

Exposé

Einfamilienhaus in Lüneburg

PROVISIONSFREI: Charmantes EFH in zentraler, ruhiger Anliegerstraße



Objekt-Nr. OM-303918

Einfamilienhaus

Verkauf: **735.000 €**

Hopfengarten 14
21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	603,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage auf Eigentumsgrundstück 603 m² zu verkaufen.

Das im Jahr 1928 errichtete Wohnhaus wurde etwa ab 1990 in mehreren Abschnitten umgebaut und modernisiert, hierbei wurden sämtliche Installationen erneuert und neue Fenster eingebaut (Merantholz, Ug=1,3 W/m²k).

Die Außenwände bestehen aus 2-schaligem Ziegel-Sichtmauerwerk, in die 7 cm dicke Schalenfuge wurde eine Kerndämmung eingeblasen.

Das mit Ziegel-Hohlpannen eingedeckte Dach wurde mit 10+4 cm Mineralwolle gedämmt, der gesamte Dachraum hierbei neu ausgebaut. Im DG befindet sich außer den Wohnräumen ein Badezimmer, außerdem sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden. Vor wenigen Jahren wurde im DG ein Vinylfußboden verlegt. Der südseitige Wohnraum ist über eine Kletterkonstruktion (für Kinder) mit dem kleinen Spitzboden verbunden.

Im EG (Hochparterre) ist der Küchen-/ Eßbereich über eine Außentreppe mit der Terrasse verbunden. Das Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich, ein Gäste-WC vom Flur aus. In der Küche ist ein hochwertiger Granitfußboden verlegt, der Eßbereich ist mit hochwertigen Eichenmassivdielen (amerikanische Eiche) ausgestattet. Der Fliesenpiegel der EBK ist aus gleichem Material wie der Fußboden. Im Durchgangflur und den Wohnräumen liegt ein abgenutzter Sisal-Teppichboden. Die Wände sind z.T. verputzt, gespachtelt und gestrichen, z.T. mit strukturiertem Glasfasergewebe tapeziert. Die Decken sind glatt verputzt und gestrichen.

Der Keller ist sowohl über die Innen- als auch eine auf der Gebäuderückseite liegende Außentreppe erreichbar. 2 bereits ursprünglich im Keller liegende Aufenthaltsräume wurden um eine Pantryküche und ein Duschbad ergänzt. In der Waschküche ist ein weiteres WC vorhanden. Im Vorratskeller, dem Heizraum, der Waschküche und dem Kellerflur gibt es Feuchtigkeitserscheinungen infolge unzureichender Abdichtung der Kelleraußenwände.

Direkt an der Straße liegend befindet sich eine in den Hang gebaute einfache Garage (nur für Kleinwagen), deren Stahlbetondach als Terrasse nutzbar ist.

Der Garten mit großen Obstbäumen sowie an der Südseite des Hauses wachsenden Weinreben braucht aufgrund des längeren Leerstandes des Hauses etwas Zuwendung.

Ausstattung

HINWEIS: Das schlechte Ergebnis des Energieausweises ist darauf zurückzuführen, daß der Aufsteller ein stark vereinfachtes Verfahren angewendet und den gesamten Keller in die Berechnung einbezogen hat. Bei einer Vergleichsberechnung und Betrachtung lediglich des Erd- und des Dachgeschosses ergibt sich ein Primärenergiebedarf von 135,50 kwh/(m²a) und ein Endenergiebedarf von 122,10 kwh/(m²a).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die angebotene Immobilie ist, abgesehen von etwaigen Maler- und Bodenbelagsarbeiten, sofort bezugsfähig. Es wird darauf hingewiesen, daß dennoch diverse "Kleinigkeiten" zu erledigen sind, die stets liegen geblieben sind, die Wohn-Nutzung aber nicht beeinträchtigt haben (einzelne Fußleisten unbefestigt, verschiedene Schalterabdeckungen und Heizleitungsrosetten sind nicht montiert...).

Da die Immobilie kurzfristig veräußert werden soll, werden nur Anfragen von Interessenten erbeten, deren Finanzierung bereits gesichert ist.

Lage

Das Haus liegt zentral in einer sehr ruhigen und grünen Anliegerstraße. Der Bahnhof ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, die Entfernung zur Ostumgehung beträgt ca. 1.300 m.

Sämtliche Einkäufe und Arztbesuche können zu Fuß erfolgen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	204,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Zugang

Exposé - Galerie



rückseitige Ansicht



rückseitige Ansicht

Exposé - Galerie

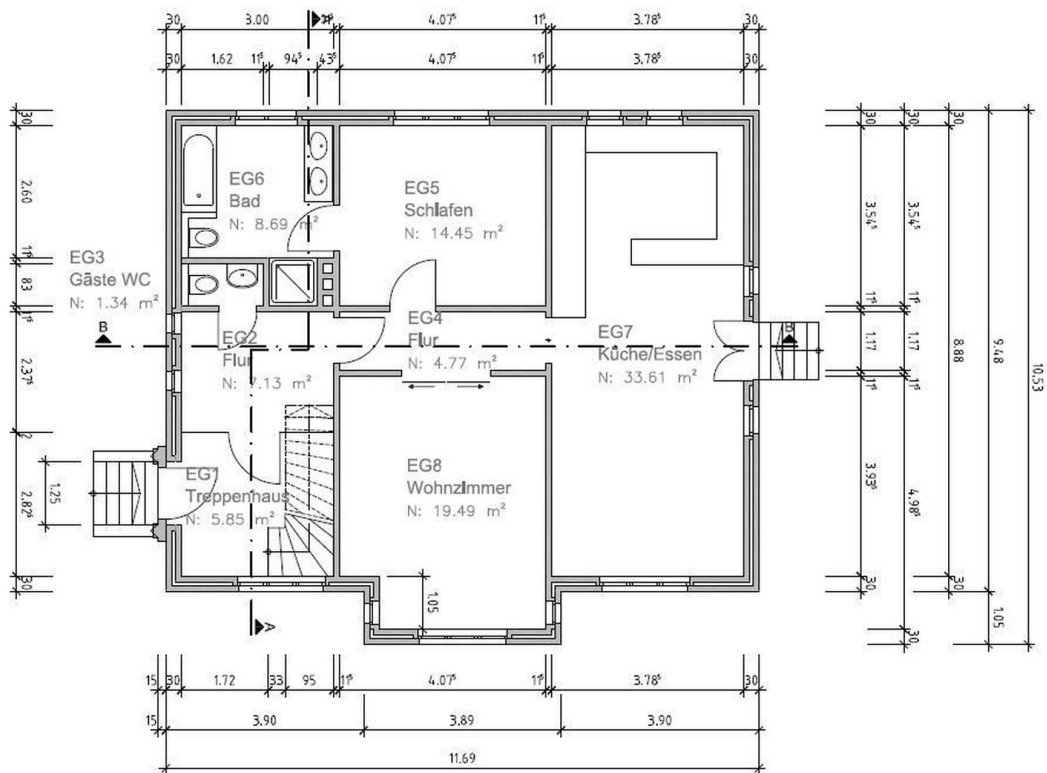


Garten, rechts d. Kellerabgang



Luftbild-Ansicht von Südwesten

Exposé - Galerie



Erdgeschoß/Hochparterre



Treppenhaus / Haustür / Granit

Exposé - Galerie



Treppenhaus / Treppe zum DG



Blick in den Flur EG 2

Exposé - Galerie



Gäste-WC / Flur EG 4



Blick ins Gäste-WC

Exposé - Galerie



rechts das Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Blick in den Wozi-Erker



Blick in das Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränk / Tür zum Bad



Blick in das Bad

Exposé - Galerie



Blick zur Tür



Blick in die Wohnküche

Exposé - Galerie



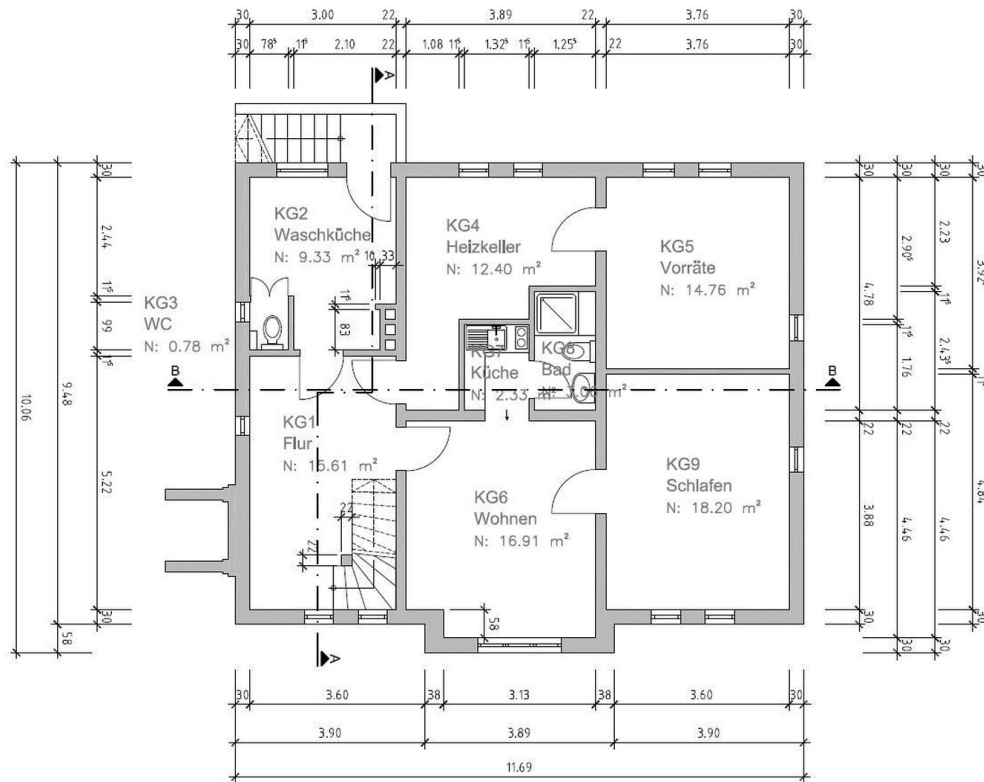
Fußboden Eiche Massivdielen



Exposé - Galerie



Gasherd



Keller / Souterrain

Exposé - Galerie



Kellerflur, Blick zur Waschkü.



Blick Richtung Straße

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Waschküche mit Außentür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain, Laminat

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain



Pantry Souterrain

Exposé - Galerie



Duschbad Souterrain



Duschbad Souterrain

Exposé - Galerie

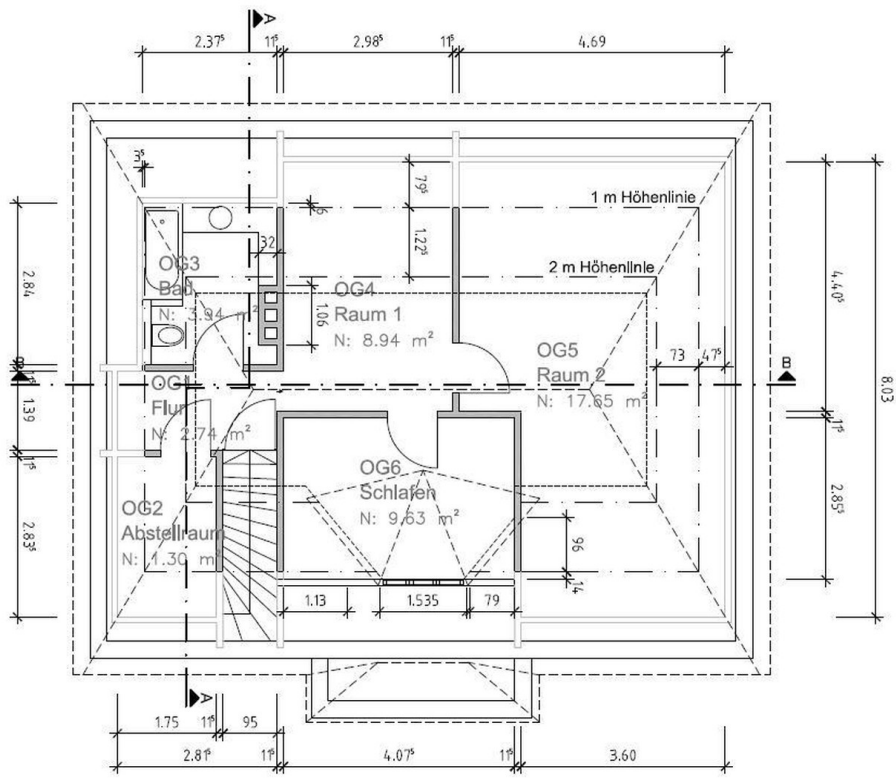


Schlafzimmer Souterrain



Schlafzimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Treppenaufgang Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Blick in das Badezimmer



Wannenbad

Exposé - Galerie



Blick in Richtung Süden



Wohnzimmer / Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Ankleidezimmer



Wohnzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Kinderzimmer



Wohnzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kletterseil zum Spitzboden



Schlafzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie

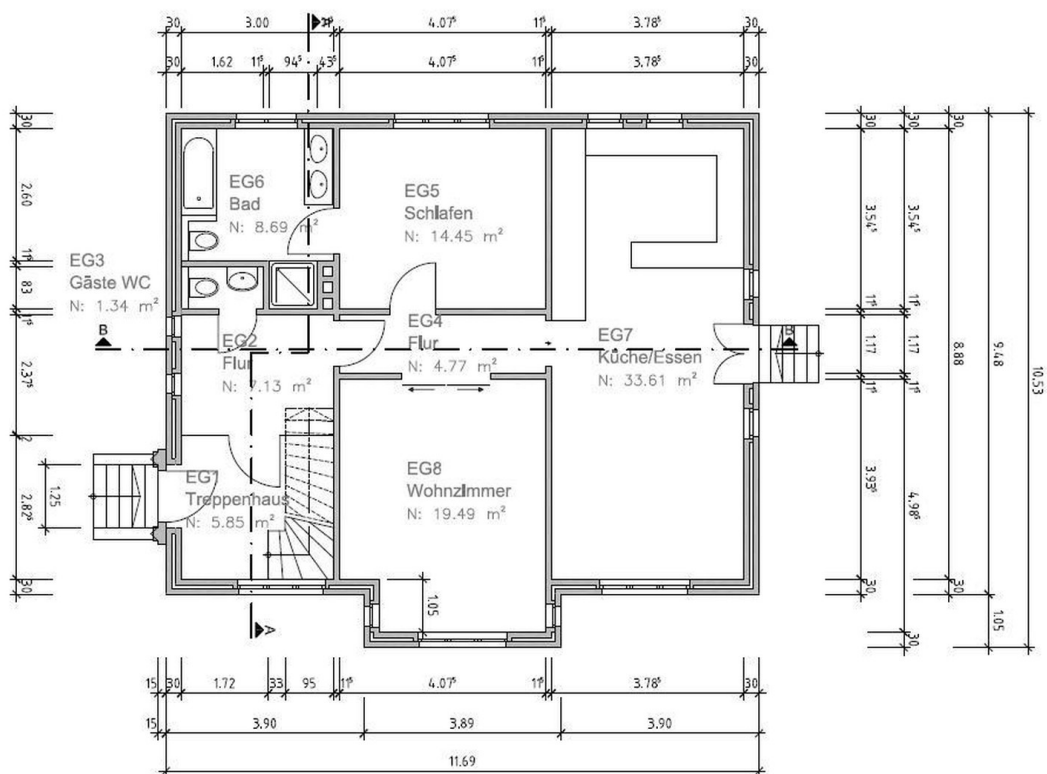


Einbauschränk

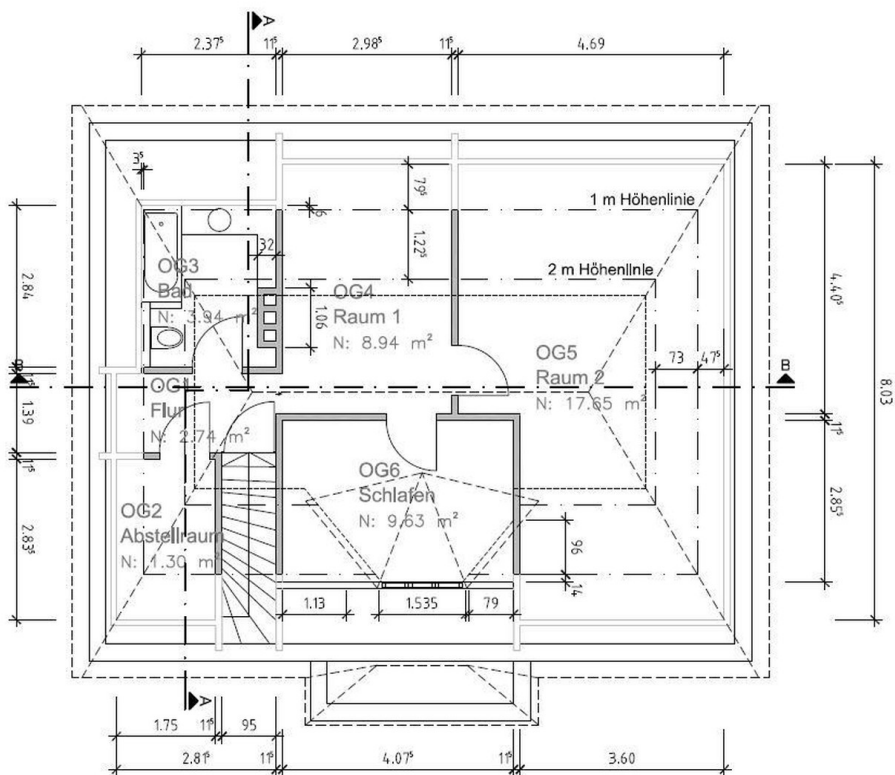


Schlafzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse

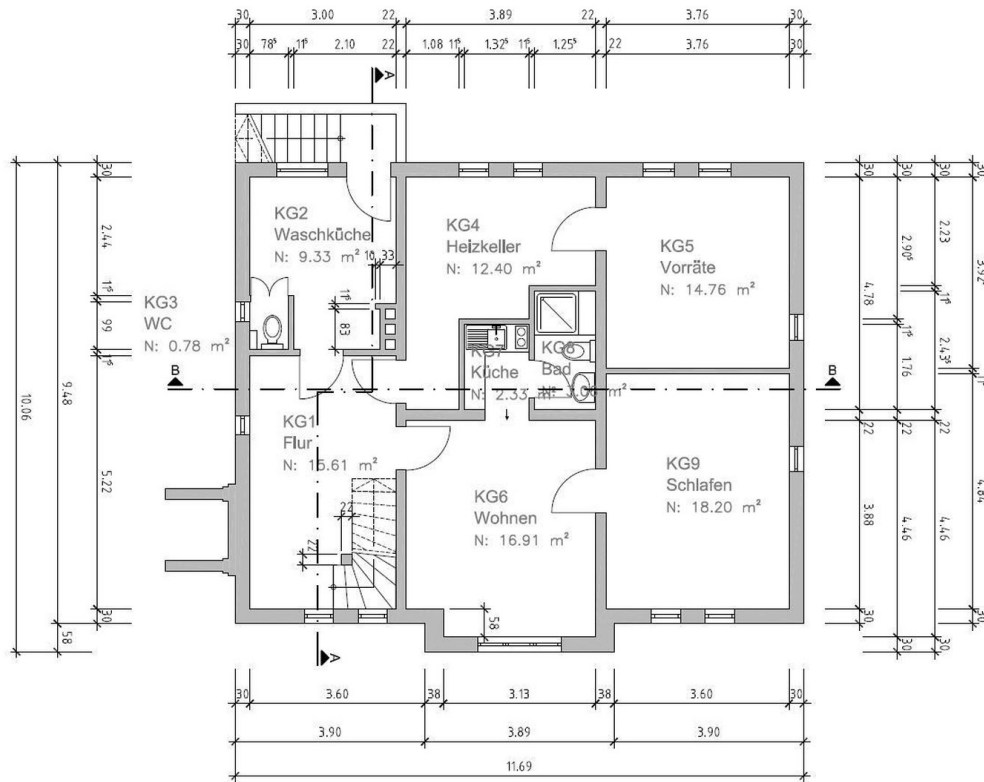


Grundriß EG

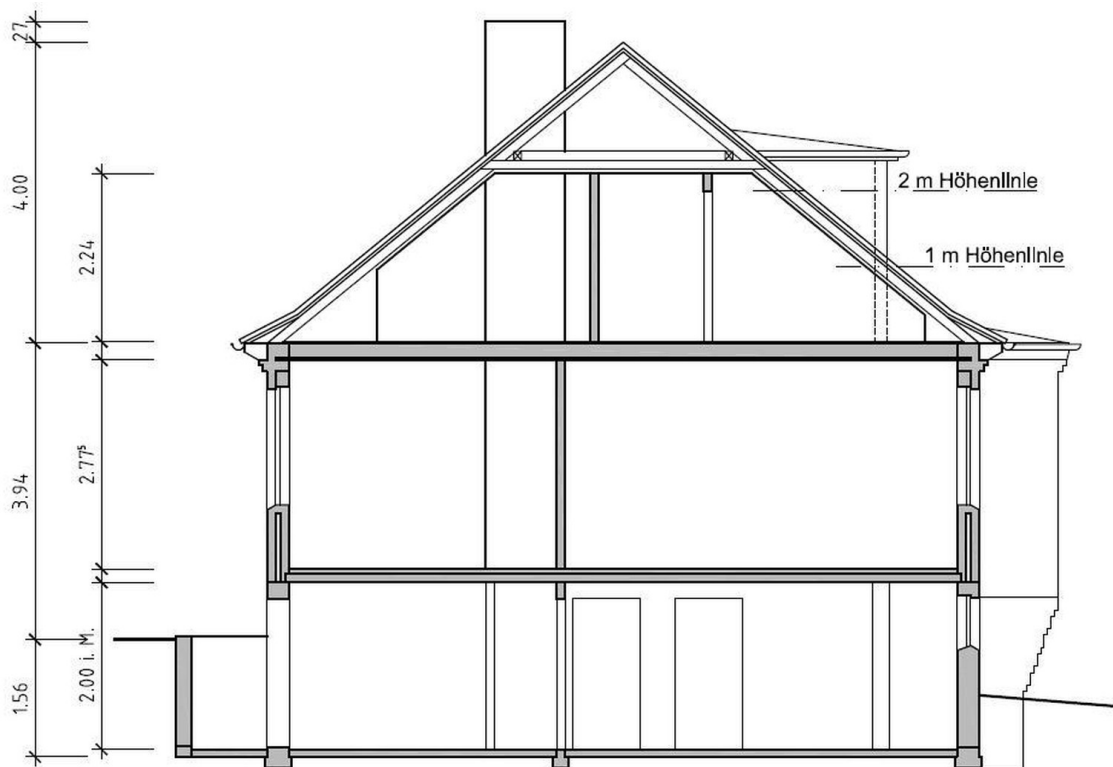


Grundriß DG

Exposé - Grundrisse



Grundriß KG



Schnitt A-A

Exposé - Anhänge

1. Expose mit Energieausweis

Exposé

Einfamilienhaus in Lüneburg

PROVISIONSFREI: Charmantes EFH in zentraler, ruhiger Anliegerstraße



Objekt-Nr. OM-303918

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	603,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage auf Eigentumsgrundstück 603 m² zu verkaufen.

Das im Jahr 1928 errichtete Wohnhaus wurde etwa ab 1990 in mehreren Abschnitten umgebaut und modernisiert, hierbei wurden sämtliche Installationen erneuert und neue Fenster eingebaut (Merantholz, Ug=1,3 W/m²k).

Die Außenwände bestehen aus 2-schaligem Ziegel-Sichtmauerwerk, in die 7 cm dicke Schalenfuge wurde eine Kerndämmung eingeblasen.

Das mit Ziegel-Hohlpannen eingedeckte Dach wurde mit 10+4 cm Mineralwolle gedämmt, der gesamte Dachraum hierbei neu ausgebaut. Im DG befindet sich außer den Wohnräumen ein Badezimmer, außerdem sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden. Vor wenigen Jahren wurde im DG ein Vinylfußboden verlegt. Der südseitige Wohnraum ist über eine Kletterkonstruktion (für Kinder) mit dem kleinen Spitzboden verbunden.

Im EG (Hochparterre) ist der Küchen-/ Eßbereich über eine Außentreppe mit der Terrasse verbunden. Das Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich, ein Gäste-WC vom Flur aus. In der Küche ist ein hochwertiger Granitfußboden verlegt, der Eßbereich ist mit hochwertigen Eichenmassivdielen (amerikanische Eiche) ausgestattet. Der Fliesenpiegel der EBK ist aus gleichem Material wie der Fußboden. Im Durchgangflur und den Wohnräumen liegt ein abgenutzter Sisal-Teppichboden. Die Wände sind z.T. verputzt, gespachtelt und gestrichen, z.T. mit strukturiertem Glasfasergewebe tapeziert. Die Decken sind glatt verputzt und gestrichen.

Der Keller ist sowohl über die Innen- als auch eine auf der Gebäuderückseite liegende Außentreppe erreichbar. 2 bereits ursprünglich im Keller liegende Aufenthaltsräume wurden um eine Pantryküche und ein Duschbad ergänzt. In der Waschküche ist ein weiteres WC vorhanden. Im Vorratskeller, dem Heizraum, der Waschküche und dem Kellerflur gibt es Feuchtigkeitserscheinungen infolge unzureichender Abdichtung der Kelleraußenwände.

Direkt an der Straße liegend befindet sich eine in den Hang gebaute einfache Garage (nur für Kleinwagen), deren Stahlbetondach als Terrasse nutzbar ist.

Der Garten mit großen Obstbäumen sowie an der Südseite des Hauses wachsenden Weinreben braucht aufgrund des längeren Leerstandes des Hauses etwas Zuwendung.

Ausstattung

HINWEIS: Das schlechte Ergebnis des Energieausweises ist darauf zurückzuführen, daß der Aufsteller ein stark vereinfachtes Verfahren angewendet und den gesamten Keller in die Berechnung einbezogen hat. Bei einer Vergleichsberechnung und Betrachtung lediglich des Erd- und des Dachgeschosses ergibt sich ein Primärenergiebedarf von 135,50 kwh/(m²a) und ein Endenergiebedarf von 122,10 kwh/(m²a).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die angebotene Immobilie ist, abgesehen von etwaigen Maler- und Bodenbelagsarbeiten, sofort bezugsfähig. Es wird darauf hingewiesen, daß dennoch diverse "Kleinigkeiten" zu erledigen sind, die stets liegen geblieben sind, die Wohn-Nutzung aber nicht beeinträchtigt haben (einzelne Fußleisten unbefestigt, verschiedene Schalterabdeckungen und Heizleitungsrosetten sind nicht montiert...).

Da die Immobilie kurzfristig veräußert werden soll, werden nur Anfragen von Interessenten erbeten, deren Finanzierung bereits gesichert ist.

Lage

Das Haus liegt zentral in einer sehr ruhigen und grünen Anliegerstraße. Der Bahnhof ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, die Entfernung zur Ostumgehung beträgt ca. 1.300 m.

Sämtliche Einkäufe und Arztbesuche können zu Fuß erfolgen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	204,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Zugang

Exposé - Galerie



rückseitige Ansicht



rückseitige Ansicht

Exposé - Galerie

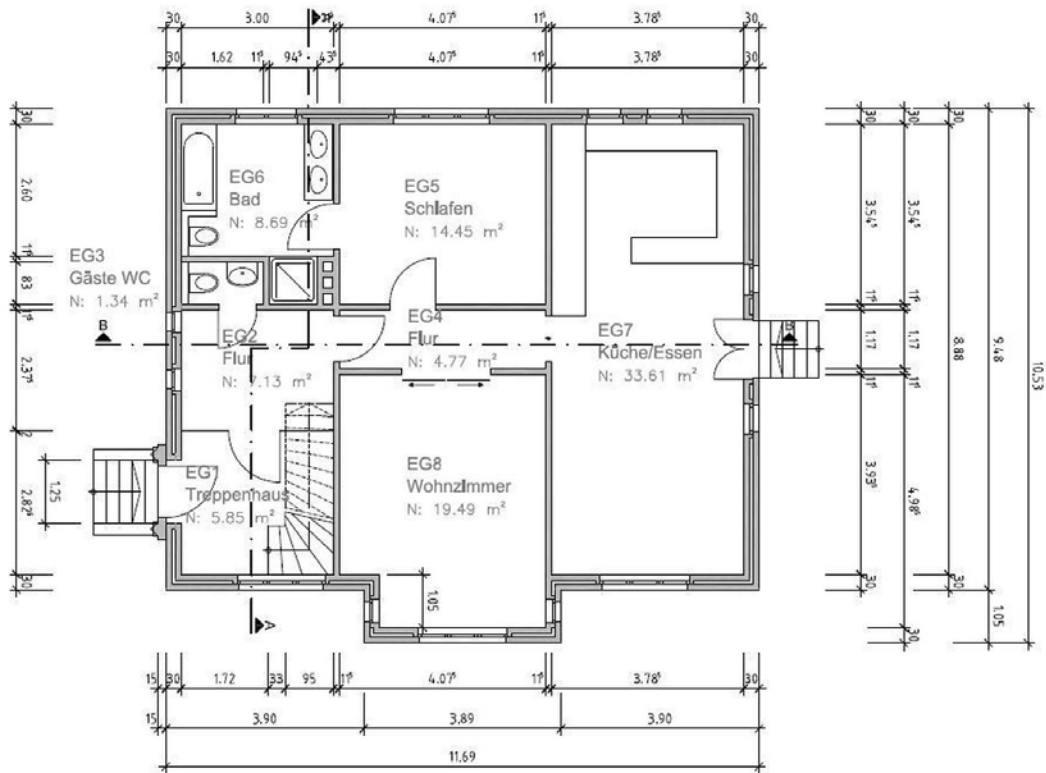


Garten, rechts d. Kellerabgang



Luftbild-Ansicht von Südwesten

Exposé - Galerie



Erdgeschoß/Hochparterre



Treppenhaus / Haustür / Granit

Exposé - Galerie



Treppenhaus / Treppe zum DG



Blick in den Flur EG 2

Exposé - Galerie



Gäste-WC / Flur EG 4



Blick ins Gäste-WC

Exposé - Galerie



rechts das Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Blick in den Wozi-Erker



Blick in das Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränk / Tür zum Bad



Blick in das Bad

Exposé - Galerie



Blick zur Tür



Blick in die Wohnküche

Exposé - Galerie



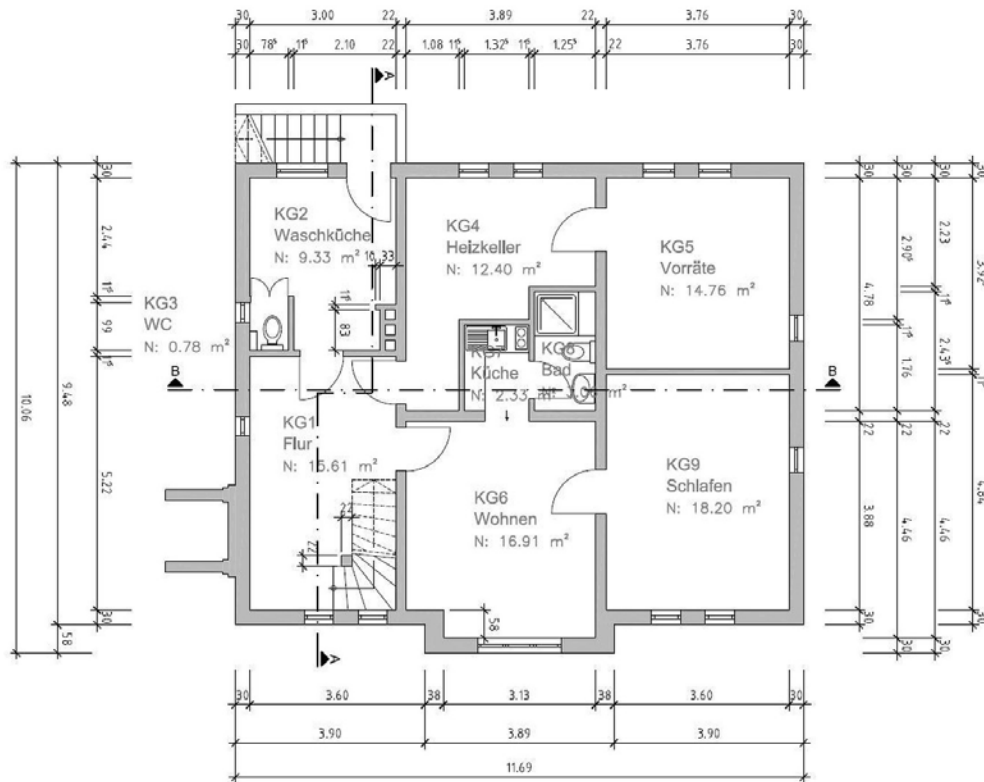
Fußboden Eiche Massivdielen



Exposé - Galerie



Gasherd



Keller / Souterrain

Exposé - Galerie



Kellerflur, Blick zur Waschkü.



Blick Richtung Straße

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Waschküche mit Außentür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain, Laminat

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain



Pantry Souterrain

Exposé - Galerie



Duschbad Souterrain



Duschbad Souterrain

Exposé - Galerie

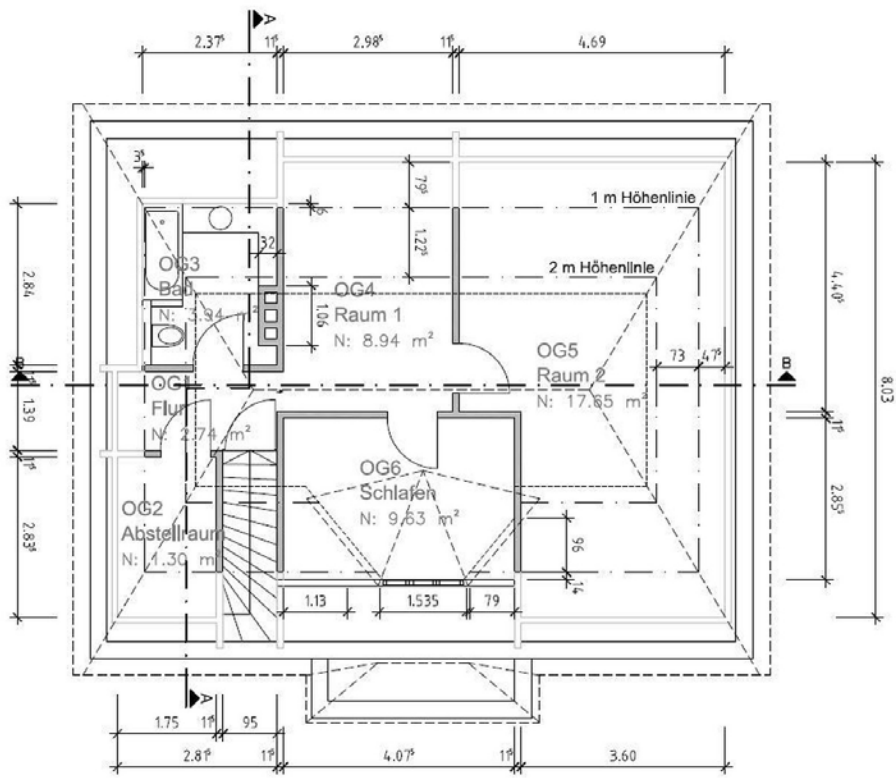


Schlafzimmer Souterrain



Schlafzimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Treppenaufgang Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Blick in das Badezimmer



Wannenbad

Exposé - Galerie



Blick in Richtung Süden



Wohnzimmer / Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Ankleidezimmer



Wohnzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Kinderzimmer



Wohnzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kletterseil zum Spitzboden



Schlafzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie

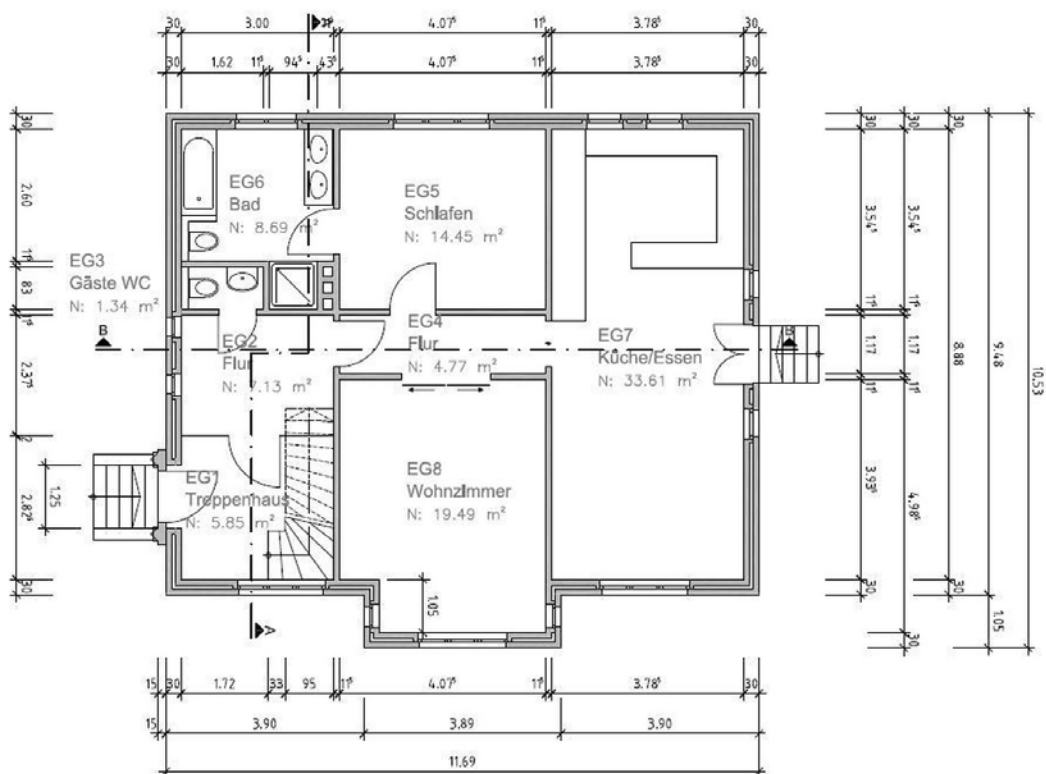


Einbauschränk

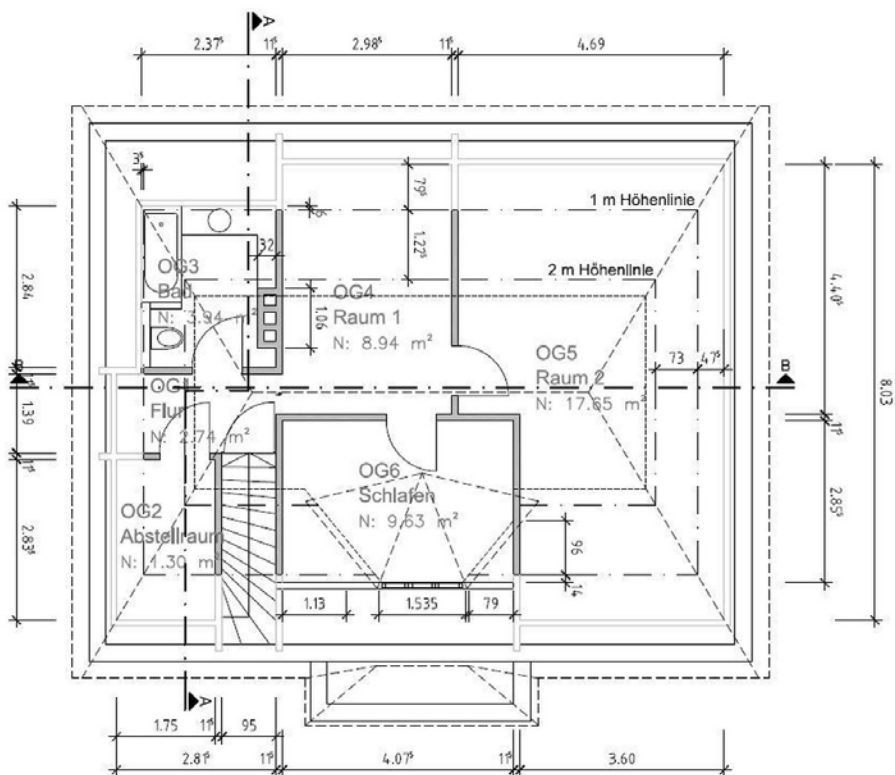


Schlafzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse

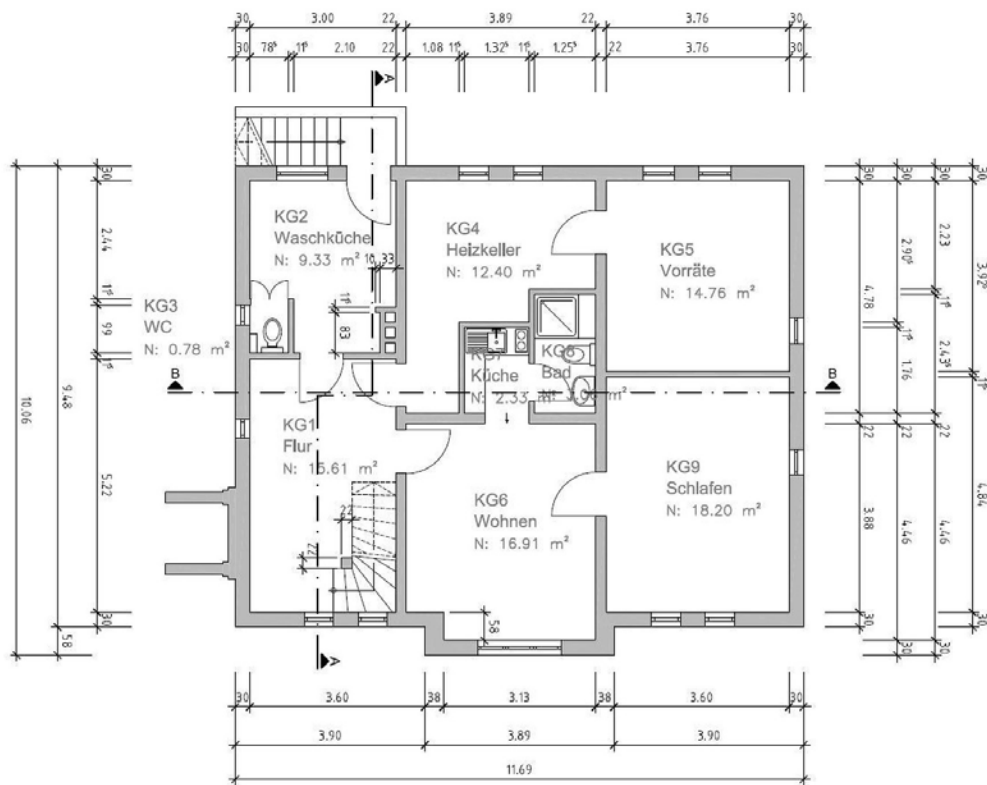


Grundriß EG

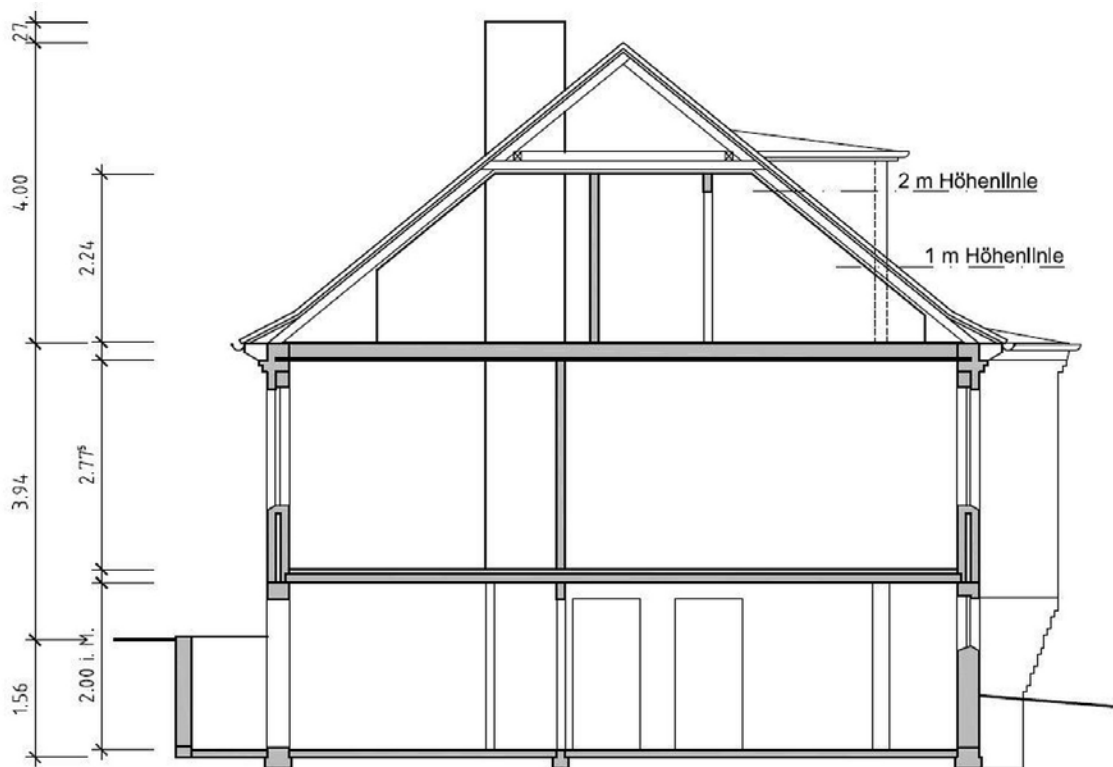


Grundriß DG

Exposé - Grundrisse



Grundriß KG



Schnitt A-A

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.08.2034

Registriernummer: NI-2024-005261534

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Hopfengarten 14 21337 Lüneburg		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1928		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	264,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<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: 0	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 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 beigelegt (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)



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 17.08.2024
INGENIEURKAMMER NIEDERSACHSEN
Dipl.-Ing. (FH)
47117
VERWURFSVERFAHREN

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

² nur im Falle 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 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005261534

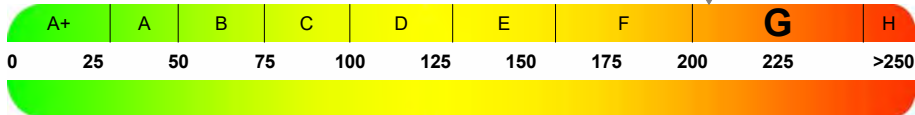
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 51,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

204,9 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

230,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 230,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 110,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,95 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

204,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

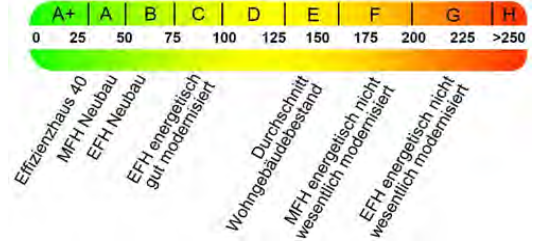
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
		Summe ⁸	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
	%	
	%	
	%	
	Summe ⁸	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

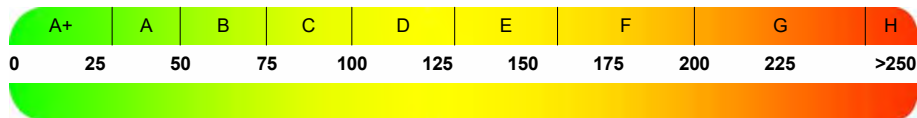
Registriernummer:

NI-2024-005261534

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



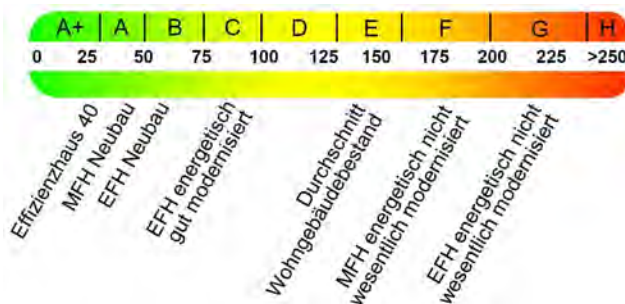
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 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) 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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2024-005261534

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	Wände	Dämmung 14 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/0,5/0,8 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/0,5/0,8 - Kopie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizung	Zusätzlich Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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:

RJ

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 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des 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 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 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. 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.

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