

# Exposé

## Villa in Hamburg

**Von Privat: Herrschaftliche Villa am Ende einer elbnahen Sackgasse in Othmarschen**



Objekt-Nr. OM-389342

**Villa**

Vermietung: **6.995 € + NK**

22605 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1994	Summe Nebenkosten	500 €
Grundstücksfläche	1.008,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	20.985 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	357,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Heizkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, die ausschließlich von Anwohnern befahren wird, wurde im Jahr 1994 auf einem ca. 1.008 m<sup>2</sup> großen Grundstück das hier angebotene Einfamilienhaus freistehend erbaut. Es besticht bis heute durch seine durchdachte Wohnkonzeption und die hochwertige Auswahl an Bausubstanz und Materialien. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großzügigen Wohnhalle mit edlen Marmorböden empfangen, die in den familienfreundlichen Wohnbereich führt. Dieser ist mit einem Kamin und einem direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse ausgestattet. Eine Schiebetür trennt das Wohnzimmer vom angrenzenden Esszimmer, das zusammen mit dem Wohnbereich eine Gesamtfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> bietet. Die geräumige Wohnküche (ca. 27m<sup>2</sup>) mit maßgefertigten weißen Einbauten verfügt über einen Ausgang zur Frühstücksterrasse und ist über eine Vorküche mit zwei Durchreichen verbunden: eine für Getränke ins Wohnzimmer und eine für Speisen von der Küche. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befinden sich die praktische Zugangsschleuse zur beheizten Doppelgarage, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Über einen großzügigen Treppenaufgang erreicht man die Empore und das Obergeschoss. Der private Schlafbereich umfasst ein Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon sowie ein Ankleidezimmer mit großen Schränken, das direkten Zugang zum luxuriösen Ensuite-Bad mit Marmorböden bietet. Zwei weitere helle Zimmer und ein separates Duschbad befinden sich im rückwärtigen Flügel des Obergeschosses. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum mit Ausbaupotenzial. Zu den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehören maßgefertigte Holzeinbauten, ein Wäscheabwurf, ein Lastenaufzug, eine zentrale Staubsauganlage sowie eine Fußbodenheizung. Eine integrierte Musikanlage ermöglicht individuelle Musiksteuerung in Schlafzimmer, Bad, Küche und Esszimmer. Die Fenster sind mit einbruchhemmendem Sicherheitsglas ausgestattet, ergänzt durch elektrische Markisen und Vorhänge sowie eine stilvolle Rundum-Beleuchtung. Das voll unterkellerte Wohnhaus bietet eine große Waschküche, einen Weinkeller und einen ausgebauten Fitnessraum. Ergänzt wird der Nutzbereich durch ein weiteres Duschbad sowie ein separates WC. Drei der vier direkten Nachbarhäuser sind moderne Neubauten aus den letzten zehn Jahren, was die familienfreundliche Lage zusätzlich aufwertet. Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Funktionalität und höchste Bauqualität und ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die ein stilvolles Zuhause suchen.

Die Wohnfläche setzt sich wie folgt zusammen: 175,99 qm (EG) + 125,74 qm (DG) + 55,02 qm (UG) = 356,75 qm. Die Nutzfläche setzt sich wie folgt zusammen: 37,81 qm (EG) + 95,13 qm (UG) = 132,94 qm. Die Gesamtfläche beträgt 487,69 qm.

## Ausstattung

Das Haus wird auf Wunsch in teil- oder vollmöbliertem Zustand übergeben.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Angebot von Privat, keine Maklercourtage. Die Übergabe kann kurzfristig erfolgen. Die Gartenpflege kann auf Wunsch von einem Gärtner erledigt werden.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in exklusiver Wohnlage Othmarschens, die durch ihre Fußläufigkeit zur Elbe, den herrschaftlichen Villen und umliegenden Parklandschaften einen hohen Freizeitwert bietet. Die Waitzstraße als lebhafter Mittelpunkt des Stadtviertels ist fußläufig erreichbar und führt Sie durch die schönsten Straßen Hamburgs. Die zahlreichen Geschäfte, Banken und Dienstleistungsbetriebe decken weit mehr als den täglichen Bedarf ab und in den charmanten Cafés und Restaurants trifft sich die Nachbarschaft. Das Elbe-Einkaufszentrum und der Dorfkern Nienstedtens sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Neben diversen Arztpraxen unterschiedlichster Fachrichtungen befinden sich auch verschiedene Kitas und renommierte Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Grundschule Klein-Flottbeker-Weg, die Gymnasien Hochrad, Othmarschen und das Gymnasium Christianeum. Auch die Internationale Schule liegt in der näheren Umgebung. Es bieten sich vielfältig Sport-

und Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Tennis, Reiten, Hockey, Polo und Golf z.B. im GTHGC, im Groß Flottbeker Reiterverein, dem Hamburger Polo-Club, dem MSC und BSC oder dem Hamburger Golfclub Falkenstein. Ergänzt wird dieses exklusive Angebot durch verschiedene Fitness- und Yogastudios im Stadtteil. Othmarschen liegt zentral und dabei ruhig mit eigener Anbindung an die A7. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahnlinie S 1 ab Othmarschen in nur 15-20 Minuten. Der Hamburger Flughafen ist mit dem PKW in weniger als 20 Minuten erreichbar und mit der S-Bahnlinie 1 vom Bahnhof Othmarschen ohne Umsteigen in 45 Minuten. Othmarschen verbindet zentrale Urbanität und ruhige Weitläufigkeit als zentrales Herzstück der Elbvororte!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zufahrt



# Exposé - Galerie



Südfassade



Südfassade



Eingangsportal



# Exposé - Galerie



Eingangsportal



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Eingangshalle



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offener Kamin, Durchreiche



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Anrichte

# Exposé - Galerie



Anrichte



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Aufzug und Wäscheabwurf



# Exposé - Galerie



Frühstücksbereich



Speiseterrasse



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Garderobe



Flur mit Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Aufgang



Empore



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Südbalkon



Elternbad



# Exposé - Galerie



Elternbad



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Westbalkon



Flur

# Exposé - Galerie



Zentralstaubsauger



Aufzug und Wäschabwurf



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Bad zum Kinderzimmer



Bad zum Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad zum Kinderzimmer



Kinder- bzw. Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Fitnessraum



Fitnessraum

# Exposé - Galerie



Dusche



Waschküche

# Exposé - Galerie



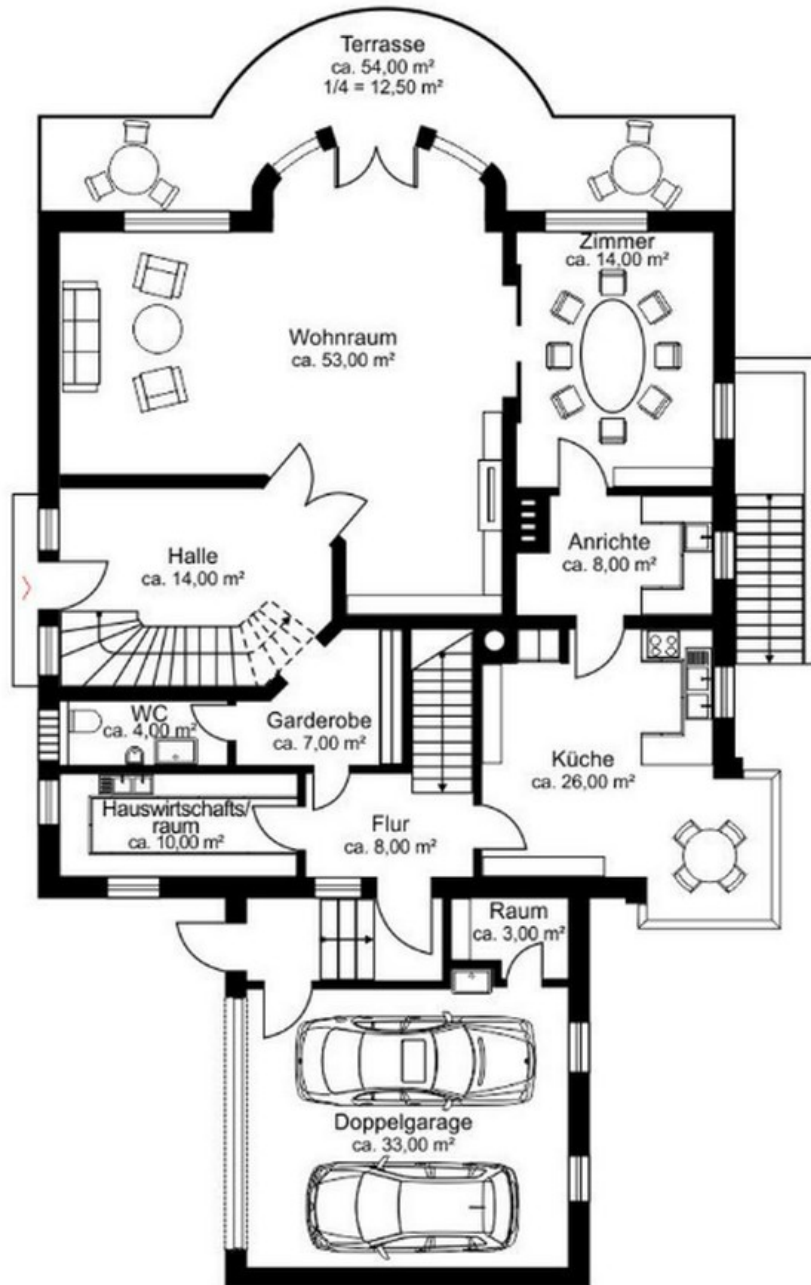
Heizungskeller



Dachboden



# Exposé - Grundrisse

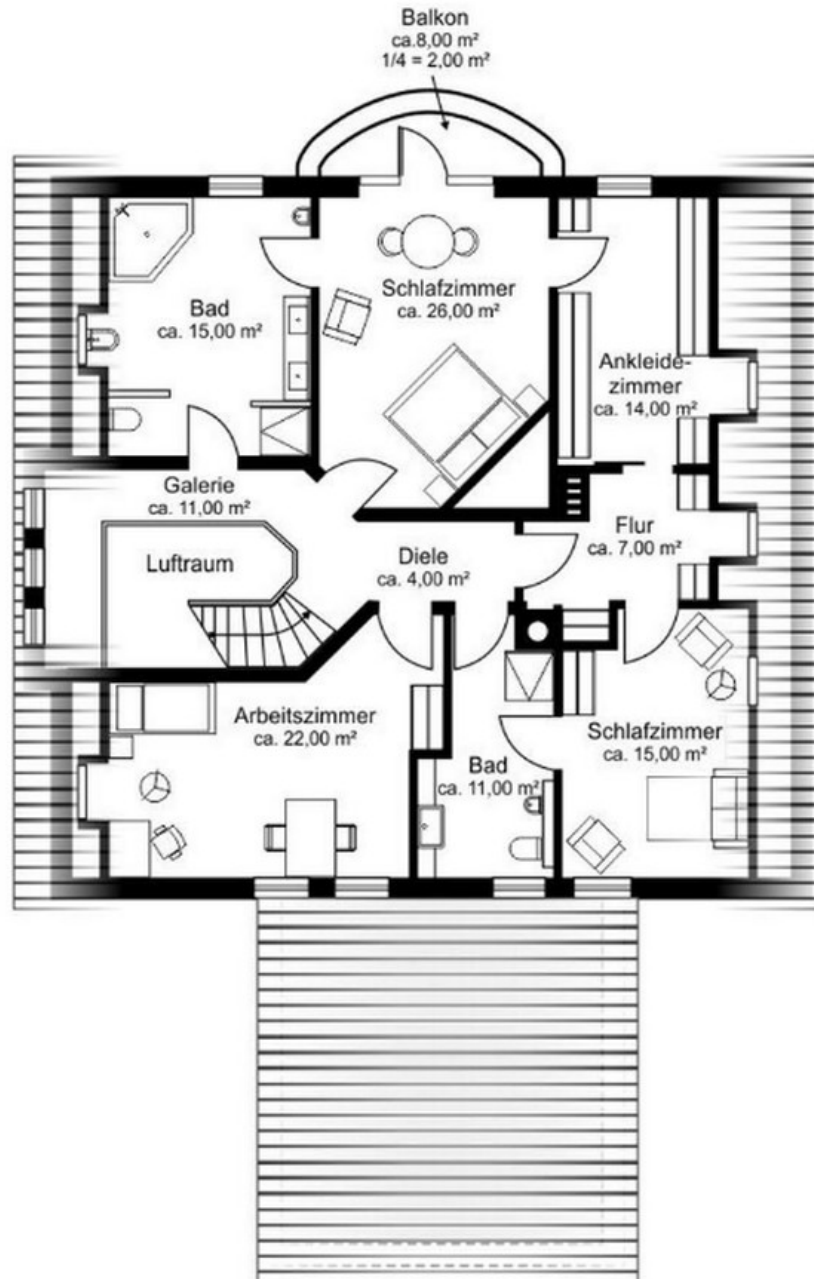


Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriß Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse

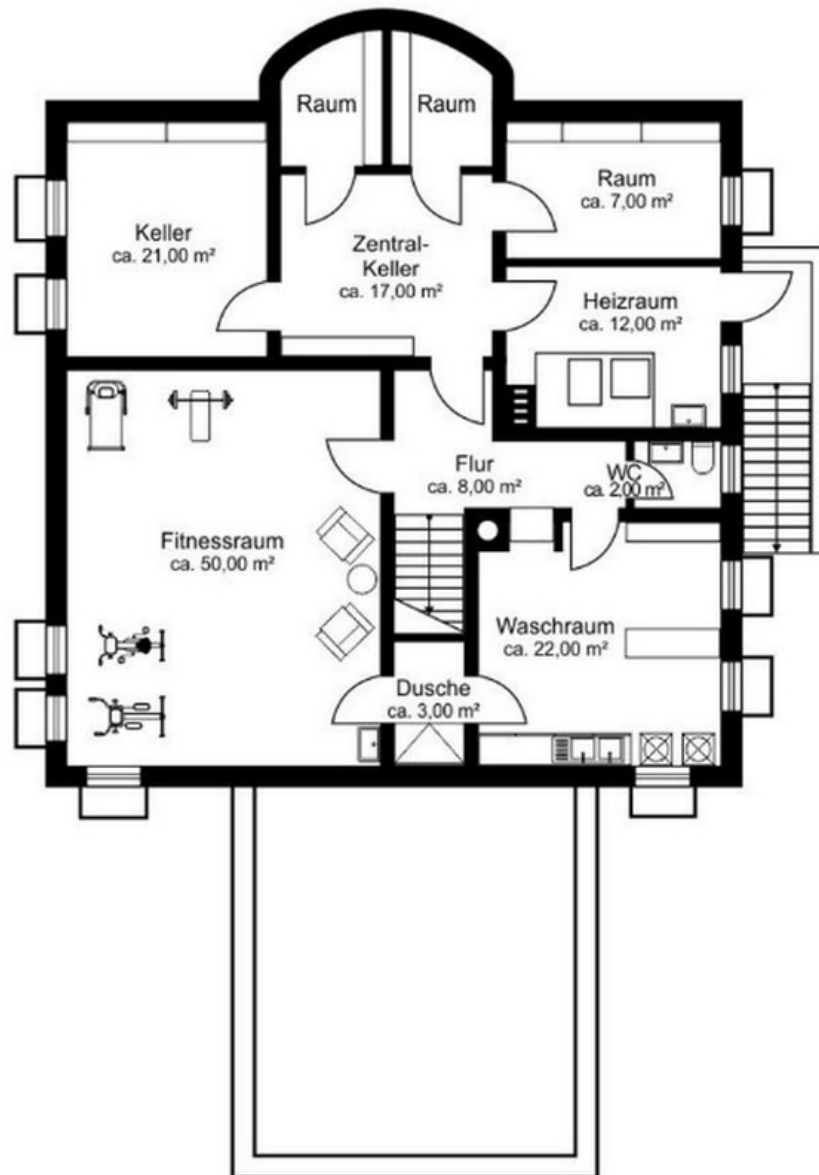


Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriß Dachgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriß Keller



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 17.12.2034

Registriernummer: HH-2024-005488095

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Zypressenweg 24 22605 Hamburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1994		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	326,4 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...			
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<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 type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (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)

Firma Jäger Schornsteinfegermeister / Energieberater

Esinger Weg 51  
25436 Tornesch

**Christopher Jäger**  
Schornsteinfegermeister  
Gebäudeenergieberater HWK  
Esinger Weg 51  
**25436 Tornesch**  
Telefon: 0 41 22 / 40 18 04  
E-Mail: info@schornsteinfeger-jaeger.com



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 18.12.2024

<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



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

2

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

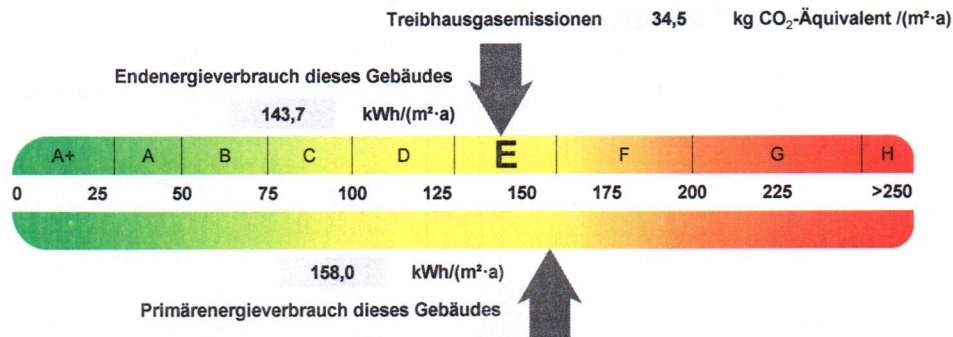
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HH-2024-005488095

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

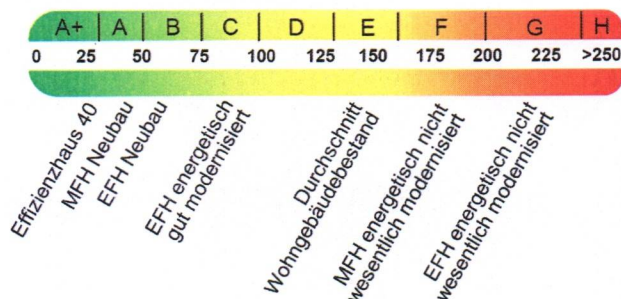
143,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
01.12.2020	01.12.2023	Erdgas E	1,10	122713	—	122713	1,15

☐ 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 ( $A_{Nz}$ ) 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:

HH-2024-005488095

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeübergabe	Einbau von Thermostatventilen	<input 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:

Firma Jäger Schornsteinfegermeister / Energieberater  
Esinger Weg 51, 25436 Tornesch

## 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

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.

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