

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 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	40,00 m ²	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 füsseläufig 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/(m ² a)
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 begehbar. KS



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer um die Ecke



Vollbad DG



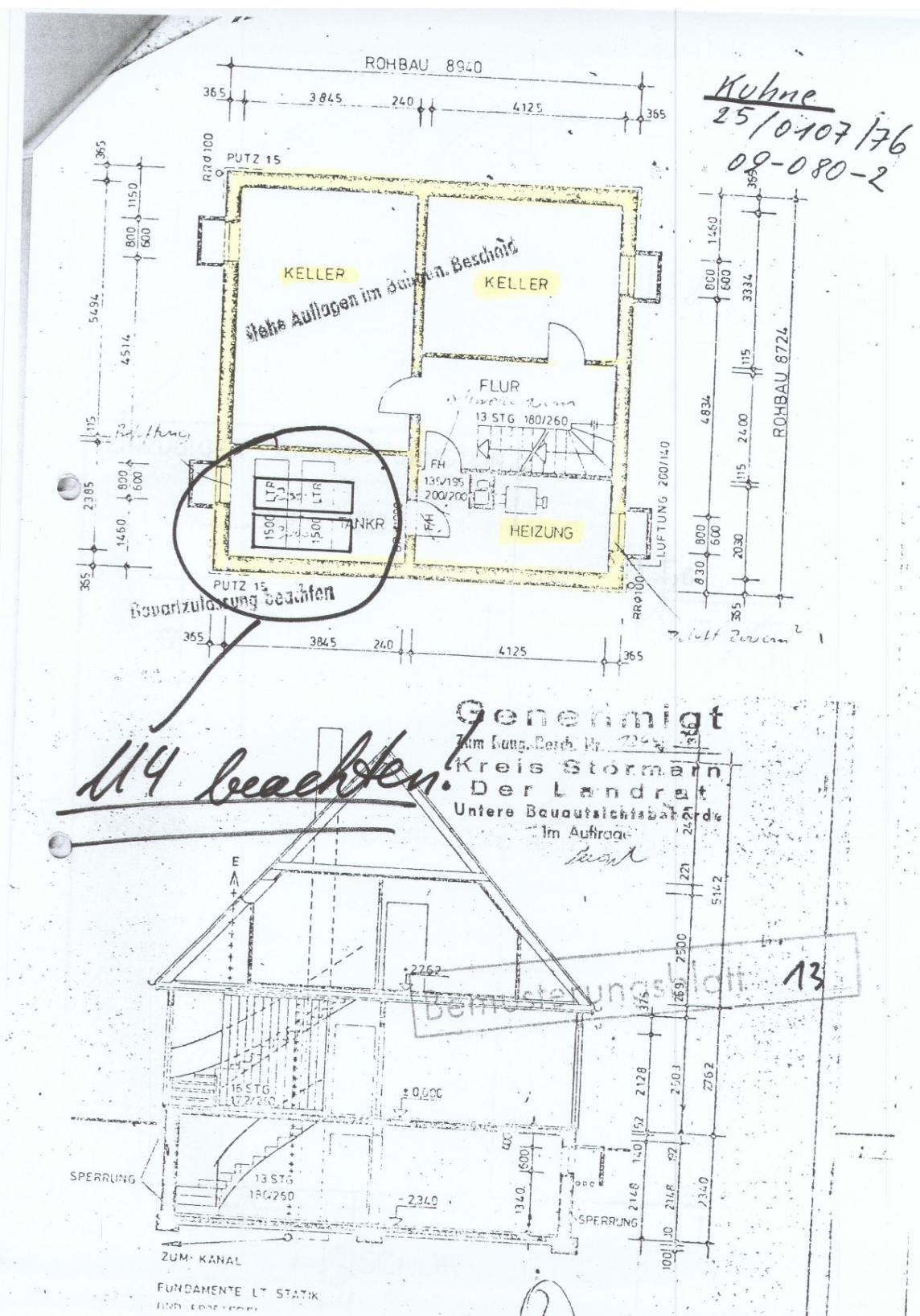
Gästezimmer oder 1. Kellerraum

Exposé - Galerie



HWR im Keller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

BEMUSTERUNGSBOGEN

(ab "1576")

STANDARD AUSSTATTUNG		<input checked="" type="checkbox"/> Bauseitiger Schornstein standardmäßige Ausführung <input type="checkbox"/> Schornstein Verkleinerung / Verlegung <input checked="" type="checkbox"/> Fertigschornstein 1-zügig
		X
BADVARIANTE		

- E 6 -

Grundriss (Floor Plan)

Hand-drawn annotations on the floor plan include:

- Red circles labeled 1, 2, and 3 highlighting specific areas.
- A note: "Heizkörperabstand 40 mm bis max. 350 mm" with a dimension line from point 1.
- A note: "W = H = 1.050" at the bottom right.

Bemusterungsblatt 12

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: *Kuhne* 24.3.76

KV / Nr: 2510107/76
Kuhne

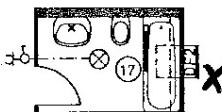
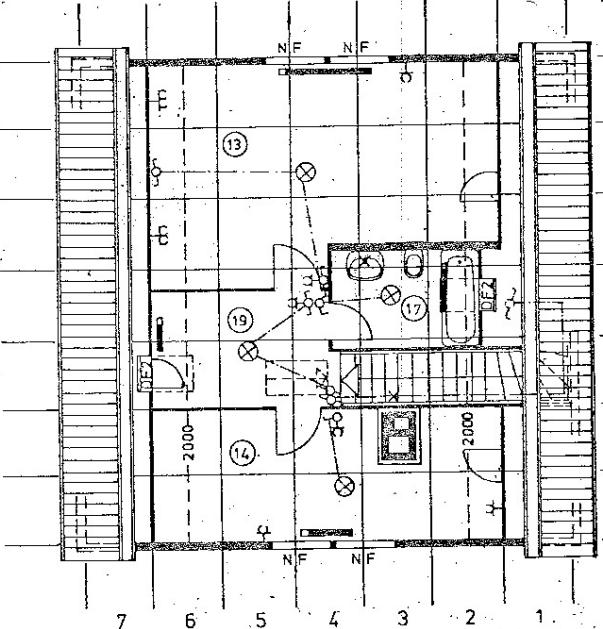
NECKERMANN - KOMFORTHAUS VON STAFIR

ZB 7	HAI	20.8.75	N	m	ERDGESCHOSSGRUNDRISS ELEKTRO.-INSTALLATION + ZENTRALHEIZUNG <input checked="" type="checkbox"/> Putz <input type="checkbox"/> Klinker Maßstab M 1:100	TYP	09 - 080 - 2 N
Änderung	Gz	Gp	Datum,			FHV Nr	
ZB 7	Sa		13.8.75			Zeichnungs-Nr	016 - 01 - 09
71-105-0							
3/74							
DIN A 4							

Entw.-Normdruck®

Exposé - Grundrisse

(ab "1576")

BEMÜSTERUNGSBOGEN																																									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="flex: 1;"> STANDARD AUSSTATTUNG  </div> <div style="flex: 1;"> <input checked="" type="checkbox"/> Bauseliger Schornstein standardmäßige Ausführung <input type="checkbox"/> Schornstein Verkleinerung / Verlegung <input checked="" type="checkbox"/> Fertigschornstein 1-zügig </div> </div>																																									
<i>- D6 -</i>																																									
																																									
<i>Bemusterungsblatt 11</i>																																									
<small>Achtung bei Auf- oder Umbemusterung: Bei Nichteingriff von Maßangaben zur Elektro-Installation werden von uns die Objekte in Standardhöhe vorgesehen</small>																																									
<small>Die einzutragenden Kurzbezeichnungen für Fenster und Terrassentüren bitte der Tür- und Fensterübersicht entnehmen</small>																																									
Bauherr / Unterschrift und Datum <i>Kuhne 24.3.76</i>																																									
KV/Nr. 25/0107/76 Kuhne																																									
NECKERMANN - KOMFORTHAUS VON 																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">ZB7</td> <td style="width: 10%;">WA</td> <td style="width: 10%;">23.6.75</td> <td style="width: 10%;">-</td> <td style="width: 10%;">-</td> <td style="width: 10%;">DACHGESCHOSSGRUNDRISS 48°DA</td> <td style="width: 10%;">TYP</td> <td style="width: 10%;">09-080-2 N</td> </tr> <tr> <td>Änderung</td> <td>Gz</td> <td>Gp</td> <td>Datum</td> <td>N</td> <td>ELEKTRO - INSTALLATION +</td> <td>FHV Nr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>71-105-0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ZENTRALHEIZUNG</td> <td>Zeichnungs-Nr.</td> <td>016-11-090</td> </tr> <tr> <td>3/74</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Putz <input type="checkbox"/> Klinker</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">DIN A 4</td> <td>Maßstab</td> <td>1:100</td> <td colspan="2" style="text-align: right;"><small>Safir-Normdruck</small></td> </tr> </table>		ZB7	WA	23.6.75	-	-	DACHGESCHOSSGRUNDRISS 48°DA	TYP	09-080-2 N	Änderung	Gz	Gp	Datum	N	ELEKTRO - INSTALLATION +	FHV Nr.		71-105-0					ZENTRALHEIZUNG	Zeichnungs-Nr.	016-11-090	3/74					<input checked="" type="checkbox"/> Putz <input type="checkbox"/> Klinker			DIN A 4				Maßstab	1:100	<small>Safir-Normdruck</small>	
ZB7	WA	23.6.75	-	-	DACHGESCHOSSGRUNDRISS 48°DA	TYP	09-080-2 N																																		
Änderung	Gz	Gp	Datum	N	ELEKTRO - INSTALLATION +	FHV Nr.																																			
71-105-0					ZENTRALHEIZUNG	Zeichnungs-Nr.	016-11-090																																		
3/74					<input checked="" type="checkbox"/> Putz <input type="checkbox"/> Klinker																																				
DIN A 4				Maßstab	1:100	<small>Safir-Normdruck</small>																																			

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 Klimaanlagen 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 (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 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 (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). 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 (HVK)
Falkenstr. 18 A
22885 Barsbüttel


ENERGIEPOINT
energielizenziert
Lizenzen



Ausstellungsdatum 20.09.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten 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 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2025-005967685

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 68,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

219,4 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

243,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 243,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 145,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_r

Ist-Wert 0,70 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

219,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³

für Heizung für Warmwasser

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

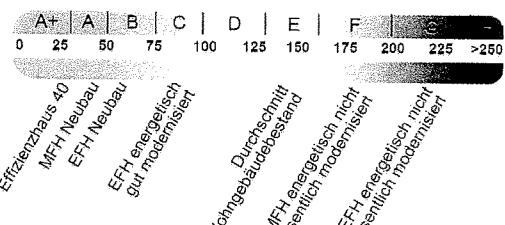
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
 - Wärme pumpen-Hybridheizung (§ 71f,g)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil Wärmebereitstellung ⁵ Anteil EE ⁶ Anteil EE ⁶

Arte der erneuerbaren Energie meberitstellun der Einzel- aller Anlagen ⁷

Art der erneuerbaren Energie

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

	Summe ⁸	%
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹		
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	%
		%
	Summe ⁸	%
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage		

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. Oktober 2023

Digitized by srujanika@gmail.com on 18. October 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

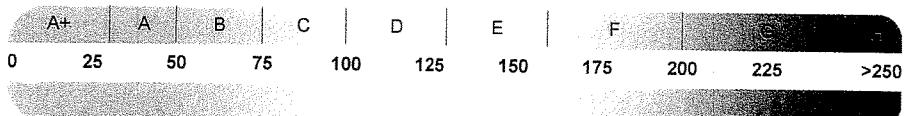
Registriernummer: SH-2025-005967685

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m² · a)

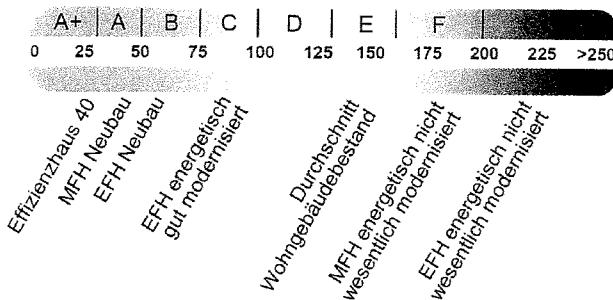


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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, worfür 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 Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (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, 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

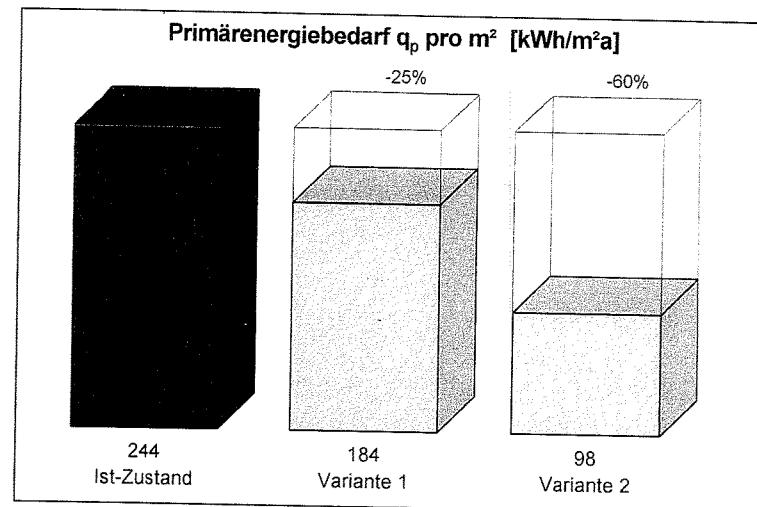
CO₂-Emission

Ist-Zustand: 69 kg/m²a

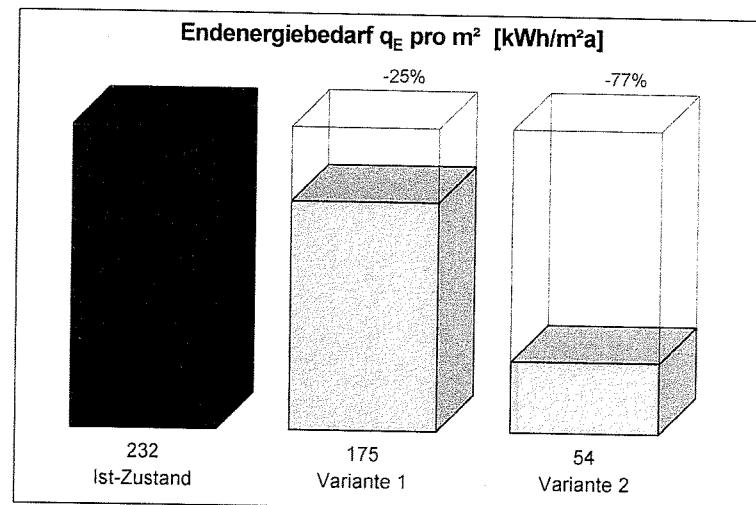


Vergleich der Sanierungs-Varianten

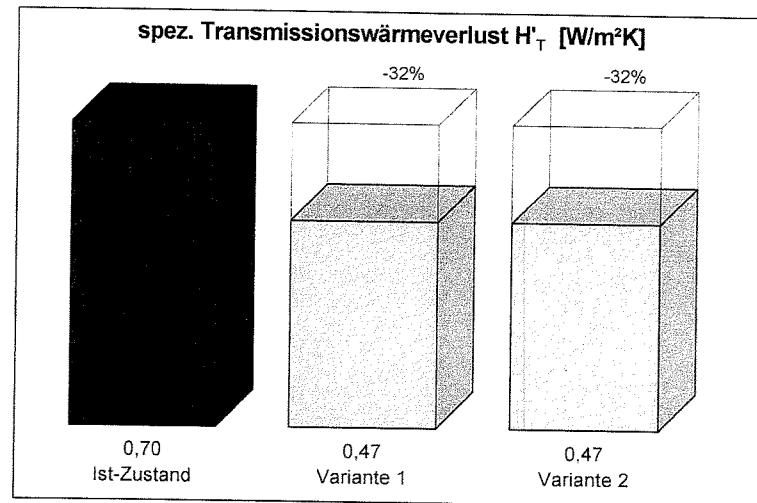
Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



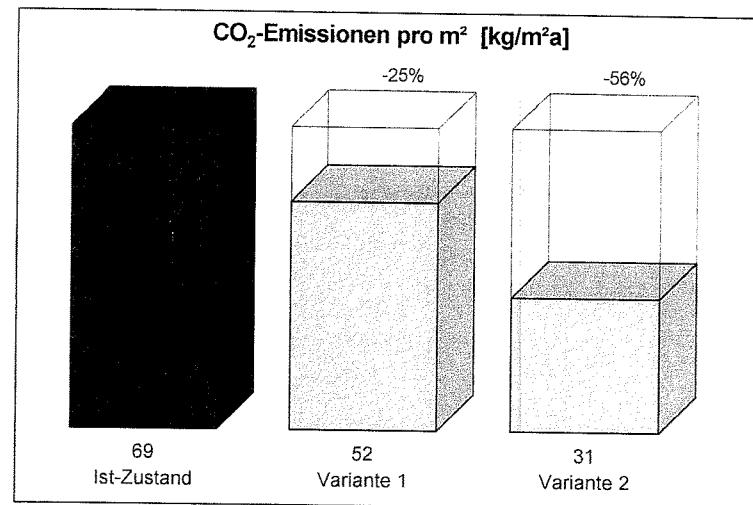
Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



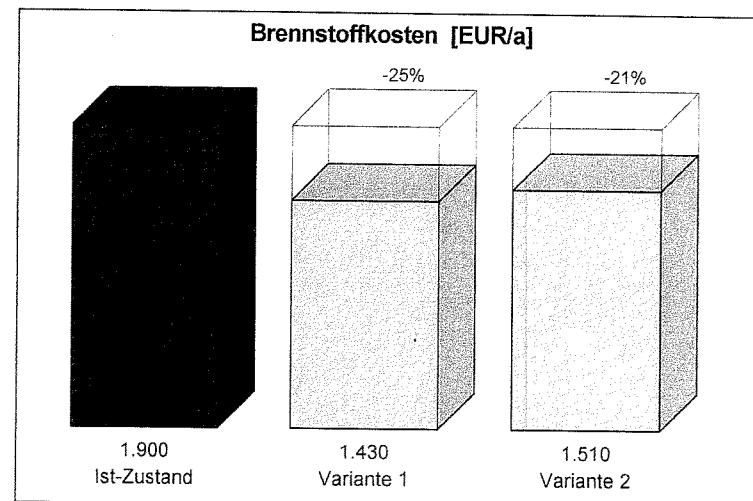
Ist-Zustand - IST-Zustand
 Var.1 - Wand, Fenster, Dach
 Var.2 - Wand, Dach, Fenster + Wärmepum...



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
Sanierter: 98 kWh/m²a



Gebäudehülle

Heizwärmeverbrauch

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



Anlagentechnik

Anlagenverluste

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



Umweltwirkung

CO₂-Emission

Ist-Zustand: 69 kg/m²a
Sanierter: 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