

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 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	242,11 m²	Garagen	1
Nutzfläche	14,75 m²	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-/Essbereich 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 Hauses, 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.

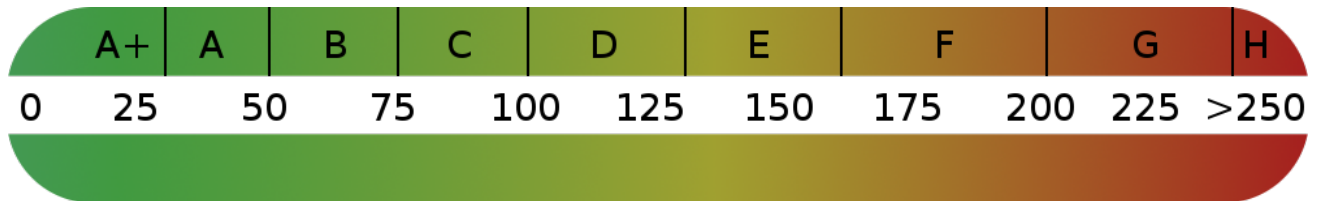
Die Nähe zu Wedel und Pinneberg und dessen S-Bahn-Anbindung lassen einen schnell auch ohne Auto in die Hamburger Innenstadt gelangen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



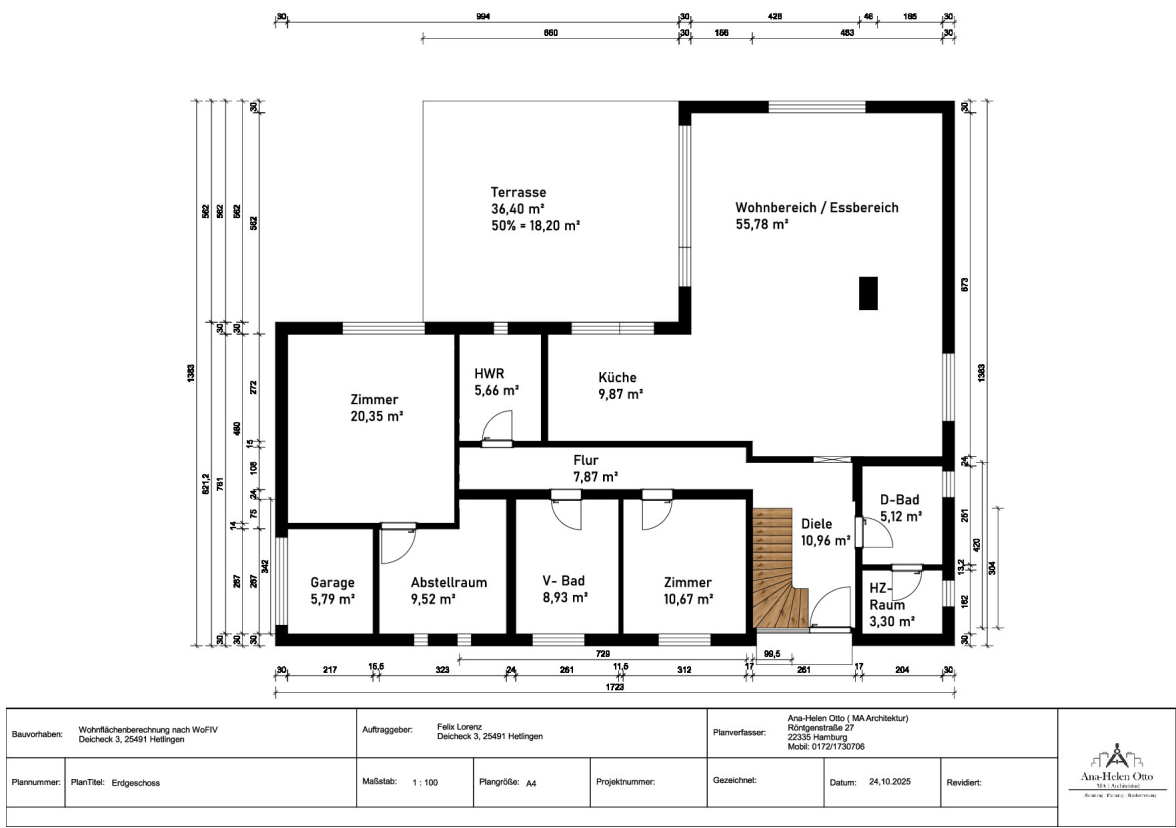
Exposé - Galerie



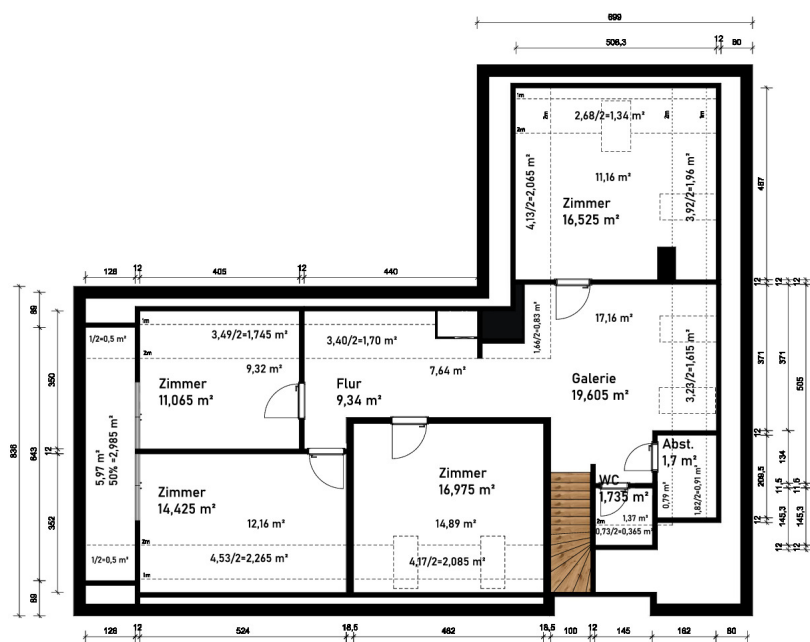
Exposé - Galerie




Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: Wohneinheitenberechnung nach WoFIV Deichweg 3, 25491 Hettlingen		Auftraggeber: Felix Lorenz Deichweg 3, 25491 Hettlingen			Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			 Ana-Helen Otto MA Architektur Planung · Realisation
Plannummer:	PlanTitel: Dachgeschoss	Maßstab: Blatt	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 24.10.2025	Revidiert:	

Exposé - Anhänge

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 1.2.2024

Flurstück: 15/62
Flur: 5
Gemarkung: Hetlingen
32542300

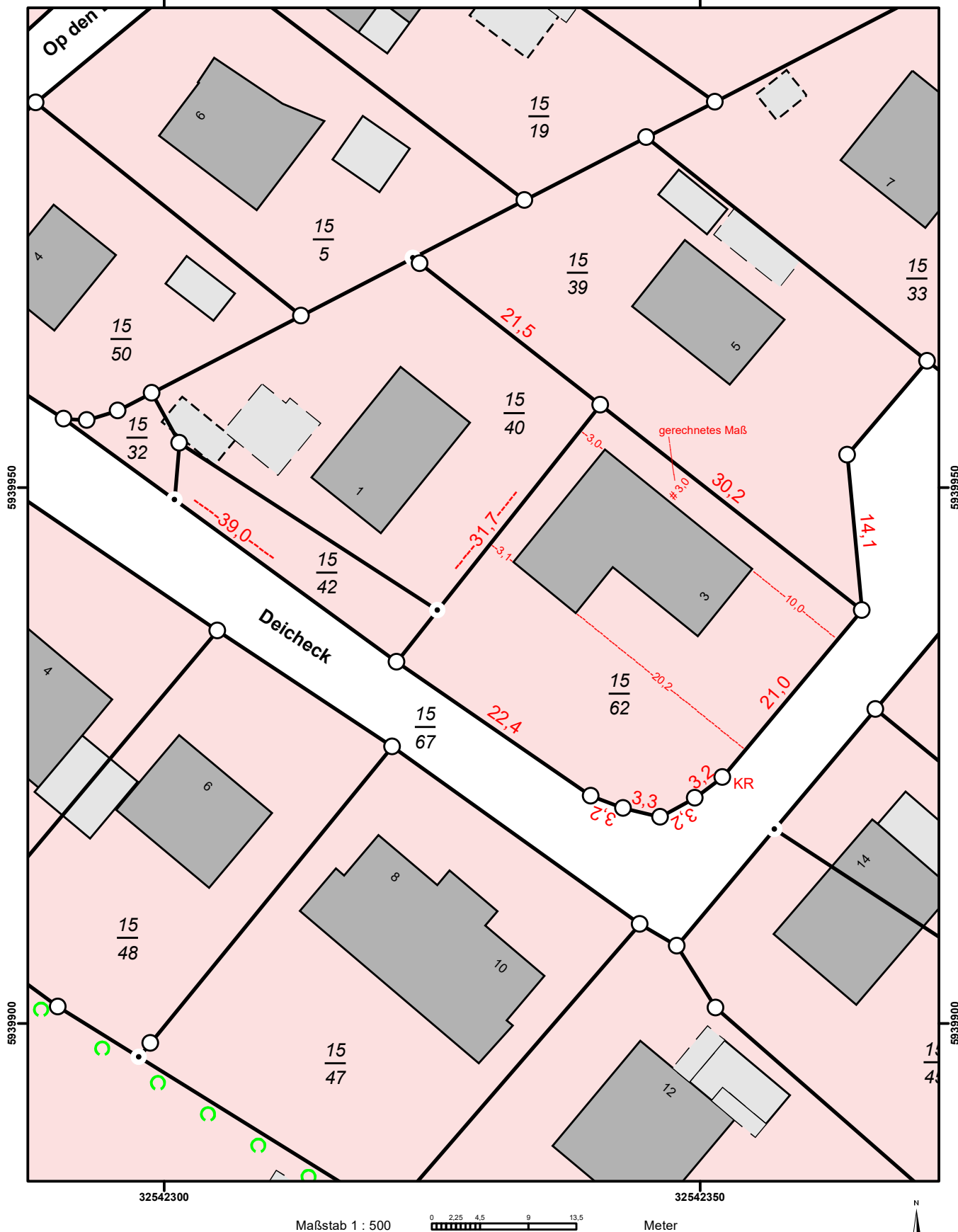
Gemeinde: Hetlingen
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: (04121) 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de

32542350



Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§ 9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (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 ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	2000	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2025	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	311 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Stromerzeugung; Warmwasser
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	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 <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☒ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



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

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 24.10.2025

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

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

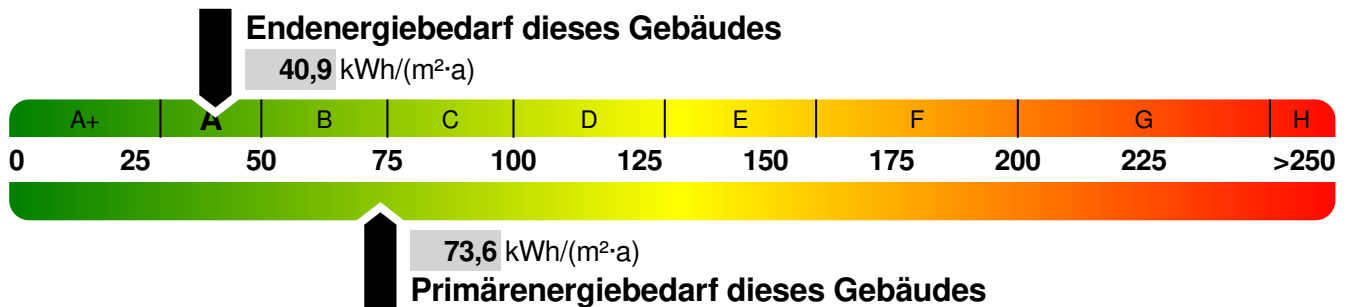
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2025-006027849

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

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)

40,9 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 GEG³

☐ 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 GEG⁴

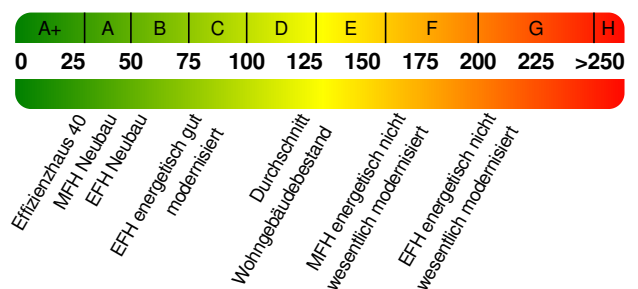
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
Summe ⁷ :			

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
Geothermie oder Umweltwärme	100%
Summe ⁷ :	100%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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.

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/aller Anlagen

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

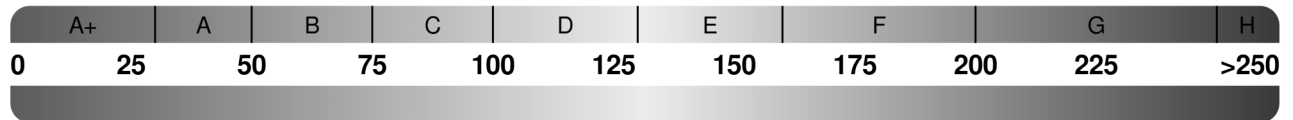
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

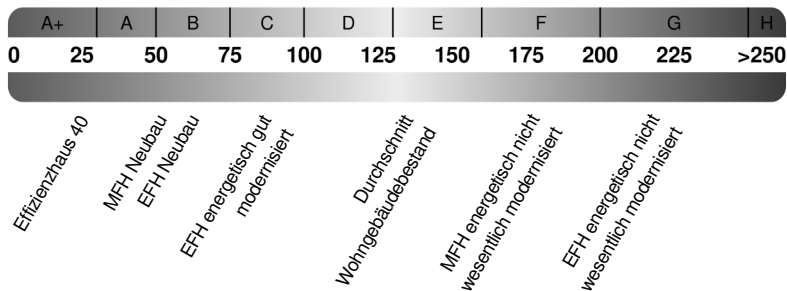


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

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 Gebäudeenergiegesetzes (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

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

☐ 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:

gebäudeforum.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 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. 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

<input type="checkbox"/>	WoFIV
<input checked="" type="checkbox"/>	DIN277

Berechnung erfolgt aus

<input checked="" type="checkbox"/>	Fertigmaßen
<input type="checkbox"/>	Rohbaumaßen
<input type="checkbox"/>	Fertig- Rohbaumaßnahmen

auf der Grundlage von

<input checked="" type="checkbox"/>	örtlichen Aufmaß
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauzeichnungen
<input type="checkbox"/>	örtlichen Aufmaß der Eigentümer und Bauzeichnungen

Objektdaten

Einfamilienhaus

Straße

Deicheck 3

PLZ/ Ort

25491 Hetlingen

Anzahl Räume

19

Gesamtwohnfläche **317,58 m²**

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



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

Wohnflächenberechnung

Berechnung nach Verordnung

	WoFIV
x	DIN 277

Etage	Raum	Breite (m)	Länge (m)	DIN 277	Raum-	Flächenbezeichnung	Flächenaufstellung in m²		
				Netto-Gesamtfläche	umschliessung		Nutzungsfläche	Technikfläche	Verkehrsfläche
				(NRF)			(NUF)	(TF)	(VF)
Erdgeschoss	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		
	Summe NRF			190,24			168,10	3,30	18,83
	KGF			8,19					
	BGF (R)			198,43					
	BGF(S)			-					
	Summe BGF			198,43					
Dachgeschoss	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		
	Summe NRF			127,34			101,20		26,14
	KGF			5,00					
	BGF(R)			123,94					
	BGF(S)			8,40					
	Summe BGF			132,34					
	Gesamt NRF			317,58					

gezeichnet und berechnet von



Ana-Helen Otto
MA (Architektur)
Beratung - Planung - Baubetreuung

Straße

PLZ

Mobil

www.anahelenotto.de

anahelen.otto@t-online.de

Röntgenstraße 27

22335 Hamburg

0172/1730706

Kubatur

Brutto-Rauminhalt (BRI)

Berechnung nach Verordnung

x

WoFIV

DIN 277

Fassung 2005

Objektdaten

Einfamilienhaus

Straße

Deicheck 3

PLZ/ Ort

25491 Hetlingen

Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche m²	Höhe m	Anrechnung	Volumen m³
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 m³

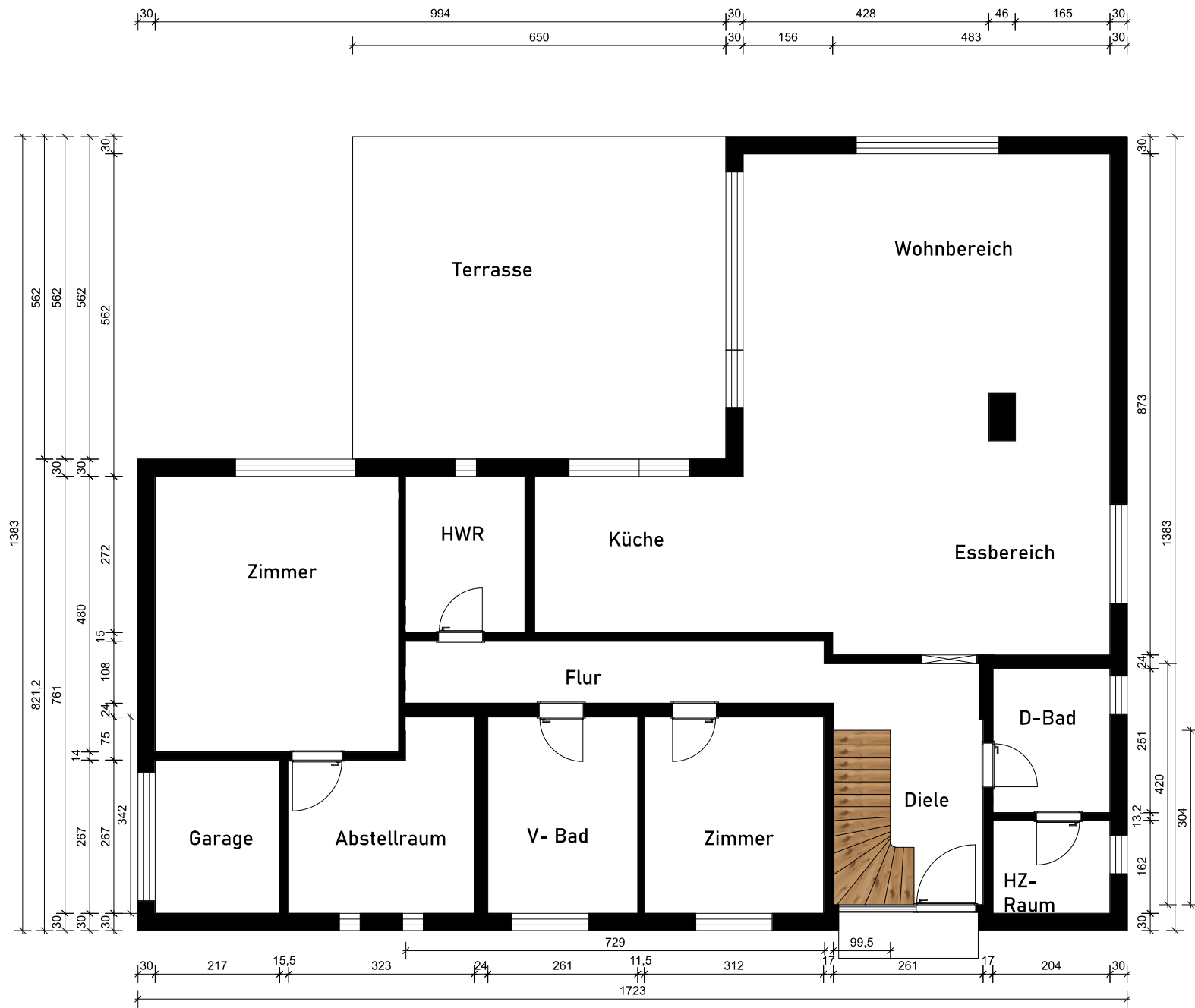
704,74

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

Ort/ Datum

Unterschrift Darlehensnehmer

gezeichnet und berechnet von



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			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung - Planung - Baubetreuung
Plannummer:	PlanTitel: Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 26.09.2025	Revidiert:	

Wohnflächenberechnung

Berechnung nach Verordnung

<input checked="" type="checkbox"/>	WoFIV
<input type="checkbox"/>	DIN277

Berechnung erfolgt aus

<input checked="" type="checkbox"/>	Fertigmaßen
<input type="checkbox"/>	Rohbaumaßen
<input type="checkbox"/>	Fertig- Rohbaumaßnahmen

auf der Grundlage von

<input checked="" type="checkbox"/>	örtlichen Aufmaß
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauzeichnungen
<input type="checkbox"/>	örtlichen Aufmaß der Eigentümer und Bauzeichnungen

Objektdaten

Einfamilienhaus

Straße

Deichcheck 3

PLZ/ Ort

25491 Hetlingen

Anzahl Räume

19

Gesamtwohnfläche **242,11** m²

Geschoss		Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	m ²	147,75	14,75
Dachgeschoss	m ²	94,36	
Gesamtwohnfläche m ²		242,11	
Gesamtfläche m ²			256,86

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

Ort/ Datum

Unterschrift

gezeichnet und berechnet von



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

Wohnflächenberechnung

WoFIV

		m²	
Erdgeschoss	Diele	10,96	Wohnfläche
	D-Bad	5,12	Wohnfläche
	Flur	7,87	Wohnfläche
	Küche	9,87	Wohnfläche
	Wohn/ Esszimmer	55,78	Wohnfläche
	Terrasse 50% = 36,40	18,20	Wohnfläche
	Zimmer	20,35	Wohnfläche
	V-Bad	8,93	Wohnfläche
	Zimmer	10,67	Wohnfläche
	Abstellraum	9,52	Wohnfläche
	Summe m²	147,75	Wohnfläche
Obergeschoss	Galerie	19,61	Wohnfläche
	WC	1,74	Wohnfläche
	Abstellraum	1,70	Wohnfläche
	Zimmer	16,53	Wohnfläche
	Flur	9,34	Wohnfläche
	Zimmer	16,98	Wohnfläche
	Zimmer	14,43	Wohnfläche
	Zimmer	11,07	Wohnfläche
	Balkon	2,99	Wohnfläche
	Summe m²	94,36	Wohnfläche
	Gesamt m²	242,11	Wohnfläche
Erdgeschoss	Heizungsraum	3,30	Nutzfläche
	HWR	5,66	Nutzfläche
	Garage	5,79	Nutzfläche
	Summe m²	14,75	Nutzfläche

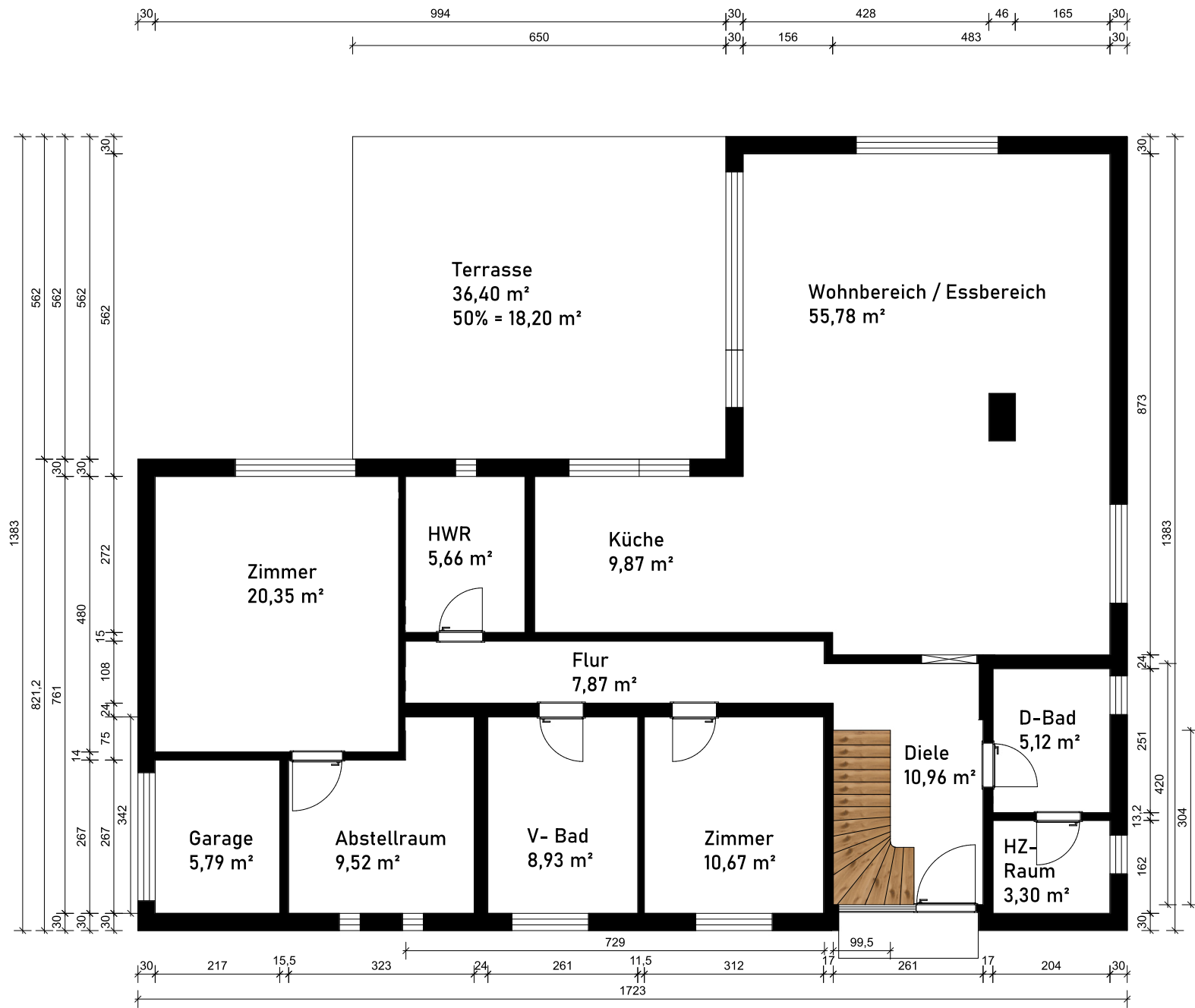
gezeichnet und berechnet von



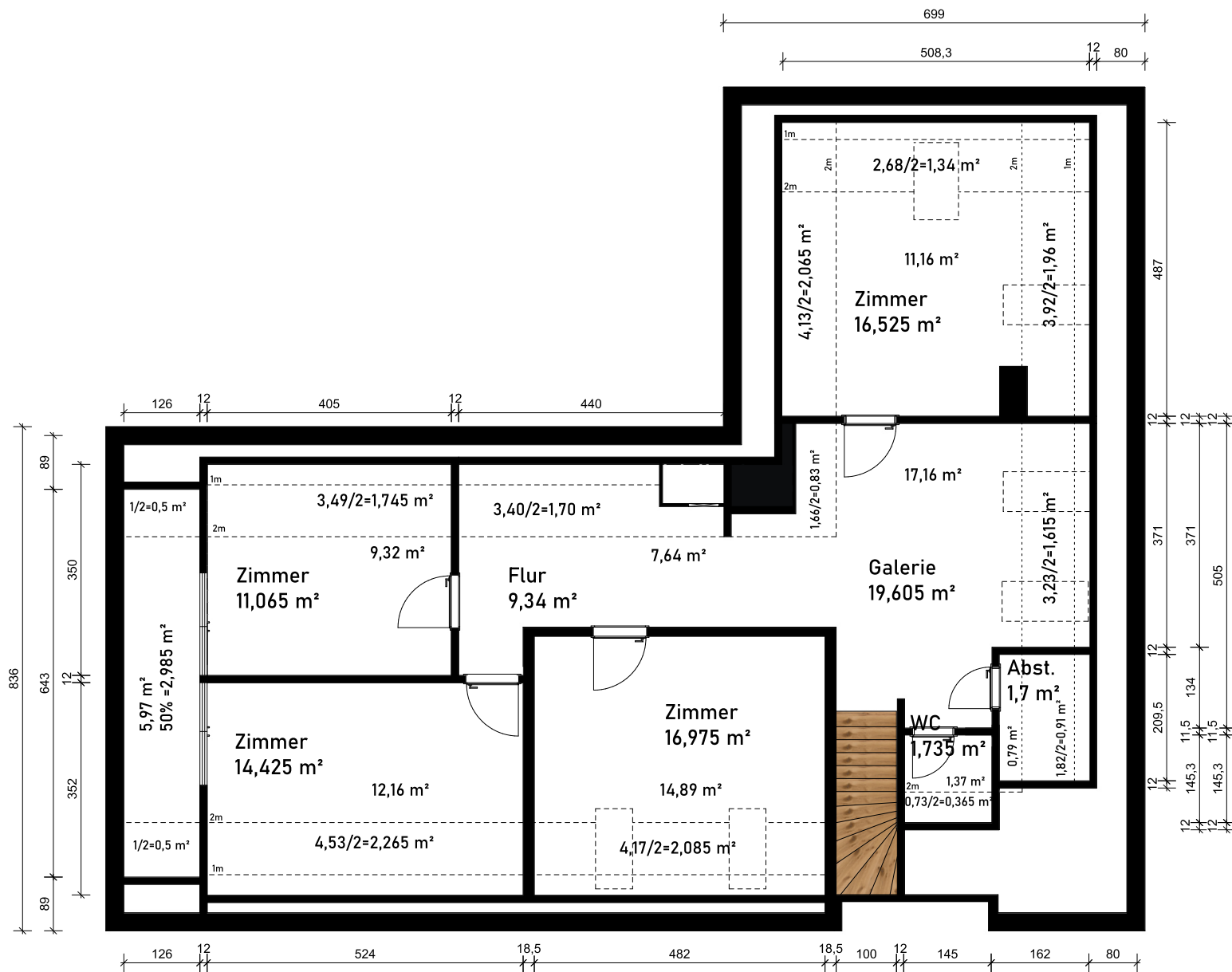
Ana-Helen Otto
MA (Architektur)

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