

Exposé

Zweifamilienhaus in Osnabrück

**Gelegenheit in Sutthausen: Großes ZFH | 4 Bäder |
Werkstatt | 2 Garagen | gr. Garten | Teich | Laube**



Objekt-Nr. OM-423777

Zweifamilienhaus

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:
Red Mountains GmbH
Mobil: 0170 9182313

49082 Osnabrück
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	767,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	145,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie in Osnabrück kaufen, dann wissen Sie: Sutthausen ist einer dieser Stadtteile, in denen Häuser selten auf den Markt kommen – und wenn, dann sind sie schnell weg. Ruhig, grün, familienfreundlich, mit gewachsener Nachbarschaft und sehr guter Anbindung.

Genau hier wartet dieses Zweifamilienhaus (Baujahr 1965) mit außergewöhnlich viel Platz und einer Konstellation, die in dieser Lage selten ist:

ca. 178 m² genehmigte Wohnfläche (EG + OG) plus ca. 53 m² ausgebauter Dachgeschossfläche (derzeit nicht genehmigt) – zusammen rund 231 m² nutzbare Fläche.

Ein Haus, das nicht „fertig geschniegelt“ ist – sondern Substanz, Raum und Chancen bietet.

Wohnen mit Struktur – ideal für Familie, Mehrgenerationen oder Wohnen & Arbeiten

Erdgeschoss (ca. 88 m²): Offener Wohn-/Essbereich mit angenehmer Raumwirkung, Küche, zwei Schlafzimmer, gepflegtes Bad.

Schöner Balkon und zusätzlich direkter Zugang ins Grüne: Hier entsteht mit überschaubarem Aufwand ein modernes Zuhause.

Obergeschoss (ca. 90 m²): Großzügiger Wohn-/Essbereich, große Küche, Schlafzimmer, zweites gepflegtes Bad.

Perfekt als zweite Einheit für Eltern/erwachsene Kinder oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Auch mit schönem Balkon und direktem Gartenzugang.

Dachgeschoss (ca. 53 m² ausgebauter Fläche, derzeit nicht genehmigt): 2-3 große Räume mit viel Nutzungsspielraum – Kinderschlafzimmer, Homeoffice, Jugendbereich, Hobby, Gäste.

Der großzügige Keller bietet weit mehr als nur Stauraum. Ein ausgebauter Bereich mit Bar schafft Raum für gesellige Abende – oder lässt sich ganz neu denken.

Denn: Der große Kellerraum (aktuell die Bar) verfügt über drei Außenfenster mit Tageslicht und ist über eine separate Außentreppe direkt zugänglich. Damit entsteht eine klare Trennung vom privaten Wohnbereich – ideal für:

- Homeoffice
- Beratungs- oder Besprechungsraum
- kreatives Arbeiten
- ruhigen Rückzugsort
- Hobby- oder Trainingsraum

Ein zusätzliches Duschbad im Keller erhöht die Flexibilität dieser Ebene nochmals spürbar. Ein Bereich mit Struktur – nicht einfach nur Untergeschoss.

Insgesamt stehen 4 Bäder zur Verfügung – eins auf jeder Etage (EG, OG, DG, Keller). Das ist im Alltag ein echter Komfortfaktor, gerade für größere Familien oder Mehrgenerationen.

Ausstattung

Für Menschen, die Wertschöpfung sehen – nicht nur Quadratmeter

Ja: Es gibt Renovierungsbedarf (Tapeten entfernen, Wände spachteln, Bodenbeläge erneuern).

Und genau darin liegt ein Vorteil – denn Sie zahlen nicht für den Geschmack anderer, sondern gestalten Ihr Zuhause selbst.

Die beiden Bäder im EG/OG sind schätzungsweise aus den 2010ern und gut nutzbar. Das Bad im DG sowie im Keller stammen aus den 90ern mit weißen Fliesen.

Ein großer Pluspunkt: Gasheizung (2019) – hier besteht in den nächsten Jahren überhaupt kein Handlungsdruck.

Dach und energetische Optimierung sind perspektivische Themen, die man planen kann – aktuell nicht notwendig.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Einbauküche mit klarer Linienführung. Hochglanz-Fronten in Weiß, kombiniert mit Edelstahlgriffen, schaffen eine helle, aufgeräumte Atmosphäre – funktional, gepflegt und sofort nutzbar.

Die großzügige Küche im Obergeschoss bietet eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltung.

Mit wenig Aufwand, wie einem frischen Anstrich der Fronten, lässt sich aus der gesunden Substanz hier beispielsweise ein stilvolles Landhaus-Ambiente mit modernem Vintage-Charakter realisieren.

Beide Wohnebenen (EG + 1. OG) verfügen über einen eigenen Balkon mit direktem Zugang in den Garten.

Ein paar Schritte – und Sie stehen zwischen Rasen, Bäumen und dem kleinen Teich. Morgens Vogelstimmen, abends das leise Plätschern des Wassers – ein Stück Alltag mit Urlaubsgefühl.

Das separate Kaminzimmer im Garten bietet weit mehr als nur zusätzlichen Raum. Hier entstehen genau die Erinnerungen, die man als Kind nie vergisst: Sommerabende mit offenem Fenster, das Rascheln der Bäume, vielleicht die erste „Übernachtung im eigenen Garten“, während das Haus nur ein paar Schritte entfernt ist. Ein Rückzugsort für Groß und Klein – Spielzimmer, Gästezimmer oder einfach ein Platz für lange Abende am Kamin.

Der Außenbereich ist kein „Beiwerk“, sondern ein echtes Argument:

Werkstatt (Tischler/Handwerker-tauglich): ideal für Projekte und Hobby, Nebenerwerb oder einfach sauberes Arbeiten zu Hause. Die Werkstatt kann auch über die separater Zufahrt durch den Garten erreicht werden.

2 Garagen + Stellplatz: Platz für Fahrzeuge, Anhänger, Motorräder, Fahrräder – oder einfach Lagerfläche, die man sonst teuer anmieten müsste

Großer Garten mit Rückzug, Gestaltungsmöglichkeiten und zusätzlichem Kaminzimmer – ideal für Familienleben und Freizeit. Sogar mit separater Zufahrt von Süden her. Eventuell kann ein Grundstück in Zukunft abgeteilt werden.

Gerade in Sutthausen ist diese Kombination aus Werkstatt + 2 Garagen + Stellplatz ein echter Unterschied.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Für wen ist dieses Haus ideal?

Jeder, der einfach sofort "loswohnen" möchte. Perfektionieren kann man immer noch später.

Familien, die Platz und Garten wollen – und lieber selbst gestalten statt teuer „fertig saniert“ zu kaufen.

Mehrgenerationen, die zwei Einheiten plus Extra-Raum schätzen.

Selbstständige / Homeoffice-Nutzer, die zusätzliche Flächen und separate Bereiche brauchen.

Handwerker / Macher, die in der Werkstatt echte Wertschöpfung schaffen (Hobby, Projekte, Nebenverdienst).

Autofans/Technik-Fans, die 2 Garagen + Carport als echten Vorteil sehen.

Käufer, die Sutthausen gezielt suchen und wissen, wie selten solche Objekte dort angeboten werden.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé genannten Informationen sorgfältig recherchiert wurden, jedoch ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Lage

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Sutthausen, einem familienfreundlichen und naturnahen Ortsteil von Osnabrück. Sutthausen besticht durch seine grüne und idyllische Lage, die gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Osnabrück bietet. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Osnabrücker Innenstadt und profitieren von sämtlichen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und erholsamen Umgebung wohnen.

Der Stadtteil Sutthausen ist von viel Grün umgeben, und Sie finden hier zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie etwa Wander- und Radwege, die ideal für Outdoor-Aktivitäten sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern und den Standort besonders familienfreundlich machen.

Nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 300m) liegt das Vereinsgelände von Rot-Weiß Sutthausen. Kinder können den Weg selbstständig zu Fuß zurücklegen – ohne Elterntaxi, ohne Stress. Fußballtraining am Nachmittag, Turnen, Leichtathletik oder gemeinsames Vereinsleben – alles praktisch vor der Haustür. Ein Standortvorteil, der den Alltag spürbar erleichtert und echte Gemeinschaft ermöglicht. Da entstehen Freundschaften fürs Leben.

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befinden sich auch Grundschule, KITA und Hort – ideal für Familien mit jungen Kindern. Weiterführende Schulen und Berufsbildungseinrichtungen sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar, sodass der Schulweg im Alltag keine Last ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahn A1 sind schnell erreichbar, was eine bequeme Anreise in die Umgebung und in andere Städte ermöglicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,73 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Garten mit Blick aufs Haus



Kaminzimmer innen

Exposé - Galerie



Treppenhaus



EG Essbereich

Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Wohn-/Essbereich



OG Blick ins Esszimmer

Exposé - Galerie



OG Esszimmer



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Flur

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



Keller 1



Keller 2

Exposé - Galerie



Keller Bad



Keller Bar Sitzecke

Exposé - Galerie



Keller Bar Sitzecke



Keller Bar

Exposé - Galerie



Heizung



Keller- und Garageneingang

Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 12.11.2035

Registriernummer: NI-2025-006061823

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Zum Töfatt 13, 49082 Osnabrück		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2020		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	347,30 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	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)

Gebäudefoto
(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 (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). 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)

BAUING & IMM INGenieurbüro
Leimbacher Straße 46, 42281 Wuppertal
Tel.: 0202-39307146
<https://www.bauing-immobilien.de>

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 12.11.2025

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20.07.2022

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

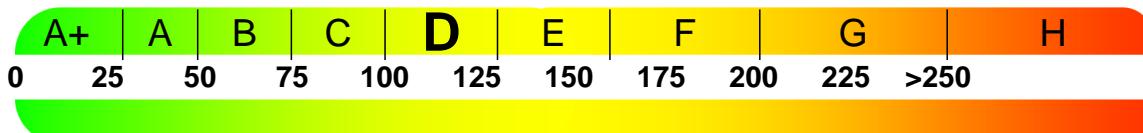
Registriernummer: NI-2025-006061823

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 28,84 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

126,73 kWh/(m²·a)



141,48 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,73 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

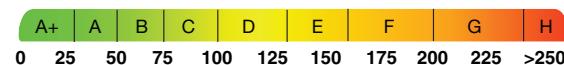
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht 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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

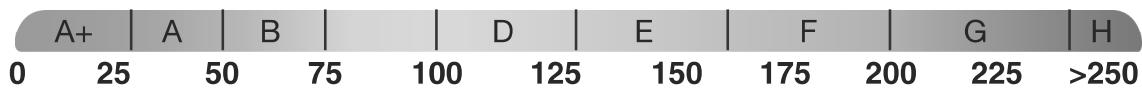
20.07.2022

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-006061823

Energieverbrauch



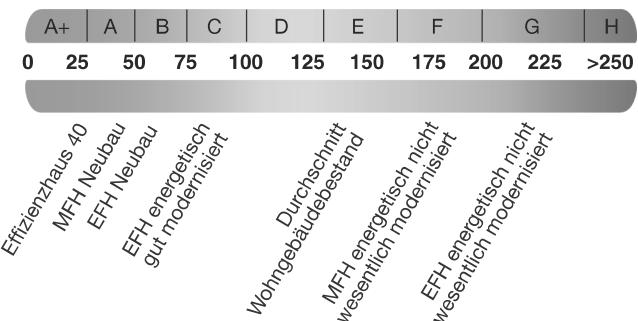
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m².a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie



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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2025-006061823

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	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung der Kellerdecke gemäß aktueller EnEV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input 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:

BAUING & IMM INGENIEURBÜRO - Leimbacher Straße 46, 42281
Wuppertal - Tel.: 0202-39307146

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20.07.2022

5

Erläuterungen

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 Energiennutzung.

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Endenergiedebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises