

Exposé

Zweifamilienhaus in Altenmedingen

**Schönes und großes Zweifamilienhaus mit Souterrain
zwischen Bad Bevensen und Lüneburg**



Objekt-Nr. OM-287942

Zweifamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

In den Wiesen 11
29575 Altenmedingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.245,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	276,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	185,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde im Jahr 1983 in Massivbauweise errichtet und eignet sich aufgrund ihrer Größe, sowohl für junge Familien, als Mehrgenerationenhaus, oder auch als eine Kombination aus Wohnen und Büro oder Praxis.

Das gepflegte Zweifamilienhaus mit einer abgeschlossenen Souterrain - Wohnung überzeugt mit seiner großzügigen Architektur, sowie mit viel Licht zu jeder Tageszeit.

Wenn sie das ruhige Landleben lieben, Ihnen aber dennoch eine Kurstadt und eine aktive Freizeitgestaltung wichtig ist, dann könnten sie hier glücklich werden.

Das Zweifamilienhaus ist auf einem großzügigen Grundstück mit teilweise älteren Bäumen, sowie immergrünen Sträuchern und einer Rasenfläche gebaut.

Sie betreten das Haus über einen geräumigen Flur, der in die getrennten Wohnungen führt. In den Wohnungen finden Sie links eine Garderobe, dahinter die Gästetoilette. Die Küche liegt in östlicher Ausrichtung, so dass sie dort die Morgensonne genießen können.

Eine Vorratsraum, der direkt von der Küche zugänglich ist, sorgt für Stauraum und Ordnung. In Richtung Süden befindet sich ein großes Esszimmer. Das Wohnzimmer schließt, durch eine Tür getrennt in südwestlicher Richtung an. Hier sorgt ein Eichenstabparkett für Behaglichkeit und allergenarmes Wohnen.

Die Wohnzimmer im EG und DG haben einen Ausgang zur 40 m²-großen Terrasse bzw. 15 m² Loggia. Alle Flure, sowie das Treppenhaus sind mit Marmor-Naturstein gefliest.

In westlicher Richtung befinden sich zwei geräumige Zimmer auch mit Eichenstabparkett, die zum Beispiel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. In nordöstlicher Richtung, liegt das Elternschlafzimmer, sowie ein zusätzliches Duschbad mit Toilette.

Das großzügige Familien-Bad mit einer Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken ist nach Osten ausgerichtet. Ein zusätzlicher kleiner Raum für Staubsauger und andere Putzutensilien ist eine praktische Ergänzung.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 147 m²

Die Dachgeschoss Wohnung ist in ihrer Aufteilung identisch. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Größe von ca. 129 m²

Drei Einzelgaragen sind in einem massiven Gebäude untergebracht. Die Stellplätze befinden sich auf dem Hof, der das Wohngebäude und die Garagen von einander trennt.

Das Souterrain ist mit 95 m² zu einer dritten separaten Wohnung, z.B. für Praxis oder Büro mit einem Bad (Wanne, Dusche und zwei Waschbecken), sowie einer Küche ausgebaut. Zusätzlich gibt es einen Technikraum, sowie einen separaten Abstellraumraum.

Ausstattung

2018 wurde die Heizung im gesamten Haus erneuert, im Souterrain eine zentrale Gasbrennwerttherme für alle Wohnungen eingebaut.

Alle drei Wohnungen verfügen seit 2020 über einen Glasfaseranschluß für schnelles Internet und Telefonie.

Der Elektroanschluß für die Elektromobilität (Wallbox) ist bereits vorhanden.

Alle drei Wohnungen verfügen über getrennte Wärmemengen-, Wasser- und Stromzähler.

Die Küchen und Badezimmer sind gefliest.

Eichenstabparkett in den Wohnräumen sowie Esszimmer und Naturstein-Marmorböden im Flur sorgen für einen angenehmes und allergenarmes Wohnen.

Viele Fenster und Terrassentüren lassen zu jeder Tageszeit viel Licht in die Räume.

Alle Küchen sind möbliert und mit Elektrogeräten ausgestattet.

Drei geräumige Garagen auf dem Grundstück und den gepflasterten Hof geben viel Platz für Auto und Werkstatt. Das Grundstück mit seinen 2245 m² lässt viel Raum für neue Ideen. Ein Nutzgarten, sowie ein Hühnerstall mit ca. 50 m² Auslauf sind vorhanden.

Ob sie Tiere halten wollen oder den Nutzgarten erweitern möchten - hier haben sie den Raum dafür.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Apropos Pferdehaltung: Grundsätzlich besteht die Option eine ca. 17.000 m² große Wiese im gleichen Dorf von den Verkäufern zu erwerben.

Lage

Das Zweifamilienhaus liegt in Altenmedingen - Ortsteil Eddelstorf zwischen Bad Bevensen und 23 km östlich der Hansestadt Lüneburg mit einer guten Anbindung nach Lüneburg (25 min. mit dem Auto) und in 8 km-Entfernung besteht ein Bahnanschluss am Bahnhof Bavendorf nach Lüneburg.

Der Ortsteil Eddelstorf hat ca. 400 Einwohner und durch seine Vereine (Sport- und Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr) sowie viele Familien eine gesunde soziale Struktur und ein reges Dorfleben.

Nach Bad Bevensen gelangen Sie in 9 Autominuten.

Bad Bevensen bietet alle Annehmlichkeiten einer Kurstadt mit Kurpark sowie der berühmten Jod-Sole-Therme und hat eine gute Infrastruktur inkl. aller weiterführenden Schulformen.

Durch die Anbindung an die IC-Bahnstrecke ist Bad Bevensen auch für Pendler interessant. So wird bequem in jeweils nur 50 Minuten Hamburg oder Hannover ohne Umsteigen erreicht.

Die herrliche Umgebung eignet sich zudem für Aktivitäten aller Art, wie Wanderungen, Radtouren, Kanutouren auf der Ilmenau, Reiten, Tennis u.v.m.

Der Nachbarort Altenmedingen ist ebenfalls ein beliebter Ort mit echter Nahversorgung und bietet Infrastruktur wie ein Kindergarten und eine Grundschule.

Der Landkreis Uelzen gehört zur Metropolregion Hamburg.

Hier die wichtigsten Vorzüge:

KURSTADT - BAD BEVENSEN

Ein Kurort nördlich der Hansestadt Uelzen in Niedersachsen. Bad Bevensen, mit seinen ca. 9.000 Einwohnern, verfügt über hohe medizinische Kompetenzen, wie z.B. die Diana Klinik für Geriatrie, Neurologie und Orthopädie und das Herz- und Gefäßzentrum Bad Bevensen - diese Klinik gehört zu den medizinischen Hochleistungszentren in Deutschland. Die Jod-Sole-Therme, die wald- und wasserreiche Natur ringsum und nicht zuletzt die Heide bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für aktive und gesundheitsbewusste Menschen. In der Innenstadt Bad Bevensens finden Sie attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Jeden Mittwoch, Freitag und Samstag wird das umfangreiche Einkaufsangebot durch den dort stattfindenden Wochenmarkt ergänzt. Hier können lokal angebaute Produkte direkt vom Erzeuger erworben werden. Gut zu wissen: Lebensmittelläden haben in Bad Bevensen auch an Sonntagen geöffnet.

HANSESTADT LÜNEBURG - Kleine Schwester Hamburgs

Die mittelalterliche Architektur im Stil der Backsteingotik und die romantischen, historischen Giebel sind Lüneburgs Markenzeichen. Im reizvollen Gegensatz steht hierzu das junge, bunte Stadtleben der Universitätsstadt. Lüneburg wartet für seine ca. 74.000 Einwohner und zahllosen jährlichen Gäste mit einer wunderbaren Lebensqualität und einem großen Kultur- und Freizeitangebot auf. Als eine wachsende Stadt wird die Salzstadt Lüneburg für immer

mehr Menschen Lebensmittelpunkt in der Metropolregion Hamburg. Vor allem die Qualität und Anzahl von Kindergärten, Schulen und die Universität, das Ambiente Lüneburgs als attraktive Einkaufsstadt, das kulturelle Angebot und die Vielfalt der Freizeiteinrichtungen machen Lüneburg zu einem Ort, an dem man das Leben genießen kann. Die hervorragende Infrastruktur lässt Sie Städte wie Hamburg oder Hannover wie im Fluge per Auto oder per Bahn erreichen.

BIOSPÄRENRESERVAT Niedersächsische Elbtalaue

Ein Paradies für Naturliebhaber und Aktive. Duftende Wiesen, glitzerndes Wasser, weite Horizonte - Erholung pur: Entschleunigung, Ruhe und Genuss mit allen Sinnen. Die Naturschönheiten der Elbtalaue lassen sich besonders gut erschließen, wenn man mit dem Rad unterwegs ist. Als überregionale Verbindung verläuft der 860 km lange Elbe-Radweg durch das Gebiet.

Infrastruktur:

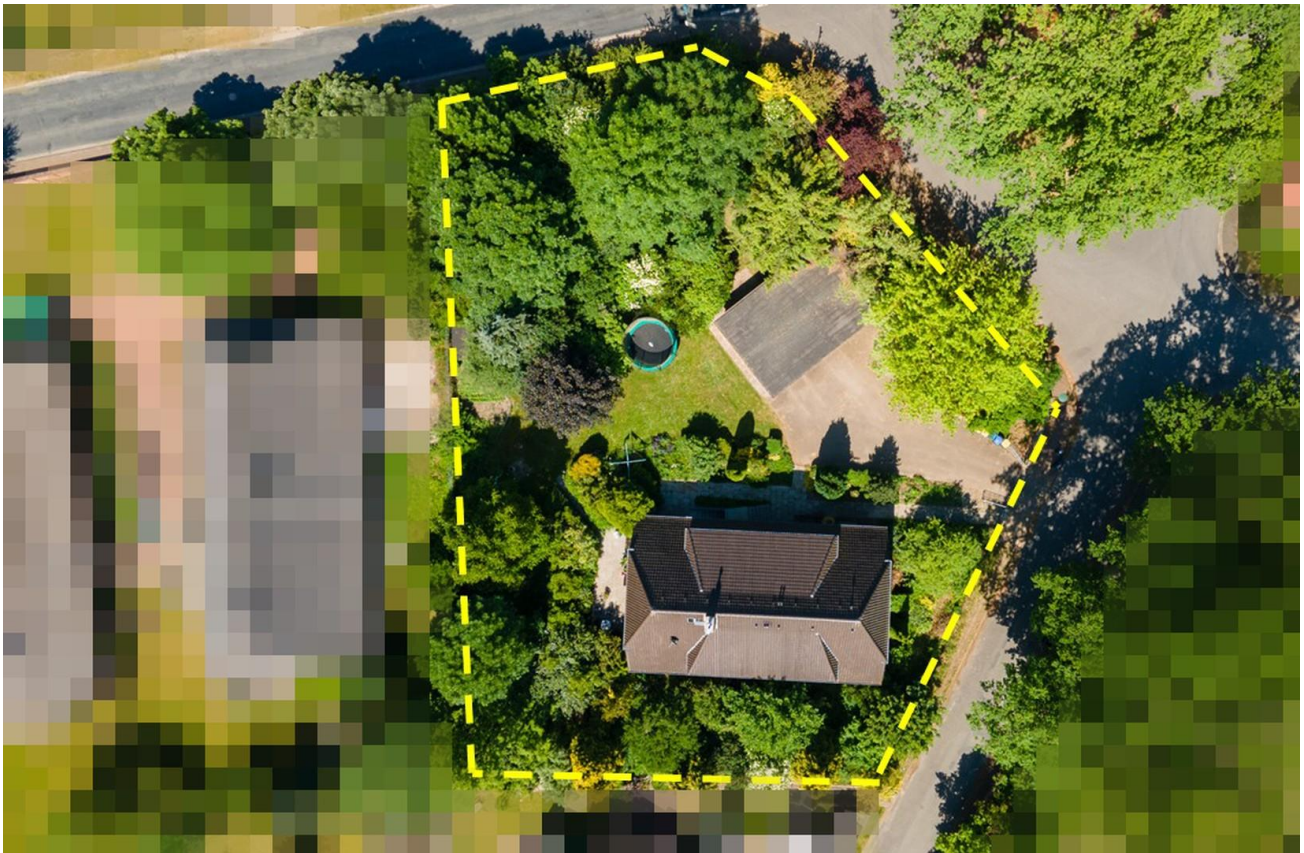
Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,74 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus & Grundstücksgrenzen

Exposé - Galerie



Eddelstorf-Ortsansicht



Hausansicht, Westseite

Exposé - Galerie



Hausansicht, Ostseite



Garagegebäude

Exposé - Galerie



Fluhr, EG



Garderobe, EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC, EG



Kinderzimmer-1, EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer-2, EG



Schlafzimmer, EG

Exposé - Galerie



Duschbad, EG



Bad, EG



Küche, EG

Exposé - Galerie



Esszimmer, EG



Wohnzimmer, EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-1, EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche, DG



Bad, DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, DG



Schlafzimmer, DG

Exposé - Galerie



Duschbad, DG



Esszimmer, DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus, Souterrain



Eingang Souterrain

Exposé - Galerie



Küche, Souterrain



Küche-1, Souterrain

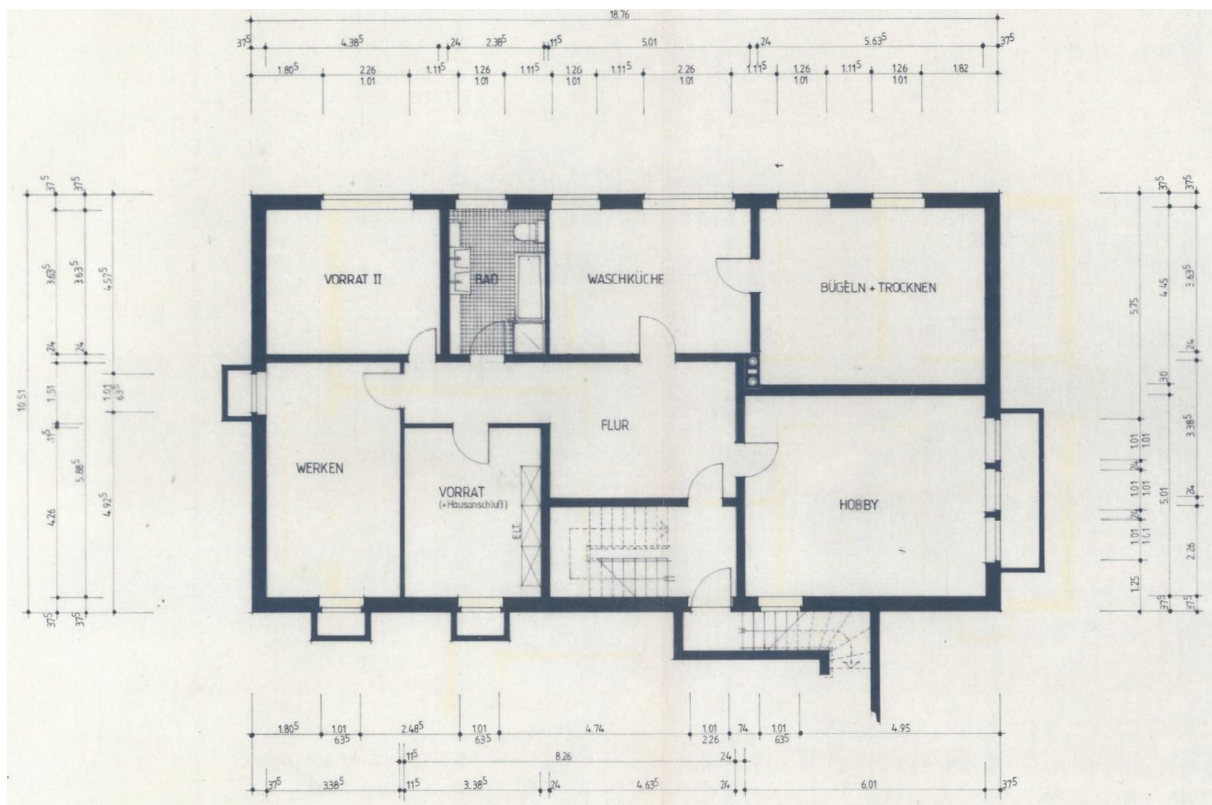
Exposé - Galerie



Büro-Praxis, Souterrain



Exposé - Grundrisse



Souterrain

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 06.07.2033

Registriernummer: NI-2023-004623084

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	In den Wiesen 11 29575 Altenmedingen		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ^{3,4}	1983		
Baujahr Heizung ³	2018		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	499,50 m ²	☒ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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.)

Höninger Weg 275

50969 Köln

Aussteller

Köln, den 07.07.2023

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieberaterin



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 Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004623084

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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

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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Anteil der		
	Deckungsanteil	Pflichterfüllung:	
	%	%	%
	%	%	%
Summe:		%	%

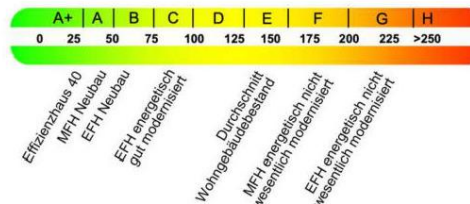
Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 m² 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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

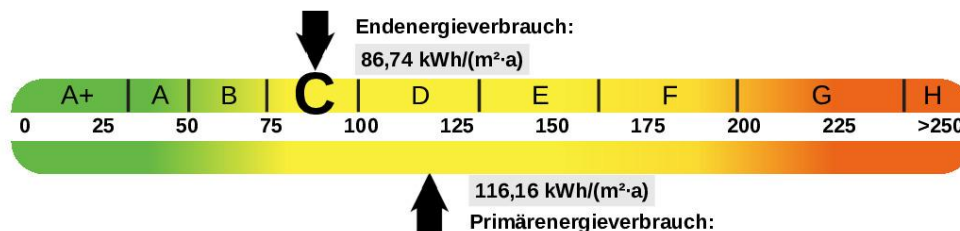
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004623084

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,50 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

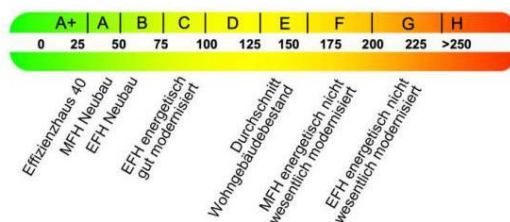
86,74 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ² Wasser / Heizung	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Strom / Erdgas	2,50 / 1,10	41821,23	7400,00	34421,23	1,13
01.2021	12.2021	Strom / Erdgas	2,50 / 1,10	45080,27	7400,00	37680,27	1,02
01.2022	12.2022	Strom / Erdgas	2,50 / 1,10	43081,00	7400,00	35681,00	1,11

☐ 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 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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2023-004623084

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	☒	☐		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
3			☐	☐		
4			☐	☐		
5			☐	☐		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ 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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:

info@energieausweis-erstellen-online.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

Registriernummer: NI-2023-004623084

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 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 Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe 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