

Ihr Ansprechpartner

Tanja Schad-Reisenauer
T: +49 172 9908710
ts@wohnfinanz24.de



wohnfinanz24.de

Der etwas andere Makler!



OBJEKT VKO20250922

Ein Zuhause voller Charme und Geschichte – liebevoll saniertes EFH in Oppenheim

55276 OPPENHEIM

Kaufpreis

589.000,00 €

Käuferprovision

3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE

Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1925
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 160,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 550 m²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2010
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett, Laminat
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche, Badewanne
Badezimmer:	2
Keller:	Nein
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	5

Befuerung/Energieträger: Heizöl

Energieausweis: Vorhanden

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse: E

Energiekennwert: 157,9 kWh/(m²*a)

Energie mit Warmwasser: Ja

Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Wein- und Kulturlandschaft von Oppenheim erwartet Sie ein besonderes Schmuckstück: ein Haus, das Geschichte atmet und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet.

Das ursprüngliche Baujahr um 1925 verleiht diesem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter. 2010 wurde es mit viel Liebe zum Detail, Geschmack und Respekt vor der Substanz umfassend saniert. So entstand ein Zuhause, das Tradition und zeitgemäße Wohnansprüche perfekt verbindet.

Auf großzügigen ca. 160 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, eröffnet sich eine Raumaufteilung, die Familienherzen höherschlagen lässt. Sechs helle Zimmer laden dazu ein, individuelle Wohnräume wahr werden zu lassen. Ob als gemütliches Wohnzimmer, behagliches Schlafzimmer oder inspirierendes Arbeitszimmer.

Darüber hinaus bietet das Haus praktische Nutzflächen, die als Hobbyräume dienen oder zusätzlichen Stauraum bieten. Eine separate Werkstatt macht es zum Paradies für Heimwerker, die hier ihren Projekten in Ruhe nachgehen können. Zwei Außenstellplätze direkt am Haus garantieren zudem stressfreies Ankommen. Ganz gleich, ob mit Einkaufstaschen, Kinderwagen oder Fahrrädern.

Das Haus ist wie geschaffen für Menschen, die Privatsphäre und Idylle schätzen. Ein traumhaft gestalteter Außenbereich lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Ein Ort, an dem Sommertage zur kleinen Auszeit vom Alltag werden.

Dieses besondere Haus vereint historische Seele mit moderner Eleganz und bietet die ideale Basis für ein neues Kapitel Ihrer Familiengeschichte.

Lage

Die Immobilie befindet sich in 55276 Oppenheim, einer charmanten Weinstadt am Rhein, die für ihre historische Altstadt, die imposante Katharinenkirche und ihr lebendiges Kultur- und Vereinsleben weit über die Region hinaus bekannt ist.

Das Haus liegt in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage, ideal für Familien, die Privatsphäre und Geborgenheit schätzen. Zugleich profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Berufspendler ist Oppenheim durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung besonders attraktiv: Der Bahnhof mit direkter Verbindung nach Mainz, Wiesbaden und Frankfurt liegt nah, und auch die Autobahnen A60 und A63 sind schnell erreichbar. So genießen Sie die Ruhe des Wohnorts und bleiben dennoch flexibel und bestens angebunden.

In Oppenheim verbinden sich Historie, Kultur und Natur mit einer hohen Lebensqualität. Der perfekte Ort, für ein Zuhause mit Herz und Charakter.

Ausstattung

- + 2010 umfangreich Saniert
- + 2 Badezimmer
- + hochwertige Einbauküche
- + Parkett/Fliesen/Laminat
- + große Terrasse
- + idyllische Außenanlage mit Grillplatz
- + Werkstatt
- + großzügige Nutz- und Lagerflächen

Sanierungsmaßnahmen im Überblick

- + Gebäudeabdichtung hergestellt
- + Vollwärmeschutz der Außenfassade
- + Aufsparrendämmung hergestellt
- + Fenster erneuert (2-Fach verglast)
- + Zentralheizung
- + Elektroleitungen komplett erneuert
- + Absicherung teilweise erneuert

Sonstiges

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma W&F Wohnfinanz GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma W&F Wohnfinanz GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die W&F Wohnfinanz GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die W&F Wohnfinanz GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die W&F Wohnfinanz GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Provisionshinweis

Die Provision ist verdient und fällig nach notarieller Kaufvertragsbeurkundung.



Wohnbereich



Wohnbereich mit Kamin



Detail Kamin



Küche- Essbereich



Küche



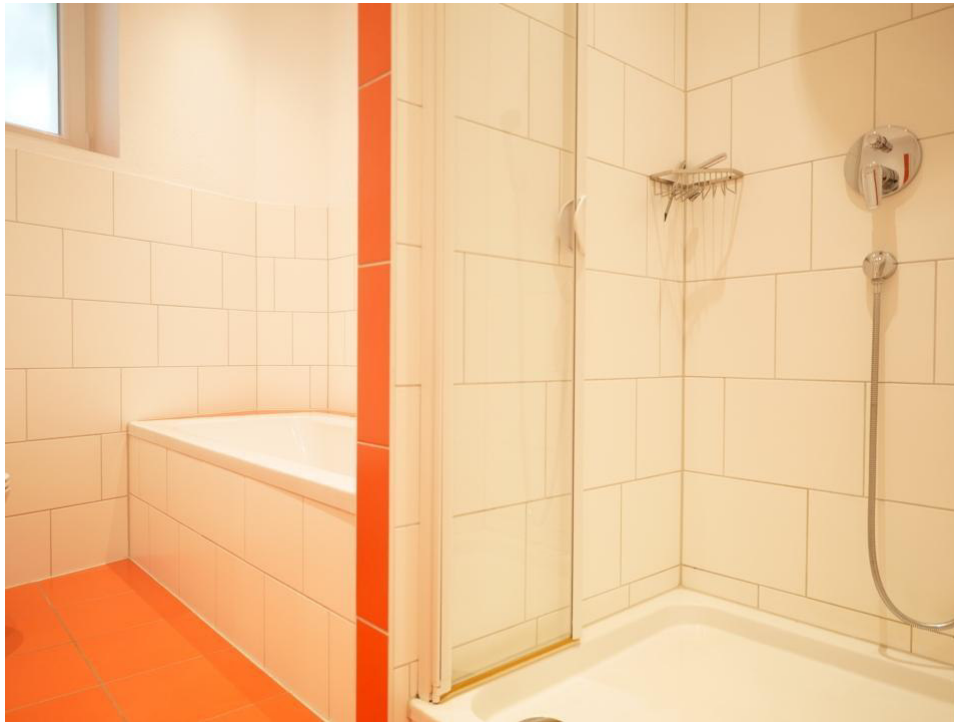
Küche



Badezimmer OG



große Dusche



Badezimmer EG



Schlafbereich DG



Schlafbereich DG mit Gaube



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 1 EG



Büro OG



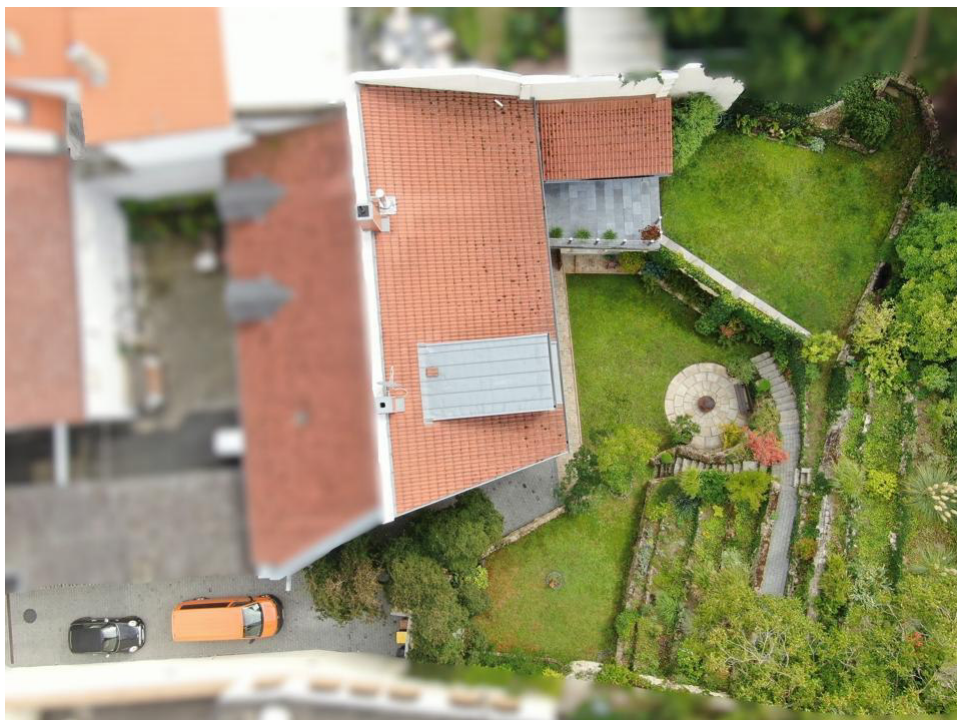
Treppenhaus



Lager- Hobbyraum EG



Werkstatt EG



Aufteilung Grundstück



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!



Hausansicht



Luftbild Außenbereich

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE



Außenanlage



Außenanlage



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!



Grillplatz



wohnfinanz24.de

Der etwas andere Makler!

FINANZIERUNGSBERATUNG AUS EINER HAND



**KOSTENFREI
BANKENUNABHÄNGIG
SCHNELLE VORANFRAGE
PERSÖNLICHE WÜNSCHE & ZIELE
VERGLEICH BEI ÜBER 500 BANKEN**



IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER:

MARC HÖBEL
Finanzierungsexperte
Bankbetriebswirt



06135-7052594
0175 4536263
mh@wohnfinanz24.de

W&F WOHNFINANZ GMBH
Mainzer Straße 155
55299 Nackenheim
www.wohnfinanz24.de



W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!

WICHTIGER HINWEIS!

GEHEN SIE AUF NUMMER SICHER &
VERPASSEN SIE WIRKLICH KEIN OBJEKT MEHR!



QR-Code scannen oder uns unter Wohnfinanz24 suchen!

Liken, Fan werden und als erster neue Objekte sehen!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Mainzer Straße 108, 55276 Oppenheim

Wohnfläche	Fläche m ²	Höhe m	Raum m ³
------------	--------------------------	-----------	------------------------

Erdgeschoss

Schlafzimmer 1	9,10	2,70	24,57
Schlafzimmer 2	15,31	2,70	41,34
Flur	8,36	2,70	22,57
Badezimmer	6,62	2,70	17,87
Wohnfläche Gesamt - EG	39,39		106,35

Obergeschoss

Wohnbereich	28,51	2,80	79,83
Küche / Essbereich	26,81	2,80	75,07
Büro	9,72	2,80	27,22
Badezimmer	12,49	2,80	34,97
Flur	3,12	2,80	8,74
Terrasse zu 1/4	6,63	2,80	18,56
Wohnfläche Gesamt - OG	87,28		244,38

Dachgeschoss

Schlafzimmer DG	27,27	3,80	103,63
Wohnfläche Gesamt - OG	27,27		103,63

Nutzfläche	Fläche m ²	Höhe m	Raum m ³
-------------------	--------------------------	-----------	------------------------

Erdgeschoss

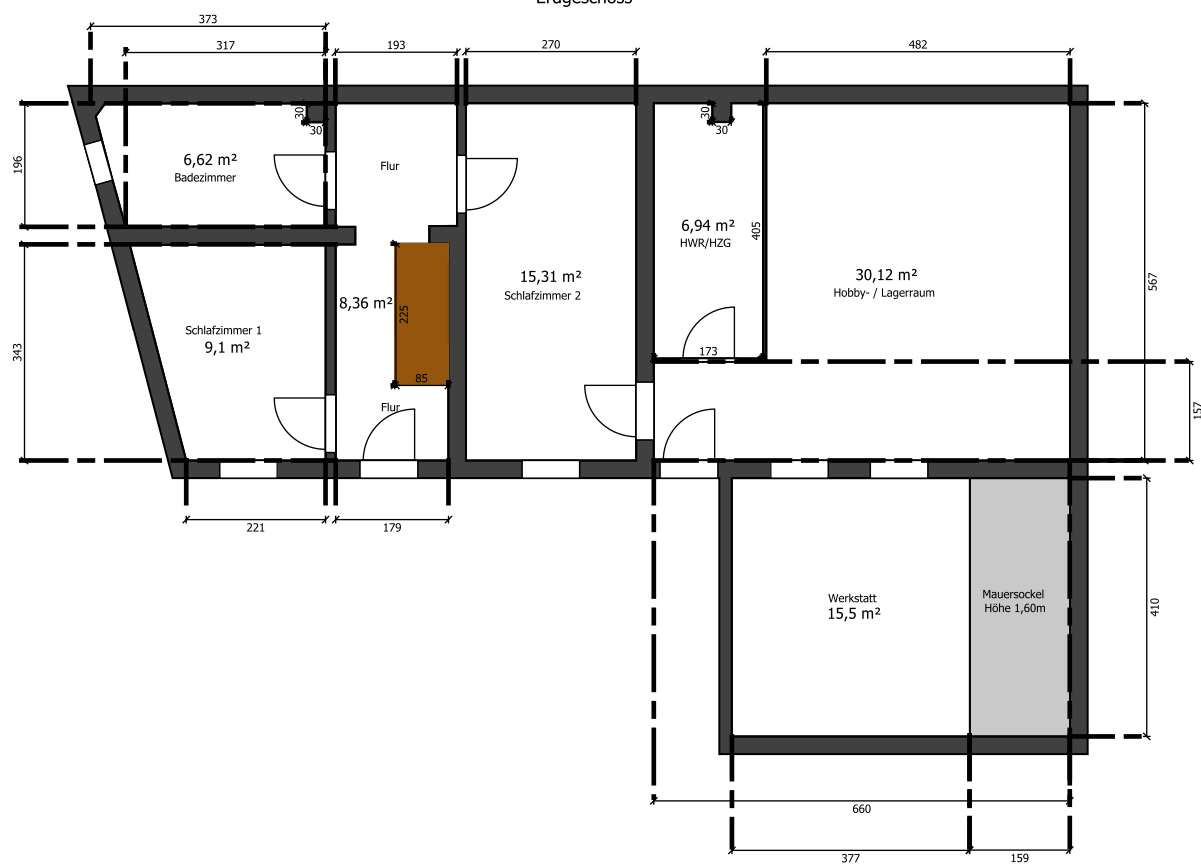
Hobbyraum	30,12	2,70	81,32
HWR/HZG	6,94	2,70	18,74
Werkstatt	15,50	2,70	41,85
Gesamtsumme	52,56		141,91

Dachgeschoss

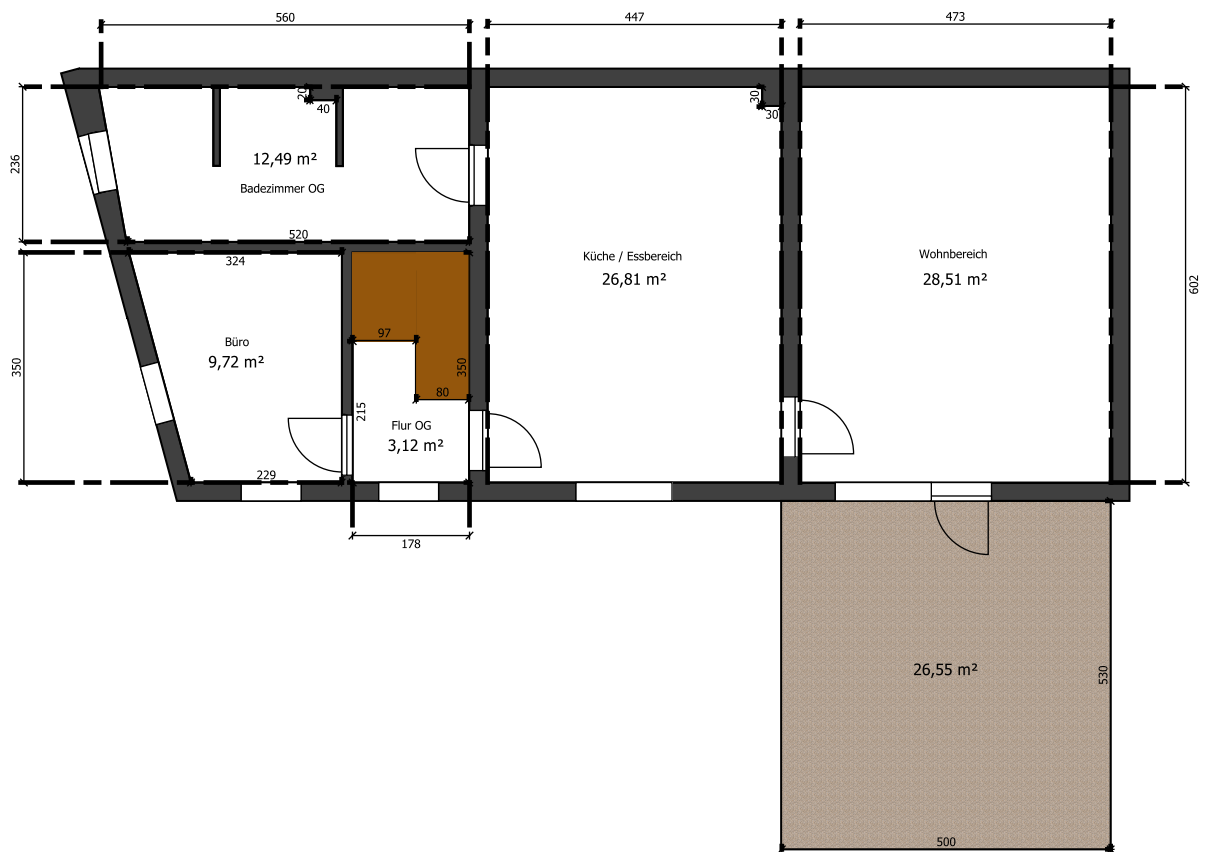
Lager	48,62	3,80	184,76
Gesamtsumme	48,62		184,76

Gesamtsumme Wohnfläche	153,94
Gesamtsumme Nutzfläche	326,67
Gesamtsumme umbauter Raum	781,03

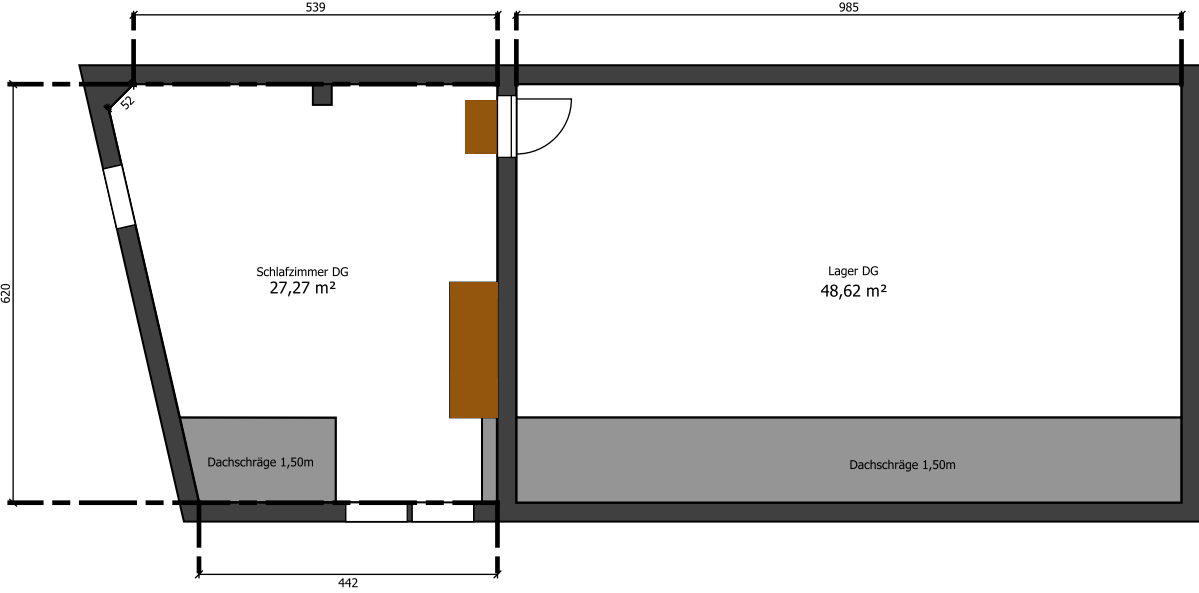
Mainzer Straße 108, 55276 Oppenheim
Erdgeschoss



Mainzer Straße 108, 55276 Oppenheim
1. Obergeschoss



Mainzer Straße 108, 55276 Oppenheim
Dachgeschoss



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.11.2034

Registriernummer: RP-2024-005411778

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Mainzerstraße 108 55276 Oppenheim		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}			
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	307,8 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gekaufte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Nicolai Hesseldenz

Auf dem Bangert 14
67294 Oberwiesen



Nicolai Hesseldenz
Bev. Bezirksschornsteinfeger
Auf dem Bangert 14
67294 Oberwiesen
Telefon: 0 6358 - 98 91 312
Mobil: 0 175 - 23 55 717

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

07.11.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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 16. Oktober 2023

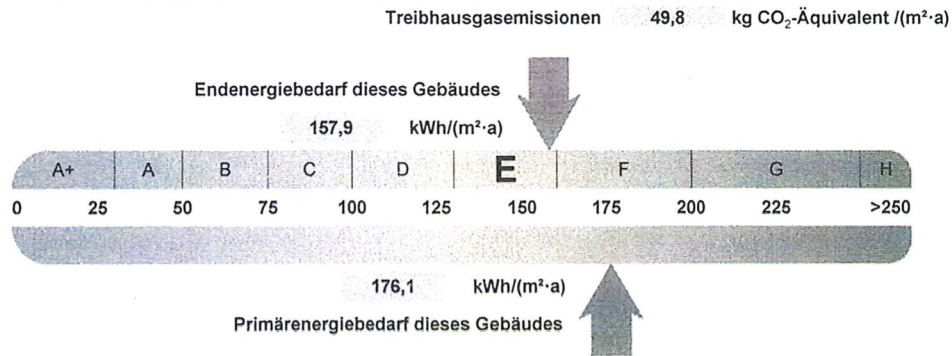
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2024-005411778

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 176,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 109,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,39 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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]

157,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 ³

- ☐ 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

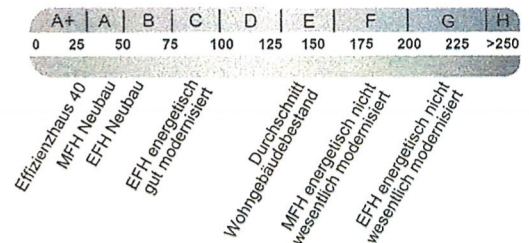
Anteil der erneuerbaren Energie Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵ Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Anteil der erneuerbaren Energie Anteil EE ¹⁰

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ 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
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

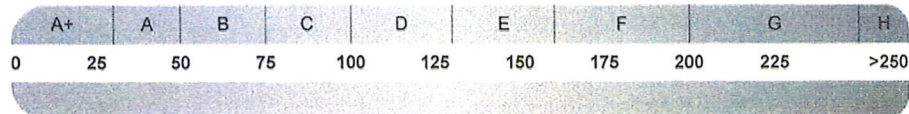
RP-2024-005411778

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



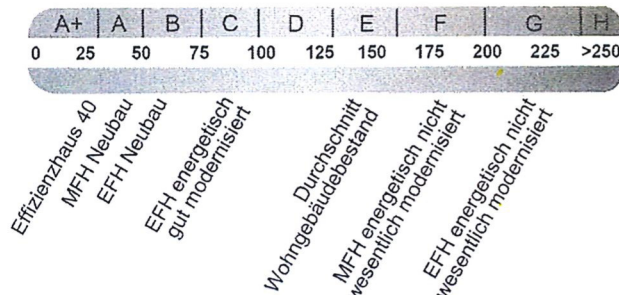
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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



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_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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2024-005411778

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

☐ 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:

Nicolai Hesseldenz
Auf dem Bangert 14, 67294 Oberwiesen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 11.09.2025

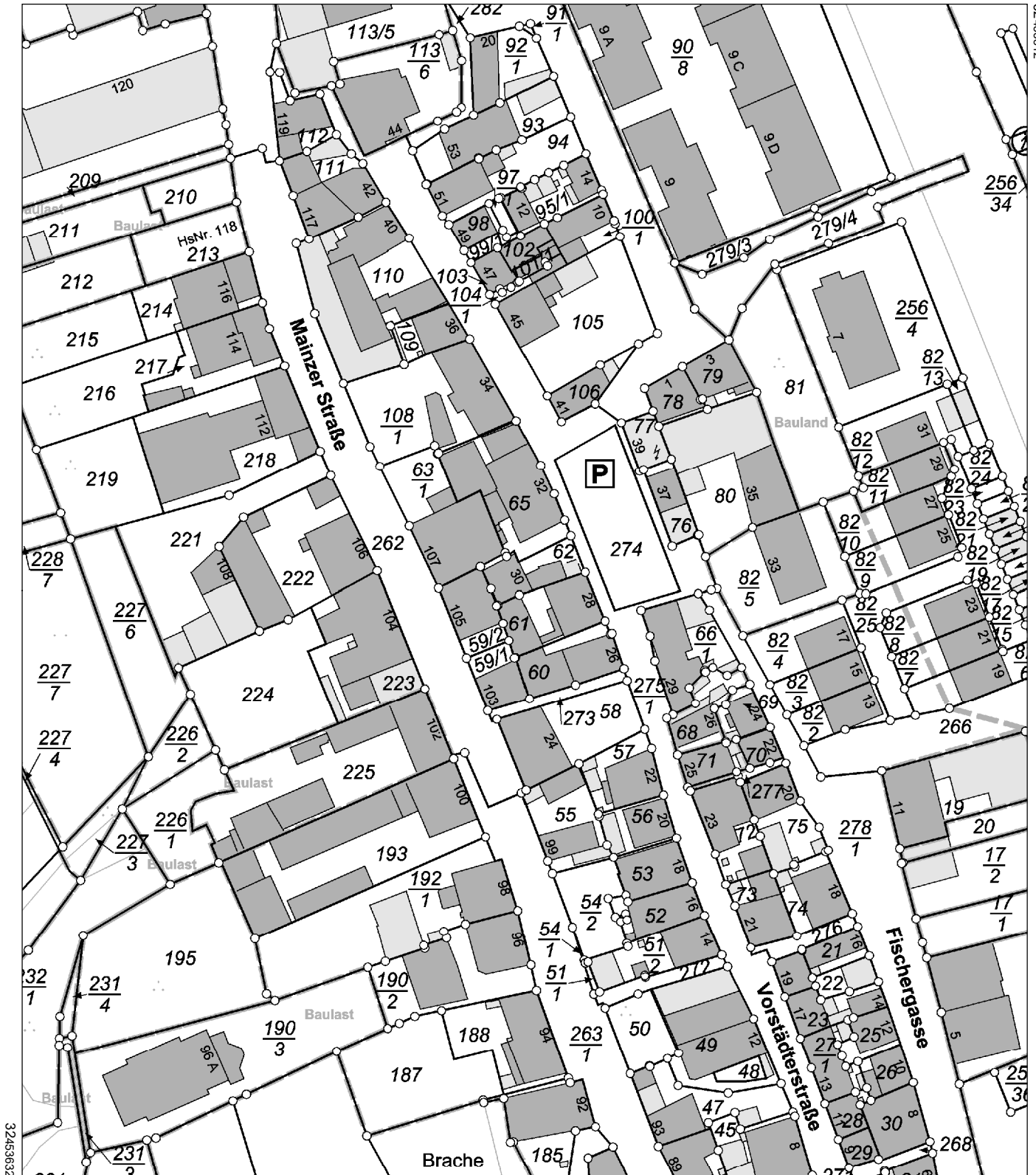
Flurstück: 62
Flur: 2
Gemarkung: Oppenheim

Gemeinde: Oppenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5523173

32453812



32453632

5522963

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Ausgegeben durch Notare Dr. Henning Münch und Gunter Dilling.

Kein amtlicher Auszug; nur Verwendung im Rahmen der Beurkundung von Rechten an Grundstücken.