

Exposé

Einfamilienhaus in Oranienburg

Einfach einziehen - modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-404391

Einfamilienhaus

Verkauf: **396.000 €**

Ansprechpartner:
Lutz

Oberhofer Straße 62
16515 Oranienburg
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	765,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	102,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	19,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit 2 Etagen und teilunterkellert, Baujahr 1938

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 vereint ortstypischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf zwei Etagen und einem kleinem Keller bietet das vollständig modernisierte Haus Raum für Familien oder Paare.

Modernisierungen und Instandhaltungen

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und instand gehalten.

Die wichtigsten Maßnahmen im Überblick:

Dachsanierung (2014–2019):

Das komplette Dach wurde vollständig instand gesetzt, inklusive neuer Zwischensparrendämmung, Eindeckung und Dachpappe. Dies sorgt für optimale Energieeffizienz und Schutz vor Witterungseinflüssen.

Fassadenerneuerung (2022):

Die Fassade erhielt 1994 einen Vollwärmeschutz und wurde 2022 neu verputzt, was nicht nur die Optik aufwertet, sondern auch die Heizkosten senkt.

Fenster und Haustür (ab 1999):

Die Fenster wurden sukzessive erneuert, zuletzt die Haustür im Jahr 2021. Moderne Verglasung sorgt für angenehmes Raumklima und Sicherheit.

Heizung (2015):

Eine effiziente Gasbrennwerttherme mit Fußbodenheizung wurde im gesamten Haus installiert – für behagliche Wärme und niedrige Energiekosten.

Weiterhin ist ein nostalgischer Kachelofen vorhanden, der für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt.

Sanitäre Anlagen (2018):

Das Badezimmer wurde komplett erneuert und ist großzügig ausgelegt. Es ist mit einer Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und einer begehbaren Dusche ausgestattet.

Ein weiteres Gäste-WC im Obergeschoss wurde 2025 fertiggestellt.

Installationsarbeiten (2014–2019):

Die Elektrik wurde umfassend neu verlegt und entspricht aktuellen Standards.

Versorgungsleitungen (ca. 2010):

Die Wasserleitung ins Haus wurde erneuert, ebenso der Gasanschluss (2015).

Küche (2016):

Die Küche wurde renoviert und bietet modernen Komfort.

Weitere Maßnahmen (2014):

- Innendämmung im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Veranda und im Bad.

Alle Räume wurden vollständig renoviert.

- Kampfmittelbezogene Baufreiheit festgestellt (2025):

Trotz Bebauung wurde das Grundstück vollständig abgesucht und eine Bescheinigung zur Baufreiheit nach §37 a №3 Ordnungsbehördengesetz liegt vor.

Zustand und Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit schöner Außenhülle. Alle Räume wurden renoviert und bieten ein freundliches, helles Ambiente. Die großzügige Terrasse und der offene Garten lädt zu Grillabenden und Lagerfeuer an der Feuerstelle ein.

Am Ende des Grundstücks befindet sich eine großzügige Werkstatt, die ausreichend Platz für Hobbyarbeiten bietet.

Sonstiges

Das Haus ist bezugsfertig und eignet sich ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage. Die Lage in Oranienburg bietet eine hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch die umfangreiche Modernisierungen und liebevolle Pflege. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses besonderen Hauses begeistern.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

„Oranienburg Süd“ – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

Oranienburg Süd gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im grünen Norden Berlins und vereint naturnahes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Viertel ist geprägt von ruhigen, gepflegten Straßen, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft.

Hier genießen Sie die Vorzüge einer grünen Umgebung, ohne auf die Nähe zur Hauptstadt verzichten zu müssen.

Natur und Erholung direkt vor der Haustür

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der nahegelegene Lehnitzsee lädt im Sommer zum Baden, Bootfahren und Spazieren ein. Zusätzlich liegt der idyllische Havelkanal in unmittelbarer Nähe – perfekt für Wassersport, Angeln oder entspannte Spaziergänge entlang des Ufers. Weitläufige Wälder und Naturparks wie der Naturpark Barnim oder der Oranienburger Schlossgarten sind schnell erreichbar und bieten ideale Bedingungen für Wanderungen, Radtouren und Familienausflüge.

Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und ruhige Wege machen das Viertel besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Auch Tierfreunde kommen auf ihre Kosten: In der Umgebung gibt es Reitställe und weitläufige Felder für entspannte Ausritte.

Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Trotz der idyllischen Lage ist Oranienburg Süd bestens angebunden. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die B96, die A10 (Berliner Ring) und die A111, sodass Sie schnell in alle Richtungen unterwegs sind.

Die S-Bahn und Regionalbahn verbinden Oranienburg direkt mit Berlin – der Hauptbahnhof ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Dienstleister in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen (unter anderem ein Krankenhaus) sind ebenfalls gut erreichbar, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Lebensqualität und Freizeitangebote

Neben der Natur bietet Oranienburg Süd ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten: Sportvereine, Fitnessstudios, Restaurants und Cafés sorgen für Abwechslung.

Kulturinteressierte finden im Zentrum von Oranienburg das Schloss mit seinen historischen Gärten sowie Museen und Veranstaltungen. Die Nähe zu Seen, Wäldern und dem Havelkanal macht den Stadtteil zu einem Paradies für alle, die Ruhe und Natur schätzen, aber dennoch die Vorzüge einer guten Infrastruktur genießen möchten.

Fazit

Oranienburg Süd ist die perfekte Wahl für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an Berlin wünschen. Hier vereinen sich Lebensqualität, Erholung und Komfort – ein idealer Standort für Familien, Paare und alle, die das Beste aus Stadt und Natur verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse und Haus

Exposé - Galerie



Blick von der Straße



Eingang und Seitenansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich (unterkellert)



Flur mit Abstellkammer

Exposé - Galerie



Bad mit Doppelwaschbecken



Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Begehbare Dusche



Wohnzimmer mit Steinwand

Exposé - Galerie



Gartenblick vom Wohnzimmer



Küche mit Dachfenster

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Tresen



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kachelofen



Ausblick vom Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe in die obere Etage



Obere Etage mit Blick zum Bad

Exposé - Galerie



Blick zur Treppe



Gäste-WC in oberer Etage

Exposé - Galerie



Keller unter Eingangsbereich

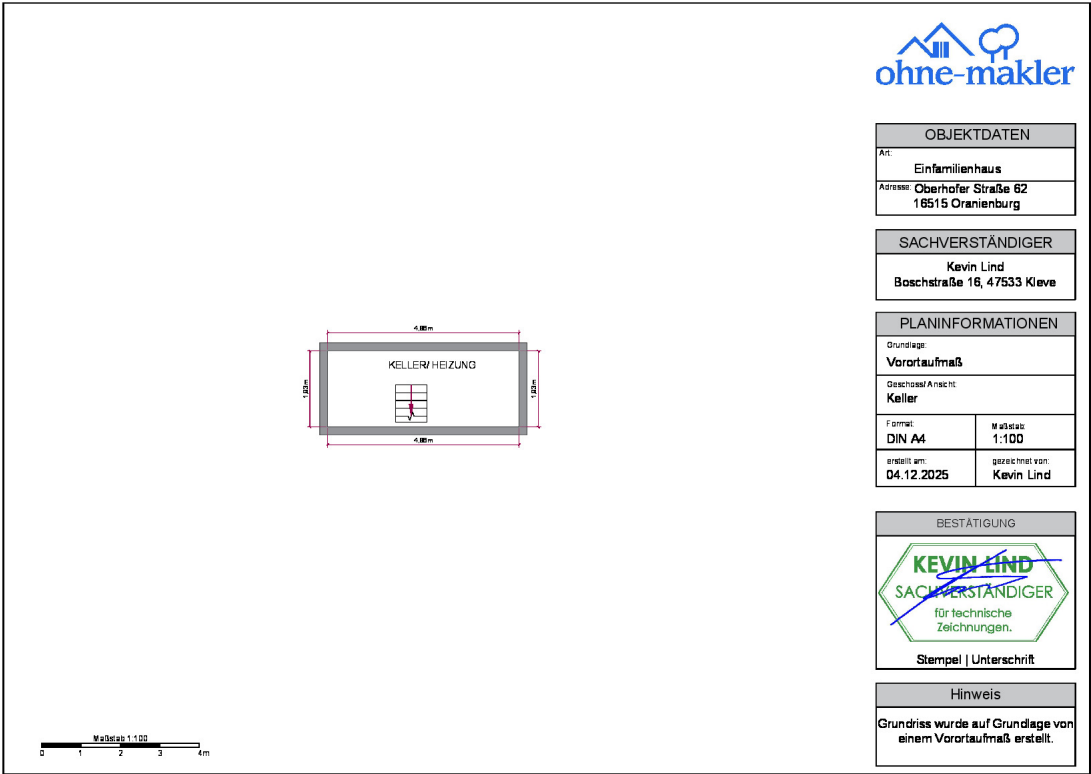


Exposé - Galerie



Gartenblick von Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN	
Art:	Einfamilienhaus
Adresse:	Oberhofer Straße 62 16515 Oranienburg

SACHVERSTÄNDIGER
Kevin Lind
Boschstraße 16, 47533 Kleve

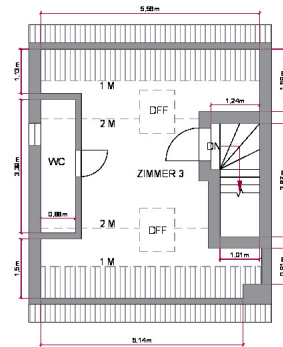
PLANINFORMATIONEN	
Grundlage: Vorortaufmaß	
Geschoss/Ansicht: Dachgeschoss	
Format: DIN A4	Maßstab: 1:100
erstellt am: 04.12.2025	gezeichnet von: Kevin Lind

BESTÄTIGUNG

KEVIN LIND
SACHVERSTÄNDIGER
für technische
Zeichnungen.

Stempel | Unterschrift

Hinweis
Grundriss wurde auf Grundlage von einem Vorortaufmaß erstellt.



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 09.12.2035

Registriernummer: BB-2025-006123217

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Oberhoferstr. 62 16515 Oranienburg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1938		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	122	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

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

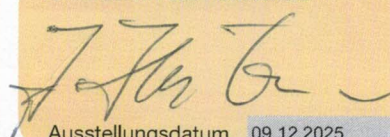
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Hübner Jörg
Energiemanager
Hohe Allee 57
15366 Neuenhagen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 09.12.2025

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

² nur im Fall 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 20.07.2022

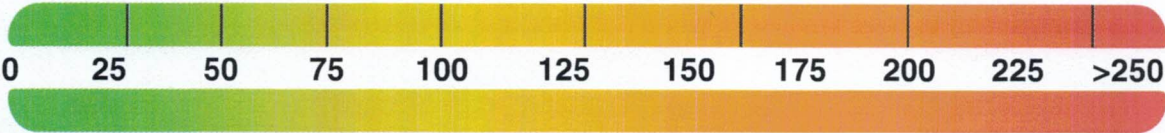
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2025-006123217

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

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 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

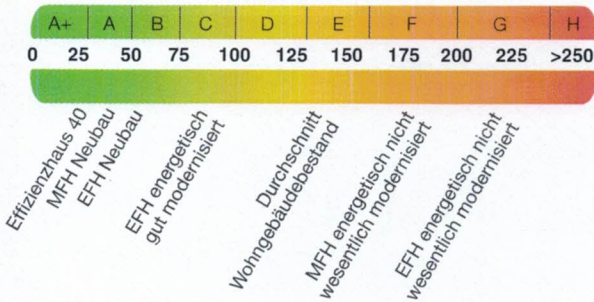
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

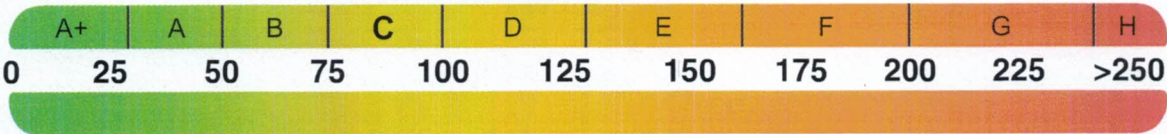
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BB-2025-006123217

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,47 kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)

↓
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
82 kWh/(m²·a)



↑
90 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

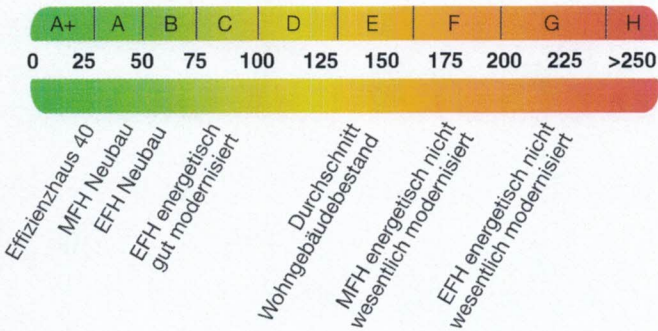
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 82 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	11.582	1.158	10.423	1,14
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	10.985	1.098	9.887	1,18
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas	1,1	10.695	1.069	9.626	1,27

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2025-006123217

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
			<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 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:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Home/Empfehlungen>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 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 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises