

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

**Modernisiertes, familienfreundliches Reihenhaus mit  
schönem Garten und Garage!**



Objekt-Nr. OM-417017

**Reihenhaus**

Verkauf: **449.000 €**

22415 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	86,04 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Rundum-Sorglos-Paket

Dieses Objekt vereint modernen Wohnkomfort mit einer soliden Substanz – perfekt für alle, die ohne Renovierungsstress direkt ins Eigenheim starten wollen.

Erstbezug-Niveau nach vollumfänglicher Modernisierung. Die Immobilie ist professionell eingerichtet (Homestaging) und direkt beziehbar.

Ein frisch modernisiertes Mittelreihenhaus mit dieser Ausstattung und einem real geteilten Grundstück ist ein rares Fundstück auf dem Immobilienmarkt. Mit 4,5 Zimmern auf ca. 86 m<sup>2</sup> ist es ein wahres Raumwunder, das ideal auf junge Familien oder Paare im Home-Office-Modus zugeschnitten ist. Auf drei repräsentativen Etagen plus Vollunterkellerung (mit praktischem Außenzugang) bietet diese Immobilie eine zeitgemäße und detailverliebte Wohnraumstruktur mit Wohlfühlfaktor. Das ca. 135 m<sup>2</sup> große Gartengrundstück bietet Ihnen einen pflegeleichten Garten mit Gestaltungspotenzial. Die neu gestaltete Terrasse mit Palisadenwänden ist eine moderne Lösung, um die Terrasse nicht nur funktional abzugrenzen, sondern schafft eine geschützte Wohlfühloase.

Das Herzstück bildet ein offener, heller Wohn- und Essbereich. Von hier aus genießen Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem großen, idyllischen Garten – der perfekte Ort für gemütliche Familienabende.

Vom geräumigen Eingangsbereich aus, liegt rechter Hand die Küche, die mit einem guten Schnitt und einer soliden Größe überzeugt. Hier hat der Eigentümer bewusst auf den Einbau einer Küche verzichtet, damit Sie diese nach Ihren Wünschen individuell gestalten können. Ein neues und modernes Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss, erreichbar über eine Vollholztreppe, umfasst zwei gut geschnittene Rückzugsräume, sowie ein neues, modern ausgestattetes Badezimmer mit großer, bodentiefer Regendusche und Handtuchhalter Heizung.

Zusätzlichen Stauraum schafft eine praktische und geräumige Schranknische im Flur.

Das Dachgeschoss bietet mit einem modernen, flexiblen Wohnbereich ein Highlight. Dieses umfasst ein großes Hauptzimmer und ein zusätzliches, kleineres Zimmer (halbes Zimmer), das ideal als Homeoffice oder begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann. Die energetischen Sanierung des Daches (Dämmstärke ca. 24 cm) erreicht einen hohen Energiestandard. Neue Dachfenster sorgen für Helligkeit und ein verbessertes Raumklima.

Das beheizte Kellergeschoss, besonders der separate Außenzugang und die Heizung werten die Fläche deutlich auf, da sie den Bereich fast wie eine eigenständige Nutzeinheit nutzbar macht. Im Wirtschaftsraum befinden sich der Waschmaschinenanschluß und ein praktisches Aussussbecken. Der Raum ermöglicht Platz für Hobbys, Sport oder eine Werkstatt. In dem zweiten Raum ist die Heizungsanlage untergebracht und auch die Haustechnik befindet sich im Keller.

Die eigene Garage mit Beleuchtung bietet zusätzlichen Komfort. Durch den dortigen Stromanschluß ist ein nachrüsten für ein E-Auto Anschluss denkbar.

Ein rar gesätes Schmuckstück, das hier zum Verkauf steht und eine Einladung zum Glücklichen sein für Familien, Paare und Pets!

Die Immobilie ist Home gestaged und sofort bezugs- und wohlfühlbereit.

## Ausstattung

Hier sind die Eckdaten auf den Punkt gebracht:

Zustand: Vollmodernisierter Erstbezug Baujahr 1965

- Mittelreihenhaus mit insgesamt nur sieben verbundenen Einheiten
- Ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 135 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück.
- Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen mit cleveren Nischenlösungen
- Eigener Garten mit Terrasse und eine Garage, die bereits für die E-Mobilität (Stromanschluss vorhanden) vorbereitet ist.
- Elektrik komplett neu (inkl. FI-Schutzschalter und Verteilerkasten)
- Neue Schallschutz Kunststoffenster und energetisch gedämmtes Dach (24 cm).
- Schornstein neu eingefasst und abgedichtet
- Neue Schallschutz Velux-Dachfenster die über eine integrierte Putzstellung verfügen
- Neue hochwertige Bodenbelege (Vinyl/Fliesen)
- Neue Hauseingangstür
- Vorgarten mit überdachtem Eingangsbereich und elektrischen Außenrollladen
- Ein beheizter Vollkeller mit kombinierter Waschküche und Heizungsraum
- Heizung: Gewartete Ölheizung und überwiegend neuen Heizkörpern
- Außen- und Innenzugang zum Keller / Kellertür neu

Das Erdgeschoss (EG)

- Einladende Diele mit funktionaler Garderobe und direktem Kellerzugang.
- Küche: Gestaltungsfreiraum für eine individuelle Einbauküche (Anschlüsse vorbereitet, da Einbau erforderlich, Fensterelement neu)
- Modernisiertes Gäste-WC
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Frisch sanierte Terrasse mit Fliesen in Akazie-Natur-Holzoptik
- Neues Fensterelement und Tür zum Garten sowie neue Sichtschutz-Trennwände.
- Elektrische Außenrollladen
- Terrassen-Markise

Das Obergeschoss (OG)

- Die neuen Fenster mit automatisierten Lüftungssystem sorgen für eine gute energetische Bilanz, Schallschutz und gesundem Raumklima.
- Ein großzügiges Master-Zimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) sowie ein zweites Zimmer (ca. 9 m<sup>2</sup>), das dank einer cleveren Schranknische jeden Quadratmeter perfekt nutzt.
- Modernes Duschbad - Die Ausstattung ist hochwertig und zeitgemäß mit einer ebenerdigen Regendusche (Walk-in) und einer praktischen Handtuchhalter-Heizung ausgestattet.
- Der Flurbereich ist großzügig geschnitten und bietet explizit Platz für einen Einbauschränk, was wertvollen Stauraum außerhalb der Zimmer schafft.

Das Dachgeschoss (DG) besticht durch ein luftiges, offenes Raumgefühl und bietet auf ca. 18 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Der Zugang erfolgt über eine hochwertige Massivholztreppe. Die Substanz wurde durch Isolierung/Dämmung und den Austausch der Fenster bereits energetisch aufgewertet.

- Ein großzügiges, gemütliches Dachzimmer (ca. 12,82 m<sup>2</sup>) bildet das Herzstück.
- Ein ergänzendes Durchgangszimmer (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal als Homeoffice oder Ankleidezimmer

#### Außenbereich

Bei der Neugestaltung des Außenbereichs standen Ästhetik und Funktionalität im Vordergrund. Hier wurde eine moderne Terrasse mit hochwertigen Materialien und einen flexiblen Sonnenschutz zu einer stilvolle Wohlfühloase verwandelt.

- Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung.

Die eigene Garage mit Beleuchtung bietet zusätzlichen Komfort. Durch den dortigen Stromanschluß ist ein nachrüsten für ein E-Auto Anschluss denkbar.

Ein Kostenvoranschlag für einen Heizungs austausch ist in Auftrag gegeben. Selbstnutzende Eigentümer erhalten den höchsten Förderboni (bis zu 70%).

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich im Hamburger Stadtteil Langenhorn.

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet mit Tempo-30-Zone.

Die Reihenhaussiedlung ist umgeben von Einfamilienhäusern und Schrebergärten.

Die Nähe zur Natur und den Freizeitmöglichkeiten kombiniert mit einer perfekten Infrastruktur macht diesen Standort unschlagbar.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto optimal. Die U-Bahn-Station "Langenhorner Markt" ist nur wenige Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum, sodass Sie in weniger als 30 Minuten die zentralen Punkte Hamburgs erreichen können. Zusätzlich ist die Busanbindung ebenfalls gut ausgebaut, was die Mobilität in der Umgebung erhöht.

Autobahnanbindung

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit über die Autobahn A7 aus, die in wenigen Fahrminuten erreicht werden kann. Diese Anbindung ermöglicht es, schnell in andere Stadtteile sowie in die umliegenden Regionen zu gelangen, was besonders für Pendler von Vorteil ist.

Naturschutzgebiet

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist das nahegelegene Naturschutzgebiet "Raakmoor". Dieses bietet zahlreiche

Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege sowie Erholungsflächen, ideal für Naturliebhaber und Familien. Die grüne Umgebung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und lädt zu entspannenden Spaziergängen ein.

#### Einkaufsmöglichkeiten

Die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig und bequem erreichbar. In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die für den täglichen Bedarf sorgen. Das Einkaufszentrum "Krohnstieg Center" bietet eine breite Palette an Geschäften, Restaurants und Cafés, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist. Zweimal in der Woche gibt es dort einen frische Markt.

#### Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Terrassenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

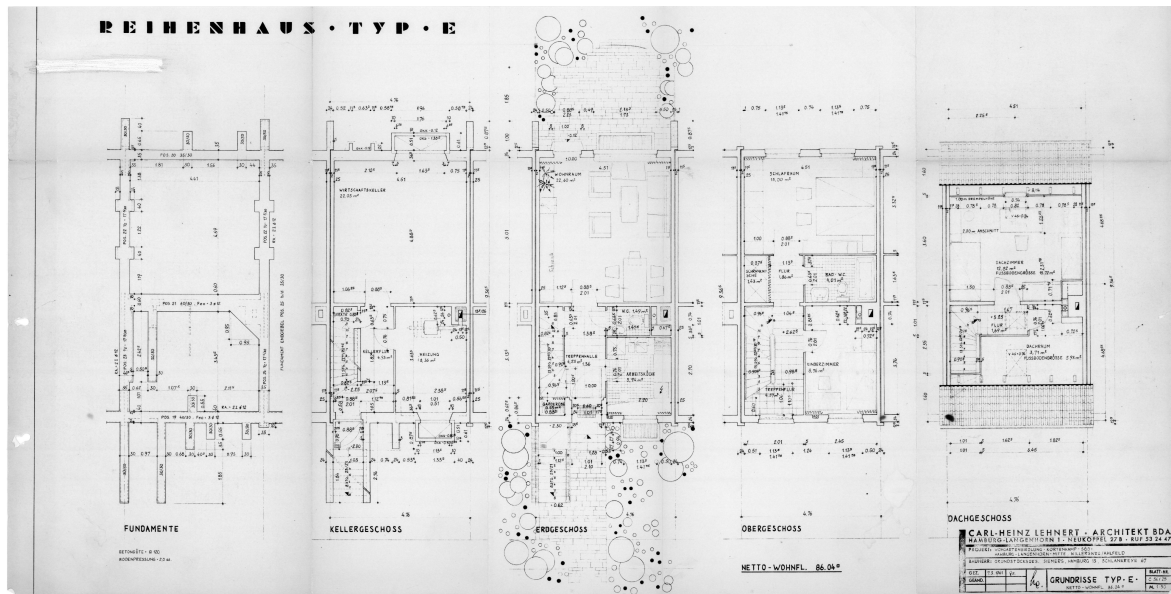


Wirtschaftsraum



Kellertreppe

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 21.03.2036

Registriernummer: HH-2026-006290178

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Beidseitig angebautes Gebäude, zweiseitig angebaut		
Adresse	Wildermuthring 88 22415 Hamburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1987		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	140	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	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)  
Lutz-Matthias Peters  
Schornsteinfegermeister  
Kapitän-Schröder-Weg 13  
22417 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 21.03.2026

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall 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> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006290178

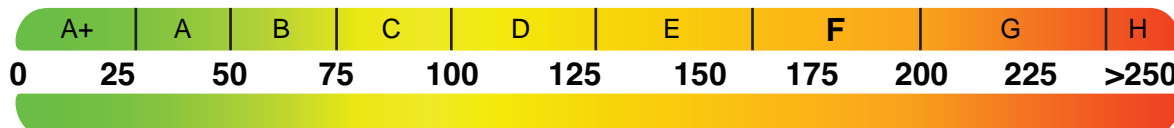
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,64 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

168 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



186 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

168 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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 <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	Summe <sup>8</sup> :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



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 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

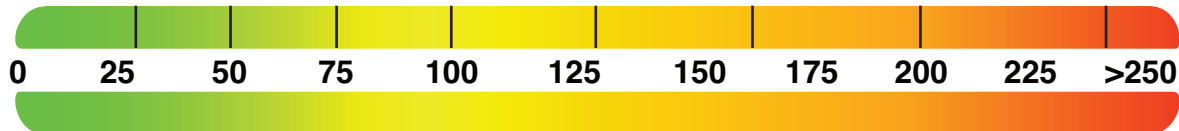
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006290178

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

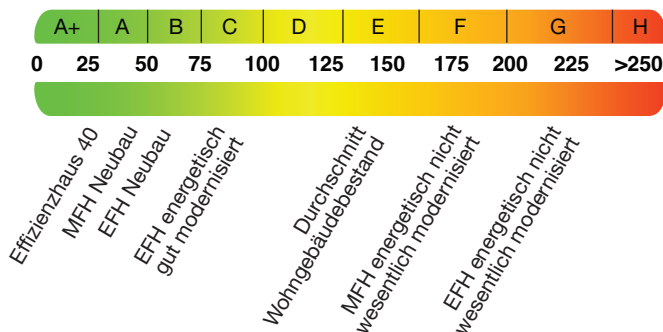
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [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 die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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<sub>N</sub>) 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> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2026-006290178

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	Heizung	Wärmepumpe Luft monovalent	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Zentral mit einem Elektro-Durchlauferhitzer in der Küche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Einblasdämmung in die Hohlschicht der Außenwände - 4 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buergerinformationen/energiesparinformationen>

## 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> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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