

Exposé

Einfamilienhaus in Osterholz-Scharmbeck

**1-2 Familien-Haus m. Keller, Traumgarten, 2023-
Heizung, TOP-Wohnlage: Garlstedter Wald- RESERVIERT**



Objekt-Nr. OM-409319

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

27711 Osterholz-Scharmbeck
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.03.2027
Grundstücksfläche	1.005,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	6
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt ist bis zum 30.06. 2026 RESERVIERT!

Von PRIVAT bieten wir hier ein freistehendes 1-2 Familienhaus in Bauform eines "Rotklinker-Walmdach-Haus" mit einer Gesamtwohnfläche von 205 m², an.

Das Haus wird derzeit als großes EFH genutzt. Da das EG und DG bereits mit einer Zwischentür abgegrenzt sind, wäre eine Nutzung als 2-Familienhaus oder auch Nutzung als EFH mit "Einliegerwohnung" (im OG) möglich.

Das Haus ist aufgrund der Größe auch ideal für die große Familie oder als 2. Generationen-Haus.

Das Haus wurde im Jahre 1973 in solider, massiver Bauweise mit 2-schaligem Mauerwerk und Klinkerfassade (als Flachdach-Bungalow) errichtet und in 1991 zum 2-Familienhaus umgebaut/erweitert und sehr umfangreich modernisiert (einschl. beider Voll-Bäder).

Das Haus ist somit energetisch Stand 90er Jahre und die moderne GAS-Brennwert-Heizung aus 2023.

Das Haus hat einen Vollkeller, eine 40m² große Terrasse (in Süd-Südwestlage), 1x Garage, 2x Carports & 6x Stellplätze.

Es bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 205 m², welche sich im EG auf 105,86 m² und im OG auf 99,45 m², verteilt .

Im Kellergeschoß stehen zusätzliche ca. 110m² Nutzfläche zur Verfügung.

Geheizt wird bei Bedarf mit einer modernen GAS-Brennwertheizung (Vaillant) aus 2023.

Weitere Ausbaureserve stellt das Dachgeschoß (DG) bei Bedarf zur Verfügung, welches gut isoliert ist.

Zusätzlich stehen im EG und OG jeweils Öfen zur Kaminholz-Befeuern zur Verfügung.

Das große Wohnzimmer ist offen gestaltet und geht in den Essbereich über.

Die Küche im EG ist mit einer Einbauküche inkl. modernisierter E-Geräte ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus, ist die große Terrasse zu erreichen.

Ein weiteres, großzügiges Flächenangebot bietet der Vollkeller (im KG) des Hauses, welcher teilweise mit Heizkörpern ausgestattet ist.

Hier lässt sich Heimwerkern oder eine Modellbahnanlage aufbauen. Weiterhin ist Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner sowie Proviant.

Auch ein Umbau zu Wohnraum (im Keller) wäre möglich, da 2x Kellerräume mit Heizkörpern ausgestattet sind.

Das Park-ähnliche Grundstück ist insgesamt ca. 1005 m² groß und bietet sowohl einer Familie, als auch dem geneigten Gartenliebhaber viel Freiraum und Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein altersgerechtes, ebenerdiges Wohnen (im EG) für die ältere Generation wäre auch möglich.

Eine "Barrierefreiheit" (für das EG) lässt sich bei Bedarf mit geringerem Aufwand herstellen.

Die Immobilie eignet sich daher für verschiedene Generationen, welche ein neues Zuhause mit Raum zur individuellen Gestaltung suchen.

Auf dem Grundstück stehen 1x Pkw-Garage, 2 Carports & 6x weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

- Massivbauweise mit 2-schaligem Mauerwerk
- wartungsfreier, pflegeleichter Außenklinker (Haus muss nicht gestrichen werden)
- das Haus Anfang 90er Jahre umfangreich modernisiert und energetisch verbessert!
- moderne GAS-Brennwert-Zentralheizung (Bj. 2023)
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Außenrolläden an allen Fenstern
- Einbauküche mit modernisierten E-Geräten
- Terrasse ca. 40m² (mit Süd-Südwest-Ausrichtung)
- Markise zum ausfahren (Sonnenschutz Terrasse)
- 2x modernisierte Vollbäder mit Badewanne & separater Dusche
- 1x Gäste-WC (im EG)
- Erdgeschoss mit 105,86 m²
- Obergeschoss mit 99,45 m²
- Vollkeller (110 m²)
- Kaminholz-Ofen im EG
- Kaminholz-Ofen im OG
- 1x Pkw-Garage
- 2x Carports
- 6x Pkw-Stellplatz
- Überdachung hinter Garage (für Fahrräder, Rasenmäher, Gartengeräte, etc.)
- Ein aktueller Energieausweis ist beantragt.

Bei Erstbesichtigung wird dieser in Papierform ausgehändigt.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus wird derzeit bewohnt und ist ab 01.03.2027 bezugsfertig.

Unsere Angaben zum Objekt basieren auf den uns vorliegenden Informationen. Wir übernehmen keine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

Um einen vollständigen Gesamteindruck zu erhalten stimmen Sie bitte einen Besichtigungstermin an.

Bei diesem erhalten Sie auch Grundrisse, Energieausweis, etc. vom Objekt.

Verkauf von Privat, d.h. PROVISIONSFREI!

Bitte KEINE Kontaktaufnahme von Maklern bzw. gewerblichen Immobilienvermittlern!

Private Anfragen per Telefon oder WhatsApp (auf 0160-96065808) beantworte ich gerne.

Lage

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Haus liegt im grünen und familien-freundlichen "Garlstedt" – einer der begehrtesten Wohnlagen im Landkreis Osterholz-Scharmbeck.

Das Wohngebiet ist verkehrsberuhigt (30er Zone) und das Haus liegt in ruhiger "Sackgassenlage".

BILDUNG UND BETREUUNG:

In der Nähe, ca. 3km, in OHZ-Heilshorn befinden sich die Grundschule.

Ein Kindergarten ist ebenfalls dort ansässig.

Eine Schulbusanbindung ist vorhanden.

VERKEHRSANBINDUNG:

Der Bahnhof Osterholz-Scharmbeck ist in 8km erreichbar und bietet regelmäßige Bus- und Zugverbindungen in die Bremer City oder nach Bremerhaven.

Die Autobahn A27 ist in 8-10 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz in Richtung Bremen oder Bremerhaven.

Die Fahrzeit per PKW in die Bremer City beträgt ca. 25-30 Minuten. Nach Bremerhaven beträgt die Fahrzeit ca. 30-Minuten.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

In der näheren Umgebung (2,5km) finden sich in einer Tankstelle einer kleiner Supermarkt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte, Getränkemärkte, Bäckereien und sonstige Fachgeschäfte finden sich im ca. 7km entfernten OHZ-Buschhausen oder OHZ-Stadtmitte.

Der 18-Loch GOLFPLATZ in Garlstedt ist in ca. 1,8km erreichbar.

GESUNDHEITSVERSORGUNG:

Mehrere Arztpraxen- von allgemeinen und Fachärzten, Apotheken sowie ein Krankenhaus sind im Landkreis Osterholz-Scharmbeck ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

FREIZEIT UND ERHOLUNG:

Der Garlstedter Wald lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Ein wahrliches Paradies für Naturfreunde oder Sportler. Sei es Joggen, Wandern, Radfahren oder ausgiebige Waldspaziergänge zum Pilze sammeln.

Auch für Hundehalter oder Reitsportbegeisterte ist diese Lage ein Paradies.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,02 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Vorgarten & großer Parkplatz



Vorgarten

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten 2

Exposé - Galerie



Carport rechts



Garten mit Terrasse

Exposé - Galerie



Garten 1



Gartenblick von der Terrasse 1

Exposé - Galerie



Gartenblick von der Terrasse 2



Terrasse zum wohlfühlen

Exposé - Galerie



Terrasse zum entspannen



Gartenblick von der Terrasse 3

Exposé - Galerie



Gartenblick von der Terrasse 4



Hochbeet

Exposé - Galerie



Gartenpforte



Großes Carport links



2023 Vaillant GAS-Heizung

Exposé - Galerie



2023 Gas-Brennwertheizung



GAS-Heizung aus 2023



Vaillant 2023 Gasheizung

Exposé - Galerie



Vollbad EG Badewanne & Dusche



Vollbad EG Dusche & Badewanne

Exposé - Galerie



Vollbad EG



Vollbad EG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Treppe OG/ Flurtür EG

Exposé - Galerie



Treppe vom EG zum Obergeschoß



Treppe vom EG zum Obergeschoß

Exposé - Galerie



Kleiner Flur zum Bad EG



Kleiner Flur zum Bad EG

Exposé - Galerie



Flurbereich EG/ Trenntür z. OG



Flur EG

Exposé - Galerie



Treppe zum KG



Kaminholz-Ofen EG

Exposé - Galerie



Kaminholz-Ofen OG



Treppe vom OG zum EG

Exposé - Galerie



Treppe zum DG (Dachgeschoß)



Treppe mit Blick vom DG zum OG



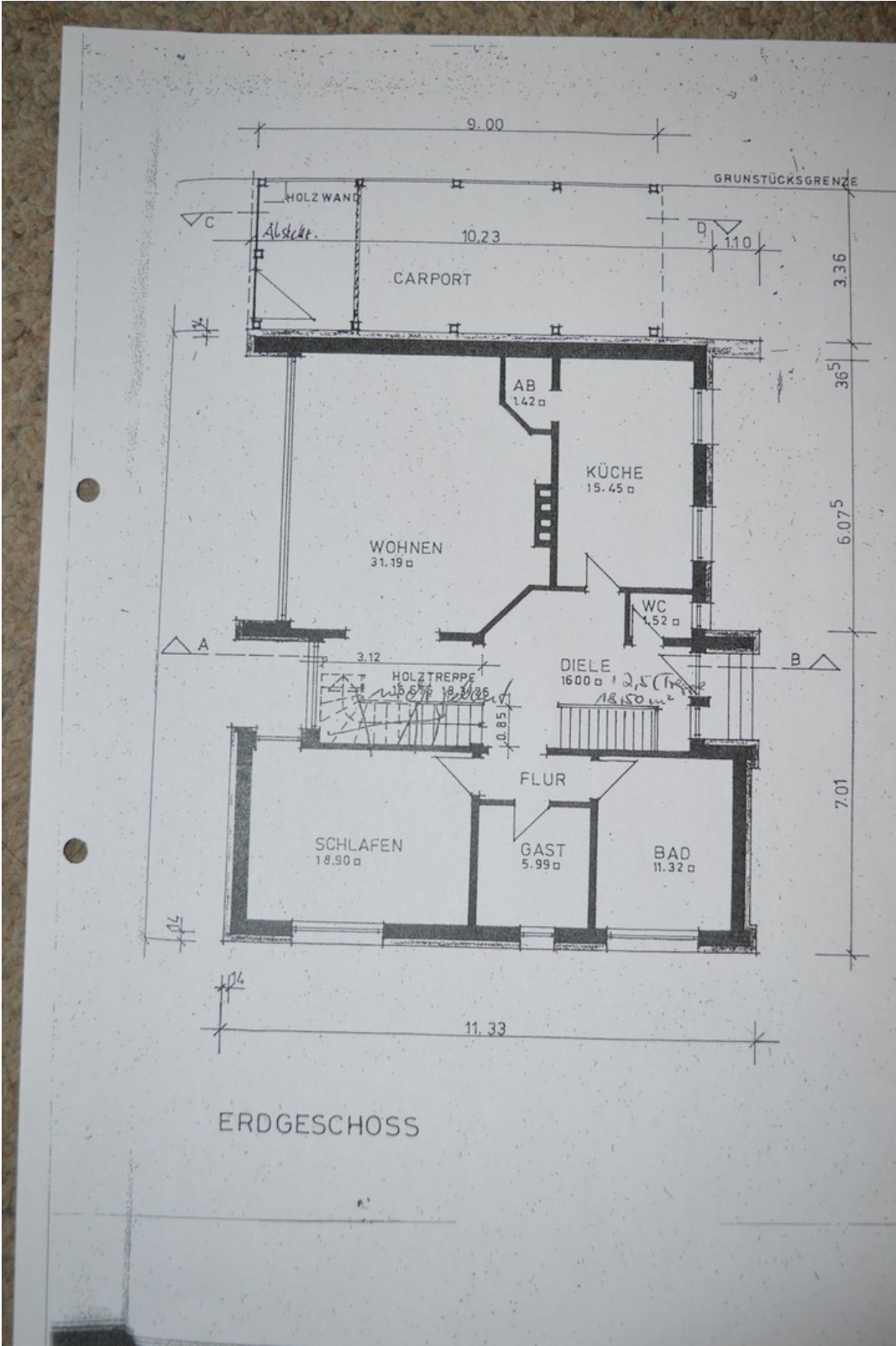
Ausbaureserve Dachgeschoß 1

Exposé - Galerie



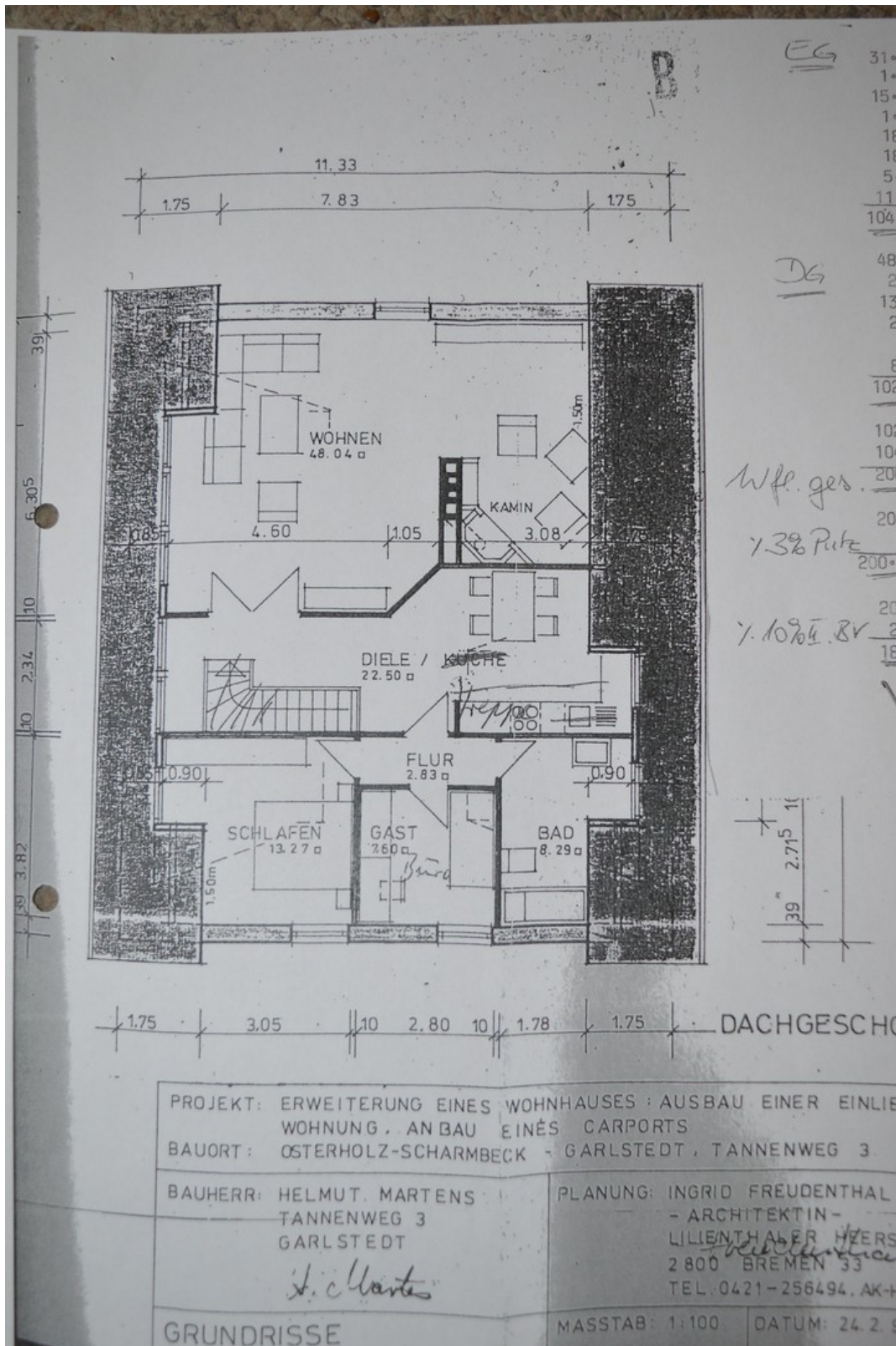
Ausbaureserve Dachgeschoss 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG/ Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



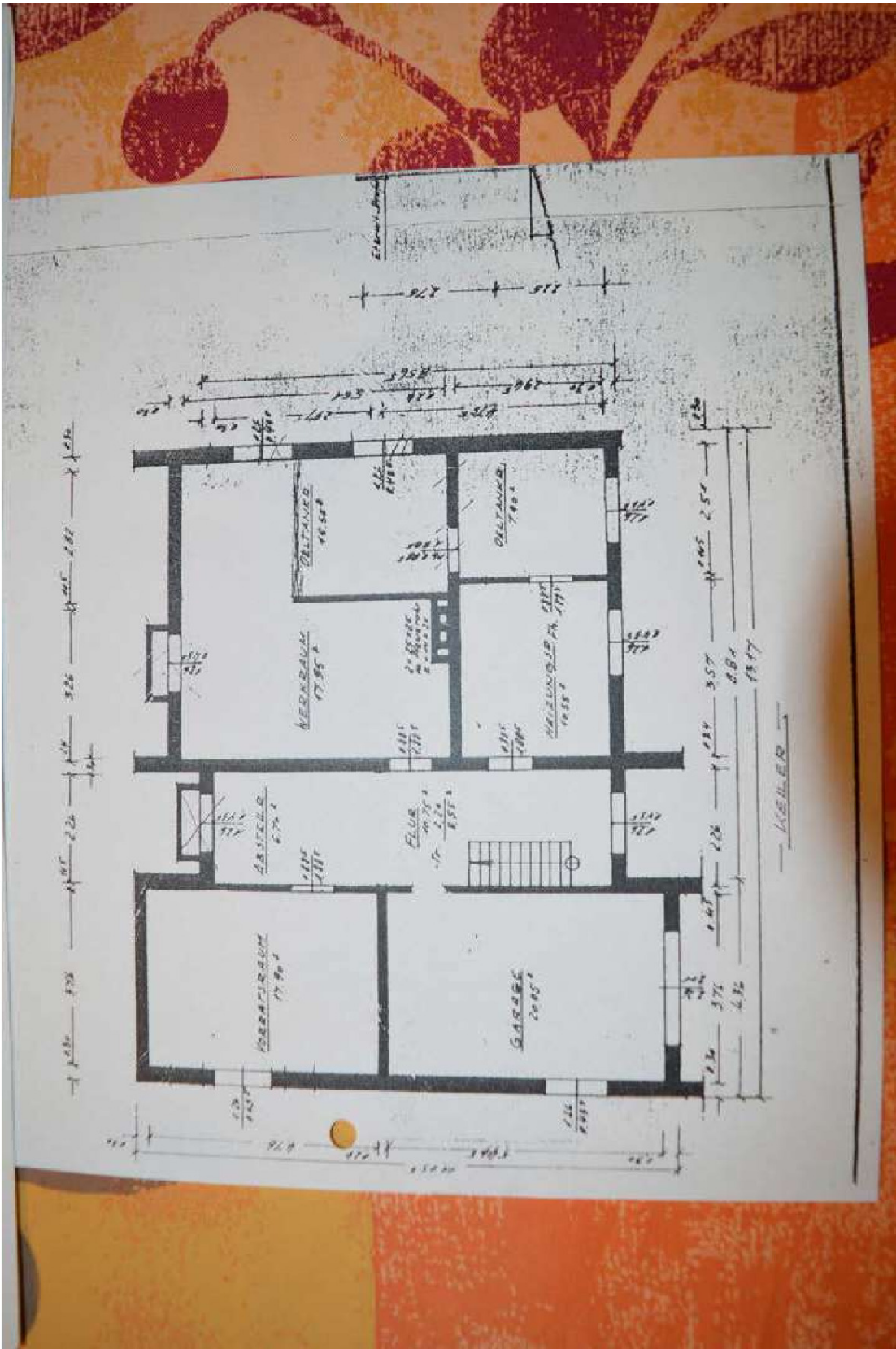
Grundriss OG/ Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Flurkarte

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flurstückkarte
2. Energieausweis 05-2026



Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 05.05.2026)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Osterholz-Scharmbeck, Stadt (Osterholz-Scharmbeck)
Tannenweg 3

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023


Registriernummer ²

NI-2026-006402096

Gültig bis: 17.05.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Tannenweg 3, 27711 Osterholz-Scharmbeck		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	239,95 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
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 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 <input type="checkbox"/> (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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Immoticket24.de GmbH

Aussteller

Christian Esch
(Energieberater gem. §88 GEG)
Krufter Straße 5
56753 Welling

18.05.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2026-006402096

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

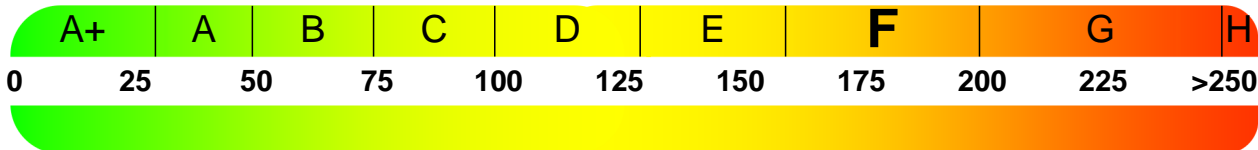
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 47,00 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

181,02 kWh/(m²*a)



183,10 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

181,02

kWh/(m²*a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- 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 GEG³

Anteil der erneuerbaren Energie³:

Anteil Wärmebereitstellung³: Anteil EE³ der Einzelanlage: Anteil EE³ aller Anlagen³:

Summe³:

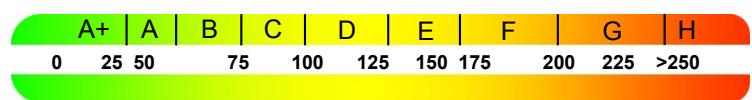
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil EE³:

Summe³:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

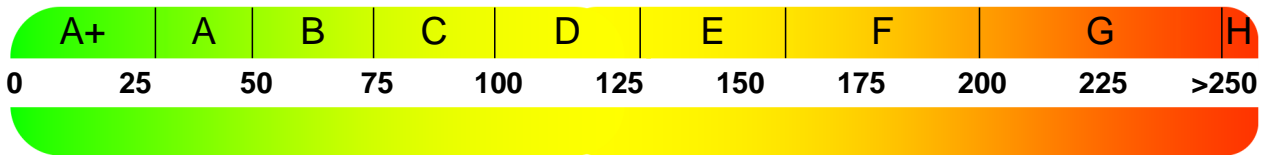
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2026-006402096

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

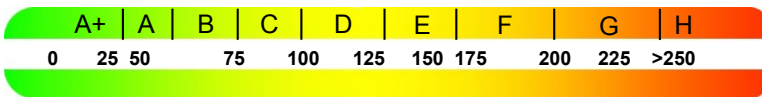
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie³



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

4

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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NI-2026-006402096

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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:

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

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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 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 Kältebedarfs 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 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.

Endergieverbrauch – 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