

Exposé

Wohnung in Rehburg-Loccum

3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit eigenem Dachgeschoss



Objekt-Nr. OM-412725

Wohnung

Verkauf: **148.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Frede / Nicole Rode

Hirschberger Straße 4
31547 Rehburg-Loccum
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	68,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses in angenehmer Wohnlage. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie ein freundliches und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon mit Süd-/West-Ausrichtung, auf dem sich besonders die Nachmittags- und Abendsonne genießen lässt. Damit bietet er einen idealen Platz zum Entspannen im Freien.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die funktional ausgestattet ist und ausreichend Platz zum Kochen bietet. Drei gut geschnittene Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist das zur Wohnung gehörende komplette Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 150 m², das derzeit nicht ausgebaut ist und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als großzügige Abstellfläche oder mit Potenzial für ggf. zukünftige Gestaltung.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei separate Kellerräume mit ca. 13 m² und ca. 18 m² und ein gemeinschaftlicher Wäscheraum für Trockner und Waschmaschinen.

Die Kombination aus heller Wohnatmosphäre, gepflegtem Haus und großzügiger zusätzlicher Nutzfläche durch Dachgeschoss und Keller macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Zuge einer Komplettrenovierung umfassend modernisiert. Dabei wurde unter anderem die gesamte Verkabelung erneuert, sodass sich die technischen Installationen auf einem zeitgemäßen Stand befinden.

In den Wohnräumen ist hochwertiges Laminat verlegt, während das Badezimmer mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet ist. Diese Kombination sorgt für eine moderne Optik sowie eine langlebige und praktische Nutzung im Alltag.

Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet alle notwendigen Elektrogeräte sowie ausreichend Arbeits- und Stauraum.

Die Fenster wurden vor etwa 10 Jahren erneuert, was sich positiv auf die Energieeffizienz und den Wohnkomfort auswirkt. Der Balkon wurde vor rund 7 Jahren modernisiert und bietet mit seiner angenehmen Ausrichtung einen attraktiven Außenbereich.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten steht allen Eigentümern des Hauses zur Verfügung und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäß ausgestatteten Zustand.

Ein Glasfaseranschluss wurde bereits in das Haus verlegt, womit ausreichend Bandbreiten für zukünftige Internetanwendungen vorhanden sein wird.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat. Der Kaufpreis ist auf Verhandlungsbasis.

Es werden nur ernstgemeinte Anfragen berücksichtigt. Wir bitten um Verständnis, dass Makleranfragen nicht erwünscht sind.

Bei ernsthaftem Interesse können gerne weitere Informationen zur Verfügung gestellt sowie Besichtigungstermine nach Absprache vereinbart werden.

Die Wohnung befindet sich auf Erbbaurechtsbasis, wodurch sich die Grundstücksnutzung auf einen bestimmten Zeitraum erstreckt. Weitere Details können gerne auf Anfrage besprochen werden. Es besteht ein Erbbaurecht vom 09. Juli 1962 auf 99 Jahre. Die jährliche Pacht beträgt 160,50€.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Loccum, einem Ortsteil der Stadt Rehburg-Loccum im Landkreis Nienburg/Weser. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung sowie eine gute lokale Infrastruktur aus und bietet eine angenehme Wohnqualität.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Steinhuder Meer, einem beliebten Naherholungsgebiet mit vielfältigen Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten. Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge in die Natur sind von hier aus hervorragend möglich. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung in Richtung Hannover, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Ein prägendes Wahrzeichen des Ortes ist das Kloster Loccum, eines der bedeutendsten Klöster Norddeutschlands, das mit seiner historischen Architektur und kulturellen Veranstaltungen weit über die Region hinaus bekannt ist.

Im Ort selbst sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Dazu gehören Kindergarten, verschiedene Schulen sowie ein Ärztezentrum. Auch die Nahversorgung ist gut aufgestellt: mehrere Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet Loccum ebenfalls vielfältige Möglichkeiten. Neben einem Fitnessstudio gibt es aktive Sport- und Schützenvereine, die das gesellschaftliche Leben im Ort mitprägen.

Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Loccum zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	241,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Balkon



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Arbeitszimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad

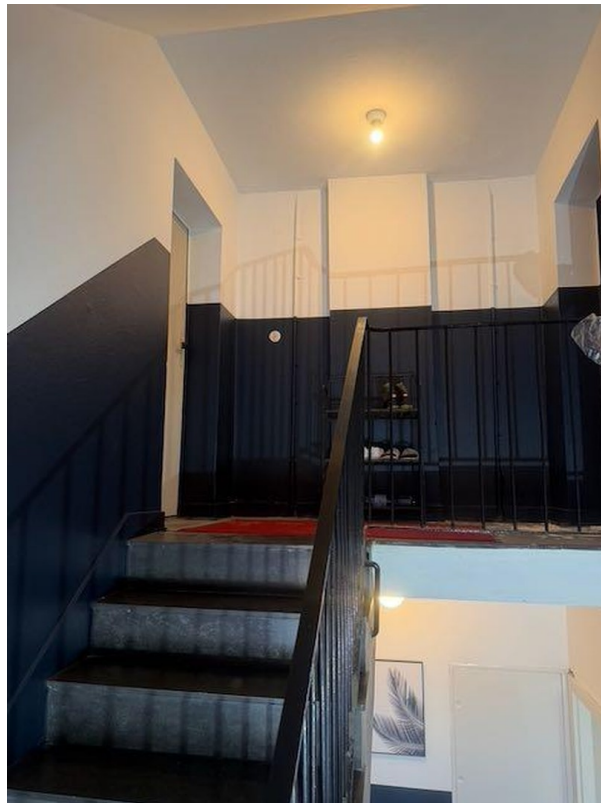


Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1. OG



Treppenhaus DG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Wohnung 3

Exposé - Galerie



Wohnung 3



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnung 3



Steinhuder Meer

Exposé - Galerie



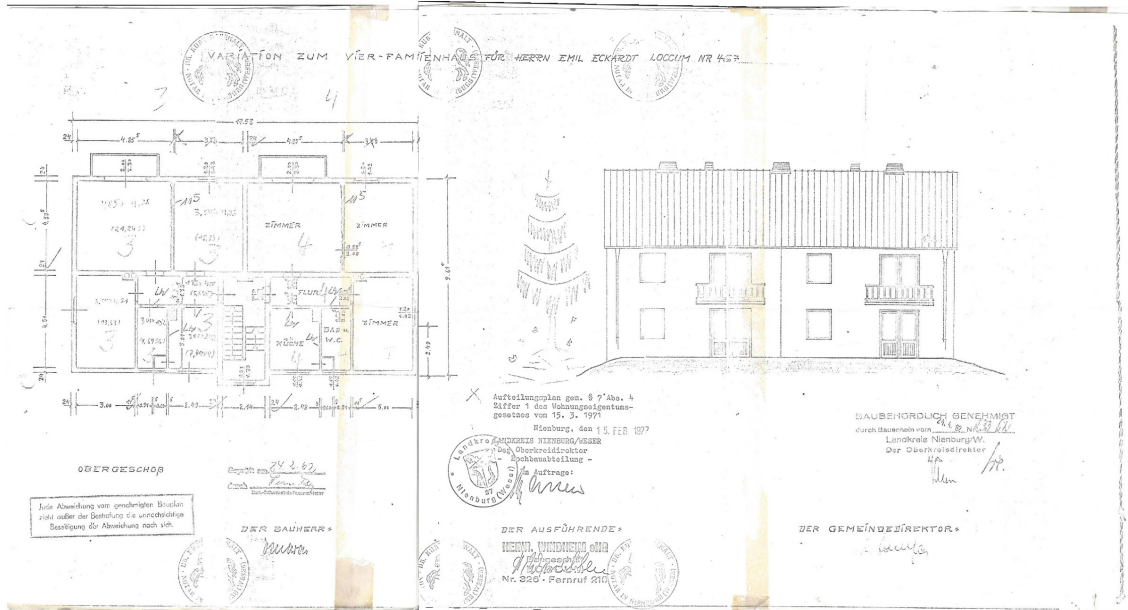
Kloster Loccum



Dinopark Müncheshagen

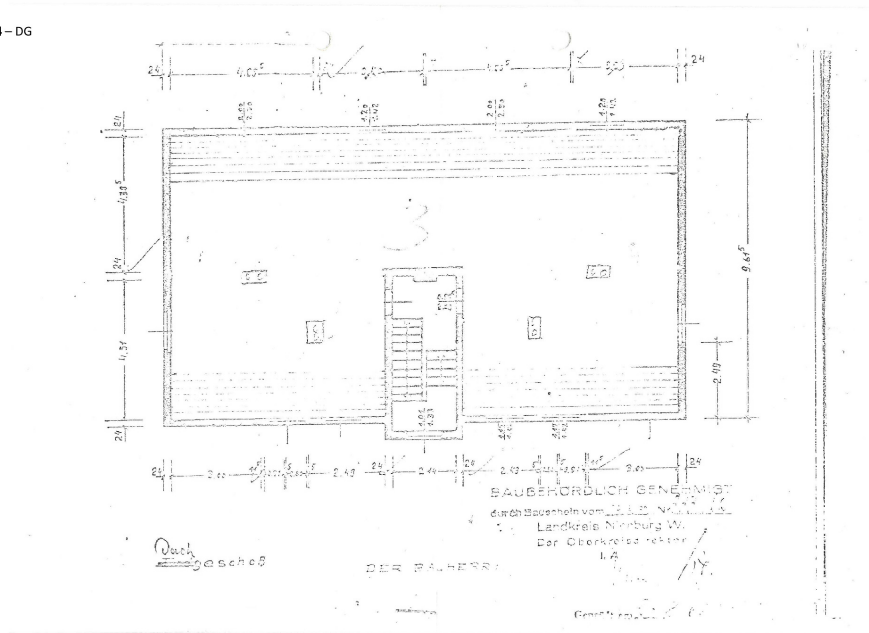
Exposé - Grundrisse

Hirschberger Straße 4 – OG



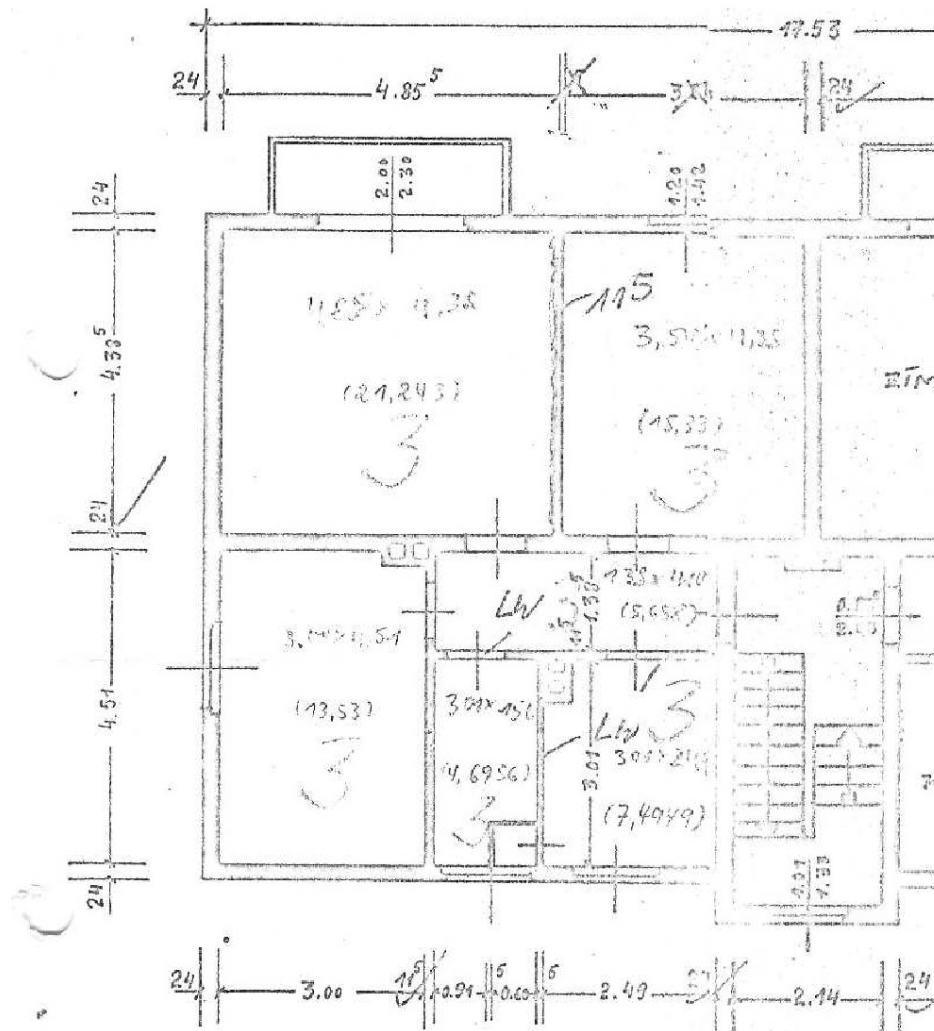
Exposé - Grundrisse

Hirschberger Straße 4 – DG



Exposé - Grundrisse

Hirschberger Straße 4- Wohnung 3



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

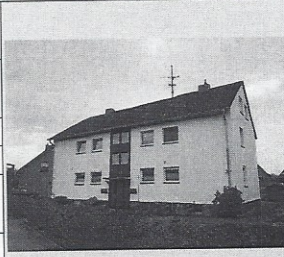
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 27.03.2035

Registriernummer: NI-2025-005653182

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hirschberger Straße 4 31547 Rehburg-Loccum		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1962 Mehrfamilienhaus (4 WE)		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023 Gas-Brennwert Heizung		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	354,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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: 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).

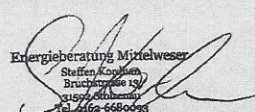
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Steffen Korduan
Bruchstraße 13
31592 Stolzenau
Tel.: 0162 6680093
Mail: kontakt@energieberatung-mittelweser.de
Web: www.energieberatung-mittelweser.de

Unterschrift des Ausstellers


Energieberatung Mittelweser
Steffen Korduan
Bruchstraße 13
31592 Stolzenau
Tel. 0162-6680093

Ausstellungsdatum 28.03.2025

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

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

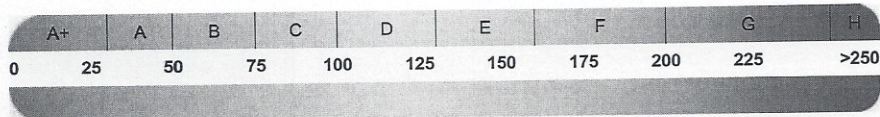
Registriernummer:

NI-2025-005653182

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



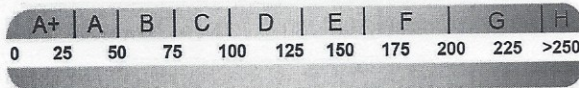
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2025-005653182

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	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Steffen Korduan, Energieberatung Mittelweser
Bruchstraße 13, 31592 Stolzenau

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises