

Exposé

Einfamilienhaus in Grünendeich

**Exklusives Einfamilienhaus am Elbdeich, 244m² /
Wohnhaus PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-352780

Einfamilienhaus

Verkauf: **678.000 €**

Sandhörn 15
21720 Grünendeich
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.155,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	244,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1998 erbaute, freistehende Einfamilienhaus vereint großzügige Architektur, modernen Wohnkomfort und eine außergewöhnlich ruhige Lage direkt hinter dem Elbdeich im Alten Land.

Auf ca. 244 m² Wohnfläche bietet das Haus viel Raum für Paare oder Familien, die ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept und hochwertige Ausstattung schätzen.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seinen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer Deckenhöhe von über fünf Metern sowie einer offenen Galerie im Obergeschoss. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein besonderes Wohngefühl von Weite und Offenheit.

Ein echtes Highlight im Eingangsbereich ist das integrierte 1.000-Liter-Aquarium, das bereits beim Betreten des Hauses einen exklusiven Akzent setzt.

Der angrenzende Wintergarten eröffnet einen wunderbaren Blick in den neu gestalteten Garten mit Koiteich und schafft ganzjährig eine Verbindung zur Natur.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Galerie (Deckenhöhe von über 5 Metern)
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- Geräumiges Zimmer (ca. 23 m²) – ideal als Schlafraum, Büro oder Gästezimmer
- En-Suite-Duschbad (2024 vollständig modernisiert, mit 2 m begehbare Dusche und Doppelwaschtisch)
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage

Obergeschoss:

- Offene Galerie mit Blick in den Wohnbereich
- Großzügiges Schlafzimmer (ca. 28 m²) mit Ankleidebereich
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Geräumiges Zimmer (ca. 23 m²)
- Arbeitszimmer (22 m²)

Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Gästebereich.

Modernisierungen & Ausstattung

Im Jahr 2024 wurden:

- sämtliche Wände frisch gestrichen
- in einem Großteil der Räume hochwertiges neues Eichenparkett verlegt
- das Badezimmer im Erdgeschoss vollständig erneuert
- der Garten aufwendig neu gestaltet

Der Flur sowie der Wohn- und Essbereich sind gefliest, alle weiteren Räume verfügen über hochwertiges Eichenparkett.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022.

Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, im Obergeschoss befinden sich Heizkörper.

Die Kunststoffenster mit Zweifachverglasung gewährleisten eine gute Wärmedämmung und hohen Wohnkomfort.

Garten – Neu gestaltet 2024

Der Garten wurde 2024 komplett neu angelegt und pflegeleicht konzipiert.

Er bietet:

- eine großzügige neue Holzterrasse
- einen stilvoll angelegten Koiteich
- eine harmonische Gartenstruktur mit Steinelementen

! Optional besteht die Möglichkeit, den Teich zurückzubauen und den Garten vollständig als Rasenfläche zu gestalten, um eine noch offenere Wirkung zu erzielen.

Die Änderung des Gartens wäre im Kaufpreis enthalten und bis zur Übergabe umgesetzt.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Garage mit elektrischem Tor
- Mehrere Außenstellplätze
- Gedämmter Dachboden
- Ruhige Wohnlage
- Großzügige Auffahrt

Erdgeschoss:

\- Gesamtfläche: 182,78 m²

\- Wohnfläche: 152,51 m²

Wichtige Räume:

\- Wohnzimmer: 60,72 m², mit hoher Decke (5,14m) und Zugang zum Wintergarten.

\- Küche: 15,75 m²

\- Wintergarten: 10,64 m²

\- Hauswirtschaftsraum: 13,06 m²

\- Garage: 21,91 m²

\- Schlafzimmer: 22,78 m²

Obergeschoss:

\- Gesamtfläche: 113,30 m²

\- Wohnfläche: 92,10 m²

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen persönlich und stellen Ihnen die Immobilie vor.

OHNE MAKLER UND PROVISION

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung direkt hinter dem Elbdeich, der zu gemütlichen Spaziergängen direkt an der Elbe einlädt.

Die Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Freibad und großer Elbstrand sind in 5 Minuten erreichbar und in 10 Minuten sind Sie mit dem Auto in Stade, mit guter Anbindung nach Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Haus aus der Vogelperspektive

Exposé - Galerie



Garten im Frühling



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



3 m langes Aquarium



Arbeitszimmer / Gästezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer 1 (OG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (OG)



Schlafzimmer 2 (OG)

Exposé - Galerie



Haus aus der Vogelperspektive



Haus von draußen

Exposé - Galerie



Brücke über den Koi-Teich



Haus von draußen

Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Terrasse im Garten

Exposé - Galerie



Koi-Teich



Koi-Teich

Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Haus von draußen im Winter

Exposé - Galerie



Garten im Winter



Garten im Winter

Exposé - Galerie



Elbblick



Elbblick und Deich

Exposé - Galerie



Visualisierung – Garten mit Rasen statt Kies und Teich

Alternative Gartengestaltung



Dachboden

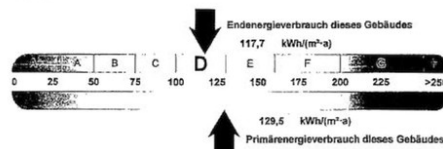
Exposé - Galerie

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² NI-2017-001385905

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 117,7 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energetische ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	
von	bis						
01.05.2013	30.04.2016	Endgas E	1,10	97732	18000	79732	1,10

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

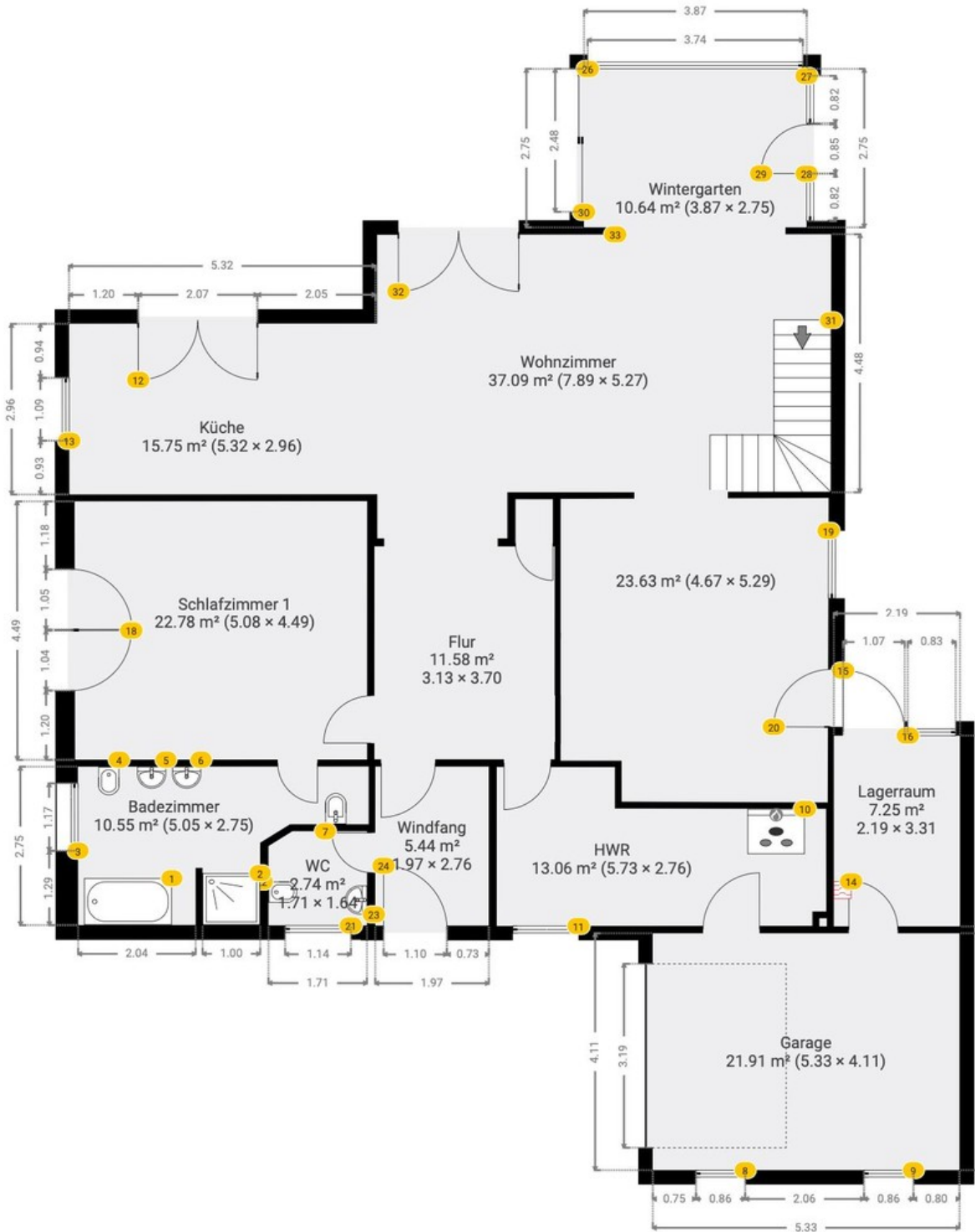
Hilfswort: Solbren, H4 Verbrauch: 2,322

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

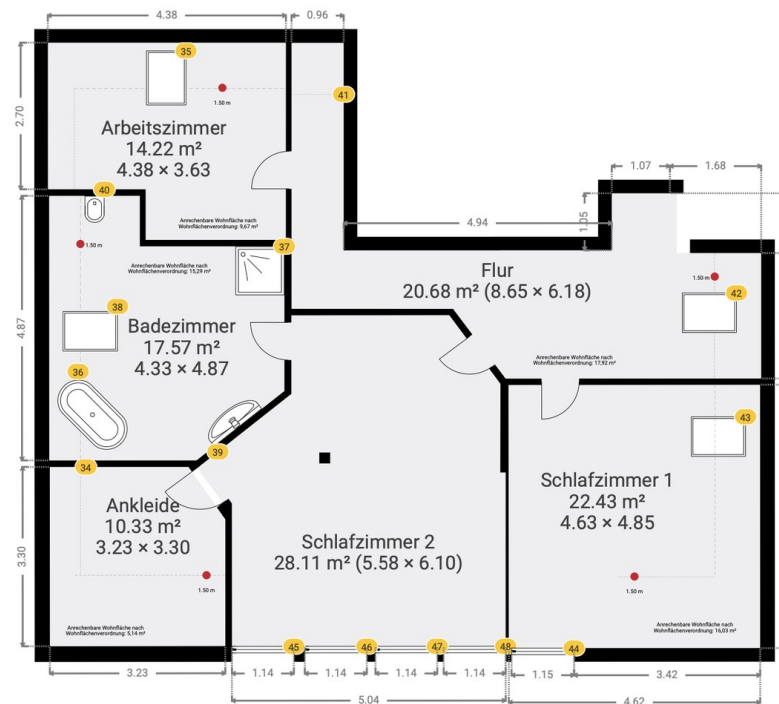
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 182.78 m² • WOHNFLÄCHE: 152.51 m² • RÄUME



EG

Exposé - Grundrisse



OG



Grundstücksgrenzen

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Kopie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 31.07.2027

Registriernummer ²

NI-2017-001385905

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Sandhörn 15, 21720 Grönendeich		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _{nutz})	300,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Timo Gerke
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Hinterstr. 13
21723 Hollern-Twielenfleth

01.08.2017
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

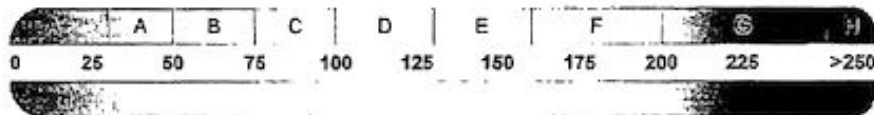
Registriernummer²

NI-2017-001385905

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert

kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert

W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

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

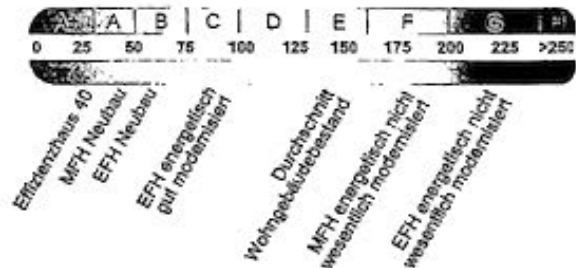
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

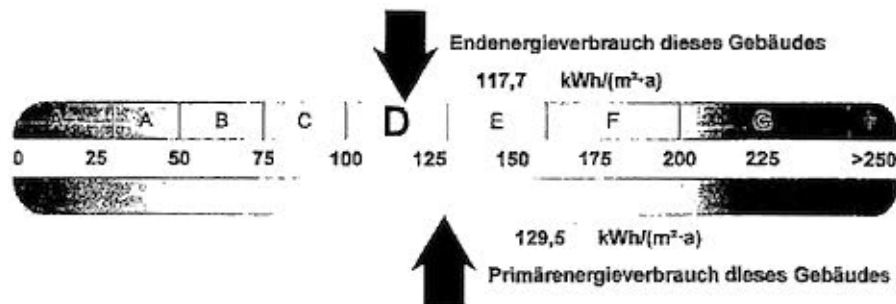
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NI-2017-001385905

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

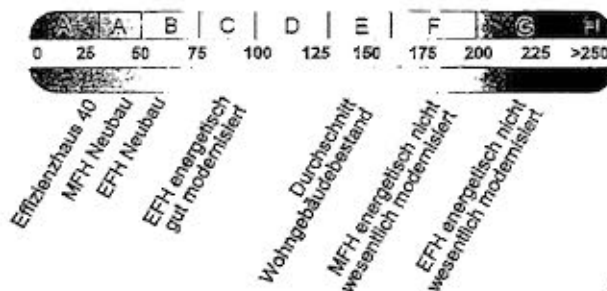
117,7 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2013	30.04.2016	Erdgas E	1,10	97732	18000	79732	1,10

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder KÜHlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NI-2017-001385905

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	Wärmeerzeugung	Solare Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Timo Gerke, Gebäudeenergieberater im Handwerk
Hinterstr. 13, 21723 Hollen-Twieienfleth

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises