

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oberuckersee

### Familienfreundliches Einfamilienhaus in Oberuckersee mit Garten und guter Anbindung



Objekt-Nr. OM-400139

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **280.000 €**

17291 Oberuckersee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.114,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	103,34 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in idyllischer Lage im beliebten Ortsteil Warnitz / Neuhof der Gemeinde Oberuckersee. Das im Jahr 2000 erbaute Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und einen Dachboden und bietet viel Platz für Paare oder Familien, die Ruhe und Natur lieben, aber gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung schätzen.

Das großzügige Grundstück (>1.100 m<sup>2</sup>) mit gepflegtem Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Eine große Terrasse mit Blick ins Grüne bietet den perfekten Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Helles Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, große voll ausgestattete Küche, Gäste-WC mit Dusche, Hauswirtschaftsraum (HWR) sowie Flur.

Obergeschoss:

Kinderzimmer, Gästezimmer, Schlafzimmer, Abstellkammer sowie Badezimmer mit Badewanne. Die Räume im Obergeschoss bieten eine flexible Nutzung – ob Kinderzimmer, Büro/Homeoffice oder Gästezimmer: Sie passen sich Ihren individuellen Wohnbedürfnissen optimal an.

Dachboden:

Bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
- Grundstück: großzügiges Gartengrundstück mit viel Privatsphäre
- 4 Zimmer plus Nebenräume
- große Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Carport und zwei PKW-Stellplätze
- Geräteschuppen für Garten- und Freizeitbedarf
- Erdgasheizung, erneuert 2011, ergänzt durch Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- gepflegter Zustand, bezugsfertig
- Heizungsart: Zentralheizung
- Energieträger: Gas
- Energieausweis: Energieverbrauchsausweis vorhanden (Ausstellungsdatum: 03.11.2025)
- Energieverbrauch: 83 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: C

## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine solide und gepflegte Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Energieeffizienz bietet. Die Erdgasheizung wurde im Jahr 2011 erneuert und mit einer Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung ergänzt.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster sind mit manuellen Rollläden im Erdgeschoss ausgestattet und sorgen für gute Wärmedämmung sowie zusätzlichen Sicht- und Schallschutz.

Innentüren: Holztüren, teilweise mit Glaseinsätzen

Bodenbeläge: Im Erdgeschoss überwiegend pflegeleichte Fliesen (Wohnzimmer mit textilem Fußbodenbelag); im Obergeschoss überwiegend textiler Bodenbelag, Bäder mit Fliesenbelag

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, während das Badezimmer im Obergeschoss über eine Badewanne verfügt. Der Hauswirtschaftsraum enthält praktische Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Der große Garten mit gepflegter Rasenfläche bietet viel Platz für Freizeit, Spielgeräte oder ein eigenes Gemüsebeet.

Zudem steht ein schneller Internetanschluss (DSL bis zu 250 Mbit/s) zur Verfügung, der modernes Arbeiten und Streaming problemlos ermöglicht.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als Ferien- oder Wochenendhaus. Die Kombination aus ruhiger Lage, gepflegtem Grundstück und guter Anbindung macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständige schriftliche Anfragen (E-Mail, Name, Anschrift und Telefonnummer) beantworten.

Anfragen von Maklern, Vermittlern oder Vertriebsfirmen sind nicht erwünscht.

## Lage

Das Haus liegt im charmanten Ort Warnitz / Neuhof, einem Ortsteil der Gemeinde Oberuckersee im Landkreis Uckermark (Brandenburg) – einer der reizvollsten Regionen Nordostdeutschlands. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit idealer Infrastruktur.

In Warnitz finden sich eine Kita, Grundschule und ein Hort – alles bequem erreichbar. Ein Landmarkt und eine Hausarztpraxis decken den täglichen Bedarf ab. (alle Stationen jeweils ca. 4 Minuten mit dem Auto entfernt) Besonders reizvoll ist die Nähe zum Oberuckersee, einem der schönsten Seen der Region. Hier können Sie im Sommer baden, Bootfahren und Angeln oder einfach entspannen. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Wander- und Radwege, idyllische Natur und eine ruhige Nachbarschaft – ideal für Familien, Naturliebhaber oder Pendler, die nach Feierabend Erholung suchen.

Die verkehrstechnische Anbindung (ÖPNV) ist hervorragend:

- Regionalexpress RE3 (Station: Warnitz (Uckermark)) mit direkter Verbindung Richtung Berlin (Fahrzeit: 1:13h bis Berlin Hauptbahnhof) und Prenzlau (Fahrzeit: ca. 11 Minuten)

- Busanbindung in die umliegenden Orte

Trotz der naturnahen, ländlichen Umgebung bietet Oberuckersee eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die A20 und die B109 sind sowohl Berlin als auch die Ostseeküste bequem erreichbar. Der nahegelegene Anschluss an die A11 in Warnitz ermöglicht zudem eine schnelle Zufahrt zum Oberuckersee in rund 10 Minuten. Auch das benachbarte Polen ist über die A11 in etwa 30-40 Minuten erreichbar – ideal für spontane Ausflüge. So verbindet die Lage idyllisches Wohnen im Grünen mit einer komfortablen Nähe zu urbanen Angeboten. Die Anbindung mit dem PKW an die umliegenden Städte ist ausgezeichnet und erweitert das Angebot an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten erheblich:

Prenzlau: ca. 20–25 Minuten

Angermünde: ca. 30 Minuten

Beide Städte verfügen über eine umfassende Infrastruktur mit weiterführenden Schulen und Gymnasium, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Apotheken, Restaurants, Kino sowie einem breiten Freizeit- und Kulturangebot.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht Nord/Ost

# Exposé - Galerie



Außenansicht Süd



Außenansicht Nord/West

# Exposé - Galerie



Carport und Stellplätze



Carport und Stellplätze

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne OG



Badezimmer mit Wanne OG



Badezimmer mit Wanne OG

# Exposé - Galerie

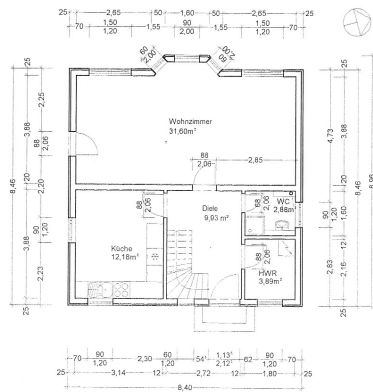


Schlafzimmer OG

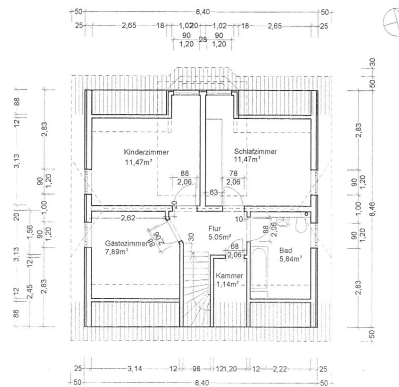


Gästezimmer OG

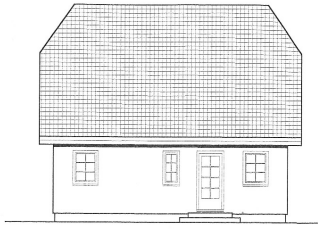
# Exposé - Grundrisse



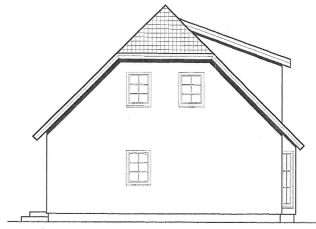
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



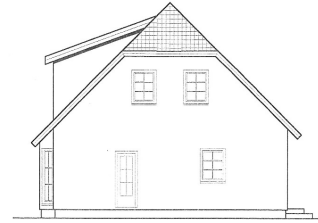
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: **03.11.2025**

Registriernummer: **BB-2025-006044609**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Warnitzer Straße 6 17291 Oberuckersee		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2011		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	124	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasserbereitung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (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 beigefügt (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)  
Jonas Fechner B. Eng Energieeffizienz-Experte  
m.v.n. energy GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum 03.11.2025

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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> 16.10.2023

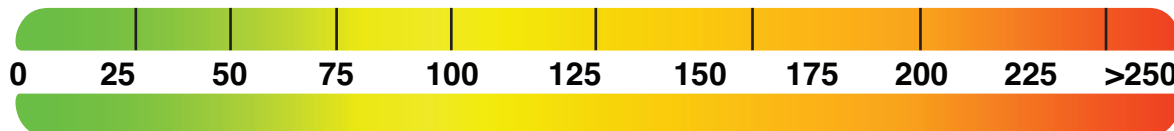
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2025-006044609

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert   kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert   kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert   W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert   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]

  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> :
<span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;"> </span>	%	%	%
<span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;"> </span>	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :	
<span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;"> </span>	%	
<span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;"> </span>	%	
Summe <sup>8</sup> :		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen 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> 16.10.2023

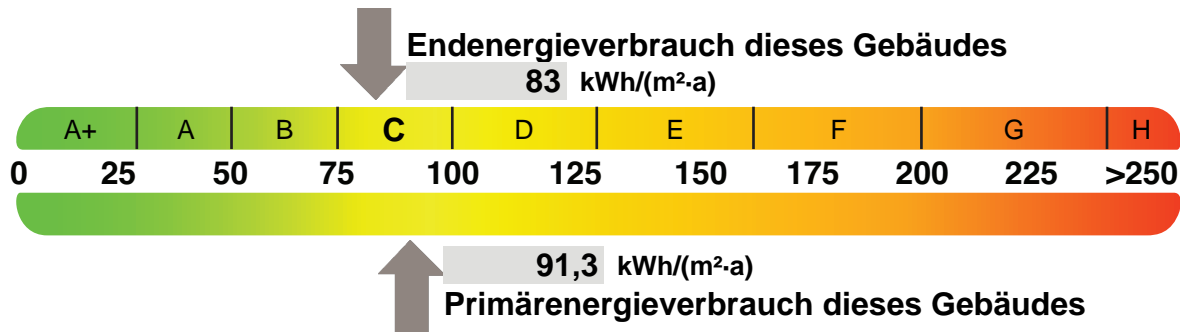
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2025-006044609

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,92 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

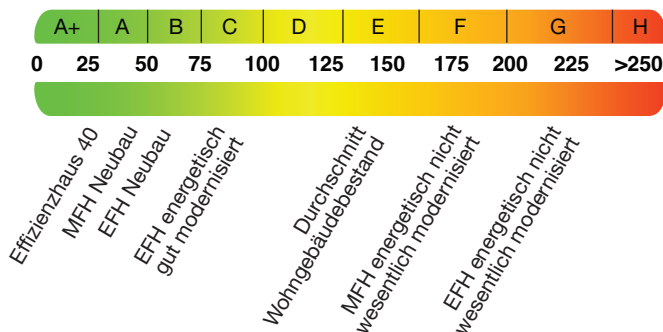
83 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	28.04.2022	Erdgas	1,1	19.064	4.366	14.697	0,78
29.04.2022	31.12.2023	Erdgas	1,1	14.956	5.535	9.420	0,65
01.01.2024	02.01.2025	Erdgas	1,1	8.334	3.324	5.009	1,19
03.01.2025	28.02.2025	Erdgas	1,1	3.254	516	2.737	0,55

weitere Einträge in Anlage

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



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2025-006044609

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	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept (z.B.: Wärmepumpe, Nah-/Fernwärme, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Photovoltaik-Anlage installieren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

## 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> 16.10.2023

## 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 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.

### 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 Primärenergiefaktoren 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