

®

IMMOBILIEN

Ihr Vertrauen - Unsere Erfahrung

HERPEL

Karl-Broll-Str.18, 35619 Braunfels Tel. 06442 - 953721 Fax 953722
Mobil 01522 - 950 91 38, www.herpel-immobilien.de
e-mail : info@herpel-immobilien.de

Immobilie und Finanzierung - aus einer Hand



Exposé - Nr. JB413

Kaufobjekt
Bahnhofstraße 20, 35630 Ehringshausen

Eigentümer: Jörg Peter, Am Eckartsrot 1, 35444 Biebental / Königsberg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Dieter Herpel
06442-953721

Wohnhaus mit kleinem Laden in Ehringshausen zu verkaufen.



Strassenansicht v. rechts

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	besondere Immobilie
PLZ	35630
Ort	Ehringshausen
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 64 m ²
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	75.000,00 €
Provision	3,57 % v. beurkundeten Kaufpreis vom Käufer zahlen.
Baujahr	unbekannt
Zustand	Renovierungsbedürftig
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl

Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Etagenzahl	3
Vermietet	Ja
Verfügbar ab (Text)	Nach Vereinbarung

Beschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt im Erdgeschoss über einen circa 20 m² großen Laden mit zwei Schaufenstern, der im Moment an eine Einzelperson als Wohnraum vermietet ist, zuzüglich kleiner Küche, Duschbad mit WC, Abstellraum.

Im Obergeschoss befinden sich die Küche und 2 Zimmer. Das Dachgeschoss wurde zum Wohnraum ausgebaut und beinhaltet 2 Zimmer mit einseitigen Dachschrägen und das Wannenbad mit WC.

Das komplette Untergeschoss besteht aus Mauerwerk, auf dem, ab dem ersten Obergeschoss ein Fachwerk aufgesetzt ist. Die Fenster sind bereits ausgetauscht gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Eine neue Haustür aus Kunststoff wurde ebenfalls eingebaut.

Die Elektroinstallation wurde vor ca. 15 Jahren komplett erneuert.

Durch durchgeführte Renovierungsarbeiten wurden die Wände des Treppenhauses verputzt und teilweise die Böden mit Laminat ausgelegt.

Die Sieger-Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 1996 und wurde im Keller eingebaut. Alle Rohre wurden hier bereits isoliert. Hier befinden sich auch 2 Kunststofftanks mit jeweils 1000 l Fassungsvermögen.

Das Dach ist mit Schiefer eingedeckt.

Lage

Die Gemeinde Ehringshausen liegt direkt an der Bundesstraße 277 die von Herborn nach Wetzlar führt und hat derzeit 9470 Einwohner. Die Dill teilt die Ortschaft, so dass die linke Hälfte zum Rothaargebirge und die andere Hälfte zum Westerwald gezählt wird.

Durch seine verkehrsgünstige Lage (Bundesstraße, Eisenbahnstrecke Dortmund - Frankfurt, sowie die in wenigen Kilometern erreichbare Anschlussstelle der Autobahn A 45 (Dortmund - Frankfurt) ist man in wenigen Minuten in den größeren Städten Herborn oder Wetzlar.

Alle Dinge des täglichen Lebens können hier fußläufig erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte und Einzelhandel), Ärzte, Zahnärzte, Apotheke und Banken etc. sind im Ort vorhanden.

Kindergarten und Grundschule befinden sich ebenfalls im Ort. Die weiterführenden Schulen sind die Goethe Schule in Wetzlar oder das Johanneum Gymnasium in Herborn.

Ebenfalls in Wetzlar sind die Berufsschulen. Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter www.Ehringshausen.de

Ausstattung Beschreibung

Ein Energiebedarfsausweis liegt derzeit nicht vor, wurde jedoch bereits in Auftrag gegeben.

Sonstige Angaben

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Herpel Immobilien

Dieter Herpel

Karl-Broll-Str.18

35619 Braunfels

Tel. 06442-953721, Fax 953722

Mobil: 01522-9509138

E-Mail: info@herpel-immobilien.de

vereinbaren Sie also gleich mit uns einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf Ihnen dieses Objekt zeigen zu dürfen!

Wir sind Ihnen gerne auch bei der Finanzierung behilflich und ermitteln aus über 100 Banken und Sparkassen den richtigen Finanzierungspartner, da viele Hausbanken nur Objekte aus dem eigenen Angebot für den Kunden gut finanzieren. Lassen Sie uns darüber sprechen!!!!

Weitere Angebote finden Sie auch auf unserer Homepage unter: www.Herpel-Immobilien.de. Wir führen in unserem Angebot auch "nicht veröffentlichte Objekte".

Sprechen Sie uns hierzu an und teilen uns Ihre Wünsche mit.

Gemeinsam können wir so auch "Ihr Objekt" finden.



OG _ Zimmer 1



OG _ Küche



OG _ WC



erneuerte Elektrik



OG _ Zimmer 2



DG _ Zimmer 1



DG _ Zimmer



DG _ Flur



DG _ Wannenbad _ WC



Laden



Erneuerte Elektrik



Sieger _ Ölzentralheizung



Kunststofftanks 2 x 1000 Ltr.



Strassenansicht v. links

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.

Es gelten unsere AGB's.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² HE-2015-000508591

1

Gültig bis: 30.05.2025

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Bahnhofstr. 20, 35630 Ehringshausen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	116m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl_EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Energieberater (HWK)
 Jochen Keßler
 Zum Hofacker 8
 35767 Breitscheid

31.05.2015

Ausstellungsdatum

Jochen Keßler
 Energieberater (HWK)
 Zum Hofacker 8

35767 Breitscheid-Rabenscheid

Tel.: 0 27 77 - 81 26 79

Unterschrift des Ausstellers

¹Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
 Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³Mehrfachangaben möglich

²Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

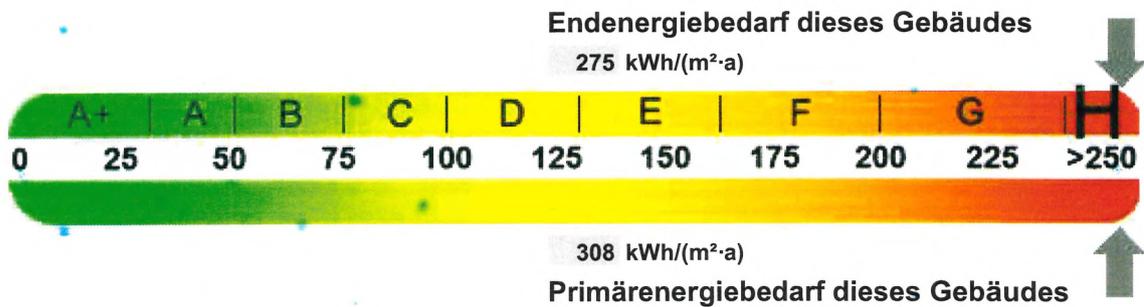
Registriernummer ² HE-2015-000508591

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 87 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 308 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 1,24 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

275 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:		Deckungsanteil:		%
				%
				%

Ersatzmaßnahmen ⁶

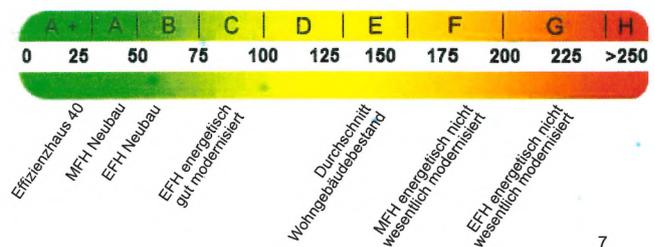
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵nur bei Neubau
⁷EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³freiwillige Angabe
⁶nur bei Neubau im Fall

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

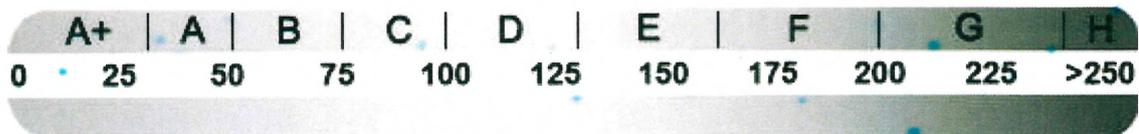
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



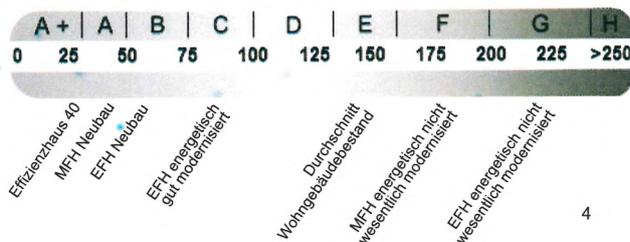
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³gegebenenfalls

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HE-2015-000508591

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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	Heizung	1 Öl-Brennwertkessel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Öl-Brennwertkessel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Hydraulischer Abgleich des Wärmeverteilsystems, Optimierung der Heizkurveinstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Außenwand gg. Erdreich	Innendämmung 10 cm WLS 032 + Dampfsperre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Fenster	Passivhausrahmen mit 3 Scheiben, U-Wert 0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Sonstiges	Dämmung unterseitig 10 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	Außenwand gg. Außenluft	Außendämmung Wärmedämmverbundsystem 12 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	Sonstiges	Dämmung winddicht zwischen Sparren 26 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9	Sonstiges	Dämmung oberseitig 22 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Energieausweise/Modempf/Modernisierungsempfehlungen_node.html

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

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

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Wenn Ihr Makler Ihren Personalausweis sehen möchte!

Sehr geehrter Makler-Kunde!

Seien Sie nicht überrascht, wenn neuerdings Ihr Makler Ihren Personalausweis sehen möchte. Nach den Bestimmungen des Geldwäschegesetzes (GwG) ist er dazu verpflichtet!

Ziel des Geldwäschegesetzes ist es, Gewinne aus schweren Straftaten aufzuspüren und die Terrorismusfinanzierung zu erschweren oder gar zu verhindern. Neben Banken, Rechtsanwälten, Finanzdienstleistern usw. sind auch Immobilienmakler im Gesetz als Verpflichtete genannt. Deshalb haben sie bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung (also auch schon vor Abschluss eines Vertrages) eine Identifizierung des Kunden vorzunehmen. Dazu benötigt er folgende Unterlagen:

- Bei einer natürlichen Person: Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Anschrift,
- bei einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft: Firma, Name oder Bezeichnung, Rechtsform, Registernummer soweit vorhanden, Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter; ist ein Mitglied des Vertretungsorgans oder der gesetzliche Vertreter eine juristische Person, so sind deren Firma, Name oder Bezeichnung, Rechtsform, Registernummer soweit vorhanden und Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung zu erheben.

Zur Überprüfung der Identität des Vertragspartners hat sich der Verpflichtete anhand der nachfolgenden Dokumente zu vergewissern, dass die erhobenen Angaben zutreffend sind, soweit sie in den Dokumenten enthalten sind:

- bei natürlichen Personen anhand eines gültigen amtlichen Ausweises, der ein Lichtbild des Inhabers enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, insbesondere anhand eines inländischen oder nach ausländerrechtlichen Bestimmungen anerkannten oder zugelassenen Passes, Personalausweises oder Pass- oder Ausweisersatzes,
- bei juristischen Personen oder Personengesellschaften anhand eines Auszugs aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister oder einem vergleichbaren amtlichen Register oder Verzeichnis, der Gründungsdokumente oder gleichwertiger beweiskräftiger Dokumente oder durch Einsichtnahme in die Register- oder Verzeichnisdaten.

Die Bundesrepublik Deutschland und die Europäische Union wollen mit dem GwG ihre Bürger, also auch Sie, vor illegalen oder gar terroristischen Handlungen schützen. Wir danken Ihnen, dass Sie dies unterstützen und Ihrem Makler die erforderlichen Auskünfte erteilen! Er muss diese, am besten zusammen mit dem schriftlichen Maklervertrag, mindestens 5 Jahre aufbewahren.

Den Gesetzestext können Sie hier abrufen: <http://www.praxisverband.de/Aktivitaeten-des-Bundesverbandes-i-S-Geldwaeschegesetz.htm>

Bei Fragen können Sie sich gerne an uns wenden!

Ihr
BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft
Hanauer Landstr. 204
60314 Frankfurt
www.bvfi.de
info@bvfi.de



Abwicklungsverfahren eines Kaufvertrages

Nach der Einigung zwischen Verkäufer und Käufer wird ein Notar mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages beauftragt.

In diesem Kaufvertrag sind alle relevanten Daten aufgeführt und der Notar wickelt alle notwendigen Genehmigungen und Anforderungen ab.

Nach der beiderseitigen Unterschrift und des Notars schreibt dieser folgende Institutionen an:

- *Das Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht (hier wird eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, so dass nur der Notar hier Eintragungen verfügen lassen darf. (Sperrung des Grundbuches)*
- *Finanzamt wegen der Grunderwerbsteuer*
- *In Deutschland hat die jeweilige Kommune immer ein Vorkaufsrecht, von dem sie allerdings nur dann Gebrauch machen darf, wenn es sich im öffentlichen Interesse befindet.*
- *Das Amt für den ländlichen Raum (Dienst ansässig bei dem jeweiligen Landkreis) wenn es sich um eine Grundstücksgröße über 500 m² handelt (Lahn-Dill-Kreis)*
- *die kreditgebenden Institutionen (falls im Grundbuch eingetragen) wegen der Ablösung der noch eventuell noch bestehenden Verbindlichkeiten und Einholung der Löschungsbewilligungen.*

Der Notar kann die „Fälligkeitstellung“ erst dann vornehmen, wenn ihm seitens der Verkäufer ein Schreiben vorliegt, in dem die Käufer den Verkäufern die komplette und ordnungsgemäße Räumung des Objektes bestätigen.

Sobald dem Notar die oben angegebenen „Fälligkeitsvoraussetzungen“ komplett vorliegen, schreibt dieser die Käufer an (Kopie an die Verkäufer) und stellt den Betrag fällig.

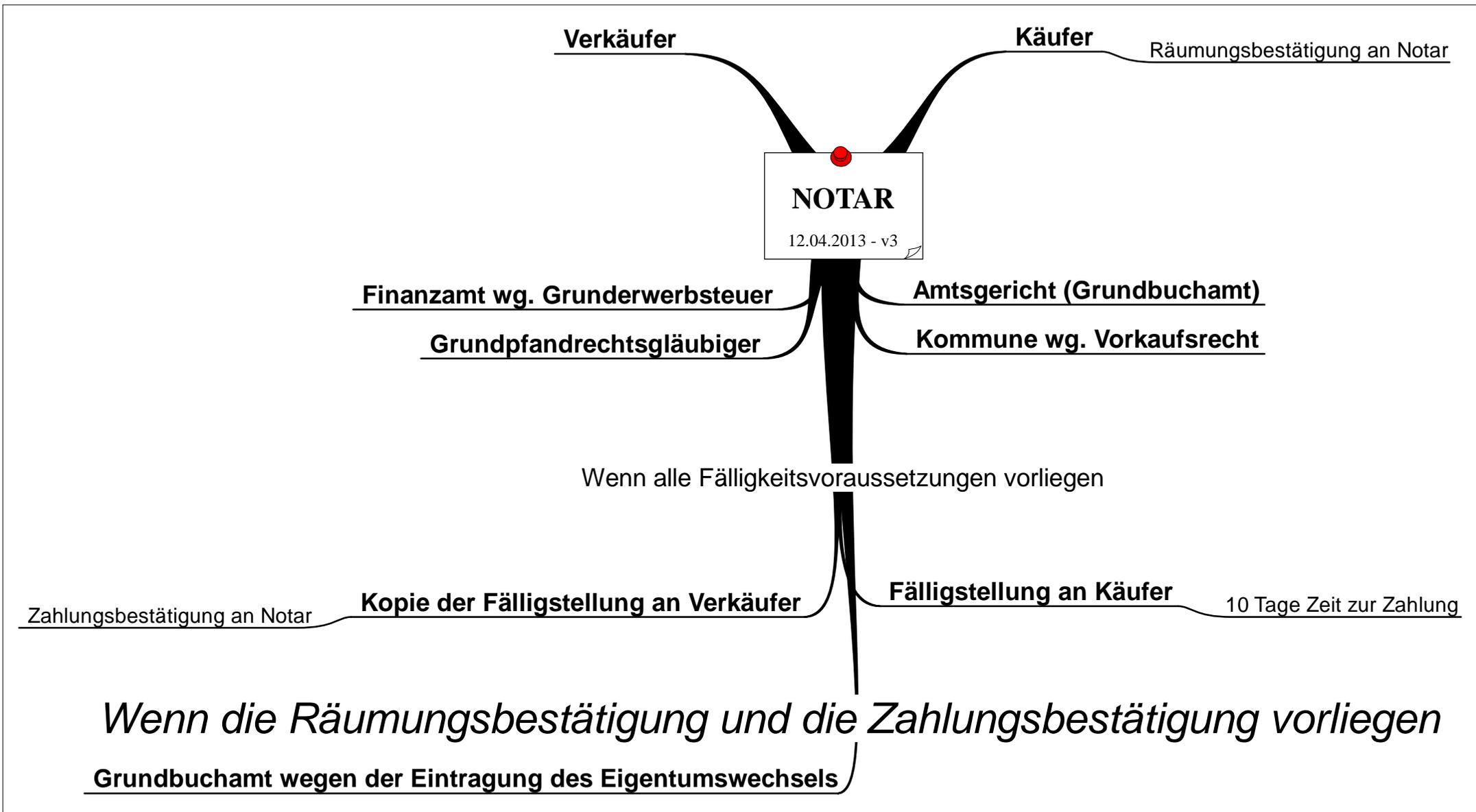
Die Käufer haben dann 14-Tage Zeit um die angeforderten Beträge (gemäß dem Schreiben des Notars) anzuweisen.

Die Verkäufer müssen dann in dieser Zeit (nach Eingang der Zahlung auf deren Konto) gegenüber dem Notar die erhaltene Zahlung bestätigen.

Nach dem Ablauf der vorgenannten „Erledigungen“ kann der Notar beim zuständigen Grundbuchamt den Antrag auf Umschreibung stellen.

Sobald diese Umschreibung erfolgt ist, werden die Käufer vom Amtsgericht (Grundbuchamt) angeschrieben und erhalten einen neuen Grundbuchauszug, indem sie als Eigentümer eingetragen wurden.

Die Käufer haben ab Kenntnisnahme dieser Eintragung im Grundbuch für die bestehende Gebäudeversicherung ein Sonderkündigungsrecht und können, entweder mit sofortiger Wirkung (meistens ungünstig da dem bisherigen Versicherer die restliche Jahresprämie zusteht) oder zur nächsten Hauptfälligkeit den Vertrag kündigen und neu versichern.





Immobilie und Finanzierung - aus einer Hand

Wir suchen laufend für unsere vorgemerkten Kunden:

Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäuser

Eigentumswohnungen

Baugrundstücke

Gewerbeimmobilien

Diskretion wird zugesichert.

*Bitte sprechen Sie uns an. Sie erreichen uns unter
06442-953721 oder 01522-9509138.*

[E-Mail: info@herpel-immobilien.de](mailto:info@herpel-immobilien.de)

®

IMMOBILIEN

Ihr Vertrauen - Unsere Erfahrung

HERPEL

Karl-Broll-Str.18, 35619 Braunfels Tel. 06442 - 953721 Fax 953722
Mobil 01522 - 950 91 38, www.herpel-immobilien.de
e-mail : info@herpel-immobilien.de

Immobilie und Finanzierung - aus einer Hand

- *Sie möchten ein Objekt **kaufen***
- *Sie möchten Ihr Objekt **verkaufen** und suchen eine gute Finanzierungsmöglichkeit für den Interessenten.*
- *Bei Ihrer Finanzierung läuft die **Zinsbindung** aus und Sie möchten weiterhin **gute Konditionen**.*
- *Sie möchten **umschulden**.*
- *Sie benötigen eine Finanzierung für Anschaffungen?*

Sprechen Sie uns an, wir helfen Ihnen gerne weiter!

Schließlich ist es Ihr Geld, was Sie sparen

Folgende Darlehensarten werden angeboten:

- Annuitäten-Darlehen
- Auslandsfinanzierung
- Cap-Darlehen
- Dispohypothek
- Energiedarlehen
- Familienhypothek
- Forward-Darlehen
- KfW-Darlehen
- Konstant-Darlehen
- Policendarlehen
- Ratenkredit
- Vollfinanzierung
- Volltilgerdarlehen

Unsere unabhängigen Finanzierungspartner sind:

Carmen Kempenich

T: 06192 . 470 15 70
F: 06192 . 470 15 701
M: 0170 . 218 87 98

E-Mail: c.kempenich@homewaerts.de
www.homewaerts.de

homewaerts GmbH & Co. KG, Am Holzweg 26, 65830 Knittel
Kooperationspartner der Sapri-Direkt Finanzierungspartner GmbH

homewärts

IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

▲ *Nach Maß* ▲ *Mit Zukunft*

Die unabhängige Immobilienfinanzierung

 FinBroker



Service wie bei einer Privatbank zu den
Konditionen wie bei einer Direktbank



Transparenz und Klarheit!

FinBroker durchleuchtet für Sie **unabhängig** die Zinsangebote von über 100 Banken, Sparkassen und Bausparkassen deutschlandweit, unter Einbindung aller staatlicher Fördermittel. Ob Eigentumswohnung, Haus, Grundstück oder Umfinanzierung - wir suchen die beste **Immobilienfinanzierung** für Sie.

Unsere Spezialisten beraten Sie individuell und **persönlich** vor Ort. Bei uns sparen Sie dadurch viel Zeit und Geld.

Für Sie bedeutet das, Sie erhalten eine persönliche und qualifizierte Beratung und **garantiert die besten Zinsen!**



Sprechen Sie uns jetzt an
(06441) 870 590

www.finbroker.de

Volksbank Mittelhessen eG
BHW Bausparkasse
Bausparkasse Schwäbisch Hall

Yasar Yüksel

Fliesen-, Platten- und Mosaikleger

Vision Fliesen

Ihr Ansprechpartner für die Umsetzung Ihrer Vorstellung in
der Zukunft

Friedenstr. 6
35614 Asslar

Mobil: 0171 / 8890261
Tel./Fax: 06441 / 7868695
visionfliesen@gmail.com

Christian Heinz 
– Meisterbetrieb –

**Heizung · Sanitär
Weichwasser-Anlagen
Brauchwasser-Wärmepumpen**

Grabenstraße 9 · 35638 Leun-Biskirchen
Telefon 0 64 73 / 41 16 61 oder 0163 / 7 45 44 97



Doganci GalaBau

Erd- und Pflasterarbeiten, Mauer- und Zaunbau

Erol Doganci
doganci@hotmail.de

35625 Hüttenberg - Rechtenbach
0178 7658538

PLANTARA
GARTEN - & LANDSCHAFTSBAU



Akif Koca
Im Hofacker 1 35633 Lahnau

Telefon: 06441-98 22 803
Mobil: 0157-71 46 11 13
E-Mail: info@plantara-garten.de
www.plantara-garten.de

- **GARTENGESTALTUNG & PLANUNG**
- **AUBENANLAGEN**
- **PFLASTERARBEITEN ALLER ART**
- **GRÜNSCHNITT UND ENTSORGUNG**
- **ZAUNBAU**
- **MAUERN & HANGBEFESTIGUNGEN**
- **GARTENPFLEGE**

Fa. Wiesner (Meisterbetrieb)

**Erd- und Baggerarbeiten
Abbruch • Pflasterarbeiten
Hochbau • Tiefbau**

Langenbergstraße 17 • 35580 Wetzlar-Nauborn

 0178-6640499



Raumausstattung

Erdogan Cengiz

Mühlenkopfstr. 11

35619 Braunfels - Tiefenbach

Tel.: 06473 / 8641

Handy: 0178 / 9628457

LEISTUNGEN:

- Tapezieren
- Farbgestaltung im Innen- und Außenbereich
- Bodenverlegearbeiten z.B. Laminat, Teppich, Fliesen
- Verputzen von Wänden mit Putz jeglicher Art