

Exposé

Einfamilienhaus in Tangstedt

Stilvolles Einfamilienhaus mit Doppelgarage nahe Hamburg



Objekt-Nr. **OM-228244**

Einfamilienhaus

Verkauf: **759.000 €**

Ansprechpartner:
Konrad P
Telefon: 0176 21862652

22889 Tangstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	720,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,57 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	63,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne und gepflegte Einfamilienhaus wurde 2004 in massiver Bauweise und hochwertiger Klinkerfassade errichtet. Sie befinden sich auf einem ca. 720 qm Grundstück mit bester Sonnenausrichtung und großzügiger Bauweise. Gesamtwohnfläche 143,57qm zzgl. zwei Terrassen mit insgesamt ca.45qm sowie die Nutzfläche in der Garage mit 38 qm und einem Dachboden mit ca. 25 qm, stehen Ihnen auf zwei Etagen, vier gut geschnittene Räume und ein Hauswirtschaftsraum zu Verfügung.

Alle Räume zeichnen sich durch besonders viel Helligkeit aus und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Gerade der Wohn und Essbereich ist offen (und großzügig gestaltet und bieten Platz für die gesamte Familie.

Die Einbauküche mit Kochinsel und Cerankochfeld, Backofen, integrierter Mikrowelle, sowie hellen zeitlosen Fliesen im EG und einem Kamin im Wohnzimmer, sorgen für Wohlfühlambiente.

Ins erste Obergeschoß mit 3 Schlafzimmern, Vollbad und einer Abstellkammer kommen Sie über eine moderne Holzterrasse. Im gesamten OG wurde Parket verlegt, während im gesamten EG, sowie in den Badezimmern eine Fußbodenheizung und Fliesen verlegt wurden. Ein zusätzlich gedämmter Dachboden, Höhe 1,85m bietet wertvolle Nutzfläche, beispielsweise als Stauraum, Hobbybereich, und wurde nachträglich mit Holzfußboden ausgebaut. Über das Schlafzimmer gelangen Sie zudem auf einen Balkon mit Südostausrichtung.

Im EG befindet sich neben dem Eingangsbereich das Gäste WC und ein Hauswirtschaftsraum, über diesen Sie auch in die Doppelgarage gelangen, wo bequem zwei PKW platz finden.

Das Grundstück ist rundum mit einem Metallzaun eingezäunt, der vordere Zaun, Pforte und Einfahrtstor sind elektrisch und bestehen aus hochwertigen VA Stahl. Auch das Garagentor ist elektrisch verschließbar. Das Haus ist gesichert durch eine Alarmanlage mit Weiterschaltung und elektrisch integrierten Rollläden mit Fernbedienung für die Fenster im EG. Alle Fenster sind aus PVC und zweifachverglast.

Der Garten ist rundum gepflegt und angelegt mit Bäumen und Pflanzen, sowie komplett beleuchtet. Eine Terrasse auf der linken Seite mit hochwertiger elektrischer Markise lädt zum verweilen ein. Durch die Hecken-Bepflanzung ist die Terrasse zudem vor blicken geschützt. Eine weitere uneinsehbare Terrasse befindet sich hinter dem Haus auf der Nordwestseite und wurde 2018 mit Teakholz angelegt auf ca. 20 qm.

Alle Wege und die Einfahrt sind gepflastert, ein moderner und geräumiger Schuppen im Garten bieten Platz für die Gartengeräte.

Im hinteren Teil des Gartens befindet sich zudem eine Regentonnen mit 200L Fassungsvermögen, ideal zur Bewässerung.

Das Dach besteht aus schwarz glasierten Dachpfannen und ist damit unanfällig für Ablagerungen. Alle Leitungen sowie Regen und Fallrohre sind aus Kupfer. Die Heizung- sowie Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Das Einfamilienhaus wurde laufend gepflegt und mit Liebe zum Detail instand gehalten. Weiter verfügt das Haus über einen Glasfaseranschluss für Highspeedinternet. Überzeugen Sie sich selbst von dem gepflegten Einfamilienhaus mit vielen Extras. Die Übergabe kann kurzfristig nach Absprache erfolgen.

Ausstattung

Einbauküche

Echtholzparkett

Fußbodenheizung

elektrische Einfahrt, Eingangstor und Garagentor mit Alarmanlage

elektrische Markise und Rollläden im EG

Gartenbeleuchtung über Solar

Hochwertiger Zaun aus VA Stahl

Garten komplett begrünt und angelegt

Wege und Einfahrt komplett gepflastert

2 Terrassen

Doppelgarage

Kamin

Geräteschuppen

Aufteilung und Quadratmeterangaben

Wohnen Küche ca. 52qm

Hauswirtschaftsraum ca. 10qm

WC ca. 2,4qm

Diele EG ca. 9,2qm

EG Gesamt ca. 74,32qm zzgl. Terrassen 45qm= 96qm und Garage 38qm Nutzfläche

Schlafen OG ca. 18qm

Kind 1 OG ca. 13qm

Kind 2 OG ca. 13qm

Bad ca. 10qm

Abstellkammer/ Ankleide ca. 3,5 qm

Galerie ca. 6,10qm

Balkon ca. 4qm

OG Gesamt ca 61,36qm

Terrasse 1 ca. 25qm

Terrasse 2 ca. 20qm

Doppelgarage ca. 38qm

Schuppen ca. 5qm

Dachboden ca. 25qm

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energiewert D, Verbrauch 127,5 kwh

Lage

Das hier zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familiengerechten Straße. Die Hamburger Stadtgrenze befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Duvenstedter Ortskern ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die grüne Umgebung und die gute Verkehrsanbindung an Hamburg machen Tangstedt zu einem beliebten Wohngebiet. Tangstedt verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. Verschiedene Supermärkte (Edeka, Budni, Aldi) und mehrere Bäckereien sind im Ort ansässig. Kindergärten und Grundschule, Ärzte, Apotheke und eine Sparkasse runden das Angebot ab. Sport- und Reitvereine, ein Tennisclub und der Golfclub "Hamburg Oberalster" bieten ein breites Sportangebot in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt in der Straße. Der Tangstedter Forst und das naheliegende Naturschutzgebiet von Duvenstedt ergänzen die reizvolle Lage mit hohem Erholungs- und Freizeitwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vordere Ansicht 2

Exposé - Galerie



Hinterseite Haus

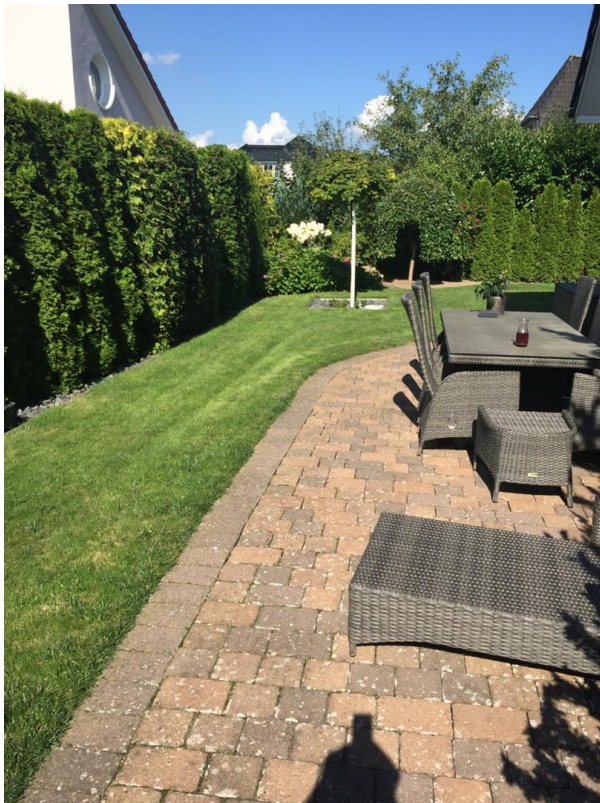


Terrasse seitlich

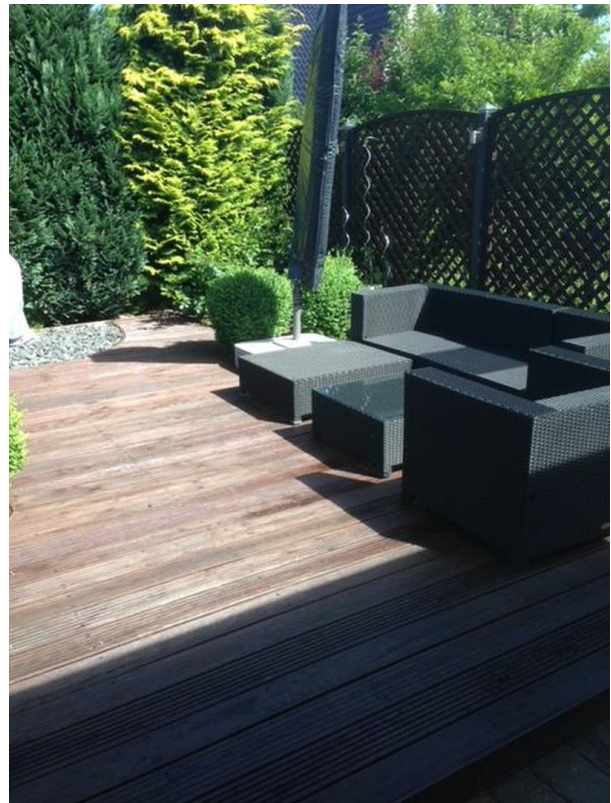
Exposé - Galerie



Terrasse seitlich



Terrasse seitlich



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Geräteschuppen



Regal für Kaminholz außen

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Kamin



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



1 Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



2 Schlafzimmer OG



3 Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Zugang Garage

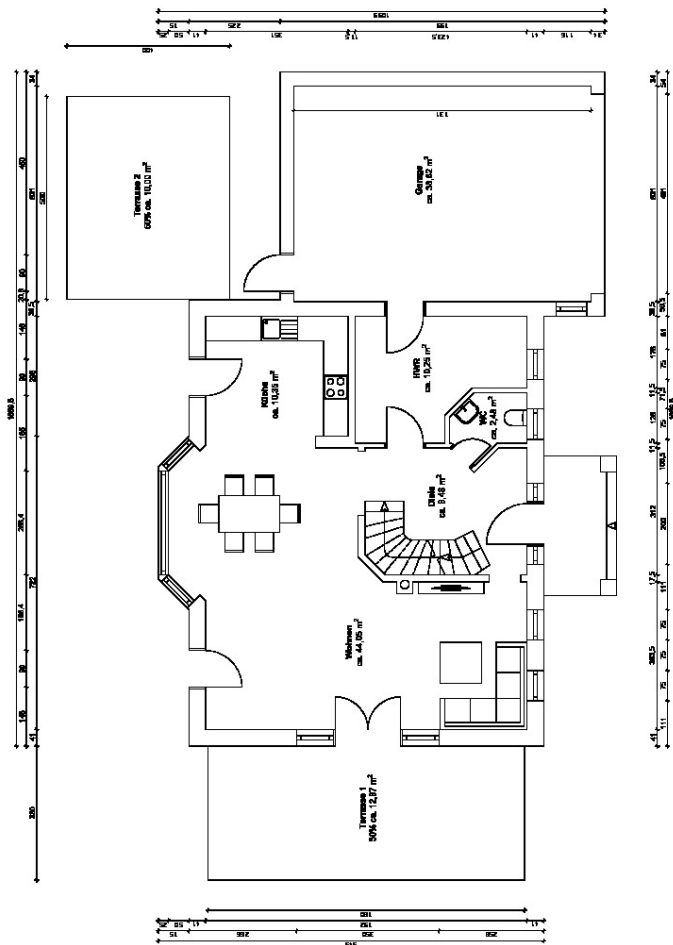
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



WOHNFÄCHENBERECHNUNG

Wohnen	ca. 44,06 m ²
Esszimmer	ca. 10,23 m ²
Küche	ca. 7,48 m ²
WC	ca. 2,48 m ²
Flur	ca. 10,23 m ²
Terrasse 1 50%	ca. 6,14 m ²
Terrasse 2 50%	ca. 5,00 m ²
Insgesamt	ca. 88,48 m ²
Sonnenschutz	
Garage	ca. 36,82 m ²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber erhaltenen Plänen. Die Berechnung erfolgt nach den im Auftrag gegebenen Dokumenten einschließlich der Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Angaben in den Plänen verursacht werden könnten. Die Wohnflächenberechnung wird nach Wohnflächenverordnung erstellt.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 16.06.2032

Registriernummer: SH-2022-004120147

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Eichholzkoppel 15 22889 Tangstedt		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2004		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	157	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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)

Patrick Moes
McMakler GmbH - Energieberater
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 16.06.2022

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2022-004120147

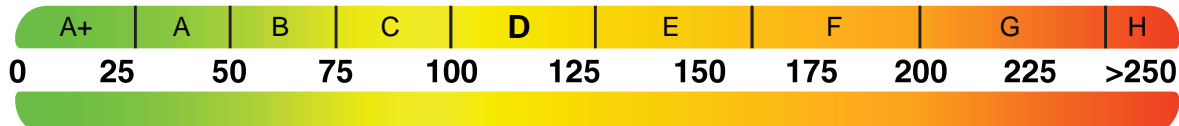
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30,06 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

127,5 kWh/(m²·a)



141,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

127,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

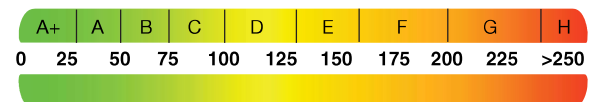
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

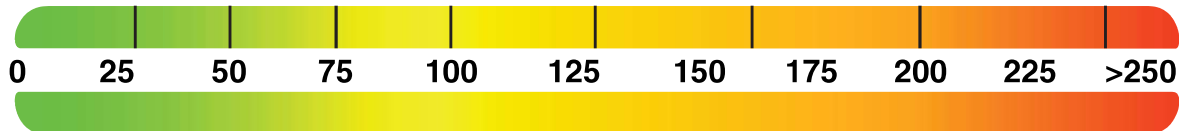
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2022-004120147

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

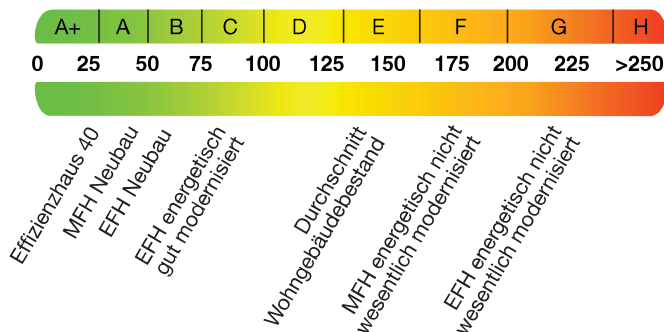
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,G}$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2022-004120147

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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-energieeinsparung.de>

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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