

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hetlingen

**Platz für die Liebsten: Einfamilienhaus mit großem  
Garten in ruhiger Sackgassenlage**



Objekt-Nr. OM-417303

### Einfamilienhaus

Verkauf: **628.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Lorenz

25491 Hetlingen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	904,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	242,11 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	14,75 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich bei diesem Objekt um ein modernisiertes Einfamilienhaus, das Platz für eine große Familie bietet. Zu dem Objekt zählen neben sechs frei verwendbaren attraktiven Zimmern und einem großen Wohn-/Esbereich mit offener Küche ebenfalls ein separater Waschraum, zwei Abstellräume sowie eine einladende Sitzecke im geräumigen Flur des Obergeschosses.

Das 1976 erbaute Gebäude wird mittlerweile per Wärmepumpe (2025) beheizt, welche zu einem nicht unbeträchtlichen Teil durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach gespeist wird. Durch den großen Stromspeicher besitzt das Haus einen hohen Autarkiegrad.

Viel Platz zum Gärtnern, Spielen oder Entspannen bietet der Garten des 900 Quadratmeter großen Grundstücks. Die Außenanlagen bieten noch viel Raum für kreative Ideen, bestechen aber durch eine pflegeleichte Bepflanzung.

Das Haus wurde in den Jahren 2017 bis 2024 nochmal energetisch saniert, indem das Dach und die Decke zum Dachboden gedämmt und abgedichtet sowie alle Fenster und Türen getauscht wurden. Diese Maßnahmen steigern den Wohnwert und die Energieeffizienz.

2025 wurden außerdem die Dachrinnen erneuert und das Dach mit einer hochwertigen Dreifach-Nanobeschichtung versehen. Die Fallrohre wurden bereits in den 2010er Jahren ausgetauscht.

## Ausstattung

Das Haus besitzt ein großes Hauptbad inkl. Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und einem Bidet sowie ein 2025 gebautes Gäste-Bad inkl. ebenerdiger Dusche. Im Obergeschoss befindet sich noch ein WC mit Waschbecken.

Die Fenster sind mit Rolläden ausgestattet (auch die Dachfenster).

Die Haustür und die Treppe wurden im letzten Jahr erneuert.

Die Küche stammt aus dem Jahr 2021.

Alle Bodenbeläge sind seit 2016 erneuert worden.

Das Haus wird durch eine im September 2025 eingebaute Wärmepumpe sowie einer Photovoltaikanlage (15 kWp) mit Speicher (12,8 kWh) mit Energie versorgt. Dabei wurde auch die Elektrik modernisiert.

Die Dachrinnen sind erneuert und das Dach beschichtet worden.

Fast alle Innenwände sind neu verspachtelt und mit Malervlies tapeziert worden.

Des Weiteren wurden alle Lichtschalter und Rolläden mit smarten Homematic IP Aktoren ausgestattet, sodass sie per Cloudmatic in jeden gängigen Home Assistant integriert werden können. Auch die Heizkörperventile sind in Homematic eingebunden und kommunizieren smart mit den Fenstersensoren.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hause, denn Worte können es kaum beschreiben.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage. Fußläufig befindet sich der Deich und auch Spielplätze oder ein Fußballplatz sind gut erreichbar.

Das Haus befindet sich nahe dem Ortsausgang in Richtung Holm und Wedel.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten und auch die nächste Grundschule ist nicht weit entfernt. Weiterführende Schulen sind mit dem Bus erreichbar.

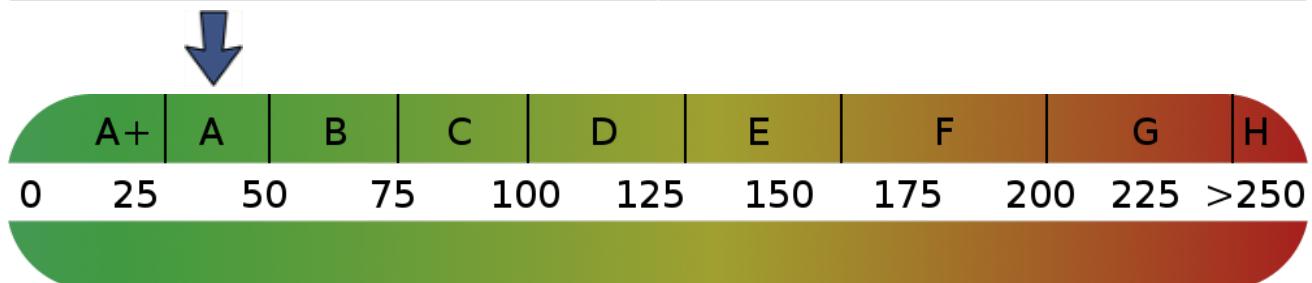
Die Nähe zu Wedel und Pinneberg und dessen S-Bahn-Anbindung lassen einen schnell auch ohne Auto in die Hamburger Innenstadt gelangen.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



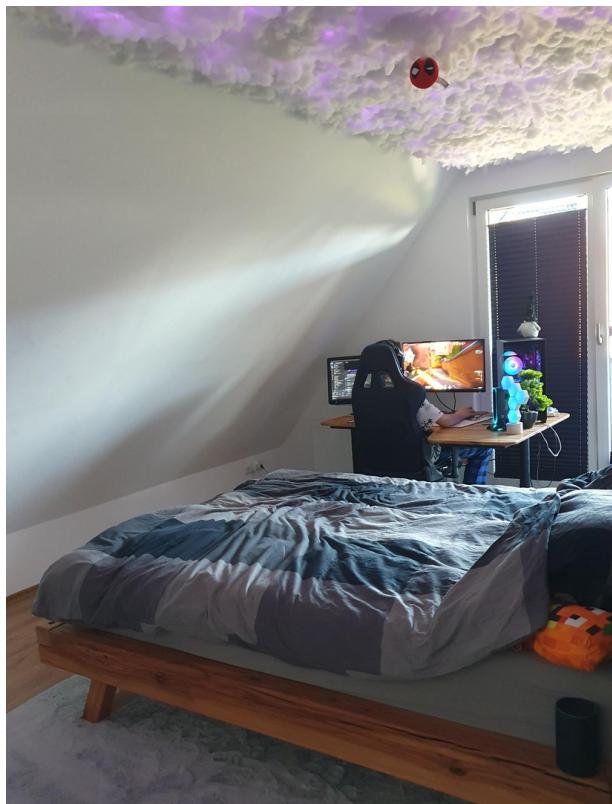
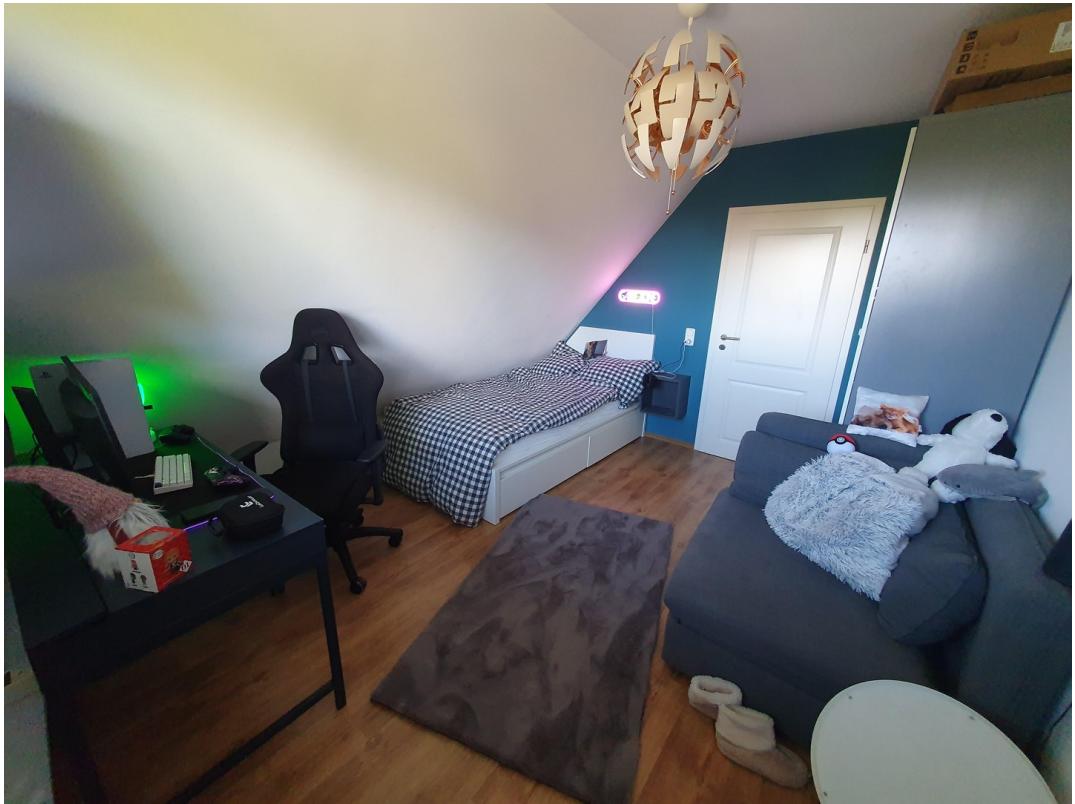
# Exposé - Galerie



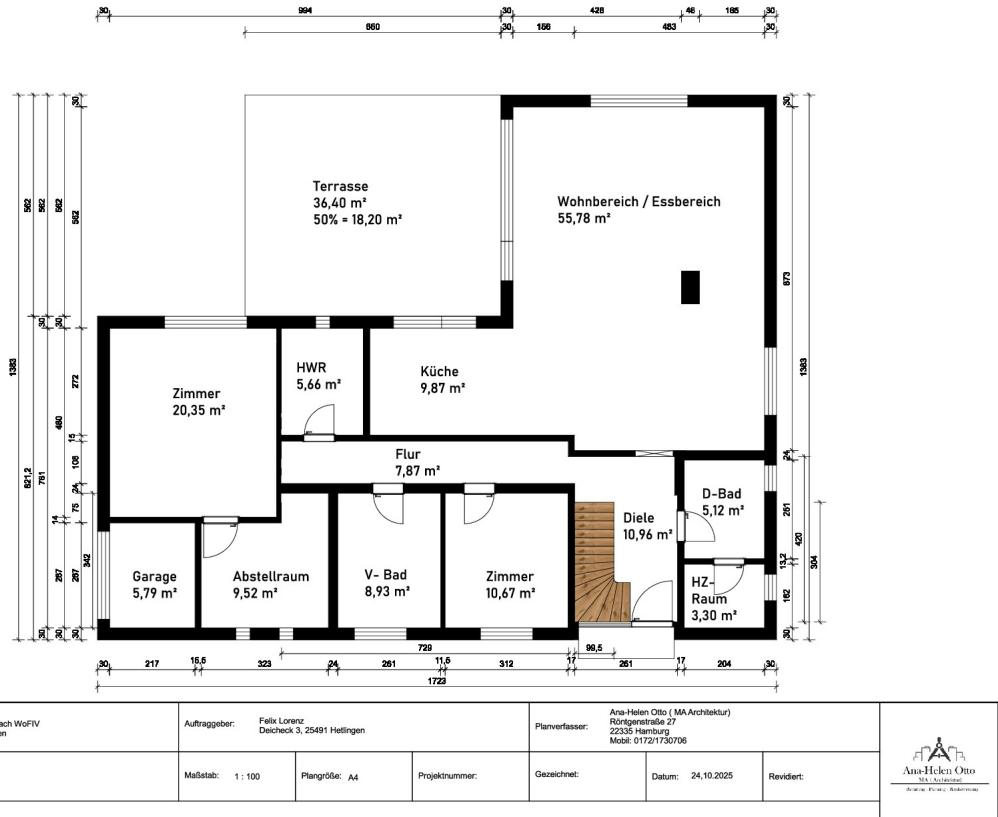
# Exposé - Galerie



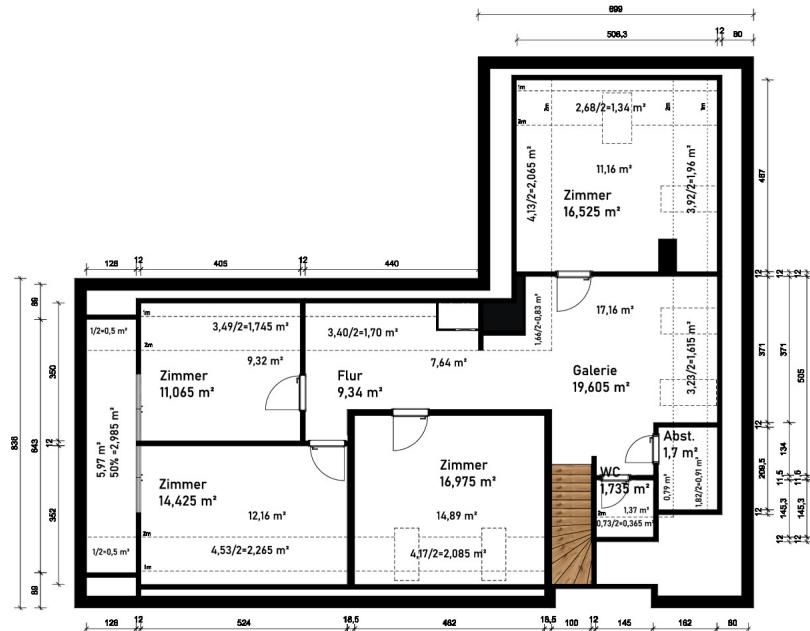
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach WoFlV Deicheck 3, 25491 Hellingen	Auftraggeber: Felix Lorenz Deicheck 3, 25491 Hellingen	Planverfasser: Anja-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706	
Plannummer: PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: Blatt	Plangröße: A4	Projektnummer: Gezeichnet: Datum: 24.10.2025 Revidiert:

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 24.10.2035

Registriernummer: SH-2025-006027849

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Deicheck 3, 25491 Hetlingen		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2025		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	311 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Stromerzeugung; Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>2</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>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>4</sup>	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)



Energy Building Goldbeck & Giesing GmbH  
Christin Goldbeck,  
Virchowstraße 20  
22767 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 24.10.2025

<sup>1</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup> Klimaanlagen 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-2025-006027849

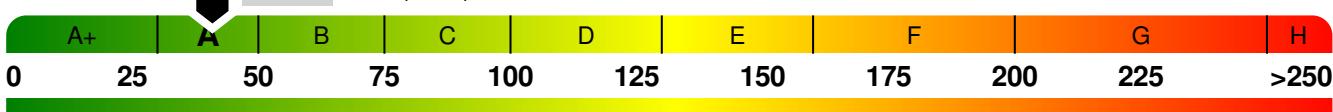
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

40,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



73,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub>

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

40,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</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

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwassersbereitung (§ 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>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>5</sup> aller Anlagen <sup>6</sup> :
---	--	---

Summe<sup>7</sup>:

■ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>8</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:

Anteil EE<sup>9</sup>:

Geothermie oder Umweltwärme

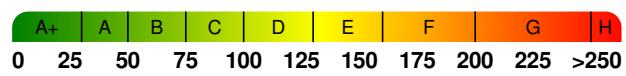
100%

Summe<sup>7</sup>:

100%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Einfamilienhaus 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>3</sup>

<sup>4</sup>

<sup>5</sup>

<sup>6</sup>

<sup>7</sup>

<sup>8</sup>

<sup>9</sup>

<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>7</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>8</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>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# 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

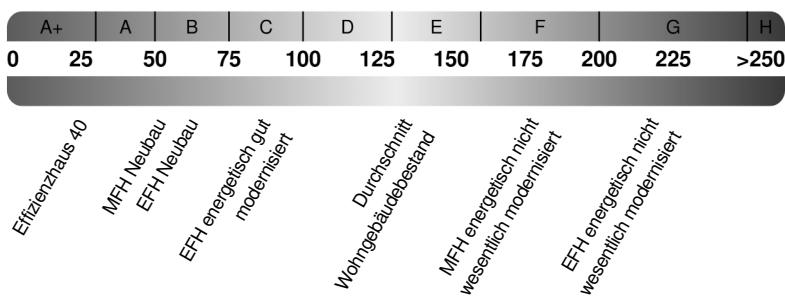


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

### Vergleichswerte Endenergie <sup>2</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 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.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> 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-2025-006027849

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind □ möglich ■ nicht möglich

## Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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](http://gebaeudeforum.de)

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

Dieser Energieausweis wurde mit der Energieberatersoftware EVEBI V 11.1.1 der Firma ENVISYS GmbH & Co. KG erstellt.

# 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.

### Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zu erneuerbaren Energien 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 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.

# Wohnflächenberechnung

Berechnung nach Verordnung

	WoFIV
X	DIN277

Berechnung erfolgt aus

X	Fertigmaßen
	Rohbaumaßen
	Fertig- Rohbaumaßnahmen

auf der Grundlage von

X	örtlichen Aufmaß
X	Bauzeichnungen
	örtlichen Aufmaß der Eigentümer und Bauzeichnungen

Objektdaten

Einfamilienhaus

Straße

Deicheck 3

PLZ/ Ort

25491 Hetlingen

Anzahl Räume

19

Gesamtwohnfläche 317,58 m<sup>2</sup>

Geschoss		Gesamtfläche			
Keller					
Erdgeschoss		190,24			
Dachgeschoss		127,34			
Summe NRF		317,58			
KGF		13,49			
BGF ( R )		322,67			
BGF ( S )		8,40			
Summe BGF		331,07			

Ich versichere/Wir versichern, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden

Ort/ Datum

Unterschrift Darlehensnehmer

gezeichnet und berechnet von



Ana-Helen Otto

MA (Architektur)

Beratung - Planung - Baubetreuung

Straße Röntgenstraße 27

PLZ 22335 Hamburg

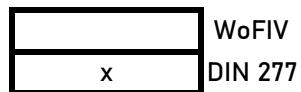
Mobil 0172/1730706

[www.anahelenotto.de](http://www.anahelenotto.de)

[anahelen.otto@t-online.de](mailto:anahelen.otto@t-online.de)

# Wohnflächenberechnung

## Berechnung nach Verordnung



Etage	Raum	Breite (m)	Länge (m)	DIN 277	Raum-	Flächenbezeichnung	Flächenaufstellung in m <sup>2</sup>			
							Netto-Gesamtfläche (NRF)	umschliessung	Nutzungsfläche (NUF)	Technikfläche (TF)
<b>Erdgeschoss</b>	Diele	2,61	4,20	10,96	R	VF9				10,96
	Flur	7,29	1,08	7,87	R	VF9				7,87
	D-Bad	2,04	2,51	5,12	R	NUF 7		5,12		
	Heizung	2,04	1,62	3,30	R	TF			3,30	
	Küche	3,63	2,72	9,87	R	NUF 1		9,87		
	Wohn-Esszimmer	4,83	8,73	42,17	R					
	Wohn-Esszimmer	1,56	8,73	13,62	R	NUF 1		55,78		
	Terrasse	6,50	5,60	36,40	S	NUF 1		36,40		
	Zimmer 1	3,12	3,42	10,67	R	NUF 1		10,67		
	V-Bad	2,61	3,42	8,93	R	NUF 7		8,93		
	Abstellraum	3,23	2,67	8,62	R					
	Abstellraum	1,20	0,75	0,90		NUF 7		9,52		
	Garage	2,17	2,67	5,79	R	NUF 7		5,79		
	Zimmer2	4,24	4,80	20,35	R	NUF 1		20,35		
	HWR	2,08	2,72	5,66	R	NUF 7		5,66		
	<b>Summe NRF</b>			<b>190,24</b>				<b>168,10</b>	<b>3,30</b>	<b>18,83</b>
	KGF			8,19						
	BGF (R)			198,43						
	BGF(S)			-						
	<b>Summe BGF</b>			<b>198,43</b>						
<b>Dachgeschoss</b>	Treppe EG/ DG	1,00	3,04	3,04	R	VF9				3,04
	Flur	4,40	2,56	11,26	R	VF9				
	Flur	1,07	0,80	0,86	R					12,12
	Flur	1,45	1,34	1,94	R	VF9				
	Flur	1,00	4,57	4,57	R					6,51
	Galerie	3,07	3,71	11,39	R	NUF 1		11,39		
	Flur	0,67	3,40	2,28	R	VF9				
	Flur	1,07	1,88	2,01	R	VF9				
	Flur	0,12	1,50	0,18	R	VF9				4,47
	Zimmer 1	4,82	4,19	20,20	R	NUF 1		20,20		
	Zimmer 2	5,24	3,52	18,44	R	NUF 1		18,44		
	Balkon/ Loggia	1,26	6,43	8,10	S	NUF 1		8,10		
	Zimmer 3	4,05	3,50	14,18	R	NUF 1		14,18		
	Zimmer 4	5,08	4,89	24,84	R	NUF 1		24,84		
	Abstellraum 1	1,02	0,65	0,66		NUF 7		0,66		
	Abstellraum 2	1,62	2,09	3,39		NUF 7		3,39		
	<b>Summe NRF</b>			<b>127,34</b>				<b>101,20</b>		<b>26,14</b>
	KGF			5,00						
	BGF(R)			123,94						
	BGF(S)			8,40						
	<b>Summe BGF</b>			<b>132,34</b>						
	<b>Gesamt NRF</b>			<b>317,58</b>						

gezeichnet und berechnet von



## Ana-Helen Otto MA (Architektur)

---

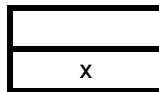
Beratung - Planung - Baubetreuung

Straße Röntgenstraße 27  
PLZ 22335 Hamburg  
Mobil 0172/1730706  
[www.anahelenotto.de](http://www.anahelenotto.de)  
anahelen.otto@t-online.de

# Kubatur

Brutto-Rauminhalt ( BRI)

Berechnung nach Verordnung



WoFIV

DIN 277

Fassung 2005

Objektdaten

Einfamilienhaus

Straße

Deicheck 3

PLZ/ Ort

25491 Hetlingen

Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche m <sup>2</sup>	Höhe m	Anrechnung	Volumen m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	13,83	6,99	96,67	2,62	100%	253,28
Erdgeschoss	8,21	10,24	84,07	2,62	100%	220,26
Dachgeschoss	13,83	6,99	96,67	2,75	100%	265,85
Dachgeschoss	8,21	10,24	84,07	2,75	100%	231,19

Total

704,74

Brutto- Rauminhalt ( BRI)

Gesamt m<sup>3</sup>

704,74

Ich versichere/Wir versichern, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden

Ort/ Datum

Unterschrift Darlehensnehmer

gezeichnet und berechnet von



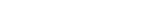
Ana-Helen Otto

MA (Architektur)

Beratung - Planung - Baubetreuung

Straße Röntgenstraße 27  
PLZ 22335 Hamburg  
Mobil 0172/1730706  
www.anahelenotto.de  
anahelen.otto@t-online.de



Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach DIN277 Deicheck 3, 25491 Hetlingen		Auftraggeber: Felix Lorenz Deicheck 3, 25491 Hetlingen			Planverfasser: Ana-Helen Otto ( MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 <b>Ana-Helen Otto</b> <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung - Planung - Baubetreuung</small>
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 26.09.2025	Revidiert:	



Bauvorhaben:	Wohnflächenberechnung nach DIN277 Deicheck 3, 25491 Hetlingen	Auftraggeber:	Felix Lorenz Deicheck 3, 25491 Hetlingen		Planverfasser:	Ana-Helen Otto ( MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706		 <b>Ana-Helen Otto</b> <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung - Planung - Baubetreuung</small>	
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab:	Blatt	Plangröße:	A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 26.09.2025	Revidiert:

# Wohnflächenberechnung

Berechnung nach Verordnung

X	WoFIV
	DIN277

Berechnung erfolgt aus

X	Fertigmaßen
	Rohbaumaßen
	Fertig- Rohbaumaßnahmen

auf der Grundlage von

X	örtlichen Aufmaß
X	Bauzeichnungen
	örtlichen Aufmaß der Eigentümer und Bauzeichnungen

## Objektdaten

### Einfamilienhaus

Straße

Deicheck 3

PLZ/ Ort

25491 Hetlingen

Anzahl Räume

19

Gesamtwohnfläche 242,11 m<sup>2</sup>

Geschoss		Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	m <sup>2</sup>	147,75	14,75
Dachgeschoss	m <sup>2</sup>	94,36	
<b>Gesamtwohnfläche m<sup>2</sup></b>		<b>242,11</b>	
<b>Gesamtfläche m<sup>2</sup></b>			<b>256,86</b>

Ich versichere/Wir versichern, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden

Ort/ Datum

Unterschrift

gezeichnet und berechnet von



Ana-Helen Otto  
MA (Architektur)

Beratung - Planung - Baubetreuung

Straße Röntgenstraße 27  
PLZ 22335 Hamburg  
Mobil 0172/1730706  
[www.anahelenotto.de](http://www.anahelenotto.de)  
[anahelen.otto@t-online.de](mailto:anahelen.otto@t-online.de)

## Wohnflächenberechnung

WoFIV

		m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>	Diele	10,96	<b>Wohnfläche</b>
	D-Bad	5,12	<b>Wohnfläche</b>
	Flur	7,87	<b>Wohnfläche</b>
	Küche	9,87	<b>Wohnfläche</b>
	Wohn/ Esszimmer	55,78	<b>Wohnfläche</b>
	Terrasse 50% = 36,40	18,20	<b>Wohnfläche</b>
	Zimmer	20,35	<b>Wohnfläche</b>
	V-Bad	8,93	<b>Wohnfläche</b>
	Zimmer	10,67	<b>Wohnfläche</b>
	Abstellraum	9,52	<b>Wohnfläche</b>
	<b>Summe m<sup>2</sup></b>	<b>147,75</b>	<b>Wohnfläche</b>
<b>Obergeschoss</b>	Galerie	19,61	<b>Wohnfläche</b>
	WC	1,74	<b>Wohnfläche</b>
	Abstellraum	1,70	<b>Wohnfläche</b>
	Zimmer	16,53	<b>Wohnfläche</b>
	Flur	9,34	<b>Wohnfläche</b>
	Zimmer	16,98	<b>Wohnfläche</b>
	Zimmer	14,43	<b>Wohnfläche</b>
	Zimmer	11,07	<b>Wohnfläche</b>
	Balkon	2,99	<b>Wohnfläche</b>
	<b>Summe m<sup>2</sup></b>	<b>94,36</b>	<b>Wohnfläche</b>
	<b>Gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>242,11</b>	<b>Wohnfläche</b>
<b>Erdgeschoss</b>	Heizungsraum	3,30	<b>Nutzfläche</b>
	HWR	5,66	<b>Nutzfläche</b>
	Garage	5,79	<b>Nutzfläche</b>
	<b>Summe m<sup>2</sup></b>	<b>14,75</b>	<b>Nutzfläche</b>

gezeichnet und berechnet von



Ana-Helen Otto

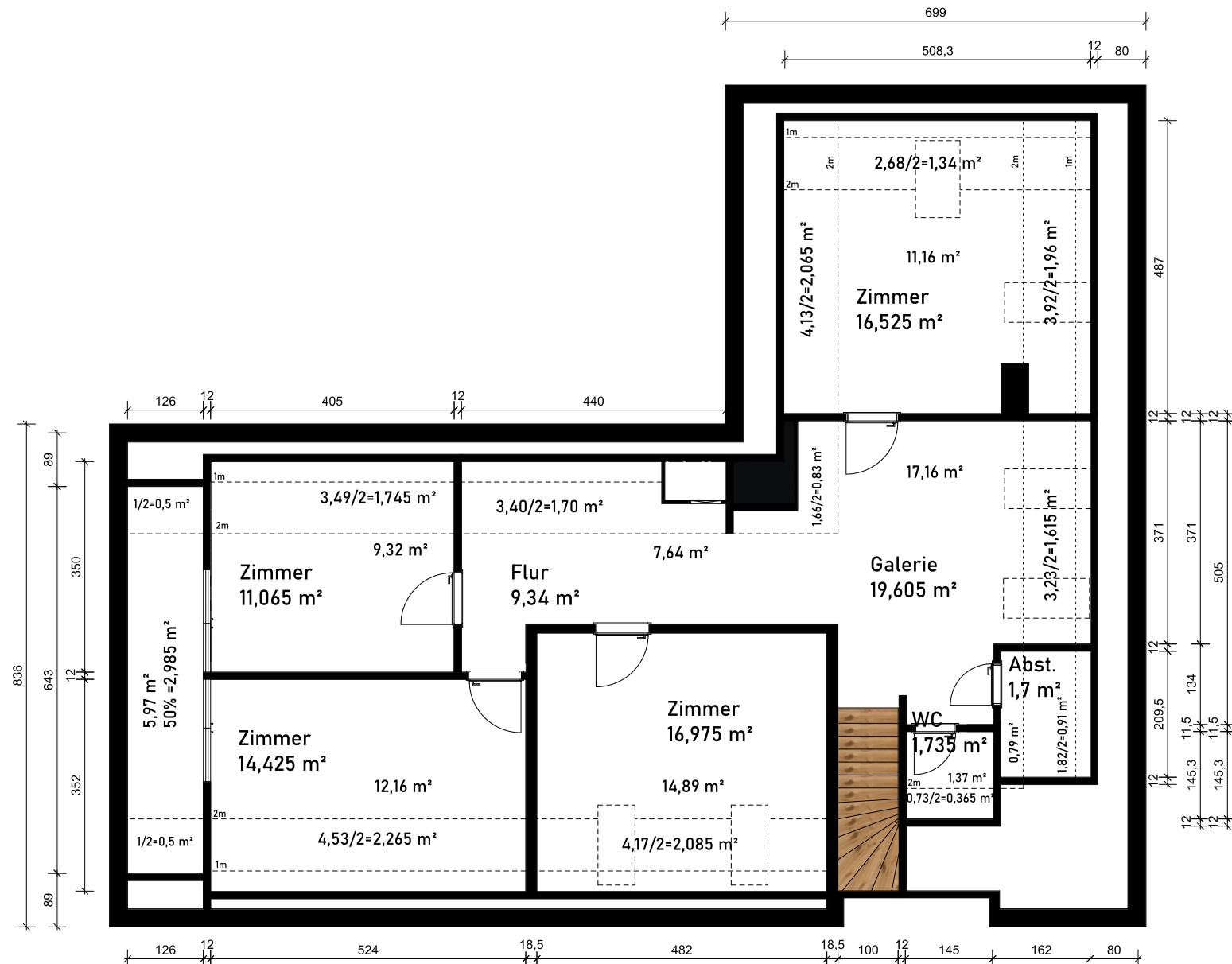
MA ( Architektur)

## Beratung - Planung - Baubetreuung

Straße Röntgenstraße 27  
PLZ 22335 Hamburg  
Mobil 0172/1730706  
www.anahelenotto.de  
anahelen.otto@t-online.de  
Straße Röntgenstraße 27



Bauvorhaben:	Wohnflächenberechnung nach WoFIV Deicheck 3, 25491 Hetlingen	Auftraggeber:	Felix Lorenz Deicheck 3, 25491 Hetlingen			Planverfasser:	Ana-Helen Otto ( MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 <b>Ana-Helen Otto</b> <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung - Planung - Baubetreuung</small>
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 100	Plangröße:	A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum:	24.10.2025	Revidiert:



Bauvorhaben:	Wohnflächenberechnung nach WoFIV Deicheck 3, 25491 Hetlingen	Auftraggeber:	Felix Lorenz Deicheck 3, 25491 Hetlingen			Planverfasser:	Ana-Helen Otto ( MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 <b>Ana-Helen Otto</b> <small>MA (Architektur)</small> <small>Beratung - Planung - Baubetreuung</small>
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab:	Blatt	Plangröße:	A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum:	24.10.2025	Revidiert: