

Exposé

Zweifamilienhaus in Wahlstedt

Wahlstedt - Mehrgenerationenhaus mit Anbau, Einlieger- u. Ferienwohnung auf großem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-433681**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Scheida
Mobil: 0176 27090793

23812 Wahlstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1977
Grundstücksfläche	1.003,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	12,00
Wohnfläche	255,00 m ²
Nutzfläche	97,60 m ²
Energieträger	Öl

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
Garagen	2
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ES GIBT IMMOBILIEN - UND ES GIBT LEBENSÄRÄUME

Dieses außergewöhnliche Wohnensemble vereint Großzügigkeit, Flexibilität und langfristige Perspektive in idealer Weise. Ob als Mehrgenerationendomizil, Kombination aus Wohnen und Vermieten oder als wertbeständige Kapitalanlage – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

EIN ZUHAUSE MIT CHARAKTER- DAS HAUPTHAUS

Das im Jahr 1977 auf einem ca. 774 m² großen Grundstück errichtete, voll unterkellerte Zweifamilienhaus präsentiert sich solide gebaut und durchdacht konzipiert. Mit einer Wohn/ u. Nutzfläche von ca. 257,60 m² erstreckt es sich über drei Ebenen und bietet drei Wohneinheiten.

ERDGESCHOSS - WOHNEN MIT ATMOSPÄRE

Bereits beim Betreten spürt man die Großzügigkeit des Grundrisses.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Ebene. Der offene Kamin – mit Bestandsschutz – schafft eine behagliche Atmosphäre und verleiht dem Raum eine besondere Wohnqualität.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- eine separate Küche
- Diele und Flur
- ein Badezimmer

Hier entsteht ein harmonischer Lebensmittelpunkt für Paare oder Familien.

OBERGESCHOSS- EIGENSTÄNDIGKEIT MIT KOMFORT

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit:

- drei Zimmern
- Balkon
- Küche
- Abstellraum
- Flur
- Badezimmer
- Spitzboden

Das Wohnzimmer bietet Zugang zu einem großzügigen Balkon – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Ideal für erwachsene Kinder, Eltern, Gäste oder zur attraktiven Vermietung.

ZUSÄTZLICHER MEHRWERT IM UNTERGESCHOSS

Das überwiegend ausgebaute Untergeschoss eröffnet weitere Perspektiven:

- genehmigte (Ferien) Unterkunft mit separatem Außenzugang
- Kellerraum
- Heizungsraum

Die Ferienwohnung, ausgestattet mit einer eigenen Küche und Badezimmer, bietet nicht nur Flexibilität, sondern auch zusätzliches Ertragspotenzial.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Ölzentralheizung (2x2.500 L-Tank), die sowohl das Haupthaus als auch den Anbau versorgt.

DER SEPARATE ANBAU- INDIVIDUELL UND WERTBESTÄNDIG

Im Jahr 1991 wurde das Ensemble um einen eigenständigen, zweigeschossigen Anbau auf einem zusätzlichen ca. 229 m² großen Grundstück erweitert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² bietet dieser Bereich ein einzigartiges Wohnerlebnis

Erdgeschoss

- offener Wohn/Essbereich mit Zugang zum Garten u.Terr.
- direkter Zugang in den Garten
- ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Duschbad
- Flur

Obergeschoss

- zwei weitere Zimmer
- Tageslichtbad

Ein zusätzlicher Spitzboden sorgt auch hier für praktischen Stauraum.

Der Anbau ist derzeit für € 485,00 zzgl. Nebenkosten vermietet. Eine Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen ist jederzeit möglich. Eine Eigenbedarfskündigung durch den neuen Eigentümer ist nach drei Jahren möglich – eine interessante Perspektive für zukünftige Eigennutzung.

AUSSENBEREICH & STELLPLÄTZE

Das großzügige Grundstück bietet Raum für Gartenideen, Rückzugsorte und familiäres Leben im Freien.

Eine Doppelgarage rundet das Angebot komfortabel ab.

FAZIT - EIN OBJEKT MIT SELTENHEITSWERT

Diese Immobilie besticht durch:

- Großzügige Gesamtstruktur
- Vier voneinander getrennte nutzbare Wohneinheiten
- Genehmigte Ferienwohnung

- Separater Anbau auf eigenem Grundstück
- Attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage
- Langfristige Entwicklungsperspektive

Ein Zuhause für Menschen mit Weitblick – sei es für die Familie, als Generationenlösung oder als strategische Investition.

Ausstattung

Doppelgarage, offener Kamin, vier separate Wohnungen, 5 Bäder, teilweise ausgebautes Untergeschoss mit Tageslicht, Genehmigung für eine Ferienwohnung (Unterkunft), Einliegerwohnung, separater Kellerzugang

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

WICHTIGE HINWEISE!!!!!!

Der Grundriss des Untergeschosses ist noch in Bearbeitung und wird in Kürze eingepflegt.

Aus Diskretionsgründen können wir Ihnen leider keine Bilder des Anbaus von Innen präsentieren. Lassen Sie sich aber bei einer Besichtigung von diesem Haus überzeugen.

Die Erdgeschosswohnung im Haupthaus steht aktuell bereits leer.

Angepasst an die individuellen Vorstellungen eines neuen Eigentümers

könnten bauliche Anpassungen, Renovierungen oder auch ein Einzug somit umgehend stattfinden.

Bedingt durch die Kündigung des Mieters der Einliegerwohnung stünde ab 1.6.2026 sogar das ganze Haupthaus unmittelbar zur Verfügung.

Mieteinnahmen:

Ist-Miete: Haupthaus (Einliegerwohnung) aktuell NKM €435,- zzgl. NK €160 = € 585,-(Frei ab 1.6.2026 – anschließend Eigennutzung oder Mietanpassung möglich)

Ist-Miete Anbau: NKM € 485,-zzgl. NK € 230,-

(Mietanpassung im gesetzlichen Rahmen möglich, 3 J. Eigenbedarfs-Kündigungsschutz)

Einnahmen bei Belegung der Ferienwohnung:

Bisher € 50,- pro Nacht für 2 Personen, jede weitere Person + € 10,- (steigerungsfähig)

Ein Energieausweis liegt vor und wird den Interessenten bei der Besichtigung ausgehändigt.

Impressum:

Roland Scheida/SCHEIDA Immobilien

Am Markt 8

23867 Sülfeld

Telefon: 04537-7074868

Mobil: 0176-27090793

E-Mail: info@scheida-partner.de

Geschäftsführer:

Roland Scheida

Aufsichtsbehörde: Amt Itzstedt, Segeberger Str. 41, 23845 Itzstedt

Lage

DIE LAGE

Diese Immobilie befindet sich in Wahlstedt in einer Sackgassenlage – ruhig, familienfreundlich und nahezu ohne Durchgangsverkehr. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit, eingebettet in eine angenehme Nachbarschaft.

Ein besonderes Highlight ist der unverbaubare Weitblick über ein gepflegtes Regenrückhaltebecken. Statt dichter Bebauung eröffnet sich Ihnen hier ein freier Blick in die Natur – eine seltene Qualität, die Licht, Weite und Ruhe in den Alltag bringt. Die geschützte Fläche garantiert langfristig den Erhalt dieser Aussicht und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen und Landschaft.

Wahlstedt ist eine gewachsenen Kleinstadt im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein. Die Umgebung vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

NATURVERBUNDEN UND DENNOCH ZENTRAL

Wahlstedt ist eingebettet in die reizvolle Landschaft Holsteins mit weiten Feldern, Wäldern und Seen. Die nahegelegene Holsteinische Schweiz sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene A21 erreichen Sie die Hansestadt Hamburg in rund 45 Minuten. Auch Kiel sowie Lübeck sind komfortabel erreichbar. Die Ostseeküste ist ebenfalls nur etwa 30–40 Fahrminuten entfernt und bietet maritimes Flair sowie hohe Lebensqualität.

AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR IM ALLTAG

Wahlstedt verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschule sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort oder in der näheren Umgebung. Ein vielfältiges Vereinsleben, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote sorgen für ein lebendiges Miteinander.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Eine Bahnanbindung sowie Busverbindungen gewährleisten flexible Mobilität – sowohl regional als auch in Richtung Hamburg.

LEBENSQUALITÄT MIT PERSPEKTIVE

Wahlstedt steht für eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren. Die Stadt ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Erholung und Alltag harmonisch miteinander verbindet – mit hohem Freizeitwert und langfristiger Standortqualität.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	205,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Haupthaus Rückansicht

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Haupthaus Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



kleiner Teich



Grundstück Haupthaus

Exposé - Galerie



Haupthaus Flur Eingang



Haupthaus WoZi. Ansicht 1

Exposé - Galerie



Haupthaus WoZi. Kamin



Haupthaus WoZi. Ansicht 2

Exposé - Galerie



Haupthaus Essplatz



Haupthaus Küche

Exposé - Galerie



Haupthaus Flur 2



Haupthaus EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie

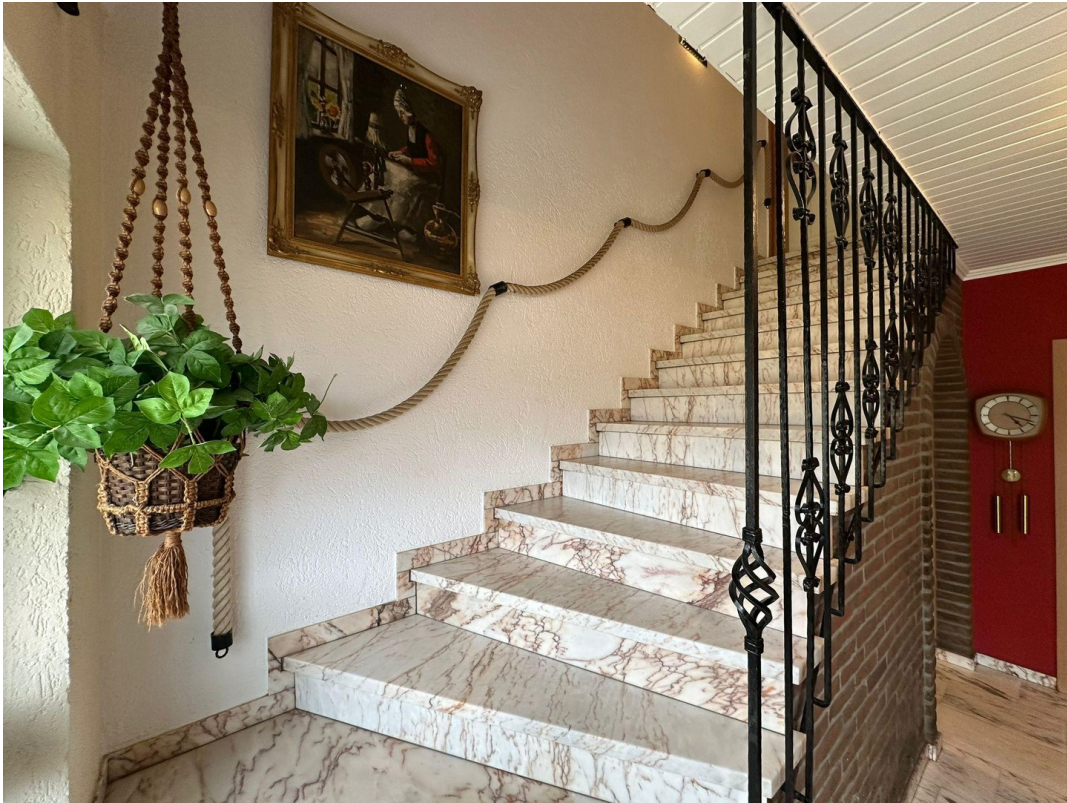


Haupthaus EG Badezimmer



Haupthaus Büro oder Kinder Zi.

Exposé - Galerie



Haupthaus Treppe ins 1. OG



Einliegerwhg. WoZi. Ansicht 1

Exposé - Galerie



Einliegerwhg. WoZi.Ansicht 2



Einliegerwhg. Essplatz

Exposé - Galerie



Einliegerwhg. Süd/West Balkon



Einliegerwohnung Küche

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwhg. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einliegerwhg. Kinderzimmer



Einliegerwhg. Flur

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Eingang



Ferienwohnung WoZi

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Küche



Ferienwohnung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Badezimmer



Anbau

Exposé - Galerie



Anbau Grundstück



Grundstück Anbau

Exposé - Galerie



Gartenhäuschen Anbau

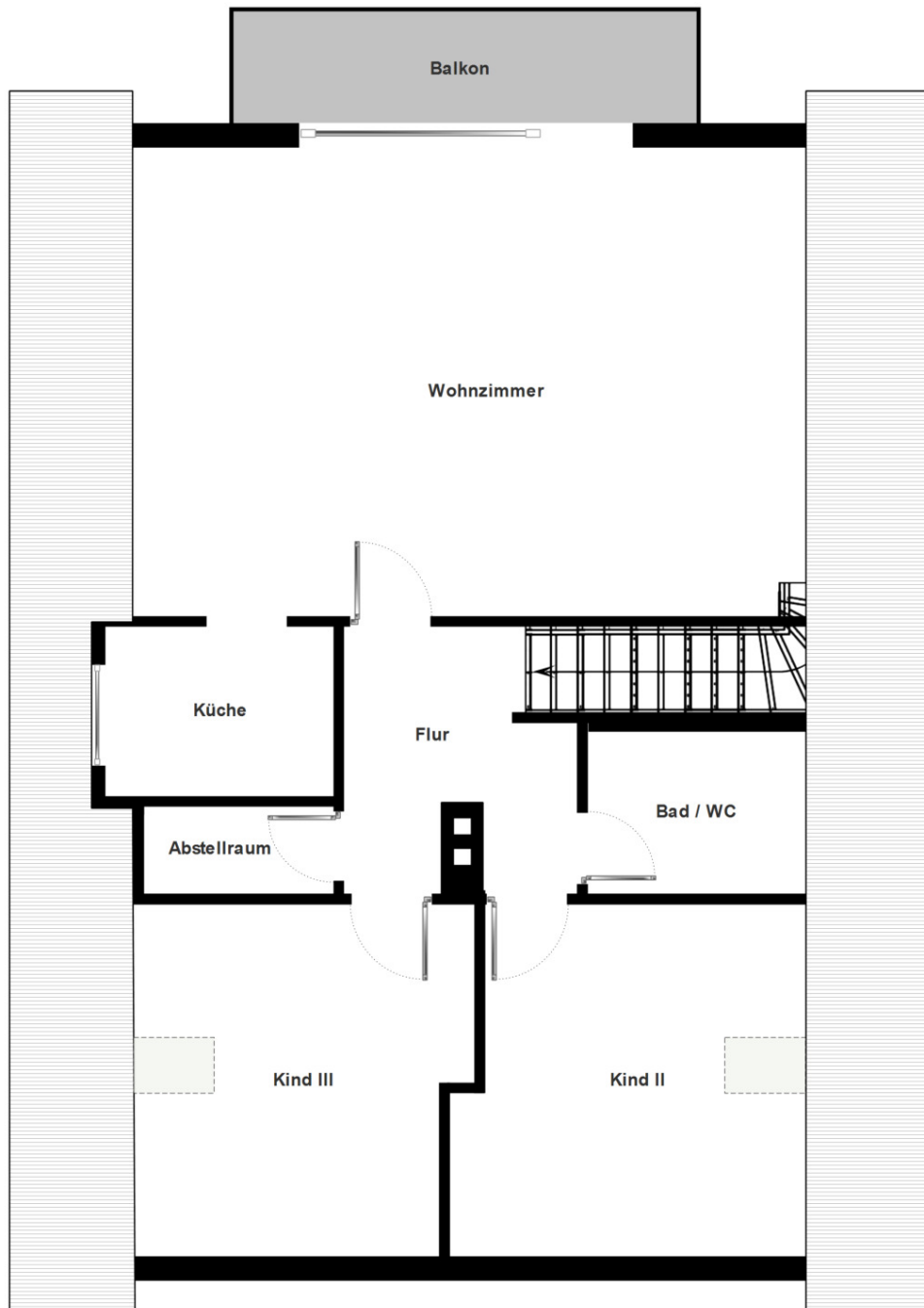
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



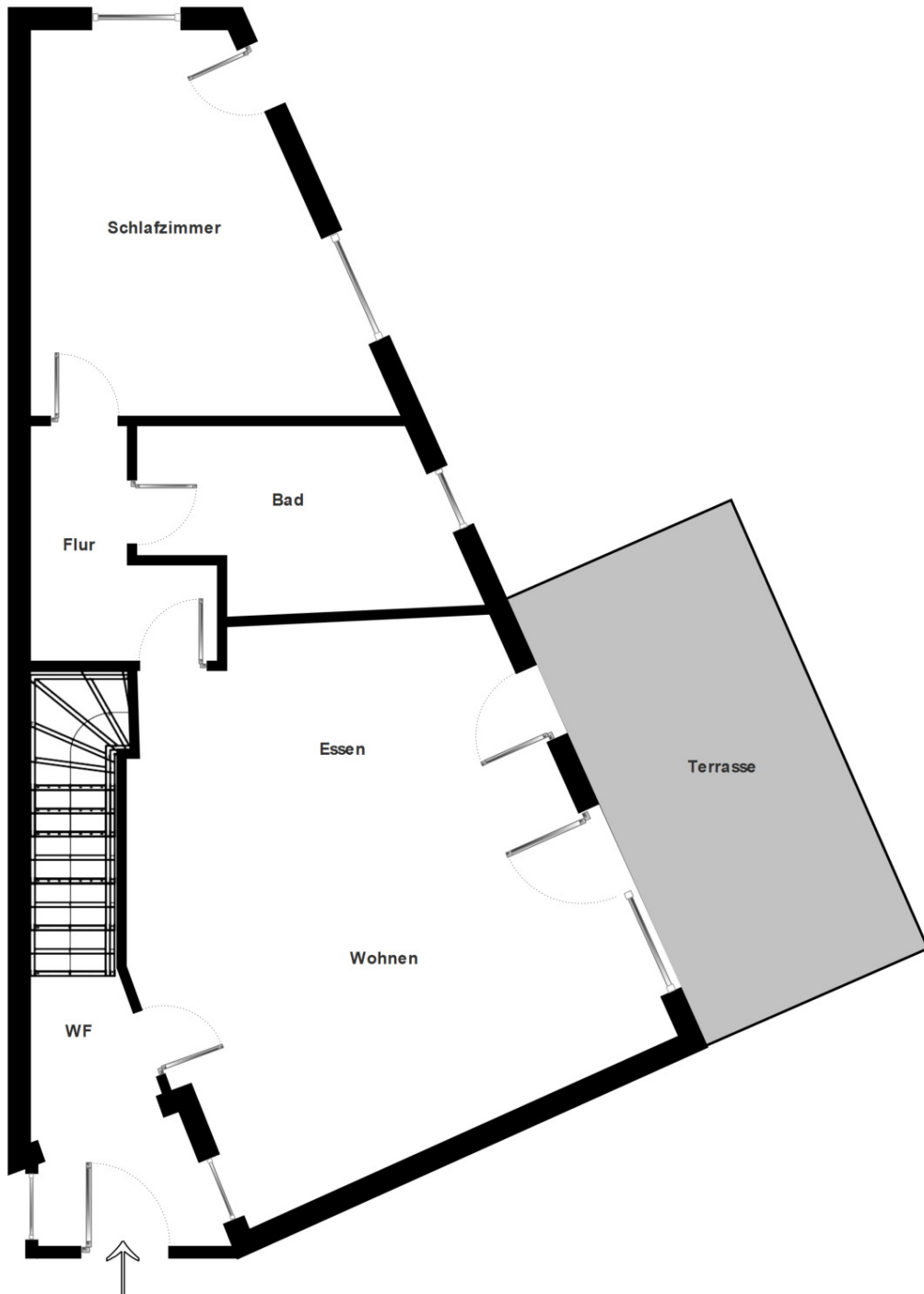
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



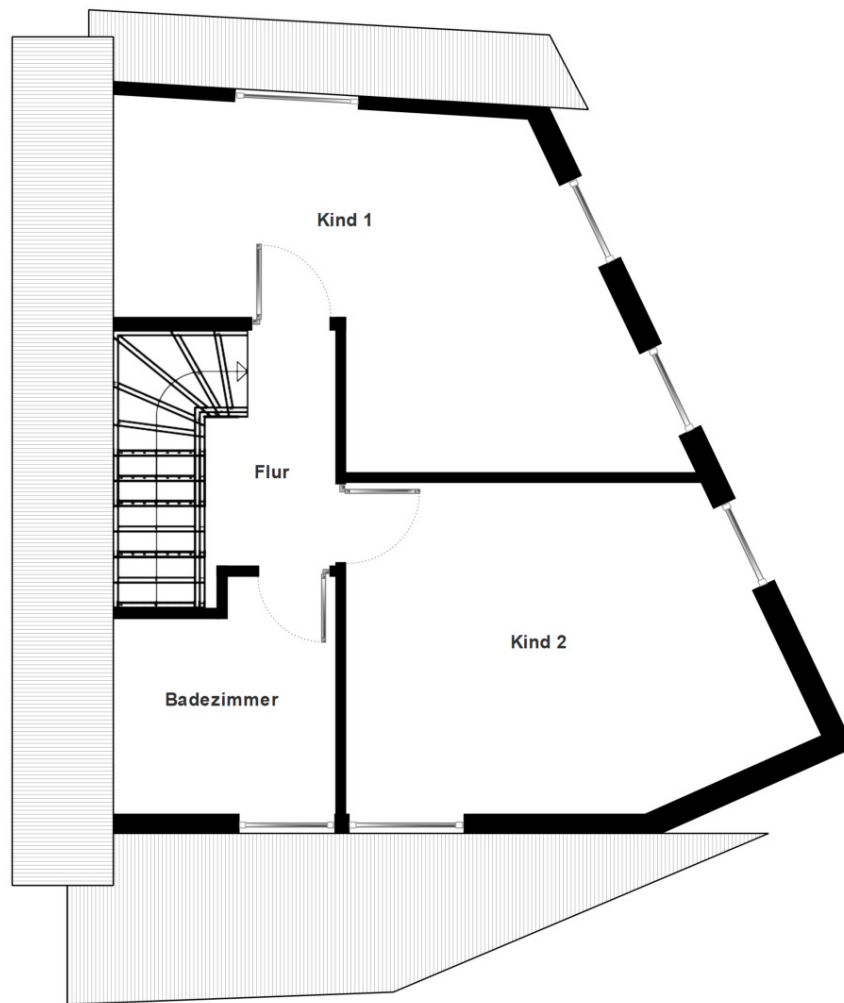
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



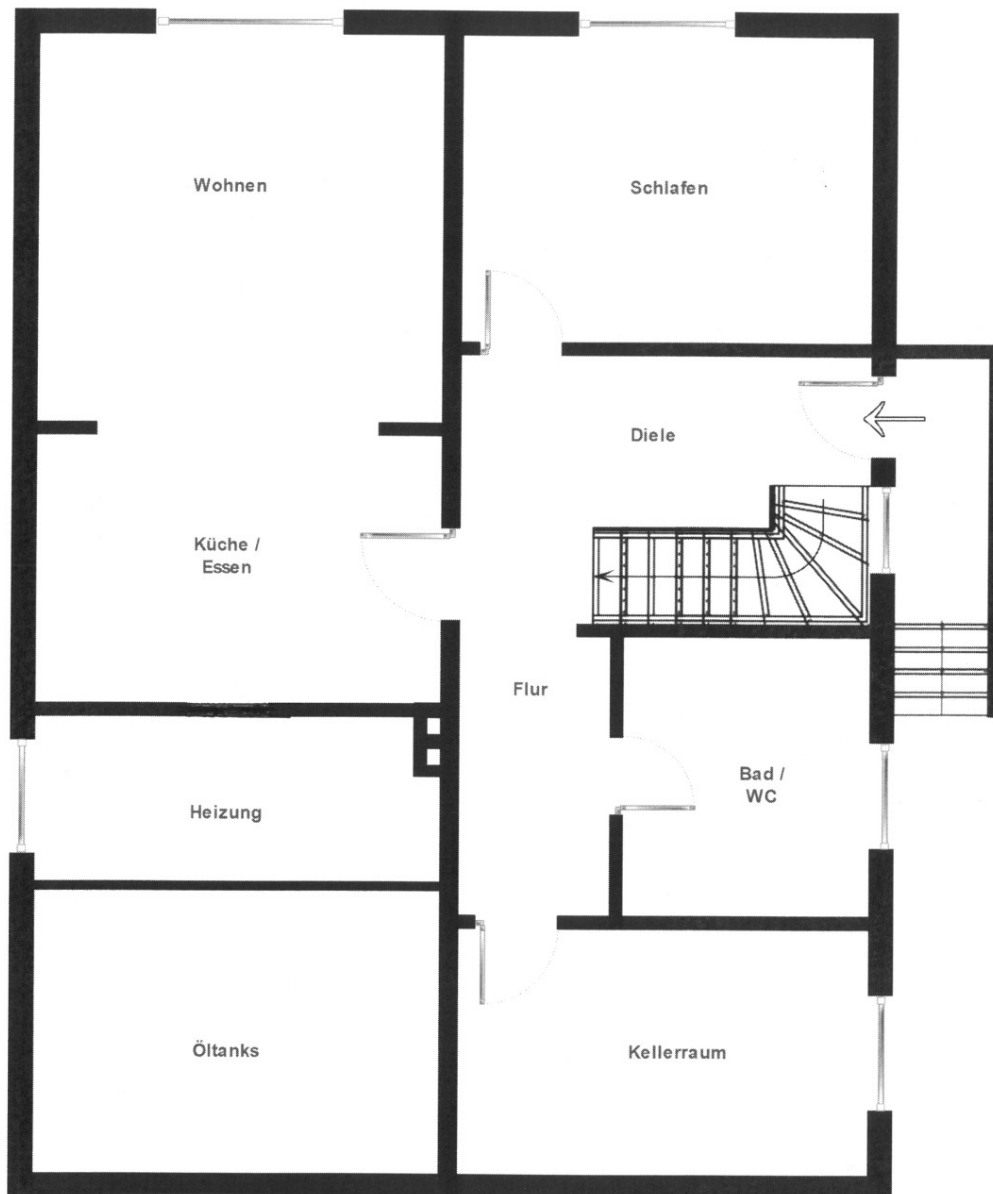
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.02.2036

Registriernummer: SH-2026-006203685

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1977 mit Anbau von 1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	374,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	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 Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieberater (HWK) Vinzenz Kieslich

Krahnkoppel 19
23843 Bad Oldesloe

Unterschrift des Ausstellers

Vinzenz Kieslich

Ausstellungsdatum 07.02.2026

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

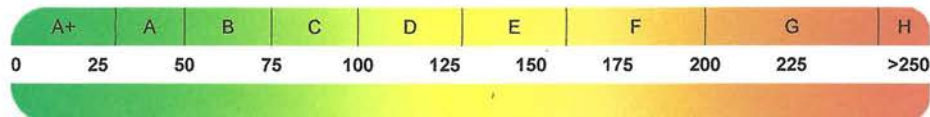
Registriernummer:

SH-2026-006203685

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



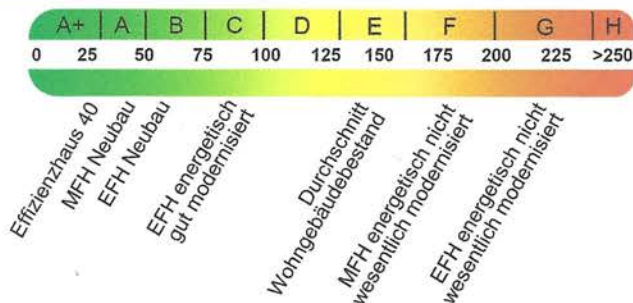
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises