

'What you see, is what you get'...

JETZT ZUM VERKAUFEN:

**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Freistehendes Einfamilienhaus oder Ferienhaus  
im lieblichen Dorf: Madfeld (Stadt Brilon, HSK)



# OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 23.12.2025  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 190.000,- €



## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
<b>ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS</b>	3
<b>MADFELD - WISSENSWERTES</b>	
• Dorf und Sehenswürdigkeiten	4
• Aktivitäten und Veranstaltungen	4
• Lage	5
• Infrastruktur	5
<b>UMGEBUNG - PASSEND ZU IHREN WÜNSCHEN</b>	
• Dauerhafter Wohnsitz	6
• Nutzung als Ferien- und Wochenendhaus	6
• Investition: Nutzung als Mietobjekt für Dauermieter oder Touristen	7
• Abstandstabelle	8
• Lageplan der Dorfes und des Hauses	9
<b>OBJEKT</b>	
• Objektgeschichte in Kürze	10
• Objektbeschreibung	12
• Aufteilung des Hauses	13
• Wohn- und Gesamtflächeberechnung des Hauses	14
<u>ERDGESCHOSS</u>	
• Beschreibung der Räume - Erdgeschoss	15
• Impression - Erdgeschoss	16
• Grundriss mit den Maßen - Erdgeschoss	20
• Ausstattung - Erdgeschoss	21
<u>OBERGESCHOSS</u>	
• Beschreibung der Räume - Obergeschoss	22
• Impression - Obergeschoss	23
• Grundriss mit den Maßen - Obergeschoss	26
• Ausstattung - Obergeschoss	27
<b>[BAU]TECHNISCHE UND SONSTIGE DETAILS</b>	
• Übersicht der Renovierungen 1913 - 2025	28
• Technische Anlagen und Geräte	30
• Zusätzliche Informationen	31
<b>FINANZIELLE INFORMATION UND KAUFPREIS</b>	
• Jährliche Kosten	32
• Kosten für den Käufer	32
• Berechnung des Kaufpreises	33
<b>ZUM SCHLUSS</b>	35
<b>ANHÄNGE</b>	

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de



MADFELD (Stadt Brilon)



Madfeld : Ortsteil Gem. Brilon  
 Fläche : 14,68 km<sup>2</sup>  
 Höhe : 370 - 520 m  
 Einwohner : 1.311  
 Koordinaten : 51°26'NB, 08°43' OL

## Zusammenfassung des Angebots:

Objektart	: Einfamilienhaus, freistehend
Baujahr	: 1913
Bauart	: Massiv/Steinbau
Dachdeckung (1998)	: Dachziegel
Grundstückfläche	: 317 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	: ca. 145 - 150 m <sup>2</sup>
Anzahl der Stockwerke	: 2 (Erd- und Obergeschoss)
Anzahl der Zimmer	: 6, davon 3 Schlafzimmer
Badezimmer	: 1
Toiletten	: 2, davon 1 Gäste-WC
Keller	: Voll unterkellert
Dachboden	: Noch ausbaubar
Zustand	: Renoviert, modernisiert und sehr gepflegt
Stellplatz	: 2 außen vor der Tür und noch 2 auf der Rückseite des Gartens
Bezugsfrei	: Nach Vereinbarung
Kaufpreis	: <b>190.000 €, inkl.</b> , moderne Einbauküche, Wintergarten, Zentralheizung (Erdgas), neuer Pelletofen und viele weitere Extras
Dienstleistungshonorar	: <b>7.000 € (exkl. MwSt.)</b> für alle Dienstleistungen b/z Kauf(vertrag)



Haus im Winter, vom Wald aus gesehen



Wald, direkt gegenüber dem Haus

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Brilon Madfeld



1000-Jahr (2011)

Pfarrkirche



Neues Backhaus

Aabachtalsperre



## Madfeld—Wissenswertes

### Das liebliche Dorf: Madfeld...

Madfeld liegt im ruhigen östlichen Teil des Hochsauerlandes, so wie auch im östlichen Teil der Gemeindegrenzen der Stadt Brilon, wie auf der nebenstehenden Karte zu sehen ist. Die Gemeinde Brilon umfasst viele kleinere, reizvolle Orte und Dörfer, darunter auch Madfeld. Das Dorf gehört seit 1975 zur Stadt Brilon, liegt auf einer Höhe zwischen 370 und 520 m und hat etwas mehr als 1.300 Einwohner. Madfeld erstreckt sich über insgesamt 14,68 km<sup>2</sup> und ist von vielen Feldern und zahlreichen wunderschönen Wäldern umgeben.

### Sehenswürdigkeiten

Es gibt einige interessante Sehenswürdigkeiten in und um Madfeld, von denen wir Ihnen hier die folgenden vorstellen möchten:

- Die Pfarrkirche St. Margaretha mit einem Hochaltar von 1591
- Den Friedhof auf dem Schickartsberg, dem höchsten Punkt von Madfeld. Besonders hervorzuheben sind die denkmalgeschützte Kapelle und der Prozessionsweg, für den der berühmte lokale Künstler Boris Sprenger verschiedene Bronzarbeiten und ein Denkmal geschaffen hat
- Den Bürgerwald, erbaut von Kindern und Erwachsenen, die im Rahmen des 1000jährigen Jubiläums von Madfeld im Jahr 2011 zusätzliche Bäume pflanzten. Eine Besonderheit sind auch die hölzernen Tore, wie z.B. die Energie- und Sonnen-untergangstore
- Das Millenniumtor - ein Tor, das sich auch auf dem Schickartsberg befindet und Ihnen einen atemberaubenden Panoramablick in südöstlicher Richtung (Kassel) bietet
- Die Aabachtalsperre nördlich von Madfeld, bereits im Landkreis Paderborn. Ein See, der ausschließlich für die Trinkwasserversorgung bestimmt ist. Der 9 km lange Wanderweg um den See führt Sie in eine noch unberührte Natur, Wälder, Flora und Fauna

### Aktivitäten und Veranstaltungen

Madfeld ist nicht nur ein liebliches Dorf mit schöner Geschichte, Lage und Sehenswürdigkeiten, sondern vor allem ein Dorf, in dem das gesellschaftliche Leben eine große und wichtige Rolle spielt. Das erklärt sofort das aktive Vereinsleben mit mehr als 20 Vereinen, von denen die größten der Schützenverein, der Sportverein, der Musikverein, der Wanderverein, der Karnevalsverein und die Freiwillige Feuerwehr sind. Menschen aus anderen Ländern –und das gilt auch für Dutzende Niederländer, die hier leben– werden hier sehr leicht aufgenommen. Wenn Sie Mitglied in einem der Vereine werden, ist Ihre Integration in die Dorfgemeinschaft ein Kinderspiel.

# OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 23.12.2025  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de



Schützenfest Madfeld 2025



Spazieren und Fahrradfahren



Vor Ort ist alles da, Dorfsupermarkt, Shell, usw.



## Madfeld—Wissenswertes [Fortsetzung]

In Anbetracht seiner Tradition und der Anzahl der Vereine hat Madfeld jedes Jahr eine Reihe von gut besuchten Festen, Veranstaltungen und Events:

- Karnaval mit großer Parade am Rosenmontag
- Pfingstfest, ein Sportereignis mit dem Madfeld-Pokal als Preis
- Schützenfest mit Parade, Live-Musik, etc.
- Dorffest und Grillabende auf dem Dorfgrillplatz beim neuen Backhaus
- Theaterabende und Konzerte in der Schützenhalle
- Weihnachtsmarkt

Für weitere Informationen: [www.madfeld-sauerland.de](http://www.madfeld-sauerland.de)

### Lage

Madfeld ist aufgrund seiner natürlichen, stark bewaldeten Umgebung ein attraktiver Ort zum Wohnen oder für Urlaubsaufenthalte und lange Wochenenden. Ihr neues, freistehendes Haus in Madfeld liegt an der Hauptstraße (L637) von Brilon/Marsberg nach Bad Wünnenberg, direkt gegenüber einem der zahlreichen Wälder, die Madfeld umgeben. Und seien Sie ehrlich, wie angenehm ist es, direkt von zu Hause aus einen schönen Spaziergang machen zu können? Oder mit Ihrem Hund Gassi zu gehen? Das ist purer Luxus. Hier erhalten Sie ihn kostenlos dazu!

### Infrastruktur

Das Dorf Madfeld verfügt über eine gute Infrastruktur und bietet den Einwohnern alles, was sie zum täglichen Einkaufen benötigen. Sie finden hier die Fleischfabrik Scharfenbaum mit Laden, einen Metzger, eine Bäckerei, einen gut sortierten Dorfsupermarkt, eine Shell-Tankstelle, 2 Autowerkstätten und einige Geldautomaten. Madfeld hat einen Kindergarten, einen kleinen Kinderspielsplatz und ein fantastisches Schwimmbad mit Fitness-Möglichkeiten.

Das Dorf liegt zentral zu Städten wie Brilon, Marsberg und Bad Wünnenberg, die alle innerhalb von 10 Autominuten erreichbar sein. Seit 2019 ist die neue B7n zwischen Bestwig-Nuttlar und Brilon für den Verkehr freigegeben. Diese Verlängerung der A46 führt bis Brilon und verbessert die Anbindung an die A445 und A44. Auch gibt es gute Busverbindungen (Linien: 412, 483, 484) und von den Bahnhöfen Bredelar, Brilon, Brilon-Wald oder Marsberg aus, kommen Sie wirklich überall wo Sie nur hin wollen.

# OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 23.12.2025  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Umgebung - passend zu Ihren Wünschen

Wenn Sie dies lesen, sind Sie höchstwahrscheinlich auf der Suche nach einem Haus im Hochsauerland. Dafür kann es verschiedene Gründe geben. Gestatten Sie uns, einige Situationen näher zu beschreiben.

### **1. Dauerhafter Wohnsitz, z. B. junge Familie mit einem, zwei oder mehreren Kindern**

Wenn Sie sich für Madfeld als Wohnort entscheiden, entscheiden Sie sich für eine ruhige, gemütliche Atmosphäre, in der alle Dorfbewohner noch eine starke Verbindung zur Natur haben. Dann entscheiden Sie sich auch dafür, dass Ihre Kinder in einem Dorf aufwachsen, in dem Sicherheit noch ein wichtiges Gut ist und in dem eine gesunde soziale Kontrolle dafür sorgt, dass dies auch so bleibt. Wahrscheinlich sind Sie in der Region berufstätig und wissen daher, dass Sie mit dem Auto schnell und bequem zu Ihrer Arbeit und wieder zurück gelangen. Aber auch die Busverbindungen und die Züge aus dem Nachbardorf Bredelar bringen Sie überall hin. Die jüngsten Kinder freuen sich über den Kindergarten in Madfeld, und wenn sie älter werden, bringen Sie sie zu einer Schule in einem Nachbardorf oder sie fahren selbstständig mit dem Bus dorthin. All dies lässt sich noch so wunderbar organisieren, ohne die Hektik der Großstadt.

**2. Nutzung als Ferien- und Wochenendhaus,** beispielsweise für eine etwas ältere Familie mit größeren, oft bereits erwachsenen Kindern und möglicherweise auch Enkelkindern.

Ihre Karriere befindet sich auf dem höchstmöglichen oder gewünschten Niveau oder entwickelt sich noch in diese Richtung. Sehr wahrscheinlich haben Sie mehrere Mitarbeiter, die Sie täglich anleiten, coachen, korrigieren und begleiten müssen. In diesem Bereich und aufgrund Ihrer (Fach-) Kenntnisse und Ihres Arbeitsniveaus tragen Sie viel Verantwortung. Darüber hinaus wird von Ihnen erwartet, dass Sie über die vielen schnellen Entwicklungen und Veränderungen stets auf dem Laufenden bleiben. Der Stress der Arbeit ist für Sie jeden Tag spürbar. Und auch die Hektik der (größeren) Stadt macht sich deutlich bemerkbar.

Dann sind Sie sicherlich auf der Suche nach einem Haus in einer ruhigen Gegend und einer natürlichen Umgebung, in die Sie sich zurückziehen können. Um ganz Sie selbst zu sein, sich zu erholen, gemeinsam mit Ihrem Partner, Ihren Kindern oder Enkelkindern schöne Dinge zu unternehmen und sich zu entspannen. Ein Ferien- oder Wochenendhaus kann für Sie eine hervorragende Lösung sein.



Kindergarten, Fußballverein TuS - Madfeld



Bahnhof Bredelar



Golfbahn und Markt in Brilon



Segeln Diemelsee



C Foto: W. Tack  
Bahnhof Bredelar



# OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 23.12.2025  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 190.000,- €



## Umgebung - passend zu Ihren Wünschen [Fortsetzung]

### 3. Nutzung als Mietobjekt für Urlauber und Wochenendtouristen

Ihr Interesse an einem Haus im Hochsauerland kann auch durch Ihren Wunsch motiviert sein, in eine attraktive Immobilie zu investieren, die Sie erfolgreich an Urlauber und Wochenendtouristen oder auch an Dauermieter vermieten können.

Das Haus, das wir heute zum Verkauf anbieten, lässt sich sehr gut vermieten. Es ist eine ausgezeichnete Investition, und zwar aus mehreren guten Gründen:

- Das Hochsauerland ist bei Jung und Alt sehr beliebt. Unabhängig davon, ob man sich für einen Sommer- oder Winterurlaub entscheidet, ob man Ruhe und Natur oder Action und Unterhaltung sucht, das Hochsauerland bietet alles;
- Das Haus befindet sich in perfekter Lage in einem schönen Dorf. Von hier aus sind alle beliebten Orte sehr leicht und relativ schnell zu erreichen. Der populäre Diemelsee und das Wintersport- und Ausgehgebiet Willingen liegen buchstäblich um die Ecke. Wer sich lieber kulturell bereichern möchte, kommt in Brilon, Paderborn, Warburg, Bad Arolsen und sogar Kassel voll auf seine Kosten. Und wer sich für viel Action und sportliche Aktivitäten entscheidet, ist im Fort Fun bei Bestwig, in der Winterberg Arena oder im Aventura Spielberg von Medebach genau richtig;
- Wer den ganzen Tag unterwegs oder aktiv war, möchte abends am liebsten ein schönes Bad oder eine Dusche genießen und vielleicht auch gemeinsam einen guten Film ansehen. Dieses Haus bietet Ihren Gästen genau das, was sie benötigen. Ob jung oder alt, alle werden hier gerne ihren Urlaub oder ihr Wochenende Verbringen wollen;
- Die Vermietung kann eine interessante Rendite bringen. Vor allem, weil das Haus für eine etwas größere Gruppe oder Familie von 6 bis 8 Personen geeignet ist.



Paragliding u.a. Willingen



Bikeparks Brilon und Willingen



Wintersport Arena—Willingen und Winterberg



Abenteuer Golf - Willingen



Fort Fun - Bestwig



SkyWalk - Willingen



Sommerrodeln - Willingen



Angeln - Diemelsee



Aventura Spielberg—Medebach

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025

Grundstück: 317 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 190.000,- €

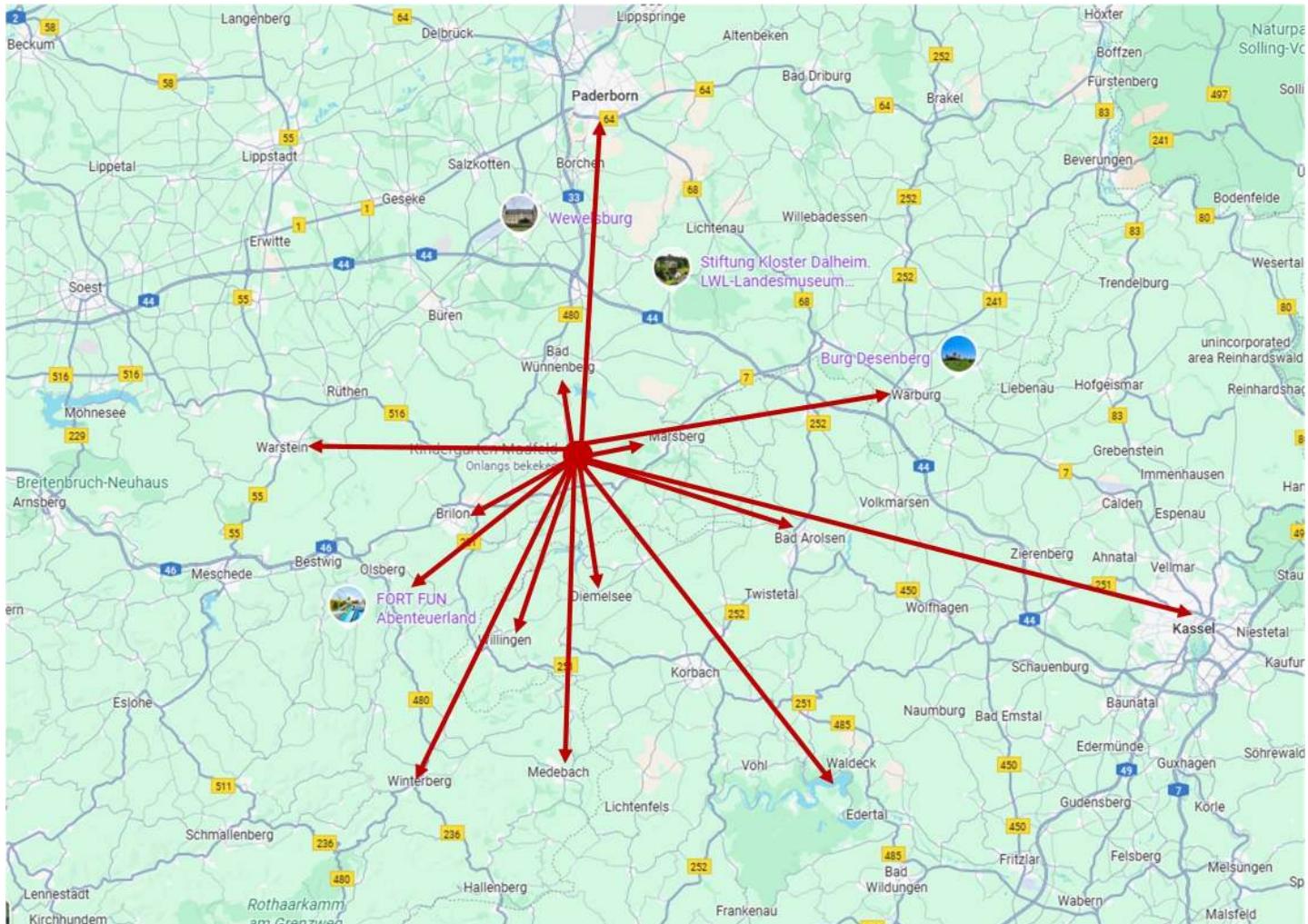


**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064

E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Umgebung - Abstandstabelle



### Von Madfeld nach:

	KM	Min.
Bredelar (Bahnhof)	5,1	6
Marsberg / Obermarsberg	12,2	14
Bad Wünnenberg	12,4	13
Brilon	14,5	15
Diemelsee	16,6	19
Brilon-Wald (Bahnhof)	20,1	20
Willingen	24,0	25
Bad Arolsen	29,3	33
Bestwig (Fort Fun)	34,7	37
Warstein	34,9	38
Warburg	38,9	39
Medebach (Aventura)	41,0	49
Paderborn	41,8	36
Winterberg	43,7	47
Edertal/Edersee	57,8	60
Kassel	75,5	66

Um Ihnen einen Eindruck zu vermitteln, haben wir bereits ausführlich über die Umgebung und die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten berichtet. Darüber hinaus gibt es noch viel mehr zu entdecken, was Sie auch ganz einfach über Google recherchieren können. Nachstehend finden Sie eine kleine Tabelle mit den Entfernungen von Ihrem neuen Zuhause zu verschiedenen Gebäuden in Madfeld.

Von Haus zu:	Meter	Min.
Schützenhalle	300	5
Supermarkt Ihr Frische	400	6
Pfarrkirche	450	6
Schwimmbad / Fitness	500	6
Backhaus / Dorfscheune	550	7
Kindergarten Madfeld	550	7
Geldautomat Sparkasse	650	8
Fleischerei Scharfenbaum	900	14

## OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €

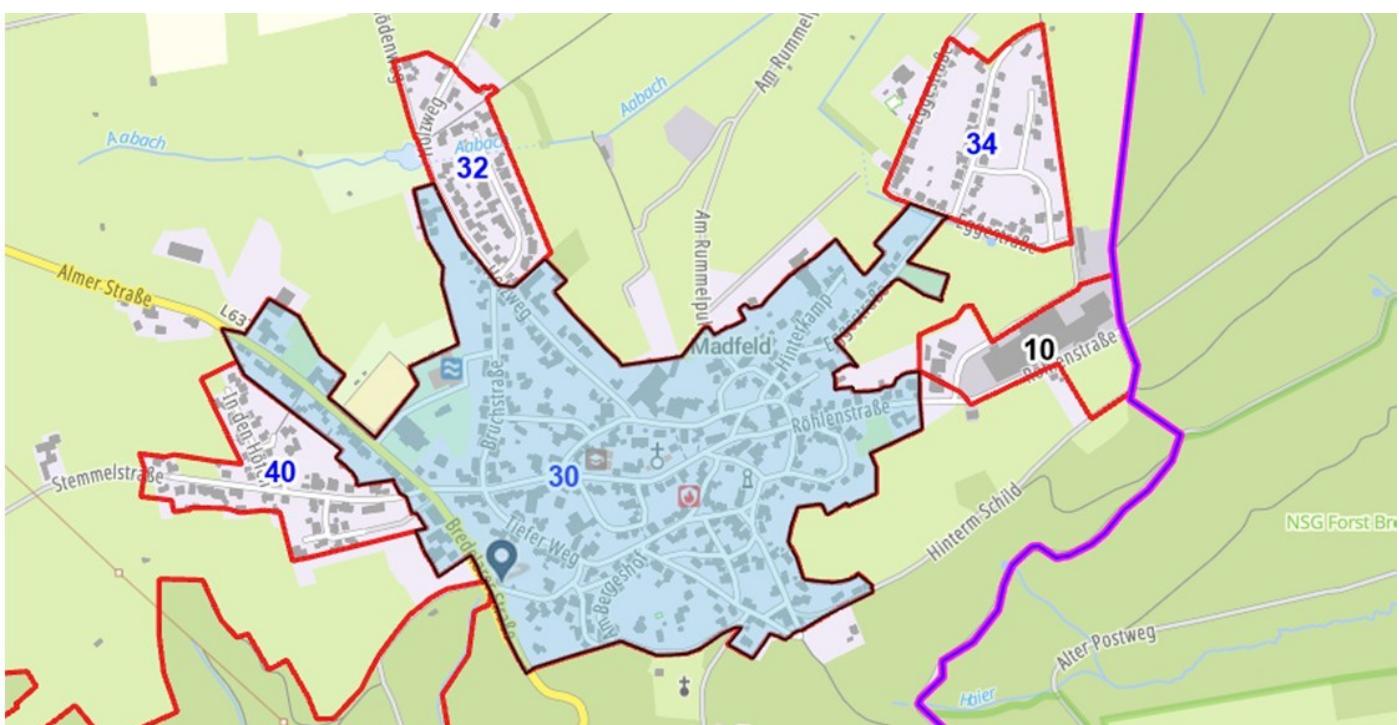


Aktiv  
IMMO SERVICES

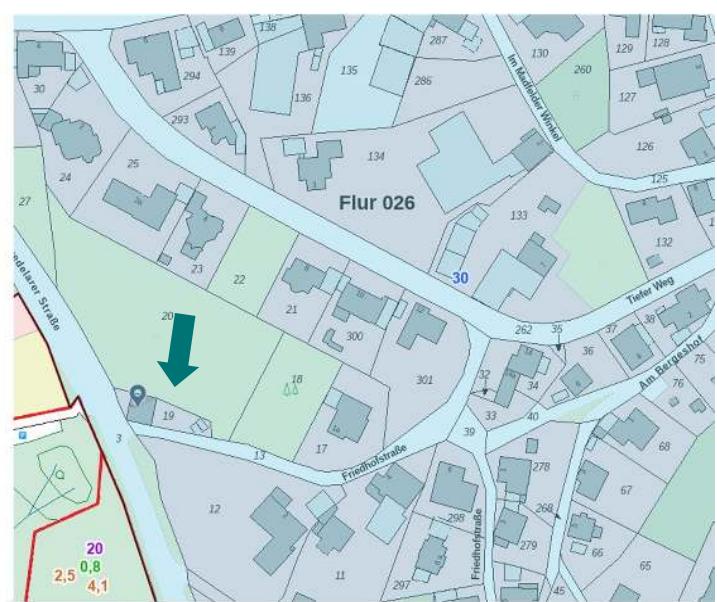
Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Lageplan

## Lage des Dorfes



## Lage des Hauses



# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Objektgeschichte in Kürze

Blick über Madfeld



Egal ob Dauerwohnsitz oder Ferienhaus, dieses schöne, freistehende Haus im hübschen Dorf Madfeld bietet alles, was Ihr Herz begehrte. Und noch vieles mehr! Als erstes finden Sie hier Ruhe, Entspannung, Natur mit viel Grün und gesunder Luft. Wollen Sie ab und zu mehr Aktion? Der bei Deutschen und Holländern beliebte Diemelsee und die lebendige Stadt Willingen liegen gleich um die Ecke und bedienen Sie im Sommer und Winter nach Maß.

Das Haus selbst wurde 1913 nach dem damals weit verbreiteten deutschen Massivbau errichtet, erkennbar an den ca. 50 cm dicken Mauern und dem schweren Felsboden als Fundament. In den siebziger Jahren (ca. 1973) des letzten Jahrhunderts wurden die Vorder- und Rückseite weiter isoliert und mit Aluminiumwänden mit einem Muster aus Mauerwerk verkleidet, das in jenen Jahren im Trend lag.

Wieder etwa 25 Jahre später (ca. 1998) wurden die Spitzen der beiden Seiten des Hauses mit teuren Schiefer als zusätzlichen Schutz gegen Hagel, Schnee, Regen und Wind versehen. Auch das Dach wurde repariert und alle Ziegel wurden erneuert.

Im Inneren des Hauses wurde jahrelang wenig bis nichts getan. Als das Haus 2009 verkauft wurde, befand es sich in einem ziemlich baufälligen Zustand. Aber zwischen 2009 und 2012 wurde das gesamte Haus umfassend renoviert. Die Elektrik und Verkabelung wurden erneuert, neue Rohrleitungen verlegt, eine Fernleitung durch den Garten für die Installation einer neuen Zentralheizung (Flüssiggas) verlegt, Böden, Decken und Wände erneuert und da die Treppe zum Obergeschoss einsturzgefährdet war, wurde auch diese komplett erneuert. Und das war erst der Anfang...

## OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



### Objektgeschichte in Kürze [Fortsetzung]

Regenbogen über Madfeld



Sonnenuntergang Madfeld



Tiefgreifend war z.B. der Einbau von zwei Schwermetallträgern unter den beiden Räumen, in denen 2 neue Bäder geplant waren. Nachdem alle baulichen Anpassungen und Renovierungen vorgenommen worden waren, konnte endlich mit der kompletten Fertigstellung und Ausstattung begonnen werden.

Im Jahr 2019 wurde das Haus an den heutigen Eigentümer verkauft, der seinerseits das Haus in verschiedenen Punkten geändert und weiter verbessert hat. Weitere Informationen finden Sie auf den folgenden Seiten.

Der damalige Eigentümer entschied sich im Sommer 2015, einen ansprechenden, weißen Aluminium-Wintergarten an der Rückseite des Hauses anzubauen, zusammen mit einer Podest Terrasse. Im Juni 2016 wurde das Haus außen komplett gereinigt und gestrichen.

So wurde innerhalb weniger Jahre eine alte Bude in ein wunderschönes und modernes Haus mit zeitgemäßem Luxus und Komfort verwandelt.

Millennium Tor: 1000 Jahre Madfeld



# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



## Objektbeschreibung

Das Haus, das Ihnen heute zum Verkauf angeboten wird, verfügt über eine interessante Geschichte. Früher wurden hier Hühner und einige Schweine gehalten, Fleisch wurde getrocknet und eigene Würste hergestellt, um gut durch den Winter zu kommen. Im Keller des Hauses können Sie in bestimmten Räumen noch Spuren dieses früheren Lebens finden. Der Bruchsteinkeller zeugt noch von der damaligen Standardbauweise.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein modernes Haus, in dem Sie allen zeitgenössischen Luxus und Komfort genießen können. Sie betreten eine geräumige Diele, in der sich direkt rechts ein erster schöner Raum befindet, der für die junge Tochter des Hauses eingerichtet wurde. Weiter rechts befindet sich eine luxus Gästetoilette und die um ca. 2010 komplett neu gebaute Treppe zum Obergeschoss. Wenn Sie weitergehen, gelangen Sie in den Wohnbereich, bestehend aus einem Esszimmer mit einem separaten Wohnzimmer auf der linken Seite und einer wunderschön vollausgestatteten Küche auf der rechten Seite, in der das Kochen noch wirklich Spaß macht. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den modernen, hellen Wintergarten, der einen wesentlichen Mehrwert für den täglichen Wohnkomfort darstellt. Eine große geflieste Terrasse und ein kinderfreundlicher Garten vervollständigen das Erdgeschoss.

Sie nehmen die Treppe nach oben, um sich auch hier umzuschauen. Der Raum direkt links ist hier das Arbeitszimmer, eignet sich aber auch als Gästezimmer. Gegenüber befindet sich ein echtes Jungenzimmer. Welcher 6-jährige Junge möchte nicht in einem Feuerwehrauto schlafen?

Sie gehen weiter und nehmen die nächste Tür links. Dies war ursprünglich ein Gäste- oder Kinderbadewanne, wurde aber nun zu einem großen Wasch- und Trockenraum umgebaut. Sehr praktisch mit ein paar kleinen Kindern.

Winter in Madfeld



Die nächste Tür führt Sie in ein geräumiges Badezimmer mit begehbarer Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und Wickeltisch. Die Tür neben der begehbaren Dusche führt Sie in das Elternschlafzimmer, das erneut eine Überraschung bereithält, nämlich einen schönen begehbaren Kleiderschrank.

Darüber hinaus verfügt das Haus über einen Dachboden. Dieser wurde bisher immer als Stauraum genutzt. Wenn Sie gerne handwerklich tätig sind und renovieren, bietet sich Ihnen hier eine wunderbare Herausforderung, denn Sie können auf Wunsch das Dach isolieren und der Dachboden noch vollständig ausbauen, wodurch das Haus um einen großen Wohn- oder Spielraum erweitert werden kann.

Kurz gesagt, für eine junge oder größere Familie bietet dieses Haus alles, was Sie sich nur wünschen können. Für den dauerhaften Wohnsitz oder zur Eigennutzung als Ferienhaus oder zum Beispiel als Investitionsobjekt, zur Vermietung an Urlauber und Wochenendtouristen. Mit diesem Haus stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Natürlich nur die guten...

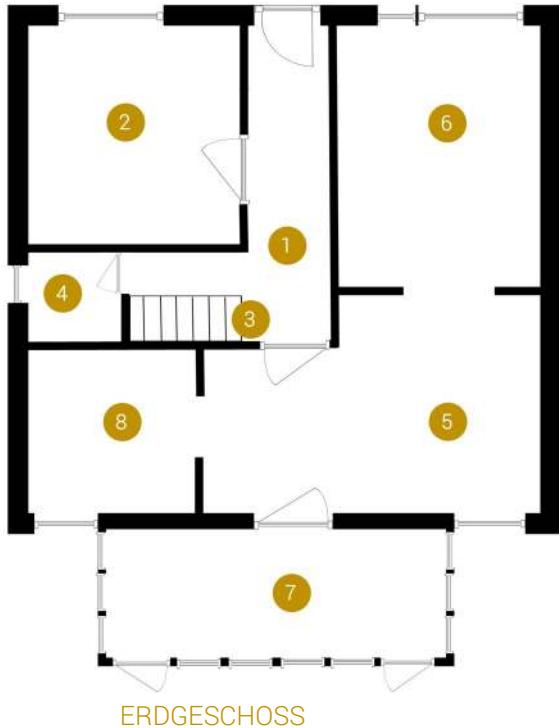
# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

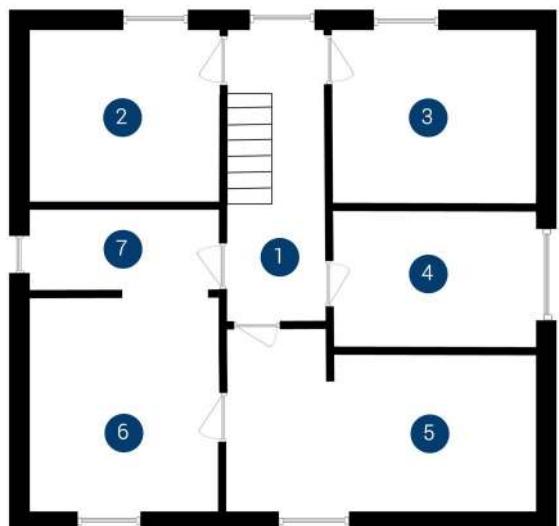
Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de



## Aufteilung des Hauses

### ERDGESCHOSS

1. Flur (L-förmig)
2. Zimmer (rechts)
3. Treppe zum OG
4. Gäste-WC
5. Wohnbereich 1 - Esszimmer
6. Wohnbereich 2 - Wohnzimmer
7. Wohnbereich 3 - Wintergarten
8. Einbauküche



### OBERGESCHOSS

1. Flur
2. Schlafzimmer 1 - Arbeits- u& Gästezimmer
3. Schlafzimmer 2 - Kinderzimmer
4. Haushalts- & Waschraum (ehemaliges zweites Bad)
5. Badezimmer
6. Schlafzimmer 3 - Elternschlafzimmer
7. Begehbarer Kleiderschrank (ehemaliger Waschraum)

### Keller

Das Haus ist voll unterkellert:

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss hat eine Gesamtfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>. Die Ausbaumöglichkeiten könnten hier zusätzliche 35 - 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen.

**Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup> / Nutzfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>**

## OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



Aktiv  
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Wohn- und Gesamtflächenberechnung des Hauses

UMSCHREIBUNG	LÄNGE	BREITE	WOHNFL.	NUTZFL.	GESAMTFL.
<b>ERDGESCHOSS</b>					
Flur	4,00	1,59	6,36		6,36
Flur zum Gäste WC	2,01	0,65	1,31		1,31
Treppe	3,80	0,96	3,65		3,65
Kinderzimmer	3,09	3,61	11,15		11,15
Gäste WC	1,61	1,82	2,93		2,93
Küche	3,16	2,79	8,82		8,82
Esszimmer (zum Wohnzimmer)	3,35	6,20	20,77		20,77
Wohnzimmer	0,46	3,03	1,39		1,39
Wintergarten (50% Wohnfläche)	4,54	3,44	15,62		15,62
	<b>ERDGESCHOSS</b>		<b>78,04</b>	<b>6,04</b>	<b>84,08</b>
<b>obergeschoß</b>					
Flur	5,76	1,63	9,39		9,39
Korrektur wegen Treppe			-1,86	1,86	0,00
Kinderschlafzimmer 1	2,99	3,22	9,63		9,63
Korrektur wegen Schrägdach			-1,51	1,51	0,00
Kinderschlafzimmer 2	3,15	3,29	10,36		10,36
Korrektur wegen Schrägdach			-1,58	1,58	0,00
Haushalts- & Waschraum	3,07	3,39	10,41		10,41
Elternschlafzimmer	4,33	3,23	13,99		13,99
Korrektur wegen Schrägdach			-2,17	2,17	0,00
Begehbarer Kleiderschrank	1,78	3,24	5,77		5,77
Badezimmer	2,96	4,60	13,62		13,62
Korrektur wegen Schrägdach			-1,48	1,48	0,00
(zum Flur)	0,61	1,08	0,66		0,66
	<b>obergeschoß</b>		<b>65,22</b>	<b>8,60</b>	<b>73,82</b>
<b>KELLER</b>					
<b>DACHGESCHOSS (jetzt)</b>			ca. 75,00		75,00
<b>GESAMTE WOHN- &amp; NUTZFLÄCHE</b>			ca. 65,00		65,00
Mögliche Fläche nach Ausbau des DACHGESCHOSSES			<b>143,26</b>	<b>154,64</b>	<b>297,90</b>
			35,00	-35,00	
<b>GESAMTFLÄCHE</b>					
			<b>178,26</b>	<b>119,64</b>	<b>297,90</b>

Eine sorgfältige Vermessung ergibt eine Gesamtwohnfläche von fast 145 m<sup>2</sup>. Dabei wurden die Räume mit schrägem Dach gemäß den Regeln hinsichtlich der Quadratmeterzahl der Wohnfläche korrigiert und der Nutzfläche hinzugefügt. Keller und Dachböden werden ebenfalls zur Nutzfläche hinzugerechnet. Durch einen Ausbau des Dachbodens kann eine zusätzliche Wohnfläche von mindestens 35 m<sup>2</sup> geschaffen werden, wodurch sich die Gesamtwohnfläche Richtung 180 m<sup>2</sup> erhöht.

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €

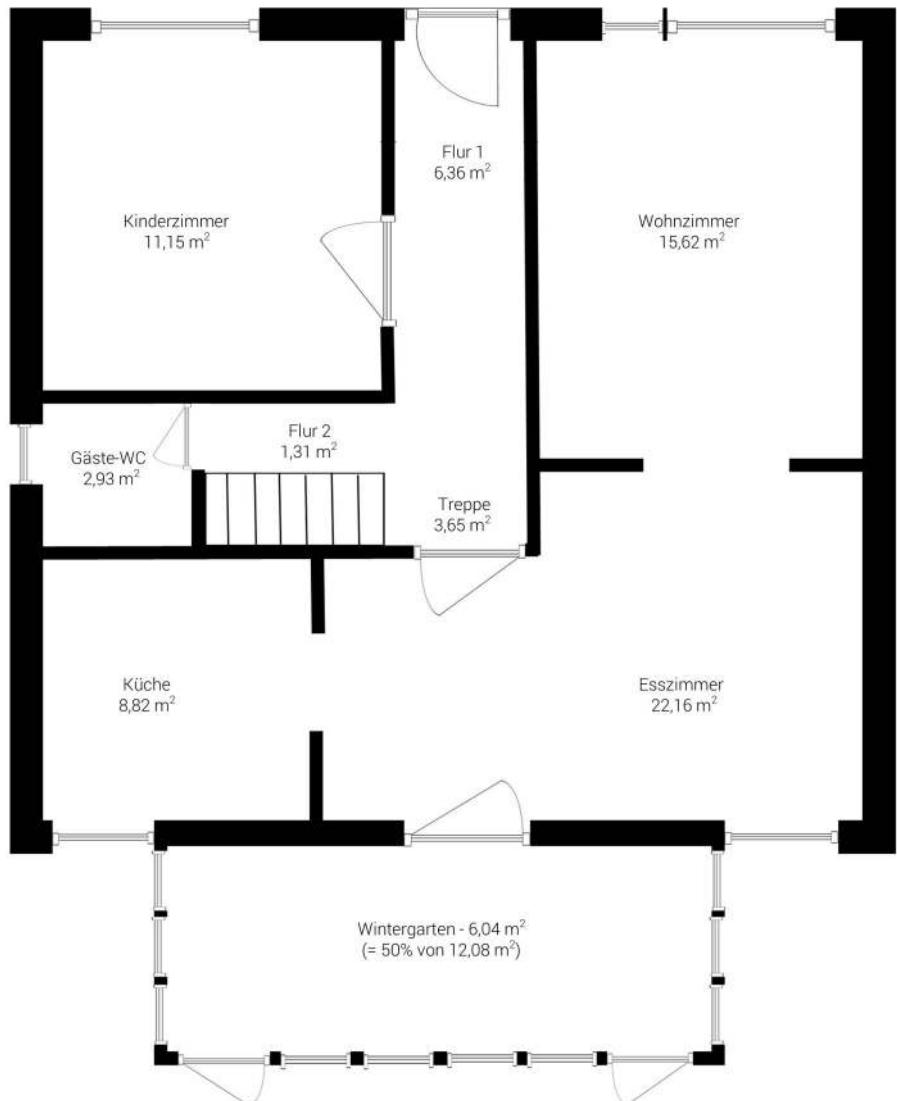


## Beschreibung der Räume - Erdgeschoss

Grundriss EG

### FLUR

Willkommen! Sie betreten das Haus durch die ansprechende, weiße Kunststoff-Haustür und befinden sich direkt in einem geräumigen L-förmigen Flur. Auf dem Boden sind abwechselnd schwarze und weiße quadratische Fliesen verlegt. Die Wände und die Decke sind mit weißen Holzpaneelen verkleidet. Es handelt sich hierbei um eine qualitativ hochwertige, dünne Isolierung mit einer optisch ansprechenden Beschichtung. Dieses System wurde in vielen Räumen des Hauses umgesetzt. Bitte lesen Sie auch die Informationen auf Seiten 21 und 27 dieses Exposés.



### KINDERZIMMER

Die erste Tür rechts ist derzeit ein Kinderzimmer, kann jedoch auch für viele andere Zwecke genutzt werden, beispielsweise als Arbeits-, Hobby-, Fernseh-, Lese-, Spiel- oder Gästezimmer, um nur einige zu nennen. Der Boden ist mit hellgrauem Laminat ausgelegt, die Wände sind verputzt, die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet, und dank zwei Fenstern mit Isolierverglasung ist der Raum sonnig, hell und warm.

### TREPPE UND GÄSTE-WC

Wenn Sie nun nach rechts gehen, sehen Sie zunächst die neue, schön mit Holz verkleidete Treppe zum Obergeschoss. Über den schmaleren Flur daneben gelangen Sie zum überraschend geräumigen, wunderschön modern ausgestatteten Gäste-WC. Hier finden Sie eine schöne Wandtoilette (Villeroy & Boch) und ein großes, längliches Waschbecken auf einem Unterschrank mit zwei Schubladen und darüber einen praktischen Spiegelschrank. Auf dem Boden befinden sich ansprechende, große, hellgraue Fliesen.

### ESSZIMMER

Wir gehen geradeaus weiter und gelangen nun in den Wohnbereich. Sie befinden sich jetzt im Esszimmer, das bequem Platz für 8 oder mehr Personen bietet. In diesem Raum wurde ein neuer Pelletofen mit hoher Kapazität installiert, der für eine erhebliche Senkung der normalen Heizkosten sorgt. Auf dem Boden befindet sich ein schönes hellgraues Laminat. Die Decke ist mit quadratischen Holzfliesen verkleidet, die weiß gestrichen sind. Dank der gemütlichen Atmosphäre verbringt man hier gerne viele Stunden.

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025

Grundstück: 317 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 190.000,- €



## Beschreibung der Räume - Erdgeschoss [Fortsetzung]

### **WOHNZIMMER**

Vom Esszimmer aus befindet sich links ein offener Durchgang zum Wohnzimmer. Auch dies ist ein gemütlicher Raum für die ganze Familie. Ideal für gute Gespräche oder um gemeinsam einen Film anzusehen, aber auch für Kinder zum Spielen. Wie Sie sehen können, ist der Raum groß genug für ein bequemes 2 x 4-Sitzer-(Eck)Sofa. Darüber hinaus befinden sich im Raum ein Klavier, ein Wand-schrank mit Fernseher und eine Spielecke für die Kinder. Auch hier befindet sich auf dem Boden ein ansprechendes hellgraues Laminat. Die Decke ist mit weißen Holzpaneelen verkleidet. Wie Sie sehen ist das Haus sowohl für Erwachsene als auch für Kinder geeignet. Dieses Wohnzimmer ist ein gutes Beispiel dafür.

### **KÜCHE**

Auf der rechten Seite des Esszimmers befindet sich ein offener Durchgang zur Küche. Neben modernem weißem und schwarzem Design ist diese Küche vollausgestattet, damit Kochen und Backen optimal Spaß macht. Die Küche ist von der bekannten Marke Nobilia und ausgestattet mit:

- \* Großer Kühl-/Gefrierkombination
- \* Waschbecken mit Duschkopf und Spiralfeder
- \* Schmalem Kräuterschrank
- \* Eckschrank mit Drehtisch
- \* Induktionsherd
- \* Heißluftofen mit Grillfunktion
- \* Mikrowelle
- \* und oben und unten vielen Schränken und Schubladen.

Der Boden ist mit einem ansprechenden hellgrauen Laminat ausgelegt und die Decke ist mit Holzvertäfelungen versehen. Diese weiß zu streichen wäre eine Option und eine Frage des Geschmacks.

In der freien Ecke wurde eine zusätzliche Arbeitsfläche geschaffen. Auf Wunsch lassen die Eigentümer diese gerne für Sie dort stehen.

### **WINTERGARTEN**

Wenn Sie nun im Esszimmer geradeaus weitergehen, gelangen Sie in einen herrlich geräumigen Wintergarten. Sobald die Sonne scheint, erweitert dieser Wintergarten sowohl Ihren Wohnraum als auch Ihr Wohnvergnügen. Es gibt mehr als genug Platz für eine komfortable Sitzecke. Auf Wunsch lässt sich der Wintergarten z.B. im Winter auch einfach und schnell mit einem elektrischen Heizkörper aufheizen.

Der Wintergarten besteht aus weißem Aluminium mit großen Paneelen aus Doppelglas, verfügt über mehrere Fenster zum Lüften und zwei Kipptüren, durch die Sie direkt auf die großzügige geflieste Sonnenterrasse gelangen. Sollte es im Sommer sehr heiß werden, tragen die rundum angebrachten Jalousien dazu bei, die Temperatur etwas zu senken. Mit der grünen Wiese Ihres Nachbarn nebenan und Ihrem eigenen Garten lässt es sich hier wunderbar und sehr ruhig sitzen. Dies gilt insbesondere in den Jahreszeiten und an den Tagen, an denen sich das Leben aufgrund der Wetterbedingungen im Innenbereich abspielt.

## Impression - Erdgeschoss



Flur EG

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Flur EG



Schöne (Kinder)zimmer rechts



Flur EG nach rechts mit Treppe zum OG



und Gäste-WC



Esszimmer mit Pelletofen, geeignet für 8 oder mehr Personen



Esszimmer mit Tür zum Wintergarten

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Offener Durchgang (links) vom Esszimmer zum Wohnzimmer



Geräumiges Wohnzimmer



Wohnzimmer für Jung und Älter



Offener Durchgang (rechts) vom Esszimmer zur Küche



Vollausgestattete Küche



# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



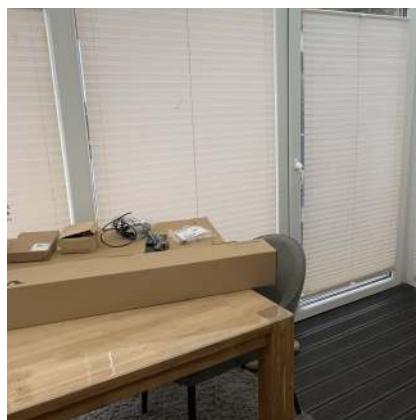
**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Vollausgestattete Küche mit vielen Extras

und eine zusätzliche Arbeitsfläche



Wintergarten von weiß Aluminium mit Paneelen mit Doppelverglasung, mit vielen Fenstern und mit grauen starken Kunststoffboden



Vom Wintergarten zum Garten



mit viel Ruhe, Grün und weitem Blick

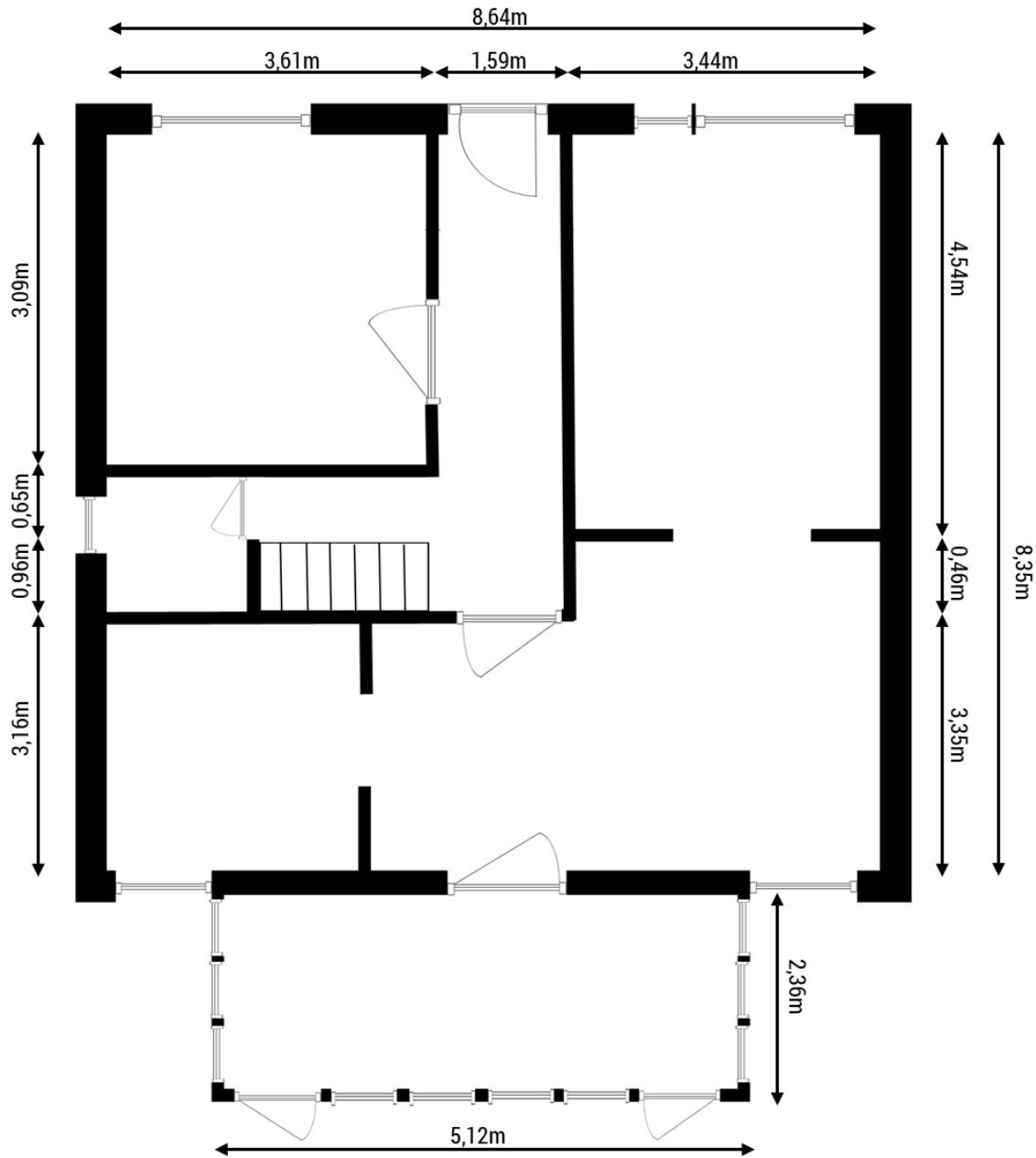
# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



## Grundriss Erdgeschoss mit den Maßen

ERDGESCHOSS



Die ursprünglichen Baupläne aus dem Jahr 1913 sind nicht mehr verfügbar. Im Laufe von mehr als 112 Jahren haben mehrere Eigentümer Änderungen am ursprünglich erbauten Haus vorgenommen. Dazu gehören beispielsweise neue Wände und Räume, andere Raumauflösungen, verschiedene Oberflächen von Wänden, Böden und Decken usw. All dies trägt dazu bei, dass die in diesen Grundrissen angegebenen Maße nur diejenigen sein können, die derzeit noch gemessen werden können. Obwohl die Vermessung sehr sorgfältig durchgeführt wurde, sind Abweichungen vorbehalten und weder die derzeitigen Eigentümer noch Aktiv Immo Services können dafür haftbar gemacht werden.

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de



## Ausstattung Erdgeschoß

### Flur

- Bodenbelag: Quadratische schwarze und weiße Fliesen, wechselweise verlegt
- Holzwände sind weiß gestrichen
- Decke: längliche weiße Holzpaneele

### Kinderzimmer

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Verputzte Wände, von denen drei weiß gestrichen und eine anthrazitgrau
- Decke: längliche weiße Holzpaneele

### Gäste-WC

- Bodenbelag: längliche grau melierte Bodenfliesen
- Wände ganz gefliest mit länglichen, weißen Wandfliesen
- Spüleinrichtung in die Ecke eingebaut, außen mit großen länglichen grauen Fliesen gefliest
- Wandhängendes WC
- Weißer Unterschrank mit großem, länglichem Waschbecken
- Decke: längliche weiße Holzpaneele

### Esszimmer

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Verputzte Wände, weiß gestrichen
- Decke: Holzpaneele, weiß gestrichen
- Doppelter amerikanischer Edelstahl-Kühl-/Gefrierschrank – zu übernehmen

### Küche

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Moderne L-förmige Einbauküche, komplett ausgestattet mit Kühl/Gefrier-Kombi, Edelstahlspüle mit Duschkopf und Spiralfeder, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen und Mikrowelle. Weiß mit Grauschwarzer Hinterwand
- Die Küche enthält: 6 Schränke, 8 Schubladen und 2 offene Schränke mit Regalen. Alles mit modernen Griffen ausgestattet
- 4 Wände sind weiß gestrichen
- Decke: Holzvertäfelung

### Wohnzimmer

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Verputzte Wände, weiß gestrichen
- Decke: längliche weiße Holzpaneele

### Wintergarten

- Bodenbelag: robuste schwarze Kunststoffdielen
- Weißes Aluminium mit doppelt verglasten Paneelen, Fenstern und zwei Kipptüren
- Rückwand in Weiß mit Beleuchtung
- Angrenzende große geflieste Terrasse im Garten

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



## Beschreibung der Räume - Obergeschoss

Grundriss OG

### FLUR

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das Sie in mehrfacher Hinsicht überraschen wird, insbesondere durch seine effiziente Aufteilung. Das Erste, was Sie oben an der Treppe sehen, sind zwei Türen, links und rechts. Hier befinden sich die ersten Zimmer. Weiter geht es durch einen schmalen Flur mit Geländer entlang der Treppe zu den anderen Zimmern. Wir führen Sie auch hier gerne herum...

### OG-ZIMMER 1

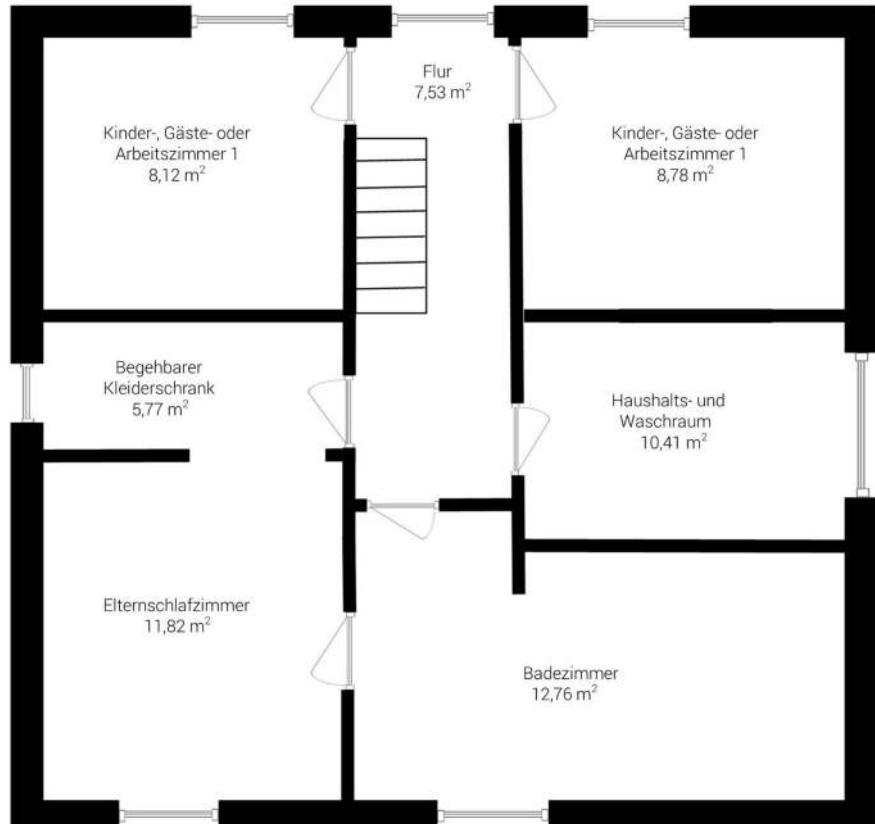
Die Tür links führt Sie in den ersten Raum. Dieser wird derzeit als Arbeits- und Gästezimmer genutzt, kann jedoch auch problemlos als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Spielzimmer eingerichtet werden. Der Boden ist hier ebenfalls mit hellgrauem Laminat ausgelegt, und die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet.

### OG-ZIMMER 2

Die Tür gegenüber führt zum zweiten Zimmer im Obergeschoss. Dieses ist praktisch identisch mit dem vorherigen Zimmer und misst ebenfalls fast 10 m<sup>2</sup>. Derzeit ist das Zimmer das Reich des kleinen Sohnes des Hauses. Das Schlafen im Feuerwehrauto sorgt sicherlich für spannende Träume. Auch in diesem Zimmer sind Boden und Decke gleich gestaltet. Und natürlich kann das Zimmer einfach für eine andere Nutzung umgestaltet werden.

### HAUSHALTS- & WASCHRAUM

Als junge Familie mit mehreren kleinen Kindern hat man stets viel zu waschen, zu trocknen und zu bügeln. Dieser Raum befindet sich neben dem zweiten Zimmer. Ursprünglich war dieser Raum ein Gästebad. Mit geringem Aufwand könnte man



ihn wieder in diesen Zustand zurückversetzen. Alle Anschlüsse und Abflüsse sind noch vorhanden, die Toilette ist noch installiert und die Duschkabine muss nur ein wenig versetzt werden, ist aber gebrauchsfertig. Was dann noch fehlt, sind eine Liege- oder Eckbadewanne und beispielsweise ein Doppelwaschbecken. Wie Sie diesen Raum nutzen, hängt auch davon ab, was genau Sie mit diesem Haus vorhaben. Für die Vermietung an Urlauber und Wochenendtouristen könnte ein zweites Bad möglicherweise nützlicher sein, und es ist noch genügend Platz vorhanden, um eine Waschmaschine mit Trockner aufzustellen. Wenn Sie selbst mit Ihrer Familie dauerhaft hier wohnen oder das Haus häufig als Ferienhaus nutzen möchten, ist es möglicherweise sinnvoller, diesen Raum als Hauswirtschafts-, Wasch- und Trockenraum zu nutzen, wie es derzeit der Fall ist.

# OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 23.12.2025  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Beschreibung der Räume - Obergeschoss [Fortsetzung]

### **BADEZIMMER**

Wer dieses Badezimmer betritt, ist stets von der großzügigen Raumauflistung beeindruckt. Direkt gegenüber der Tür befindet sich eine schöne, große begehbarer Dusche. Daneben steht eine Kommode. Weiter hinten, neben dem Fenster, befindet sich ein großer Unterschrank mit zwei runden Waschbecken und darüber ein praktischer Spiegelschrank. Weiter links können Sie eine herrlich geräumige Eckbadewanne genießen. Eine Duschtoilette mit Fernbedienung vervollständigt die Ausstattung dieses luxuriösen Badezimmers. Diese Duschtoilette wird NICHT mitverkauft. Der Eigentümer wird eine ähnliche Duschtoilette von Villeroy & Boch installieren lassen. Diese Toilette hat dieselbe Funktionen, sieht nur etwas anders aus als hier auf den Fotos. Die Decke des Bades ist mit den Ihnen bereits bekannten Holzpaneelen verkleidet, alle Wände sind vollständig gefliest und auf dem Boden liegen schöne längliche, anthrazit-graue Fliesen. So wird das Duschen oder Entspannen in der Badewanne zu einem wahren Vergnügen.

### **ELTERNSCHLAFZIMMER**

Das direkt vom Badezimmer aus zugängliche Elternschlafzimmer ist ebenfalls einen genaueren Blick wert. Auch hier erwartet Sie eine Überraschung. Das Schlafzimmer ist mit etwas mehr als 15 m<sup>2</sup> sehr geräumig. Hier passt ein schönes großes Doppelbett hinein, und es bleibt noch viel Platz für niedrige oder höhere Schränke. Auch hier liegt Laminatboden. Die derzeitigen Eigentümer haben sich dafür entschieden, den angrenzenden Raum in das Schlafzimmer zu integrieren und ihn in einen begehbaren Kleiderschrank zu verwandeln. Die Kleidung hängt bereits und auf dem Boden liegt Teppich. Sie sind fast fertig und werden in den nächsten Tagen mit den letzten Arbeiten und dem Anstrich beginnen. Eine weitere Überraschung, die Sie hier vielleicht nicht erwarten würden...

### **BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK**

Über den begehbaren Kleiderschrank möchten wir Ihnen noch etwas mehr erzählen. Ursprünglich war dies ein Raum von fast 5 m<sup>2</sup>, der vollständig mit Leitungen und Abflüssen ausgestattet war. Der Raum war geeignet und wurde als Wasch-, Trocken- und Bügelraum genutzt. Da sich die derzeitigen Eigentümer für ein luxuriöses, funktionales Bad entschieden haben und das zweite Badezimmer zu einem großen Hauswirtschafts- und Waschraum umgestaltet wurde, blieb der ehemalige Waschraum übrig. Letzte Details sind noch, dass hier ein neues Dachfenster mit Jalousie eingebaut wurde und dass sich hier in der Decke eine Luke mit einer ausklappbaren Treppe befindet, mit der Sie auf den Dachboden gelangen können. Es muss gesagt werden, dass es eine sehr kreative Idee ist, diesen Raum nun als begehbaren Kleiderschrank zum Elternschlafzimmer hinzuzufügen. Ein sehr schönes Extra für Sie als neuen Eigentümer...

## Impression - Obergeschoss



Flur OG

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



1. Zimmer (links) Obergeschoss



Genutzt als Arbeits- & Gästezimmer



Genutzt als Arbeits- & Gästezimmer



2. Zimmer (rechts) Obergeschoss



Genutzt als Kinderzimmer



Das ehemalige zweite Badezimmer wird derzeit als Hauswirtschafts- und Waschraum genutzt. Dusche und Toilette sind noch da

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Großes Bad mit begehbarer Dusche



Zwei Waschbecken



Eck-Badewanne



Und mit Dusche-WC



ansprechender Beleuchtung



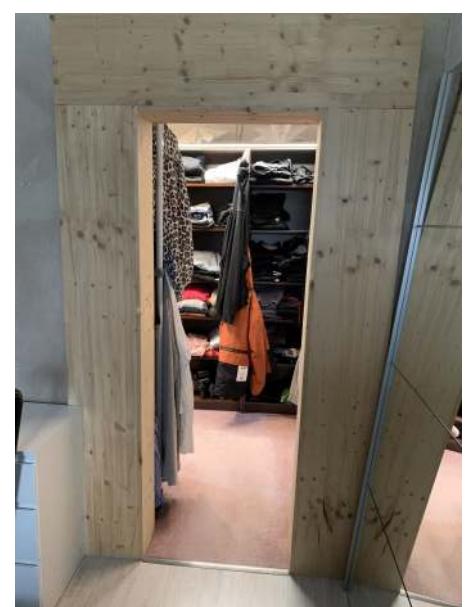
und mit Kommode



Schönes Elternschlafzimmer



mit Platz für Schränke, TV, Beamer



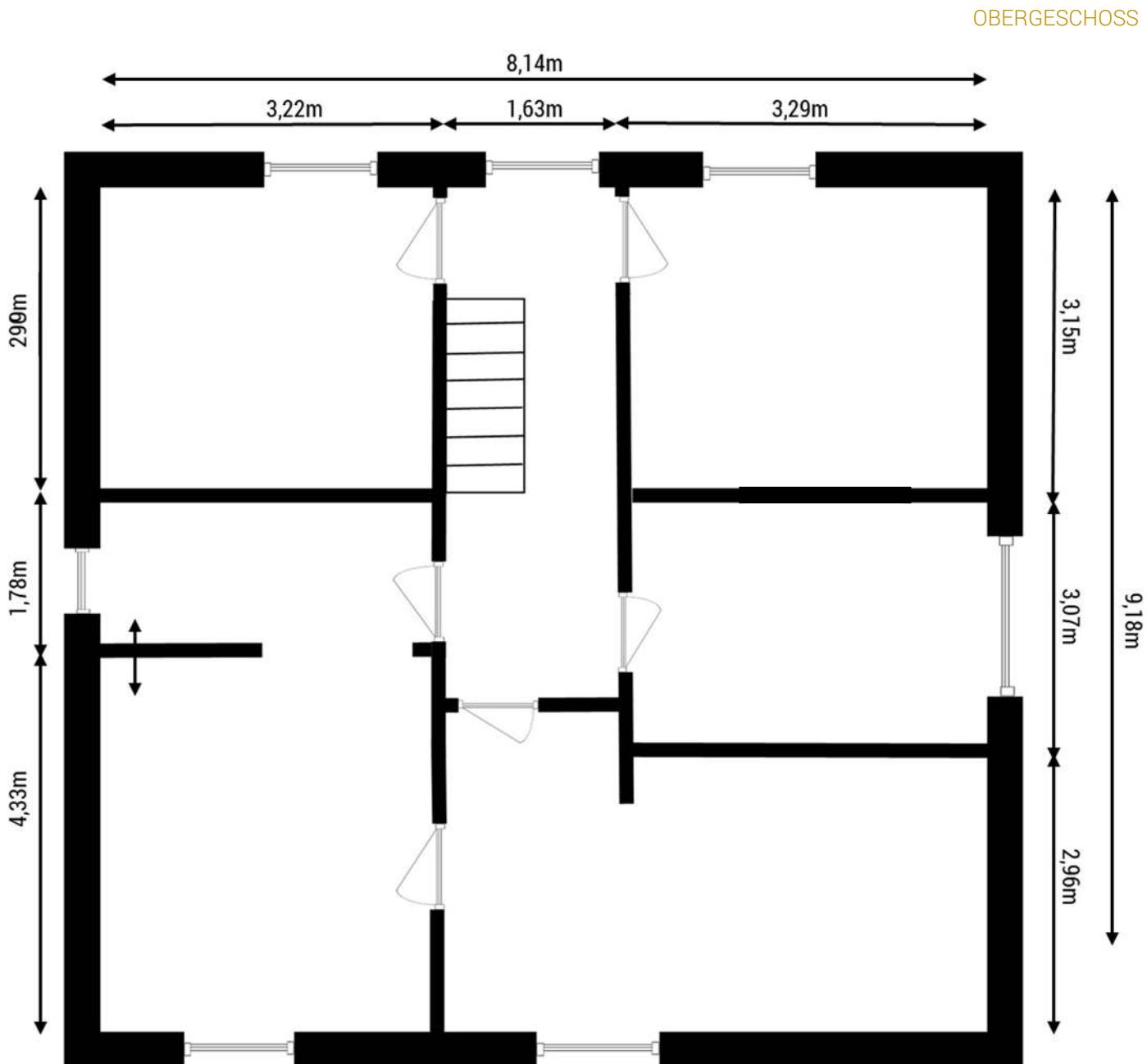
und mit einem begehbaren Kleiderschrank

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



## Grundriss Obergeschoß mit den Maßen



Die ursprünglichen Baupläne aus dem Jahr 1913 sind nicht mehr verfügbar. Im Laufe von mehr als 112 Jahren haben mehrere Eigentümer Änderungen am ursprünglich erbauten Haus vorgenommen. Dazu gehören beispielsweise neue Wände und Räume, andere Raumauflteilungen, verschiedene Oberflächen von Wänden, Böden und Decken usw. All dies trägt dazu bei, dass die in diesen Grundrisse angegebenen Maße nur diejenigen sein können, die derzeit noch gemessen werden können. Obwohl die Vermessung sehr sorgfältig durchgeführt wurde, sind Abweichungen vorbehalten und weder die derzeitigen Eigentümer noch Aktiv Immo Services können dafür haftbar gemacht werden.

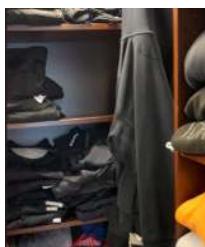
# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



## Ausstattung Obergeschoss

### Treppe

- Breite Holztreppe
- LED-Beleuchtung
- Sonstige Holzarbeiten, Geländer und Wand in Weiß gestrichen

### Flur

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Holzarbeiten und Wände sind weiß gestrichen
- Decke: längliche weiße Holzpaneele

### Zimmer 1 (links)

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Wände: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Decke: verputzt und weiß gestrichen

### Zimmer 2 (rechts)

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Wände: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Decke: verputzt und weiß gestrichen

### Haushalts- und Waschraum (ehemals 2. Badezimmer)

- Bodenbelag: längliche anthrazitgraue Bodenfliesen
- Wände ganz gefliest mit länglichen, weißen Wandfliesen
- Der Raum wird derzeit als Haushalts- und Waschraum genutzt
- Es besteht auch die Möglichkeit, ein 2. Badezimmer einzurichten
  - Eine ansprechende Duschkabine mit verschiedenen Funktionen (links im Raum) kann wieder angeschlossen werden
  - Eine Toilette (rechts) ist noch angeschlossen und funktionierend
- Decke: längliche weiße Holzpaneele

### Elternschlafzimmer

- Bodenbelag: hellgrau meliertes Laminat
- Wände: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Decke: verputzt und weiß gestrichen

### Begehbarer Kleiderschrank (ehemals Waschraum)

- Bodenbelag: rosa Teppich auf länglichen anthrazitgrauen Bodenfliesen verlegt
- Neues Dachfenster mit Jalousie
- Die ursprünglichen gefliesten Wände sind noch vorhanden

### Badezimmer

- Bodenbelag: längliche anthrazitgraue Bodenfliesen
- Wände ganz gefliest mit länglichen, weißen Wandfliesen
- Decke: längliche weiße Holzpaneele
- Badezimmer, komplett ausgestattet mit begehbarer Dusche, Eck-Badewanne, Dusche-WC, Unterschrank mit 2 runden Waschbecken und Spiegelschrank, ansprechende Beleuchtung und Kommode
- Das Dusch-WC wird noch durch ein Dusch-WC von Villeroy & Boch ersetzt

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025

Grundstück: 317 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 190.000,- €



## Übersicht der Renovierungen 1913 - 2025

### 1913 - 2009

1913 - Baujahr - Massivbau mit ca. 50 cm dicken Mauern, mit Felsboden-Fundament und Bruchsteinkeller

1975 - Weitere Isolierung der Vorder- und Rückseite des Hauses und Verkleidung mit Aluminiumwänden mit einem Muster aus Mauerwerk

1998 - Versehen der beiden Spitzen der Seitenwände mit Schiefer und neue Stuckarbeiten an der Unterseite

- Reparatur vom Dach und Erneuern von allen Ziegeln

2008 - Neue Fenster mit Doppelverglasung

### 2009 - 2018

2009 - Abbruch der alten und Bau und Fertigstellung einer neuen Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss

- Zwei Holzträger OG ersetzt durch Stahlträger

2010 - Gasleitung für eine neue Zentralheizung (Flüssiggas) durch den Garten verlegt

- Installieren neue Zentralheizungsanlage

- Montieren von allen neuen Heizkörpern

- Verlegen neuer Leitungen

- Verlegen neuer Abflüsse

- Verlegen neuer Kabel

- Neue Elektrik

- Neue Steckdosen und Schalter

- Alle Decken im Erdgeschoss und Obergeschoss mit weißen Holzplatten isoliert und verkleidet

(außer den Holzvertäfelungen in der Küche und den Holzdeckenplatten im Esszimmer)

- Fliesen an Wänden und Böden im Gäste-WC, im Bad, im ehemaligen 2. Bad (jetzt Hauswirtschafts- und WaschRaum) und im ehemaligen Waschraum (jetzt der begehbarer Kleiderschrank)

- Fliesen auf den Böden im Flur im Erdgeschoss und in der Küche

- Laminat in den anderen Räumen verlegt

- Wände in allen anderen Räumen verputzt und/oder tapziert

- Wände in den anderen Räumen gestrichen

- Türpfosten und Türen gestrichen

2011 - Kauf, Installation und Montage einer Einbauküche

- Kauf, Installation und Montage von Duschen, Eckbadewannen, Toiletten, Waschbecken, Wasserhähnen usw. in 2 Badezimmern

- Das Gleiche: Toilette und Waschbecken im Gäste-WC



# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



## Übersicht der Renovierungen 1913 - 2025

### 2009 - 2018 [Fortsetzung]

- Holzfundament für einen Wintergarten und eine Terrasse mit Podest gebaut
  - Wintergarten gekauft, aufgestellt und montiert
  - Schweren Kunststoffboden im Wintergarten verlegt
  - Terrasse mit Podest mit dem gleichen Kunststoffboden gebaut
- 2016 - Das ganze Haus außen gereinigt und gestrichen

### 2019 - 2025

- Bau einer neuen Gasleitung für den Anschluss an das normale Gasnetz
  - Abriss der alten Metallgarage mit Flüssiggastank
  - Bau und Einbau einer begehbarer Dusche im Bad
  - Einbau neuer Doppelwaschbecken im Badezimmer
  - Das 2. Badezimmer umgebaut zu einem Haushalts- und Waschraum
  - Ersatz des Holzfundaments des Wintergartens durch ein Betonfundament
  - Abriss der Terrasse und Bau und Verfliesen einer neuen Terrasse
  - Beleuchtung entlang der Treppe nach oben
  - Streichen von diversen Wänden
  - Modernisierung des Gäste-WCs mit neuer Wandtoilette, großem Waschbecken und neuen Bodenfliesen
  - Neuen Laminatboden in der Küche verlegt
  - Neue Eckarbeitsplatte in der Küche
  - Neuen Pelletofen gekauft und montiert
  - Neue Dusch-WC im Bad gekauft und montiert
  - Den alten Waschraum in einen begehbaren Kleiderschrank umgebaut mit neuem Dachfenster und einen Durchgang vom Elternschlafzimmer dazu geschaffen
- (Die Arbeiten laufen noch und werden vor der Übergabe des Hauses an den neuen Besitzer fertig sein)*

Gibt es für Sie als neuen Eigentümer noch etwas zu tun? Eigentlich nicht. Das Dach ist in einem ausgezeichneten Zustand, aber Sie könnten es isolieren und den Dachboden beispielsweise zu einem großen Spielzimmer ausbauen. Vielleicht möchten Sie hier und da etwas streichen und kleinere Arbeiten durchführen. Oder den Garten umgestalten. Aber ehrlich gesagt, all das ist nicht notwendig. Sie können hier sofort den Wohnkomfort in vollen Zügen genießen. So einfach ist das. Und ist das nicht eine schöne Vorstellung..?

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de



## Technische Anlagen und Geräte

### Vaillant Turbo TEC Plus - HR Heizkessel, Baujahr 2010

Im Jahr 2010 entschied sich der damalige Eigentümer für eine Flüssiggasheizung. Zu diesem Zweck wurde ein Hochleistungsheizkessel von Vaillant installiert. Es handelt sich hierbei um ein Modell aus der TurboTEC Plus-Serie.

Ca. 9 Jahre später, wurde der Kessel umgerüstet und für die Beheizung mit normalem Erdgas geeignet gemacht. Wir möchten hier drei wichtige Anmerkungen machen:

1. Der Heizkessel ist mittlerweile 15 Jahre alt, und die Technologie von damals war bei weitem nicht so fortschrittlich wie Heute;
2. Der Heizkessel verfügt nicht über eine ausreichende Leistung, um dieses Haus effizient und komfortabel zu beheizen;
3. Die TurboTEC Plus ist eine veraltete Serie, und Ersatzteile für Reparaturen werden immer seltener.

Wir empfehlen die Installation eines neuen HR-Kessels, der effizienter und energiesparender ist. Als Ersatz wäre erneut ein Modell von Vaillant aus der ecoTEC-Serie eine sehr gute Wahl. Ein solcher neuer Kessel bietet Ihnen einen höheren Wirkungsgrad, mehr Warmwasserkomfort, mehr Zuverlässigkeit und die Gewissheit, dass eventuelle Reparaturen unter die Garantie fallen und ordnungsgemäß durchgeführt werden können.

Der Heizkessel wurde auf Anweisung des Schornsteinfegers in den großen linken Schrank der Küche eingebaut. Dieser Raum ist auch groß genug für die neuen Heizkesselmodelle.

**Der Kaufpreis berücksichtigt die Anschaffung und Installation eines neuen Heizkessels.**

### RIKA Pelletofen - Seriennr. 1418504, Baujahr 2018

Der moderne Rika Pelletofen verfügt über eine Nennwärmeleistung von 8 kW und einen Wärmeleistungsbereich von 2,5 bis 8 kW. Der Wirkungsgrad beträgt 90,4 %. Als Brennstoff werden Holzpellets nach ENplus-A1 verwendet. Der Pelletofen erfordert einen Stromanschluss von 230 V/50 Hz und verfügt über eine elektrische Leistungsaufnahme von 250 W sowie eine Stromaufnahme von 2,5 A. Der Rika Pelletofen sorgt für eine angenehme, stimmungsvolle Wärme und ermöglicht gleichzeitig Einsparungen bei den Gaskosten für die Zentralheizung. Ein Nachteil sind die jährlich stark schwankenden Kosten für eine Palette mit 66 Säcken Pellets, insgesamt ca. 1.000 kg. Derzeit kostet diese ca. 350 bis 360 €. Im Jahr 2023 stiegen die Kosten jedoch auf weit über 500 €.



# OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 23.12.2025  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de



2 Stellplätze vor der Haustür



Haustür, Kunststoff



ISO-Fenster mit Rollos



Detailaufnahme: Bruchsteinwand



Schiefer Spitzend/beide Wände seitlich



Aluminiumverkleidung (vorne und hinten)

## Zusätzliche Informationen

### NOCH EINIGE WISSENWERTE DETAILS

- Vor dem Haus stehen Ihnen zwei Parkplätze zur Verfügung;
- Hinter dem Garten befinden sich zwei weitere Parkplätze;
- Das gesamte Haus und der Wintergarten sind mit Fenstern mit ISO-Doppelverglasung ausgestattet;
- Alle Fenster verfügen über manuell bedienbare Rollen;
- Mit Ausnahme der Mikrowelle wurden alle Geräte in der Küche komplett erneuert;
- Die begehbarer Dusche im Badezimmer ist neu.;
- Der begehbarer Kleiderschrank ist neu, wird in Kürze fertiggestellt und verfügt über ein neues Dachfenster mit ISO-Doppelverglasung und Jalousie;
- Der Energiebedarfausweis weist einen berechneten Energiebedarf von 260,2 kWh / (m<sup>2</sup>.a) aus, was der Klasse H entspricht. Weitere Informationen zum Energieausweis und dessen Bewertung finden Sie in Anhang 1, 2, 3 und 4;
- Der Pelletofen ist im Kaufpreis inkludiert;
- Die Dusch-WC im Badezimmer wird durch ein ähnliches Modell mit denselben Funktionen der Marke Villeroy & Boch ersetzt;
- Das Haus ist voll unterkellert. Es handelt sich um einen Bruchsteinkeller, der stets feucht ist. Es wird empfohlen, die Kellerwände weder zu isolieren noch zu imprägnieren. Bruchstein muss atmen können. Weitere detaillierte Informationen hierzu finden Sie in Anhang 5;
- Der Dachboden ist ein interessanter Raum, wenn Sie mit dem Gedanken spielen, ihn vollständig zu isolieren und auszubauen. Dadurch gewinnen Sie ca. 35 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche, ideal für einen Spielraum. Können Sie sich dort bereits einen Billardtisch vorstellen? Oder eine authentische Dartscheibe? Für diesen Raum gibt es viele Verwendungsmöglichkeiten;
- Die Wände des Hauses sind ca. 50 cm dick, was bedeutet, dass es im Sommer kühl und im Winter wärmestabil bleibt. Für den Fall, dass Sie dieses Haus noch besser isolieren möchten, können wir Ihnen folgende Ideen anbieten:
  1. Alle Böden im Erdgeschoss isolieren;
  2. Die Decken der Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss isolieren;
- Der derzeitige Hauswirtschafts- und Waschraum kann ohne größere Umbauten wieder in ein zweites Badezimmer umgewandelt werden. Dazu sind lediglich eine neue (Eck-) Badewanne und ein Unterschrank mit zwei Waschbecken, Wasserhähnen und einem Spiegel darüber erforderlich. Alle Anschlüsse und Abflüsse sind bereits vorhanden.

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



## Jährliche Kosten

BERECHNUNG DER JÄHRLICHEN KOSTEN		2024
Umschreibung der Kosten	kWh o. m <sup>3</sup>	Kosten
Stromkosten (Lieferant: Wie Einfach, Magdeburg)	6204 kWh	2.461,81
Erdgas (Lieferant: Stadtwerke Osnabrück)	29022 kWh	3.472,08
Grundsteuer-B (Gem. Brilon)		122,50
Graue Tonne - 120 Liter (Gem. Brilon)	1	99,96
Graue Tonne - 240 Liter (Gem. Brilon)	1	173,52
Grüne Tonne - 120 Liter (Gem. Brilon)	1	99,48
Blaue Tonne - 240 Liter (Gem. Brilon)	1	15,96
Winterdienst Ecke/2 Straßen (Gem. Brilon)	2	10,78
Wasser (Stadtwerke Brilon)	192 m <sup>3</sup>	462,75
Schmutzwassergebühr (Stadtwerke Brilon)	192 m <sup>3</sup>	589,44
Niederschlagswassergebühr (Stadtwerke Brilon)	192 m <sup>3</sup>	108,08
Wohngebäudeversicherung (HDI Versicherung Ag)		52,90
Schornsteinfeger (Fobbe in Marsberg)		149,95
<b>Gesamte jährliche Kosten</b>		<b>7.819,21</b>
<b>Kosten/umgerechnet pro Monat</b>		<b>651,60</b>

### Erläuterungen:

- Die angegebenen Kosten basieren auf einer dauerhaften Bewohnung des Hauses durch eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern.
- Die derzeitigen Eigentümer verfügen über eine große Anzahl von Elektrogeräten, was den hohen Stromverbrauch und die damit verbundenen Kosten erklärt. Hier können erhebliche Einsparungen erzielt werden.
- Die Heizkosten basieren auf der Beheizung aller Räume im gesamten Haus. Durch selektives Heizen oder die Nutzung einer zusätzlichen Heizung, können auch beim Gasverbrauch Einsparungen erzielt werden.
- Bei Nutzung als Wochenend- oder Ferienhaus liegen die jährlichen Kosten auf einem anderen, deutlich niedrigeren Niveau.

## Kosten für den Käufer

KAUPREIS, INKL. KAUFNEBENKOSTEN		
Kaufpreis der Immobilie		190.000,00
Inventar (Einbauküche, Sanitär, Bodenbelag usw.)	10.000,00	
Grunderwerbsteuer: 6,5% über 180.000,- €		11.700,00
Dienstleistungshonorar Aktiv Immo (inkl. 19% MwSt)		8.330,00
Notar- und Grundbuchkosten: ca. 1,565% über 190.000,- €		2.970,00
<b>Gesamte Kosten bei Kaufpreis: 190.000,- €</b>		<b>213.000,00</b>

### Erläuterungen:

Als Käufer zahlen Sie eine einmalige Grunderwerbsteuer von 6,5 % auf den Kaufpreis. Bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer kann ein Anteil von 10.000 € vom Kaufpreis abgezogen werden. Die Dienstleistungskosten von Aktiv Immo belaufen sich auf 7.000,- €, zzgl. 19% MwSt. Außerdem fallen Notar- und Grundbuchkosten an, die sich auf ca. 1,5 % des Kaufpreises belaufen.

Die Berechnung des Verkaufspreises finden Sie auf den folgenden Seiten...

# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Berechnung des Verkaufspreises

### IMMOBILIENSCOUT24 - UMFANGREICHE DATABANK

Als unangefochtener Marktführer ist es sehr wahrscheinlich, dass Sie dieses Objekt über ImmobilienScout24 gefunden haben. Auch für uns als Makler ist dieses Immobilienportal von großer Bedeutung, unter anderem für die Ermittlung des Marktwertes. ImmobilienScout24 verfügt über eine im Laufe der Jahre aufgebaute, immens umfangreiche Datenbank, in der alle wichtigen Informationen zu Objekten, deren Kriterien und Preisen gespeichert sind. Sehen Sie selbst...



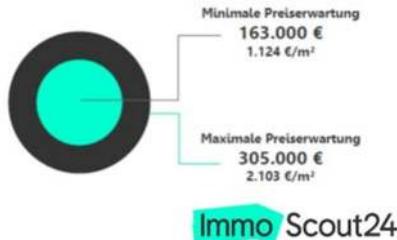
### IMMOBILIENSCOUT24 - PREISSPANNE

Indem wir dieses Objekt mit ähnlichen Objekten in Brilon und Umgebung vergleichen und diverse Parameter und Eigenschaften gegenüberstellen, kann ImmobilienScout24 den Marktwert mit einer Preisspanne zwischen einem minimalen und einem maximal erzielbaren Verkaufspreis angeben.

Für dieses Haus wird die Preisspanne für den zu erwartenden Verkaufspreis auf mindestens 163.000 € und maximal 305.000 € festgelegt. Bitte beachten Sie diese Informationen...

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne

Bredelarer Straße 7  
59929 Brilon



### IMMOBILIENSCOUT24 - VERFEINERTE PREISSPANNE

Der nächste Schritt besteht darin, eine Verfeinerung und Kategorisierung innerhalb der Preisspanne vorzunehmen, wobei die Ausstattung eine wichtige Rolle bei der Preisgestaltung spielt. Auch hierzu finden Sie nachfolgend eine Übersicht...



Bredelarer Straße 7  
59929 Brilon

**Immo Scout24**

### BERECHNUNG DES VERKAUFSPREISES

An diesem Punkt kommen wir, die Dienstleister für die Vermarktung von Immobilien ins Spiel. Das Haus wird innen und außen detailliert besichtigt und einer sorgfältigen Inspektion unterzogen. Was sind die Vor- und Nachteile, wie wurde renoviert und modernisiert, wie ist die Qualität der Arbeit und der dafür verwendeten Materialien, sind bestimmte Verbesserungen erforderlich, wie ist der Zustand jedes Raumes und des Hauses insgesamt, wie ist die Lage, wie ist die Umgebung und so weiter. All dies führt zu einer Objektbewertung mit einer entsprechenden Preisgestaltung.

Für dieses Objekt ist Ria Lamsma die Dienstleisterin. Ihre beruflichen Wurzeln liegen im Hochsauerlandkreis. Die Kenntnis der Region und der dort geltenden Markt- und Preisentwicklungen sind in diesem Fall wichtige Vorteile. In einem Punkt möchte sie sofort ganz klar sein: Sie mag keine schönen, glatten Worte und bietet Ihnen ehrliche Informationen, Fakten, Einblicke und Erfahrungen. So wie Sie es von einer erfahrenen Dienstleisterin erwarten können. Lies ihre Meinung zu diesem Haus...



# OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
 Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Berechnung des Verkaufspreises [Fortsetzung]

Das Haus, wie es besichtigt und inspiziert wurde, vermittelt einen sehr gepflegten und gut instand gehaltenen Eindruck. In einigen Punkten haben wir es mit Elementen zu tun, die wir im Kontext der Zeit, in der sie angewendet wurden, und der damals geltenden Erkenntnisse und Trends betrachten müssen. Die Aluminiumwand, mit der die Vorder- und (teilweise) auch die Rückseite des Hauses verkleidet ist, ist ein solches Beispiel. Heute würde niemand mehr sein Haus so gestalten, aber fairerweise muss man sagen, dass es den Zahn der Zeit überdauern wird und mehr oder weniger unzerstörbar und wortungsfrei ist.

Auffällig und im gesamten Haus gut sichtbar ist auch, dass seit 2009 bis heute sehr viel am Haus saniert, renoviert, ersetzt, verbessert und modernisiert wurde. Wenn Sie kritisch sind und alles in diesem Haus nicht nur gut, sondern in jeder Hinsicht hervorragend sein soll, können Sie direkt einige Verbesserungen vornehmen, darunter:

1. Verputzen und Streichen der beiden Seitenwände (außen) und eines Teils der Rückseite des Hauses;
2. Einbau eines neuen, leistungsstärkeren Hochleistungsheizkessels mit größerer Kapazität;
3. Eventuell Isolierung des Daches und Ausbau des Dachgeschosses mit einem zusätzlichen Raum.

Das Thema „Isolierung“ ist stets recht komplex. Was ist erforderlich, was nicht, wie, welche Materialien sind zu verwenden usw. Generell möchten wir für dieses Haus anmerken, dass die Notwendigkeit einer Isolierung stark davon abhängt, wie Sie das Haus nutzen werden. Das heißt:

1. Als dauerhafter Wohnsitz – Ein besserer Heizkessel reduziert die aktuellen Heizkosten. Sie können sich entscheiden, das Haus teilweise oder vollständig zu isolieren. Es ist jedoch nicht unbedingt erforderlich.
2. Als Ferien- oder Wochenendhaus für den Eigengebrauch. In diesem Fall empfehlen wir Ihnen,

einen neuen Heizkessel zu installieren und alles andere so zu belassen, wie es ist. Eine Isolierung des Hauses ist keineswegs notwendig.

3. Als Investition mit dem Ziel, das Haus als Ferien- oder Wochenendhaus an Urlauber und Wochenendtouristen zu vermieten. Auch in diesem Fall wäre unser Rat, dass die Installation eines neuen Heizkessels ausreichend ist und eine weitere Isolierung des Hauses nicht erforderlich ist.

Auch über dicke Außenwände gibt es gelegentlich Missverständnisse. Dieses Schema kann Ihnen dabei helfen:

### Zusammenfassung

Eigenschaft	Dicke massive Wand (50 cm)	Dicke Wand mit Isolierung
Wärmespeicher	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Wärmeverlust	<input checked="" type="checkbox"/> Hoch	<input checked="" type="checkbox"/> Niedrig
Komfort (stabile Temperatur)	<input checked="" type="checkbox"/> Gut	<input checked="" type="checkbox"/> Sehr gut
Energieeffizienz	<input checked="" type="checkbox"/> Mäßig	<input checked="" type="checkbox"/> Gut bis ausgezeichnet

Zwischen 2009 und 2018 wurden Renovierungsarbeiten im Wert von über 200.000 € am Haus durchgeführt. Diese betrachten wir als abgeschrieben. Der derzeitige Eigentümer hat zwischen 2018 und 2025 weitere 80.000 € in Umbauten investiert. Unserer Meinung nach ist das Haus eher „gehoben“ als „mittel“ (siehe Grafik auf der vorherigen Seite), sodass ein Verkaufspreis von 220.000 € angemessen ist.

Da die Eigentümer spätestens Ende März 2026 in den Norden Deutschlands umziehen, bieten sie Ihnen das Haus für 190.000 € an, ein sehr attraktiver Kaufpreis. Inklusive Kaufnebenkosten bleiben noch 7.000 € übrig für einen neuen Heizkessel.

**Der Verkaufspreis wird somit auf 190.000 € festgesetzt**

# OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 23.12.2025  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 190.000,- €



**Aktiv**  
**IMMO SERVICES**

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
 E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Zum Schluss

### **ENERGIEAUSWEIS**

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: 1) den Verbrauchsausweis und 2) den Bedarfsausweis. Kurz gesagt besteht der Unterschied zwischen beiden darin, dass der Verbrauchsausweis auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre basiert, während der Bedarfsausweis eine theoretische Berechnung des Energieverbrauchs eines Gebäudes darstellt.

Im Jahr 2018 wurde ein Bedarfsausweis ausgestellt. Die damalige Heizung wurde mit Flüssiggas betrieben, sodass die Effizienzklasse mit G erwartungsgemäß hoch ausfiel. Die derzeitigen Eigentümer haben Verbesserungen vorgenommen, wie z.B. einen Pelletofen für zusätzliche Heizleistung, den Anschluss an das normale Gasnetz und Ähnliches. Daher ist es überraschend, dass ein neuer Bedarfsausweis die Effizienzklasse H aufweist.

Der Ersteller des Bedarfsausweises (McMakler Energie GmbH, Berlin) erläutert uns dies per E-Mail wie folgt: „*Ein Vergleich von Energieausweisen aus den Jahren 2023 oder älter mit denen ab dem Jahr 2024 ist nur noch schwer möglich, da die gesetzlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren zunehmend strenger geworden sind und eine Verkürzung der Energieeffizienzklassen Farbskala erfolgt ist..*“ Den vollständigen E-Mail-Text finden Sie in Anhang 4.

Auch ChatGPT liefert interessante Zusatzinformationen mit der Faustregel aus der Praxis, **dass es für den Bedarfsausweis typisch ist, dass darin 10 bis sogar 30 % mehr Energieverbrauch berechnet wird**, als der tatsächliche Verbrauch ist. Daraus lässt sich eine klare Schlussfolgerung ziehen, nämlich dass der Bedarfsausweis etwas über den theoretischen Zustand des Gebäudes aussagt und nichts darüber, wie die Bewohner mit Energie umgehen. Wir verweisen auch auf die Erläuterungen der jährlichen Kosten auf Seite 32. Den neuen Bedarfsausweis sowie verschiedene Erläuterungen und Details finden Sie in den Anhängen 1 bis 4.



### **INTERESSIERT..?**

Haben wir Ihr Interesse für dieses Juwel in Madfeld geweckt? Dann haben wir unser erstes Ziel erreicht. Lassen Sie uns bald miteinander in Kontakt treten und weiter darüber sprechen. Wir freuen uns darauf.

**So erreichen Sie uns am einfachsten und schnellsten**

#### **INFORMATIONEN, BESICHTIGUNG UND SERVICES**

Aktiv Immo Services liefert verkaufsunterstützende Dienstleistungen im Auftrag der Eigentümer. Für Fragen, weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an: Ria Lamsma, Tel.Nr.: +49 171 11 93 064 oder per E-Mail: info@aktiv-immo.de

## OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 23.12.2025  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 190.000,- €



**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## ANHÄNGE:

1. Energieausweis (Bedarfsausweis)
2. Energieausweis - Info: Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis
3. Energieausweis - Info: Nachteile des Bedarfsausweises
4. E-Mail McEnergieausweis - Erläuterung
5. Bruchsteinkeller - Info: Dämmen oder nicht

# 1. ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Gültig bis: 21.10.2035

Registriernummer: NW-2025-006021345

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Bredelarer Straße 7 59929 Brilon	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1913	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010,2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	174	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas, Holz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas	
Erneuerbare Energien <sup>5</sup>	Art: Holz	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

M.A. Linda Grafens  
McMakler Energie GmbH - Energieberaterin  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 21.10.2023

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-008021345

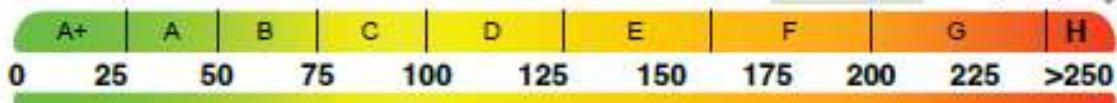
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 60,57 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

283 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
260,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudeteile H<sub>L</sub><sup>2</sup>

Ist-Wert: W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

283 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>4</sup>

- Haustübergebaute (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivata (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71f)
- Solarthermis-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserversorgung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>7</sup> aller Anlagen:
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>9</sup> :
	%
	%
Summe <sup>8</sup> :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>10</sup>



Ergebnisse: 40  
MFH: Neubau  
EFH: Neubau  
EFH: energetisch modernisiert  
Durchschnitts-  
Hausgebäudebedarf  
MFH: energetisch modernisiert  
EFH: energetisch modernisiert

### 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 ausgewählten Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ), 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen 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/allen 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

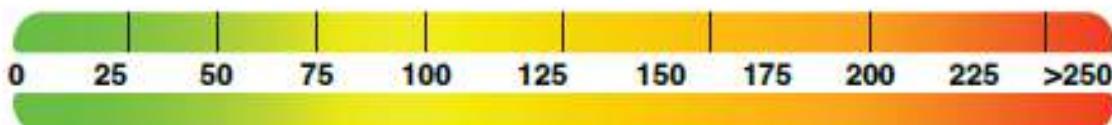
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-006021345

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

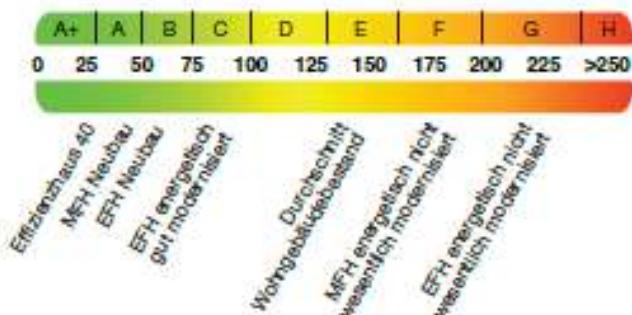
kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

Weitere Einträge in Anlage

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



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 Witterungsinfusses 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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-008021345

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	Kellerdecke	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	nachträgliche Dämmung im Dach anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Solare Unterstützung für Heizung und Warmwasser einbauen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Installation einer Photovoltaik-Anlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieinsparung.de>

### 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> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieauswesels 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, wottür 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 Innenraumtemperatur und Innere Wärmegegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Holzöl, 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

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommertlichen 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 Innenraumtemperatur, 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 übertrifft 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 pa-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71 I - § 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. Gleches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als Äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedebene 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

## 2. ENERGIAUSWEIS – Verbrauchsausweis oder Bedarfssausweis

Der Unterschied zwischen Verbrauchsausweis und Bedarfssausweis liegt darin, wie der Energieverbrauch eines Gebäudes ermittelt wird. Beide sind **Energieausweise**, aber sie beruhen auf **unterschiedlichen Datenquellen** und sind unterschiedlich aussagekräftig.

Hier eine klare Übersicht 

---

### 1. Verbrauchsausweis (Verbrauchsenergieausweis)

**Grundlage:**

-  Tatsächlicher Energieverbrauch der Bewohner in den letzten drei Jahren (z. B. Heizöl, Gas, Fernwärme oder Strom für Heizung/Warmwasser)

**Was er zeigt:**

- Durchschnittlicher Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr
- Hängt stark vom Nutzerverhalten ab  
(z. B. viel oder wenig heizen, lüften, Anwesenheit etc.)

**Vorteile:**

- Günstiger (oft 30–70 €)
- Schneller zu erstellen, wenn Verbrauchsdaten vorliegen

**Nachteile:**

- Weniger objektiv
- Spiegelt eher das **Heizverhalten** als die Gebäudequalität wider

**Typisch verwendet bei:**

- Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten
  - Gebäuden mit Bauantrag nach 1977 (also energetisch besserem Standard)
- 

### 2. Bedarfssausweis (Bedarfsenergieausweis)

**Grundlage:**

-  Technische Berechnung des theoretischen Energiebedarfs auf Basis des Gebäudes selbst:

- Wand-, Dach- und Fensterdämmung
- Heizungsanlage
- Lüftung
- Warmwasserbereitung
- Baujahr, Gebäudetyp, etc.

Was er zeigt:

- Objektiver berechneter Energiebedarf des Gebäudes
- Unabhängig vom Nutzerverhalten

Vorteile:

- Aussagekräftiger über den energetischen Zustand
- Gut geeignet für Vergleich und Sanierungsplanung

Nachteile:

- Aufwendiger und teurer (meist 100–250 €)

Pflicht bei:

- Gebäuden mit weniger als 5 Wohneinheiten
- Und Bauantrag vor 1977, wenn keine Sanierung auf Neubaustandard erfolgt ist

#### Vergleich auf einen Blick

Merkmal	Verbrauchsausweis	Bedarfsausweis
Grundlage	Gemessener Verbrauch der letzten 3 Jahre	Technische Gebäudeberechnung
Abhängig vom Nutzerverhalten	Ja	Nein
Aussagekraft über Gebäudequalität	Gering	Hoch
Kosten	Niedriger	Höher
Aufwand	Gering	Hoch
Pflicht	Für neuere oder größere Gebäude	Für ältere, unsanierte Gebäude

### **3. ENERGIEAUSWEIS – Nachteile des Bedarfsausweises**

Der in einem Bedarfsschein berechnete Energieverbrauch ist nicht unbedingt, jedoch häufig höher als der tatsächliche Verbrauch.

Hier ist der Grund: 

---

#### 1. Unterschied zwischen Theorie und Realität

Ein Bedarfsschein berechnet den theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes unter standardisierten Bedingungen:

- Innenraumtemperatur z. B. 20 °C
- Normierte Lüftung
- Durchschnittliches Klima (je nach Standort)
- Keine Berücksichtigung individueller Heizgewohnheiten

 Diese Werte gelten also für einen „typischen“ Nutzer, nicht für dich persönlich.

In der Praxis:

- Viele Menschen heizen etwas sparsamer (z. B. nur 19 °C, Heizung nachts runter usw.)
- Manche Räume bleiben weniger oder gar nicht beheizt
- Moderne Heizsysteme arbeiten oft effizienter, als die Berechnungsmodelle annehmen

→ Deshalb liegt der reale Verbrauch häufig unter dem berechneten Bedarf.

---

#### 2. Ab und zu ist es umgekehrt

Wenn jemand:

- ständig alle Räume sehr warm hält,
- dauerlüftet oder
- eine alte, schlecht gewartete Heizung betreibt,

dann kann der tatsächliche Verbrauch höher sein als der Bedarfsschein prognostiziert.

---

### 3. Faustregel aus der Praxis

Verhältnis	Erklärung
Bedarfssausweis > tatsächlicher Verbrauch	In den meisten Fällen (Standardannahmen sind konservativ)
Bedarfssausweis ≈ Verbrauch	Wenn Nutzung etwa dem Standard entspricht
Bedarfssausweis < Verbrauch	Bei verschwenderischem Heizverhalten oder schlechter Anlageneffizienz

Typisch ist, dass der Bedarfssausweis 10–30 % mehr Energiebedarf angibt als der reale Verbrauch.

---

### Kurz gesagt:

Ein Bedarfssausweis überschätzt den tatsächlichen Energieverbrauch häufig und möglich sogar bis 30% – aber nicht immer. Er zeigt den theoretischen Zustand des Gebäudes, nicht das Verhalten der Bewohner.

## **4. ENERGIEAUSWEIS – E-Mail McEnergieausweis/Erläuterung**

**Gesendet:** Mittwoch, 22. Oktober 2025 um 08:38

**Von:** [REDACTED]

**An:** rialamsma-lms@gmx.de

**Betreff:** Re: IHR ENERGIEAUSWEIS | McEnergieausweis.de - Bredelarer Straße 7, 59929 Brilon

Sehr geehrte Frau Lamsma,

gerne erläutere ich Ihnen Ihre Rückfrage: Ein Vergleich von Energieausweisen aus den Jahren 2023 oder älter mit denen ab dem Jahr 2024 ist nur noch schwer möglich, da die gesetzlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren zunehmend strenger geworden sind und eine Verkürzung der Energieeffizienzklassen Farbskala erfolgt ist.

Seit dem 1. Januar 2024 ist die Ausstellung von Energiebedarfssausweisen zudem ausschließlich nach DIN 18599 verpflichtend. Die Bewertung nach DIN V 4108–6, nach der die Energieausweise meist energetisch besser ausgefallen sind, ist seitdem nicht mehr zulässig. Durch die Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die strengere DIN 18599, fällt die Bewertung heute deutlich schlechter aus.

Zusätzlich sind natürlich auch alle Bauteile und die Heizung 7 Jahre älter als 2018.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Energieberater

McMaker Energie  
GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

**Mail:**  
[auftrag@mcenergieausweis.de](mailto:auftrag@mcenergieausweis.de)  
**Web:** [www.mcenergieausweis.de](http://www.mcenergieausweis.de)

**Geschäftsführer:**  
Seda Karl  
Eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg, HRB  
235866 B

## 5. BRUCHSTEINKELLER – Dämmen oder nicht

Die Entscheidung, einen Bruchsteinkeller zu dämmen oder abzudichten, hängt stark vom Zustand des Kellers und seiner geplanten Nutzung ab. Bei historischen Bruchsteinmauern muss besonders sorgfältig vorgegangen werden, um Feuchtigkeitsprobleme und Bauschäden zu vermeiden.

### Dämmen

Vorsicht bei Innendämmung:

- Alte Bruchsteinmauern müssen atmen können, damit die Feuchtigkeit nach innen entweichen kann. Eine Innendämmung kann die Mauern kälter machen. Wenn warme Kellerluft dann an den kalten Mauern kondensiert, kann sich Schimmel bilden und die Bausubstanz Schaden nehmen.
- Eine Dampfsperre kann Kondensation verhindern, erfordert aber eine absolut dichte Ausführung, was bei unebenen Bruchsteinwänden schwierig ist.
- Eine Innendämmung sollte nur mit diffusionsoffenen Materialien wie Calciumsilikatplatten erfolgen und erfordert eine fachgerechte Ausführung.

Empfehlung: Außendämmung (Perimeterdämmung):

- Wenn es die baulichen Gegebenheiten zulassen, ist eine Außendämmung die bessere Wahl.
- Dabei wird die Mauer von außen freigelegt und mit druckfesten, wasserresistenten Dämmplatten (z.B. XPS) versehen.
- Diese Methode hält die Bruchsteinmauer warm und trocken, verringert Wärmeverluste und verhindert Feuchtigkeitseintritt von außen.

### Abdichten (Imprägnieren)

Vorsicht bei flächigem Abdichten oder Imprägnieren:

- Das bloße Imprägnieren der Wände kann die Situation verschlimmern, wenn die Feuchtigkeit an anderer Stelle im Mauerwerk hochsteigt.
- Die Feuchtigkeit im Mauerwerk hat immer eine Ursache, wie eine fehlende oder defekte Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Erdreich.
- Eine einfache Imprägnierung behandelt nur das Symptom, nicht aber die Ursache.

Empfehlung: Ursachenanalyse und ganzheitliches Sanierungskonzept:

- **Feuchtigkeitsanalyse:** Vor jeder Maßnahme sollte ein Fachmann (z. B. ein Bausachverständiger) die Ursache der Feuchtigkeit ermitteln.
- **Fachgerechte Sanierung:** Eine nachhaltige Lösung kann eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen sein, wie:
  - **Horizontalsperrung:** Einbau einer Sperrsicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
  - **Drainage:** Verlegung einer Drainage, um das Mauerwerk trocken zu halten.
  - **Saniermörtel oder Sanierputz:** Auftrag von diffusionsoffenen Putzen, die Salze speichern können und das Abtrocknen der Wand ermöglichen.

## Fazit

- **Einfache Lösungen vermeiden:** Auf eigene Faust zu dämmen oder zu imprägnieren kann mehr Schaden anrichten als Nutzen bringen.
- **Fachliche Beratung einholen:** Bei einem Bruchsteinkeller ist eine genaue Analyse durch einen Experten unerlässlich.
- **Nachhaltige Sanierung bevorzugen:** Die beste Lösung ist eine fachgerechte Kellersanierung, die die Feuchtigkeitsursachen behebt, statt nur die Symptome zu behandeln.



Steinbruchkeller, Bredelarer Straße 7, Madfeld