

Exposé

Zweifamilienhaus in Schwanewede

Zweifamilienhaus mit Weitblick - Pferdehaltung möglich



Objekt-Nr. OM-329671

Zweifamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

28790 Schwanewede
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	996,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	230,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem herrlichen Zweifamilienhaus ist vieles möglich: Wohnen mit mehreren Generationen, wohnen und arbeiten, wohnen und vermieten oder, oder...

Das Objekt wurde 1978 als Massivbau errichtet. Die Heizungsanlage ist 2023 gem. den aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen komplett erneuert worden.

Als Eckhaus liegt die Immobilie mit der Front zur Hauptstraße und seitlich an einer Nebenstraße, die durch eine Zypressenhecke abgeschirmt ist.

Vom gesamten hinteren Bereich und der Terrasse aus hat man einen wunderschönen Blick auf Wiesen, wie er im gesamten Ort nur selten zu finden ist. Siehe hierzu auch eine Anmerkung unter "Ausstattung".

Das Grundstück ist komplett umzäunt und bietet neben zwei Einzelgaragen ferner einen Doppelcarport. Das zweiflügelige Hoftor ist wie die Garagensektionaltore elektrisch betrieben. Beide Garagen haben rückwärtig jeweils einen separaten Ausgang in den Gartenbereich.

Der Haupteingang ist dreiseitig vom Mauerwerk des Gebäudes sowie einer der Garagen umgeben und vollständig überdacht (ca. 7 qm).

Durch die Haupteingangstür gelangt man in den gemeinsamen Flurbereich, von dem aus eine Treppe zum Vorflur der oberen Wohnung führt, geradeaus befindet sich der Eingang in die Erdgeschosswohnung.

Beschreibung Erdgeschosswohnung:

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet keinen Renovierungsstau und ist sowohl in Bezug auf Aufteilung wie auch Ausstattung ein echtes Highlight. Vom Eingang gelangt man in einen offenen Wohn-/Essbereich mit Küche sowie eine tieferliegende Kaminecke mit dekorativem offenen Kamin, die von einer gemauerten Umrandung mit Marmorauslage umgeben ist. An die Küche ist eine ca. 4 qm große Speisekammer, abgetrennt durch eine Glasschiebetür, angegliedert. Ein breiter und offener Durchgang führt ins Wohnzimmer, von dem aus ein großes Glasschiebetürelement auf die ca. 30 qm große, geflieste und überdachte Terrasse führt. Durch die insgesamt 3 großen bodentiefen Fenster, ist der gesamte vordere Bereich, in dem sich auch ein Gäste WC befindet, stets lichtdurchflutet.

Die große Fensterfront im Essbereich sowie die seitliche im Wohnzimmer sind mit elektrischen und zeitgesteuerten Innenrollos ausgestattet.

Durch eine Echtholztür mit Glasausschnitt gelangt man in den hinteren, privaten Wohnbereich. Hier befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit Ausgang in den Gartenbereich (Glastür), ein Abstellraum, das Badezimmer mit Dusche, Vollbad und Fenster, sowie drei weitere Zimmer, die derzeit als Arbeits-, Schlaf- und Sportzimmer genutzt werden. Von einem der Zimmer aus gelangt man über eine neue doppelflügelige Terrassentür ebenfalls auf die Terrasse. Die Wohnfläche nach DIN beträgt 127,75 qm. Die gesamte Erdgeschosswohnung wurde ständig modernisiert und bietet auch im Außenbereich einiges an Komfort, weitere Details hierzu unter Ausstattung.

Beschreibung Wohnung im Obergeschoss:

Die Wohnung im Obergeschoss wurde bis ca. 1981 ausgebaut, wodurch die Wohnfläche mit ca. 105 qm angegeben werden kann. Sie verfügt über Küche mit großem Dachfenster, zwei innenliegende Badezimmer, davon eines mit Dusche und eines mit Vollbad, ein großzügiges Wohnzimmer mit Wintergarten, von dem aus eine Wendeltreppe in den Garten führt. Von den zwei weiteren größeren Zimmern ist eines mit großflächiger, bodentiefer Fensterfront und Balkon zu Seitenstraße gelegen. Das weitere Zimmer liegt zur Frontseite des Hauses. Zwei Abstellräume, von denen einer in der Vergangenheit als kleines Zimmer genutzt wurde, sowie eine kleine Abstellkammer runden die Aufteilung ab. Die Obergeschosswohnung wurde bis auf die vergangenen 4 Jahre ständig bewohnt und in Teilen modernisiert, bietet aber noch einiges an Renovierungsbedarf.

Der separate Heizungsraum ist neben den Garagen gelegen und hat vom Garten aus einen eigenen Eingang.

Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Glasfaser
- Wärmepumpe neu 2023
- Photovoltaikanlage inkl. 10 kW Speicher neu 2023
- Küche im Erdgeschoss neu 2018, ausgestattet mit hochwertigen Natursteinarbeitsplatten und großem Induktionskochfeld
- Wohnzimmer im Erdgeschoss komplett neu verfliest und renoviert mit Akustikdecke, umlaufender Designbeleuchtung etc. in 2018
- Terrasse der Erdgeschosswohnung neu verfliest 2018, große Glasüberdachung neu 2021
- Badezimmer im Erdgeschoss komplett erneuert in 2019, in diesem Zuge ebenfalls komplette Neuverfliesung des hinteren Flurs
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss komplett neu verfliest und renoviert in 2020
- Brunnen mit Pumpe zur Bewässerung des Gartens
- in Teilen des Gartens im Rasen verlegtes Bewässerungssystem mit Sprengern
- Gartenhaus und zwei Gewächshäuser in Glas/Holzkonstruktion
- Terrasse der Erdgeschosswohnung in Süd/Westausrichtung
- Grundstück komplett umzäunt
- elektrisches Hoftor, 2 Garagen, Doppelcarport
- Boden des Dachgeschosses (erreichbar durch eine Dachluke vom Flur der oberen Wohnung) mit Zellulose-Dämmstoff gedämmt 2020

Die direkt neben dem Grundstück liegende Wiese (ca. 2100 qm) ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann jedoch optional mit erworben oder genutzt werden. Sie ist komplett umzäunt und bietet sowohl vom Grundstück als auch von der Seitenstraße her Zugang. Hier bietet sich beispielsweise Tierhaltung an.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Objekt kann voraussichtlich ab ca. September 2025 übernommen werden.

Die Lage an der Bahnhofstraße erlaubt auch eine Gewerbeanmeldung (Mischgebiet).

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt privat.

Es werden nicht auf allen Immobilienportalen alle von uns inserierten Fotos veröffentlicht.

Die gesamten Fotos sehen Sie auf "ohne-makler.net"

Lage

Das Objekt befindet sich in Schwanewede im schönen Ortsteil Beckedorf, direkt vor den Toren Bremens und dennoch mit ländlichem Flair. Die Wohnumgebung kann als gehoben bezeichnet werden und ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern auf gewachsenen Grundstücken.

Direkt im Ort gibt es Kindergarten, Grundschule, Reitverein und ein Tenniscenter. Ferner eine alt eingesessene Gastronomie, in der Familienfeiern abgehalten werden können und das über die Ortsgrenze hinaus bekannte Schmiedemuseum.

Das Beckedorfer Feld, auf dem ein Teil der Dorfgemeinschaft das jährlich stattfindende Osterfeuer organisiert, lädt zu entspannten Speziergängen ein.

Durch die räumliche Nähe zu Bremen und zum Ortskern Schwanewedes gleichermaßen, sind nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen.

In ca. 2 km Entfernung befindet sich der Golfclub Bremer Schweiz, die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte) liegen ebenfalls ca. 2 km entfernt. Ärztehaus, Banken und Apotheken, Fitnesscenter, Geschäfte für den Heimtierbedarf oder Restaurants liegen wie das Klinikum Bremen Nord ebenfalls nur 2-3 km entfernt.

Kurzum: Man genießt hier die Annehmlichkeiten der Stadt in einer dennoch ländlichen Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche mit Essbereich - EG

Exposé - Galerie



Essbereich / Küche - EG



Küche mit Tür zur Speisekammer

Exposé - Galerie



Küche - EG



Natursteinarbeitsplatte

Exposé - Galerie



Kaminecke - EG



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer - EG



Wohnzimmer - EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - EG



Gäste WC - EG



Flur hinten - Blick nach vorn

Exposé - Galerie



Flur hinten -Blick nach hinten



Hauswirtschaftsraum - EG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum - EG



Zimmer mit Terrassenausgang

Exposé - Galerie



Zimmer mit Gartenblick - EG



Schlafzimmer - EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - EG



Badezimmer - EG



Badezimmer - EG

Exposé - Galerie



Badezimmer - EG



Badezimmer - EG

Exposé - Galerie



Badezimmer - EG



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Speicher und Gleichrichter



Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Vorflur - OG



Wohnzimmer - OG

Exposé - Galerie



Küche - OG



Zimmer - OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon - OG



Garten Seite

Exposé - Galerie



Garten/Haus Seite



Garten Seite-Blick nach hinten

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenbereich hinten



seitlicher Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Haus von hinten



Türen Garagen + Heizungsraum

Exposé - Galerie

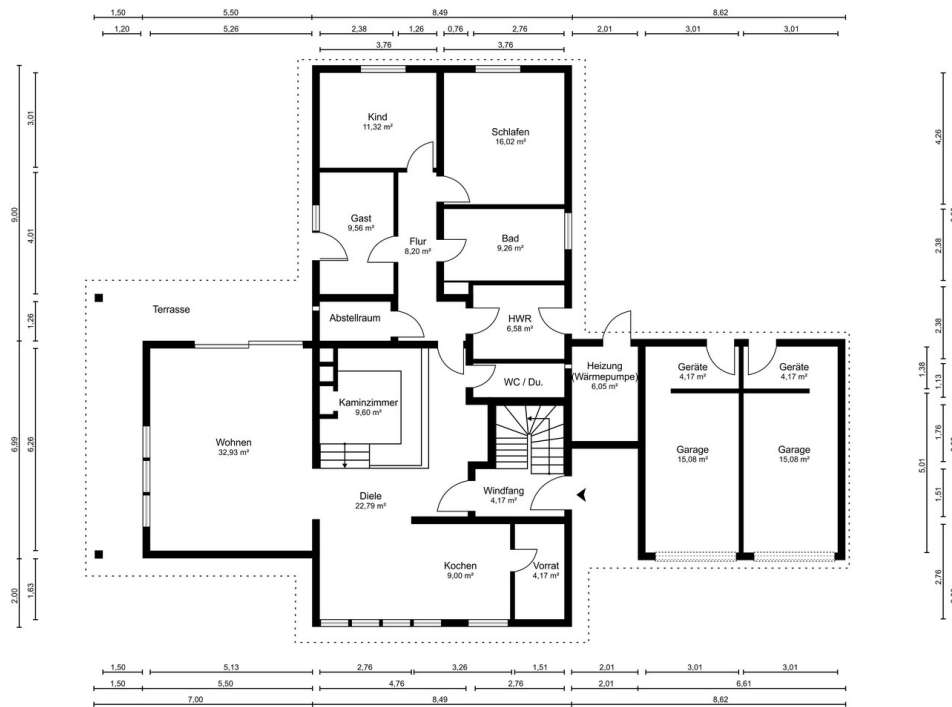


Blick auf Wiesen



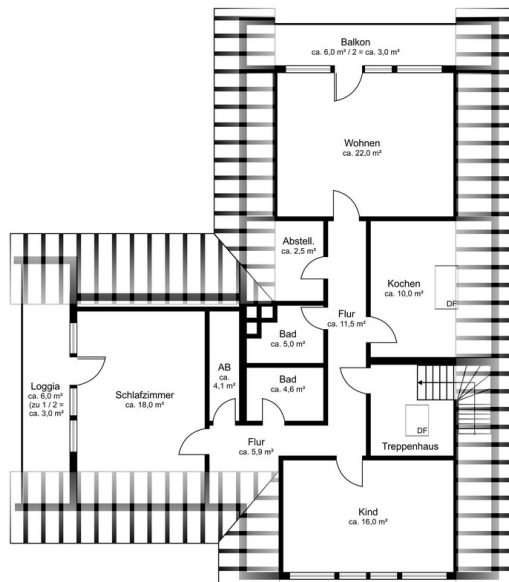
Haus von vorn

Exposé - Grundrisse



ohne-makler

Grundriss Erdgeschoss



ohne-makler

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 30.04.2035

Registriernummer: NI-2025-005714682

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Bahnhof Straße 67 28790 Schwanewede		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	317,1 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: PV-Anlage	Verwendung: Strom	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	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 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)

Marcus Röge Schornsteinfegermeister und Gebäudeenergieberater DIN 18599
Bockhorner Weg 142, 28779 Bremen
sfm-roege@t-online.de | Tel.: 0421 - 9886345

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 01.05.2025

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

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

2

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.3.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

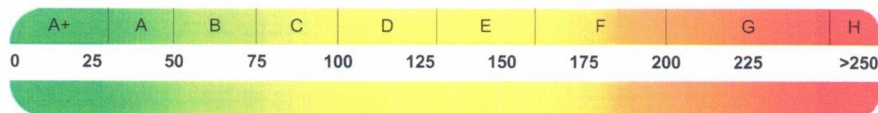
NI-2025-005714682

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



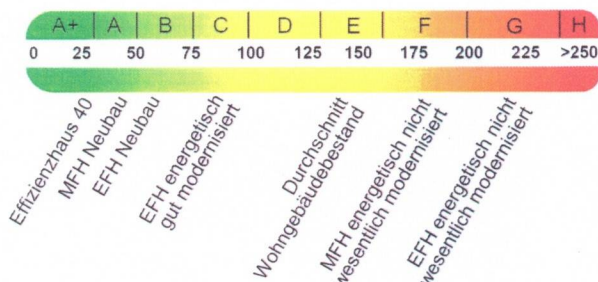
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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-2025-005714682

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	Dach	z.B. Dämmung der Dachflächenschrägen gegen beheizte Flächen - Untersparrendämmung	☒	☐		
2	Fenster	z.B. Austausch der Fensterelemente vor 2002 empfohlen - Wärmeschutzverglasung	☐	☒		

☐ 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:

Marcus Röge Schornsteinfegermeister und Gebäudeenergieberater DIN 18599, Bockhorner Weg 142, 28779 Bremen
sfm-roege@t-online.de
Tel.: 0421 - 9886345

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

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 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