

# Exposé

## Einfamilienhaus in Plessa OT Döllingen

**Unter 100.000 €: Freistehendes Haus mit 1.584 m<sup>2</sup>  
Grundstück & 2 Garagen**



Objekt-Nr. OM-408803

### Einfamilienhaus

Verkauf: **99.990 €**

Ansprechpartner:  
Carsten Seeberger

04928 Plessa OT Döllingen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.584,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preisupdate: 99.990 € (provisionsfrei)

Großes Grundstück, viel Platz und echte Substanz: Dieses Einfamilienhaus bietet fünf Zimmer, Keller, Nebengebäude und Entwicklungspotenzial. Der Preis von 99.990 € berücksichtigt den Zustand bewusst und eröffnet Raum für eigene Ideen.

Ideal für Familien mit Platzbedarf und Gestaltungswunsch:

Dieses Haus eignet sich besonders für Familien, die viel Platz suchen und ihr Zuhause Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen entwickeln möchten. Fünf Zimmer, ein voll unterkellertes Grundriss sowie ein großes, eingefriedetes Grundstück bieten ausreichend Raum für gemeinsames Wohnen, Spielen und Rückzug.

Der Garten ist klar gegliedert und bietet Platz für Kinder, Haustiere oder Freizeitgestaltung. Nebengebäude, Garagen und zusätzliche Stellflächen schaffen Stauraum für Fahrräder, Kinderwagen oder Hobbybedarf.

Der Kaufpreis von 99.990 € berücksichtigt den technischen Zustand der Immobilie bewusst. Familien haben dadurch die Möglichkeit, Modernisierungen zeitlich zu planen und Kosten sinnvoll zu verteilen, statt einen hohen Einstiegspreis für bereits vorgegebene Lösungen zu zahlen.

Attraktiv für Erstkäufer – Wohneigentum unter 100.000 €:

Für Erstkäufer bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, den Schritt ins eigene Haus zu einem überschaubaren Einstiegspreis zu gehen. Mit 99.990 € Kaufpreis bleibt finanzieller Spielraum für notwendige Modernisierungen und individuelle Anpassungen.

Das Haus verfügt über eine solide, massive Bausubstanz, eine klare Raumaufteilung und ein außergewöhnlich großes Grundstück. Statt einer kleinen Wohnung erwerben Käufer hier echtes Eigentum mit Entwicklungsmöglichkeiten.

Wer bereit ist, Renovierungen einzuplanen oder teilweise in Eigenleistung umzusetzen, kann langfristig Werte schaffen und sich ein Zuhause aufbauen, das zu den eigenen Lebensplänen passt.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis von 99.990 € wurde bewusst so angesetzt, dass der energetische und technische Zustand der Immobilie realistisch abgebildet ist. Der Preis berücksichtigt insbesondere den Modernisierungsbedarf bei Heizung, Elektrik und Ausstattung.

Interessenten profitieren von einer transparenten Ausgangslage ohne versteckte Kosten. Der Einstiegspreis unter 100.000 € ermöglicht es Käufern, notwendige Maßnahmen zeitlich zu planen und Investitionen gezielt nach eigenen Prioritäten umzusetzen.

Gerade für Familien, Erstkäufer oder handwerklich versierte Käufer eröffnet sich hier die Chance, Wohneigentum mit Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Die Immobilie auf einen Blick:

Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1977

Massive Bauweise (Mauerwerk)

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 1.584 m<sup>2</sup>

1,5-geschossig, voll unterkellert

5 Zimmer

2 Einzelgaragen + mehrere Nebengebäude

Kaufpreis: 99.990 € (provisionsfrei)

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 70,0 m²):

Wohn-/Esszimmer mit Terrassenzugang, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer, Diele, Gäste-WC, Flur

Obergeschoss (ca. 51 m²):

Drei Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Abseiten

Keller:

Mehrere Nutzräume, Waschkeller, Heizungsraum, Außenzugang

Grundstück und Außenbereich:

Das rechteckige Grundstück ist vollständig eingefriedet und in Vorder- und Rückgarten gegliedert.

Der rückwärtige Garten bietet Rasenflächen, Obstbäume und Platz für Freizeit oder Selbstversorgung.

Mehrere Nebengebäude, zwei Garagen, zusätzliche Stellplätze sowie ein geschützter Innenhof bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Werkstatt oder Lager.

## **Ausstattung**

Erdgeschoss (ca. 70 m²)

- Freundlicher Hausflur mit großem Fenster
- Gäste-WC mit Fenster
- Diele mit Zugang zum OG und Keller
- Küche mit Einbauküche (Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank/Gefrierkombination) und Durchreiche

- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Echtholz - Parkett, Terrassenzugang und Fernsehanschluss

- Schlafzimmer

Obergeschoss (ca. 51 m²)

- Heller Flur mit Stauraum im Kniestock
- Drei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschfunktion

Kellergeschoss (Raumhöhe ca. 2,20 m)

- Mehrere nützliche Kellerräume (u. a. Waschraum, Lagerraum, Heizungsraum)
- Außenzugang vom Innenhof
- Keller teils gefliest, teils Betonboden

- Waschmaschinenanschluss, Wasseranschlüsse und Kraftstrom vorhanden

Dach

- Massives Ziegeldach (Kaltdach-Konstruktion)
- Nicht ausgebaut, über Dachluke zugänglich
- Dachfenster vorhanden

Nebengebäude / Garagen

- Links: Nebengebäude mit Garage, Werkstattbereich und Nebenraum (Sommerküche)
- Rechts: Nebengebäude mit Garage und weiteren Abstellbereichen (Lagerraum, Stauraum, Mülltonnenbereich)

Ausstattung

- Überwiegend Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und manuellen Rollläden
- Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen
- Keller überwiegend trocken, lediglich leichte altersbedingte Abplatzungen, keine Salpeterausblühungen

- Kabel-TV, TV-Anschluss im Wohnzimmer und Schlafzimmer

Haustechnik

- Öl-Zentralheizung (3 Tanks à 1.500 l), Vaillant-Heizkessel
- Warmwasser dezentral über Boiler/Durchlauferhitzer
- Elektrik funktionsfähig, jedoch älteren Baujahrs
- Wasser/Abwasser erschlossen, Wasserleitungen im Keller isoliert

Technik & Energie:

Die Immobilie befindet sich technisch überwiegend im Zustand des Baujahrs. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1992, die Elektrik ist funktionsfähig, jedoch nicht modernisiert. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse H aus.

Diese Faktoren wurden bei der Kaufpreisfindung bewusst berücksichtigt. Käufer erhalten hier keine modernisierte Immobilie, sondern eine solide Bausubstanz mit klar kalkulierbarem Modernisierungsbedarf und der Möglichkeit, energetische Maßnahmen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Vorteil für Käufer:



Statt einen höheren Kaufpreis für bereits vorgegebene Lösungen zu zahlen, bleibt finanzieller Spielraum für individuell geplante Sanierungsschritte.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Fazit:

Ein ehrliches Haus mit viel Platz, großem Grundstück und Nebengebäuden.

Der Kaufpreis von 99.990 € bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Substanz schätzen und Modernisierung bewusst selbst gestalten möchten.

Provision für Käufer:

Wir bitten um Beachtung, dass das Angebot bei Vertragsabschluss käuferprovisionsfrei ist.

Sonstiges:

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer, für die wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Haftung oder Gewährleistung übernehmen können.

Weitere Informationen (vollständige Adresse, Grundrisse, Lageplan, Energieausweis usw.) gerne auf Anfrage.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse, Ihre 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:

Die Immobilie liegt in der Gordener Straße im Ortsteil Döllingen, einer ruhigen Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung. Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken.

Der Bahnhof Plessa ist ca. 2,3 km entfernt und bietet Anschluss in Richtung Elsterwerda und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Plessa oder Elsterwerda und sind mit dem Auto oder Bus gut erreichbar.

Die Buslinie 587 verbindet Döllingen regelmäßig mit Plessa und Elsterwerda und sorgt für eine solide Anbindung auch ohne eigenes Fahrzeug.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	275,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



Außenansicht Seite



EG Eingangstür



EG Diele



# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Gäste-WC



OG Treppenaufgang



# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer I



OG Schlafzimmer II



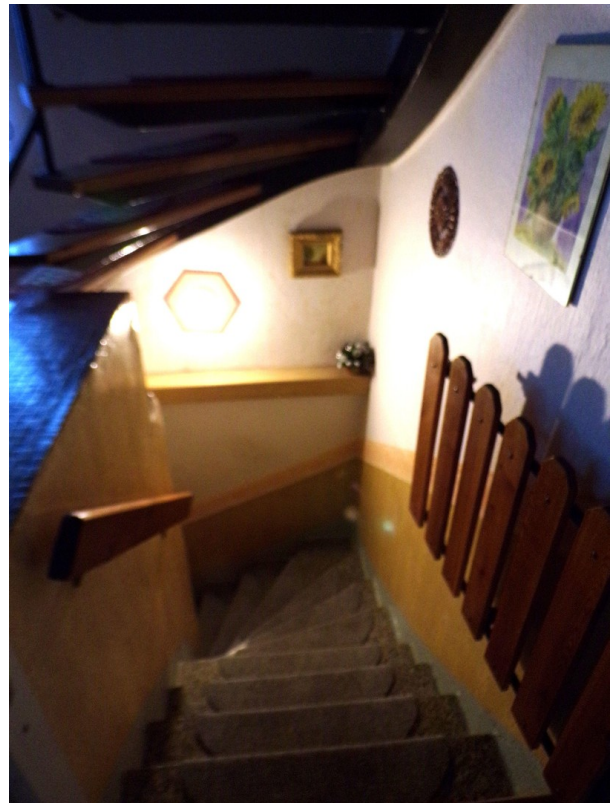
# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer III



OG Wannenbad



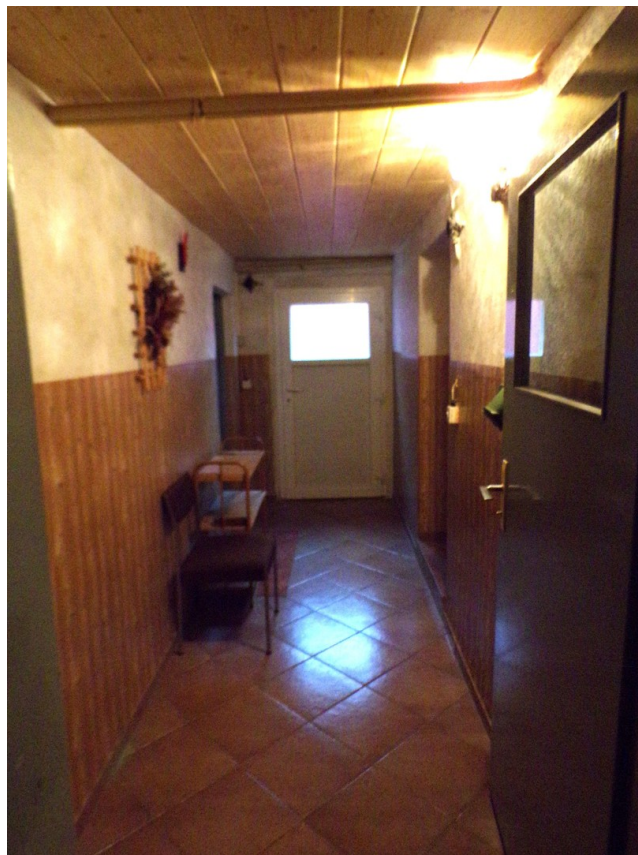
KG Kellerabgang



# Exposé - Galerie



KG Flur I



KG Flur II

# Exposé - Galerie



KG Keller I (Beispiel)



KG Keller außen



# Exposé - Galerie



EG Terrasse



Außenansicht Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Nebengebäude Raum I (Beispiel)



Nebengebäude Raum II (Beispiel)



# Exposé - Galerie



Einzelgarage I (Beispiel)



Gartenansicht rückwärtiger Teil

# Exposé - Galerie



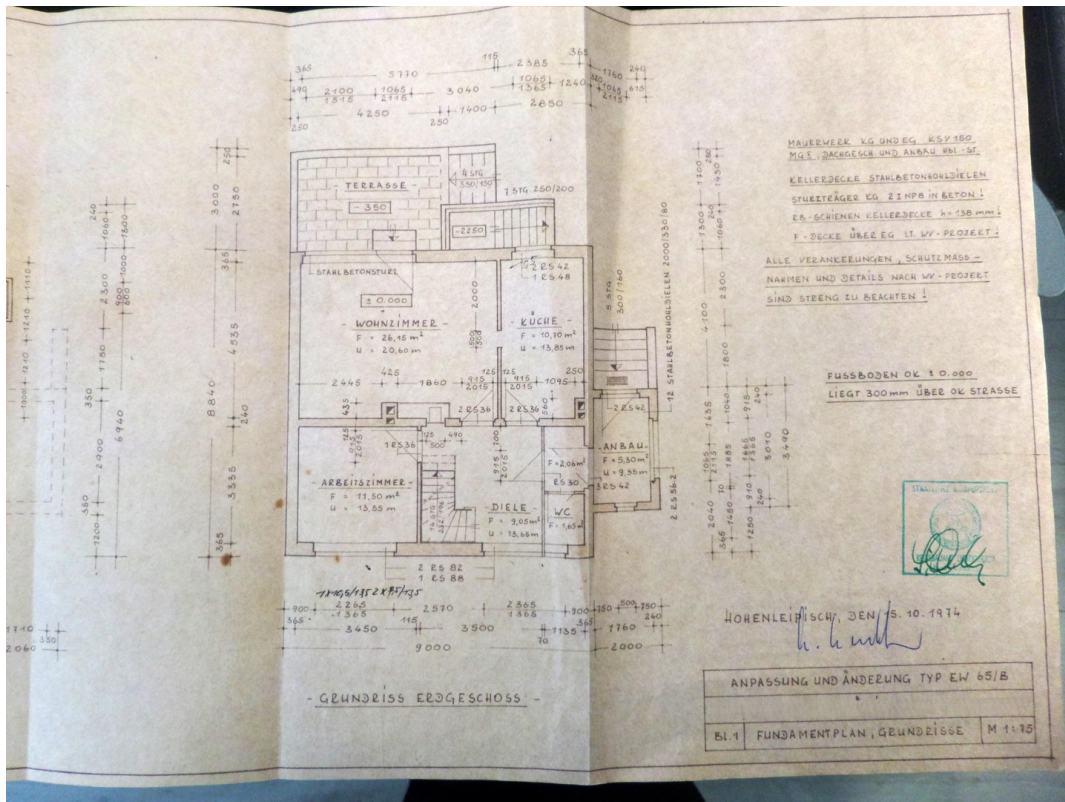
EG Sicherungskasten



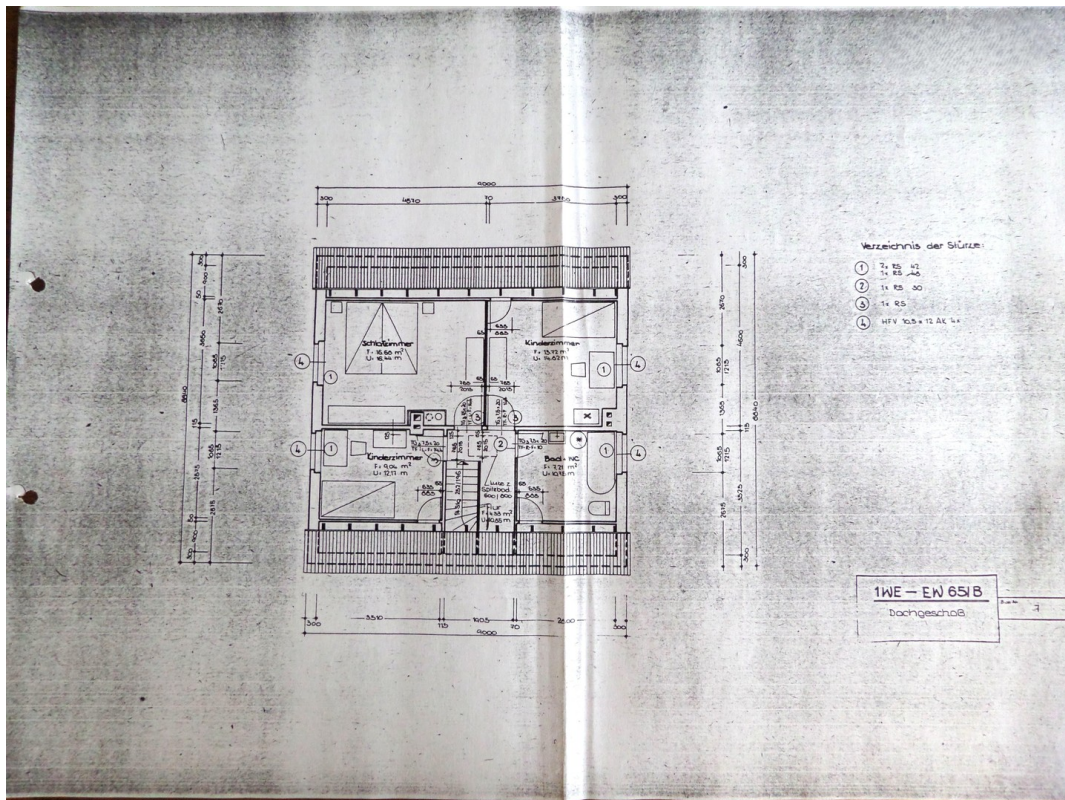
KG Heizung



# Exposé - Grundrisse



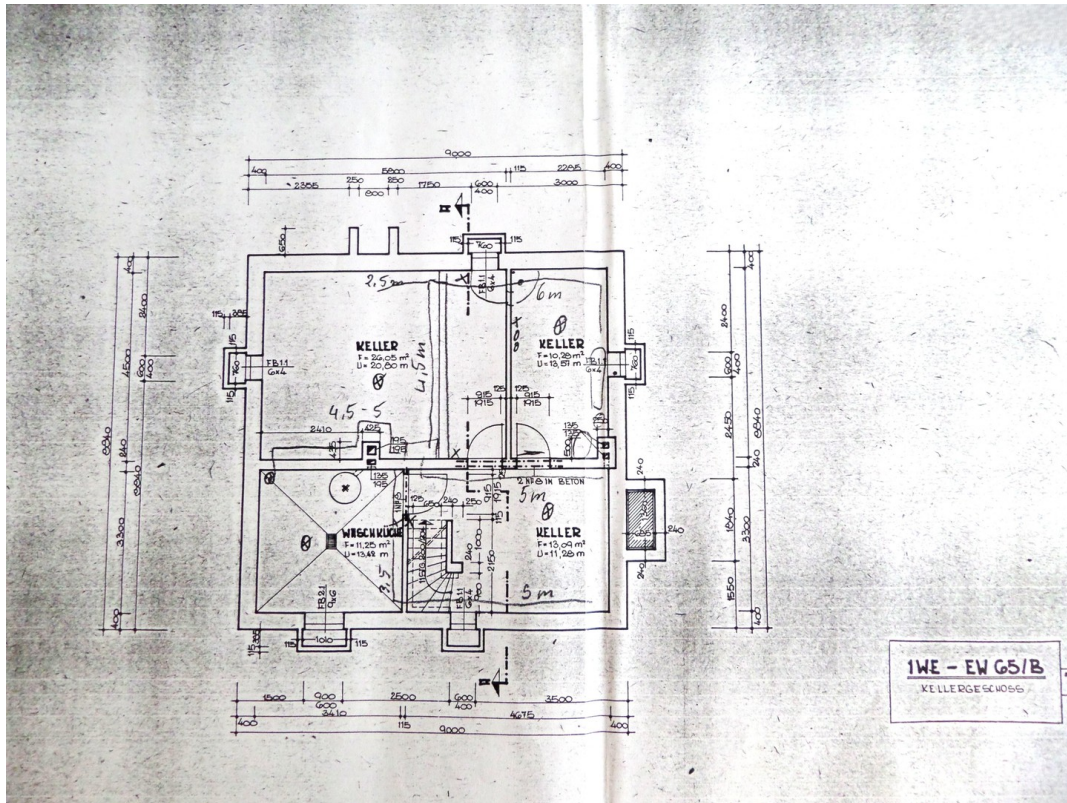
Grundriss EG



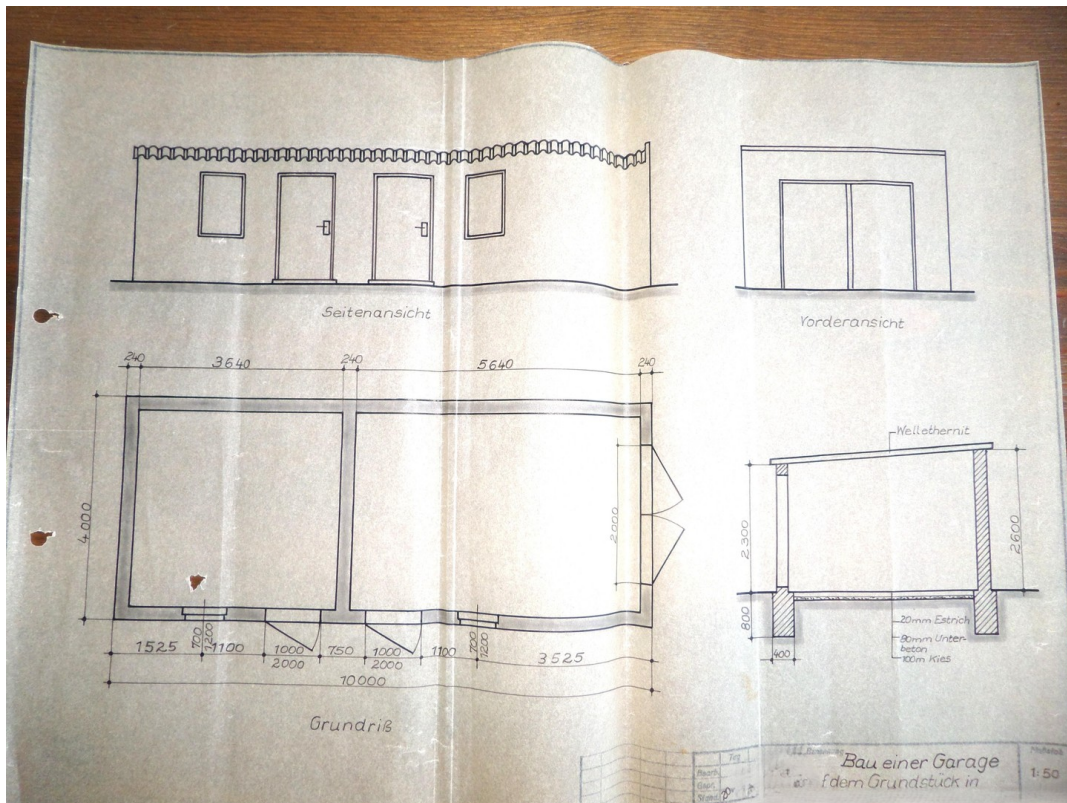
Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Grundriss Nebengebäude



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 14.10.2035

Registriernummer: BB-2025-006010987

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Gordener Str. 40 04928 Döllingen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1993		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	131,9 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	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 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)

Ingenieurbüro Terfoort  
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort  
Leopoldstaler Str. 9  
32805 Horn-Bad Meinberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 15.10.2025

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BB-2025-006010987

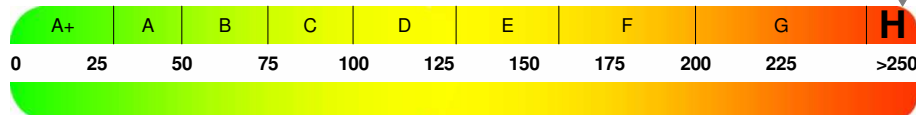
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 89,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

275,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



314,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 314,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 139,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,79 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 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]

275,7 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

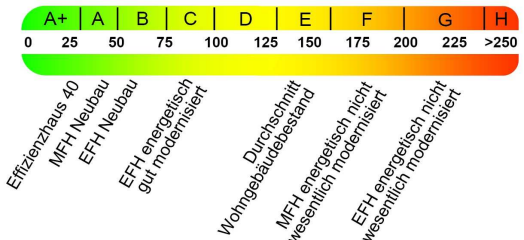
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			%

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

Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE <sup>10</sup>
		%
		%
Summe <sup>8</sup>		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung 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. Oktober 2023

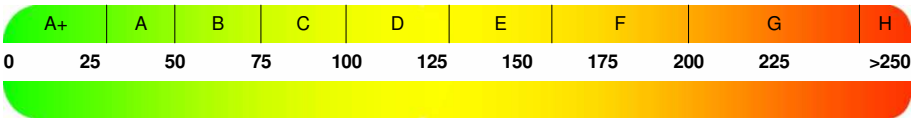
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2025-006010987

3

## Energieverbrauch

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



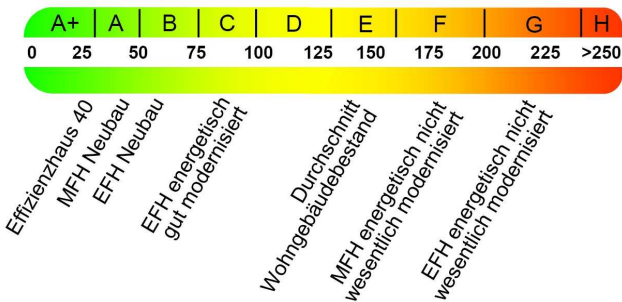
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

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



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<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. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2025-006010987

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	Allgemein	Beleuchtung - Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Oberste Geschossdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der Außentür nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Kellerdecke - Dämmung zum unbeheizten Bereich nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Terfoort, Dipl.-Ing. Andreas Terfoort  
Leopoldstaler Str. 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

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

Je kleiner ein Gebäude, desto ungünstiger ist das Verhältnis von Gebäudeaußenfläche zu Wohnfläche. Durch den erhöhten Wärmeverlust/ qm steigt der Endenergiebedarf im Ausweis.

<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. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

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

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

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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