

Exposé

Einfamilienhaus in Barsbüttel

**"Eigene Gestaltung möglich" EFH zentrumsnah im
barsbüttler Hauptort**



Objekt-Nr. OM-366572

Einfamilienhaus

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Kuhne

22885 Barsbüttel
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1976 | Übernahme | ab Datum |
| Grundstücksfläche | 369,00 m² | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Etagen | 2 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 141,00 m² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 40,00 m² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene EFH liegt sehr zentral im barsbüttler Hauptort und ist ab dem 01.07.2026 zu verkaufen. Optimal für die kleine Familie mit 1 bis 2 Kindern, ist der sehr großzügige Erdgeschossbereich der zentrale Ort des täglichen Lebens hervorzuheben. Richtung Westen ist der 29 m² große Wintergarten ausgerichtet mit einem integrierten Kamin. Das Wohnzimmer ist mit Vollparkett ausgekleidet. Ein kleines Arbeitszimmer mit 8 m² wäre ebenfalls mit integriert und würde so optimales Homeoffice zulassen. Der Küchenbereich ist offen gestaltet und ist ebenfalls am Wohnzimmerbereich mit angeschlossen. Das sehr große Dusch / Vollbad im EG lässt keine Wünsche offen.

Diesen Bereich des EG Bades könnte man bei Bedarf auf 2 Räume aufsplitten.

Im Keller befindet sich ein ca. 20 m² großer weiterer Aufenthaltsraum, der bisher immer als Gästezimmer genutzt wurde. Diesen Bereich könnte man als 3 . Schlafzimmer einrichten.

Im DG befinden sich 2 Schlafräume, wobei der größere Raum einen integrierten, begehbaren Kleiderschrank besitzt. Das obere Dusch / Vollbad wurde 2018 komplett mit hochwertigen Badartikeln neu ausgestattet und renoviert.

Die Heizung stammt aus dem Jahr 2011 und wird mit Öl- Brennwerttechnik befeuert (Die Heizung muss nach GEG nicht ausgetauscht werden). Der Wintergarten stammt ebenfalls aus dem Jahr 2011 und wurde in Aluminium/ Kunststoffausführung gebaut.

Der Spitzboden hat volle Stehhöhe und ist für weitere Abstellmöglichkeiten ausgebaut.

Ausstattung

Das Haus wurde als Fertigteilhaus im Jahr 1976 neu gebaut. Der Keller ist gemauert. 2002 erfolgte eine Komplettsanierung des gesamten Hauses (vom Keller bis Spitzboden). Im Jahr 2011 wurde der Wintergarten mit angebaut und der Vollkamin wurde integriert. Im Jahr 2018 wurde das Vollbad im DG komplett neu saniert. Im Jahr 2021 wurde das EG nochmals komplett neu renoviert. Aktuell findet eine Komplettsanierung des Hauses statt, um alle offenen und sanierungsbedürftigen Punkte des Hauses zu beheben.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Gemäß vorliegenden Gutachten des Bezirksschornsteinfegers ist ein Austausch der Ölheizung nicht erforderlich. (s. Schreiben anhängig).

Das Dach ist ebenfalls in einem tadellosen Zustand und muss nicht erneuert werden.

HINWEIS, was die Immobilie so besonders macht:

- Das Objekt wird gerade saniert und kann bei frühzeitiger Kaufentscheidung nach den individuellen Bedürfnissen des Käufers angepasst werden. Sofern neue Böden usw. eingebracht werden sollen oder ein sonstiger Umbau erfolgen soll, so ist dies momentan ohne Probleme möglich.

- Das Haus hat 3 große Räume über 2 Etagen zur Verfügung, man könnte jedoch leicht durch Stellen neuer Wände 1 bis 2 zusätzliche Räume herstellen. Da sich das Haus momentan in der Renovierung befindet, wäre dies zur Zeit leicht und kostengünstig möglich.

Die alte Garage am Objekt wird abgerissen und 2 neue Stellplätze werden im Frühjahr neu aufgebaut. Dies wird seitens des Verkäufers noch vorgenommen.

Das gleiche gilt für den neuen Außenanstrich des Objektes, damit dies der Erwerber in den nächsten Jahren ebenfalls nicht machen muss.

Lage

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Rathaus in Barsbüttel. Alle Geschäfte, Ärzte Busstation, Schulen usw. sind fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen (max. 5 Minuten).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 219,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Eingangsbereich vom Süden

Exposé - Galerie



Kamin im Wintergarten



Bad EG Ansicht BW

Exposé - Galerie



Bad EG Ansicht Dusche



Blick in den Wintergarten

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



ESZ andere Seite

Exposé - Galerie



ESZ mit begehb. KS



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer um die Ecke



Vollbad DG



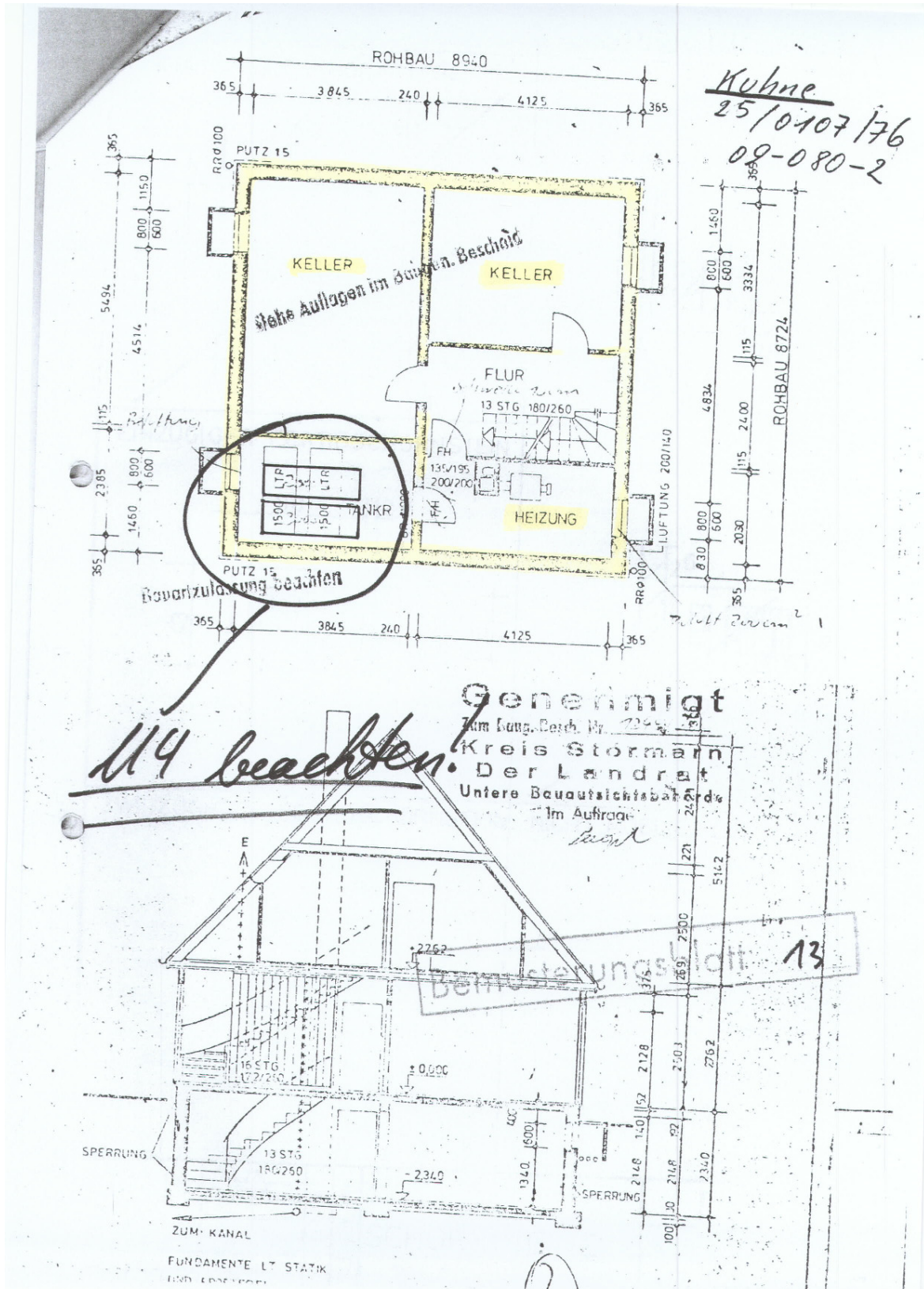
Gästezimmer oder 1.Kellerraum

Exposé - Galerie



HWR im Keller

Exposé - Grundrisse

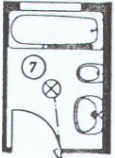


Exposé - Grundrisse

BEMUSTERUNGSBOGEN

(ab "1576")

STANDARD AUSSTATTUNG

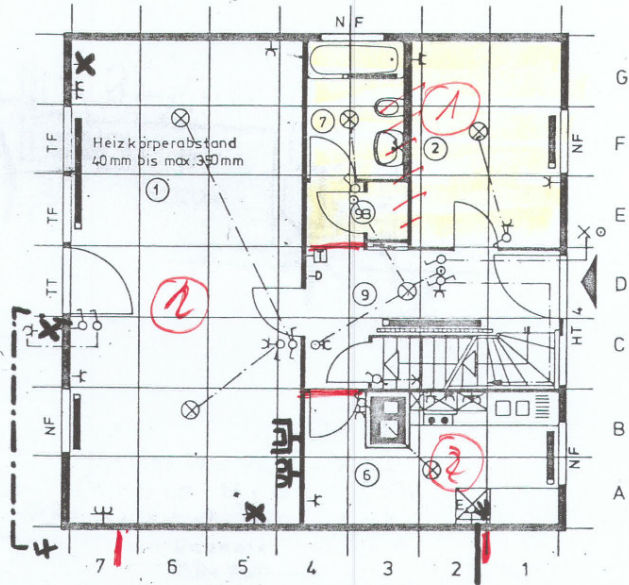


☒ Bauseitiger Schornstein standardmäßige Ausführung

☐ Schornstein Verkleinerung / Verlegung

☒ Fertigschornstein 1-zügig

- E 6 -

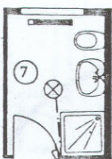


- W 6 -

$\Psi = H = 1.050$

Bemusterungsblatt 12

BADVARIANTE



Achtung bei Auf- oder Umbemusterung
 Bei Nichteintragung von Maßangaben zur Elektro-Installation werden von uns die Objekte in Standardhöhe vorgesehen

Die einzutragenden Kurzbezeichnungen für Fenster und Terrassentüren bitte der Tür- und Fensterübersicht entnehmen

Bauherr / Unterschrift und Datum

Kühne 24/3.76

KV / Nr

25/0107/76

Kühne

NECKERMANN - KOMFORTHAUS VON **STEF**

| | | | | | | | |
|----------|-----|---------|-------|---|---|---|-----------------------------------|
| ZB 7 | HAI | 20.3.75 | Datum | N | m | ERDGESCHOSSGRUNDRISS ELEKTRO-INSTALLATION+ ZENTRALHEIZUNG | TYP 09 - 080 - 2 N |
| Änderung | Gz | 13.8.75 | | | | | |
| ZB 7 | Sa | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Putz <input type="checkbox"/> Klinker | FHV Nr Zeichnungs-Nr 016-01-09 |

71-105-0
3/74
DIN A 4

Maßstab M 1:100

Calc. Normdruck 83

Exposé - Grundrisse

BEMUSTERUNGSBOGEN

(ab "1576")

STANDARD
AUSSTATTUNG

☒ Bauseitiger Schornstein standardmäßige Ausführung

☐ Schornstein Verkleinerung / Verlegung

☒ Fertigschornstein 1-zügig

- 06 -

Bemusterungsblatt 11

Achtung bei Auf- oder Umbemusterung
Bei Nichteintragung von Maßangaben zur Elektro-Installation werden von uns die Objekte in Standardhöhe vorgesehen

Die einzutragenden Kurzbezeichnungen für Fenster und Terrassentüren bitte der Tür- und Fensterübersicht entnehmen

Bauherr / Unterschrift und Datum

Kühne 24.3.76

KV / Nr. 25 / 0107 / 76

Kühne

NECKERMANN - KOMFORTHAUS VON

| | | | | | | | | |
|----------|----|----|---------|-------|---|---|---|---|
| ZB7 | WA | Gp | 23.6.75 | Datum | N | m | DACHGESCHOSSGRUNDRISS 48°DA ELEKTRO - INSTALLATION + ZENTRALHEIZUNG <input checked="" type="checkbox"/> Putz <input type="checkbox"/> Klinker Maßstab 1:100 | TYP 09-080-2 N FHV Nr. Zeichnungs-Nr. 016-11-090 |
| Änderung | Gz | | | | | | | |

71-105-0
3/74
DIN A 4

„Safir-Normdruck“ 93

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Zertifikat Heizung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **19.09.2035**

Registriernummer: SH-2025-005967685

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | freistehendes Einfamilienhaus | |  |
| Adresse | 22885 Barsbüttel | | |
| Gebäudeteil ² | ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1976 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2011 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 139,3 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Heizöl EL | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Heizöl EL | | |
| Erneuerbare Energien ³ | Art: keine | Verwendung: | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Unterschrift des Ausstellers

Energiepoint - Andre Schult
Gebäudeenergieberater (HWK)
Falkenstr. 18 A
22885 Barsbüttel



Ausstellungsdatum 20.09.2025

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

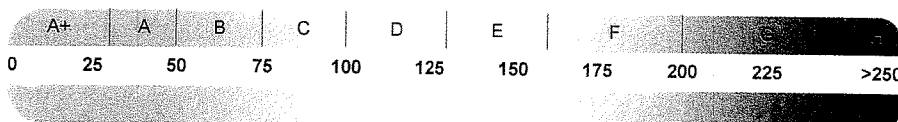
SH-2025-005967685

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



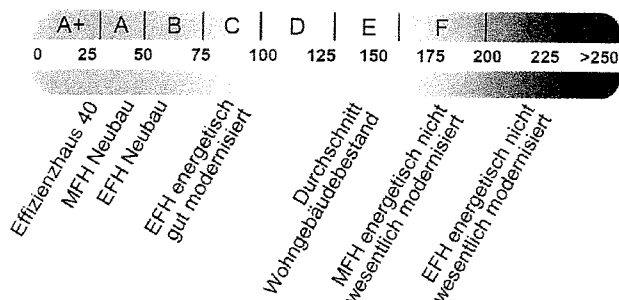
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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: SH-2025-005967685

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 | Steildach-Zwischensparrendämmung, 24 cm | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 2 | Wände | Innendämmung, 10 cm Haustür - Leichtmetallrahmentür 1,1 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 3 | Fenster | 3-fach-Wärmeschutzvergl. - 0,95 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 4 | Heizung | Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 5 | Warmwasser | Die Versorgung des Trinkwarmwasserbereiches erfolgt über die Wärmepumpe | <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:

Energiepoint - Andre Schult, Gebäudeenergieberater (HWK)
Falkenstr. 18 A, 22885 Barsbüttel

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

+++ Die aufgeführten Modernisierungsvorschläge sind nicht zwingend erforderlich, sie dienen lediglich als Anhalt für eine energetische Sanierung
+++

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 erneuerbaren 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

Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 244 kWh/m²a



Gebäudehülle

Heizwärmebedarf

Ist-Zustand: 146 kWh/m²a



Anlagentechnik

Anlagenverluste

Ist-Zustand: 77 kWh/m²a



Umweltwirkung

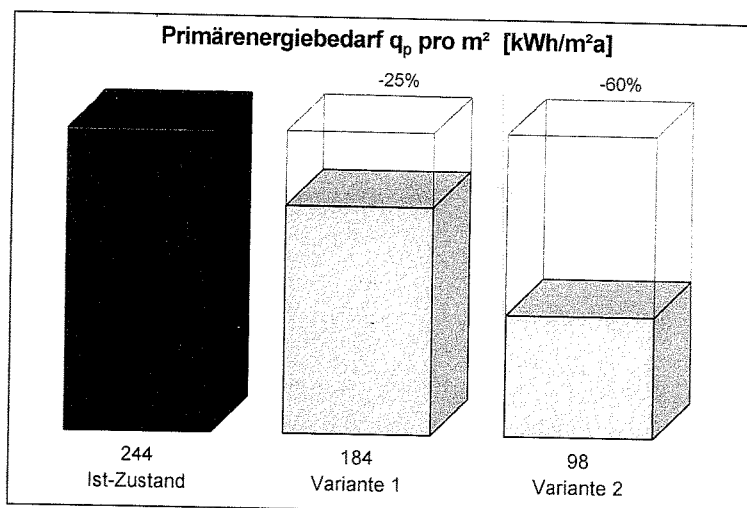
CO₂-Emission

Ist-Zustand: 69 kg/m²a

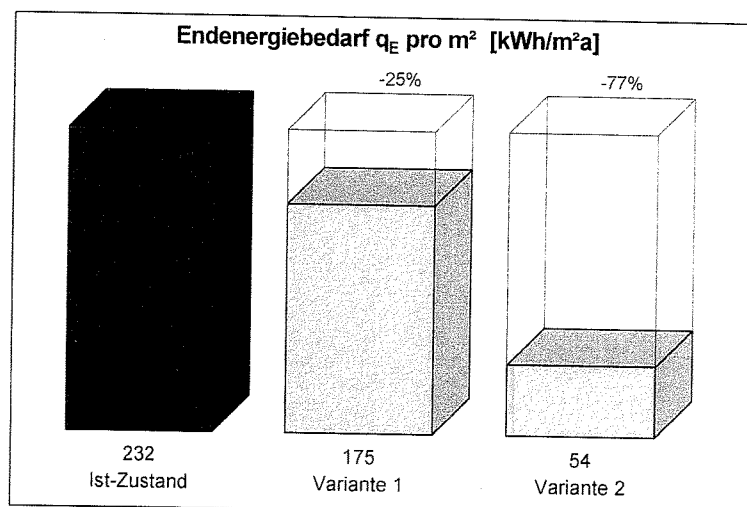


Vergleich der Sanierungs-Varianten

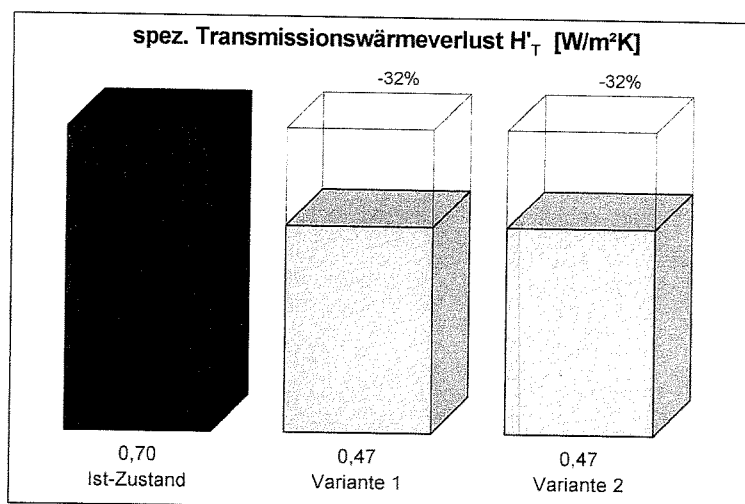
Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



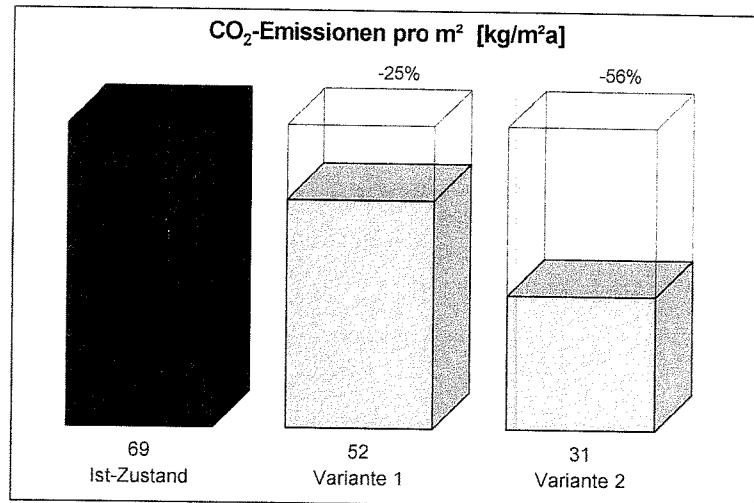
Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



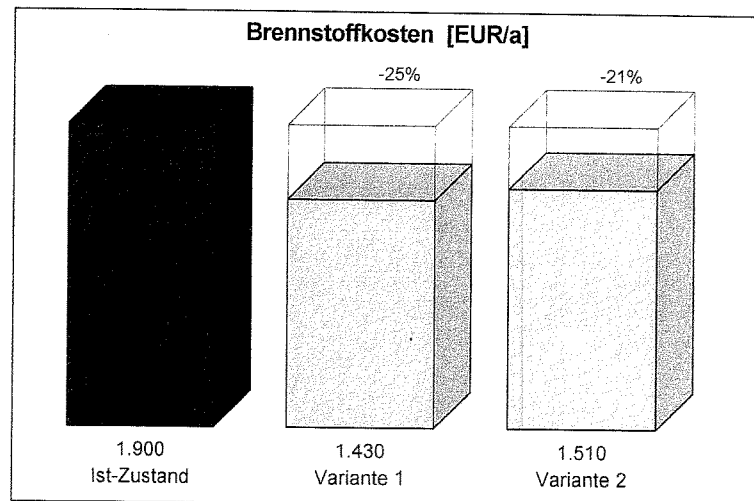
Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 244 kWh/m²a
Saniert: 98 kWh/m²a



Gebäudehülle

Heizwärmebedarf

Ist-Zustand: 146 kWh/m²a
Saniert: 102 kWh/m²a



Anlagentechnik

Anlagenverluste

Ist-Zustand: 77 kWh/m²a
Saniert: -57 kWh/m²a



Umweltwirkung

CO₂-Emission

Ist-Zustand: 69 kg/m²a
Saniert: 31 kg/m²a



ANDRÉ SCHULT

BEVOLLM. BEZIRKSSCHORNSTEINFEGER

FALKENSTR. 18 A

22885 BARSBÜTTEL

Telefon: 040-66934946 Mobil 0173/6184230

eMail: info@schornsteinfeger-schult.de Web: www.schornsteinfeger-schult.de

Datum:

22.09.2025

☐

Für die Baurechtsbehörde

☐

Für den BEVOLLM. BEZIRKSSCHORNSTEINFEGER

☒

Für den Bauherrn

André Schult - Falkenstr. 18a - 22885 Barsbüttel

Stellungnahme

des bevollm. Bezirksschornsteinfegers

MARTIN KUHNE
SCHRÖDERSWEG 37 B
21509 GLINDE

Registrier-Nr.:

SH1126204

Lfd.Nr.:

1952,000

Kunden-Nr.:

01-ZE01B/00

BAUHERR

MARTIN KUHNE

22885 BARSBÜTTEL,

BAUVORHABEN

Weiterbetrieb Ölheizung

BAUANTRAG

Sehr geehrter Herr Kuhne,

hiermit bestätige ich Ihnen, dass die bestehende Öl-Brennwertheizung auch bei einem Eigentümerwechsel weiterbetrieben werden kann.

Der § 72 aus dem GEG 2024 (Betriebsverbot Heizkessel) findet keine Anwendung, da es sich bei dem bestehenden Heizkessel um einen Brennwertkessel handelt. (siehe GEG § 72 Absatz (3) Satz1)

Daten zur Heizung:

Öl-Brennwertheizkessel

Hersteller: Buderus

Baujahr 2011

Leistung 10,8 bis 19 kW

BARSBÜTTEL, 22.09.2025

(Ort, Datum)



Unterschrift des BEVOLLM. BEZIRKSSCHORNSTEINFEGERS