

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lauchhammer

**Massive Preissenkung: von 114.990 € auf nur 99.000 €**



Objekt-Nr. OM-431333

### Einfamilienhaus

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:  
Carsten Seeberger

01979 Lauchhammer  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	740,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,51 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienhaus mit Hofgefühl & separatem Einliegerbereich – Platz, der im Alltag wirklich funktioniert

Freistehendes Einfamilienhaus in Lauchhammer – Mitte | ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Grundstück ca. 740 m<sup>2</sup> | 3 Garagen | Innenhof | Garten

Manche Häuser wirken auf Fotos nett.

Und manche Häuser spürt man sofort, weil man merkt: Hier kann Alltag gut laufen.

Jetzt kommt ein entscheidender Punkt dazu:

Der Preis wurde bewusst von 114.990 € auf 99.000 € reduziert.

Das bedeutet für Sie nicht einfach nur „günstiger“ –

sondern vor allem mehr finanziellen Spielraum für Ihre eigenen Entscheidungen.

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen geschützten Innenhof, mehrere Nebengebäude, drei Garagen und eine Grundstücksstruktur, die im Alltag wirklich funktioniert.

Ein Haus für Menschen, die nicht Perfektion suchen, sondern Platz, Möglichkeiten und eine ehrliche Basis für die nächsten Jahre.

Warum der Preis jetzt besonders attraktiv ist

Die Preisanpassung ist bewusst so gewählt, dass Käufer profitieren:

- Sie bezahlen keine bereits „eingerechneten“ Modernisierungen anderer
- Sie behalten Budget für eigene Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Sie können Schritt für Schritt investieren – im eigenen Tempo

Gerade für Erstkäufer oder Familien entsteht dadurch eine deutlich entspanntere Finanzierungssituation.

Für wen dieses Haus gedacht ist

Dieses Haus passt zu:

- Familien mit Platzbedarf
- Paaren, die Wohnen und Arbeiten trennen möchten
- Erstkäufern, die Eigentum aufbauen wollen

Ideal für Käufer, die sagen:

- Wir brauchen Platz und funktionierende Nebenflächen
- Wir wollen Entwicklungsmöglichkeiten statt starrem Neubau
- Wir möchten selbst entscheiden, was wir wann modernisieren

Der besondere Mehrwert: separater Einliegerbereich

Ein echtes Highlight ist der separat nutzbare Wohnbereich mit eigenem Bad im Erdgeschoss.

Ideal für:

- Mehrgenerationenwohnen

- Homeoffice mit Abstand zum Alltag
- Gäste- oder Jugendbereich
- perspektivische Vermietung

Diese Flexibilität ist heute selten – und langfristig enorm wertvoll.

Die besondere Stärke: echtes Hofgefühl

Der Innenhof wirkt wie ein zusätzlicher Wohnbereich im Freien.

Viele merken erst vor Ort:

Hier entsteht Ruhe, Struktur und ein echtes Gefühl von Ankommen.

Grundstück & Außenbereiche

Das ca. 740 m<sup>2</sup> große Grundstück ist klar gegliedert:

- offener, einsehbarer Vorderbereich
- geschützter Innenhof als privater Rückzugsraum

Gerade diese Kombination macht den Alltag besonders angenehm.

Eckdaten auf einen Blick

Objektart: freistehendes Einfamilienhaus

Ort: Lauchhammer – Mitte

Wohnfläche: ca. 136,51 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Grundstück: ca. 740 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1900

Heizung: Gas-Zentralheizung (1992)

Garagen: 3

Nebengebäude: vorhanden

Energieeffizienzklasse: H

Bezugsfrei: nach Absprache

Preis

Der Angebotspreis wurde gezielt auf 99.000 € reduziert.

Sie profitieren von:

- niedrigem Einstiegspreis
- mehr Budget für Modernisierung
- hoher Gestaltungsfreiheit

## **Ausstattung**

Raumaufteilung: flexibel und praktisch

ca. 136,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Zimmern

Erdgeschoss:

Windfang, Flur, zwei Wohnbereiche, Küche, Bad + Einliegerbereich

Obergeschoss/Dachgeschoss:

Schlafzimmer, Ankleide, Wohnzimmer, WC, Dachkammern

Teilunterkellerung vorhanden

Nebengebäude & Garagen

- 3 Garagen
- Werkstatt
- Lagerräume
- Sommerküche
- Scheunenbereich

Diese Strukturen sind im heutigen Markt kaum noch zu finden.

Substanz & Modernisierungen

- Gasheizung (1992)
- Dach (ca. 2000)
- Fenster (2001)
- Elektrik (1998)
- Fassade gedämmt

Energieklasse H – bietet Entwicklungsspielraum statt Verpflichtung.

Fazit

Häuser mit Innenhof, Nebengebäuden und Einliegerbereich sind selten geworden.

Dieses Haus ist keine fertige Lösung – und genau darin liegt seine Stärke:

Sie kaufen nicht die Vergangenheit, sondern Ihre eigene Zukunft.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ihr nächster Schritt

Viele Eindrücke dieses Hauses lassen sich online nur schwer vermitteln – vor allem das Zusammenspiel aus Innenhof, separatem Wohnbereich und Grundstücksstruktur versteht man erst vor Ort.

Vereinbaren Sie daher einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, ob dieses Haus zu Ihrem Alltag passt.

Provision: 0 % Käuferprovision (provisionsfrei)

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Impressum

Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt)

Margeritenstraße 8

01979 Lauchhammer

Festnetz: 03574 4673247

Mobil: 0151 / 44 647 800

E-Mail: carsten.seeberger@immo-fuchs-bilien.de

Internet: <https://www.immo-fuchs-bilien.de>

Geschäftsführer: Carsten Seeberger

Maklererlaubnis nach § 34c erteilt durch das Ordnungsamt Lauchhammer

HRB 17211, Amtsgericht Cottbus

USt-IdNr: DE362411898

## Lage

Lage: Lauchhammer-Mitte

Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie gute Anbindung Richtung Senftenberg, Cottbus und zur A13.

Ein Standort, an dem Alltag einfach funktioniert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	377,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus Straßenseite II

# Exposé - Galerie



Haus Straßenseite III



Haus Straßenseite IV

# Exposé - Galerie



Garage Straßenseite



Innenhof Hausansicht

# Exposé - Galerie



Innenhof Ansicht I



Innenhof Ansicht II

# Exposé - Galerie



EG Flurbereich



EG Treppenaufgang



EG Einlieger Diele

# Exposé - Galerie



EG Einlieger Wohnzimmer



EG Einlieger Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Einlieger Badausschnitt I



EG Einlieger Badausschnitt II



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Vorratskammer



OG Wohnzimmer\_Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Toilette

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Kellerraum I

# Exposé - Galerie



Kellerraum II Heizungsanlage



Kellerraum II AusgleichsgefäÙe



Sicherungskasten

# Exposé - Galerie



Nebengebäude Ansicht I



Nebengebäude Ansicht II

# Exposé - Galerie



Nebengebäude Ansicht III



Nebengebäude Ansicht IV

# Exposé - Grundrisse

<b>EFH in 01979 Lauchhammer, Kleinleipischer Str. 40</b>				
Pauschale Wohnflächenermittlung in Anlehnung an WoFIV				
Bezeichnung	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>
<b>EG</b>				
Windfang	2,57	2,30	1,00	5,91
Flur	4,02	1,16	1,00	4,66
Diele	3,80	2,48	1,00	9,42
-Treppe	1,20	2,14	- 1,00	- 2,57
Wohnzimmer 1	4,66	3,64	1,00	17,00
Wohnzimmer 2	4,57	3,65	1,00	16,69
Schlafzimmer	2,62	4,07	1,00	10,66
Ankleide	2,62	2,34	1,00	6,13
Küche	5,31	2,48	1,00	13,17
-Schornstein	0,37	0,52	- 1,00	- 0,19
Vorratsraum	1,43	1,82	1,00	2,60
Bad 1	3,41	1,38	1,00	4,71
Bad 2	1,60	2,58	1,00	4,13
<b>gesamt m<sup>2</sup></b>				<b>92,33</b>
<b>DG</b> <small>unter Berücksichtigung der Dachsträgen</small>				
Flur	2,12	3,41	1,00	7,23
-Wandvorsprung	0,99	2,43	- 1,00	- 2,41
-Treppe	1,10	2,40	- 1,00	- 2,64
Wohnzimmer	4,83	3,85	1,00	18,60
Schlafzimmer	4,88	2,98	1,00	14,55
-Wandvorsprung	1,00	1,35	- 1,00	- 1,35
Ankleide	0,86	4,88	1,00	4,20
WC	2,58	2,47	1,00	6,37
-Schornstein	0,58	0,64	- 1,00	- 0,37
<b>gesamt m<sup>2</sup></b>				<b>44,18</b>
<b>Wohnfläche EFH total m<sup>2</sup></b>				<b>136,51</b>

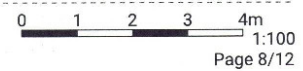
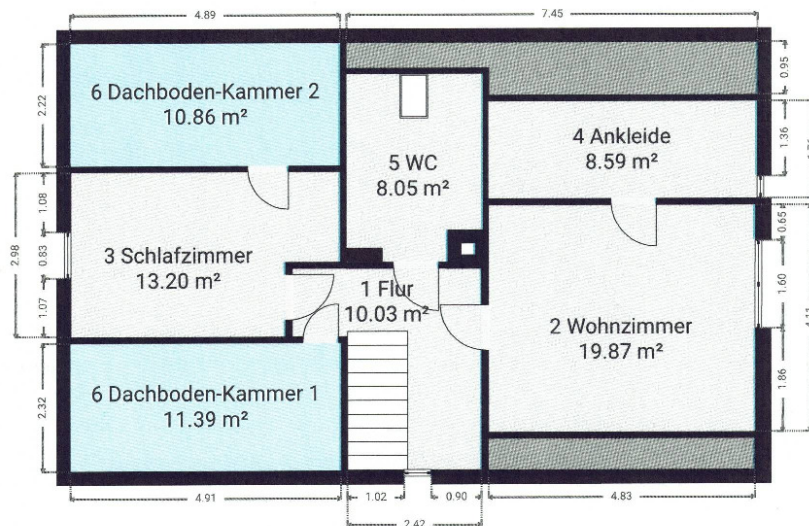
# Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 2

▼ Dach



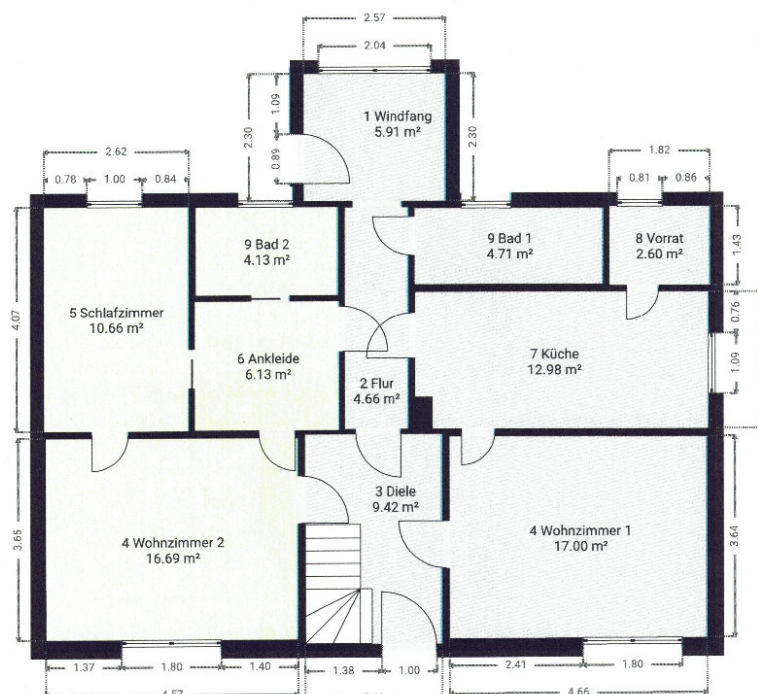
# Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 2

▼ Erdgeschoss



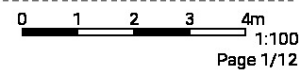
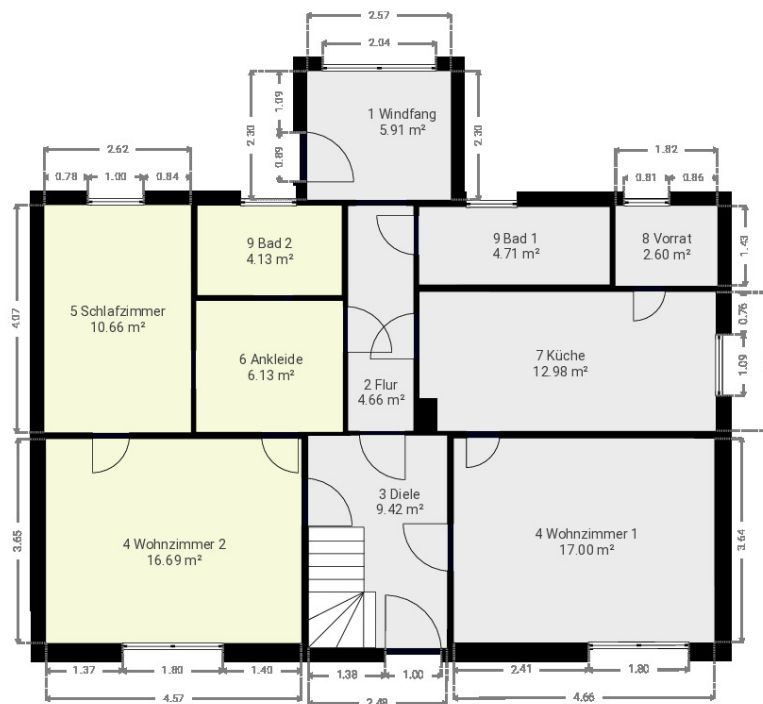
# Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 2

▼ Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

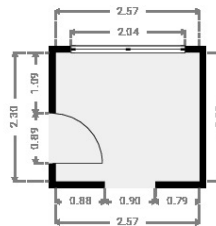
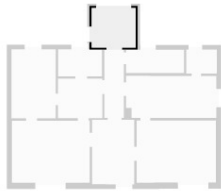
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 4

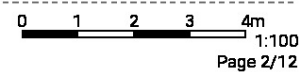
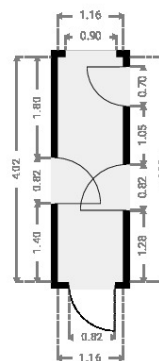
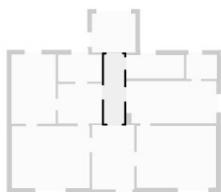
### ▼ 1 Windfang Erdgeschoss

BREITE: 2.57 m · LÄNGE: 2.30 m  
BEREICH: 5.91 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.74 m



### ▼ 2 Flur Erdgeschoss

BREITE: 1.16 m · LÄNGE: 4.02 m  
BEREICH: 4.66 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10.36 m



# Exposé - Grundrisse

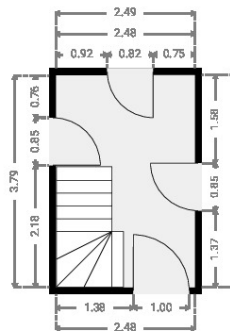
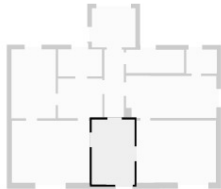
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 2

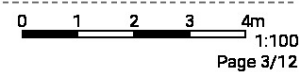
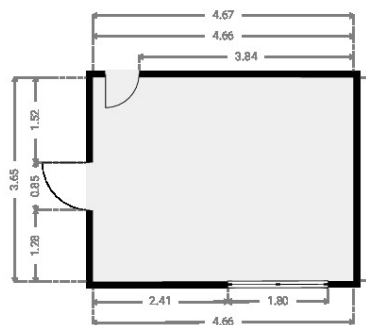
### ▼ 3 Diele Erdgeschoss

BREITE: 2.49 m · LÄNGE: 3.80 m  
BEREICH: 9.42 m<sup>2</sup> · UMFANG: 12.56 m



### ▼ 4 Wohnzimmer 1 Erdgeschoss

BREITE: 4.67 m · LÄNGE: 3.66 m  
BEREICH: 17.00 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16.62 m



# Exposé - Grundrisse

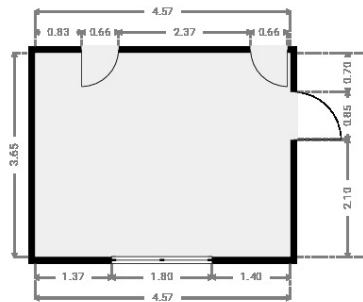
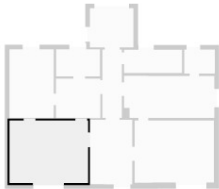
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN: 2

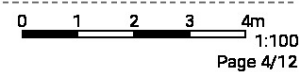
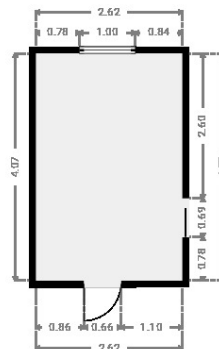
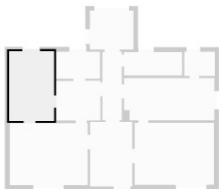
### ▼ 4 Wohnzimmer 2 Erdgeschoss

BREITE: 4.57 m · LÄNGE: 3.65 m  
BEREICH: 16.69 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16.44 m



### ▼ 5 Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.62 m · LÄNGE: 4.07 m  
BEREICH: 10.66 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.38 m



# Exposé - Grundrisse

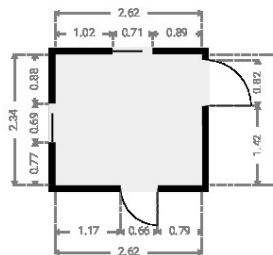
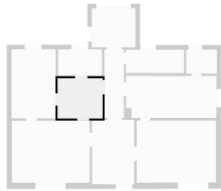
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN: 2

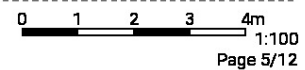
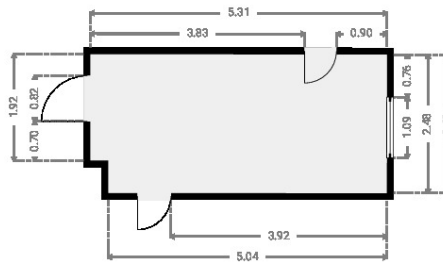
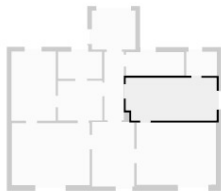
### ▼ 6 Ankleide Erdgeschoss

BREITE: 2.62 m · LÄNGE: 2.34 m  
BEREICH: 6.13 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.92 m



### ▼ 7 Küche Erdgeschoss

BREITE: 5.31 m · LÄNGE: 2.48 m  
BEREICH: 12.98 m<sup>2</sup> · UMFANG: 15.57 m



# Exposé - Grundrisse

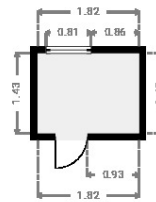
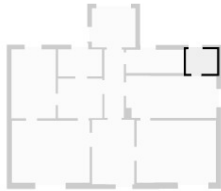
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN. 2

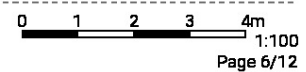
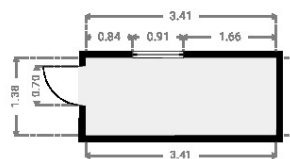
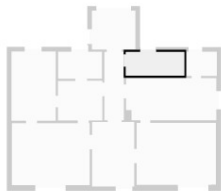
### ▼ 8 Vorrat Erdgeschoss

BREITE: 1.82 m · LÄNGE: 1.43 m  
BEREICH: 2.60 m<sup>2</sup> · UMFANG: 6.50 m



### ▼ 9 Bad 1 Erdgeschoss

BREITE: 3.41 m · LÄNGE: 1.38 m  
BEREICH: 4.71 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.58 m



# Exposé - Grundrisse

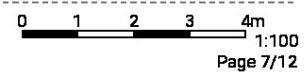
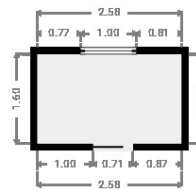
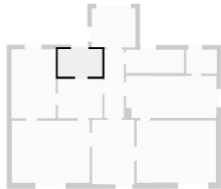
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 2

### ▼ 9 Bad 2 Erdgeschoss

BREITE: 2.58 m · LÄNGE: 1.60 m  
BEREICH: 4.13 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8.36 m



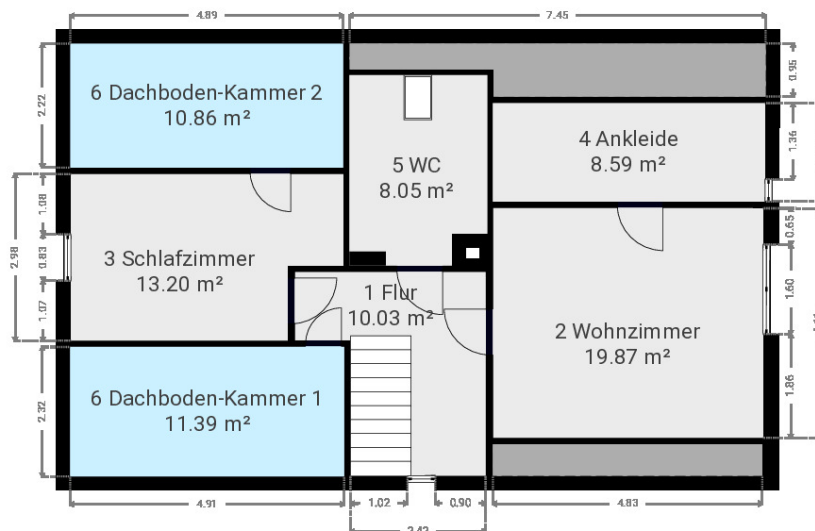
# Exposé - Grundrisse

## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

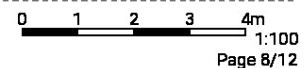
Kleinleipischer Straße 40, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE  
ETAGEN: 2



### ▼ Dach



Wirtschaftskanäle  
W. Kowalewski  
0175 712 50 20  
kontakt@wirtschaftskanale.de  
qualifiziert  
Glaubwürdig  
Glaubwürdig  
Glaubwürdig



# Exposé - Grundrisse

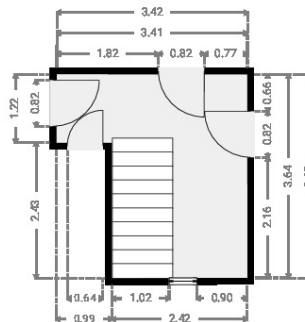
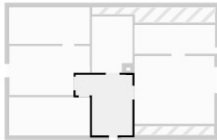
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN: 4

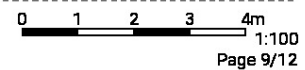
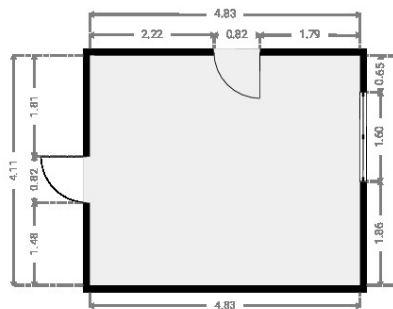
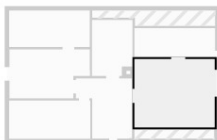
### ▼ 1 Flur Dach

BREITE: 3.42 m · LÄNGE: 3.65 m  
BEREICH: 10.03 m<sup>2</sup> · UMFANG: 14.11 m



### ▼ 2 Wohnzimmer Dach

BREITE: 4.83 m · LÄNGE: 4.11 m  
BEREICH: 19.87 m<sup>2</sup> · UMFANG: 17.89 m



# Exposé - Grundrisse

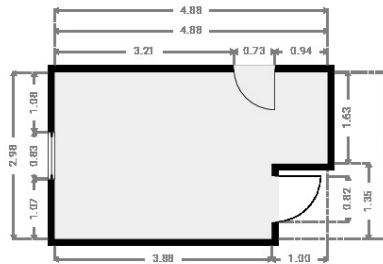
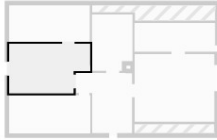
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 2

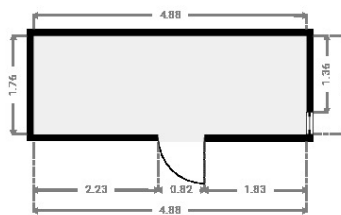
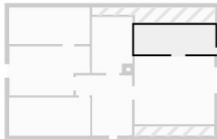
### ▼ 3 Schlafzimmer Dach

BREITE: 4.88 m · LÄNGE: 2.98 m  
BEREICH: 13.20 m<sup>2</sup> · UMFANG: 15.72 m

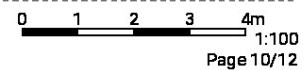


### ▼ 4 Ankleide Dach

BREITE: 4.88 m · LÄNGE: 1.76 m  
BEREICH: 8.59 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.28 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Kleinleipziger Straße 40, 01979 Leuchtturm



# Exposé - Grundrisse

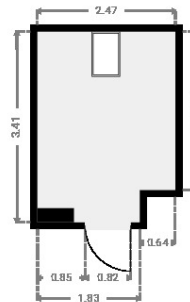
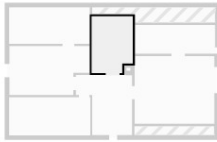
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 2

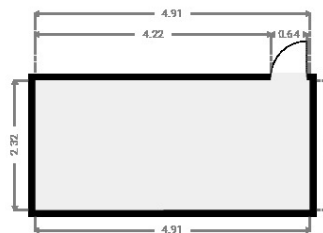
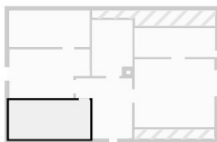
### ▼ 5 WC Dach

BREITE: 2.47 m · LÄNGE: 3.41 m  
BEREICH: 8.05 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.76 m

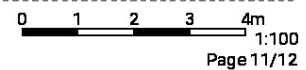


### ▼ 6 Dachboden-Kammer 1 Dach

BREITE: 4.91 m · LÄNGE: 2.32 m  
BEREICH: 11.39 m<sup>2</sup> · UMFANG: 14.46 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Kleinleipziger Straße 40, 01979 Leuchtturm



# Exposé - Grundrisse

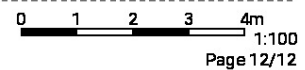
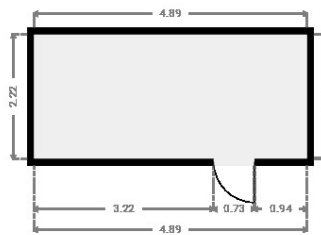
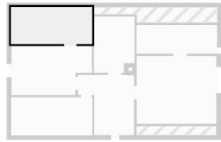
## Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN: 2

### ▼ 6 Dachboden-Kammer 2 Dach

BREITE: 4.89 m · LÄNGE: 2.22 m  
BEREICH: 10.86 m<sup>2</sup> · UMFANG: 14.22 m



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 27.10.2035

Registriernummer: BB-2025-006032305

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Kleinleipischer Str. 40, 01979 Lauchhammer		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	1992		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	194 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	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 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)



Gebäudeenergieberater  
Torsten Hausdorf, Dachd.  
Am Wolschinkateich 22  
01979 Lauchhammer

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 27.10.2025

<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 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: BB-2025-006032305

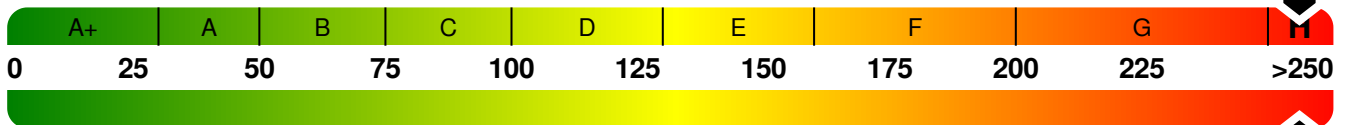
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 92,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

377,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



418,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</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>

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

377,9 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<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>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>5</sup> aller Anlagen <sup>6</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>7</sup> :			<input type="text"/>

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>9</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>7</sup> :	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</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 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>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

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

<sup>2</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

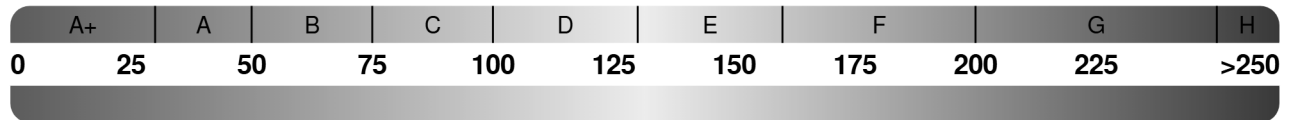
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

## Energieverbrauch

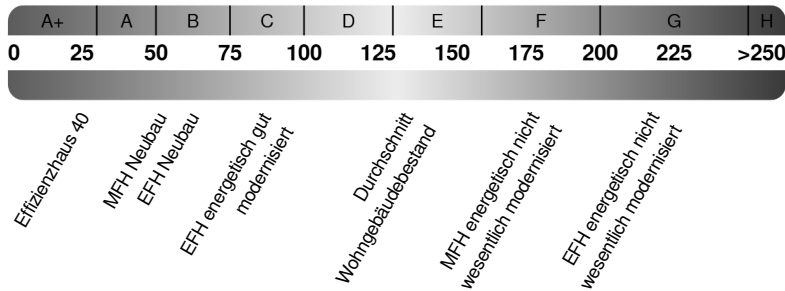


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(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: **BB-2025-006032305**

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 15-20 cm	X		mittel	-
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, 12-16 cm	X		mittel	-
3	Fenster	Austausch der Fenster gemäß gültiger Verordnung, Uw-Wert 0,7-1,3 W/(m²K)	X		mittel	-
4	Heizung	Tausch gegen Wärmepumpe mit Flächenheizung		X	mittel	-

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

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

# 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 Wärmegevinne 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.