

Exposé

Einfamilienhaus in Neu Wulmstorf

**Ländlicher Wohnraum für Familien - Freistehendes EFH
mit Scheune, großem Grundstück Nähe HH**



Objekt-Nr. OM-402722

Einfamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
S. Scheumann

21629 Neu Wulmstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.169,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	42,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit seinem charakteristischen Krüppelwalmdach liegt eingebettet in idyllischer Umgebung und bietet auf über 4.000 m² Grundstücksfläche ein Zuhause mit Seltenheitswert. Hier trifft ländlicher Charme auf gepflegte Bausubstanz und durchdachte Modernisierungen.

Das Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 150 m², verteilt auf insgesamt 5 Zimmer, großzügige Wohnbereiche und eine klare Raumaufteilung, die ideal für Familien oder Paare mit Platzanspruch ist.

Besonders hervorzuheben ist die separate Scheune, die im Erdgeschoss über zwei Garagenstellplätze verfügt und im Obergeschoss wohnlich ausgebaut wurde – perfekt für Gäste, Hobbys oder zusätzlichen Wohnraum mit Charakter. Die Doppelgarage kann auch ideal als Werkstatt genutzt werden, was dem Nebengebäude zusätzlichen praktischen Mehrwert verleiht.

Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand, Rasenflächen und sonniger Süd-West-Ausrichtung bietet viel Platz für Freizeit, Tierhaltung oder einfach großzügiges, naturnahes Wohnen.

Ob Familie, Selbstständiger oder Naturfreund – dieses Anwesen schafft Raum für persönliche Entfaltung, Kreativität und langfristige Lebensqualität.

Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus mit klassischem Krüppelwalmdach
- Grundstücksfläche ca. 4.169 m²
- Wohnfläche ca. 150 m²
- Nebengebäude (Scheune), Doppelgarage beheizbar mit Werkstatt im Erdgeschoss und wohnlich ausgebauter Fläche im Obergeschoss
- Solarthermieanlage auf der Scheune zur umweltfreundlichen Warmwasseraufbereitung
- Spitzboden über dem Elternschlafzimmer, über feste Treppe erreichbar – ideal als zusätzlicher Abstellraum oder Homeoffice
- Zwei Kaminöfen – im Wohnzimmer des Haupthauses und im Obergeschoss der Scheune
- Hochwertige Einbauküche in Weiß, Granitarbeitsplatte, mit modernen E-Geräten
- Moderne Sicherheitsausstattung: nahezu alle Fenster mit Alarmsystem verbunden; bei Manipulation wird sofort der Wachdienst informiert
- Elektrische Einfahrtstor-Anlage, steuerbar per Fernbedienung
- Dach modernisiert (2007), Fenster erneuert (2013), Alarmanlage installiert
- Bodenbeläge: überwiegend hochwertiger Design-Vinylboden in heller und dunkler Optik, Bäder und Küche gefliest, Obergeschoss der Scheune mit Holzdielenboden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC sowie ein Duschbad im OG
- Großzügige Auffahrt mit mehreren Stellplätzen
- Weitläufiger Garten mit idealer Süd-West-Ausrichtung – perfekt für Familien, Naturfreunde oder Tierhaltung
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2010), zuverlässig und gepflegt.

Der Energieausweis weist einen Bedarf von 255 kWh/m²a aus, was bei Bestandsbauten dieser Generation typisch ist. Die Heizung arbeitet zuverlässig; ein späterer Wechsel auf moderne Technik ist möglich.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in Neu Wulmstorf – Ortsteil Rade, einer gefragten und naturnahen Lage im südlichen Speckgürtel von Hamburg. Die Gemeinde zählt rund 23.000 Einwohner und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung an die Metropole.

Nur wenige hundert Meter entfernt liegt der bekannte Hof Bartels, ein beliebtes Ausflugsziel in der Region. Die Umgebung ist geprägt von weiten Feldern, Waldflächen und idyllischen Wanderwegen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Ausritten einladen. Hier genießt man echte Ruhe und Entspannung – fernab vom Stadtrubel, aber mit perfekter Infrastruktur in Reichweite.

Ärzte, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung. Eine Bushaltestelle liegt quasi direkt vor der Tür, und die Autobahnauffahrt A1 ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Fahrzeit nach Hamburg beträgt etwa 30 Minuten, sodass Pendler und Berufstätige die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie Familien, die Wert auf Natur und Lebensqualität legen.

Freizeitbegeisterte profitieren von zahlreichen Angeboten: Reit- und Sportvereine, der nahegelegene Golfclub Hittfeld, verschiedene Angel- und Badeseen sowie weitläufige Feld- und Waldwege rund um Rade bieten Abwechslung und Erholung direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnhaus



Gesamtgrundstück ca. 4169 m²

Exposé - Galerie



Flur Haupteingang



Küche

Exposé - Galerie



EBK inkl. E-Geräte und Lüftung



Sitzecke Küche

Exposé - Galerie



Flur Nebeneingang



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wanne&Dusche



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppe-Flur

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Esszimmer/Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



DG



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Duschbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern mit Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Spitzboden/Rückzugsort

Exposé - Galerie



Terrasse Sommer



Hof Bartels

Exposé - Galerie



Doppelgarage/Scheune ausgebaut



Treppe Scheune

Exposé - Galerie



Wohnen/Schlafen Scheune



Kaminofen Scheune

Exposé - Galerie



Öl-Heizung Viessmann 2010



Grünfläche

Exposé - Galerie

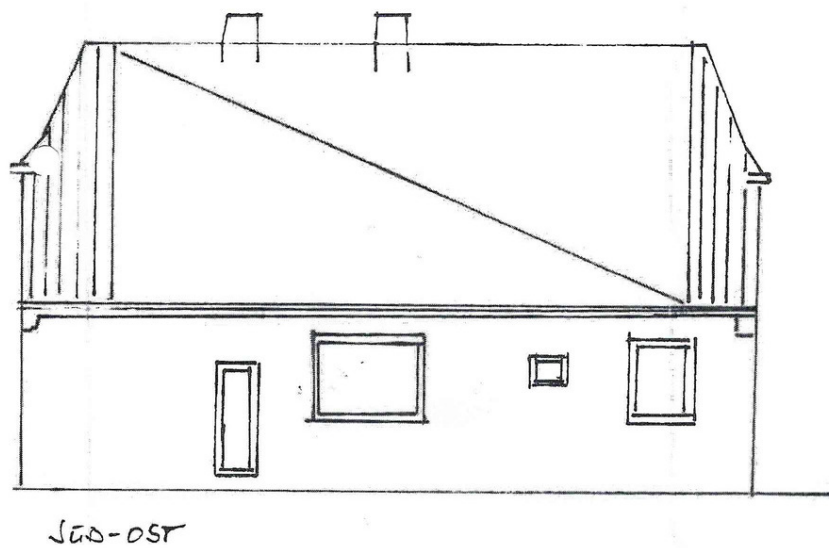
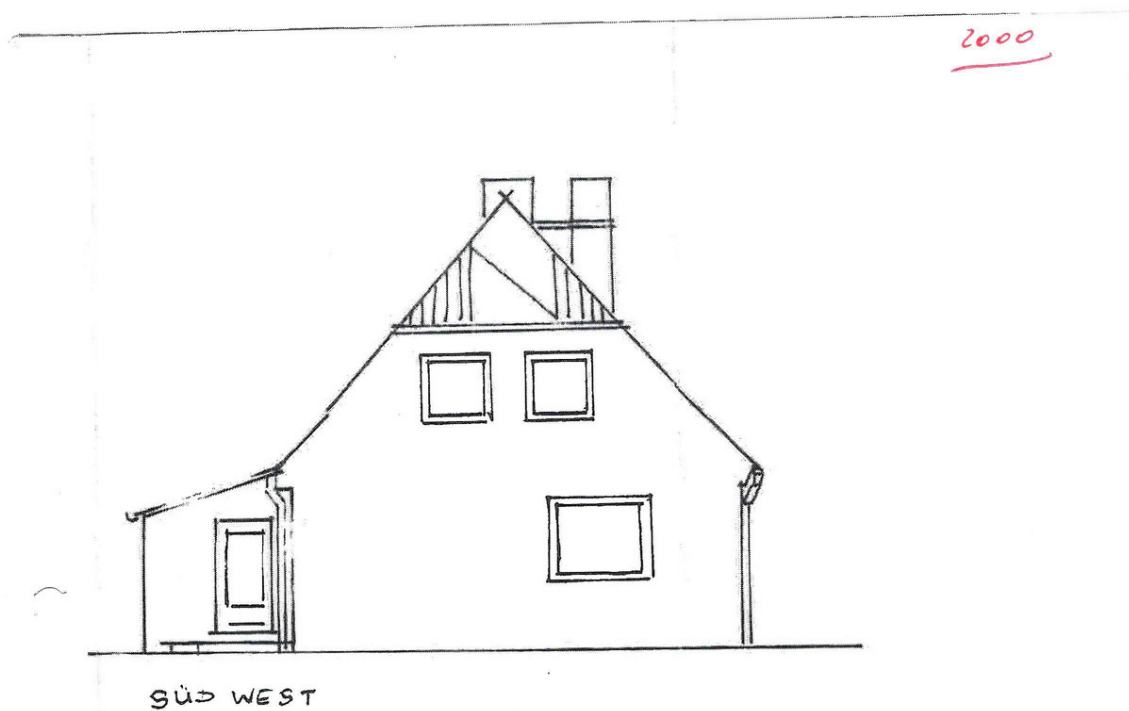


Exposé - Galerie



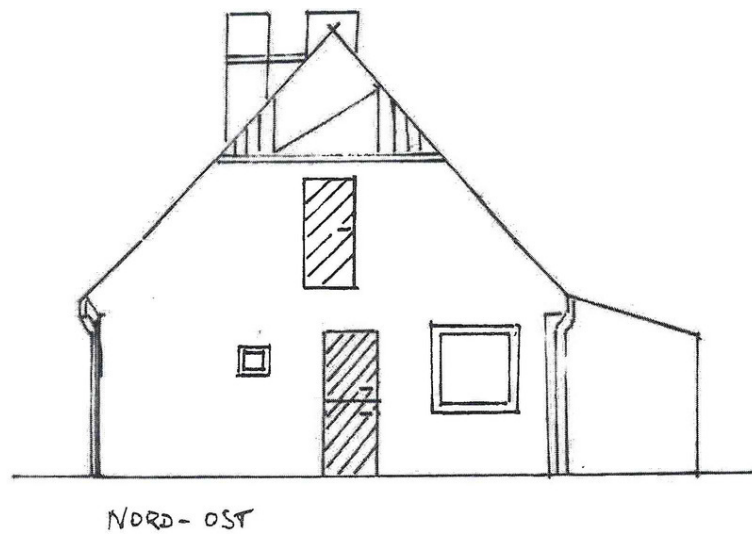
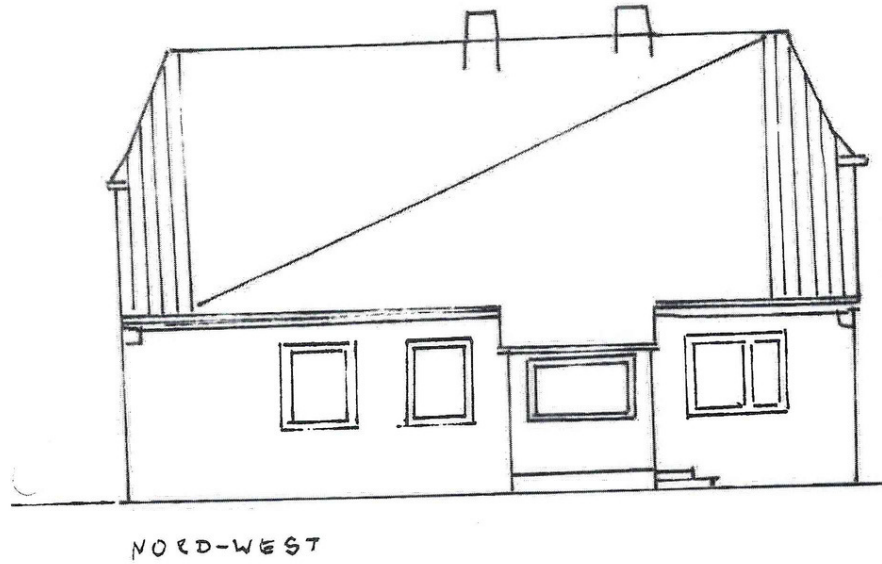
Ländliche Umgebung

Exposé - Grundrisse

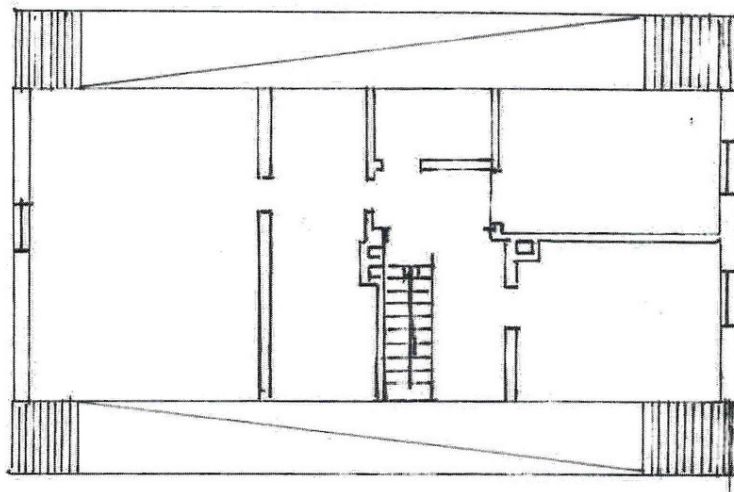


WOHNHAUS	SM
ANSICHTEN	
M 1 : 100	7.10.2006

Exposé - Grundrisse



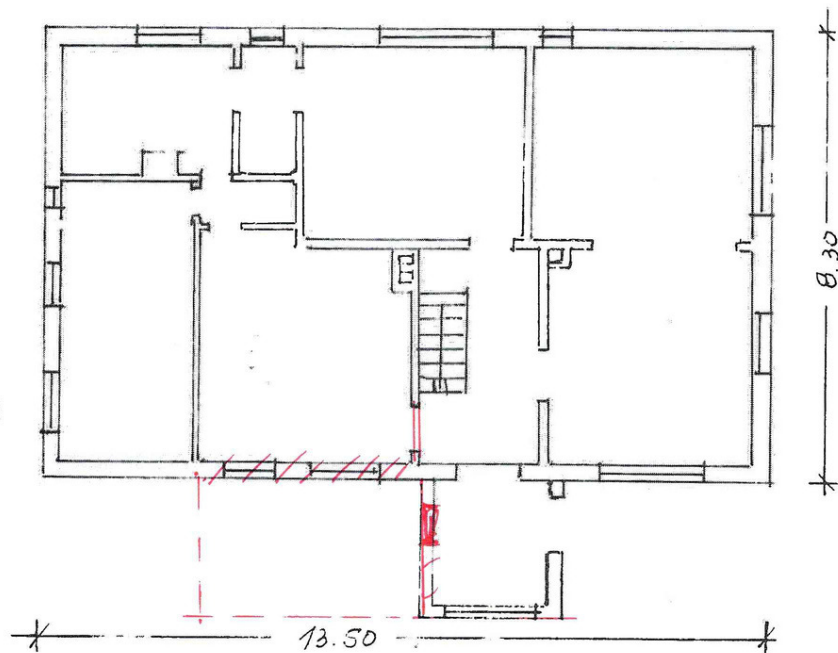
Exposé - Grundrisse



2000

gei 2002

DG



EG

gei 2002

WOHNHAUS [REDACTED]	
GRUNDRISS	
EG + DG	
	7.10.2000
M 1:100	

Exposé - Grundrisse

Garage

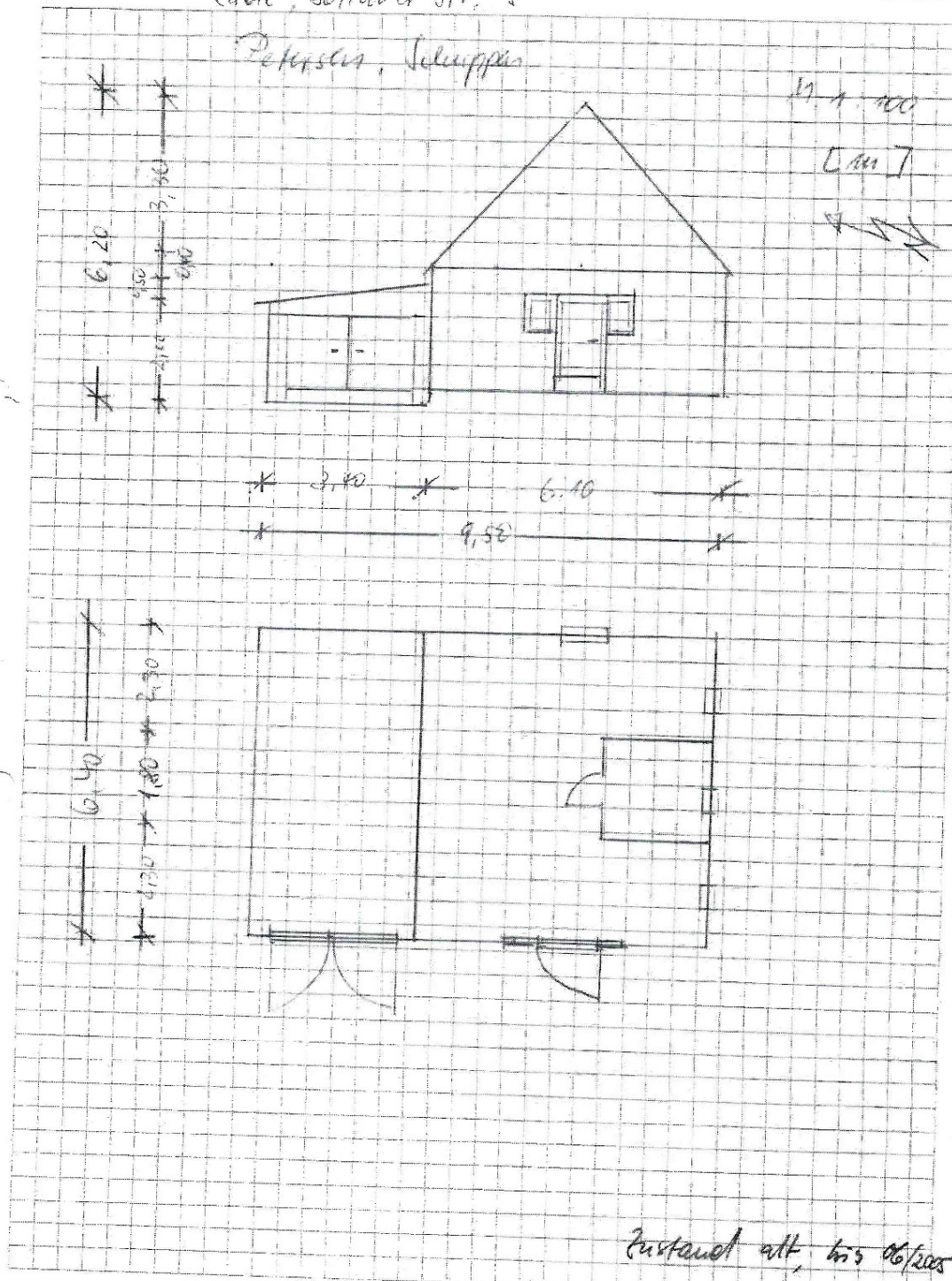
①



**HEIDELBERGER
ZEMENT**

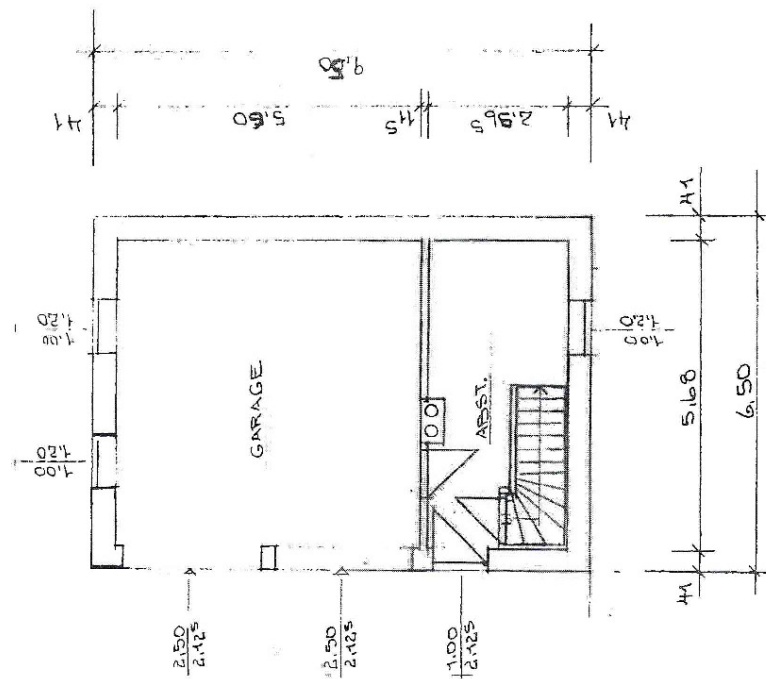
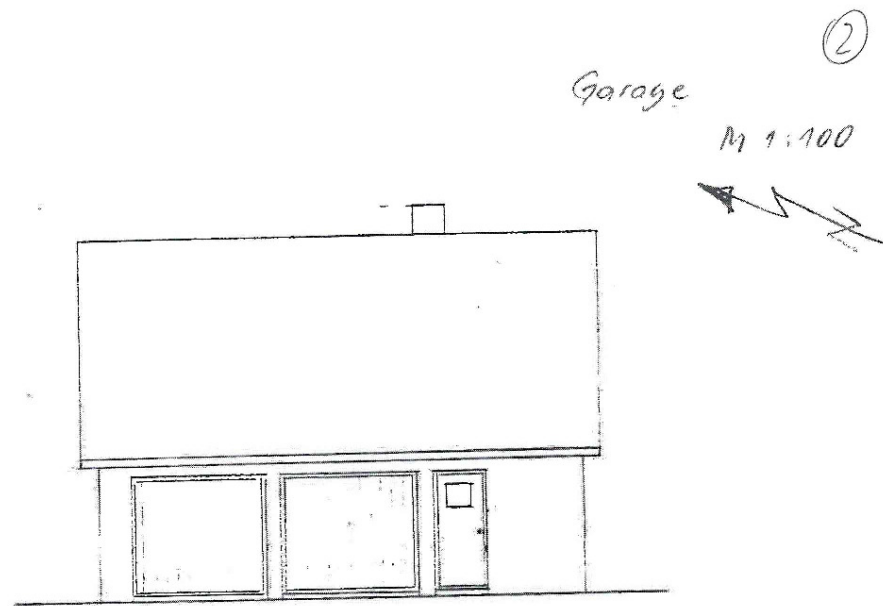
Route, Software Str. 5

Petersen, Schupp



Postcard att, hrs 06/2005

Exposé - Grundrisse



as 06/2005

Exposé - Grundrisse

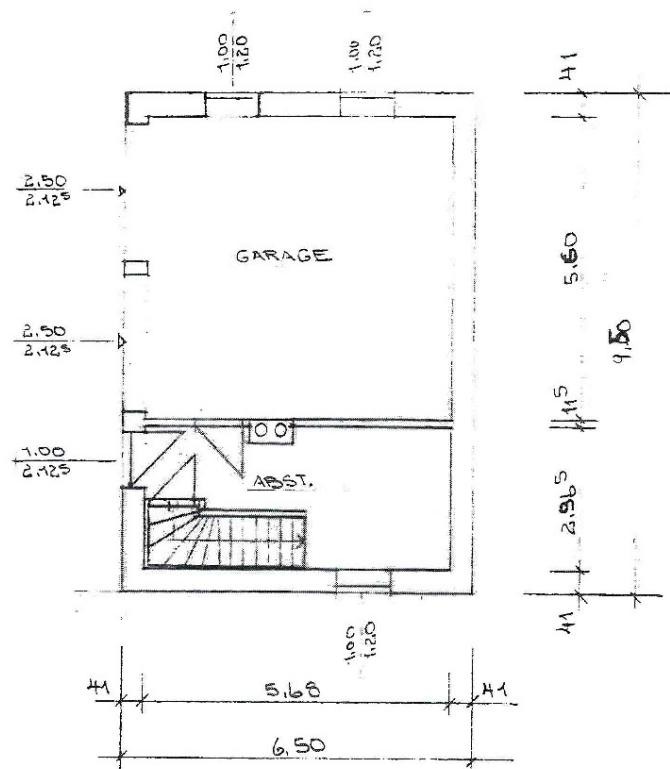
Baujahr

③

M 1:100



06/2006



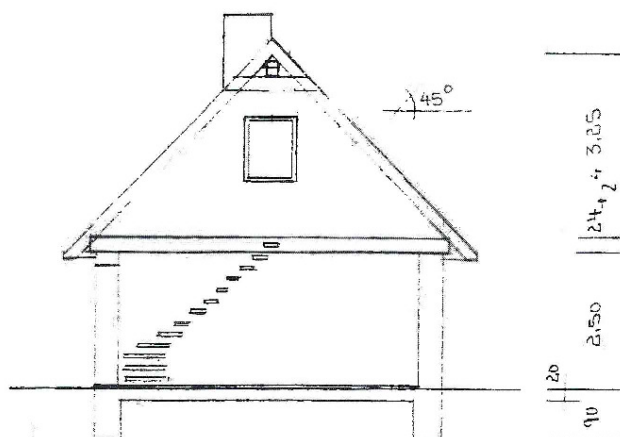
Exposé - Grundrisse

(4)

Ph 2:100

4
4
11

06/2006

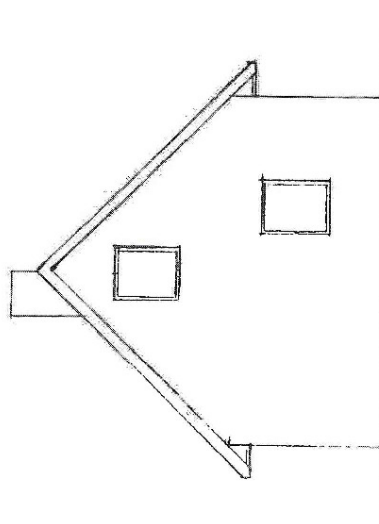
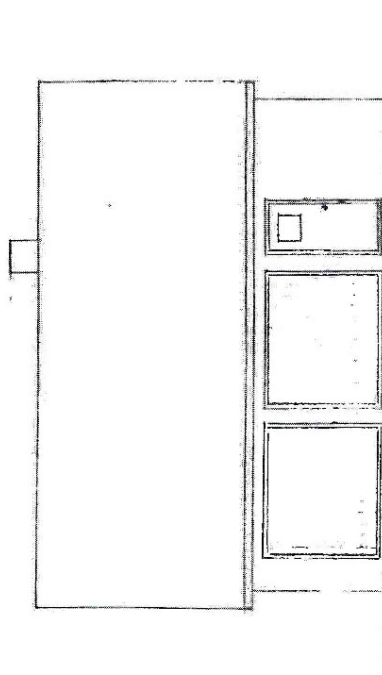


Exposé - Grundrisse

⑤

06/2016

• 2011/14

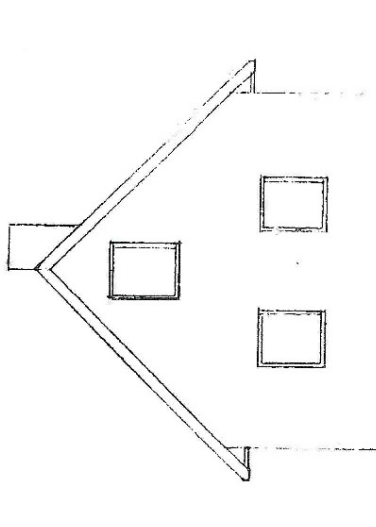
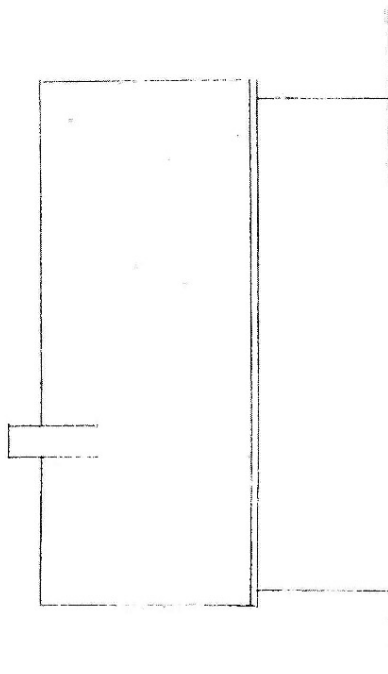


Exposé - Grundrisse

(6)

1:100

26/2006



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 07.02.2030

Registriernummer ²

NI-2020-003069622

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Soltauer Str. [REDACTED]		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1930		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	156,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Holz	Verwendung: Raumheizer	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <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 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).

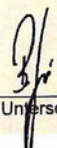
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Burkhard Reiß
Energieberater im Handwerk
Otternweg 3
21629 Neu Wulmstorf

08.02.2020
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

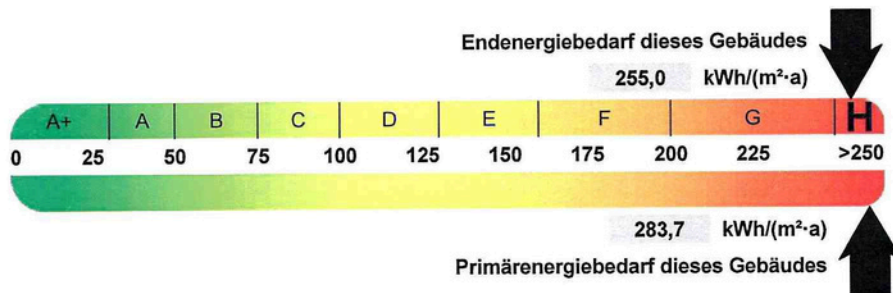
Registriernummer²

NI-2020-003069622

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 78,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 283,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 130,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,89 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

255,0 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen⁶

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

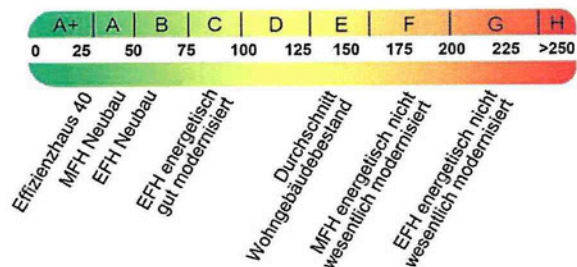
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_t⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

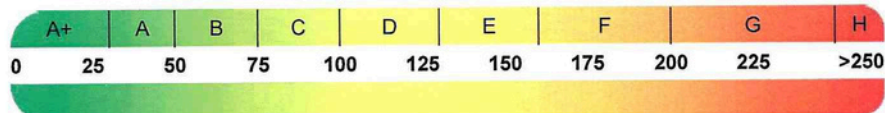
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NI-2020-003069622

3

Energieverbrauch



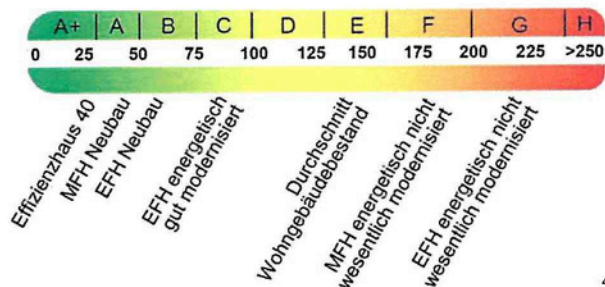
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	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 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 - 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) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NI-2020-003069622

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	Heizung	Hydraulischer Abgleich der Heizung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Burkhard Reiß, Energieberater im Handwerk
Otternweg 3, 21629 Neu Wulmstorf

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 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 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



e-mail: info@cyk-vermessung.de
Internet: <http://www.cyk-vermessung.de>

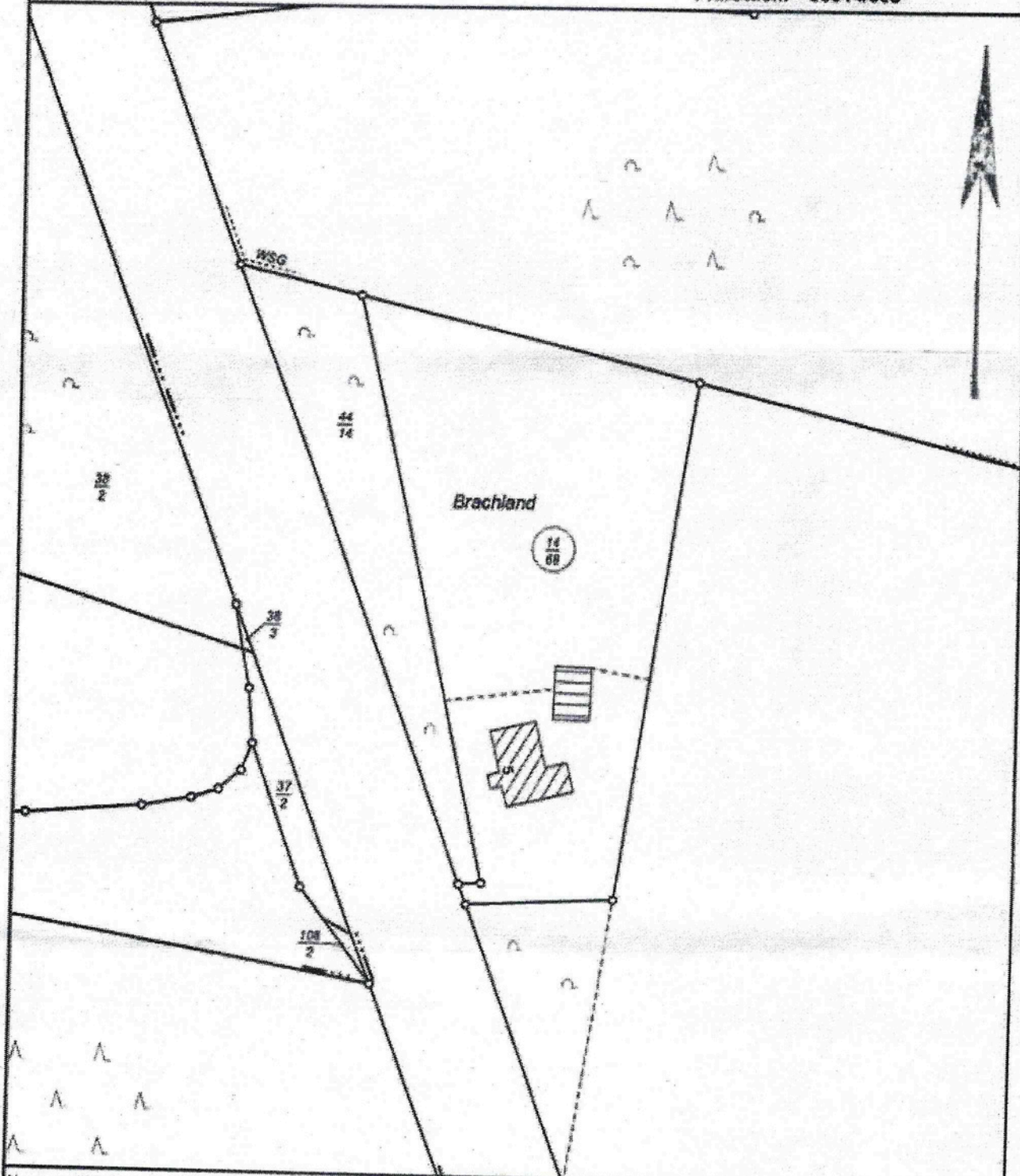
Trylon

[illegible]



Gemeinde: Neu Wulmstorf
Gemarkung: Rade

Flur: 2
Flurstück: 00014/088



Verantwortlich für den Inhalt
Behörde für GLL Lüneburg
- Katasteramt Winsen (Luhe) -
Bereitgestellt durch
Behörde für GLL Lüneburg
- Katasteramt Winsen (Luhe) -
Zeichen: EG-894/2005

Datum: 03.11.2005

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §6 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Grundrißdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet; eventuell eingeschränkte Genauigkeit.



ordlich nicht überprüft worden.