

Exposé

Einfamilienhaus in Einbeck

**gepflegtes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung
und schönem Grundstück**



Objekt-Nr. OM-397154

Einfamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Wende

37574 Einbeck
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	273,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und vereint modernes Design mit höchsten Standards an Energieeffizienz und Wohnkomfort. Es hat eine Gebäudebruttoutzfläche von insgesamt 336 m² und wurde Ende 2009 auf einem Eckgrundstück mit 655 m² in der Einbecker Nordstadt fertiggestellt. Zu Fuß ist man in weniger als 15 Minuten im Stadtzentrum. Schulen, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Haltestellen im Umkreis von ca. 300m) gut zu erreichen. Die besondere Bauform und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt einzigartig. In Zusammenarbeit mit einem Architekten und Bauingenieur haben sich die Bauherren hier einen Traum verwirklicht und trotzdem auf Funktionalität und der Verwendung von qualitativ hochwertigen Materialien geachtet. So sind alle Wände des Hauses innen verputzt bzw. im Obergeschoss gespachtelt und gestrichen. Die Bodenbeläge bestehen in den Nassbereichen aus Fliesen, in allen anderen Räumen aus hochwertigem Parkett und Laminat. Die Kellerräume haben mit 2,44 m volle Geschosshöhe, was die Räume zu vollwertigem Wohnraum macht. Der Keller selbst ist mit wasserundurchlässigen (WU) Beton gegossen und als weiße Wanne ausgebildet. Der Keller ist mit 10 cm starken Styrodur-Platten gedämmt. Hierdurch hat man in allen Kellerräumen das ganze Jahr über ein gleichbleibendes, angenehmes Raumklima. Im Keller befindet sich ein Badezimmer mit WC, Duschkabine und Badewanne. Dazu drei weitere Räume mit 19 bis 30 m² Grundfläche, eine Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, sowie der Heizungsraum. Alle Räume mit Ausnahme des Heizungsraums haben mindestens 1 Fenster und somit Tageslicht. Durch die Eingangstür kommt man an der Nordseite des Hauses in einen kleinen Windfang, vom dem man rechts in ein Gäste-WC gelangt. Geradeaus kommt man in den ca. 70 m² großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und wasserführenden Kaminofen. Hinter der Küche befindet sich eine Vorratskammer mit einer Seitentür nach draußen. Hier gelangt man zum offenen Brennholzschuppen, der sich an der Westseite des Gebäudes anschließt und zur 2. Auffahrt des Grundstücks. Einkäufe lassen sich hier auf kürzestem Weg ins Haus bringen. Der Wohnbereich besticht allein schon durch seine Größe, aber auch die Deckenhöhe von über 5 m und dem Deckenausschnitt über dem Essbereich, der den Blick zur Galerie im OG ermöglicht. Ein weiteres Highlight: die Holzdecke im Wohnbereich mit direkter und indirekter Beleuchtung. Vom Essbereich gelangt man außerdem in das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angrenzendem Badezimmer mit begehbare Dusche, WC und Badewanne. Somit erreicht man alle notwendigen Bereiche des täglichen Lebens ebenerdig. Dies war bei der Planung vorrangig und wurde gut umgesetzt. Über das offene Treppenhaus gelangt man über eine gegossene und mit hochwertigem Granit belegte Treppe in den Wohnkeller, sowie über eine Buchenholztreppe in das Obergeschoss. Vom oberen Absatz der Holztreppe kann man durch die offene Bauweise in den kompletten Wohnbereich und teilweise in die offene Küche im EG blicken. Die Statik des Hauses ist so ausgelegt, dass der Deckenausschnitt problemlos geschlossen werden könnte und sich der Wohnraum von insgesamt ca. 60 m² um mehr als 10% erweitern ließe. Bei den Geschossdecken handelt es sich um Fertigteildecken. Im OG befindet sich neben der offenen Galerie noch ein weiteres Zimmer mit eingezogener Holzdecke über dem Treppenhaus. Über eine Holztreppe in diesem Raum gelangt man auf weitere 6 m² Wohnraum - z.B. für ein Hochbett. Hinter dem Zimmer befindet sich ein weiteres Badezimmer mit WC und Badewanne. Im Kniestock an der Westseite wurde nützlicher Stauraum geschaffen.

Ausstattung

Alle Fenster im Haus sind mit Dreifachverglasung ausgestattet. Im Erdgeschoss haben alle Fenster Außen-Jalousien. Weiterhin sind alle Räume im Erdgeschoss - ausgenommen Gäste-WC und Vorratskammer - mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die restlichen Räume werden mit Wandheizkörpern beheizt. Als Wärmeerzeuger dient eine Luft-Wärmepumpe der Fa. MHG mit 11 kW Leistung und zusätzlich ein gemauerter, wasserführender Grundofen. Dieser kann mit Holzscheiten bis 45 cm Länge beheizt werden und ist zusätzlich mit einem nachgeschalteten Kaminzug ausgestattet. Der Ofen verfügt über eine elektronische Abbrandautomatik und einer automatischen Steuerung. Die Gesamtleistung des Ofens beträgt 18 kW, wobei 9 kW direkt in die Umgebung und 9 kW über die Wassertasche in den im Keller befindlichen 1.000 Liter Pufferspeicher abgegeben werden. Zusätzlich im Keller ist ein Trinkwasserspeicher mit 240 Litern verbaut. Im Haus ist die Warmwasserverteilung über eine Ringleitung gelöst. Dies bedeutet, dass man an allen Mischbatterien des Hauses innerhalb weniger Sekunden heißes Wasser zur Verfügung hat. Alle Stromleitungen und die Leitungen des hauseigenen LAN-Netzwerks sind ausnahmslos in Leerrohren bzw. Kabelkanälen verlegt. Dadurch sind eine spätere Änderung und die Verlegung weiterer Leitungen einfach und

unkompliziert. Das Netzwerk könnte auch zur Steuerung der Haustechnik verwendet werden. Die nachträgliche Installation einer PV-Anlage oder Solar-Thermie auf dem Dach wäre durch die Nutzung der vorhandenen Kanäle sehr einfach.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Der liebevoll angelegte Garten mit überschaubarem Rasenanteil ist nach Süden ausgerichtet. Diesen erreicht man entweder vom Wohnbereich über die ca. 35 m² Holzterrasse aus Hartholz oder durch den Kellereingang an der Südseite des Hauses. Im Sommer ist die Terrasse vom Fußweg aus, der komplett an der Ostseite des Grundstücks verläuft, kaum einsehbar. Ebenfalls an der östlichen Gebäudeseite schließt direkt an das Haus ein Carport mit abschließbarem Fahrradschuppen an.

Daneben gibt es einen weiteren PKW-Stellplatz. Einfahrt, Stellplätze und Schuppen sind gepflastert. Im südlichen Bereich des Gartens mit leichter Hanglage wurde 2020 ein Freisitz angelegt. Hier kann man die Abendsonne genießen. An der westlichen Gebäudeseite erreicht man über den Garten einen ca. 20 m² großen Geräteschuppen, der 2024 gebaut wurde. Hier ist reichlich Platz für Gartengeräte. Im Schuppen befindet sich außerdem ein Hauswasserwerk. Eine Wasserleitung ist bis zur Terrasse der Südseite verlegt. Der Regenrückhaltebehälter wurde beim Bau größer als gefordert gewählt und gewährt so mehr als 1.500 Liter Regenwasser zur Gartenbewässerung. Alle Dachrinnen sind aus Kupfer. Das Grundstück schließt lediglich im Westen an ein Nachbargrundstück an. Östlich und südlich befinden sich keine unmittelbaren Nachbargrundstücke. Da sich an der Nordseite der Grundstücksgrenze die öffentliche Straße befindet, besteht im Winter keine Räumspflicht von Gehwegen. Der Garten ist sehr liebevoll, jedoch möglichst pflegeleicht angelegt. Die bepflanzten Beete sind zum Teil mit Rindenmulch, zum anderen Teil mit wasserdurchlässigen Lavasteinen gegen übermäßigen Unkrautwuchs gesichert. Beim größten Teil der Bepflanzung wurde großer Wert auf Bienen- und Insektenfreundlichkeit gelegt. Direkt an der Natursteintreppe von der Terrasse in den Garten befindet sich ein kleiner Teich mit Wasserfall.

Folgende Einbauten können nach Vereinbarung übernommen werden und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises: eingebaute Küche mit Induktionskochfeld (2024), selbst reinigendem Backofen (2024), Geschirrspüler, Kühl- u. Gefrierschrank und Keramikwaschbecken, Abluft-Dunsthaube. Diverse Plissee-Anlagen (maßgefertigt), Rollos, Beleuchtungen, Badmöbel

Lage

Einbeck ist mit 32.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises Northeim, in Südniedersachsen. Etwa 15.000 Menschen leben in der historischen Kernstadt. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die 46 Ortsteile. Die nächstgelegenen Großstädte sind Göttingen im Süden (ca. 30 km), und Hildesheim im Norden (ca. 35 km). Einbeck liegt hervorragend an der Bundesstraße 3 und die nächste Autobahn BAB7 liegt nur 13 km entfernt. Einbeck verfügt über einen Bahnhof und ist an den Strecken Hannover-Göttingen-Seesen-Braunschweig-Kreiensen-Altenbeken, angebunden. Es gibt eine gute Infrastruktur und mit der wirtschaftlichen Stärke und der hohen Lebensqualität ist Einbeck sowohl für Familien als auch Unternehmer ein idealer Standort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus Nordansicht mit Carport

Exposé - Galerie



Haus Südansicht vom Freisitz



Haus Südansicht

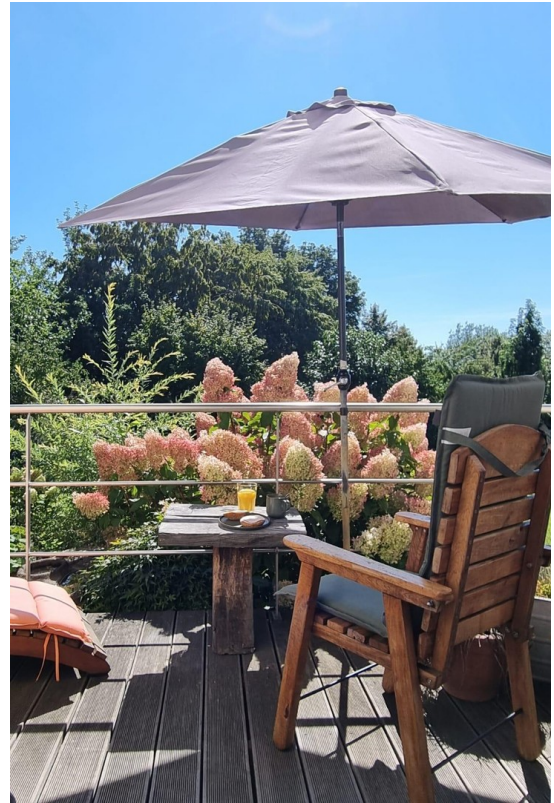
Exposé - Galerie



35 m² Terrasse in Bangkirai



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



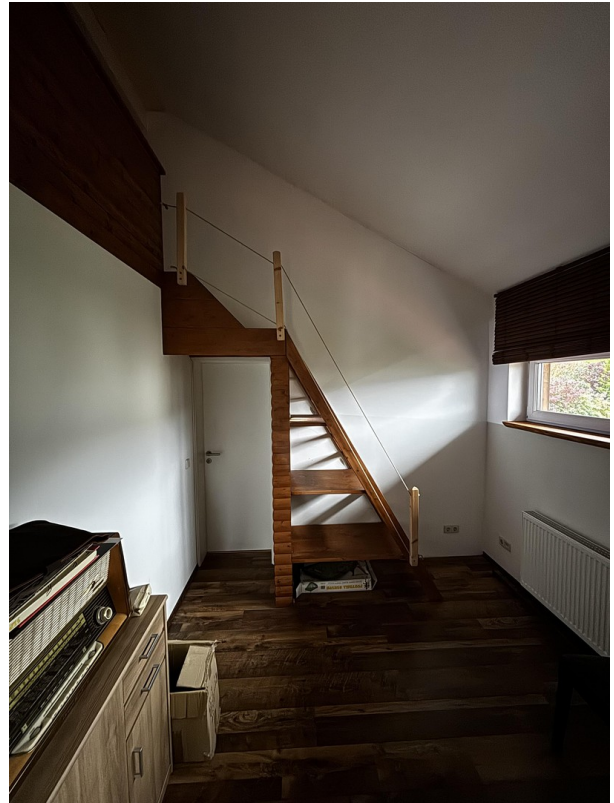
Grundofen 18 kW mit Wasserf.

Exposé - Galerie



Empore

Exposé - Galerie



Bad EG mit Wanne u. Dusche

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG mit Wanne

Exposé - Galerie



Bad OG



Kellertreppe

Exposé - Galerie



HWR

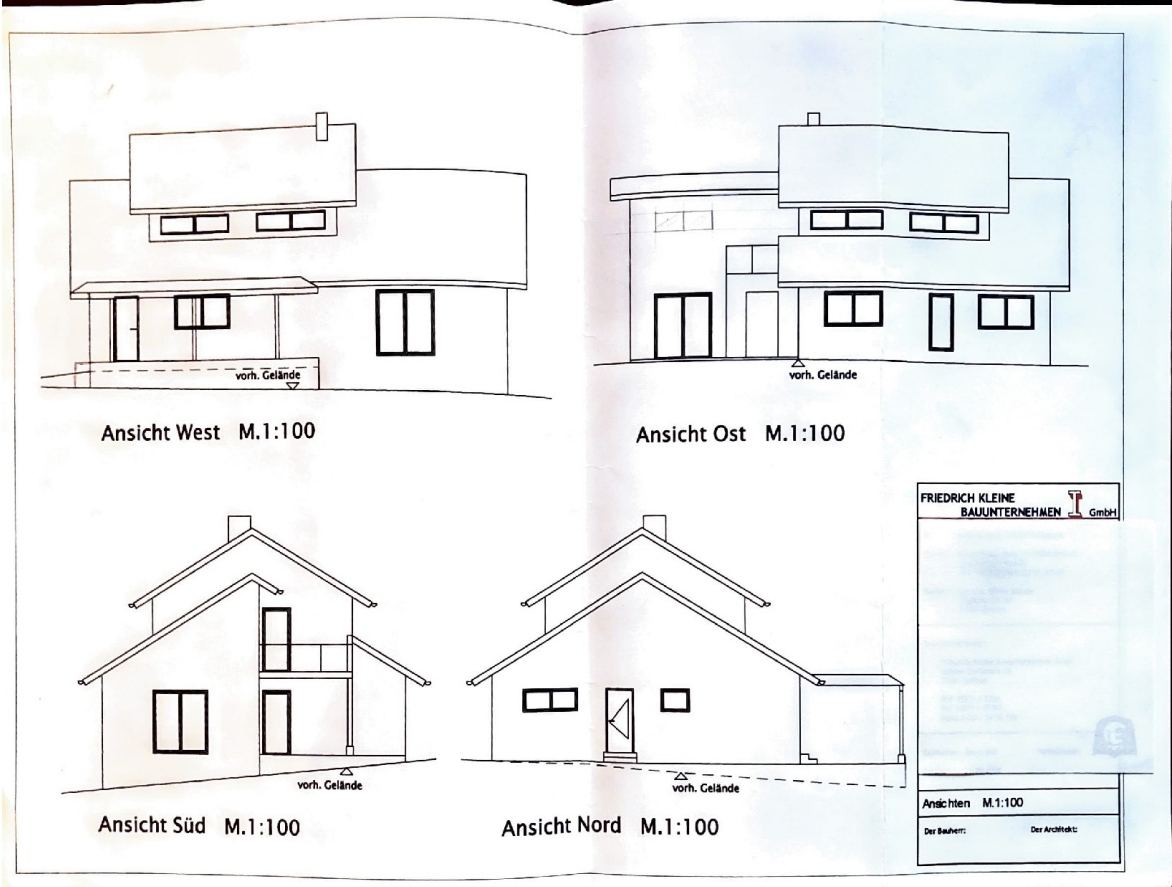
Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus Alfred-Nobel-Ring 14, 37574 Einbeck Flur 10, Flurstück 31/28

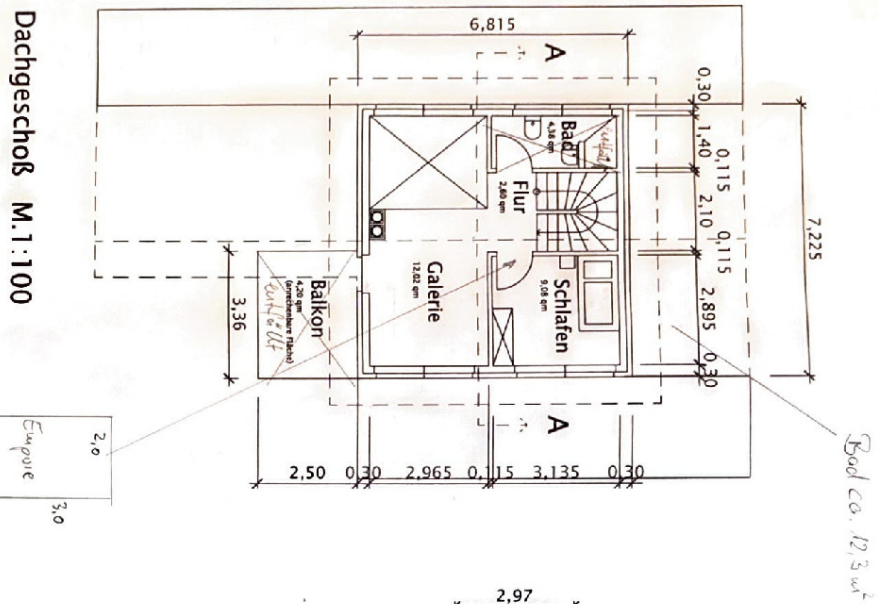
Grundflächen nach Geschoß in m²

Keller		Gesamtflächen	
Bruttogrundfläche	132,78	Bruttogrundfläche	336,59
Konstruktionsgrundfläche	24,79	Konstr.-grundfläche	46
Netto-Grundfläche	107,99	Netto-Grundfläche	273,08
davon		davon	
Wohnfläche	69,77	Wohnfläche	213,35
Verkehrsfläche	17,92	Verkehrsfläche	39,43
Funktionsfläche	20,3	Funktionsfläche	20,3
		Nutzflächen	
		Terrasse	46,34
Erdgeschoß		Geräteschuppen	24,6
Bruttogrundfläche	132,78	Carport	24
Konstruktionsgrundfläche	12,27	Brennholzlager	6,5
Netto-Grundfläche	120,51	Gesamtnutzfläche	101,44
davon			
Wohnfläche	105,98		
Verkehrsfläche	14,53		
Dachgeschoß			
Bruttogrundfläche	71,03		
Konstruktionsgrundfläche	8,94		
Netto-Grundfläche	44,58		
davon			
Wohnfläche	37,6		
Verkehrsfläche	6,98		

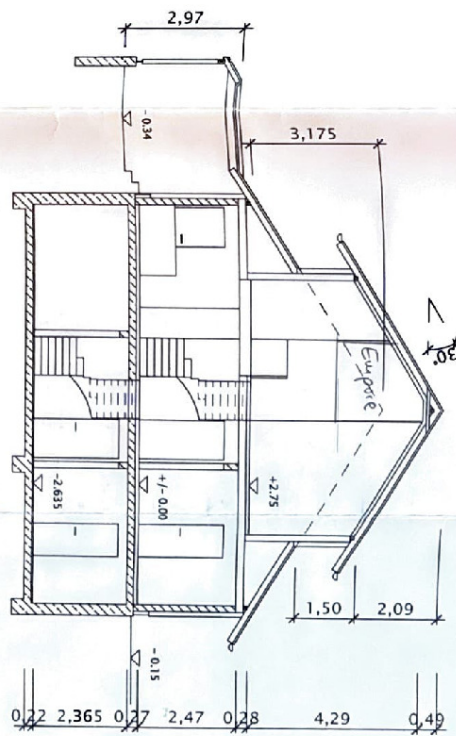
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

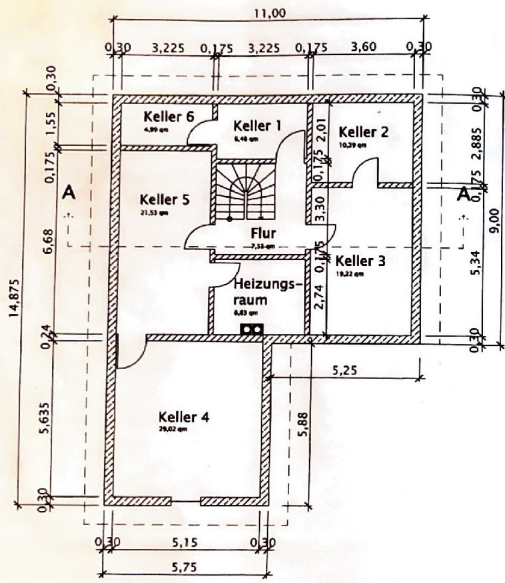


Schnitt A-A M.1:100

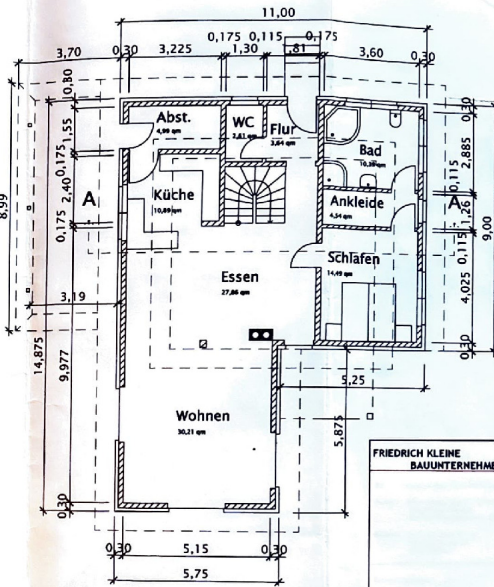


FRIEDRICH KLEINE BAUUNTERNEHMEN GmbH	
Dachgeschoss u. Schnitt A-A M.1:100	Verstärker
i. A. Völs	i. A. Völs

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß M.1:100



Erdgeschoß M.1:100

FRIEDRICH KLEINE
BAUUNTERNEHMEN GmbH

Keller- u. Erdgeschoss M.1:100

Der Bauherr: Der Architekt:

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude


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

Gültig bis: **24.02.2035**

Registriernummer: NI-2025-005593622

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Alfrd-Nobel-Ring 14 37574 Einbeck		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2009		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	317,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwas...	Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: Luft, Holz	Verwendung:	Heizung u. Warmwasser
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

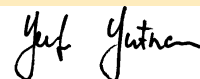
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Stephan
Hartmann
Am Zementwerk 14A
37574 Einbeck, Energieberater Hwk

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 25.02.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

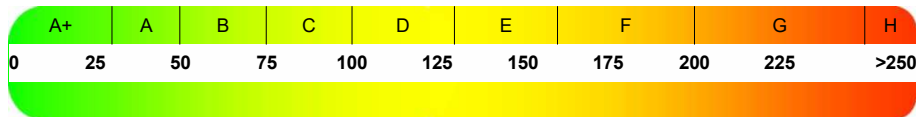
Registriernummer:

NI-2025-005593622

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

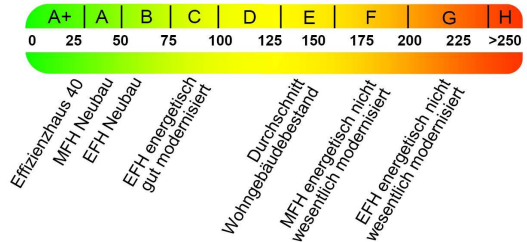
Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- 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 (§ 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 ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie			Anteil EE ¹⁰
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %
Summe ⁸			<input type="text"/> %
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

Vergleichswerte Endenergie⁴



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_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/aller 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-/Kälteenergiebe...

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

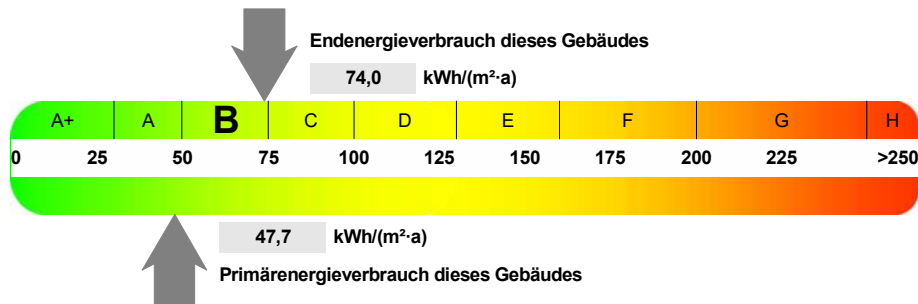
Registriernummer:

NI-2025-005593622

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

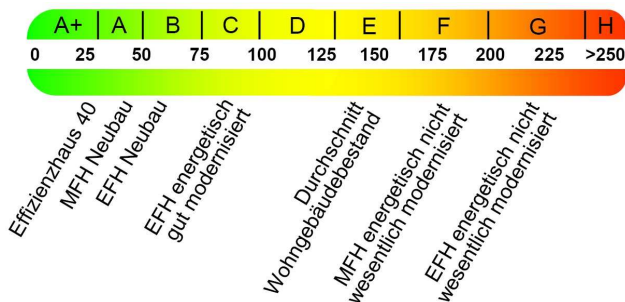
74,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
31.12.2021	31.12.2024	Strom	1,80	19500	19033	467	1,21
01.01.2022	31.12.2024	Stückholz	0,20	41868	—	41868	1,21

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2025-005593622

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:

Stephan, Hartmann
Am Zementwerk 14A, 37574 Einbeck, Energieberater Hwk

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

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

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

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises