

# Exposé

## Resthof in Borstel

**Healthy Luxury– top sanierter Hof mit Pferdehaltung, 3 Wohneinheiten, Baugrundstück, Leben&Arbeiten**



Objekt-Nr. OM-411698

### Resthof

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Alwart

Hauptstraße 8  
24616 Borstel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	23.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	9
Etagen	3	Badezimmer	6
Zimmer	13,00	Garagen	5
Wohnfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Paradies für Naturliebhaber, Pferdefreunde und Ruhesuchende

Morgens mit Blick auf das Storchennest aufwachen, den ersten Café in der Sonne auf der Holzterrasse neben den Pferden genießen. Pure Idylle, die den Alltag vergessen lässt. Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und Entspannung. Ernten Sie Bärlauch am eigenen Teich, bewundern Sie blühende Obstbäume und genießen Sie im Sommer frisches Obst und Gemüse aus dem Garten. Im Herbst erwarten Sie Äpfel alter, allergenarmer Sorten sowie Hasel- und Walnüsse von eigenen Bäumen.

Das Wohnhaus thront auf einer Anhöhe und besticht durch absolute Ruhe und eine traumhafte Aussicht: Bodentiefe Fenster geben den Blick frei auf Garten, Pferdekoppeln, Storchennest und Teich. Der im Herrenhaus-Stil erbaute Hof vereint ländlichen Charme mit höchstem Wohnkomfort: Hohe Decken, Eichen-Dielen, großzügige Räume, Lehmwände mit Wandheizung, dreifach verglaste Fenster und hochwertige Fliegengitter sorgen für ein angenehmes Raumklima – im Winter warm, im Sommer kühl. So können Sie nachts ungestört die frische Luft und die Natur genießen.

Für Pferdeliebhaber ist das Anwesen ideal: Offenstallhaltung mit Rundlauf, beleuchteter Sandplatz und traumhafte Ausreitmöglichkeiten in die umliegende Natur. Ein Hühnerhaus wartet auf neue Bewohner. Privatsphäre ist garantiert: Das Gelände ist von einer hohen Hainbuchenhecke umgeben, ein Bonanzaaun mit Holztor schützt zusätzlich den Hof. Historisches Katzenkopfpflaster, ein imposantes Tennentor und das typische Backsteingemäuer verleihen dem Anwesen romantisches Flair.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Die separaten Luxus-Apartments eignen sich für Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder als inspirierende Arbeitsräume. Das großzügige Loft mit Sauna und das lichtdurchflutete Büro bieten Raum für Workshops, Coachings, Events oder kreative Projekte.

Das Baugrundstück bietet Platz für weitere Wünsche und das alte Feuerwehrhäuschen am großen Teich (ein ehemaliger Badeteich) könnte ein romantischer Ort für ein Tinyhäuschen werden. Daneben bietet der riesige Dachboden weiteres Ausbaupotential.

Ein nahegelegener Wald kann ebenfalls zugekauft werden.

Hier vereinen sich Natur, Komfort vielfältige Möglichkeiten – ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können.

[www.alter-suedhof.de](http://www.alter-suedhof.de)

Preis auf Anfrage (s. "Sonstiges")

## Ausstattung

Der Alte Südhof bietet ein außergewöhnliches Ensemble für Wohnen, Arbeiten und artgerechte Tierhaltung – ideal für Familien, Mehrgenerationenprojekte, Selbstversorger, Selbstständige oder Event-Anbieter. Insgesamt stehen ca. 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche in drei (eigentlich vier) Wohneinheiten zur Verfügung, ergänzt durch eine Ausbaureserve von ca 235 m<sup>2</sup> sowie ein direkt angrenzendes Baugrundstück (951 m<sup>2</sup>) und ein bisher ungenutztes, romantisches Backstein-Spritzenhäuschen, das sich als Tiny-Haus eignen könnte. Der Zukauf von 2,5 ha Wald ist möglich. Die Kernsanierung erfolgte 2013–2016 mit Fokus auf baubiologischer Qualität und Energieeffizienz (Klasse C). Alle Wohnräume im Haupthaus sind mit Lehmputz, Wandheizung und hochwertigen Holz-/Steinböden ausgestattet. Dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit Insekten- und Pollenschutz sorgen für ein gesundes Raumklima und Ruhe.

Das Hauptwohnhaus im Herrenhaus-Stil besticht durch hohe Decken, großzügige Räume, bodentiefe Fenster und einen traumhaften Blick auf Garten, Koppeln, Teich und das bewohnte Storchennest. Kamin, Sauna, große Küche, drei Terrassen (zwei mit Glasdach) sowie ein separater Gäste-/Au-pair-Bereich mit Bad bieten höchsten Wohnkomfort. Das voll ausgestattete Loft mit Sauna eignet sich ideal für Homeoffice, Events, Coaching, Workshops oder zur Vermietung. Ein liebevoll gestalteter Bereich mit drei Gäste-WCs kann vom Loft Eingangsbereich, als auch vom Haupthaus betreten werden.

Die weiteren Einheiten sind hochwertig renoviert und flexibel nutzbar – etwa als Praxisräume, Apartments oder zur klassischen Vermietung (aktuelle Mieteinnahmen ca. 70.000 €/Jahr, ohne Haupthaus).

Das Heizsystem ist flexibel mit Gas oder Holz betreibbar und wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Glasfaser (500 Mbit/s) ermöglicht modernes Arbeiten.

Für Pferdehaltung stehen Offen- und Aktivstall, acht Boxen, Sandplatz (20×40 m, Flutlicht), ca. 1,8 ha Koppeln, Futterstand und Rundlauf zur Verfügung. Hühnerstall, Werkstatt, Geräte- und Maschinenschuppen, drei überdachte Stellplätze, großer Teich, Hochbeete, Obst-, Kräuter- und Gemüsegarten runden das Angebot ab.

Ein Paradies für Individualisten, Pferdeliebhaber und Visionäre!

[www.alter-suedhof.de](http://www.alter-suedhof.de)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Hinweise zum Angebot und zur Kontaktaufnahme:

Dieses besondere Anwesen wird ausschließlich als Gesamteinheit verkauft – Teilverkäufe, Vermietung oder Erbpacht sind nicht vorgesehen.

Alle Mieteinheiten sind derzeit unvermietet bzw. nur kurzfristig vermietet. Die Eigentümerfamilie lebt aktuell noch in der Hauptwohnung (Wohnung 1).

Das Angebot richtet sich an Kaufinteressierte, die Wert auf großzügige, hochwertige Immobilien legen. Wir freuen uns über ernsthafte Anfragen von Interessenten mit entsprechender Finanzierungsbasis im siebenstelligen Bereich.

Gern senden wir Dir unser ausführliches Exposé zu. Es bietet einen detaillierten Überblick über die verschiedenen Wohneinheiten, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die umfassenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen, die wir über mehr als zehn Jahre bis 2022 mit größter Sorgfalt umgesetzt haben. Dabei haben wir sämtliche Arbeiten persönlich begleitet und höchsten Wert auf Qualität gelegt – nur erfahrenes Handwerk kam zum Einsatz.

Sie sind Makler oder Maklerin? Sie können unser Objekt gern an vorgemerkte Kund:innen weiterempfehlen. Wir vergeben jedoch keinen Maklerauftrag und bitten von diesbezüglichen Angeboten abzusehen.

[www.alter-suedhof.de](http://www.alter-suedhof.de)

## Lage

Die Lage und ihre Möglichkeiten

Borstel ist ein 130 Seelendorf mitten in Schleswig-Holstein, zwischen den Meeren. Hamburg-Hauptbahnhof und Kiel sind sehr schnell und ohne Umsteigen mit der Bahn (Bahnhof Brokstedt, ca 2 Km entfernt) erreichbar. Via Auto ist man in Hamburg Hauptbahnhof in ca. 45 Minuten und Kiel in 30 Minuten. Von hier aus kann man sowohl die A7 oder die A23 zur Autofahrt nach Hamburg nutzen. Der Flughafen Hamburg ist ebenfalls in 40 Minuten erreichbar. An Ost- und Nordsee ist man in ca. 45-60 Minuten. Borstel grenzt an den Naturpark Aukrug, der sich durch viele Reitwege für ausgedehnte Ritte anbietet. Da in diesem Teil Schleswig-Holsteins „hinter jedem Haus ein Pferd“ steht, ist das Reitwegenetz besonders gut. Auch zum Fahrrad fahren, Joggen oder für Spaziergänge gibt es hier viele schöne Rundkurse (siehe Karte). Freibäder befinden sich in den beiden Nachbardörfern Quarnstedt und Brokstedt. Kindergärten, auch eine sehr gute Waldkita, Grundschulen und weiterführende Schulen (Gymnasium und Gemeinschaftsschulen) sind in den umliegenden Dörfern und in Bad Bramstedt für Kinder schnell erreichbar (der Schulbus nach Bad Bramstedt benötigt weniger als 15 Minuten).

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in Brokstedt, Wrist und Kellinghusen vorhanden. Ein Unverpackt-Laden (Mühle Breide) befindet sich in Wrist. Der Schümann-Hof,

ein Demeter-Bio-Hof, beliefert einmal pro Woche mit eigenen oder zugekauften Waren. Das Designer-Outlet Neumünster ist 15 Autominuten entfernt.

Auf der nahegelegenen Stör kann man Kanu-Touren unternehmen und im Rensinger See, auch mit Pferd und Hund, baden.

Für weitere Informationen stehen wir gern zur Verfügung.

[www.alter-suedhof.de](http://www.alter-suedhof.de)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Gartenblick auf Haupthaus&Loft

# Exposé - Galerie



Whg1/ Win-und Essbereich



Whg1= Haupthaus/ Terrasse



# Exposé - Galerie



Whg1/ Eventküche



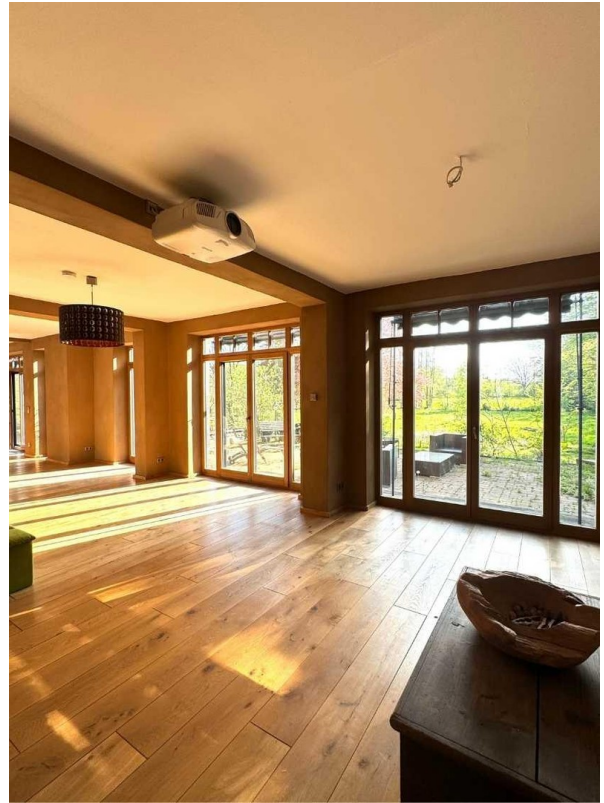
event-Küchengarten



# Exposé - Galerie



Whg1/ Wohn- und Essbereich



Whg1/ Wohnbereich

## Hauptwohnung (Whg 1), 1. OG, Badezimmer



Von der Badewanne aus  
auf die Koppeln schauen



Whg1/1.OG/Badezimmer1

# Exposé - Galerie

Hauptwohnung (Whg 1), 1. OG, Schlafzimmer



Whg1/1.OG/Schlafzimmer1

Hauptwohnung (Whg 1) Aupair-, Gästebereich 1.OG



Whg1/1.OG/Schalfzi. & Bad



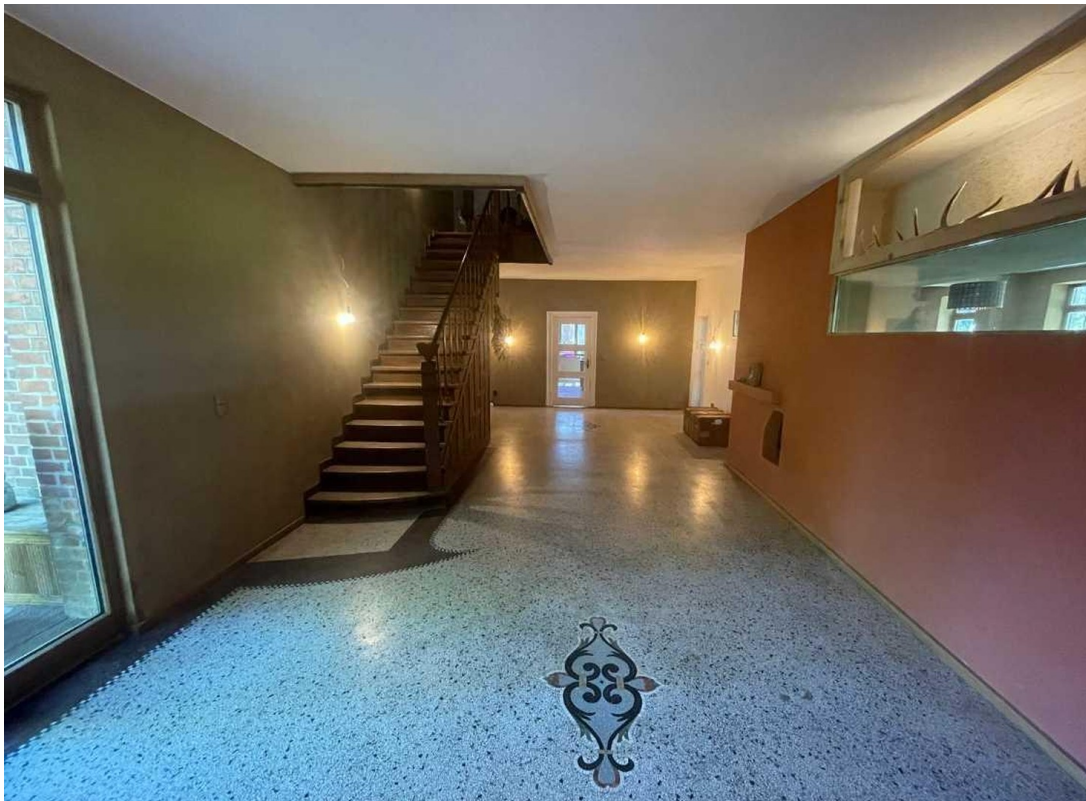
# Exposé - Galerie

Hauptwohnung (Whg 1), 1. OG, Zimmer 1



Blick in den Garten und auf die Koppeln

Whg1/1.OG/Schlafzimmer2



Whg1 Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

Hauptwohnung (Whg 1), 1. OG, Badezimmer



Whg1/1.OG/Badezimmer2



Whg3/2.OG/Lofraum



# Exposé - Galerie

Wohnung 3 (Loft), 2. OG



offene Küche



Zugang Schlafzimmer

Blick auf alle Koppeln



Whg3/2.OG/Loftraum



Whg3/2.OG/Loft/Bad



# Exposé - Galerie

Wohnung 3 (Loft), 3 Ebenen, EG bis 2. OG



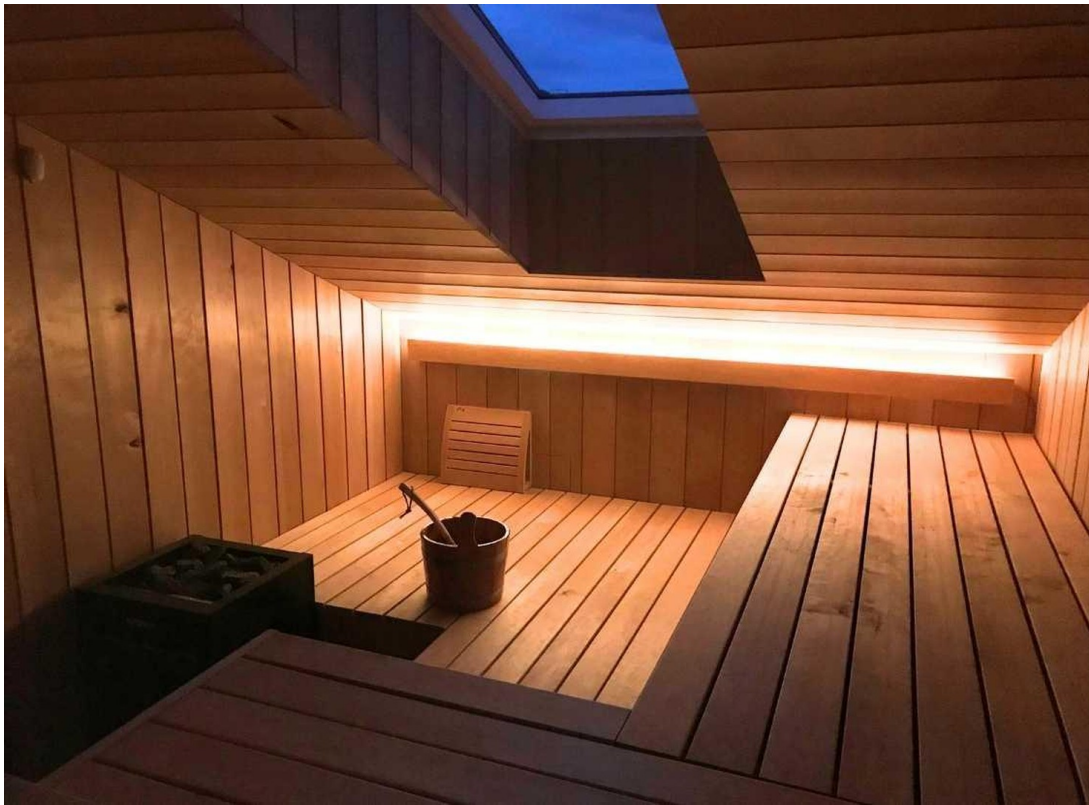
Whg3/2.OG/Loft/Ein-u.Aufgang

Wohnung 3 (Loft), 2. OG, kleine Küche und Schlafraum



Whg3/2.OG/Loft/Schlafraum

# Exposé - Galerie



Whg3/2.OG/Loft/Sauna



Whg2/EG/Wohnraum



# Exposé - Galerie



Whg2/Wohnraum mit Kamin



Whg2/EG/Schlafzimmer



Wohnung 2, EG, Duschbad

Whg2/EG/Bad

# Exposé - Galerie



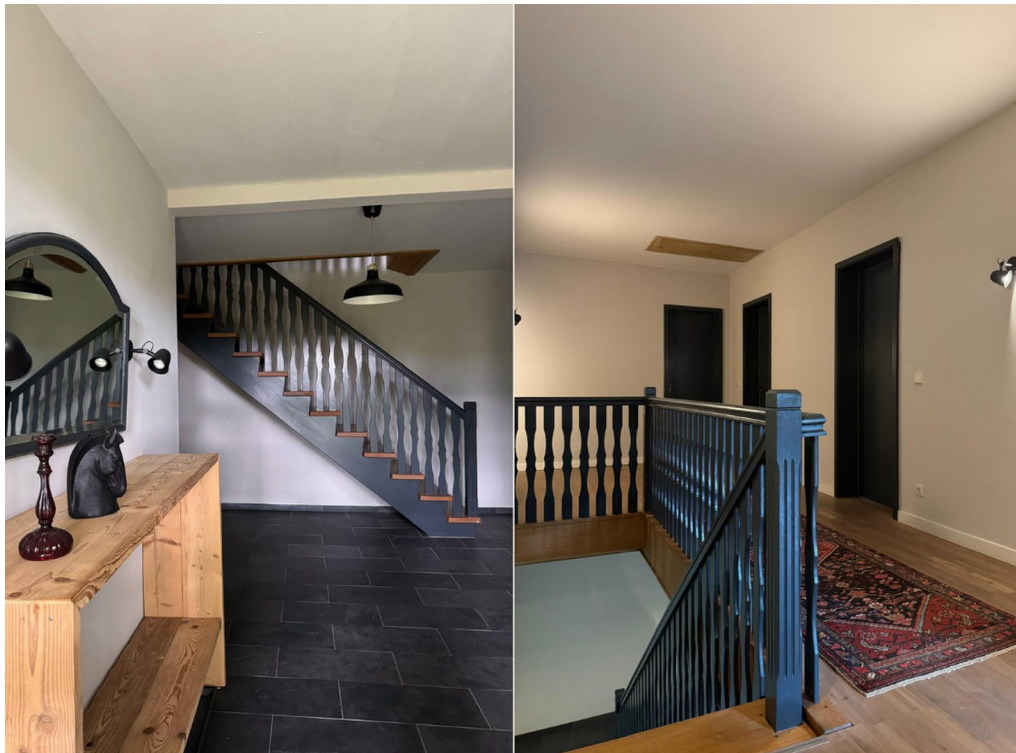
Whg2/EG/Bad



Whg2/EG/Küche



# Exposé - Galerie



Whg2/Eingang und Aufgang 1. OG



Whg2/1.OG/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnung 2



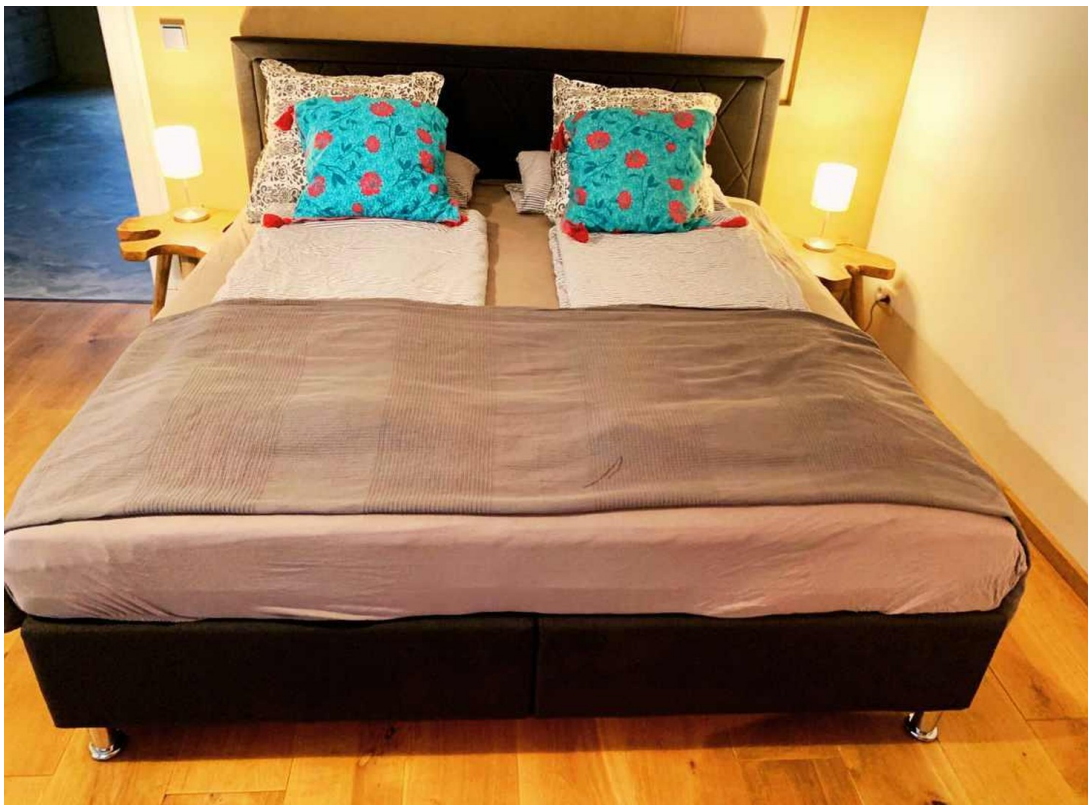
Whg2/EG/Wohnraum



# Exposé - Galerie



Whg2/1. OG/Bad



kl. Apartm./Schlaf-u.Wohnrau

# Exposé - Galerie



kl. Apartment/Wohnküche



kl. Apartment/Wohnküche



# Exposé - Galerie



kleines Apartment/ Balkon



Eingangsbereich und Launchbere



# Exposé - Galerie



20x40 Sandplatz mit Flutlicht



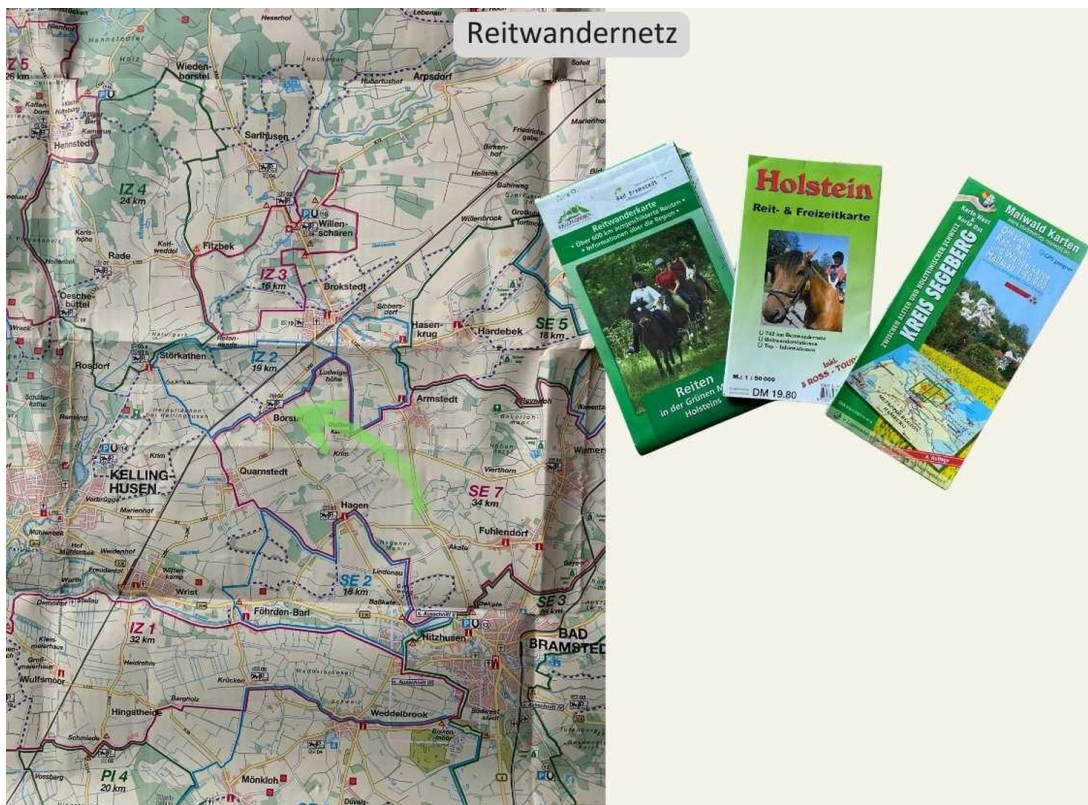
(zeitgesteuerte) Heufütterung



# Exposé - Galerie



(zeitgesteuerte) Heufütterung



großes Reitwegenetz



# Exposé - Galerie



Tennen-Eingang



Flurstück



# Exposé - Galerie

Tenne

96qm große Tenne  
bislang für Absetz-  
kabine, Trecker, Rad-  
lader und Fahrräder  
genutzt.

Zugang zur Haupt-  
wohnung (Whg 1)  
und Stall



Tenne

Tenne

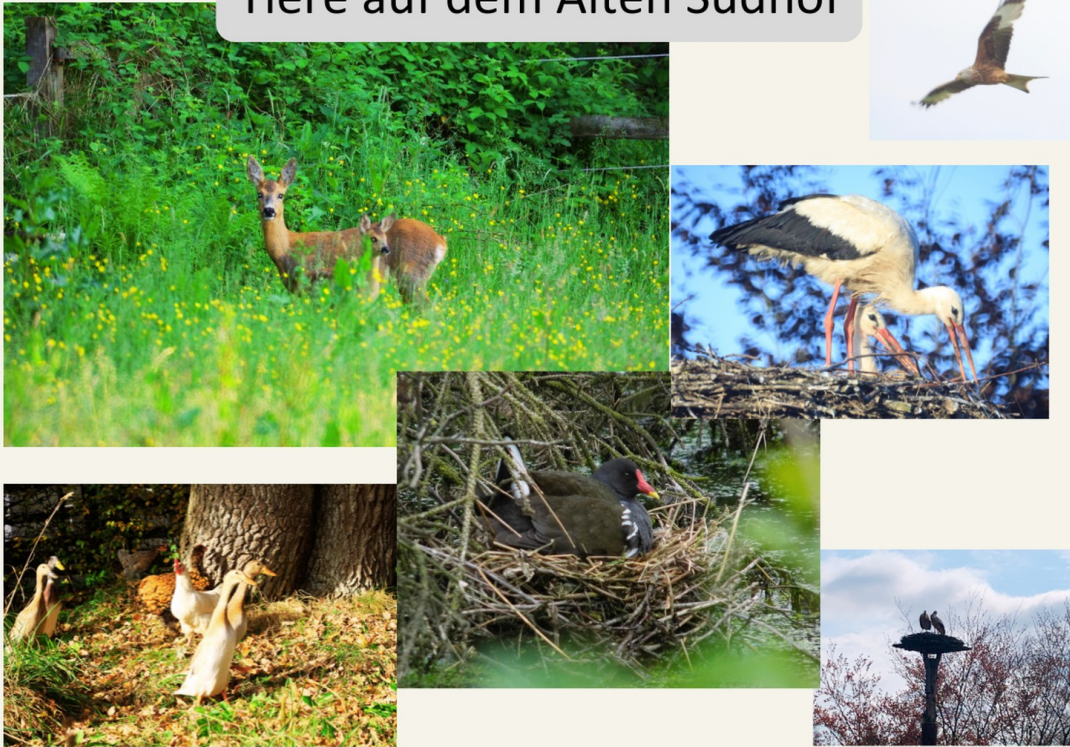


Tenne



# Exposé - Galerie

## Tiere auf dem Alten Südhof



Tiere auf dem Südhof

## rund um den Teich



Das alte Feuerwehrrhäuschen mit  
Ausbaupotential

Teich und Feuerwehrrhäuschen



# Exposé - Galerie



Hofeinfahrten und Ansichten

# Exposé - Anhänge

1.



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020

Gültig bis: 31.10.2032

Registriernummer:

SH-2022-004292354

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Hauptstraße 8 24616 Borstel		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1905		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	920,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	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 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)

André Nadolny  
Gebäudeenergieberater (HWK)  
Uhlenweg 28  
25548 Kellinghusen

Unterschrift des Ausstellers

**André Nadolny**

Schornsteinfegermeister  
Gebäudeenergieberater HWK  
Uhlenweg 28

25548 Kellinghusen

Telefon: 0 48 22 / 37 86 67

Ausstellungsdatum 01.11.2022

<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>

8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

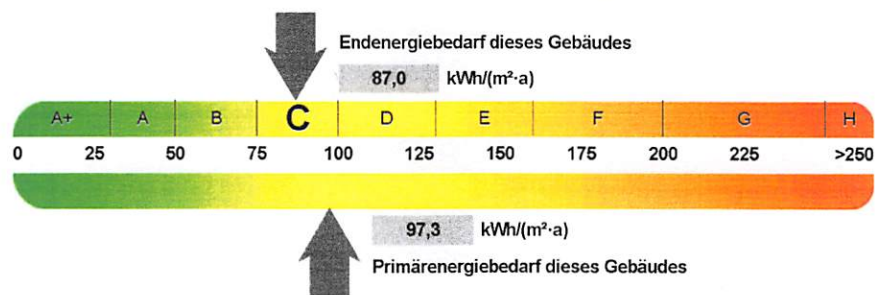
Registriernummer:

SH-2022-004292354

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 21,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 97,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 78,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,58 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·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]

87,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

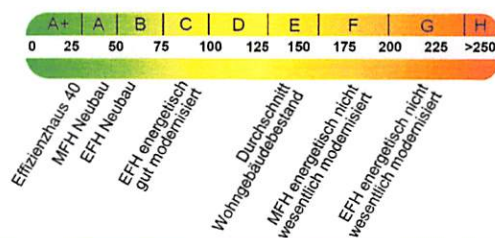
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflehterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <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> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

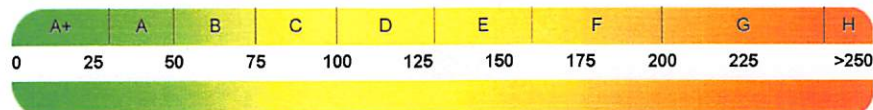
Registriernummer:

SH-2022-004292354

3

## Energieverbrauch

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



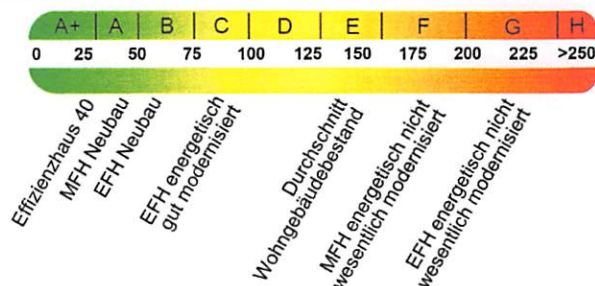
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]                     

## 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 ( $A_{n,i}$ ) 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>

8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

SH-2022-004292354

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

☐ 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:

André Nadolny, Gebäudeenergieberater (HWK), Bv. Bezirksschornsteinfeger  
Uhlenweg 28, 25548 Kellinghusen

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

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 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 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 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

Angabe 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 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.

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