

Exposé

Einfamilienhaus in Dessau-Rosslau

WOHNHAUS DESSAU-ROSSLAU



Objekt-Nr. OM-411664

Einfamilienhaus

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Richter

Kreuzbergstraße 39
06849 Dessau-Rosslau
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Grundstücksfläche	270,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,90 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit solider Bausubstanz und großem Entwicklungspotenzial in Dessau-Roßlau. Die Immobilie wurde in den 1970er- bzw. 1980er-Jahren errichtet und bietet eine klassische, funktionale Raumaufteilung mit viel Platz für individuelle Gestaltung.

Das Haus ist vollständig unterkellert, verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und wird durch eine Garage direkt am Haus ergänzt. Ein Hintereingang ermöglicht den Zugang zum Gartenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit zur Grundstückserweiterung auf der linken Seite des Hauses, wie bereits visualisiert. Hier kann das Grundstück sinnvoll erweitert werden, wodurch zusätzlicher Raum für Garten, Terrasse oder weitere Nutzungsmöglichkeiten entsteht.

Der Aufpreis für diese Erweiterungsfläche ca. 200 qm beträgt 15.000 €.Gebäudedaten und Flächen

Grundstück

ca. 270 m²

Optionale Erweiterung

zusätzliche Fläche möglich (Aufpreis 15.000 €)

Wohnfläche gesamt

ca. 120,9 m²

Erdgeschoss

ca. 77,0 m²

Dachgeschoss

ca. 43,9 m²

Keller

ca. 67,3 m²

Garage

ca. 16,4 m²

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Wohnzimmer mit Kachelofen

Esszimmer

Küche

Badezimmer

Flur und Eingangsbereich

Zugang zum Garten über Hintereingang

Dachgeschoss

Drei flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen, Büro, Gäste)

Zugang zum Spitzboden

Kellergeschoss

Heizungsraum

Hauswirtschafts- und Lagerräume

Zugang zum Garten

Ausstattung

Solide Bauweise, gepflegter Zustand

- Gas-Zentralheizung aus den 1970er-Jahren
- Kachelofen im Wohnzimmer

Zustand und Modernisierungsbedarf

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Elektrik, Fenster sowie die gesamte Haustechnik wie Wasser- und Abwasserleitungen müssen erneuert werden. Auch die vorhandene Heizungsanlage entspricht nicht mehr dem heutigen Stand und sollte im Zuge einer Modernisierung ausgetauscht werden.

Damit bietet das Haus eine ideale Grundlage für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen vollständig modernisieren und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand bringen möchten.

- Garage direkt am Haus
- Hintereingang zum Gartenbereich
- Spitzboden über Bodentreppe erreichbar
- Klassisches Interieur mit Vintage-Charme

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kreuzbergstraße 50 im Stadtgebiet 06849 Dessau-Roßlau.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Das Stadtzentrum von Dessau ist nur wenige Minuten entfernt.

Durch die Nähe zu Bundesstraßen und Autobahnanschlüssen ist das Haus ideal für Pendler geeignet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Haus Vorderseite



Von außen seitlich

Exposé - Galerie



Innenansicht



Alice Situierung Arbeitszimmer



Von außen seitlich

Exposé - Galerie



Innenansicht Bad



Zweites Obergeschoss

Exposé - Galerie



Erdgeschoss mit Ofen



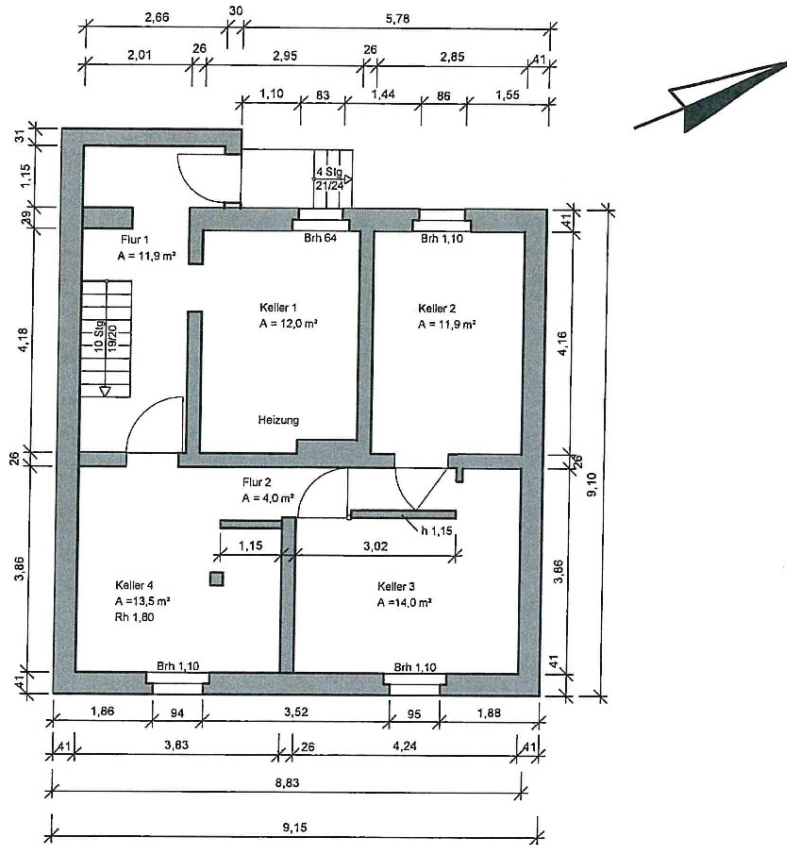
Innenansicht

Exposé - Galerie



Heizungsanlage Keller

Exposé - Grundrisse



Nutzfläche Keller	
Flur 1	19,9 m ²
Keller 1	12,0 m ²
Keller 2	11,9 m ²
Keller 3	14,0 m ²
Keller 4	13,5 m ²
Flur 2	4,0 m ²
	67,3 m²

Nutzfläche Keller: 67,3 m²
 Garage: 16,4 m²
 Wohnfläche Erdgeschoß: 77,0 m²
 Wohnfläche Obergeschoß: 43,9 m²
Wohnfläche ges.: 120,9 m²

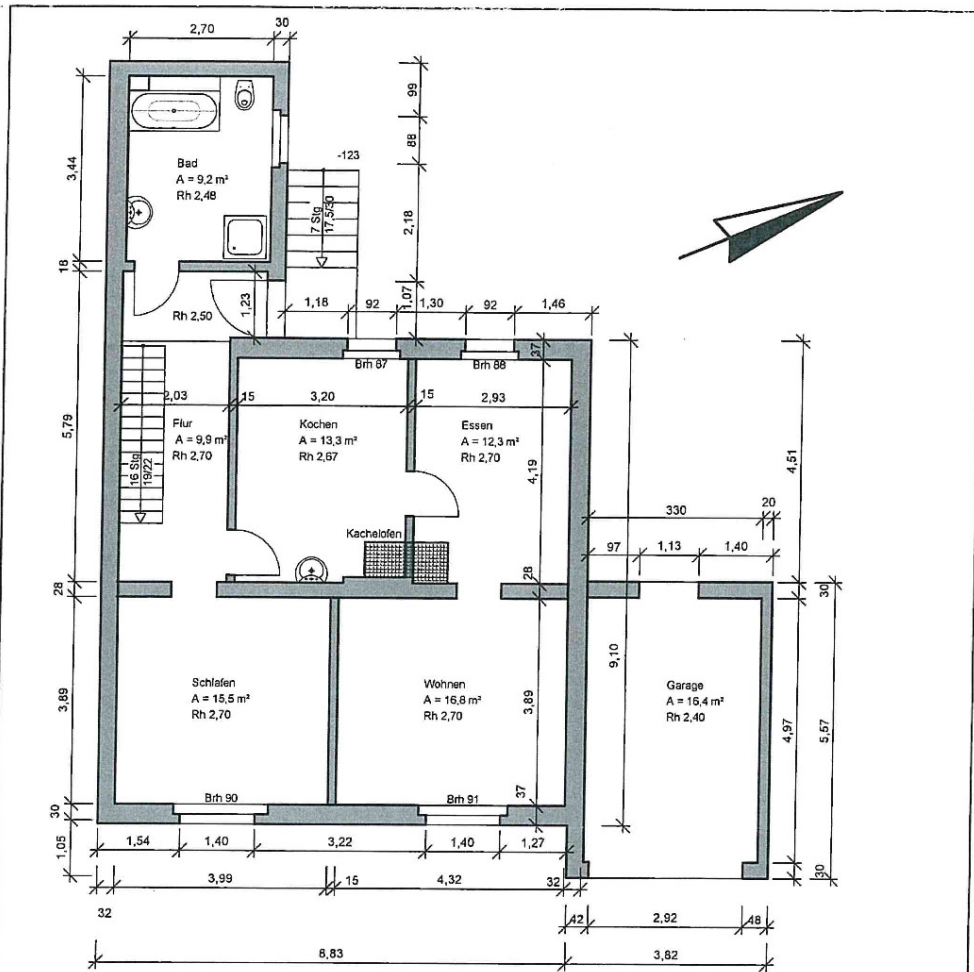
Kreuzbergstraße 50
 06849 Dessau-Roßlau
 Telefon: 0340/800 37 0
 Telefax: 0340/800 37-22
 E-Mail: info@real-bau-dessau.de



MODERNES BAUEN AUS DER BAUHAUSSTADT

Objekt:	Einfamilienhaus Kreuzbergstraße 39 06849 Dessau-Roßlau	Darstellung:	Grundriß Keller nach Aufmaß	Datum:	20.04.2023
				Maßstab:	1:100
				Zeichnung Nr.	1

Exposé - Grundrisse



Nutzfläche Keller: 67,3 m²

Garage: 16,4 m²

Wohnfläche Erdgeschoß: 77,0 m²

Wohnfläche Obergeschoß: 43,9 m²

Wohnfläche ges.: 120,9 m²

Wohnfläche Erdgeschoß	
Flur	9,9 m ²
Bad	9,2 m ²
Kochen	13,3 m ²
Essen	12,3 m ²
Schlafen	15,5 m ²
Wohnen	16,8 m ²
	77,0 m²

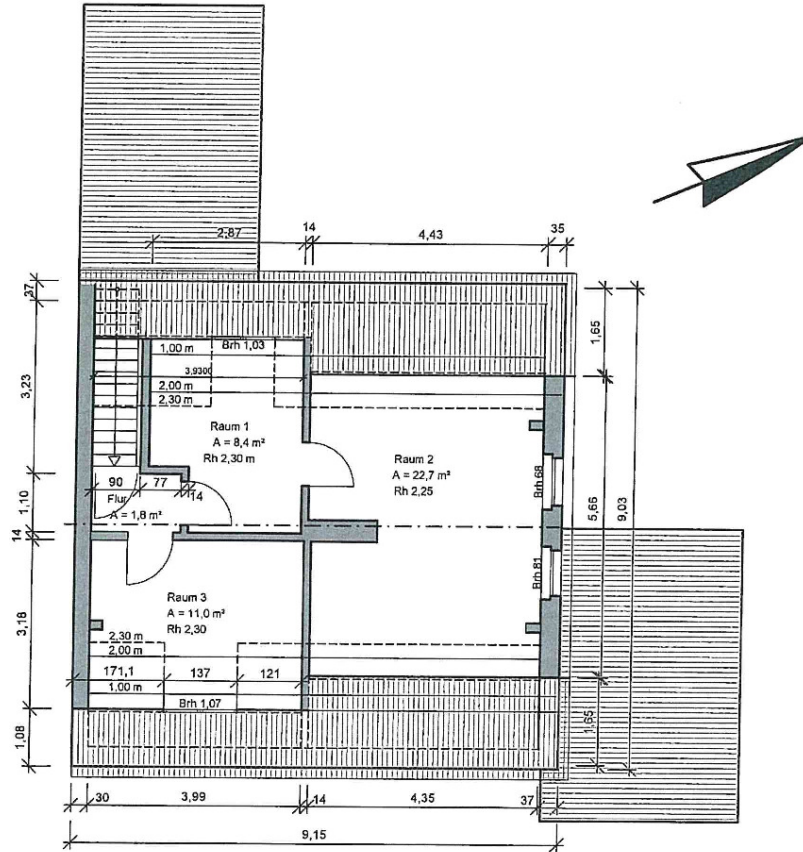
Kreuzbergstraße 50
06849 Dessau-Roßlau
Telefon: 0340/800 37 0
Telefax: 0340/800 37-22
E-Mail: info@real-bau-dessau.de



MODERNES BAUEN AUS DER BAUHAUSSTADT

Objekt:	Einfamilienhaus Kreuzbergstraße 39 06849 Dessau-Roßlau	Darstellung:	Grundriß Erdgeschoß nach Aufmaß	Datum:	20.04.2023
				Maßstab:	1:100
				Zeichnung Nr.	2

Exposé - Grundrisse



Wohnfläche Obergeschoß	
Flur	1,8 m²
Raum 1	8,4 m²
Raum 2	22,7 m²
Raum 3	11,0 m²
	43,9 m²

Nutzfläche Keller: 67,3 m²

Garage: 16,4 m²

Wohnfläche Erdgeschoß: 77,0 m²

Wohnfläche Obergeschoß: 43,9 m²

Wohnfläche ges.: 120,9 m²

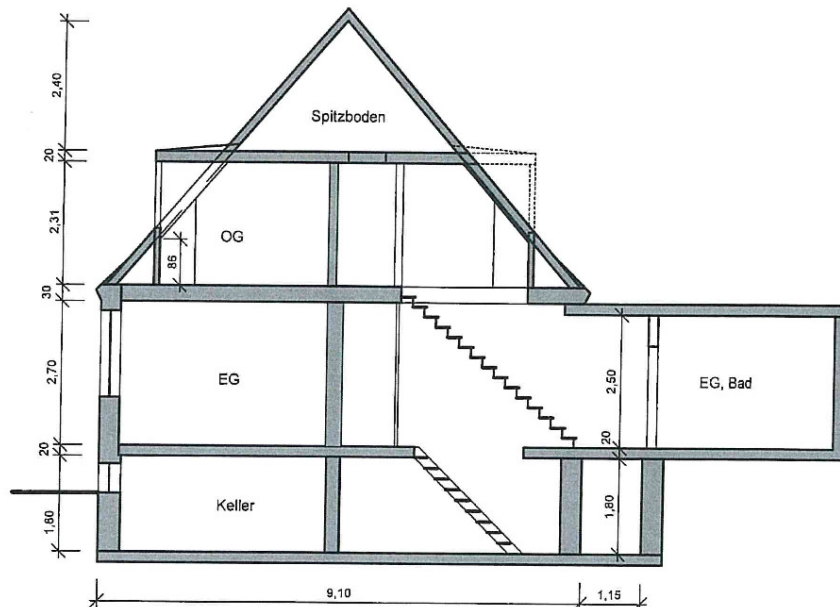
Kreuzbergstraße 50
 06849 Dessau-Roßlau
 Telefon: 0340/800 37 0
 Telefax: 0340/800 37-22
 E-Mail: info@real-bau-dessau.de



MODERNES BAUEN AUS DER BAUHAUSSTADT

Objekt:	Einfamilienhaus Kreuzbergstraße 39 06849 Dessau-Roßlau	Darstellung:	Grundriß Obergeschoß nach Aufmaß	Datum:	20.04.2023
				Maßstab:	1:100
				Zeichnung Nr.	3

Exposé - Grundrisse



Nutzfläche Keller: 67,3 m²
 Garage: 16,4 m²
 Wohnfläche Erdgeschoß: 77,0 m²
 Wohnfläche Obergeschoß: 43,9 m²
 Wohnfläche ges.: 120,9 m²

Kreuzbergstraße 50
 06849 Dessau-Roßlau
 Telefon: 0340/800 37 0
 Telefax: 0340/800 37-22
 E-Mail: info@real-bau-dessau.de



MODERNES BAUEN AUS DER BAUHAUSSTADT

Objekt:	Einfamilienhaus Kreuzbergstraße 39 06849 Dessau-Roßlau	Darstellung:	Schnitt A-A nach Aufmaß	Datum:	20.04.2023
				Maßstab:	1:100
				Zeichnung Nr.	4

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Auszug Kataster

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 19.07.2032

Registriernummer: ST-2022-004162709

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus / freistehend	
Adresse	Kreuzbergstraße 39, 06849 Dessau-Roßlau	
Gebäudeteil ¹	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	1942, im Jahr 1995 saniert	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	1997	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	96 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 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)

(sv)Ing Sachverständige + Bauingenieure
Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler,
Andresenstraße 1a
06766 Bitterfeld-Wolfen

[sv] Ing SACHVERSTÄNDIGE
Unterschrift des Ausstellers
BAUINGENIEURE

ChemiePark Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen Andresenstraße 1a
06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03494 - 376 2878 · Fax: 376 2877

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ²

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 ²

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 ³

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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: ST-2022-004162709

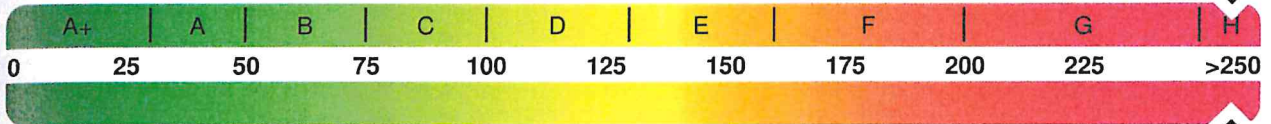
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 86,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

360,8 kWh/(m²·a)



396,9 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

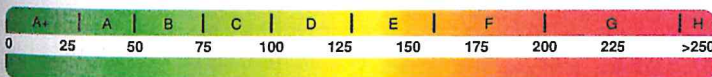
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

360,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,100	26.423	1.920	24.503	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,100	28.404	1.920	26.484	1,16
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,100	33.206	1.920	31.286	1,17
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas H	1,100	35.557	1.920	33.637	1,04

Vergleichswerte Endenergie ²



Effizienzhaus 40

MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

Ereilt mit EVEBI 12.0.3 von ENVISYS

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **ST-2022-004162709**

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 15-20 cm	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, 10-15 cm	X		mittel	-
4	Heizung	Überprüfung, ggf. Erneuerung der Heizungsanlage		X	mittel	-
5	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

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:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchsbedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

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 zu erneuerbaren 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 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.



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 1396
Flur: 26
Gemarkung: Törten

Gemeinde: Dessau-Roßlau, Stadt
Kreis: Dessau-Roßlau

Erstellt am 03.02.2026
Aktualität der Daten: 29.01.2026



5744100

32724515

5743880

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: 2026-02604-A07.2-DE

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo 680a
Stand 08/12
32724335