

Exposé

Bungalow in Steinburg

Stilvoller Winkelbungalow - auf sonnigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-415557

Bungalow

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Brassat

Im Wiesengrund 17
22964 Steinburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	878,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser im Jahre 1973 in massiver Bauweise errichtete Bungalow befindet sich auf einem ca. 880 m² großen Süd-West-Grundstück in einer ruhigen Seitenstraße und überzeugt durch seinen sehr gepflegten und ständig modernisierten Zustand. Die gesamte Gebäude Nutzfläche beträgt insgesamt 303m², Auf einer Wohnfläche von ca. 175 m² stehen Ihnen fünf (auf sechs erweiterbar) großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die ideal für eine Familie zu nutzen sind.

Durch Abtrennung vom Schlafzimmer 1 besteht die Möglichkeit ein zusätzlichen Raum im Schlafrakt zu schaffen. Über einen ansprechenden Eingangsbereich, mit angrenzendem Gäste-WC, gelangen Sie in das Wohnzimmer mit Zugang zu der teilweise überdachten Süd-West-Terrasse. Dunkle Holzbalken, Downlights sowie der Kachelofen mit edlen Verzierungen verleihen diesem Bereich seinen besonderen Charme. Die Heizkörper im Wohn- Essbereich sind im Fußboden versenkt. Ein Durchbruch verbindet das Wohnzimmer mit dem Esszimmer, an welches sich der massiv erbaute Wintergarten anschließt – beide Räume präsentieren sich aufgrund der bodentiefen Sprossenfenster besonders lichtdurchflutet. Die hochwertige SieMatic- Einbauküche im Landhausstil ist mit sämtlichen technischen Geräten von Siemens, Neff ausgestattet und verfügt über genügend Raum zum Kochen mit der gesamten Familie.

Der Schlafrakt wird durch einen separaten Flur abgetrennt und schafft angenehme Privatsphäre. Alle Zimmer – eines davon mit Vollbad en Suite – verfügen über einen direkten Zugang zu der großen Terrasse. Ausreichend Abstellflächen befinden sich im gefliesten Kellergeschoss; einer der Räume, der mit Laminat ausgelegt ist, kann ebenfalls wohnlich oder auch als Büro, Gästezimmer genutzt werden. Abgerundet wird das Angebot durch 1 geräumigen Garagenstellplatz.

Letzte Modernisierungsarbeiten waren in den Jahren Jahr 2017-2021. Dachreinigung inkl. Beschichtung, Kupfer Dachrinne, Dämmung des Dachboden, Malerarbeiten für

Mauerwerk und Unterschläge, etc. Die alte Ölheizung wurde 2017 gegen eine neue Heizungsanlage ausgetauscht, das Haus wird seitdem über das Nahwärmenetz der Energiegenossenschaft Steinburg eG versorgt.

Informationen zum Energieversorger finden Sie unter diesem Link: energiegenossenschaft-steinburg.de

Ausstattung

Das Objekt wird inklusive Genossenschaftsanteile und Einrichtungsgegenstände (Küche, Möbel, Tiefkühlschrank, Lampen, Bang & Olufsen TV, Orient Teppichen, Kleiderschränken, Gartenmöbel, Markise, Gartengeräte) angeboten.

Der Gesamtpreis kann entsprechend aufgeteilt werden in:

- Kaufpreis Immobilie (grundsteuerpflichtig)
- Wert der beweglichen Gegenstände (nicht grunderwerbsteuerpflichtig)

Die genaue Aufstellung der Möbel, Gartengeräte und ihres Zeitwerts kann bei Kaufinteresse gemeinsam abgestimmt und separat ausgewiesen werden. Wert der Genossenschaftsanteile und Einrichtungsgegenstände beträgt ca. 40.000€, auf die keine Grunderwerbsteuer anfällt.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Mollhagen gehört zur Gemeinde Steinburg, die aus drei Ortschaften besteht, wobei

Mollhagen den Ortskern bildet. Das gut erreichbare Dorf liegt nordöstlich von Hamburg und südlich von Bad Oldesloe. Das ruhige Dorf zeichnet sich besonders durch seine schöne Landschaft aus. Bäche, Wiesen und Felder sowie die „Pflasterstraße mit Sommerweg“ und die „Dänenbrücke“ laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Für sportliche Aktivitäten bietet der TSV Mollhagen ein breites Angebot wie Badminton, Tennis, Volleyball, Tischtennis, Judo, Yoga, Zumba und Gymnastik. Zusätzlich gibt es im Nachbardorf den SV Eichede, der besonders durch seine erfolgreiche Fußballabteilung bekannt ist und weitere Sportarten wie Handball und Tischtennis anbietet. Für Reitfreunde bietet der Reitverein Mollhagen e. V. ein breites Angebot.

Mollhagen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur für Familien: In wenigen Gehminuten erreichen Sie verschiedene Arztpraxen, eine Grundschule und einen Kindergarten (Entfernung ca. 800 m). Bis Ende 2026 soll ein neuer Supermarkt entstehen (EDEKA im Gespräch). Weiterführende Schulen sind bequem per Schulbus erreichbar. Zahlreiche Seen und Wälder in der Umgebung – darunter der Lütjensee, der Beimoorwald und der Trittauer Wald – laden zu Freizeit und Erholung ein.

Die Buslinie verbindet Mollhagen mit Ahrensburg und Bargteheide. Von Ahrensburg erreichen Sie in etwa 20 Minuten die Hamburger Innenstadt. Die nahegelegenen Autobahnen A1 und A21 bieten eine sehr gute Anbindung. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 45 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	243,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Exposé - Galerie



Vorgarten



Garage

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



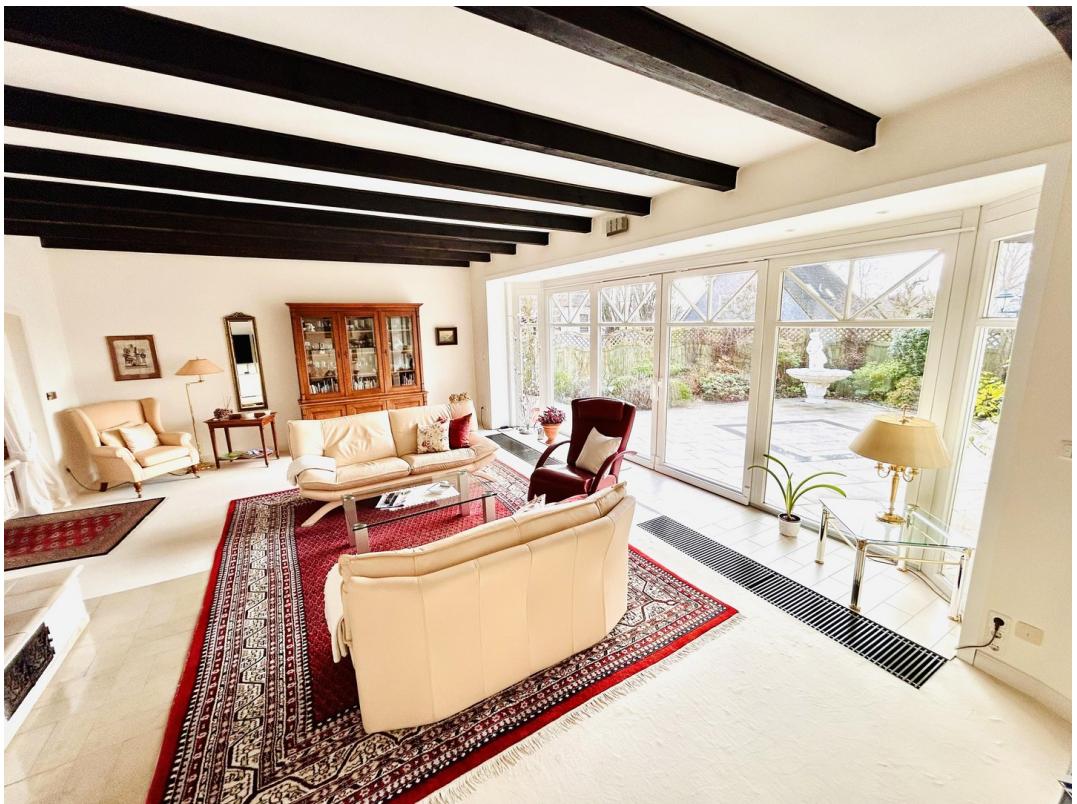
Exposé - Galerie



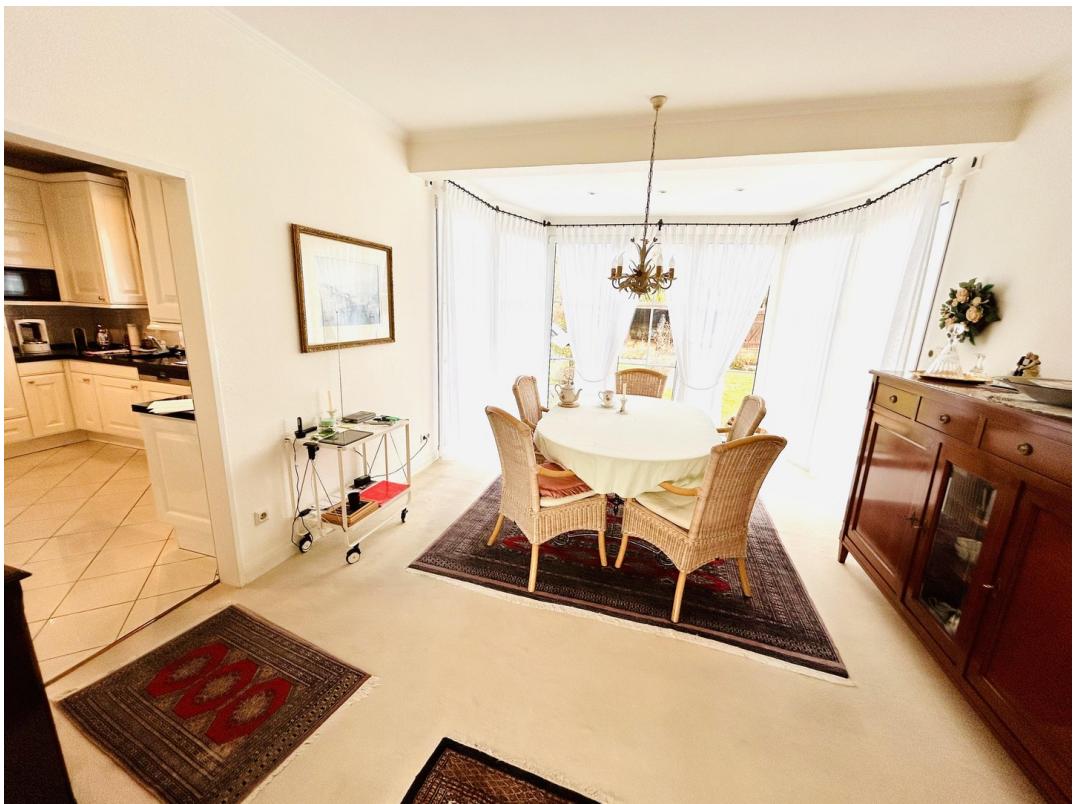
Exposé - Galerie



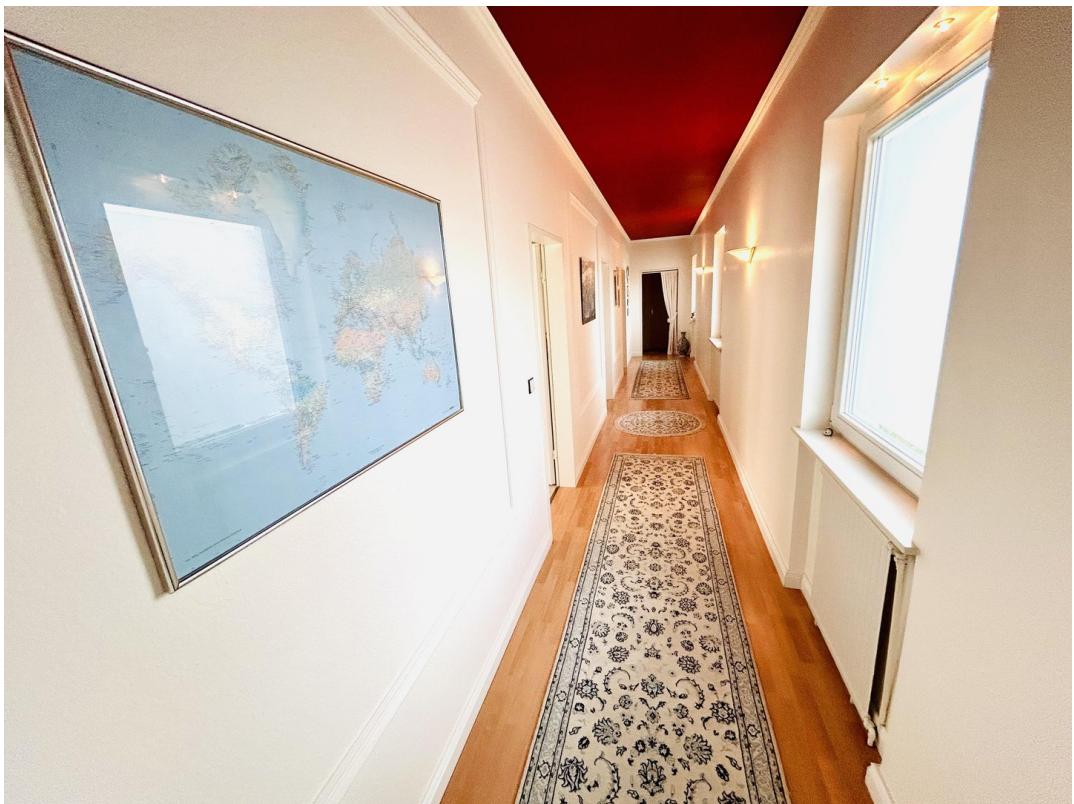
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



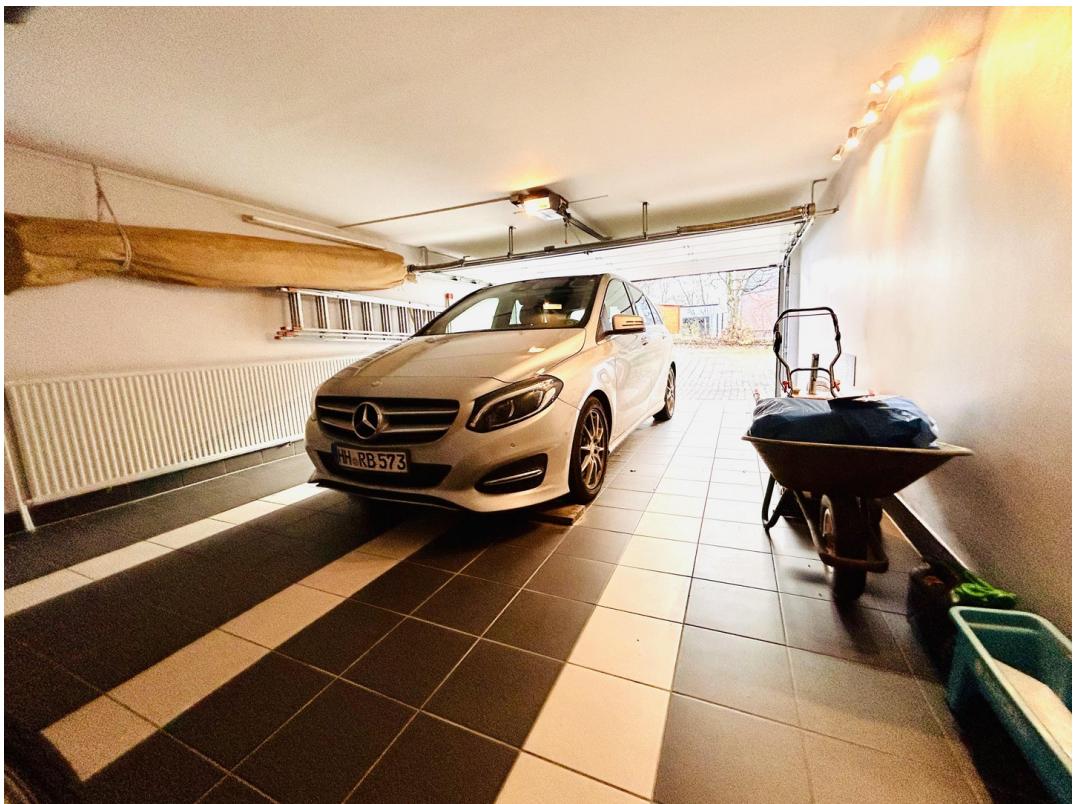
Exposé - Galerie



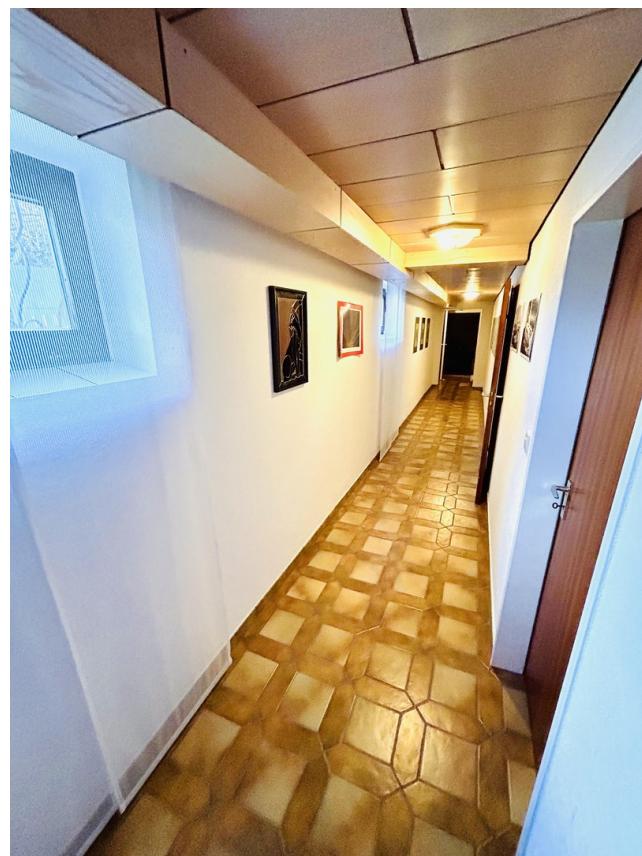
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



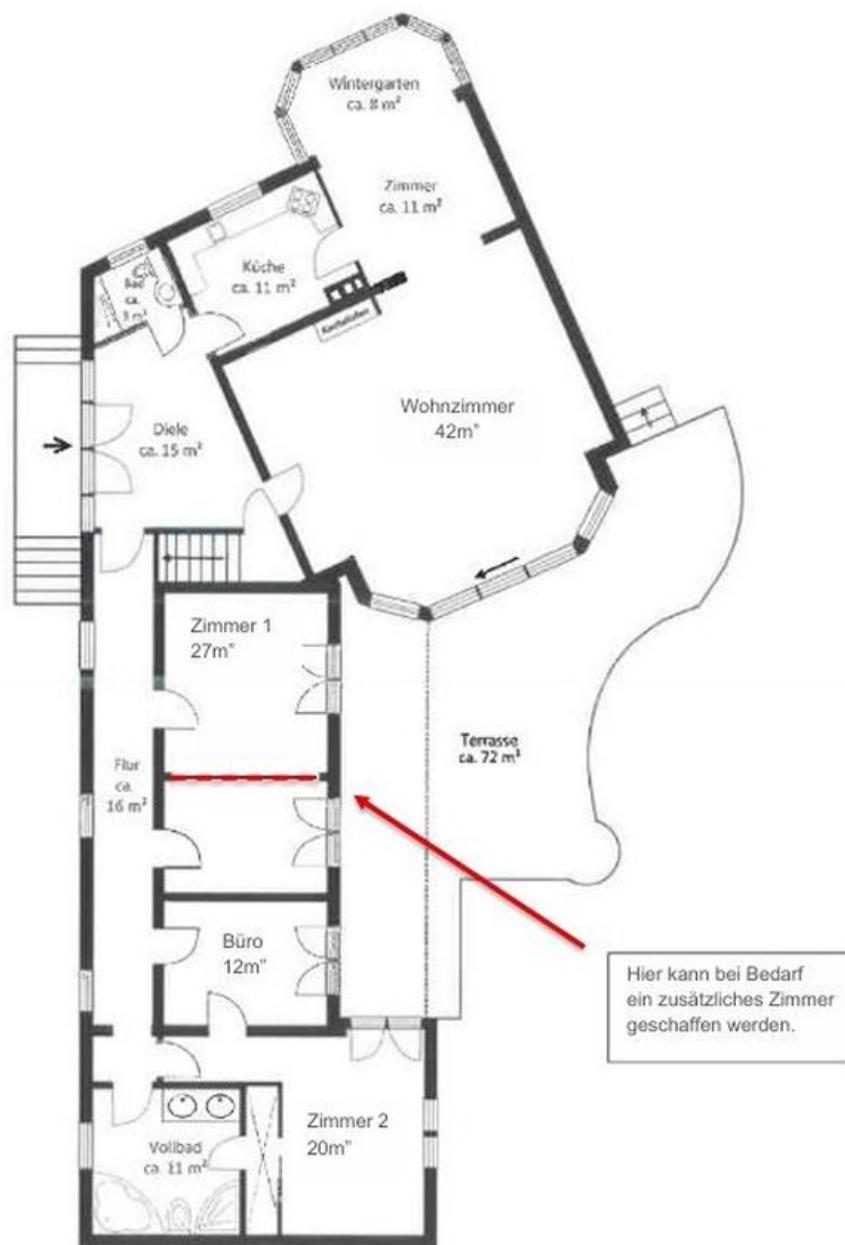
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss

Nicht maßstabsgerecht



Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller

Nicht maßstabsgetreu



Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Januar 2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 23.01.2036

Registriernummer: SH-2026-006175167

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Im Wiesengrund 17, 22964 Steinburg		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2017		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	303 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Prozessabwärme (gebäudenah)		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Prozessabwärme (gebäudenah)		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
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 Klimaanlagen 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 (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



INGENIEURBÜRO DIRK HOPPE

Ingenieurbüro Dirk Hoppe
Dipl.-Ing. Dirk Hoppe,
Fritz-Reuter-Str. 37
22926 Ahrensburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.01.2026

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

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006175167

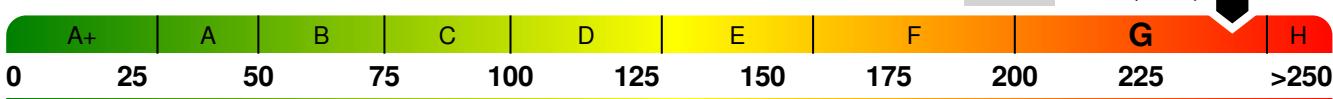
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

243,1 kWh/(m²·a)



1,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

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
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

243,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwassergewinnung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
			Summe ⁷ : []
			100%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

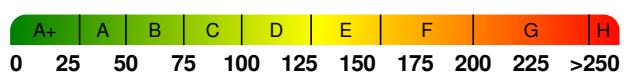
Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE⁹:

Abwärme 100%

Summe⁷: 100%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Einzelhaus 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.

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ 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

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen Anlagen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

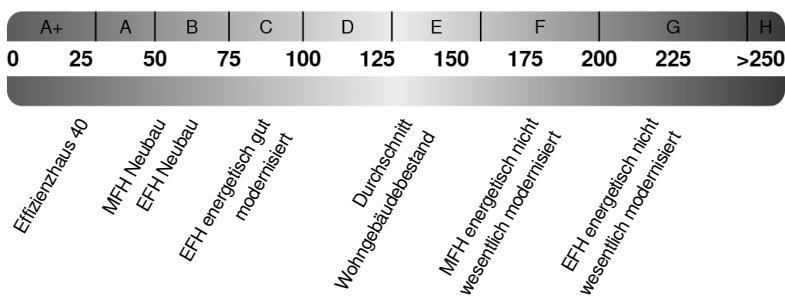


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



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.

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 , novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2026-006175167

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 Decken nicht beheizter Kellerräume		X	mittel	-
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände		X	mittel	-
3	Fenster	Austausch der Fenster aus dem Baujahr		X	mittel	-
4	Außenwand gg. Erdreich	Perimeterdämmung der Kellerwände beheizter Räume		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:

gebaeudeforum.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die obere Geschossdecke wurde nachträglich mit 30 cm Zelluloseflocken gedämmt und erreicht damit einen zeitgemäßen Dämmstandard. Viele Fenster und Terrassentüren wurden bereits erneuert und besitzen eine moderne Wärmeschutzverglasung. Die Heiztechnik (Wärmeübergabestation an Nahwärmeanschluss) ist effizient und nachhaltig: Der Energiemix des Versorgers wird von diesem angegeben mit 90% - 95% Abwärme aus Biogasanlage und 5% - 10% aus Heizöl, Primärenergiefaktor fp = 0,0, CO2-Emissionen: 44,93g/kWh (Stand heute).

Der größte anteilige Wärmeverlust entsteht durch die Außenwände (EG und beheizte Kellerräume) sowie die noch vorhanden Fenster aus dem Baujahr. Durch Dämmung der Außenwände und Austausch der alten Fenster kann die Effizienzklasse erheblich verbessert werden.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 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 Energie-ausweises 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 Verbrauchs-Bedarfs-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.

Gebäudefülle – 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

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