

# Exposé

## Resthof in Munster/Oerrel

**altes Forsthaus, Nebengebäude, 7600qm Grundstück,  
teilbar in 4 Baugrundstücke einzeln erwerbbar**



Objekt-Nr. OM-308648

**Resthof**

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Ottmar Harwege

29633 Munster/Oerrel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	7.600,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Nutzfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein ehemaliges Forsthaus das 1920 erbaut und 1990 umgebaut wurde. Mitverkauft werden mehre zusammenhängende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 7.600m<sup>2</sup>, die zum größten Teil durch B-Plan tlw. zweigeschossig bebaubar sind und auch für Gewerbe genutzt werden könnten.

Auch mehrere Grundstücksteilungen mit Verkauf oder separate Bebauung als Baugrundstücke ist möglich. Einzeln verkaufbar wären z.B. 3 Grundstücke à ca. 900 qm, 1 Grundstück mit 1400 qm und das Haus mit 3200 qm. Die 3 Einzelgrundstücke können auch anders aufgeteilt werden. Bei Interesse auch nur an einzelnen Grundstücken gerne melden.

Das Haus ist zweigeschossig ausgebaut und hat im Erd- und 1. Obergeschoss eine Brutto Grundfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 231 m<sup>2</sup> ( ohne Flure Treppenaufgänge Abstellräume etc.) Es ließe sich problemlos in mehreren abgetrennten Wohneinheiten unterteilen. Arrondiert ist ein ehemaliges massives ausbaufähiges Stallgebäude, das über eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Werkstatt verbunden ist. Der Dachboden bietet ebenfalls weitere großzügige Ausbaumöglichkeiten. Das Obergeschoss verfügt über zwei Balkone (ca. 10m<sup>2</sup> und 200m<sup>2</sup>).

Eine vielseitige Nutzung ist so möglich: für eine große Familie, für mehrere Wohnparteien, als Wohnprojekt, mit Tieren (Pferde, Schafe o.ä.), für Arbeit und Wohnen in einem, als Anlageneigentum und und und ...

Das Grundstück liegt an einer Durchfahrtsstraße am Ortsrand mit direkten Zugang zum Wald. Es gibt Wiesen und Obstbäume und verschiedene verwunschene Ecken. Im Stall sind noch Tierhaltungselemente vorhanden.

Der große Werkstattbereich, der direkt vom Haus aus erreichbar ist, bietet die Möglichkeit zahlreiche auch hohe Fahrzeuge unterzustellen.

Da der Voreigentümer sich krankheitsbedingt nicht um das Haus kümmern konnte sind umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich. Bei dieser Gelegenheit bietet sich auch eine energetische Sanierung an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Grundstück liegt direkt am Ortsrand an einer Durchgangsstraße mit direkten Zugang zum Wald (großer Staatsforst, gute Reit- und Wandermöglichkeiten). Das Grundstück besticht mit großen Abstand zu Nachbarn und bietet viele weitere Möglichkeiten. Das Dorf Oerrel gehört zur Stadt Munster. Munster verfügt über eine vollständige Infrastruktur (alle Schulformen, Kitas, Ärzte, Bibliothek, Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbad usw.) und ist mit Fahrrad und Bus gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	715,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Sicht auf Stallgebäude



Blick Garten zum Wildackerweg

# Exposé - Galerie



Einfahrt Straße



Zufahrt

# Exposé - Galerie



Hof



Küche unten

# Exposé - Galerie



Gästezimmer unten entkernt



Bad unten

# Exposé - Galerie



Zimmer unten



Gästezimmer oben entkernt

# Exposé - Galerie



Flur oben



Zimmer oben

# Exposé - Galerie



Bad oben



großes Zimmer oben

# Exposé - Galerie



großes Zimmer oben



Küche / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



große Dachterasse



Dachboden

# Exposé - Galerie



Heidschnucken



so war es einmal ...

# Exposé - Galerie



Einzelgrundstück oder teilbar

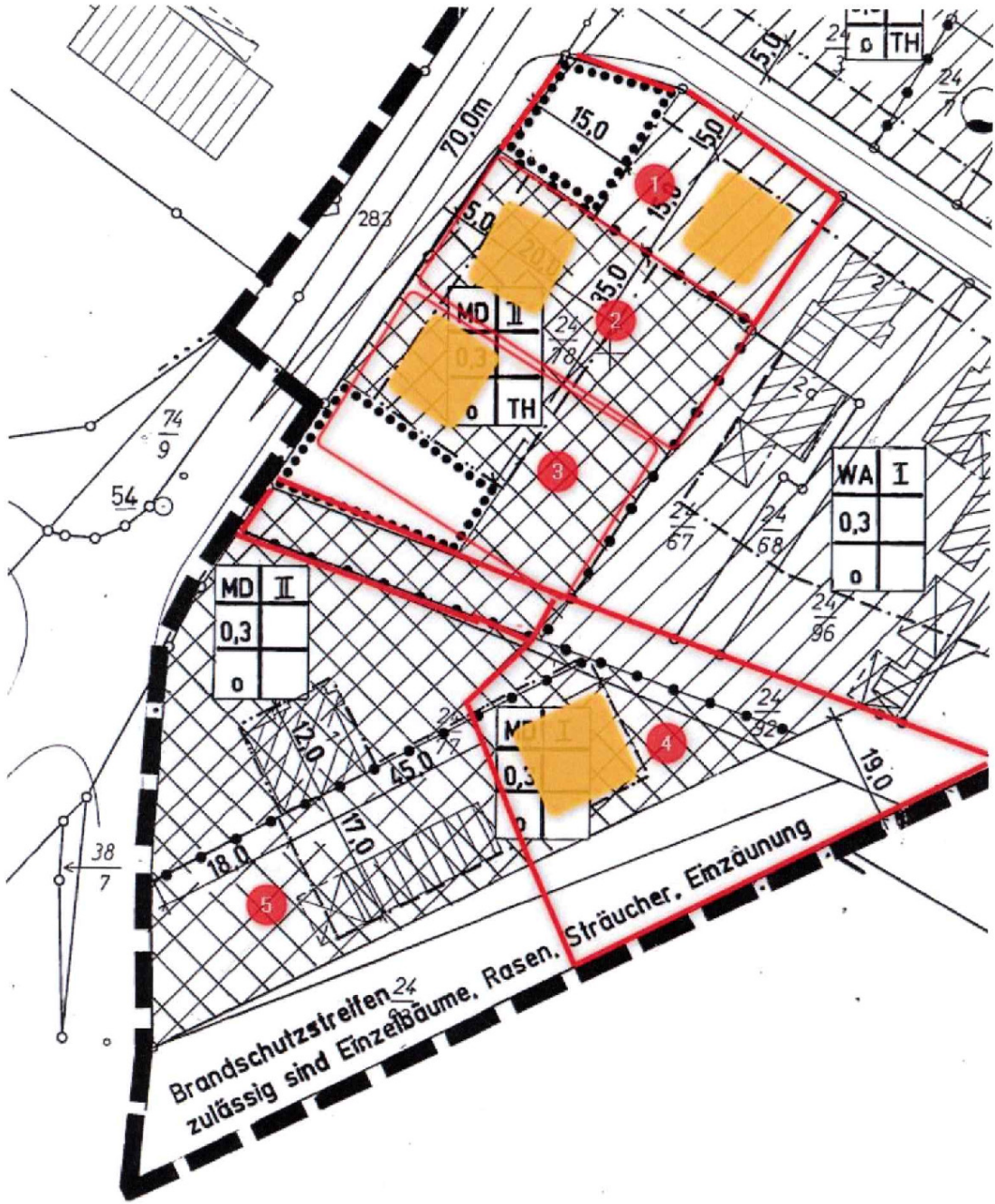


# Exposé - Galerie



Blick von Dachterasse

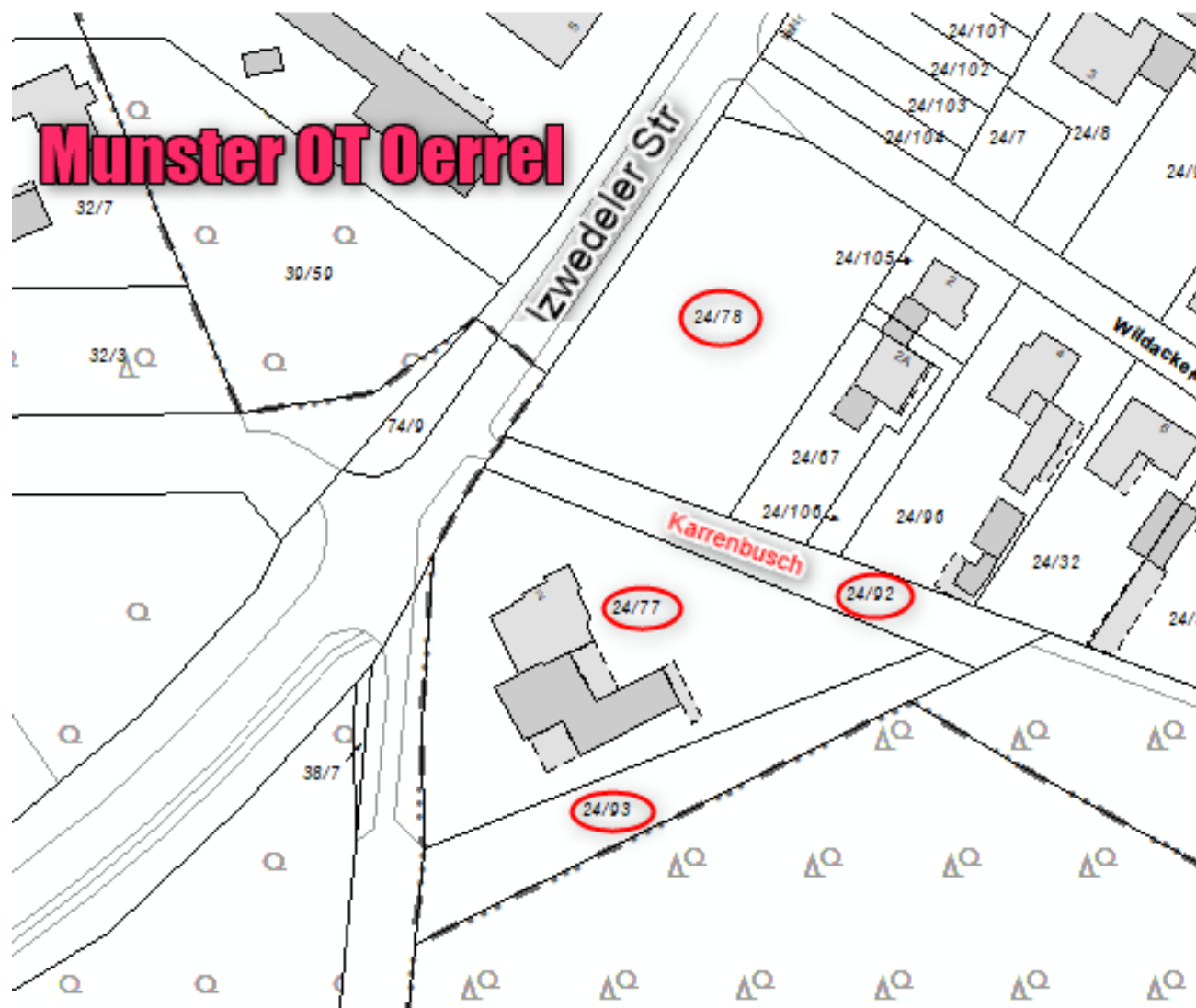
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Übersicht Grundstücke
2. B-Plan
3. Energieausweis

Grundstücke 1 bis 4 (Salzwedeler Straße 2 -4 / Karrenbusch)



1. Grundstück (24/78)

## Informationen zum Flurstück

Aktualität der Daten:	04.12.2018
Flurstückskennzeichen:	<b>032499-012-00024/0078.00</b>
Katasteramt:	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Soltau - (030088)
Finanzamt:	Soltau (032341)
Bundesland:	Niedersachsen (03)
Regierungsbezirk:	Lüneburg (033)
Landkreis:	Heidekreis (03358)
Gemeinde:	Munster, Stadt (03358016)
Gemarkung:	Oerrel (032499)
Flur:	12
Flurstücksnummer:	24/78
Flurstücksfolge:	00
amtliche Fläche:	2664 m <sup>2</sup>
Entstehung:	01.01.1990
Lebenszeitintervall beginnt:	16.08.2011 01:43:03
Aktualität:	aktuell
verschlüsselte Lagebezeichnung:	Salzwedeler Straße 4 (0335801600350)
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche 2664 m <sup>2</sup>

---

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Grundbuchblatt:	032499-000263
Grundbuchamt:	Soltau (032509)
Grundbuchbezirk:	Oerrel (032499)
Grundbuchblatt-Nr.:	263
Buchungsart:	Grundstück (1100)
BVNR:	1
Namensnummer:	0
Eigentümer:	Borowka, Renate, geb. am 04.01.1933 Sulzaer Straße 12, 14199 Berlin

### 2. Grundstück (24/92)

## Informationen zum Flurstück

Aktualität der Daten:	04.12.2018
Flurstückskennzeichen:	<b>032499-012-00024/0092.00</b>
Katasteramt:	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Soltau - (030088)
Finanzamt:	Soltau (032341)
Bundesland:	Niedersachsen (03)
Regierungsbezirk:	Lüneburg (033)
Landkreis:	Heidekreis (03358)
Gemeinde:	Munster, Stadt (03358016)
Gemarkung:	Oerrel (032499)
Flur:	12
Flurstücksnummer:	24/92
Flurstücksfolge:	00
amtliche Fläche:	828 m <sup>2</sup>
Entstehung:	01.01.1994
Lebenszeitintervall beginnt:	25.04.2018 12:02:42
Aktualität:	aktuell
verschlüsselte Lagebezeichnung:	Am Karrenbusch (0335801600016)
tatsächliche Nutzung:	Weg 828 m <sup>2</sup>

---

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Grundbuchblatt:	032499-000264
Grundbuchamt:	Soltau (032509)
Grundbuchbezirk:	Oerrel (032499)
Grundbuchblatt-Nr.:	264
Buchungsart:	Grundstück (1100)
BVNR:	2
Namensnummer:	0
Eigentümer:	Borowka, Renate, geb. am 04.01.1933 Sulzaer Straße 12, 14199 Berlin

## Informationen zum Flurstück

Aktualität der Daten:	04.12.2018
Flurstückskennzeichen:	032499-012-00024/0077.00
Katasteramt:	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Soltau - (030088)
Finanzamt:	Soltau (032341)
Bundesland:	Niedersachsen (03)
Regierungsbezirk:	Lüneburg (033)
Landkreis:	Heidekreis (03358)
Gemeinde:	Munster, Stadt (03358016)
Gemarkung:	Oerrel (032499)
Flur:	12
Flurstücksnummer:	24/77
Flurstücksfolge:	00
amtliche Fläche:	3015 m <sup>2</sup>
Entstehung:	01.01.1989
Lebenszeitintervall beginnt:	16.08.2011 01:43:03
Aktualität:	aktuell
verschlüsselte Lagebezeichnung:	Salzwedeler Straße 2 (0335801600350)
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche 3015 m <sup>2</sup>

---

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Grundbuchblatt:	032499-000262
Grundbuchamt:	Soltau (032509)
Grundbuchbezirk:	Oerrel (032499)
Grundbuchblatt-Nr.:	262
Buchungsart:	Grundstück (1100)
BVNR:	4
Namensnummer:	0
Eigentümer:	Borowka, Renate, geb. am 04.01.1933 Sulzaer Straße 12, 14199 Berlin

## Informationen zum Flurstück

Aktualität der Daten:	04.12.2018
Flurstückskennzeichen:	<b>032499-012-00024/0093.00</b>
Katasteramt:	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Soltau - (030088)
Finanzamt:	Soltau (032341)
Bundesland:	Niedersachsen (03)
Regierungsbezirk:	Lüneburg (033)
Landkreis:	Heidekreis (03358)
Gemeinde:	Munster, Stadt (03358016)
Gemarkung:	Oerrel (032499)
Flur:	12
Flurstücksnummer:	24/93
Flurstücksfolge:	00
amtliche Fläche:	1090 m <sup>2</sup>
Entstehung:	01.01.1994
Lebenszeitintervall beginnt:	16.08.2011 01:43:03
Aktualität:	aktuell
verschlüsselte Lagebezeichnung:	Salzwedeler Straße 2 (0335801600350)
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche 1090 m <sup>2</sup>

---

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Grundbuchblatt:	032499-000265
Grundbuchamt:	Soltau (032509)
Grundbuchbezirk:	Oerrel (032499)
Grundbuchblatt-Nr.:	265
Buchungsart:	Grundstück (1100)
BVNR:	2
Namensnummer:	0
Eigentümer:	Borowka, Renate, geb. am 04.01.1933 Sulzaer Straße 12, 14199 Berlin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Münster diesen Bebauungsplan Nr. 80 „Brambosteler Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Munster, den 21.02.2002

Handwritten signature: Bürgermeister

Handwritten signature: Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 26.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Brambosteler Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Munster, den 31.10.2001

Handwritten signature: Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den

Handwritten signature: Vermessungsdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtbauamt Münster.

Munster, den 31.10.2001

Handwritten signature: Erster Stadtrat

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 22.02.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.03.2001 bis 04.04.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 31.10.2001

Handwritten signature: Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Münster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 27.02.2002

Handwritten signature: Bürgermeister

Der Beschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2002 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

Munster, den 27.02.2002

Handwritten signature: Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 25.02.2003



Handwritten signature: Bürgermeister

Innerhalb 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 11.03.2009

Handwritten signature: Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen aufgrund des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig.
2. Im Dorfgebiet (MD) sind Ausnahmen aufgrund des § 5 Abs. 3 sowie Nutzungen aufgrund § 5 Abs. 2 Nr. 7, 8 und 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
3. Je Nutzungseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Die Grundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m² haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
5. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,50 m über der Höhe der vor der Mitte des Grundstückes verlaufenden Straßenoberkante liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
6. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig, wenn aufgrund der Dachneigung von bis zu 48° im Bestand die vorgesehene Eingeschossigkeit nicht eingehalten werden kann.
7. Garagen und Stellplätze mit ihren notwendigen Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
8. Zwischen Garagen und Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
9. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zwischen der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßen und dem Gebäude unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
10. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
11. Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m, gemessen in 1,00 m Höhe, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten.
12. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Obstbäumen standorttypischer Sorten zu bepflanzen.
13. Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind abgestorbene oder berechtigt entfernte Bäume durch Stieleichen (Hochstämme mit mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu ersetzen.
14. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m – einzelstehende Bäume ausgenommen – freizuhalten.
15. Im Brandschutzstreifen sind nur Einzelbäume, Sträucher, Rasen und Zäune zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 98 NBauO)

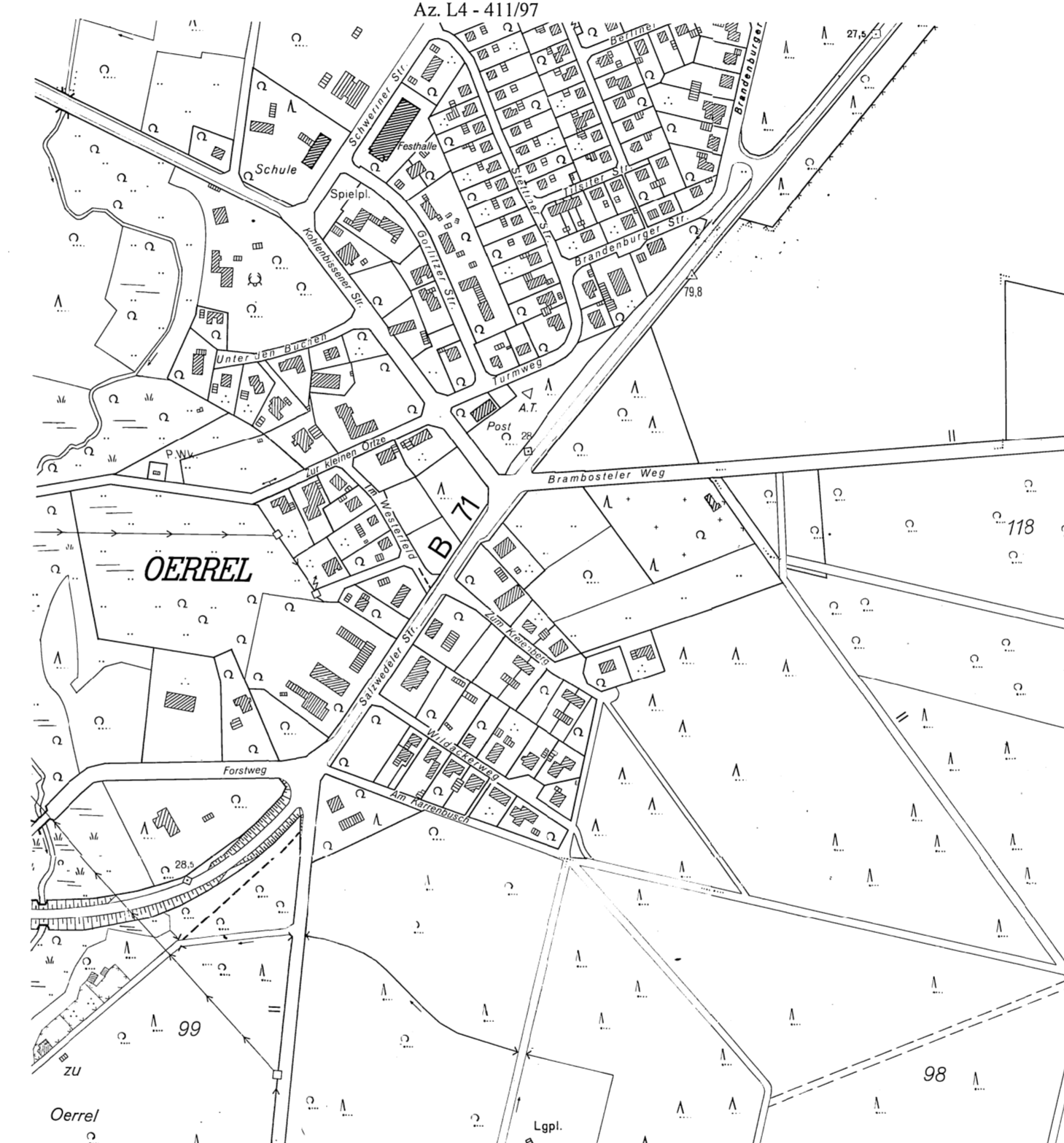
- 1. Dächer
1.1 Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 48° betragen.
1.2 Als Dacheindeckung ist nur Material in den Farbtonen anthrazit und rot bis braun (z. B. Farbkategorie RAL) sowie Rot oder Gras zulässig.
2. Einfriedigung
2.1 Die Einfriedigungen sind nur auf der Grundstücksgrenze zulässig.
2.2 Die an öffentliche Straßen angrenzende Einfriedigung darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Hecke bestehen.
2.3 Hecken aus Nadelgehölzen sind auf allen Grundstücksgrenzen unzulässig.

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
MD Dorfgebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)
Straßenverkehrsfläche
0,4 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o offene Bauweise
TH 6,0m Traufhöhe
Baugrenze
Baulinie
Öffentliche Grünfläche - Friedhof
Fläche für Gemeinbedarf - Kirche
Spielplatz
Straßenbegrenzungslinie (siehe hierzu auch textl. Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche für Versorgungsanlagen - Zisterne
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 12)
Sichtdreieck mit Schenkellänge (siehe textl. Festsetzung Nr. 14)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Eichen), (siehe hierzu auch textl. Festsetzung Nr. 13)

Gemeinde: Stadt Münster
Gemarkung: Oerrel
Stand: Juli 1997
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 12
Erlaubnisvermerke: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NVermKatG vom 2. Juli 1985 - Nds.GVBLS.187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000
Blatt Nr. 302777, 302778, 302779, 302780
Stand 1997
Herausgegeben von Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb.
Katasteramt Soltau
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb.
Katasteramt Soltau
im Juli 1997
AZ L4 - 411/97



Hinweise

- 1. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Truppenübungsplätze Münster-Nord und Münster-Süd. Im Plangebiet ist daher mit militärischen Lärmmissionen zu rechnen.
2. Unbeaufsichtigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und unbefestigten Flächen soll so weit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden.
3. Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 20.04.1993 (BGBl. I. S. 486).

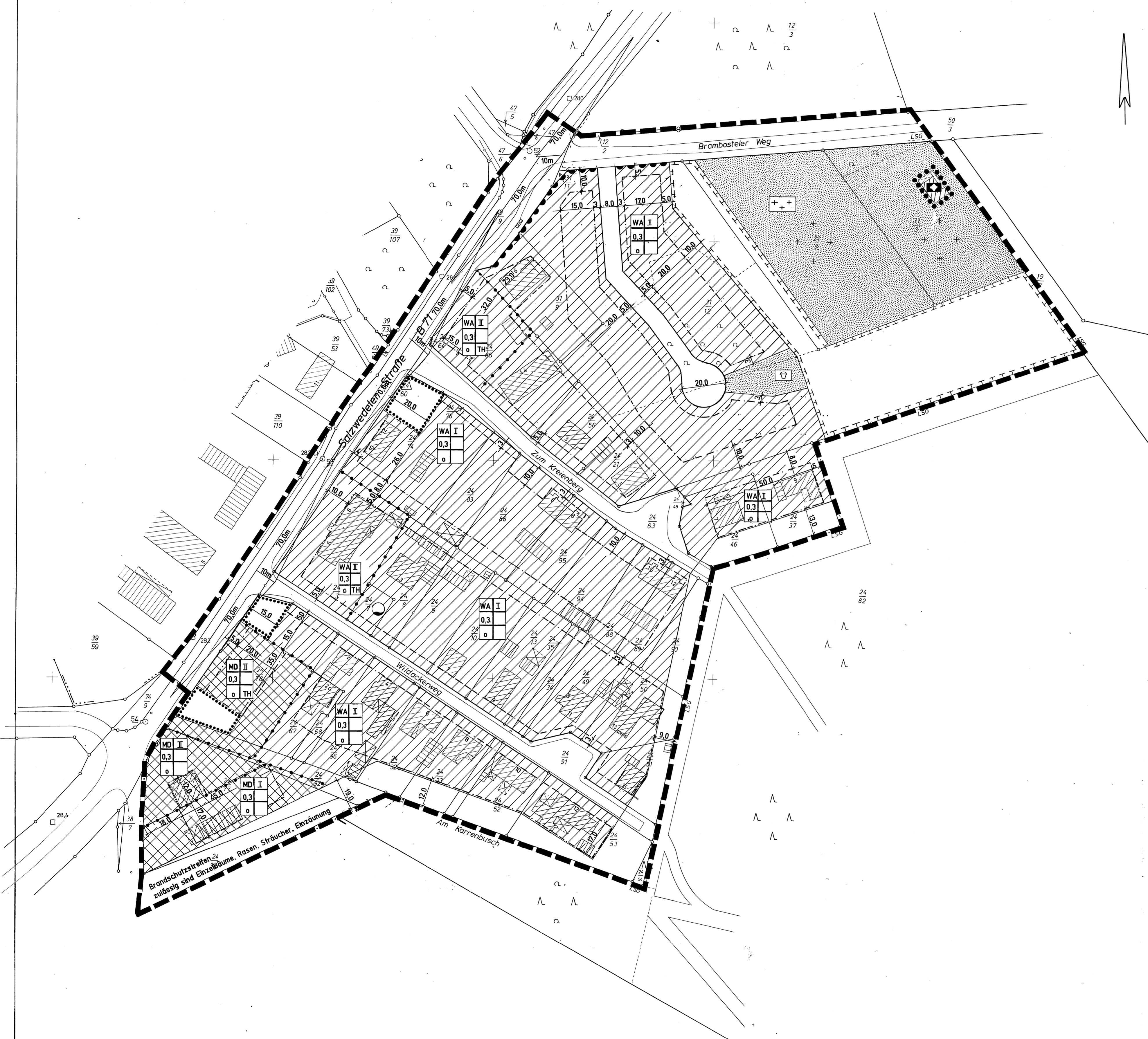
Erläuterungen

- vorhandene Bebauung
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 02.05.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 16.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.08.2001 bis 07.09.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 31.10.2001

Handwritten signature: Stadtdirektor



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 14.07.2034

Registriernummer: NI-2024-005215460

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus			
Adresse	Salzwedeler Straße 2 29633 Munster			
Gebäudeteil <sup>2</sup>				
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1920			
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2007 1980			
Anzahl der Wohnungen	2			
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	307,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Stückholz, Heizöl EL			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Stückholz, Heizöl EL			
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Biomasse/ Stückholz	Verwendung:	Heizung/ Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 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)

Engeko GmbH  
Sebastian Kreuzmann  
Tannenorthwiesen 10  
29574 Ebstorf



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.07.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

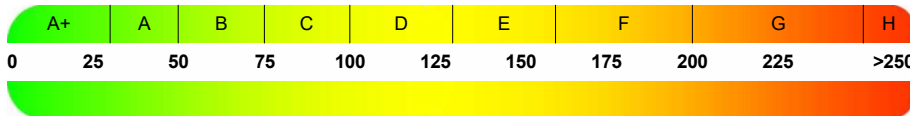
Registriernummer:

NI-2024-005215460

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



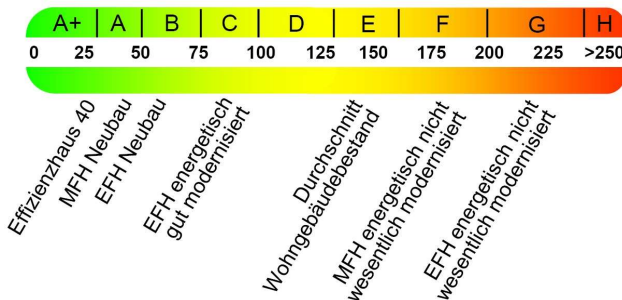
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2024-005215460

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	Allgemein	Es wird die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplanes, vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen an der thermischen Gebäudehülle, empfohlen!	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizung	Biomasseofen - hydraulisch eingebunden als Führungskessel Fossile Brennstoffe als Notlösung Einbindung solarer Energie zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser	<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:

Engeko GmbH, Sebastian Kreuzmann  
Tannenorthwiesen 10, 29574 Ebstorf

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises