

# Exposé

## Reihenhaus in Goslar

### Reihenhaus mit Garten & Dachausbau-Potenzial – 4 Zimmer, provisionsfrei | Goslar - Georgenberg



Objekt-Nr. OM-438082

**Reihenhaus**

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Hajk Bagradjans

38640 Goslar  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in einem der beliebtesten Stadtteile Goslars Georgenberg und bietet eine solide Grundlage für Eigennutzer oder Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten möchten.

Das Haus wurde im Jahr 1954 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Insgesamt stehen vier Zimmer, eine Küche, ein Duschbad mit separatem WC sowie Flurbereiche mit Treppenhaus zur Verfügung. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Hinter dem Haus befindet sich ein Gartenbereich mit Holzschuppen, der über einen rückwärtigen Weg erreichbar ist. Vor dem Haus stehen Stellplätze zur Verfügung.

Die Immobilie steht aktuell leer und wird derzeit leicht kosmetisch aufgefrischt, unter anderem durch einen frischen Anstrich einzelner Räume, um das Haus optisch aufzuwerten und eine gute Grundlage für weitere individuelle Modernisierungen zu schaffen.

In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Maßnahmen am Gebäude vorgenommen, darunter der Einbau von Isolierglasfenstern sowie Wärmeschutzmaßnahmen. Die Dacheindeckung wurde im Jahr 2000 erneuert.

Ein besonderes Potenzial bietet das Dachgeschoss, das grundsätzlich bereits für einen Ausbau vorbereitet ist. Dadurch besteht die Möglichkeit, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen und das Haus weiter zu erweitern.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Bausubstanz und Entwicklungspotenzial, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanläger eignet.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus
- ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 295 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Küche
- Duschbad mit separatem WC
- Vollkeller
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Einbauschränke im Obergeschoss
- Garten mit Holzschuppen
- Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus, sodass bequem zwei Fahrzeuge abgestellt werden können
- Gas-Warmluftheizung (Baujahr 2000)
- Isolierglasfenster
- Dach erneuert im Jahr 2000

Das Haus steht aktuell leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Die vorhandene Gas-Warmluftheizung ist auch in den benachbarten Häusern dieser Reihenhausanlage verbaut und wird dort seit vielen Jahren zuverlässig genutzt.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist das bereits vorbereitete Dachgeschoss, das bei Bedarf weiter ausgebaut werden kann. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Haus um zusätzliche Wohnfläche zu erweitern – beispielsweise durch ein oder zwei weitere Zimmer. Vergleichbare Ausbauten wurden in der Nachbarschaft bereits realisiert.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Aktuell werden zunächst Anfragen gesammelt. Bei ernsthaftem Interesse bitten wir darum, folgende Angaben direkt mit der Anfrage zu übermitteln:

- 1) Name und Kontaktdaten
- 2) Anzahl der Personen im Haushalt
- 3) Berufe der Hauptverdiener
- 4) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (ca.)
- 5) Finanzierungsstatus: Eigenkapital vorhanden / Bankgespräch bereits geführt / Finanzierungszusage vorhanden
- 6) Gewünschter Einzugszeitraum

Anfragen ohne diese Angaben können leider nicht berücksichtigt werden.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Georgenberg, einer der beliebtesten und etabliertesten Wohnlagen der Stadt Goslar. Die Lage verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur der Stadt.

Der Goslarer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und teilweise sogar fußläufig erreichbar, wodurch sehr gute Verbindungen in die umliegenden Städte sowie in die gesamte Region bestehen.

Auch das historische Stadtzentrum von Goslar mit seiner bekannten Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Ärzte, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wodurch der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv ist.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, ruhigen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig bietet die Nähe zum Harz vielfältige Möglichkeiten für Natur, Freizeit und Erholung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Vorderansicht - Haus

# Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Geräumige Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Toilette

# Exposé - Galerie



Ausbaufähiger Dachboden



Ausbaufähiger Dachboden

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Haus hinten



Haus hinten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

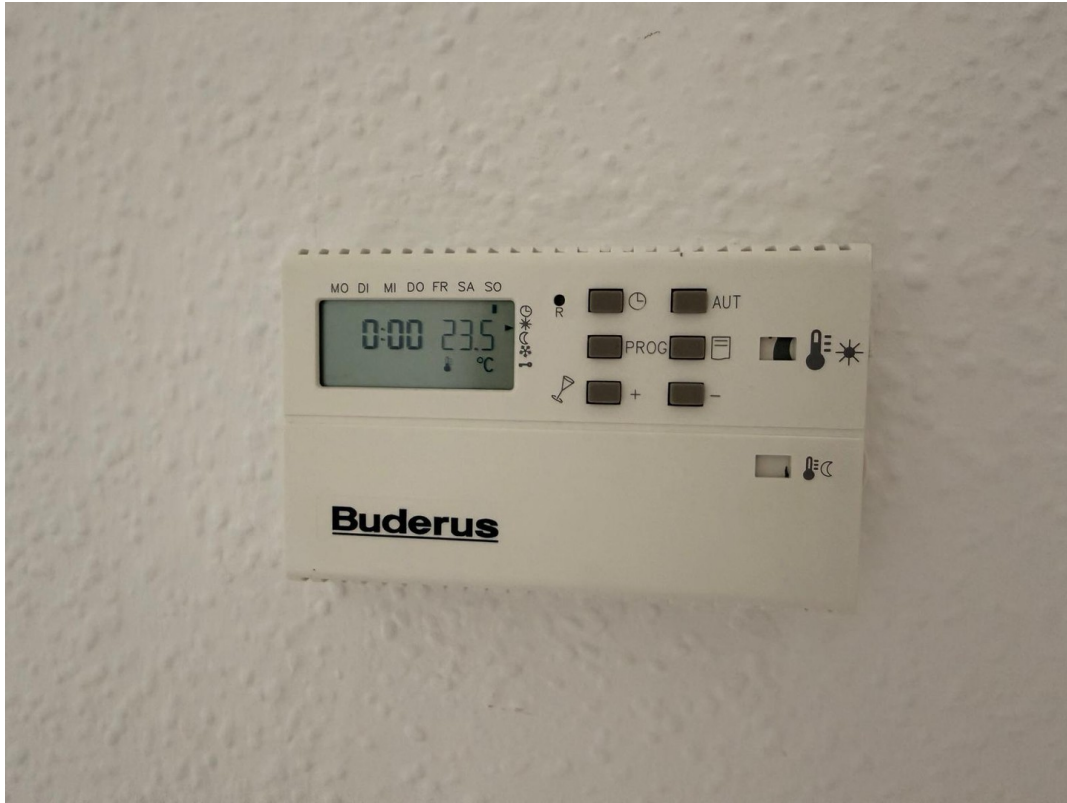


Wohnzimmer



Warmflurheizung

# Exposé - Galerie



Thermostat



Wärmeluftheizung von BUDERUS

# Exposé - Galerie



Warmwassererzeuger und Speiche

# Exposé - Galerie



Waschkeller



Weg neben Scheune

# Exposé - Galerie

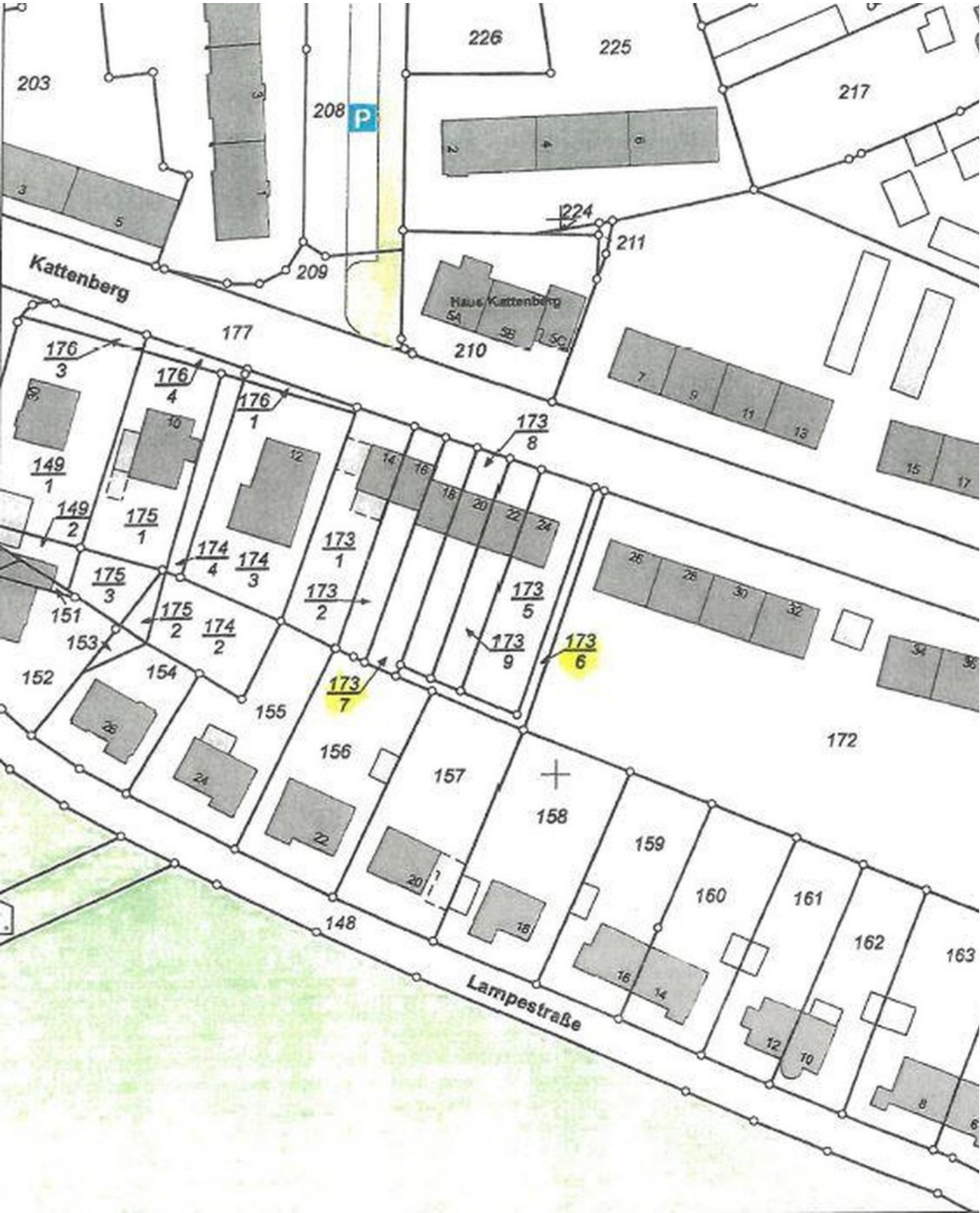


Weg zur Straße, hinten rum



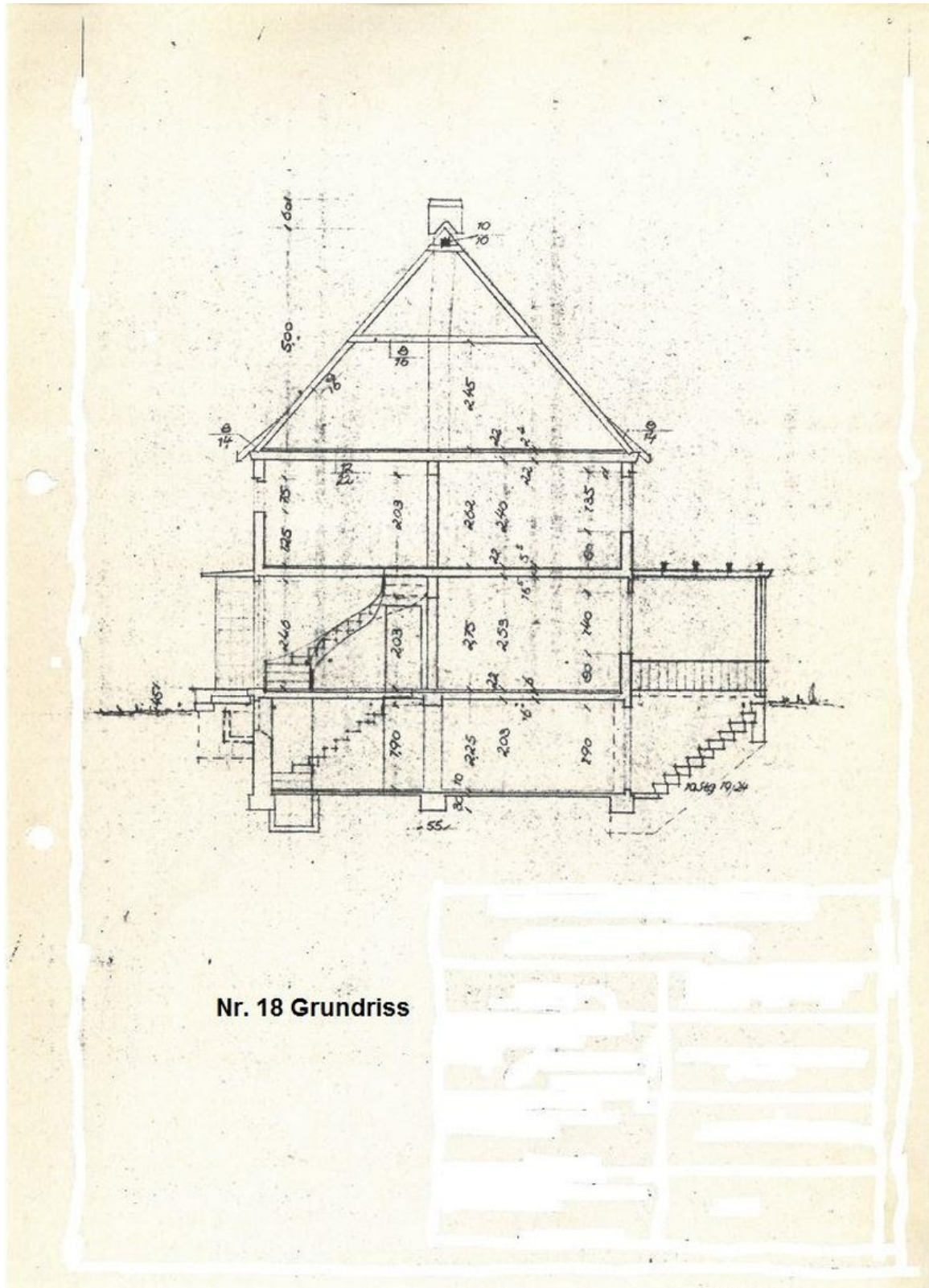
Rückwärtiger Gartenweg

# Exposé - Grundrisse



Flurkarte

# Exposé - Grundrisse

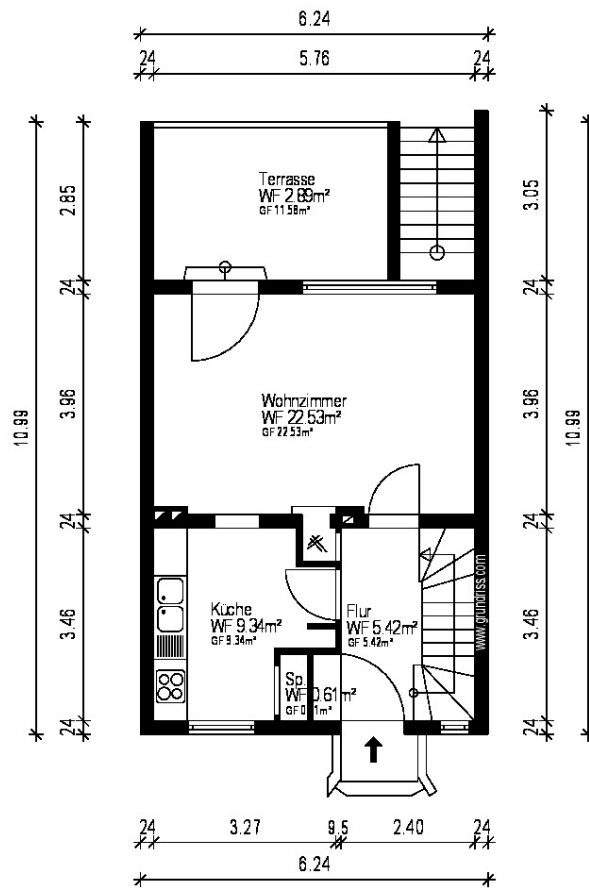


Nr. 18 Grundriss

Zeichnung Haus

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 92 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



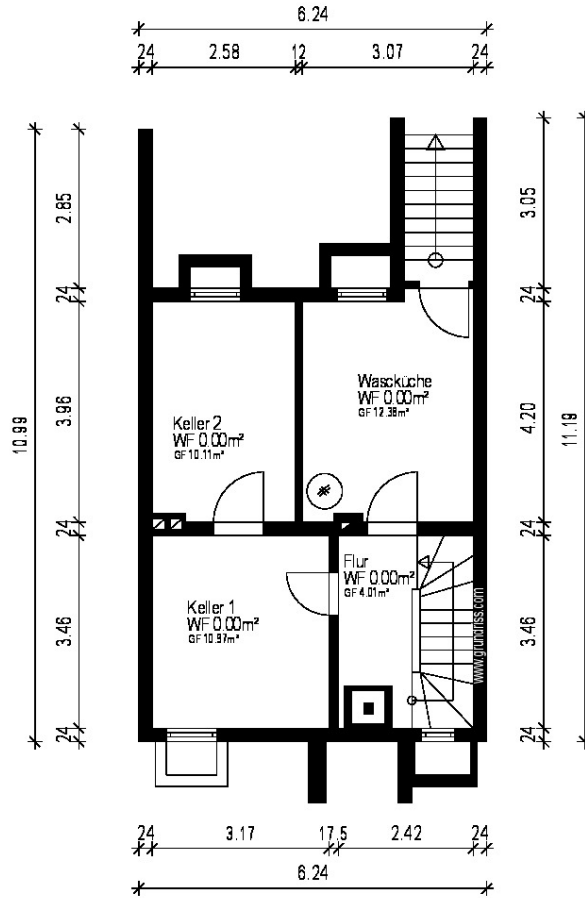
Gebäude	EFH		
Ort/Strasse	38640 Goslar, Kattenberg 18		
Planinhalt	Erdgeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	03.12.2025
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	2



**www.ohne-makler.net**  
AUFTRAG - CAD - SERVICE - FÜRCHEN

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



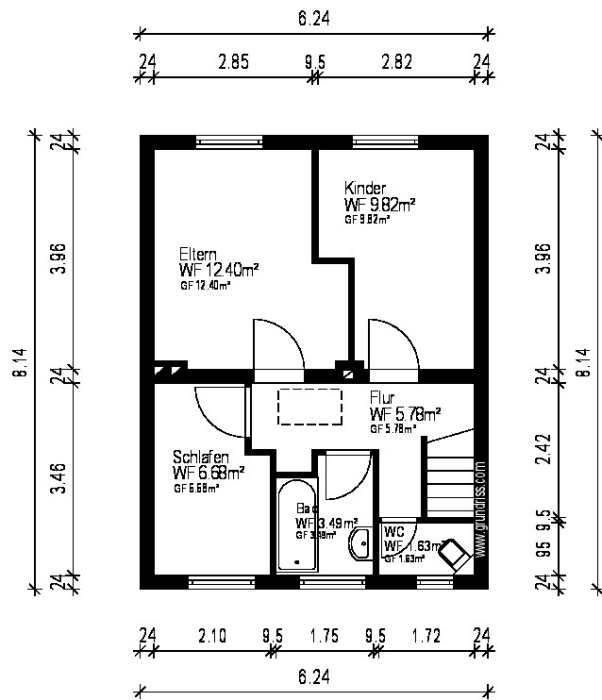
Gebäude		EFH	
Ort/Strasse		38640 Goslar, Kattenberg 18	
Planinhalt		Kellergeschoss	
Maßstab	1:100/A4	Datum	03.12.2025
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	1



**www.ohne-makler.net**  
AUFTRAG - CAD - SERVICE - FÜRCHEN

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude	EFH		
Ort/Strasse	38640 Goslar, Kattenberg 18		
Planinhalt	Obergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	03.12.2025
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	3



[www.ohne-makler.net](http://www.ohne-makler.net)

Auftrag - CAD-Service - Flächen

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013<sup>1</sup>

Gültig bis: 14.07.2030

Registrierungsnummer<sup>2</sup> NI-2020-003268493  
(oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Kattenberg 18, 38640 Goslar		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	89 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas/Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

**ista**

Architekt AKBW, Beratender Ingenieur INGBW  
Dipl.-Ing. Hans J. Broda  
Heustiegstraße 45  
70180 Stuttgart

15.07.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
 Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2020-003268493  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

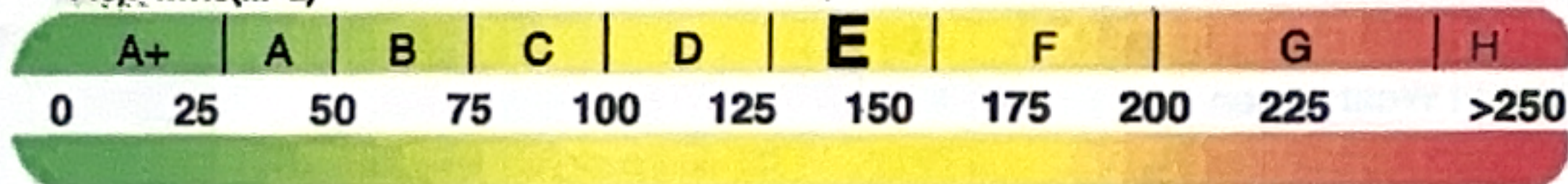
2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

140,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a)



158,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</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 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

140,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

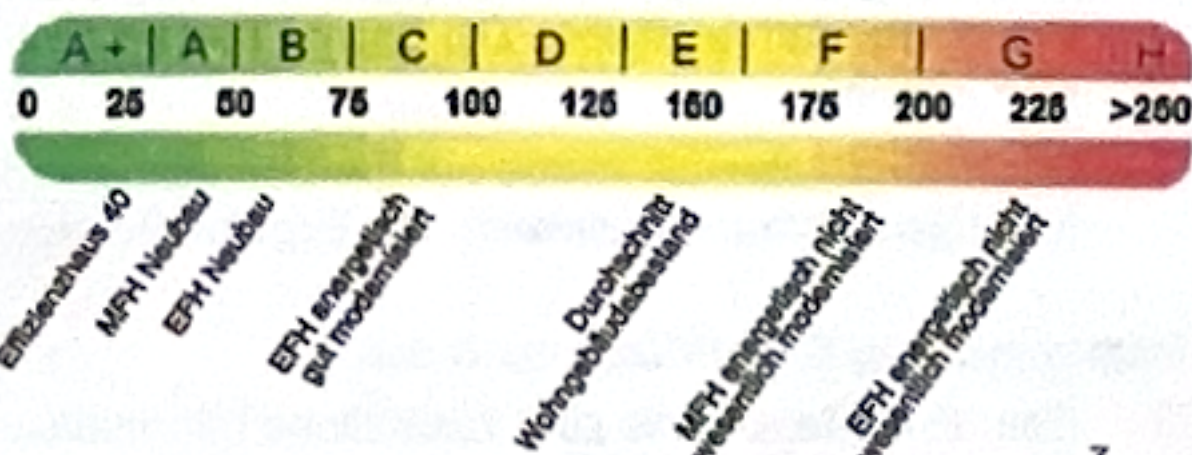
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um \_\_\_\_\_ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0 W/(m<sup>2</sup>-K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

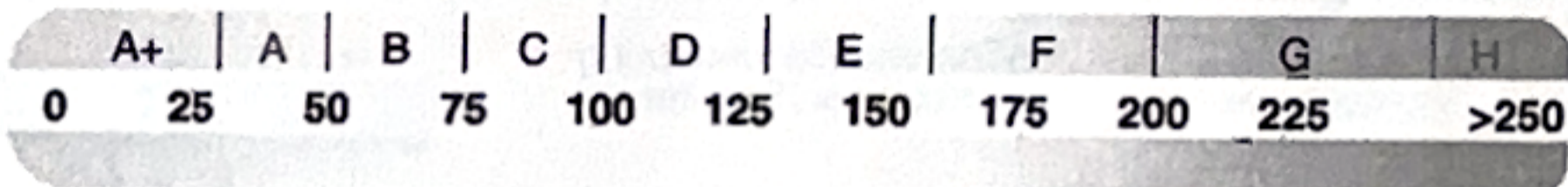
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2020-003268493  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



- Einfamilienhaus 40 MFH Heizung EFH Heizung
- EFH energetisch gut modernisiert
- Dachstuhl-Wohngebäude MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

02434637/E. 0100235/E. 830460906/000331/ / /

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2020-003268493  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

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	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudetell - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudetell zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudetell" 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises