

# Exposé

## Einfamilienhaus in Buxtehude

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



798.250 € - 39.250 €

Objekt-Nr. OM-382006

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **759.000 €**

Mobil: 0160 94926788

Finkenstr. 72  
21614 Buxtehude  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968
Grundstücksfläche	738,50 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	152,60 m²
Nutzfläche	100,70 m²

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Badezimmer	2
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

# 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 in 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 Engeriekosten 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 wohltuende 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 m<sup>2</sup>

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

Primärenergiebedarf

2014: 327 kWh(m<sup>2</sup>a)

2025: 70,4 kWh(m<sup>2</sup>a), 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 m<sup>2</sup> 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 Schwanz 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 Esterling
  - 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 hvv 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:**

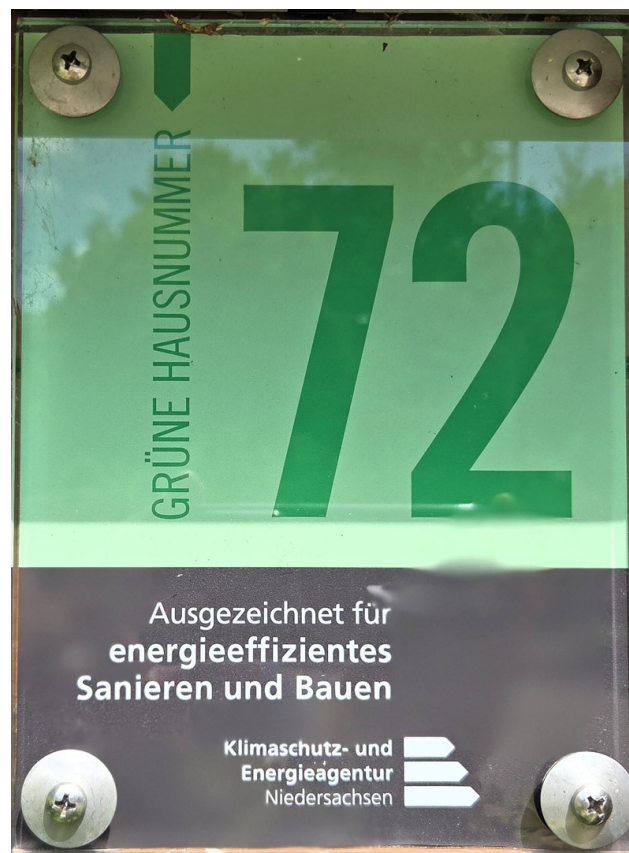
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,40 kWh/(m²a)
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

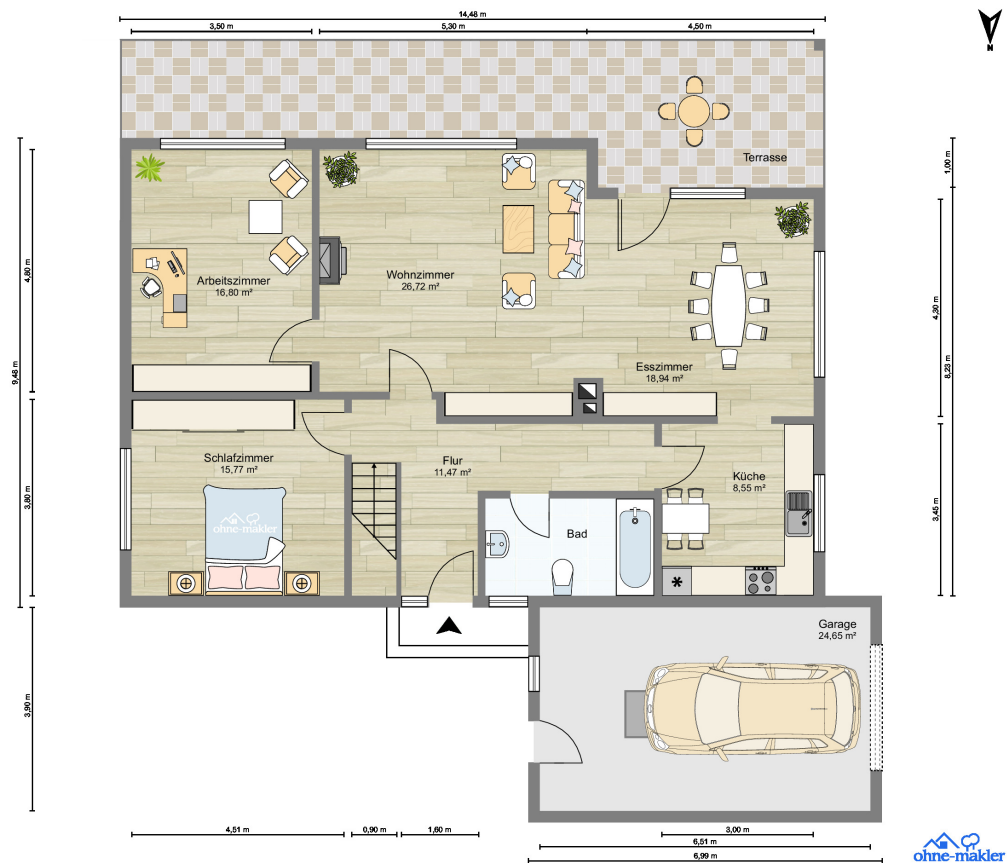


# Exposé - Galerie



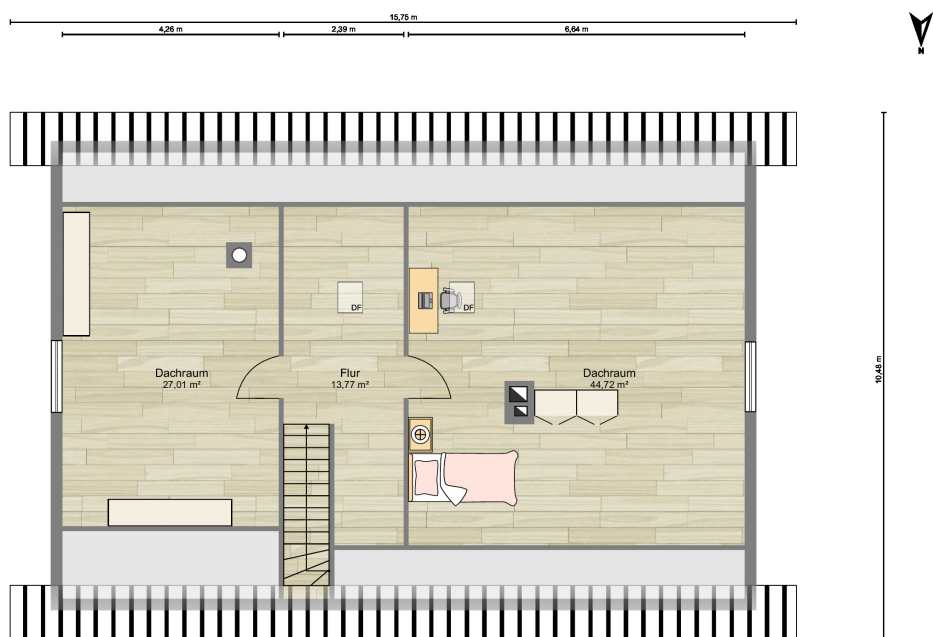
Herzlich Willkommen

# Exposé - Grundrisse

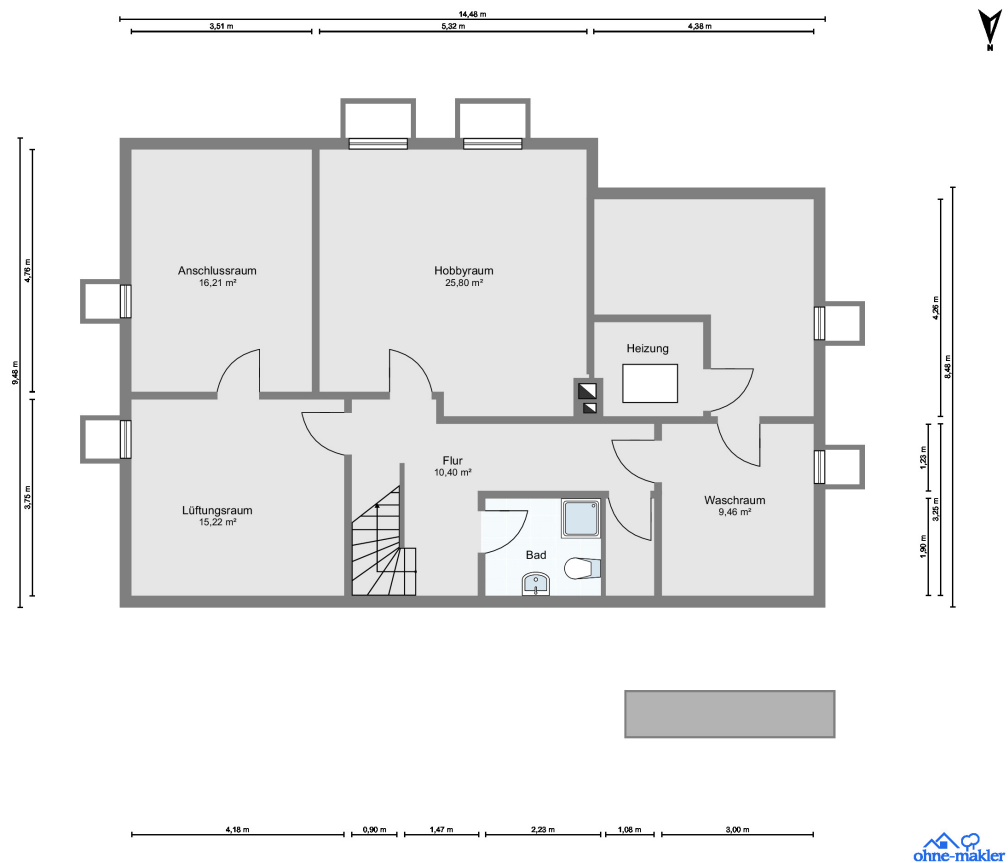




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 27.03.2025

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023


Gültig bis: 26.03.2035

Registriernummer:

NI-2025-005652570

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Finkenstraße 72 21614 Buxtehude		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1968 Umfangreiche Kernsanierung 2015		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2015 Gasbrennwerttherme, Solarthermie, Kaminofen		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	191,7 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Stückholz, Solarthermie		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Stückholz, Solarthermie		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Umgebungswärme	Verwendung:	Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<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 <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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

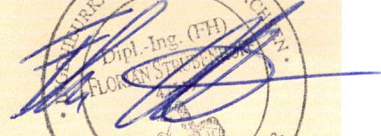
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Florian Strubenhoff

Mückenburg 37  
27404 Zeven

Unterschrift des Ausstellers

  
Ausstellungsdatum 27.03.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

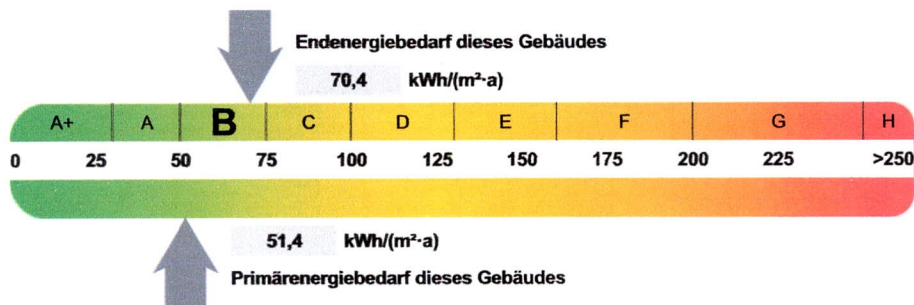
Registriernummer:

NI-2025-005652570

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 51,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 130,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup> ☒ 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 GEG <sup>3</sup>
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
  - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
  - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
  - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - ☐ 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

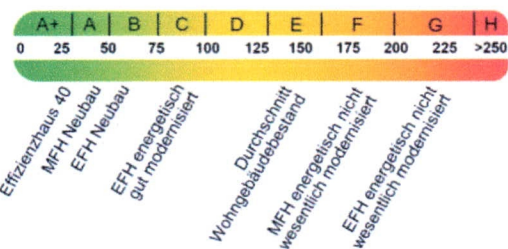
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Thermische Solaranlage	21,9 %	100 %	21,9 %
Einzelfeuerstätten	27,0 %	100 %	27,0 %
Summe <sup>8</sup>			48,9 %

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
Summe <sup>8</sup>	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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 Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> 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  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

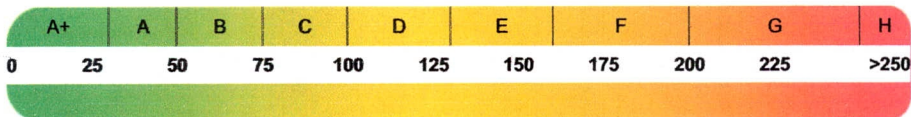
Registriernummer:

NI-2025-005652570

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



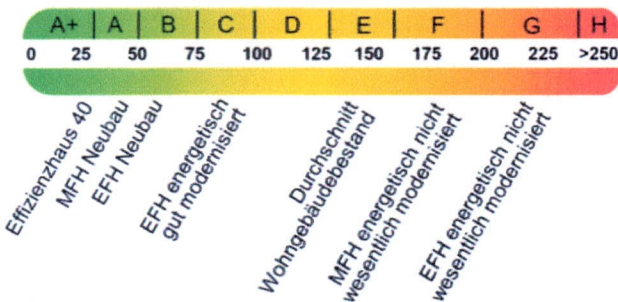
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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

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

☐ 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)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises