://www.abc-immobilienmakler.de)



## Charakter trifft Qualität – individuell modernisierte Immobilie mit Charme



Mühlbachstraße 2, 56379 Singhofen

|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Wohnfläche                     | ca. 160 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche                     | ca. 250 m <sup>2</sup>            |
| Anzahl Zimmer                  | 12                                |
| Anzahl                         | 7                                 |
| Schlafzimmer                   |                                   |
| Grundstücksgröße               | ca. 530 m <sup>2</sup>            |
| Kaufpreis                      | 267.000,00 €                      |
| Außen-Provision                | 3,57 %                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup>     | 651,22 €                          |
| mtl. Mieteinnahmen             | 2.500,00 €                        |
| Jahresnettokaltmiete           | 30.000,00 €                       |
| Baujahr                        | 1925                              |
| Zustand                        | Saniert                           |
| Energieausweis                 | Bedarfsausweis                    |
| Endenergiebedarf               | 306,70<br>kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis<br>gültig bis   | 06.03.2036                        |
| Baujahr lt.                    | 1999                              |
| Energieausweis<br>wesentlicher | Gas                               |
| Energieträger                  |                                   |
| Befuerung                      | Gas                               |
| Heizungsart                    | Zentralheizung                    |
| Etagenzahl                     | 2                                 |
| Balkon                         | Ja                                |
| Terrasse                       | Ja                                |

## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohnobjekt vereint großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonderes Wohnambiente. Helle Räume, offene Wohnbereiche sowie stilvolle Details schaffen eine angenehme und einladende Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Aufenthaltsräume mit Kaminofen, die beeindruckenden Dachräume mit sichtbaren Holzbalken sowie mehrere sonnige Terrassen und Außenbereiche.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Durch die flexible Raumaufteilung bieten sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von großzügigem Wohnen über Praxis- oder Atelierflächen bis hin zu Seminar- oder Gästebereichen.

Große Fensterflächen sorgen in vielen Räumen für ein angenehmes Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der idyllische Gartenbereich sowie die Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Ein Objekt mit viel Charakter, Charme und Potenzial in besonderer Umgebung.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im Yogaraum und Klangzimmer
- Komplette Sanierung der Räume zwischen 2010 und 2015
- 2 Holzöfen im Objekt vorhanden
- Aubaureserven im Dachgeschoss des Hinterhauses

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Mühlbachstraße 2 in 56379 Singhofen – einer charmanten Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz.

Der Ort verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Gastronomie, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindergarten und weitere öffentliche Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Die umliegende Natur mit zahlreichen Wander- und Freizeitmöglichkeiten macht die Lage besonders attraktiv. Beliebte Ausflugsziele wie das Mühlbachtal, die „Teufelsdell“ oder die Region rund um die Lahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

## Objekttitel

Charakter trifft Qualität – individuell modernisierte Immobilie mit Charme

## 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.



Ausblick Dachterrasse 2



Klangraum



Wohnung Hinterhaus - Schlafzimmer



Wohnung Hinterhaus - Küche



Wohnung Hinterhaus - Schlafzimmer 2



Wohnung Hinterhaus - Badezimmer



Wohnung 1. OG - Wohnzimmer



Wohnung 1. OG - Ausblick Wohnzimmer



Wohnung 1. OG - Dachterrasse 1



Wohnung 1. OG - Schlafzimmer 2



Wohnung 1. OG - Flur inkl. Wandschränken



Wohnung 1. OG - Schlafzimmer 3



Wohnung 1. OG - Abstellraum



Gewerbefläche EG - Behindertentoilette



Gewerbefläche EG - Damentoilette



Gewerbefläche EG - Yogaraum (2)



Gewerbefläche EG - Herrentoilette



Gewerbefläche EG - Yogaraum

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr Maximilian Specht  
abc Specht GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Mangels-Straße 22  
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0  
Mobil: 0151 6522 4325  
Fax: (02604) 6680  
E-Mail: [m.specht@abc-specht.de](mailto:m.specht@abc-specht.de)  
Web: [www.abc-immobilienmakler.de](http://www.abc-immobilienmakler.de)



Gewerbefläche EG - Fußbodenheizung



Toilette Hof



Heizung

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr Maximilian Specht  
abc Specht GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Mangels-Straße 22  
65183 Montabaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0  
Mobil: 0151 6522 4325  
Fax: (02604) 6680  
E-Mail: [m.specht@abc-specht.de](mailto:m.specht@abc-specht.de)  
Web: [www.abc-immobilienmakler.de](http://www.abc-immobilienmakler.de)



Lageplan

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.03.2036

Registriernummer: RP-2026-006259047

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |                                           |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | freistehendes Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                               |                                           |  |
| Adresse                                               | Mühlbachstraße 2<br>56379 Singhofen                                                                                                                                                                                          |                                           |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              |                                                                                                                                                                                                                              |                                           |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1925                                                                                                                                                                                                                         |                                           |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 1999                                                                                                                                                                                                                         |                                           |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 4                                                                                                                                                                                                                            |                                           |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>0</sub> )                   | 442,8 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                                                 |                                           |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Erdgas E, Stückholz                                                                                                                                                                                                          |                                           |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Strom-Mix                                                                                                                                                                                                                    |                                           |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: Scheitholz                                                                                                                                                                                                              | Verwendung: Kaminöfen                     |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                           |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                  |                                           |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                                    | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)                 |                                           |                                                                                     |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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

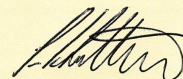
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Lukas Schattner

Am Wäldchen 6  
56337 Eitelborn

### Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 07.03.2026

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2026-006259047

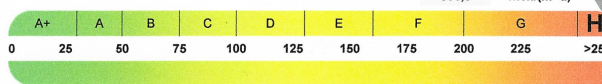
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 45,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

306,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



214,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 214,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 118,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>4</sup>

Ist-Wert 1,17 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

306,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup> ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
  - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
  - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
  - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

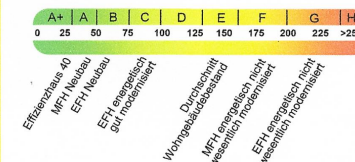
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wär-<br>mebereit-<br>stellung | Anteil EE <sup>5</sup><br>der Einzel-<br>anlage | Anteil EE <sup>6</sup><br>aller<br>Anlagen <sup>7</sup> |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                              |                                      |                                                 |                                                         |
| Summe <sup>8</sup>           |                                      |                                                 | %                                                       |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE <sup>10</sup> |
|------------------------------|-------------------------|
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |
|                              | %                       |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>W</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

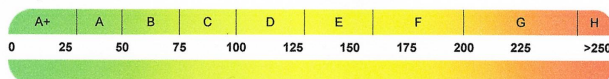
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2026-006259047

3

## Energieverbrauch

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



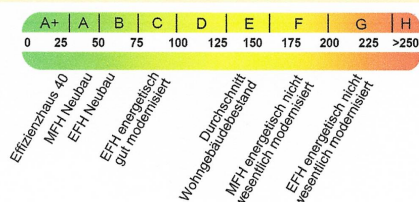
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|-----|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von      | bis |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotjenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.7

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2026-006259047

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                   | Dämmung der obersten Geschossdecke           | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 2   | Heizung                | Erneuerung der Heizungsanlage                | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |

☐ weitere Einträge im Anhang

**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:

Lukas Schattner  
Am Wäldchen 6, 56337 Eitelborn <sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## 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 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.

### 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 zur Erfüllung

#### der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises