

Exposé

Einfamilienhaus in Buxtehude

Prov.-fr.: Energieeffizient saniertes Einfamilienhaus in toller Lage



Objekt-Nr. OM-382006

Einfamilienhaus

Verkauf: **759.000 €**

Mobil: 0160 94926788

Finkenstr. 72
21614 Buxtehude
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	738,50 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	152,60 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	100,70 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das wunderschöne Einfamilienhaus liegt in perfekter Lage in einem ruhigen Wohngebiet. Supermarkt, Bäcker, Post/ DHL, Friseur, Apotheke, Geldautomat, Restaurant und Imbiss, öffentliche Ladestation, HVV-Bushaltestelle ÖPNV und Carsharing-Mietstation - alles in nur 200 Meter, Naherholungsgebiet Neukloster Forst in nur 300 Meter Entfernung vor der Haustür.

1968 wurde im Massivbauweise das tolle Haus mit Vollkeller und Garage erbaut und in den letzten elf Jahren aufwendig saniert und renoviert. Ein besonderes Highlight ist die umfangreiche Ausstattung und die energetische Sanierung. Deren erfolgreiche Umsetzung wurde 2023 durch Auszeichnung der "Grünen Hausnummer" für die energieeffizienten Maßnahmen bestätigt und durch den Landrat überreicht. Hohe Energiekosten gehören hier der Vergangenheit an.

Der Hauptwohnbereich befindet sich praktischerweise auf nur einer Ebene im Erdgeschoss - mühsames Treppensteigen entfällt. Die Bodenbeläge im Wohnbereich, Ess- und Arbeitszimmer bestehen aus hochwertigem Echtholzeichenparket. Aus Eichenechtholz sind auch die Fensterbretter sowie der Abschluss der Brüstung in der Galerie im Obergeschoss.

Alle Räume im Ober- und Erdgeschoss haben aufwendige Zierstuckleisten und überwiegend Rosetten für die Deckenleuchten. Das tolle Innenraumkonzept durchzieht sich mit abgestimmten Wand- und Tapetenfarben, teilweise mit aufwendigen Rundbögen an den Sprossenfenstern, neuen Rippenheizkörpern und hochwertigen Wand- und Bodenfliesen. Genießen Sie die großen modernen Fenster, die die Räume von allen Himmelsrichtungen aus mit viel Licht durchfluten. Das bodentiefe Fenster im Esszimmer mit Terrassentür liefert einen Blick auf die glasüberdachte Terrasse mit Rundung und in den liebevoll gestalteten Garten mit den vielen bunt blühenden und duftenden Blumen, Pflanzen und Bäumen. Von diesem wunderschönen Platz werden Sie sich nicht wieder erheben wollen! Und in den kälteren Monaten entspannen Sie im Wohnzimmer vor dem knisternden Kaminfeuer und genießen die angenehme wohlende Wärme.

Der Verkehrswert (Marktwert) wurde am 18.10.2025 laut Wertgutachten durch Sachverständigen und Fachgutachter für Immobilienbewertung gemäß ISO/IEC EN 17024 auf 978.000 € festgelegt.

Der um 39.250,00 € reduzierte aktuelle Preis ergibt sich aus dem vorherigen Verkaufspreis von 798.250,00 € (775.000,00 € plus 3 % Maklercourtage).

Ausstattung

Garagefläche m. Montagegrube ca. 24 m²

12/2023 Auszeichnung "Grünen Hausnummer" für energieeffiziente Sanierung über die gesetzlichen Anforderungen durch den Landrat.

Primärenergiebedarf

2014: 327 kWh(m²a)

2025: 70,4 kWh(m²a), Energieklasse B

Sanierungen/Renovierungen:

2014

Wärmedämmverbundsystem mit Zierelementen (Klinkerriemchen, Segmentbögen)

Dämmung Kellerdecke

Neuer Dachstuhl, Dämmung, Dacheindeckung Tonpfannen, Ausbau Dachgeschoss, neue Regenrinnen, Fallrohre Kupfer

Abriss, Neubau Garage

Neue Heizung

Kamin mit Wassertasche für Heizungs + Warmwasser
Erdgas-Brennwertheizung für Heizungs + Warmwasser
Solarthermie Premium Rahmenkollektor 11,8 m² für Heizungs + Warmwasser
Kombispeicher 650 l
Wohnungslüftungsanlage
Kreuzwärmetauscher, Enthalpie-Wärmetauscher, zertifiziert Passivhaus Institut
Sole-Erdwärmetauscher, Vorwärmung im Winter, Kühlung im Sommer
Komplette elektrische Anlage
Alle elektrischen Leitungen, Steckdosen, Schalter, Verteilung, Sicherungen,
Daten-Netzwerktechnik, Sat-Antenne, Video-Gegensprechanlage, Gefahrenmeldeanlage, Brand,
Einbruch
Neue Fenster und Haustür, Kunststoff, 3-fach Verglasung, Sprossen

2015

Neugestaltung des Grundstücks/Garten, Bodenaustausch, Pflaster, Pflanzen, Rasen, Beete,
Gartenstrahler & Erdkabel usw., neues Gartenhaus, Kaminholzregal, Abfallboxen

Messung Luftdichtigkeit Blower-Door-Test

2016

Erneuerung Badzimmer KG komplett, Estrich, Fliesen, Dusche, Waschtisch, Toilette,
Heizkörper, Malerarbeiten, Gipsarbeiten, Tapeten

Erneuerung Flur EG, Estrich, Fliesen

Im Schlafzimmer PVC Plankenbelag

DG Innenausbau: Malerarbeiten, Fußbodenbeläge, Beleuchtung

Malerarbeiten Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Bad KG,

Im Gästezimmer, Schlafzimmer, Gipsarbeiten, Tapeten, Stuckleisten

2017

Erneuerung Badezimmer EG komplett: Estrich, Fliesen, Badewanne, Waschtisch, Toilette,
Heizkörper, Malerarbeiten, Gipsarbeiten, Tapeten

Erneuerung Küche komplett, Abbruch, Estrich, Fliesen, Malerarbeiten: Gipsarbeiten, Tapeten,
Stuckleisten, neue Einbauküche

Malerarbeiten Flur, Treppenhaus, Gipsarbeiten, Tapeten, Stuckleisten

Zimmertüren erneuert

2018

Neues Glasdach Hauseingang

2021

Einbau der Hocheffizient Klimaanlage, Luft-/Luftwärmepumpen-Technik, BAFA förderfähig,
Heizen A+++ / Kühlen A++, -20°C bis +46°C

Sanierung Garagendach: Neues Foliendach

2022

Malerarbeiten Außenfassade Westseite neuer Anstrich

2023

Erstellung Glasfaseranschluss Breitband (Verfügbarkeit bis 1000 Mbit/s download, 200 Mbit/s upload)

Schornsteinanschlüsse in Kupferblech

Einbau Premium HighEnd Photovoltaik-Anlage

7,7 kWp Qualitäts-Module Meyer Burger Glas-Glas, Made in Germany

14,4 kWh Speichersystem Tesvolt TS 48V für Gewerbe, TÜV zertifiziert, gebaut für 30 Jahre, Made in Germany

Automatisches Ersatz-/Notstromsystem für gesamtes Haus

Einspeisevergütung bis 2043: 8,20 Cent/kWh

Außerdem Malerarbeiten Treppenhaus Wände, Geländer, Kinderzimmer

2024

Neue Terrassenüberdachung Sicherheitsecht-Glas mit Rundung, ca. 8,0 x 3,7 m
Markise, Wind-Sonnen-Sensor

Einbau 4 Außenkameras, KI, Aufzeichnung, Übertragung

2025

Wartung Gasheizung, Ersatzplatine

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der erteilten Auskünfte übernehme ich trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr. Schadenersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Schauen Sie sich das Objekt gerne vor Kontaktaufnahme bei der 360°-Tour/virtuellen Besichtigung an.

Bitte nur ernstgemeinte Anfragen.

Besichtigungstouristen sind nicht erwünscht.

Anfragen zum Kaufpreis bei ernsthaftem Interesse nach einer gemeinsamen Besichtigung.

Kontakt auch möglich über E-Mail: Traumhaus_@gmx.net

Lage

Buxtehude ist bekannt als die Stadt, in der die Hunde mit dem Schwanze bellen und Has' und Igel um die Wette laufen. Doch wer deshalb glaubt, Buxtehude sei nur eine Märchenstadt, der irrt gewaltig, denn schon seit über 1.000 Jahren ist Buxtehude Wirklichkeit. Vor den Toren der großen Hanseschwester Hamburg leben heute rund 40.000 Menschen in Buxtehude am Rande des Alten Landes mit seiner herrlichen Obstbaumblüte. Besonderer Anziehungspunkt für Besucher ist die historische Altstadt mit ihrer Fußgängerzone, der Flethanlage, dem Viver (dem alten Stadtgraben) und vielen erhaltenen historischen Bürgerhäusern. In dieser reizvollen Umgebung wird oft und gern gefeiert. Auch ist das kulturelle Leben in Buxtehude recht munter.

- Freizeit:

- Restaurant ca. 200 m
- Imbiss ca. 200 m
- Naherholungsgebiet Neukloster Forst ca. 300 m
- Halepaghenbühne
- Theater im Hinterhof
- Buxtehude-Museum für Regionalgeschichte und Kunst
- Kulturforum am Hafen
- Eventlocation Deck2 mit u. a. Sofakonzerten
- Die Kleine Fleth-Philharmonie
- Stadtfeste, wie zum Beispiel Stadtfest, Wintermärchen, Weinfest, Hanse Ahoi, Aethercircus Steampunk, Pfingstmarkt, usw. und Open Air Techno-Rave oder Rallyecross
- Kino
- Zwei Diskotheken
- Reichhaltiges Restaurant- und Kneipenangebot in Buxtehude
- Sport
 - Eine Vielzahl an Sportvereinen, u. a. der BSV mit den Handball-Damen der 1. Bundesliga oder der SG Buxtehude Altkloster
 - Rallyecross Estering
 - Hallenbad Aquarella
 - Freibad Heidebad
 - Skaterpark
 - Schützenvereine
- Medizinische Versorgung
 - Allgemeinmedizin und Fachärzte
 - Ärztezentren
 - Krankenhaus Buxtehude: Elbe Kliniken Buxtehude
- Kindergärten / Schulen
 - 2 Kindergärten ca. 200 m und 450 m
 - Grundschule ca. 400 m
 - Gymnasium, Haupt- und Realschule ca. 600 m
 - Integrierte Gesamtschule in Buxtehude
 - Berufsbildende Schulen in Buxtehude
 - Hochschule 21 in Buxtehude
- Einkaufen:
 - Supermarkt ca. 100 m ◦
 - Bäcker ca. 100 m

- Post / DHL ca. 100 m
- Friseur ca. 100 m
- Apotheke ca. 130 m
- Geldautomat ca. 150 m
- Modehaus Stackmann
- H & M in Buxtehude
- C & A in Buxtehude
- Verkehrsanbindung

Tarifgebiet des hhv Hamburger Verkehrsverbund

- Öffentliche Ladestation 50 m
- Bushaltestelle ca. 140 m
- Carsharing-Mietstation ca. 100 m
- Bahnhof ca. 1,7 km

Bahnstrecken Hamburg – Cuxhaven und Buxtehude – Bremerhaven (S-Bahn Hamburg, EVB, Start Unterelbe)

(Beispiel: Fahrzeit Buxtehude nach Hamburg Hbf. 0:34 h mit der Regionalbahn RE5)

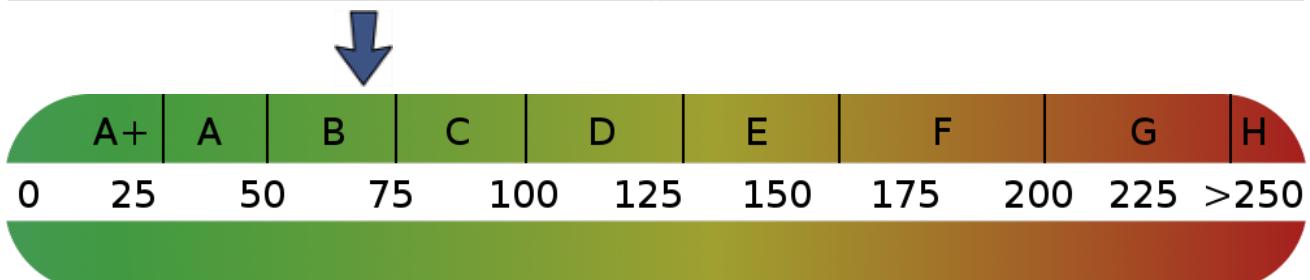
- Bundesstraße B73 in Buxtehude
- Bundesautobahn A26 in Buxtehude

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Auszeichnung

Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer Blick Küche



Ausblick Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Ausblick Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Ausblick Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

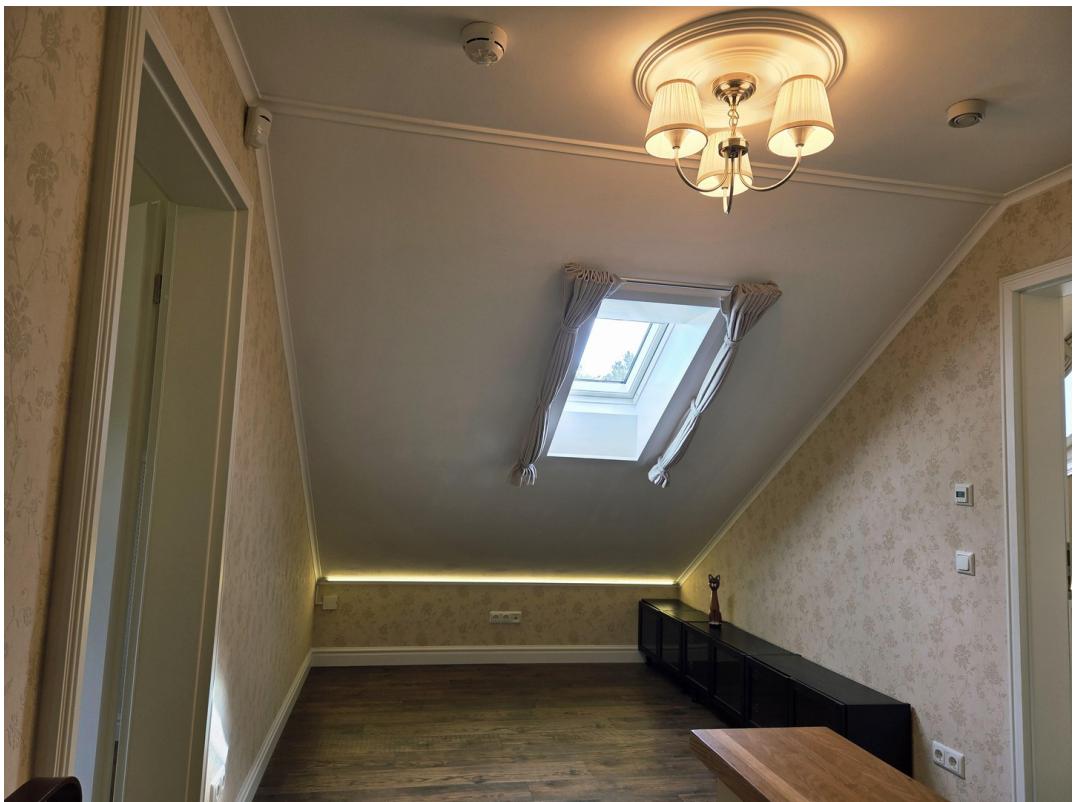


Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Galerie DG



Ausblick Gästezimmer DG

Exposé - Galerie

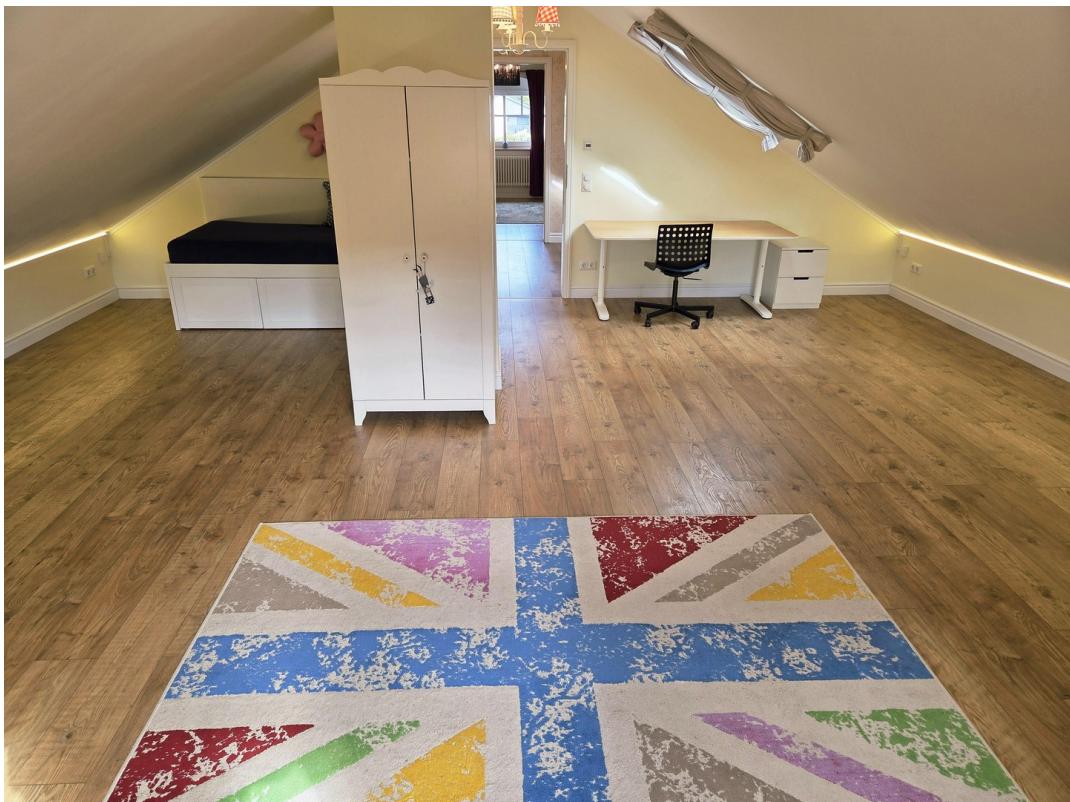


Gästezimmer DG



Ausblick Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Duschbad Keller

Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Technikraum Keller

Exposé - Galerie



Raum Ost Keller

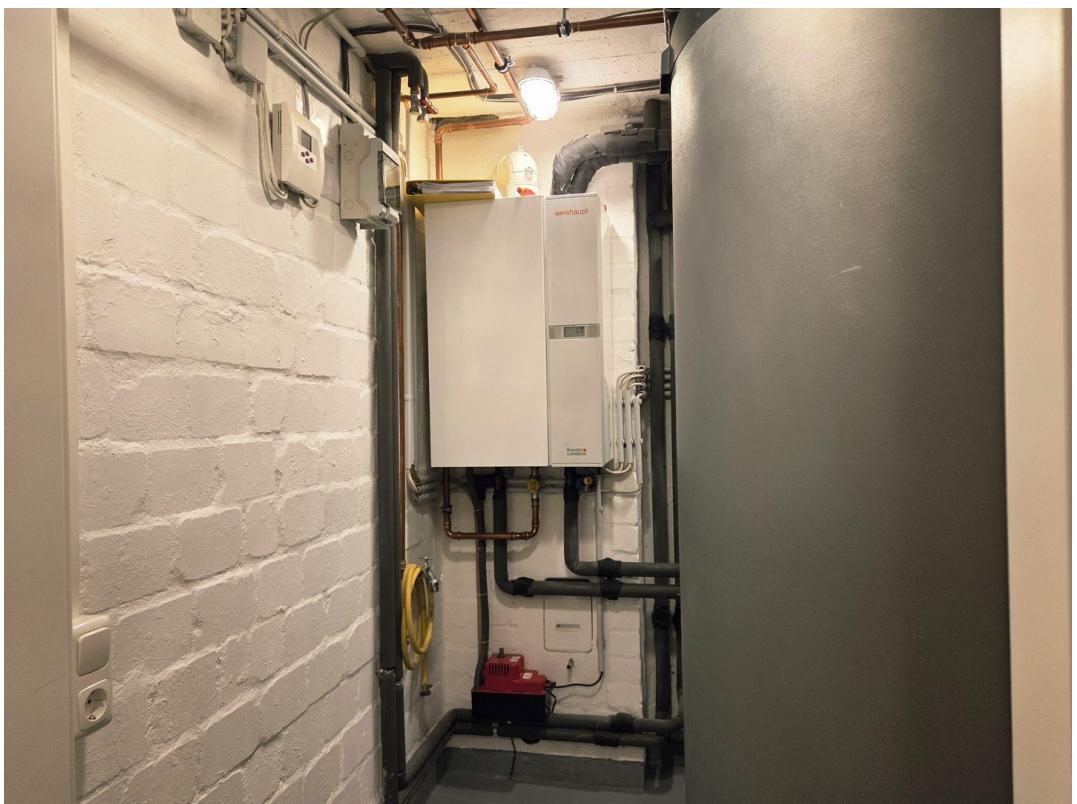


Wäscheraum Keller

Exposé - Galerie

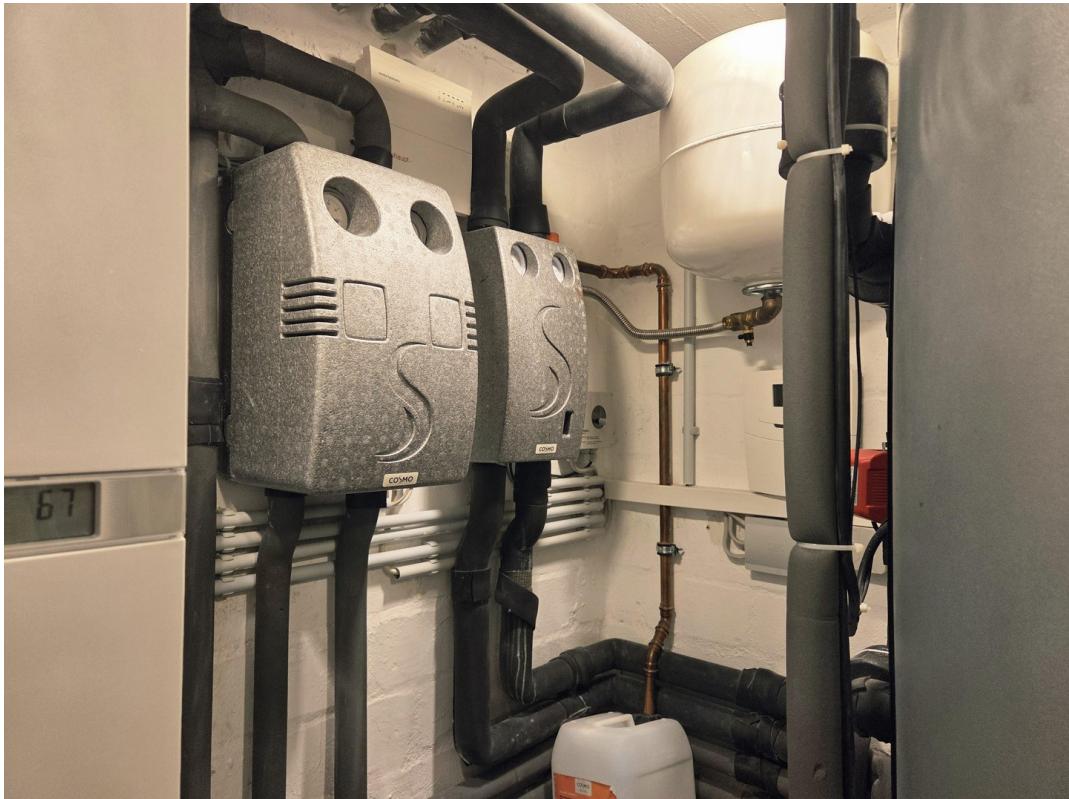


Raum West Keller



Heizung Keller

Exposé - Galerie



Solarthermie Keller



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse Blick Südost



Terrasse Blick Südwest

Exposé - Galerie



Südgarten



Blumenmeer

Exposé - Galerie



Zugang zum Haus



Blick Eingangspodest

Exposé - Galerie



Unterstellplätze



Nordgarten

Exposé - Galerie



Westgarten



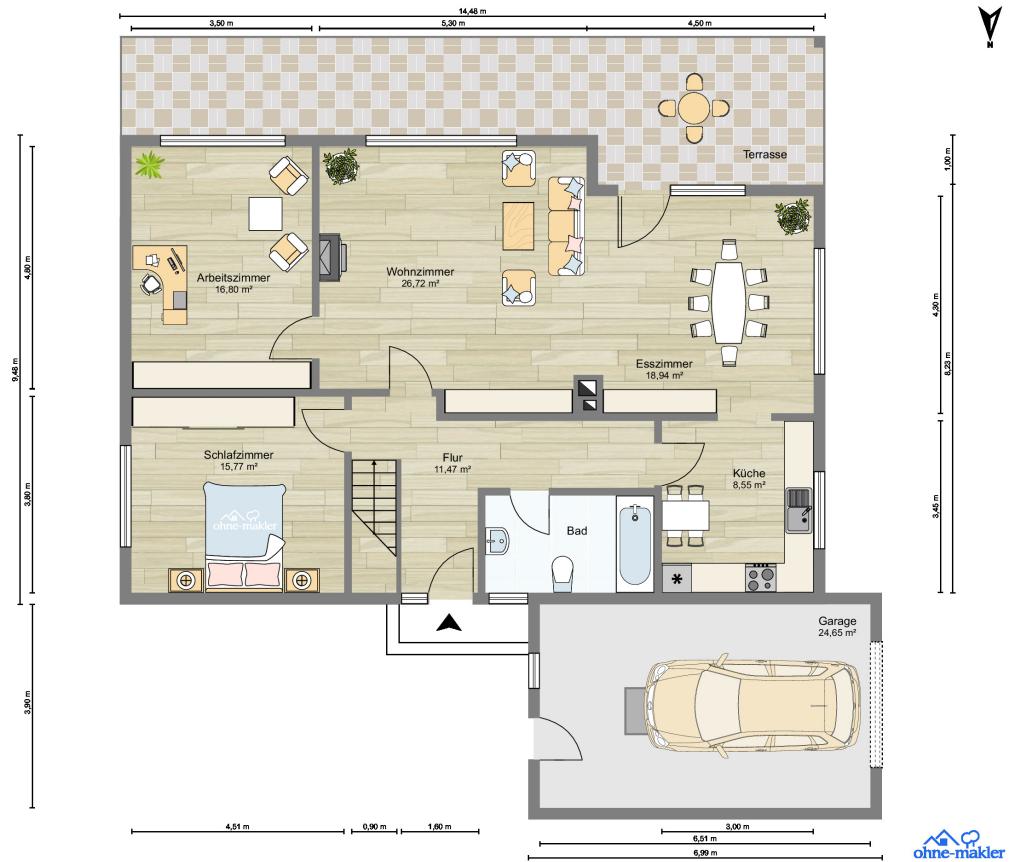
Garage

Exposé - Galerie



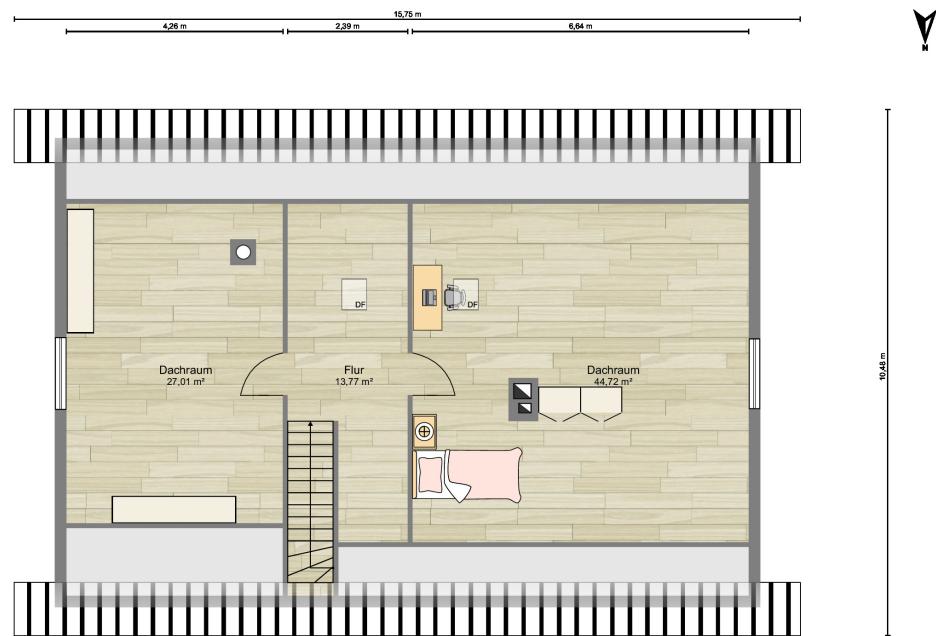
Herzlich Willkommen

Exposé - Grundrisse



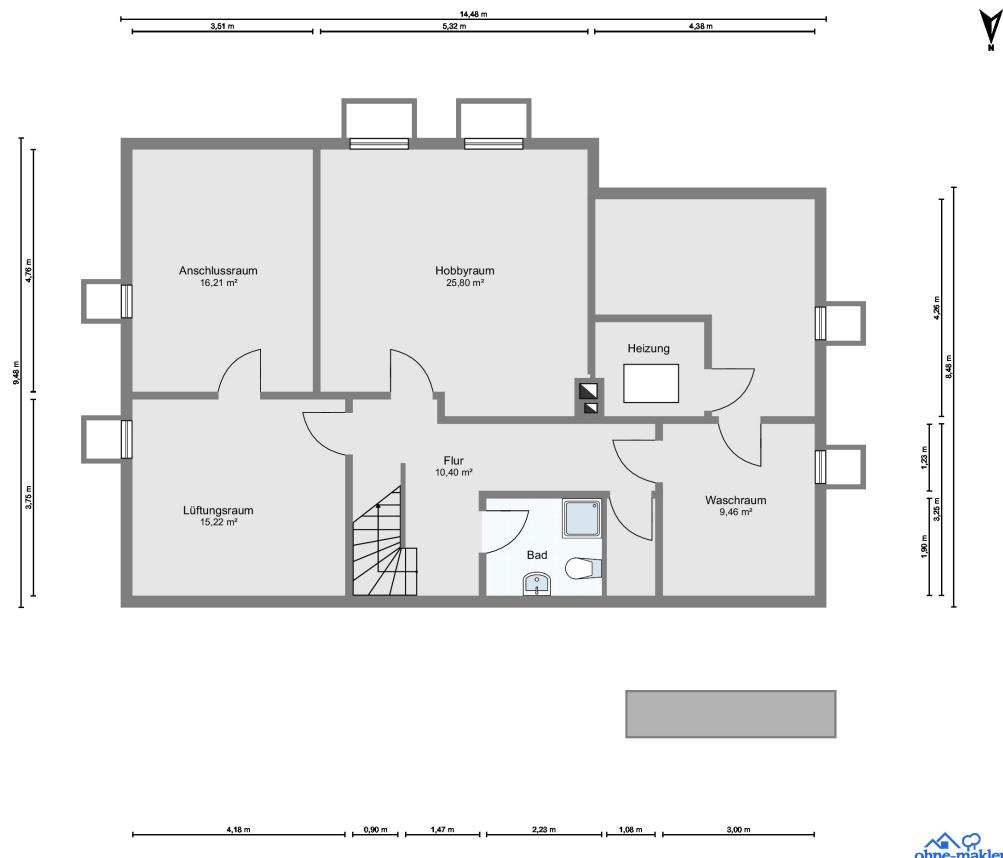
ohne-makler

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 27.03.2025

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. Oktober 2023

Gültig bis: **26.03.2035**

Registriernummer: **NI-2025-005652570**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Finkenstraße 72 21614 Buxtehude		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1968 Umfangreiche Kernsanierung 2015		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015 Gasbrennwerttherme, Solarthermie, Kaminofen		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	191,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Stückholz, Solarthermie		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E, Stückholz, Solarthermie		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umgebungswärme	Verwendung:	Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" 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)

Florian Strubenhoff

Mückenburg 37
27404 Zeven

Unterschrift des Ausstellers



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

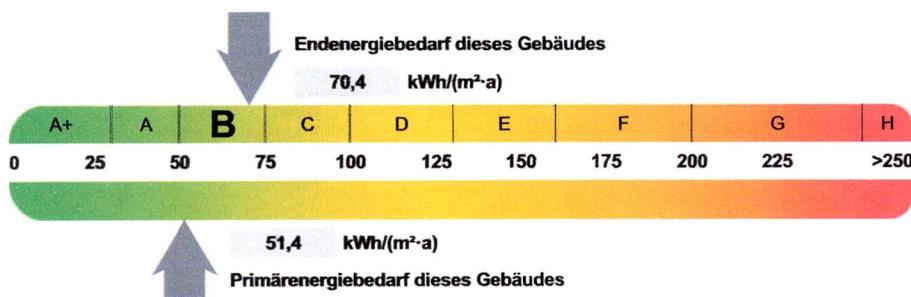
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005652570

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 51,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 130,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,31 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]

70,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

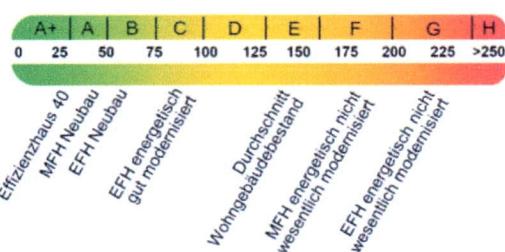
Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- 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)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen
Thermische Solaranlage	21,9 %	100 %	21,9 %
Einzelfeuerstätten	27,0 %	100 %	27,0 %
		Summe ⁸	48,9 %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹		Anteil EE ¹⁰	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage		Summe ⁸	%

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.

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/all der 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

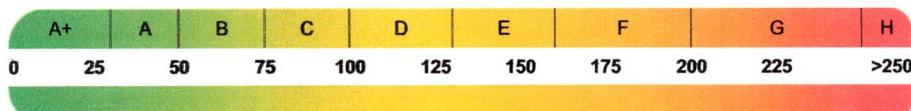
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005652570

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m² · a)

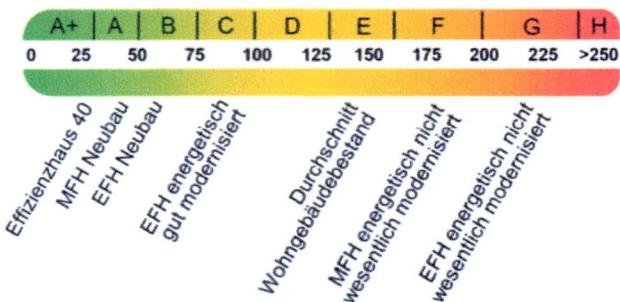


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 FFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2025-005652570

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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:

Florian Strubenhoff
Mückenburg 37, 27404 Zeven

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

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-

schafer 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 die 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