

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lauchhammer

**Ihr Raumwunder mit Herz in Lauchhammer-Mitte – Platz für Familie, Ideen & Zukunft!**



Objekt-Nr. OM-398960

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **124.900 €**

Ansprechpartner:  
Carsten Seeberger

01979 Lauchhammer  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	341,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	156,12 m²	Carports	2
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz für Familie, Kreativität und eigene Ideen

Kaufpreis: 124.900 €

Käuferprovision: 0 %

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Hier entsteht Ihr ganz persönliches Wohnprojekt:

Ein charmantes, großzügiges Einfamilienhaus im Herzen von Lauchhammer-Mitte, das jede Menge Raum für Familie, Kreativität und individuelle Wohnideen bietet.

Mit rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Etagen und vielen Nutzungsmöglichkeiten wartet dieses Haus darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Ob Familien, Mehrgenerationen, Paare mit Platzbedarf oder Selbstverwirklicher – hier ist Platz für Ihre Träume!

Das Besondere auf einen Blick

Zentrale, familienfreundliche Lage – Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort.

Drei Wohnebenen mit Potenzial – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Solide Bausubstanz (BJ 1936) mit historischem Charme

Gestaltungsfreiheit pur – renovierungsbedürftig, aber bereit für Ihren Stil.

Kleiner Garten, Terrasse & Nebengebäude – pflegeleicht und vielseitig nutzbar.

Keine Käuferprovision.

Raumaufteilung & Nutzungsideen

Erdgeschoss – Der familiäre Mittelpunkt (ca. 56 m<sup>2</sup>)

Wohnzimmer (20,9 m<sup>2</sup>): Ideal als gemütlicher Treffpunkt für die ganze Familie – mit Platz für Sofa, Esstisch und Spieleabende.

Wohnnische (3,5 m<sup>2</sup>): Perfekt für eine Leseecke, Spielbereich oder einen kleinen Arbeitsplatz.

Offene Küche (11,5 m<sup>2</sup>): Gestalten Sie Ihre Traumküche mit Blick in den Garten.

Schlafzimmer (10,9 m<sup>2</sup>): Ruhiger Rückzugsort für Eltern – oder Gästezimmer.

Bad (6,3 m<sup>2</sup>): Tageslichtbad mit Wanne – ideal für Familienalltag.

Garderobe/Flur (3,3 m<sup>2</sup>): Praktisch für Jacken, Schuhe und Alltag.

Tipp für Familien: Durch die offene Küche und das große Wohnzimmer entsteht hier ein lebendiger Mittelpunkt – perfekt für gemeinsames Kochen, Lernen und Zusammensein.

Obergeschoss – Rückzugsort für Kinder oder Gäste (ca. 59 m<sup>2</sup>)

3 Kinderzimmer (je 10–12 m<sup>2</sup>): Drei helle, gut geschnittene Räume – ideal für Kinder, Gäste oder Hobby.

Schlafzimmer (15,9 m<sup>2</sup>): Großes Elternzimmer oder gemütliches Studio.

Bad (5,5 m<sup>2</sup>): Praktisches Duschbad – perfekt für die morgendliche Familienroutine.

Flur (4,7 m<sup>2</sup>): Platz für Bücherregal oder Spielfläche.

Tipp für Mehrgenerationen: Das Obergeschoss bietet genug Platz, um eine eigene kleine Wohneinheit für die Großeltern oder erwachsene Kinder einzurichten.

Dachgeschoss – Ihre kreative Freiheit (ca. 40 m<sup>2</sup>)

Wohnraum (23,1 m<sup>2</sup>): Lichtdurchflutet – ideal als Atelier, Jugendzimmer oder Homeoffice.

Küchennische (2,4 m<sup>2</sup>): Möglichkeit zur Einrichtung einer kleinen Pantryküche.

Schlafzimmer (11,8 m<sup>2</sup>): Ruhiger Schlafplatz oder Gästezimmer.

Bad (3 m<sup>2</sup>): Kompaktes Duschbad – praktisch und privat.

Tipp für Kreative: Das Dachgeschoss eignet sich wunderbar als Atelier, Büro oder Mietstudio – mit eigenem Bad und Küchenanschluss.

Außenbereich – Klein, fein, pflegeleicht

Terrasse für Sommerabende und Grillrunden.

Kleiner Garten mit Gestaltungsspielraum – leicht zu pflegen.

Carport und Nebengebäude für Auto, Werkstatt oder Stauraum.

Für wen dieses Haus ideal ist:

Familien – viel Platz, mehrere Schlafzimmer, zwei Küchen und drei Bäder.

Mehrgenerationen – getrennt wohnen, gemeinsam leben.

Kreative & Selbstverwirklicher – Ausbau- und Gestaltungspotenzial.

Investoren – gute Vermietbarkeit und solider Bestand

Handwerker mit Vision – hier entsteht ein echtes Unikat.

## Ausstattung

Technische Details & Ausstattung

3 modernisierte Bäder (Vollbad, Duschbad, Wannenbad)

2 Küchenräume (EG + DG) – ideal für getrennte Wohnbereiche

Kunststofffenster (teils mit Rollläden)

Öl-Zentralheizung (Bj. 1992, 3 × 900 l Tanks)

Gasanschluss im Keller vorhanden

Die Bodenbeläge wurden bereits entfernt, sodass Sie als zukünftiger Eigentümer die Möglichkeit haben, die Auswahl und Gestaltung der neuen Bodenbeläge individuell nach Ihren Vorstellungen vorzunehmen. Dies eröffnet Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit und reduziert zugleich den Renovierungsaufwand.

Zudem wurden die Wände in den meisten Räumen bereits in hellen, neutralen Farbtönen gestrichen und damit optimal auf eine neue Wandgestaltung vorbereitet. Diese vorbereitenden Maßnahmen sparen Zeit, Arbeitsleistung und Kosten und erleichtern den unmittelbaren Start in die persönliche Raumgestaltung.

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Fazit

Ein Haus mit Herz und Geschichte – bereit für Ihre Zukunft.

Hier verbinden sich Zentralität, Substanz und Gestaltungsspielraum zu einem Zuhause voller Möglichkeiten.

Ob Familiennest, Mehrgenerationenhaus oder kreatives Projekt:

Dieses Haus wartet auf Menschen, die mehr wollen als nur vier Wände.

Wirtschaftliche Daten

•Kaufpreis: 124.900 €

Nebenkosten: Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer

(insgesamt 8 % in Brandenburg)

Provision: 0 % Käuferprovision

•Bodenrichtwert: 24 €/m<sup>2</sup>

•Grundsteuer: ca. 369,60 € jährlich

•Gebäudeversicherung: ca. 68,36 € monatlich

Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Angaben, die wir vom Eigentümer erhalten haben, weder eine Haftung noch eine Gewährleistung übernehmen.

Kontakt & Besichtigung

Lassen Sie sich dieses Haus mit Herz und Geschichte nicht entgehen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer an.

Impressum

Firma: Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt)

Adresse: Margeritenstraße 8, 01979 Lauchhammer

Telefon: 03574 / 4673247

Mobil: 0151 / 44 647 800

Web: [www.immo-fuchs-bilien.de](http://www.immo-fuchs-bilien.de)

E-Mail: [carsten.seeberger@immo-fuchs-bilien.de](mailto:carsten.seeberger@immo-fuchs-bilien.de)

Geschäftsführer: Carsten Seeberger

Maklererlaubnis gemäß § 34c GewO, erteilt durch das Ordnungsamt Lauchhammer

HRB 17211, Amtsgericht Cottbus – USt-IdNr: DE362411898

## Lage

Lage: Lauchhammer-Mitte

Die Immobilie befindet sich in der Cottbuser Straße, einer verkehrsgünstigen innerstädtischen Verbindungs- und Anliegerstraße.

Alles nah: Schulen, Kitas, Geschäfte und Ärzte fußläufig erreichbar.

Gesundheit & Versorgung: Ärztehäuser, Apotheken und das Klinikum Lausitz in der Nähe.



Mobilität: gute Anbindung über regionale Straßen, Autobahn A13 (Dresden–Berlin) schnell erreichbar.

Umfeld: gewachsene Nachbarschaft mit Wohn- und Gewerbenutzung – lebendig, praktisch und überschaubar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	349,03 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



DG Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



DG Wohn-Esszimmer Ausschnitt I



DG Schlafzimmer Ausschnitt I



# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer Ausschnitt II



DG Badausschnitt I



DG Badausschnitt II

# Exposé - Galerie



DG Treppenhaus Ausschnitt I



DG Treppenhaus Ausschnitt II



# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1 Ausschnitt I



OG Schlafzimmer 1 Ausschnitt I

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1 Ausschnitt I



OG Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2 Ausschnitt I



OG Schlafzimmer 2 Ausschnitt I



# Exposé - Galerie



OG Bad Ausschnitt I



OG Bad Ausschnitt II

# Exposé - Galerie



OG Bad Ausschnitt III



OG Flur

# Exposé - Galerie



OG Treppenhaus



EG Wohn-Esszimmer Ausschnitt I



# Exposé - Galerie



EG Wohn-Küche Ausschnitt II



EG Wohn-Esszimmer Ausschnitt I

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Bad Ausschnitt I



# Exposé - Galerie



EG Bad Ausschnitt II



EG Flur



EG Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Keller Treppenabgang



Keller 1 von 4



# Exposé - Galerie



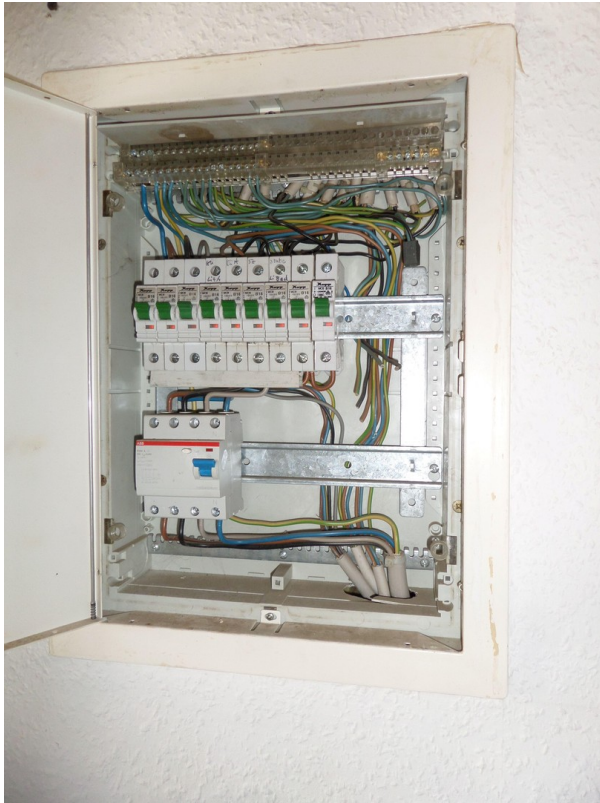
Keller Heizungsraum Ausschnitt



Keller Heizungsraum Ausschnitt



# Exposé - Galerie



EG Sicherungskasten



OG Sicherungskasten



2 x Carport



# Exposé - Galerie



Seitliches Grundstück



Garten Teilansicht I



# Exposé - Galerie



Garten Teilansicht II



Seitentor

# Exposé - Galerie



Haus Terrassenseite



Haus Rückseite Ansicht



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 18.11.2030

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2020-003430713  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Cottbuser Str. 24, 01979 Lauchhammer		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1936		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	1992		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	216,79 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (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 der EnEV, 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

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

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**  
Inh. Roland Harsche  
(geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

19.11.2020

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> 88-2020-003430713  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

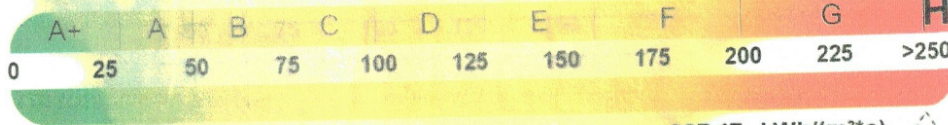
2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 103,74 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

349,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



387,17 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 387,17 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 113,95 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 1,49 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

349,03  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

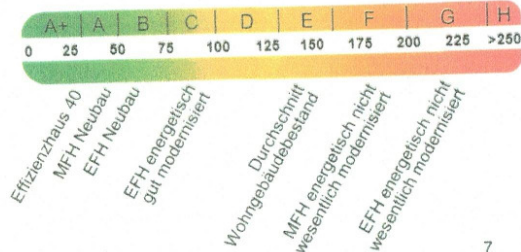
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle H<sub>T</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

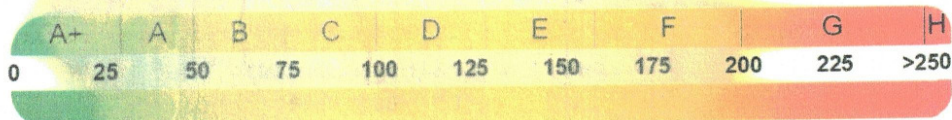
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2020-003430713  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

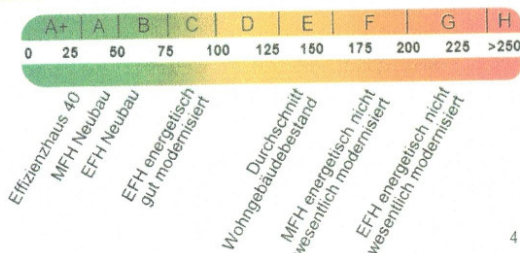
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2020-003430713

Empfehlungen des Ausstellers

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krutter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

### 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 auch die so genannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### **Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2**

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

#### **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.

#### **Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3**

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

# Exposé - Grundrisse

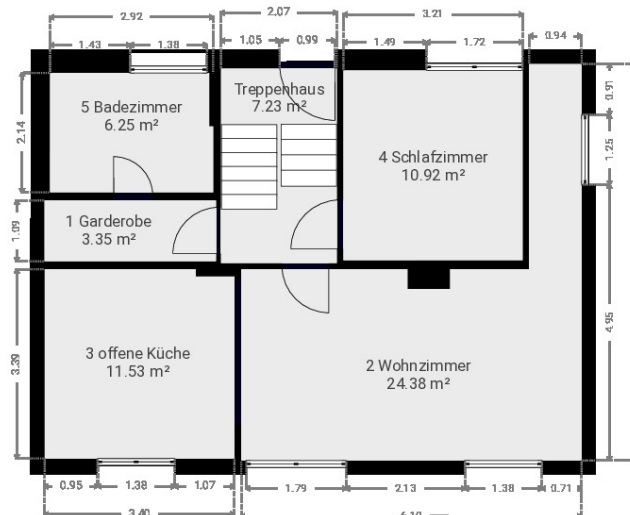
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3

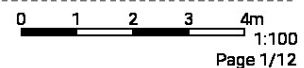


ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

### ▼ Erdgeschoss



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer



# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

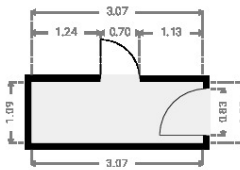
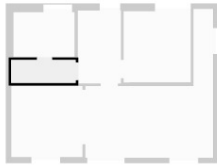
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

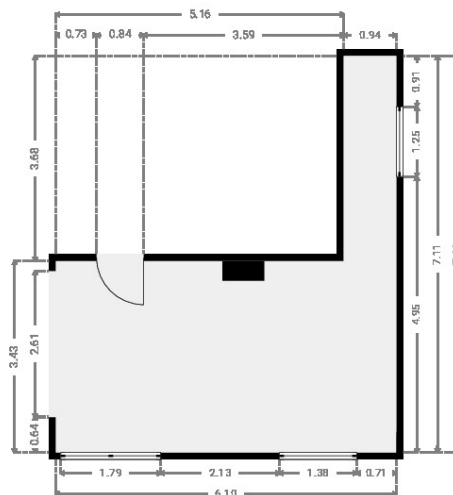
### ▼ 1 Garderobe Erdgeschoss

BREITE: 3.07 m · LÄNGE: 1.09 m  
BEREICH: 3.35 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8.32 m

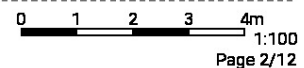


### ▼ 2 Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 6.10 m · LÄNGE: 7.11 m  
BEREICH: 24.38 m<sup>2</sup> · UMFANG: 26.42 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer



# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

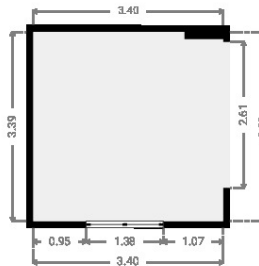
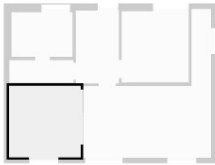
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

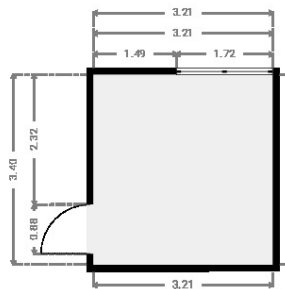
### ▼ 3 offene Küche Erdgeschoss

BREITE: 3.40 m · LÄNGE: 3.39 m  
BEREICH: 11.53 m² · UMFANG: 13.58 m



### ▼ 4 Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.21 m · LÄNGE: 3.40 m  
BEREICH: 10.92 m² · UMFANG: 13.22 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 3/12

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

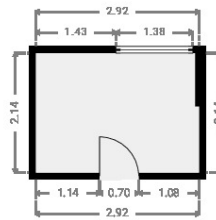
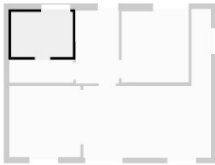
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

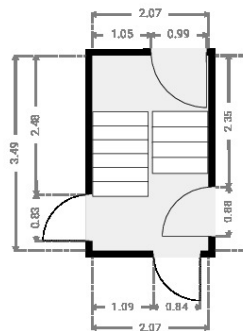
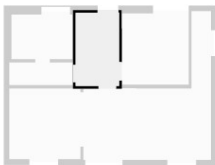
### ▼ 5 Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.92 m · LÄNGE: 2.14 m  
BEREICH: 6.25 m² · UMFANG: 10.12 m



### ▼ Treppenhaus Erdgeschoss

BREITE: 2.07 m · LÄNGE: 3.49 m  
BEREICH: 7.23 m² · UMFANG: 11.12 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 4/12



# Exposé - Grundrisse

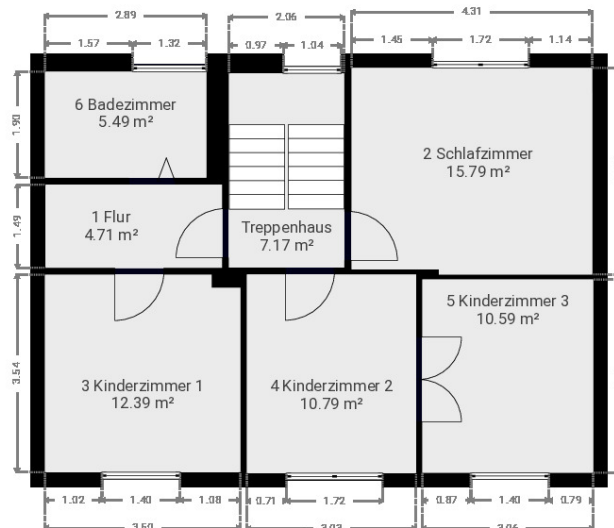
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

### ▼ 1. Stock



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 5/12

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

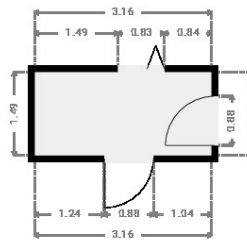
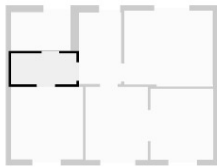
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

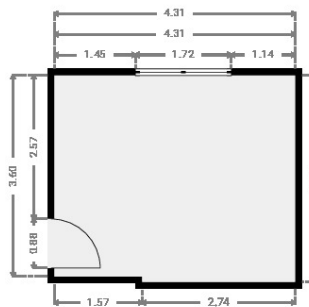
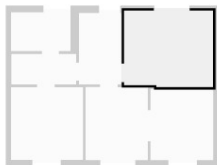
### ▼ 1 Flur 1. Stock

BREITE: 3.16 m · LÄNGE: 1.49 m  
BEREICH: 4.71 m² · UMFANG: 9.30 m

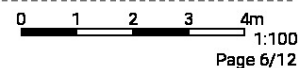


### ▼ 2 Schlafzimmer 1. Stock

BREITE: 4.31 m · LÄNGE: 3.70 m  
BEREICH: 15.79 m² · UMFANG: 16.02 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer



# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

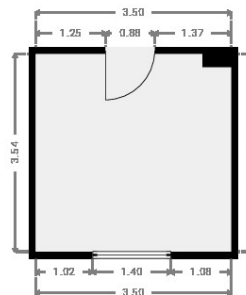
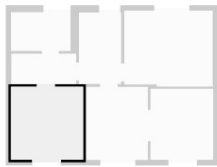
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

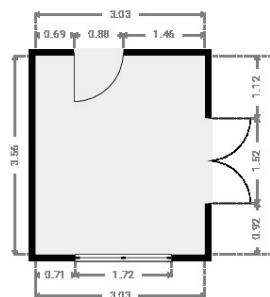
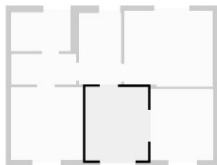
### ▼ 3 Kinderzimmer 1 1. Stock

BREITE: 3.50 m · LÄNGE: 3.54 m  
BEREICH: 12.39 m² · UMFANG: 14.08 m



### ▼ 4 Kinderzimmer 2 1. Stock

BREITE: 3.03 m · LÄNGE: 3.56 m  
BEREICH: 10.79 m² · UMFANG: 13.18 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 7/12



# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

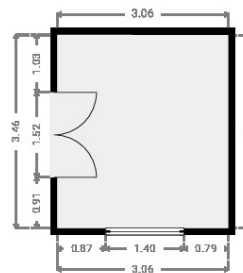
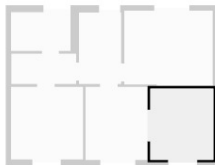
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

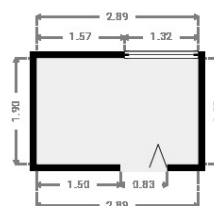
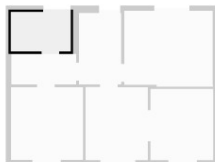
### ▼ 5 Kinderzimmer 3 1. Stock

BREITE: 3.06 m · LÄNGE: 3.46 m  
BEREICH: 10.59 m² · UMFANG: 13.04 m



### ▼ 6 Badezimmer 1. Stock

BREITE: 2.89 m · LÄNGE: 1.90 m  
BEREICH: 5.49 m² · UMFANG: 9.58 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 8/12

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

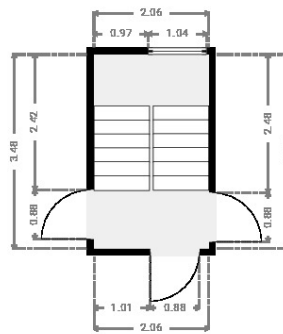
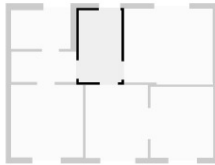
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

### ▼ Treppenhaus 1. Stock

BREITE: 2.06 m · LÄNGE: 3.48 m  
BEREICH: 7.17 m² · UMFANG: 11.08 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 9/12

# Exposé - Grundrisse

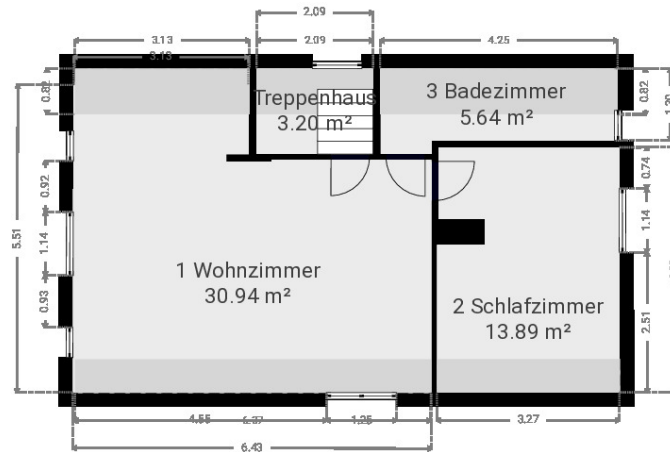
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

### ▼ Dach



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 10/12

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

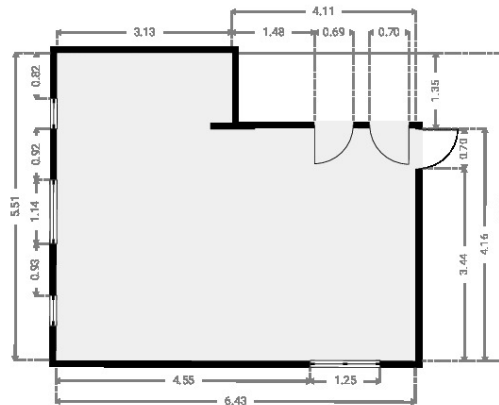
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

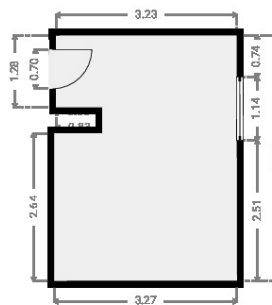
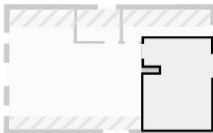
### ▼ 1 Wohnzimmer Dach

BREITE: 6.43 m · LÄNGE: 5.51 m  
BEREICH: 30.94 m² · UMFANG: 23.86 m



### ▼ 2 Schlafzimmer Dach

BREITE: 3.27 m · LÄNGE: 4.39 m  
BEREICH: 13.89 m² · UMFANG: 16.97 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 11/12



# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

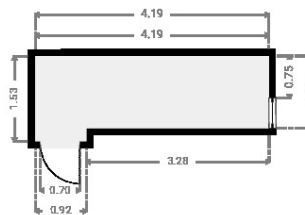
Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 02.10.2025

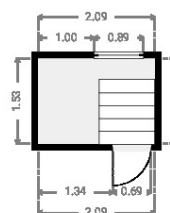
### ▼ 3 Badezimmer Dach

BREITE: 4.19 m · LÄNGE: 1.53 m  
BEREICH: 5.64 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.44 m



### ▼ Treppenhaus Dach

BREITE: 2.09 m · LÄNGE: 1.53 m  
BEREICH: 3.20 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7.24 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Cottbuser Straße 24, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 12/12

# Exposé - Grundrisse

<b>EFH - 01979 Lauchhammer, Cottbuser Str. 24</b>				
Pauschale Wohnflächenermittlung nach WoFIV				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Faktor</b>	<b>m²</b>
<b>EG</b>				
Garderobe/Flur	3,07	1,09	1,00	3,35
Wohnzimmer	3,43	6,10	1,00	20,92
Wohnzimmernische	3,68	0,94	1,00	3,46
offene Küche	3,40	3,39	1,00	11,53
Schlafzimmer	3,21	3,40	1,00	10,92
Bad	2,14	2,92	1,00	6,25
<b>gesamt m²</b>				<b>56,42</b>
<b>OG</b>				
Flur	3,16	1,49	1,00	4,71
Schlafzimmer	4,31	3,70	1,00	15,95
<i>Abzug Wandvorsprung</i>	<i>1,57</i>	<i>0,10</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 0,16</i>
Kinderzimmer 1	3,54	3,50	1,00	12,39
Kinderzimmer 2	3,56	3,03	1,00	10,79
Kinderzimmer 3	3,06	3,46	1,00	10,59
Bad	1,90	2,89	1,00	5,49
<b>gesamt m²</b>				<b>59,75</b>
<b>DG</b> <small>(unter Berücksichtigung der Dachschrägen)</small>				
Wohnzimmer	3,60	6,43	1,00	23,15
Wohnzimmernische	0,78	3,13	1,00	2,44
Schlafzimmer	3,27	3,60	1,00	11,77
<i>Abzug Esse</i>	<i>0,83</i>	<i>0,47</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 0,39</i>
Bad	0,70	4,25	1,00	2,98
<b>gesamt m²</b>				<b>39,95</b>
<b>Wohnfläche EFH total m²</b>				<b>156,12</b>