



In Kooperation mit:



**AHC Assekuranzmakler
HAGEMANN UND CHARLES GMBH**
Sachsenring 43-47
50677 Köln

Region
Köln

Doppelhaushälfte mit großem reizvollem Garten

Birkenstraße 3
50996 Köln-Rodenkirchen



Ihre Beraterin

Frau Monika Welter

T: 0172 2675283

M: monika.welter@ahc-mibeg.de

Assekuranzmakler
HAGEMANN UND CHARLES GMBH

Geschäftsführer:

Michael J. Charles und Brigitte Schröder

Amtsgericht Köln

HRB: 20822

USt-Id.Nr.: DE 16 98 71 363

ahc-assekuranz.de

Kurzinfo



Rückfront (Blick aus dem Garten)

800 qm Grundstück

113,44 qm Wohnfläche

13,18 qm ausgebauter Spitzboden (Nutzfläche)

Garage und Keller

Garten

Kaufpreis: 1.170.000 € zzgl.

Maklercourtage 2,38 %, inkl. MwSt.

Die Eckdaten

Anschrift	Birkenstraße 3, 50996 Köln-Rodenkirchen
Grundstück	800 qm
Objektart	Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern
Baujahr	1952, saniert 1998
Fläche	<u>113,44 qm Wohnfläche</u> 69,85 qm Erdgeschoss 43,59 qm Dachgeschoss 13,18 qm Nutzfläche (ausgebauter Spitzboden)
Heizungsart	Gaszentralheizung
Energiebedarf	229,81 kWh/(m ² ·a)
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung
Keller	Vollunterkellert (47,27 qm) inkl. Hobbyraum (12,77 qm)
Bezugsfrei	Nach Absprache

Das Objekt



Vorderansicht

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus besteht im Erdgeschoss durch seine Großzügigkeit. Die ehemalige Küche, das Wohn- und Esszimmer wurden 1997 zu einem 54 qm offenen Raum umgestaltet.

Die ungewöhnlich schönen Sprossenfenster, der Dielenboden, die offene Küche und der Blick in den großen Garten erzeugen ein mediterranes Flair. Aus der Küche und dem Essbereich geht man über eine Terrasse in den Garten. Es besteht die Möglichkeit, hier einen Wintergarten zu bauen. Das Wohnzimmer könnte man wieder separieren, wenn das gewünscht ist. Es gibt eine Tür aus der Diele. Im Erdgeschoss gibt es ein Gäste-WC.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss mit 2 Zimmern (Schlafzimmer 1 zum Garten, Schlafzimmer 2 zur Straße). Das Bad mit 2 Waschbecken, Toilette, Dusche und Wanne hat ein großes Fenster. Daneben befindet sich eine separate Toilette mit Fenster.

Aus dem fast 10 qm großen Flur geht eine Spartreppe in den ausgebauten Spitzboden. Hier gibt es ein vollwertiges Schlaf/Kinder/Arbeitszimmer (Nutzfläche) und ein kleines Gästezimmer.

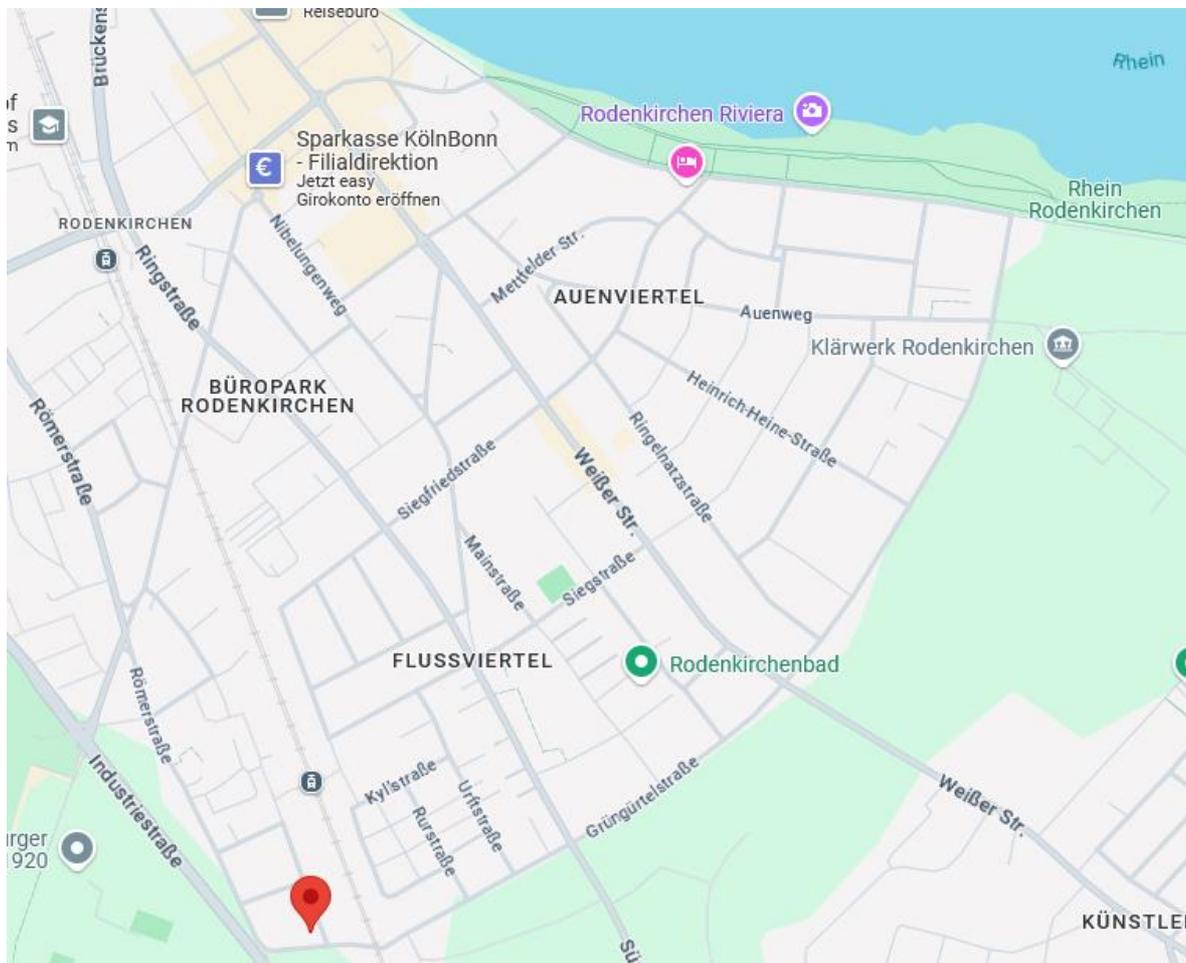
Ein weiterer großer Raum mit Tageslicht im Souterrain (12,77 qm) mit Heizung kann ebenfalls als Hobby oder Arbeitsraum genutzt werden (Nutzfläche). Aus der Waschküche gelangt man in den Garten. Eine Dusche ist vorbereitet. Hier ließe sich sehr gut eine Sauna einbauen. Ein Heizungskeller und ein Vorratsraum bieten viel Stauraum.

Das Haus ist sehr gut geeignet für eine Familie mit 2-3 Kindern.

Der Garten ist das absolute Highlight, komplett uneinsehbar, mit altem Baumbestand, großem Gartenhaus und viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Erholen.

Die überdurchschnittlich große Garage lässt das Herz jedes Auto/Motorradfahrers/innen, Bastlers/Sammler/innen höherschlagen.

Die Lage



Quelle: Googlemaps

Rodenkirchen ist einer der beliebtesten Stadtteile Kölns. Die Nähe zum Rhein, die exzellente Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen und viel Grün machen das Leben hier lebenswert. Die Rheinaue, der Forstbotanische Garten mit dem Friedenspark oder Finkens Garten laden zu Spaziergängen ein, die Rodenkirchener Riviera zum Sonnen und Entspannen (Baden im Rhein lebensgefährlich). Wassersport betreibt man im Ruderverein von 1872, bei den Kanuten oder im Kölner Yacht Club. Mit dem „Krokodil“ gelangt man zur anderen Rheinseite.

In Rodenkirchen gibt es alle Schulformen, die integrierte Gesamtschule, das Gymnasium Rodenkirchen, die Johannes-Gutenberg Realschule, alles gut mit der Linie 16 oder dem Bus zu erreichen.

Der Ortskern von Rodenkirchen hat eine interessante Einkaufsstraße mit zum Teil ausgefallenen Geschäften, Lokalitäten (Brauhaus Quetsch, Cafe-Restaurant MS Bootshaus, Alte Liebe, Das Fährhaus) und Ausgehmöglichkeiten.

Immer wieder schön ist der Wochenmarkt auf dem Maternusplatz.

Von der Birkenstraße ist man in 30 Minuten zu Fuß am Rhein. Dies könnte Ihr täglicher Lieblingsweg werden.

Das Haus und der Garten



Das Erdgeschoss

Wohnzimmer, Essbereich mit offener Küche

53,54 qm

Diele

7,31 qm

Gäste-WC

0,87 qm

Terrasse

8,13 qm

Gesamtfläche

69,85 qm



Das Erdgeschoss



Das Dachgeschoss

Schlafzimmer

14,23 qm

Kinderzimmer

12,02 qm

Badezimmer

6,70 qm

WC

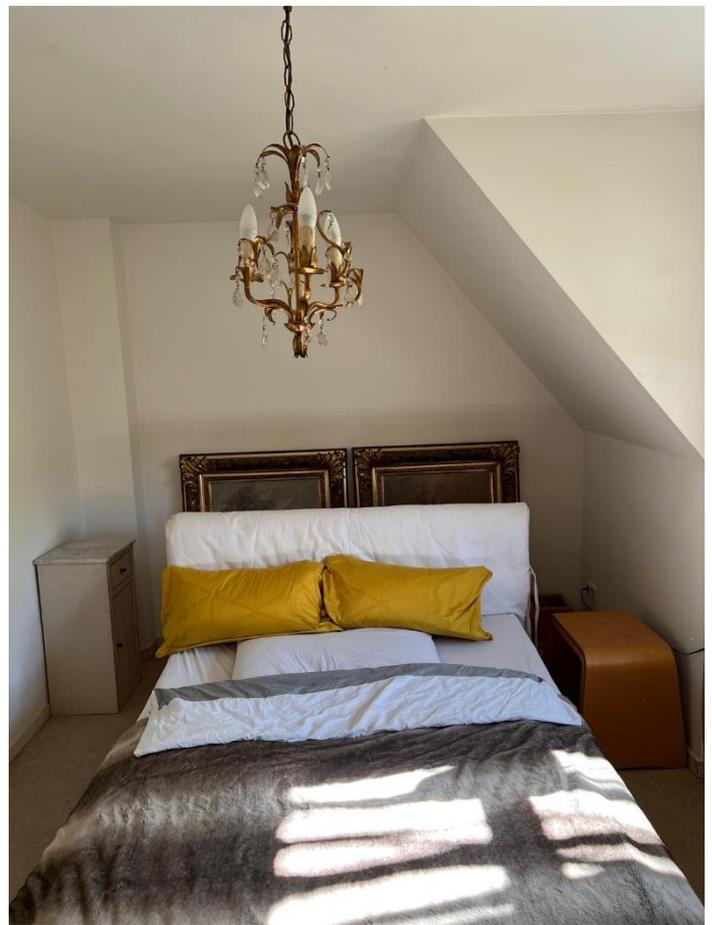
0,87 qm

Flur

9,77 qm

Gesamtfläche

43,59 qm



Das Dachgeschoss



Das Dachgeschoss



Der Spitzboden

Zimmer 1

7,69 qm qm

Zimmer 2

4,05 qm

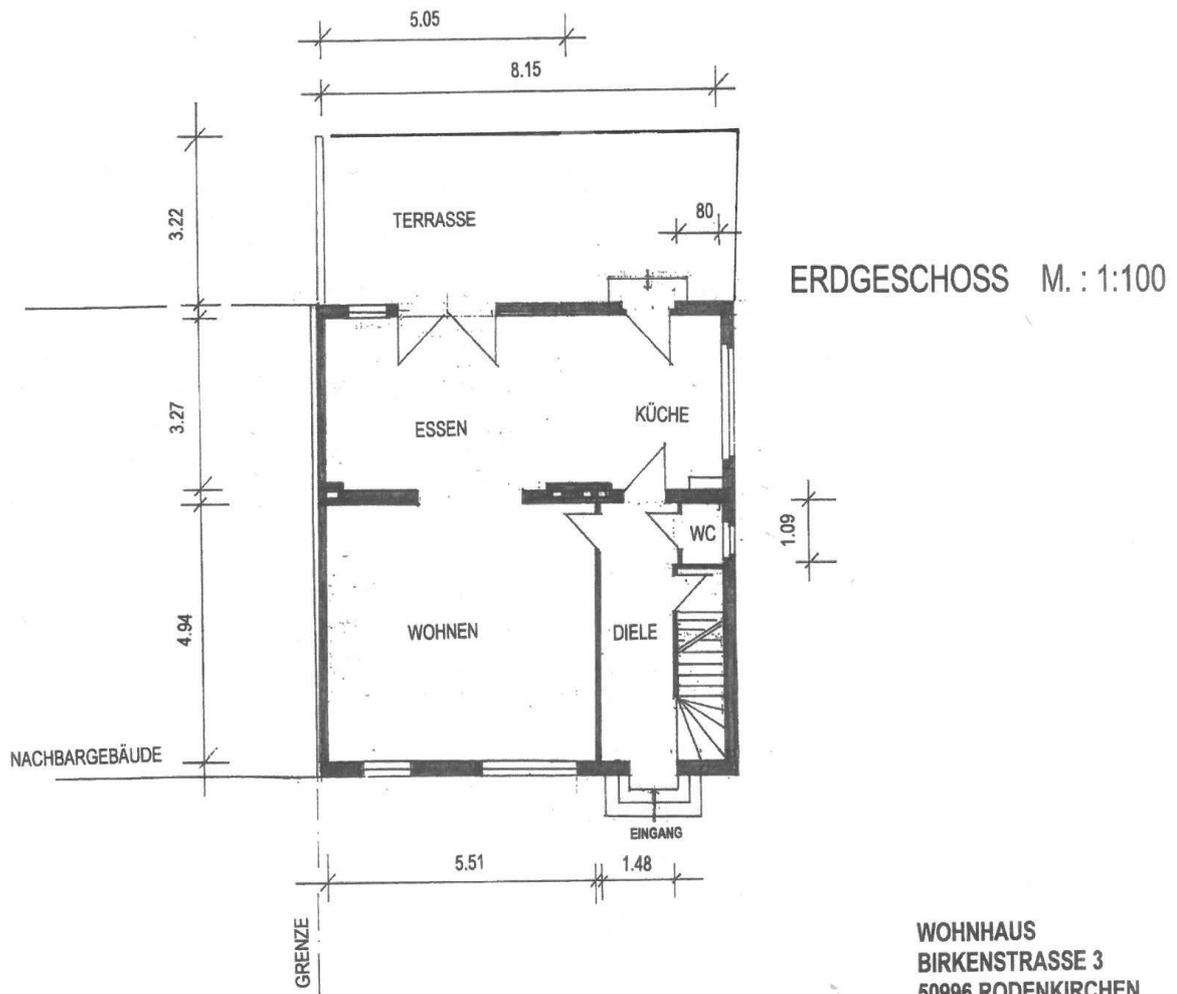
Gesamtfläche inkl. Flur

13,18 qm

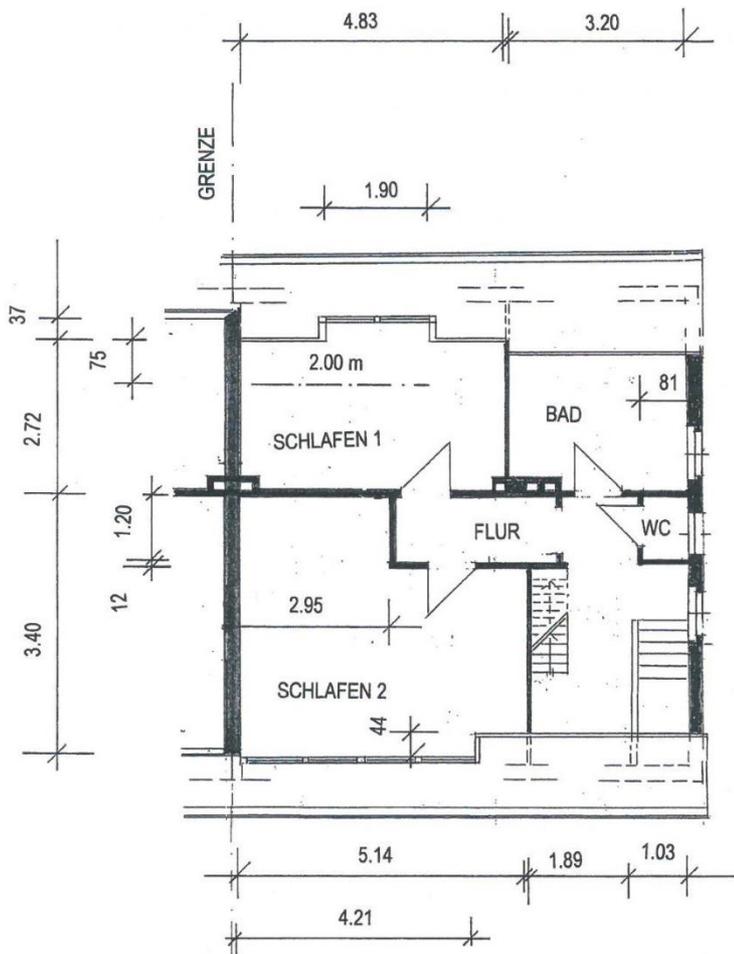


Assekuranzmakler
HAGEMANN UND CHARLES GMBH

Die Grundrisse



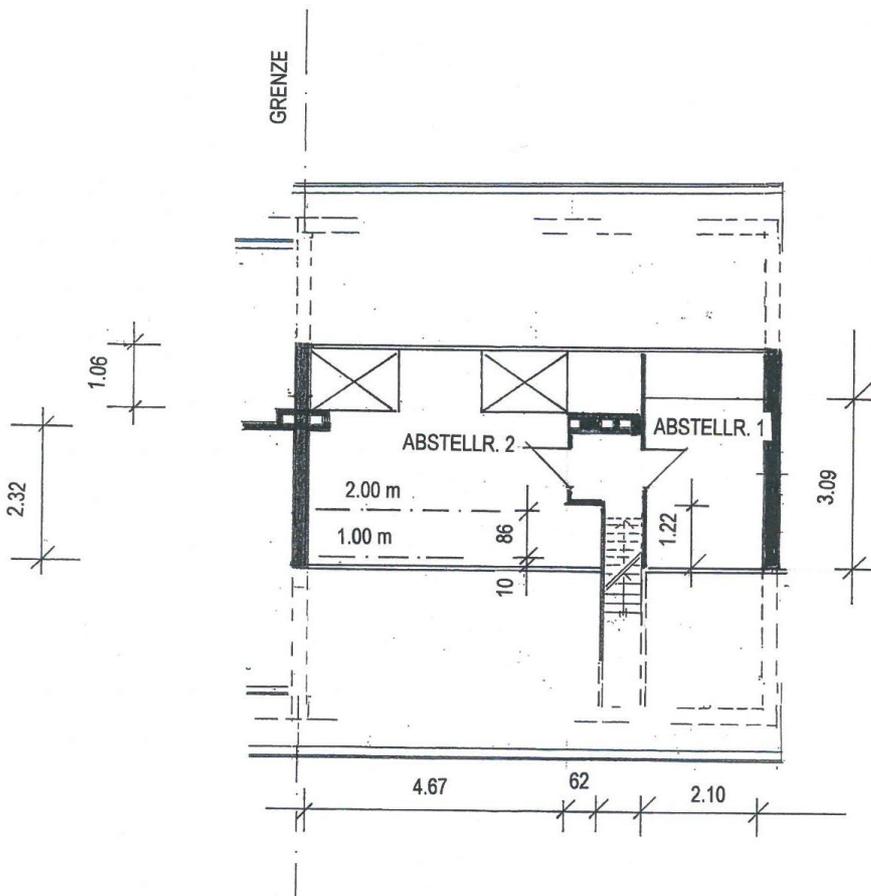
Die Grundrisse



DACHGESCHOSS

WOHNHAUS
BIRKENSTRASSE 3
50996 RODENKIRCHEN

Die Grundrisse



SPITZBODEN

WOHNHAUS
BIRKENSTRASSE 3
50996 RODENKIRCHEN

Die Verkaufs- informationen

Verkaufspreis

1.170.000 € zzgl. Maklercourtage 2,38 %, inkl. MwSt.

Besonderheit:

Im Keller gibt es neben der Waschküche mit Zugang zum Garten, einen Heizungs- und Vorratsraum, sowie einen großen Hobbyraum (12,77 qm) mit Tageslichtfenster und Heizung (Nutzfläche).

Besichtigung

Bei näherem Interesse führen wir mit Ihnen gerne eine Besichtigung des Objektes durch.

Ihre Beraterin

Frau Monika Welter

T: 0172 2675283

M: monika.welter@ahc-mibeg.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 31.03.2035

Registriernummer: NW-2025-005661272

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Birkenstraße 3 50996 Köln		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1952		
Baujahr Heizung ^{3,4}	1998		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	136,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)

Energieeffizienz-Expertin (EEE)

Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 01.04.2025

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

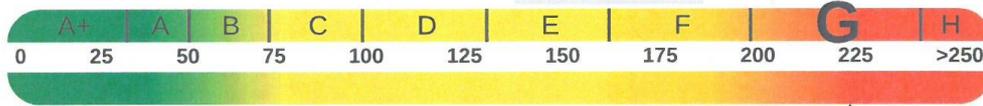
Registriernummer: NW-2025-005661272

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 60,17 kg CO₂-Äquivalent/(m²-a)

Endenergieverbrauch:
208,92 kWh/(m²-a)



229,81 kWh/(m²-a)
Primärenergieverbrauch

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

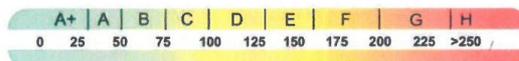
208,92 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Erdgas	1,10	20866,00	3755,88	17110,12	1,15
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	29212,00	5258,16	23953,84	1,33
01.2023	12.2023	Erdgas	1,10	23593,00	4246,74	19346,26	1,37

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-005661272

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m ² K.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Dach	Dämmung des Dachs oder Dachbodens. Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff verarbeitet werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2025-005661272

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

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

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Das Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, AHC Assekuranzmakler Hagemann & Charles GmbH, Sachsenring 43-47, 50677 Köln, info@ahc-mibeg.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

Widerrufsformular

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.)

An AHC Assekuranzmakler Hagemann & Charles GmbH, Sachsenring 43-47, 50677 Köln,
info@ahc-mibeg.de

Hiermit widerrufen(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am: _____

Name des/der Verbraucher(s): _____

Anschrift des/der Verbraucher(s): _____

(Datum Unterschrift des/der Verbraucher(s))

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen

1. Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes bei Erwerb eines Objektes durch ihn oder einen Verwandten eine Courtage von 2 % zzgl. gesetzl. MwSt. vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung anstelle von Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an AHC. Der Rechnungsbetrag ist ab Rechnungsdatum fällig und zahlbar. Die Verzugszinsen betragen 8 % des Rechnungsbetrages.

2. Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften, Gewerbeobjekte, Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften, Wohnräume, gewerbliche Räume, Bürohäuser, Büroetagen, Ladenlokale, Produktions- und Lagerhallen. Des Weiteren die Vermittlung von Darlehen.

3. Alle Angebote sind für AHC freibleibend. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Die Angebote werden von AHC ausschließlich nach Angaben und Unterlagen des Verkäufers/ Vermieters erstellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. Bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten. Die Angebote der AHC sind ausdrücklich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass eine schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt wurde.

4. Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung von AHC.

5. Sowohl für die Vermittlung als auch für den Nachweis eines Kauf- oder sonstigen Erwerbsvertrages sowie für den Erwerb von unbebauten oder bebauten Liegenschaften sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung ist (vom Verkäufer) vom Käufer eine Provision in Höhe von je 2 % zzgl. gesetzl. MwSt. des Gesamtkaufpreises einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte, wie beispielsweise Kauf statt Miete o.ä., zu bezahlen. Bei Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis zuzüglich des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalwert der Rente). Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 2 % zzgl. der gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis. Ist ein solcher nicht vereinbart, tritt an dessen Stelle nach der Wahl von AHC entweder der 25fache Jahreserbbauzins oder der entsprechende Kapitalwert des Erbbaurechts. Bei der Berechnung des Kapitalwertes ist der marktübliche Effektivzins für Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren bei 100 % Auszahlung anzusetzen.

6. AHC steht die Provision auch zu, wenn ein wirtschaftliches gleichartiges oder ähnliches Geschäft zu Stande kommt.

7. AHC steht ferner auch die Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerb- oder Mietvertrags abschließt bzw., wenn der Angebotsempfänger als gesetzlich oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen Erwerben, Kaufen, Mieten oder Pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner und Familien-

Angehörige, als auch juristische Personen, die durch Den Angebotsempfänger repräsentiert werden.

8. Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt generell nach dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz. Bei Änderungen des Mehrwertsteuersatzes gilt der bei Fälligkeit gültige Satz.

9. Alle Provisionen sind verdient und fällig zum Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses des vermittelten oder nachgewiesenen Geschäfts.

10. Der Auftraggeber von AHC ist verpflichtet alle Angaben, die für die Durchführung des Auftrages von AHC benötigt werden, vollständig und richtig zu erteilen. Ist AHC ein Alleinauftrag erteilt worden, verpflichtet sich der Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben AHC keine weiteren Makler einzuschalten.

11. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig Köln vereinbart.