

Exposé

Einfamilienhaus in Hannover

Exklusive Stadtvilla in Toplage Ronnenberg



Objekt-Nr. OM-434151

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Onur Isik

Meiergarten 3
30952 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1934	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	742,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	7,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	307,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	379,53 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Eindruck hinterlässt - stillvolle Stadtvilla mit 307 qm Wohnfläche auf 742 qm Grundstück.

Schon beim ersten Ankommen spürt man: Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Leben und Genießen.

Der großzügige Eingangsbereich ist, wie das gesamte Haus, mit 90x90 cm großen spanischen Lappato-Fliesen gefliest. Über 5 Stufen erreichen Sie das EG, in welchem sich das Büro, ein TV-Zimmer, ein Bad, das ca. 27 m² großen Wohnzimmer und das ca. knapp 40 m² großen Koch- und Esszimmer befindet. Die hochwertige Markenküche wurde im letzten Jahr eingebaut und ist mit einer schönen Kochinsel und hochwertigen E-Geräten ausgestattet. Das gesamte Haus wird zentral über ein SmartHome System gesteuert.

In dem über die schwarzen Granitstufen erreichende Obergeschoss, befinden sich zwei Kinderzimmer, das ca. 12,3 m² große Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie das großzügige Elternzimmer, samt Ankleidezimmer. Auch eine großzügige Galerie, welche zu einem eigenständigen Zimmer errichtet werden kann, befindet sich in dem hellen OG. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2022 komplett ausgebaut und wird aktuell auf ca. 100 m² Grundfläche als Kinderspielzimmer genutzt. Anschlüsse und ausreichend Platz zum arbeiten oder für das Hobby sind gegeben.

Der Außenbereich besticht durch die 2 Meter hohe Ummauerung und das elektrische Garagentor, welches wie die Außenbeleuchtung und der Bewässerung der Grünflächen Smart gesteuert werden. Der Terrassenbereich, welcher von eine noch zu installierte Treppe vom Essbereich zu erreichen ist, bietet viel Platz für großzügige Gartenmöbel oder sportliche Aktivitäten.

Das Grundstück setzt sich zusammen aus dem 415 qm großen bebauten- und 327 qm unbebauten Grundstück. Eine positive Bauvoranfrage für das unbebaute Grundstück liegt vor.

Ausstattung

- Baujahr 1934
- Anbau 1963
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen 2022
- Spanische Lappato-Fliesen 90 x 90 cm
- Granitstein Treppe 2022
- Heizung Gas 2021
- Anschluss für eine Wärmepumpe
- Wärmepumpe-Anschluss bis ins Haus (Keller)
- Fenster 2 Fach verglast 2019
- Dach 2004
- Dachziegel neu eingefärbt 2022
- Dachdämmung 18 cm 2022
- Fassadendämmung rundherum 12 cm 2022
- Keller Innen- und Außenabdichtung, samt Dämmung 2022
- Elektrik 2022
- Wasserfilteranlage

- Komplette eingezäunt
- 3 Bäder
- Hochwertige Markenküche Baujahr 2023
- Neue Grundrissgestaltung

Smart Home:

- Wandanschlüsse für zentrale Steuergeräte wie z. B. iPad sind bereits installiert
- Beleuchtung im Innen- und Außenbereich
- Fußbodenheizung
- Jalousien
- Garagentor
- Saugroboter
- Mähroboter
- Bewässerung der Grünfläche

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Ronnenberg, einer beliebten Wohnstadt südwestlich der Landeshauptstadt Hannover. Die Lage verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit der Nähe zur Großstadt und einer sehr guten Infrastruktur.

Ronnenberg überzeugt durch seine angenehme Wohnqualität, viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die Innenstadt von Hannover, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar ist.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Pendler ist die Lage besonders attraktiv. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen erreichen Sie schnell die hannoversche Innenstadt sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Zudem sorgen gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr für eine komfortable Mobilität.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot. Die umliegenden Felder, Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Hier genießen Sie eine angenehme Balance zwischen Natur und urbaner Nähe.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Hannover macht diese Lage besonders attraktiv – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,69 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Grundstück 742 qm

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

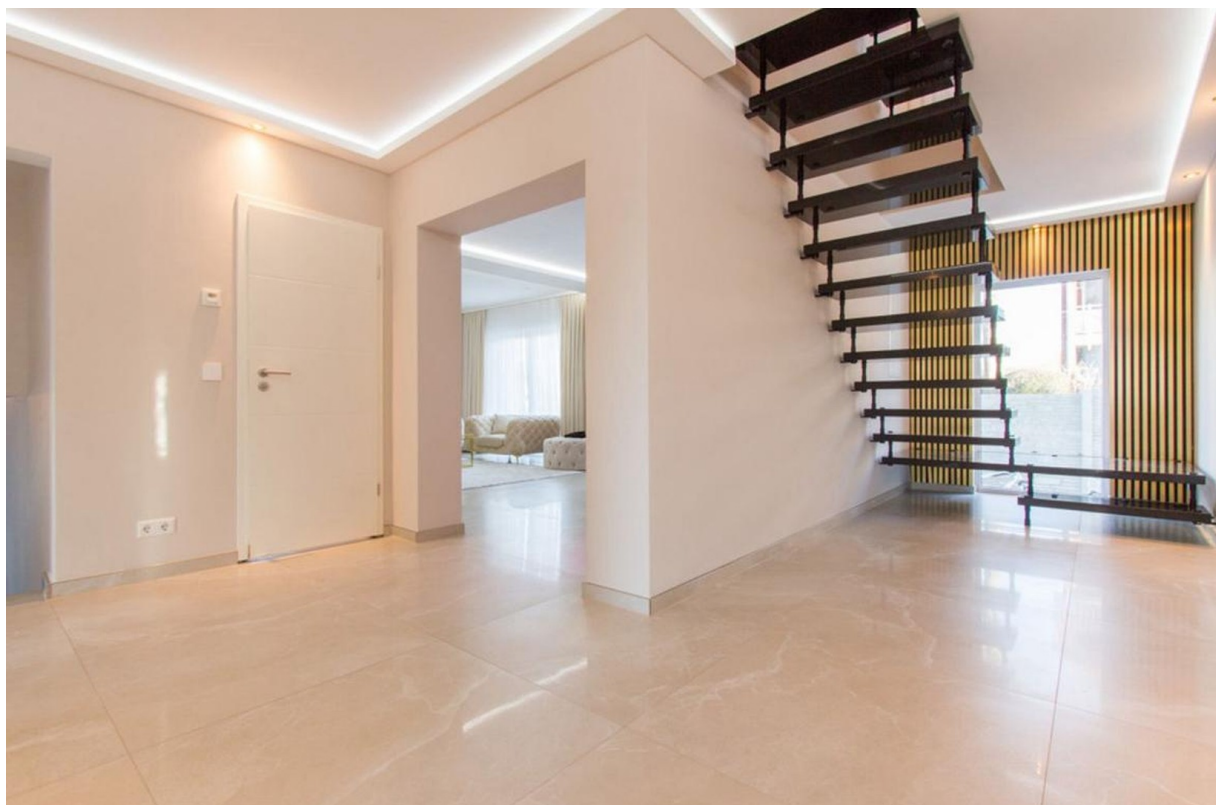


Erdgeschoss Flur



Küche

Exposé - Galerie

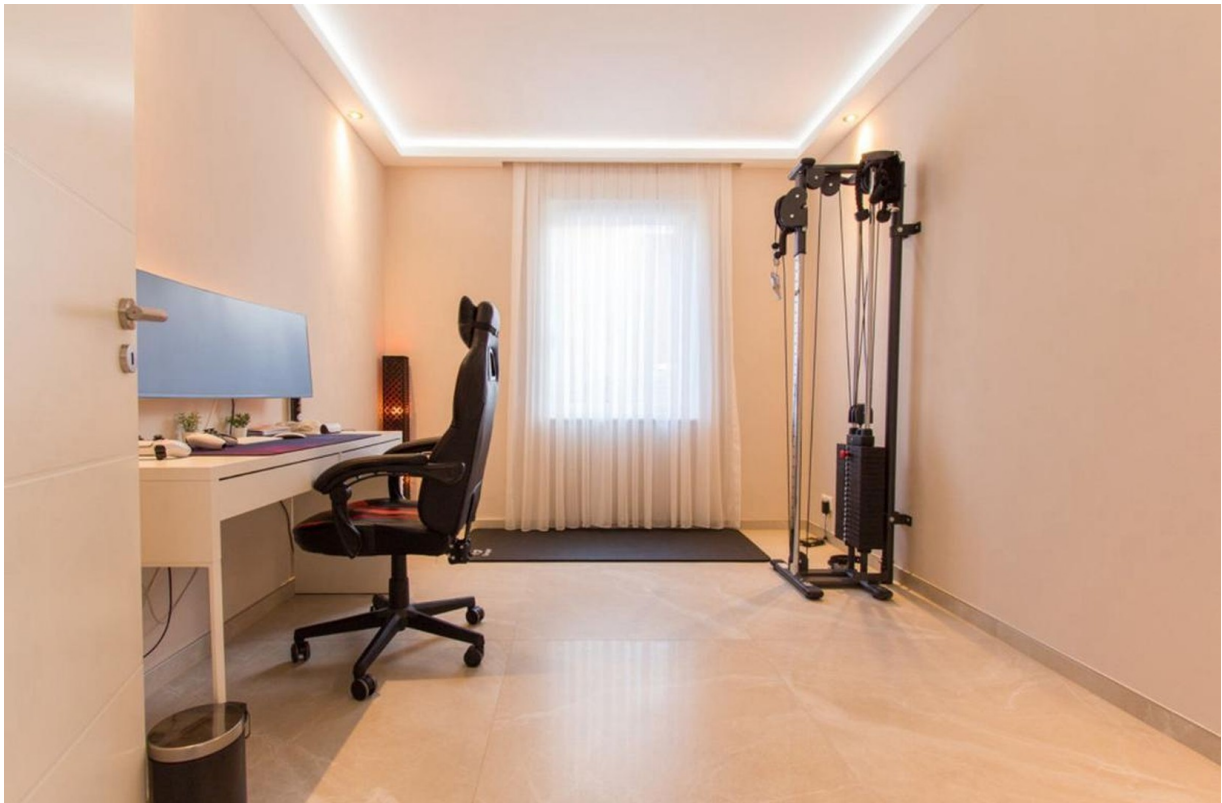


EG Flur

Exposé - Galerie



EG Gästezimmer

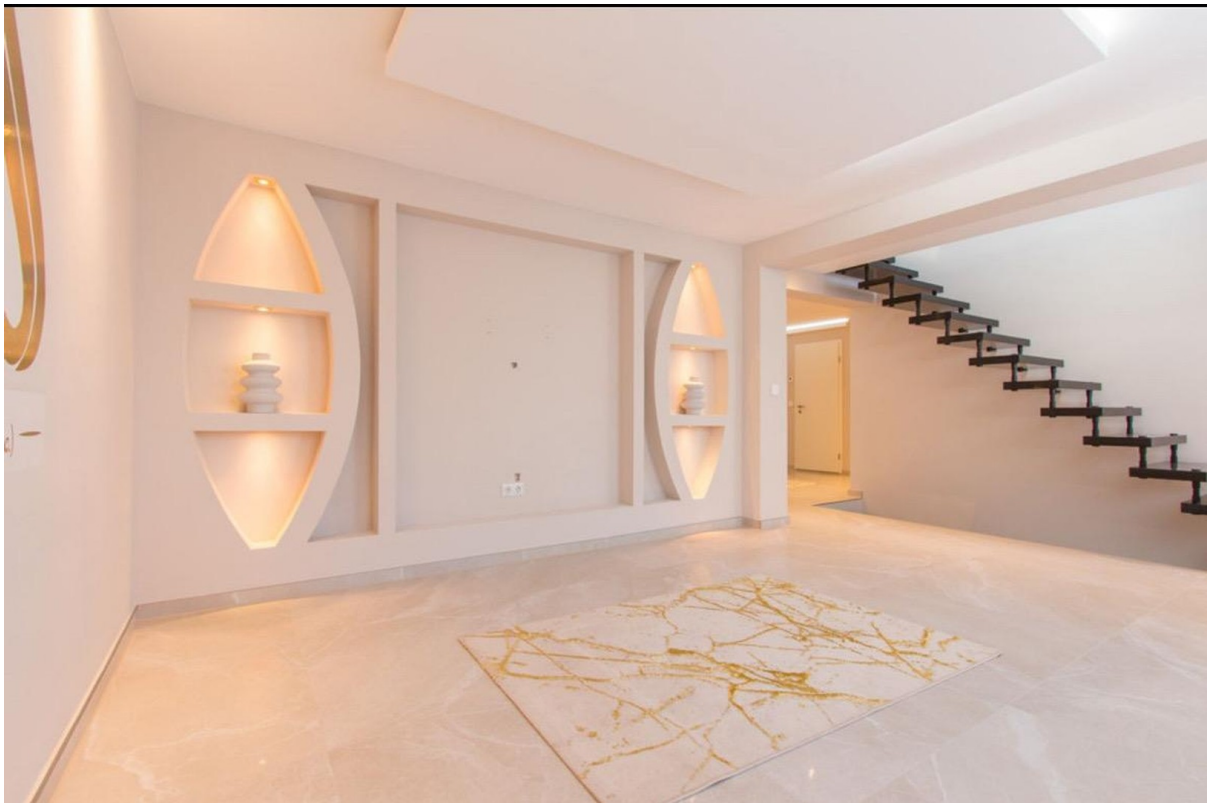


EG Bürozimmer

Exposé - Galerie



EG WC



1.OG FLUR

Exposé - Galerie



1.OG Badezimmer



1.OG Badezimmer

Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer



Ankleidezimmer im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1.OG Kinderzimmer

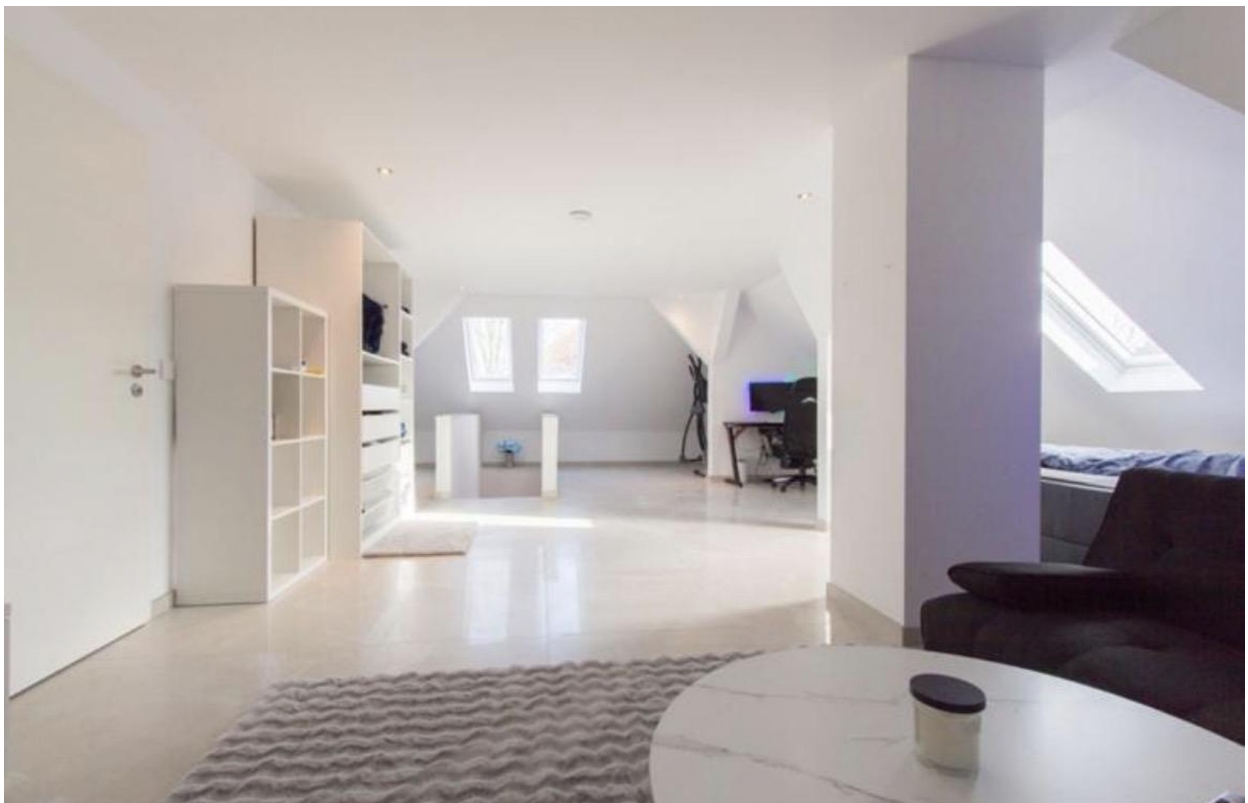


Balkon

Exposé - Galerie



1.OG Kinderzimmer 2

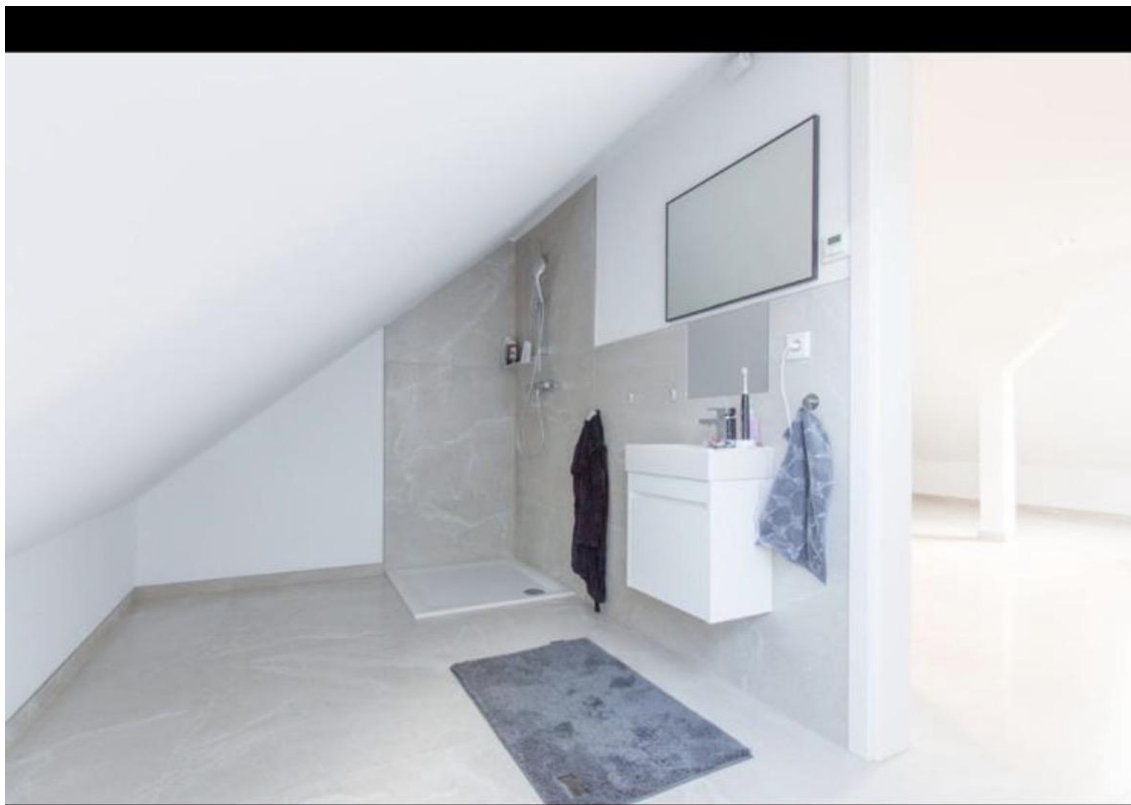


Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Keller



Dachgeschoss Badezimmer

Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte
3. Wohnflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 13.02.2034

Registriernummer: NI-2024-004938575

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Meiergarten 3 30952 Ronnenberg		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1934		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	379,53 m ²	☐ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)

Höninger Weg 275

50969 Köln

Aussteller

Köln, den 14.02.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieberaterin

Unterschrift des Ausstellers

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 Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004938575

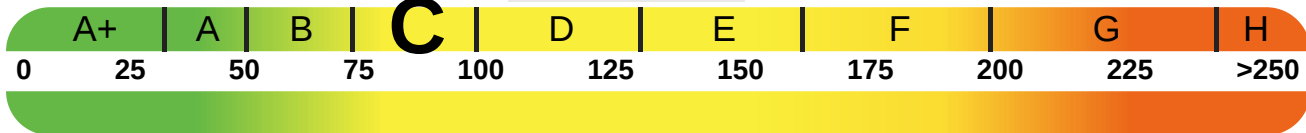
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 23,56 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:

94,69 kWh/(m²·a)



107,13 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT¹

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert 0 kWh/(m²·a)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes

Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

94,69 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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) (§ 71 b)
☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

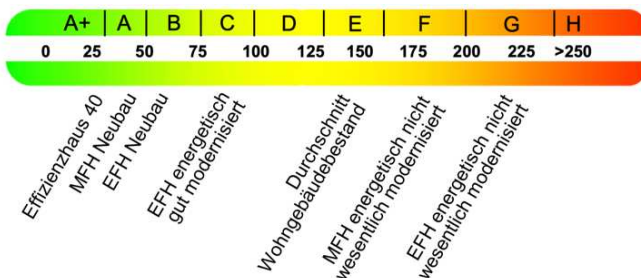
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ : %	Anteil EE der Einzelanlage ⁶ : %	Anteil EE aller Anlagen ⁷ : %
	%	%	%
	%	%	%
Summe 8:			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe 8:	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 m² 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 Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004938575

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

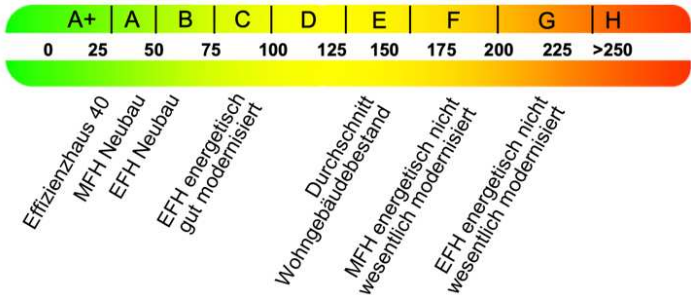
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [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 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-004938575

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☐		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
3	Boden gegen Erdreich	Dämmung der Bodenplatte. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m²K.	☐	☒		
4			☐	☐		
5			☐	☐		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ 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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:
info@energieausweis-erstellen-online.de

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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer: NI-2024-004938575

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 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 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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Ronnenberg, Stadt
Gemarkung: Ronnenberg
Flur: 4 Flurstück: 268/2

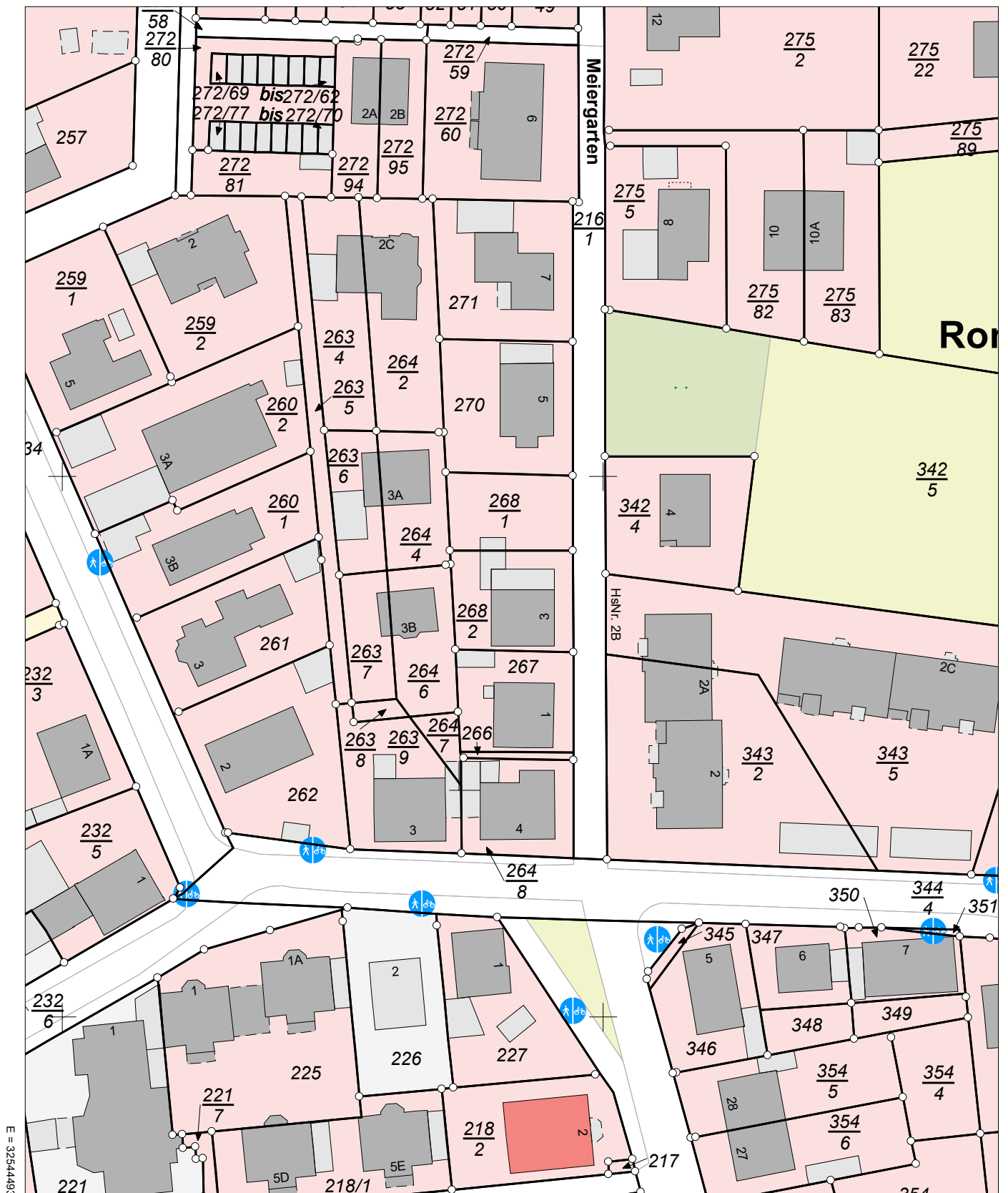
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 09.12.2024
Aktualität der Daten 30.11.2024

N = 5796887

E = 32544673



N = 5796667

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

Winter Finanzen
Jürgen Winter
Herzogin-Agnes-Platz 1
29336 Nienhagen

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

1. Stock - Wohnflächenberechnung

Raum/Fläche	Grundfläche (m²)	Anteil (%)	Berechnete Wohnfläche (m²)
Schlafzimmer	28.22	100	28.22
Badezimmer	12.31	100	12.31
Balkon	9.68	25	2.42
Kinderzimmer	11.43	100	11.43
Galerie	36.85	100	36.85
Kinderzimmer	13.11	100	13.11

Erdgeschoss - Wohnflächenberechnung

Raum/Fläche	Grundfläche (m²)	Anteil (%)	Berechnete Wohnfläche (m²)
Wohnküche	39.49	100	39.49
Flur	19.55	100	19.55
Terrasse	13.83	25	3.4575
Gästezimmer	11.17	100	11.17
Arbeitszimmer	14.26	100	14.26
Badezimmer	7.14	100	7.14
Wohnzimmer	27.63	100	27.63

Dachgeschoss - Wohnflächenberechnung

Raum/Fläche	Grundfläche (m²)	Anteil (%)	Berechnete Wohnfläche (m²)
Dachgeschoss inkl. WC und Dusche	80.00	100	80.00

Gesamtfläche 307 m2