

Exposé

Einfamilienhaus in Lübeck Travemünde

Versteckte Oase in Travemünde auf 1681qm Eigenland!



Objekt-Nr. OM-258175

Einfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Mobil: 0152 59631611

23570 Lübeck Travemünde
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.681,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	182,16 m²	Garagen	2
Nutzfläche	280,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Zugang zu diesem schönen Anwesen erfolgt durch ein imposantes Eisentor, welches sofort ein exklusives Gefühl vermittelt. Viel Grün und alte Bäume zieren die Auffahrt. Zwei gepflasterte PKW-Stellplätze und zwei massiv gebaute Doppelgaragen bieten Platz für 6 Fahrzeuge.

Das absolut solide gebaute Haus bietet viel Raum und eröffnet Ihnen unterschiedliche Möglichkeiten. Entweder lieben Sie die Großzügigkeit oder Sie haben eine große Familie. Dann ist dieses Haus perfekt!

Im Obergeschoß gibt es einen eigenen Wohnbereich Bereich, der in den Bauunterlagen als Einliegerwohnung ausgewiesen ist. Oder Sie haben Eltern, die von Ihnen betreut werden? Dann macht der vorhandene Treppenlift alles viel leichter.

Das Grundstück ist so groß, dass ggf. noch ein Anbau möglich wäre. Die 182,16 qm Wohnfläche erweitert sich mit dem Keller um weitere ca. 100 qm Nutzfläche durch 4 große Kellerräume. Diese wären für Büros oder ein anderes Gewerbe geeignet.

Das Haus ist sehr gepflegt. Es wurde 2016 umfangreich renoviert.

Alle Wohnräume sind großzügig geschnitten. Die offene Galerie vermittelt schon beim Eintreten ein tolles Raumgefühl. Dort lassen schöne Glasbausteine viel Licht in den Eingangsbereich.

Durch einen Rundbogen betreten Sie den Essbereich und die moderne, offene Küche mit einer hochwertigen Ausstattung (Neff, Bora-Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug). Die große Kochinsel dient als optischer Raumtrenner zwischen Küchen- und Essbereich.

Durch eine große Glasschiebetür betreten Sie das Wohnzimmer (ca. 40 qm). Auf Wunsch bietet es auch Platz für einen separaten Arbeitsbereich. Durch die große bodentiefe Fensterfront hat man den Blick auf die Terrasse und in den Garten.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über ein eigenes Badezimmer mit einer trapezförmigen Badewanne und einer großen Duschkabine mit Sitzbereich. Die Einrichtung und Armaturen sind modern und zeitgemäß. Zudem befindet sich im EG noch eine Gästetoilette.

Das Wohnzimmer im Obergeschoss ist ebenfalls großzügig und hat eine herrliche sonnige Loggia, die über die gesamte Breite des Hauses und nach Süden ausgerichtet ist. Zwei Schlafzimmer, eine kleine Küche und ein modernes Duschbad runden den Wohnbereich im OG ab.

Im Kellergeschoss geben zusätzlich 4 große Räume viel Platz, die eine vielfältige Nutzung erfahren können (z.B. für Feriengäste, ein Büro oder weitere Wohnräume). In 2 weiteren Räumen befindet sich die Heizungsanlage und das separate Tanklager (4 x 1.500 Liter).

Der Dachboden ist isoliert und könnte auch noch ausgebaut werden, diese Fläche ist in unseren Angaben noch nicht berücksichtigt.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Unzählige Pflanzen und Sträucher geben dem Garten eine besondere Abgeschlossenheit. Im hinteren Bereich des Hauses bietet sich noch eine Fläche an, die z.B. für das Anlegen eines kleinen Obst- und Gemüsegartens geeignet ist oder vielleicht auch für einen weiteren Anbau. In einem Gartenhaus werden die Gartengeräte und das Zubehör aufbewahrt.

Sie werden begeistert sein, wieviel Platz Sie in diesem Haus und auf dem Grundstück haben! Die Lage ist ruhig und abgeschieden, jedoch erreichen Sie die herrlichen Ostseestrände, die Trave oder die Shoppingmeile in der Vorderreihe in nur 5-10 Minuten (z.B. mit dem Fahrrad).

Selbstverständlich können Sie nach der Besichtigung auch Einsicht in die Bauakte und den ursprünglichen Bau des Hauses nehmen.

Travemünde wird immer enger bebaut. Dieses Objekt hat noch eine der letzten abgeschiedenen Lagen in Travemünde und das auf einem Eigengrundstück. Eine Besichtigung sollten Sie sich nicht entgehen lassen! Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

Ausstattung:

- Haus Baujahr 1977
- gesamte Grundstücksfläche 1681 m², keine eingetragenen Baugrenzen
- ca. 182,16 m² Wohnfläche
- ca. 100 m² Nutzfläche im Keller
- Spitzdachboden unausgebaut
- 2 Doppelgarage mit Abstellfläche für 4 Fahrzeuge
- 2 Aussenstellplätze gepflastert
- hochwertige offene Einbauküche
- Fußböden gefliest
- Wohnräume mit Teppich ausgelegt
- Badezimmer ausgestattet mit hochwertigen

Fliesen, Armaturen und Möbeln

- trapezförmige große Badewanne
- zweifach verglaste Fenster
- 2 Terrassen mit Steinplatten
- Gartenhaus für Gartengeräte
- gepflegte Einbauküche mit hochwertigen, elektrischen Geräten:

BORA-Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug, Backofen auf bequemer Höhe, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierschrank

- 2 Tageslichtbäder
- 1 separates Gäste-WC mit Fenster
- offener Eingangsbereich/Galerie
- gedämmter Spitzboden mit Stauraummöglichkeit
- 1 Loggia mit Süd-Ausrichtung
- 2 Terrassen Süd-West Ausrichtung
- abschließbare Fenstergriffe, teilweise zusätzliche

Einbruchsicherungen im EG

- Sprechanlage mit elektrischem Toröffner und

Kamera Überwachung

Umfangreiche Renovierung in 2016:

- > neue Einbauküche u.a. mit Neff Geräten (offene Gestaltung)
- > zwei Bäder
- > hochwertiger Teppichboden (Vorwerk) im gesamten OG und im Wohn- und Schlafbereich im EG

- > große Doppelschiebeglastür zum Wohnbereich im EG
- > großer gepflasterter Stellplatz im Aussenbereich für 2 Fahrzeuge
- > elektronische Tor- und Sprechanlage

in 2020

- > neue Schornsteineinfassung
- > Dachreinigung und Isolierung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir laden Sie ein, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren. Gern können wir auch eine Besichtigung per whatsapp durchführen, wenn für Sie der Weg nach Travemünde zu weit ist.

Das Objekt ohne Termin von außen anzusehen ist nicht möglich, weil das Tor stets geschlossen ist. Vorsorglich bitten wir darum, die Diskretion zu wahren und vom Betreten des Grundstücks und des Eingangsbereichs ohne unsere Begleitung abzusehen.

Den Besichtigungstermin stimmen Sie bitte mit der von mir beauftragten Person, Frau Dabelstein, ab. Dem Käufer entstehen dadurch KEINE Vermittlungskosten (Provision/Courtage).

Da das Objekt von PRIVAT verkauft wird, bitten wir von Makleranfragen abzusehen. Vielen Dank!

Lage

Lübeck-Travemünde ist ein Stadtteil der Hansestadt Lübeck in Schleswig-Holstein, der direkt an der Mündung der Trave in der Lübecker Bucht liegt. Als Besonderheit gibt es in Travemünde zwei große Promenaden; die Strandpromenade an der Ostsee und die Travepromenade an der Trave, die in die Ostsee mündet.

Feiner Sandstrand und frische Meeresbrisen, so präsentiert sich das Ostseeheilbad Travemünde. Geprägt vom historischen Ortskern, dem Strandflair, den vielen Segelschiffen und Fischerbooten sind es besonders die großen Fähren, die zum Anfassen nah auf der Trave vorbeigleiten und faszinieren.

Mit den beiden Fähren für Fußgänger und Autos ist man schnell auf dem Priwall mit dem Naturschutzgebiet und einem herrlichen Naturstrand. Hier gibt es auch einen großen Jachthafen und das historische Viermast Museumsschiff "Passat". Die neue Priwall Promenade lädt auch zum Shopping oder Essen gehen ein.

Das Haus steht auf einem zurückliegenden Grundstück in der ehemaligen Fischersiedlung Teutendorf in bevorzugter Lage. Von dort aus ist die Verkehrsanbindung an Bus, Bahn und Autobahn sehr gut.

In die Travemünder Altstadt und zum feinen Sandstrand sind es ca. 2,5 km. Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auch ca. 2 km entfernt. Zum nächsten Golfplatz sind es nur ca. 5 Kilometer. Eine ca. 3 Gehminuten entfernte Buslinie im Teutendorfer Weg bringt Sie nach Lübeck oder Richtung Timmendorfer Strand.

Im Gegensatz zur lebhaften "Innenstadt" von Travemünde, erfahren Sie hier einen angenehmen Rückzugsort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Auffahrt im Frühling



Haus Südansicht

Exposé - Galerie



2 Doppelgaragen, 4 Plätze



2 Außenstellplätze links

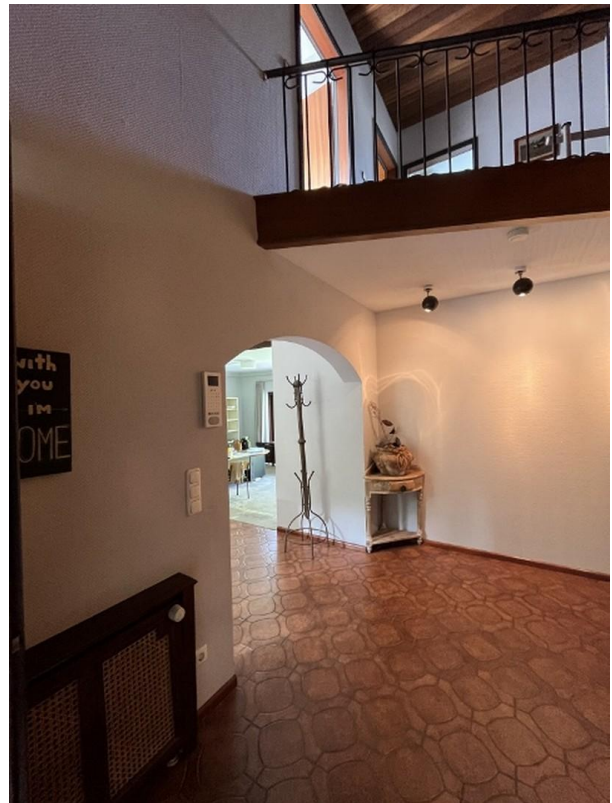
Exposé - Galerie



Garagenvorplatz



Zugang zum Haus



Galerie

Exposé - Galerie



Blick in den Essbereich/Küche



Küche Bild 1

Exposé - Galerie



Offener Küchen-/Sitzbereich



Glasschiebetür Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer 1 mit Badzugang

Exposé - Galerie



Bad im EG Bild 1



Großer Balkon/Loggia Südlage

Exposé - Galerie



Wohnraum im 1. OG



Schlafzimmer 2 im 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 im 1. OG



zweite Küche im 1. OG



Duschbad im 1. OG

Exposé - Galerie



Kellerraum 1



Keller Raum 2

Exposé - Galerie



Keller Raum 3



Keller Raum 4, Waschküche

Exposé - Galerie



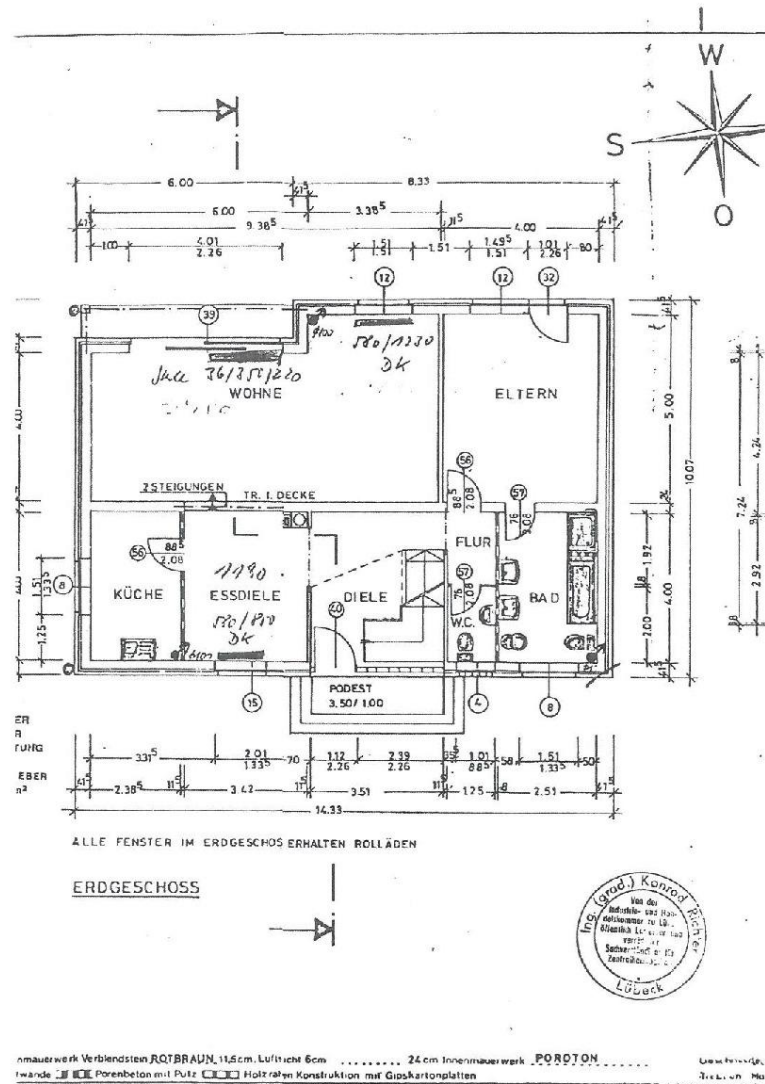
Heizungsraum



Grundstück Vogelperspektive

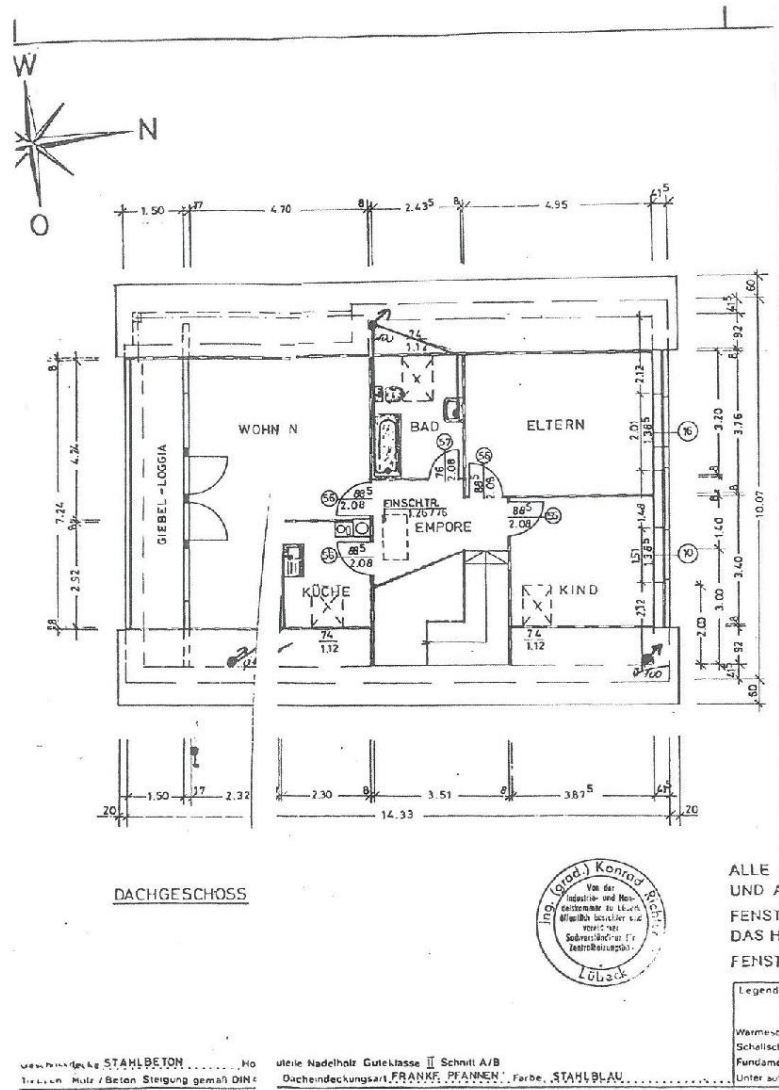
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Exposé - Grundrisse

Grundriss DG



DACHGESCHOSS

ALLE
UND
FENST
DAS H
FENST

Legend

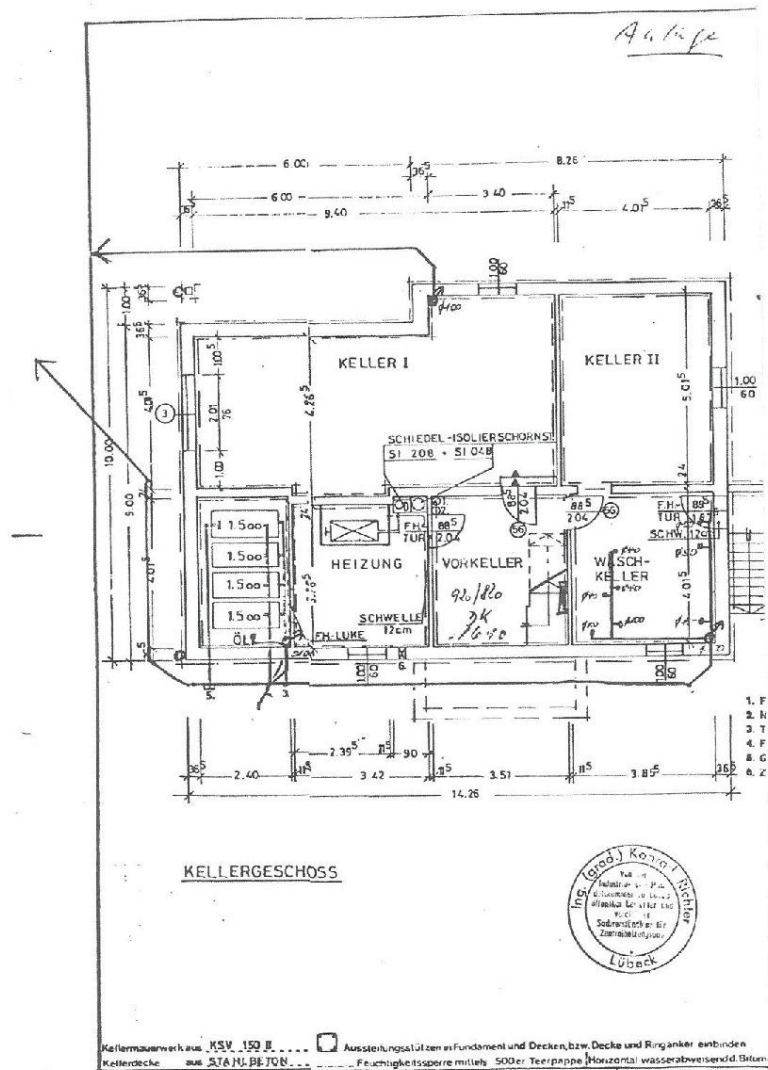
Wärmesch
Schallsch
Fundame
Unter au

Wärmeschutz: STAHLBLECH No
Tisch: Holz / Beize / Steigung gemäß DIN

kleine Nadelholz Guteklasse II Schnitt A/B
Dachendeckungsart: FRANKF. PFANNEN Farbe: STAHLBLAU

Exposé - Grundrisse

Grundriss KG



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Grundstückslage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 19.02.2028

Registriernummer² SH-2018-001706814

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	Einfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	176,8 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Vermietung / Verkauf ☐ 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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

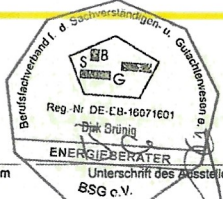
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Brüning Immobilien GmbH

Eisenstr. 1
30916 Isernhagen

20.02.2018
Ausstellungsdatum



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

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

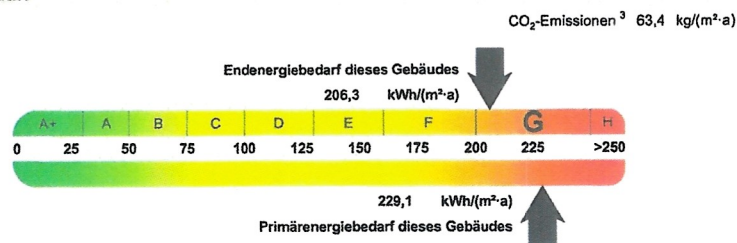
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

SH-2018-001706814

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 229,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 112,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,71 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

206,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

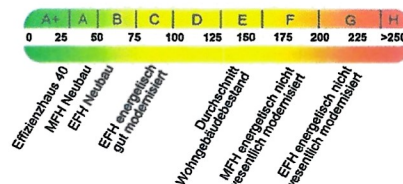
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

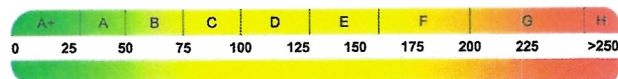
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

SH-2018-001706814

3

Energieverbrauch



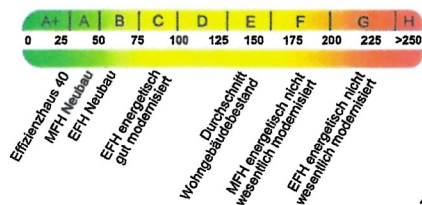
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2018-001706814

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	Fenster	Erneuerung der Fenster Wärmeschutzverglasung	☐	☒		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke	☐	☒		
3	Heizung	Erneuerung der Heizung (Brennwerttechnik)	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Brünig Immobilien GmbH
Eisenstr. 1, 30916 Isernhagen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

5

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Travemünde Ostseebad Ein-Zweifamilienhaus

Kartenansicht

Travemünde

