

Exposé

Einfamilienhaus in Bernsdorf OT Grabe

PREISREDUZIERT! Familienanwesen am Ortsrand mit Hof, Werkstatt, 2 Garagen und 1.780 m² Grundstück



Objekt-Nr. OM-439216

Einfamilienhaus

Verkauf: **229.900 €**

Ansprechpartner:
Carsten Seeberger

02994 Bernsdorf OT Grabe
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1850	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.780,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	218,99 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

219 m² Wohnfläche | Wintergarten | Garten mit Obstbäumen | Kleintierhaltung möglich

Von 249.900 € auf 229.900 € reduziert!

Manche Immobilien bieten Wohnfläche.

Andere bieten ein großes Grundstück.

Wieder andere verfügen über Garagen oder Nebengebäude.

Dieses Anwesen vereint alles miteinander.

Am ruhigen Ortsrand von Großgrabe erwartet Sie ein gepflegtes Familienanwesen mit rund 219 m² Wohnfläche, großzügigem Innenhof, Werkstatt, zwei Garagen, mehreren Nebengebäuden, Wintergarten sowie einem insgesamt ca. 1.780 m² großen Grundstück mit Garten, Obstbaumbestand und direktem Zugang bis zum Saleskbach.

Ein Angebot dieser Größenordnung ist heute nur noch selten zu finden.

Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Handwerk, Selbstständigkeit, Hobby oder Kleintierhaltung – hier eröffnen sich Möglichkeiten, die weit über ein gewöhnliches Einfamilienhaus hinausgehen.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Kaufpreis reduziert auf 229.900 €
- ca. 218,99 m² Wohnfläche
- ca. 1.780 m² Grundstück
- 7 Zimmer
- Baujahr Ursprungshaus ca. 1850
- Aufstockung 1922
- Erweiterung des Wohnhauses 1995/1996
- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss
- 2 Küchen
- 2 Bäder
- separates WC im Dachgeschoss
- Wintergarten Baujahr 2001
- Dach Haupthaus 2015 erneuert
- Öl-Brennwertheizung Weishaupt
- 2 Garagen
- Werkstatt
- Waschhaus
- Schuppen
- Heuschober

- Hühnerstall
- mehrere Lager- und Nutzflächen
- 3 zusätzliche Pkw-Stellplätze
- Garten mit Obstbäumen
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Grundstück bis zum Bachlauf
- Kleintierhaltung möglich
- ruhige Ortsrandlage

Ein Haus für Menschen, die mehr Platz benötigen

Wer heute nach einem Haus sucht, stellt schnell fest:

Große Wohnflächen sind selten.

Große Grundstücke ebenfalls.

Zusätzliche Werkstatt- und Nutzflächen sind oft gar nicht vorhanden.

Genau hier liegt die besondere Stärke dieses Anwesens.

Die Immobilie bietet nicht nur großzügigen Wohnraum für eine Familie, sondern zusätzlich zahlreiche Gebäude und Flächen, die individuell genutzt werden können.

Vom Hobbyhandwerker über den Selbstständigen bis hin zur Familie mit Platzbedarf findet hier jeder seinen eigenen Bereich.

Wohnen auf drei Ebenen

Die insgesamt rund 219 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Ebenen.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss umfasst einen nahezu eigenständig nutzbaren Wohnbereich mit:

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- weiteren Nutz- und Abstellräumen

Ideal beispielsweise für:

- Großeltern
- erwachsene Kinder
- Gäste
- Homeoffice
- Mehrgenerationenwohnen

Obergeschoss

Hier befindet sich der zentrale Lebensmittelpunkt des Hauses.

Besonders hervorzuheben sind:

- großzügige Wohnküche mit Essbereich
- helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- großes Badezimmer mit Eckbadewanne
- Wintergarten

Der Wintergarten bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um weitere Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Hobbyraum
- Arbeitsbereich
- Ankleide

Ausstattung

Hof, Werkstatt und Nebengebäude – der besondere Mehrwert

Der befestigte Innenhof prägt den Charakter dieser Immobilie.

Er bietet:

- viel Bewegungsfreiheit
- kurze Wege
- zahlreiche Stellmöglichkeiten
- angenehme Privatsphäre

Hinzu kommen:

Nebengebäude 1

- zwei Garagen
- Werkstattbereich
- Lagerflächen
- Heuschober

Nebengebäude 2

- Werkstatt
- Hühnerstall
- Waschhaus
- weitere Nutzräume

Nebengebäude 3

- zusätzliche Lager- und Abstellflächen

- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Gerade diese Kombination macht das Anwesen für Handwerker, Tierhalter oder Menschen mit platzintensiven Hobbys besonders interessant.

Garten mit Obstbäumen und Bachlauf

Hinter den Gebäuden öffnet sich ein großzügiger Gartenbereich.

Hier wachsen unter anderem:

- Apfelbäume

- Kirschbäume

- Pflirsichbäume

- Walnussbaum

Zusätzlich stehen ein Brunnen zur Bewässerung sowie eingezäunte Bereiche für Kleintierhaltung zur Verfügung.

Das Grundstück reicht bis zum Saleskbach und vermittelt einen naturnahen Charakter mit viel Freiraum.

Modernisierungen und Investitionen

In den vergangenen Jahrzehnten wurden fortlaufend Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Unter anderem:

- Erweiterung Wohnhaus 1995/1996

- Wintergarten 2001

- Dacherneuerung Haupthaus 2015

- Kunststofffenster überwiegend mit Rollläden

- laufende Wartung der Heizungsanlage

- Blitzschutzanlage vorhanden

- vollbiologische Kleinkläranlage

- Solarunterstützung auf Nebengebäude

Dadurch präsentiert sich die Immobilie insgesamt in einem gepflegten und ordentlichen Zustand.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Preis – im Kontext betrachtet

229.900 €

Einordnung ist hier entscheidend:

Viele Objekte in dieser Preisklasse bieten entweder:

- weniger Wohnfläche

- kaum Nutzflächen
- oder ein deutlich kleineres Grundstück
- hohen Sanierungs- und Renovierungsbedarf

Hier ergibt sich ein Gesamtpaket aus:

Wohnraum + Nebengebäuden + Grundstück + Nutzungsmöglichkeiten

Besichtigung

Dieses Haus erschließt sich nicht über Bilder.

Entscheidend ist:

- die Wirkung des Hofes
- die Struktur der Gebäude
- das tatsächliche Raumgefühl

Der entscheidende Punkt

Dieses Haus passt nicht zu jedem – und genau darin liegt seine Stärke.

Wer ein vollständig modernisiertes Haus sucht, wird hier nicht fündig.

Wer jedoch Raum, Struktur und Entwicklungsmöglichkeiten sucht, erkennt schnell das Potenzial.

Fazit

Ein seltenes Angebot für Menschen, die mehr Platz, mehr Möglichkeiten und mehr Substanz suchen als üblich.

Kontakt & Besichtigung

Lassen Sie sich dieses Haus mit Herz und Geschichte nicht entgehen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer an.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen der Eigentümerin. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir weder eine Haftung oder eine Gewährleistung übernehmen.

Impressum

Firma: Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt)

Adresse: Margeritenstraße 8, 01979 Lauchhammer

Telefon: 03574 / 4673247

Mobil: 0151 / 44 647 800

Web: www.immo-fuchs-bilien.de

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

Geschäftsführer: Carsten Seeberger

Maklererlaubnis gemäß § 34c GewO, erteilt durch das Ordnungsamt Lauchhammer

HRB 17211, Amtsgericht Cottbus – USt-IdNr: DE362411898

Lage

Großgrabe ist ein ruhiger Ortsteil der Stadt Bernsdorf in der Oberlausitz.

Die Ortsrandlage verbindet angenehmes Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Bernsdorf, Hoyerswerda, Kamenz und weitere regionale Zentren sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung.

Das Lausitzer Seenland mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegt ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	335,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Innenhof



Hausansicht mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Nebengebäude I

Exposé - Galerie



Nebengebäude II



EG Diele

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Badausschnitt I



EG Badausschnitt II

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer

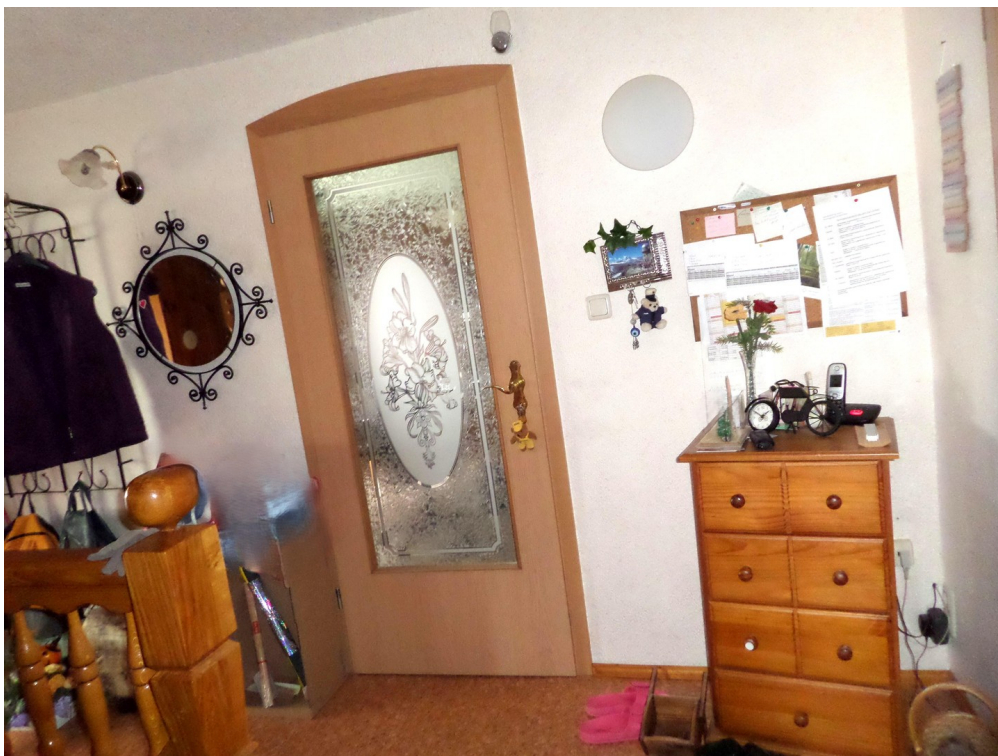


OG Badezimmer

Exposé - Galerie



OG Wintergarten



OG Flur

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Gäste-WC/Toilette



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



Sicherungskasten



Gartenausschnitt I

Exposé - Galerie



Gartenausschnitt II



Gartenausschnitt III

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 10.02.2036

Registriernummer: SN-2026-006209921

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Friedhofsweg 1 02884 Bernsdorf (Oberlausitz)		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1850		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	251,3 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"/> Schachllüftung	<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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 beigelegt (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)

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 11.02.2026

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

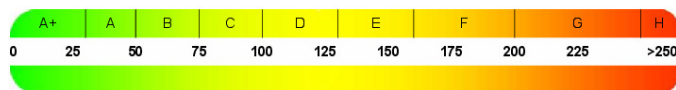
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2026-006209921

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



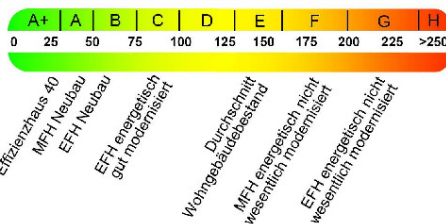
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 Endenergie³



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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2026-006209921

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	Allgemein	Beleuchtung - Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Oberste Geschosdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Terfoort, Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldtaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

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 § 78 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

Angabe 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 Warmbereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Warmbereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Berechnungen 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

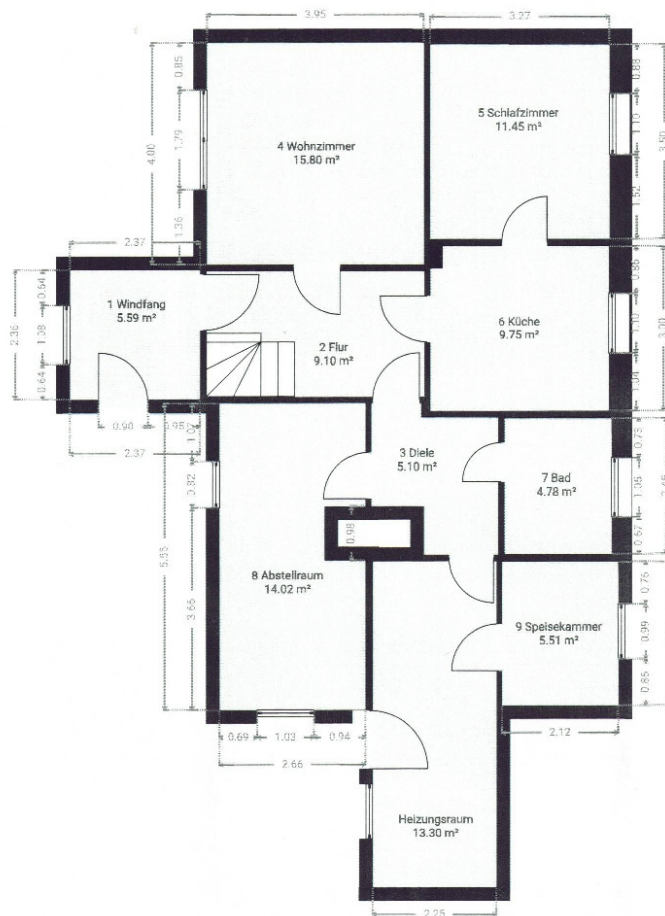
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



Etagen: 3

▼ Erdgeschoss



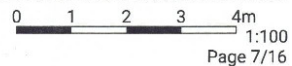
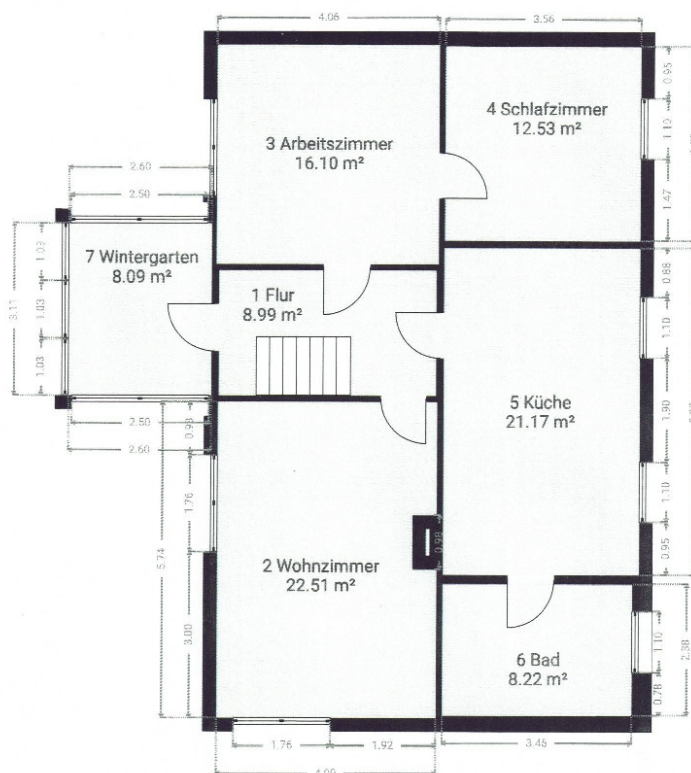
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 3

▼ 1. Stock



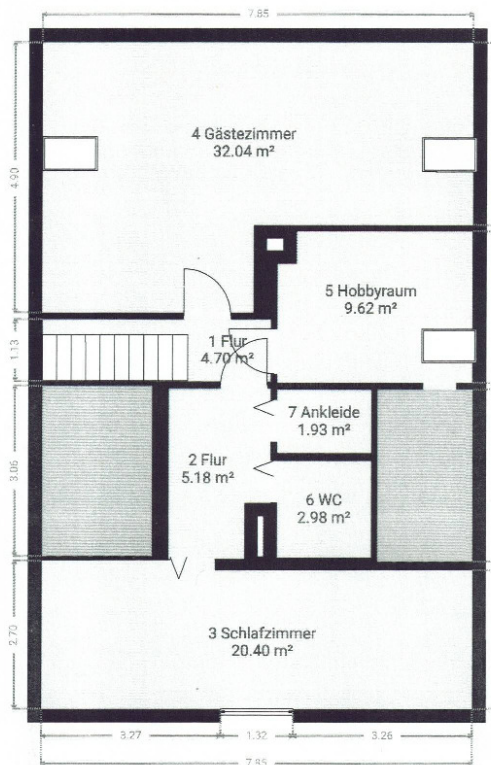
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

 magicplan

ETAGEN: 3

▼ Dach



0 1 2 3 4m
1:100
Page 12/16

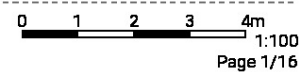
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



Etagen: 3

▼ Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

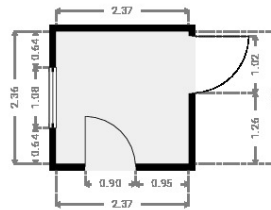
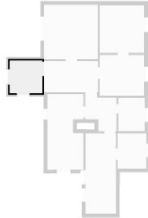


ETAGEN: 3

ÜBERSENDET VON Beatrix Bartusch nach Aufmaß vor Ort am 09.02.2026

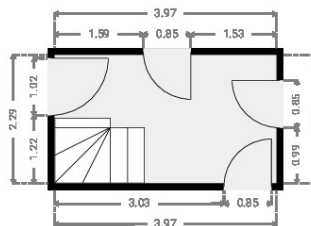
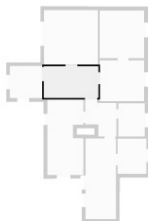
▼ 1 Windfang Erdgeschoss

BREITE: 2.37 m · LÄNGE: 2.36 m
BEREICH: 5.59 m² · UMFANG: 9.46 m

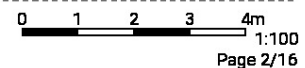


▼ 2 Flur Erdgeschoss

BREITE: 3.97 m · LÄNGE: 2.29 m
BEREICH: 9.10 m² · UMFANG: 12.52 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bemsdorf/OT Großgrabe



Page 2/16

Exposé - Grundrisse

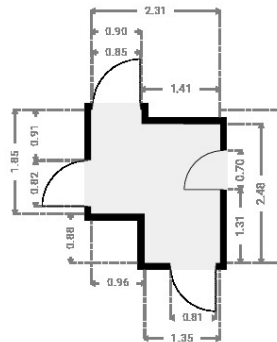
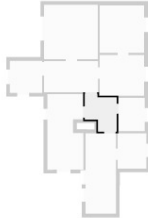
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN: 3

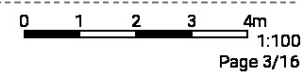
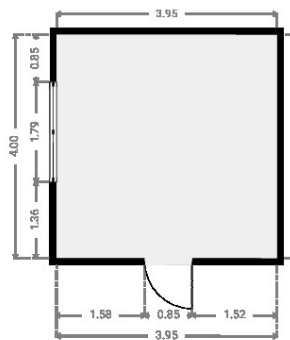
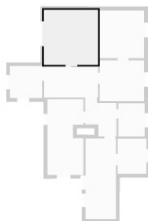
▼ 3 Diele Erdgeschoss

BREITE: 2.31 m · LÄNGE: 2.74 m
BEREICH: 5.10 m² · UMFANG: 10.08 m



▼ 4 Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.95 m · LÄNGE: 4.00 m
BEREICH: 15.80 m² · UMFANG: 15.90 m



Exposé - Grundrisse

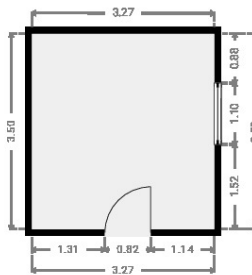
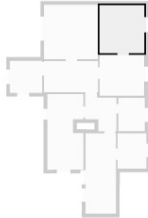
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGE: 0

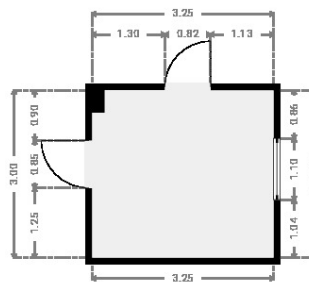
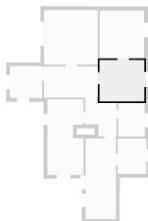
▼ 5 Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.27 m · LÄNGE: 3.50 m
BEREICH: 11.45 m² · UMFANG: 13.54 m

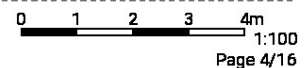


▼ 6 Küche Erdgeschoss

BREITE: 3.25 m · LÄNGE: 3.00 m
BEREICH: 9.75 m² · UMFANG: 12.50 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bemsdorf/OT Großgräbe



Page 4/16

Exposé - Grundrisse

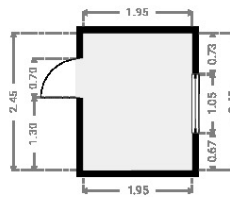
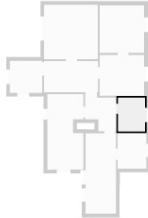
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 3

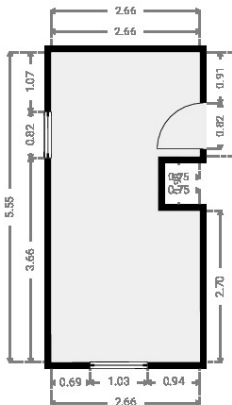
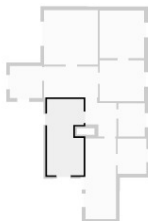
▼ 7 Bad Erdgeschoss

BREITE: 1.95 m · LÄNGE: 2.45 m
BEREICH: 4.78 m² · UMFANG: 8.80 m

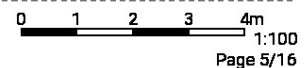


▼ 8 Abstellraum Erdgeschoss

BREITE: 2.66 m · LÄNGE: 5.55 m
BEREICH: 14.02 m² · UMFANG: 17.92 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bemsdorf/OT Großgräbe



Page 5/16

Exposé - Grundrisse

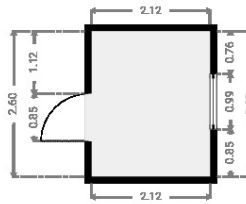
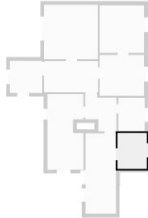
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 3

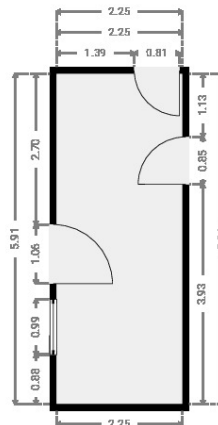
▼ 9 Speisekammer Erdgeschoss

BREITE: 2.12 m · LÄNGE: 2.60 m
BEREICH: 5.51 m² · UMFANG: 9.44 m

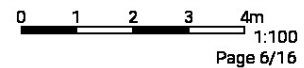


▼ Heizungsraum Erdgeschoss

BREITE: 2.25 m · LÄNGE: 5.91 m
BEREICH: 13.30 m² · UMFANG: 16.32 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bernsdorf/OT Großgräbe



Page 6/16

Exposé - Grundrisse

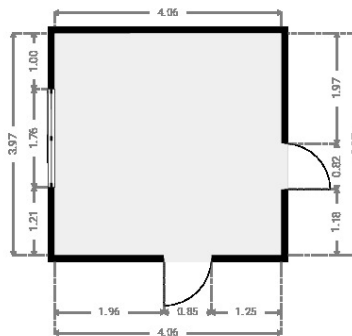
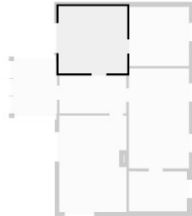
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN: 3

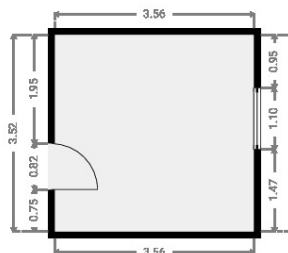
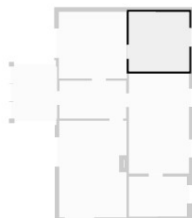
▼ 3 Arbeitszimmer 1. Stock

BREITE: 4.06 m · LÄNGE: 3.97 m
BEREICH: 16.10 m² · UMFANG: 16.05 m

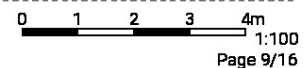


▼ 4 Schlafzimmer 1. Stock

BREITE: 3.56 m · LÄNGE: 3.52 m
BEREICH: 12.53 m² · UMFANG: 14.16 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bemsdorf/OT Großgrabe



Page 9/16

Exposé - Grundrisse

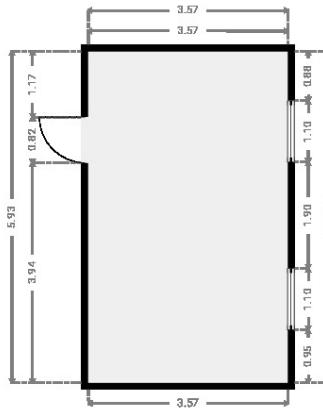
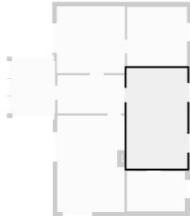
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



E TAGEN: 0

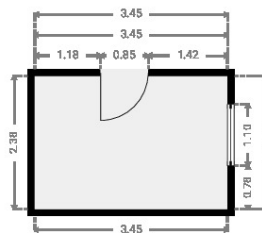
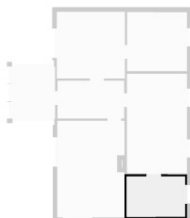
▼ 5 Küche 1. Stock

BREITE: 3.57 m · LÄNGE: 5.93 m
BEREICH: 21.17 m² · UMFANG: 19.00 m

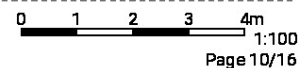


▼ 6 Bad 1. Stock

BREITE: 3.45 m · LÄNGE: 2.38 m
BEREICH: 8.22 m² · UMFANG: 11.66 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bemsdorf/OT Großgräbe



Page 10/16

Exposé - Grundrisse

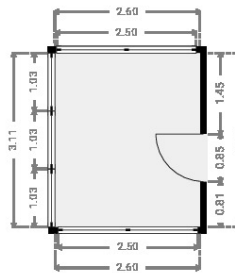
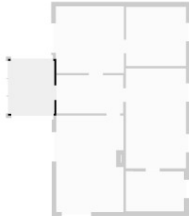
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



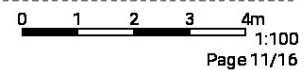
E TAGEN: 3

▼ 7 Wintergarten 1. Stock

BREITE: 2.60 m · LÄNGE: 3.11 m
BEREICH: 8.09 m² · UMFANG: 11.42 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bernsdorf/OT Großgräbe



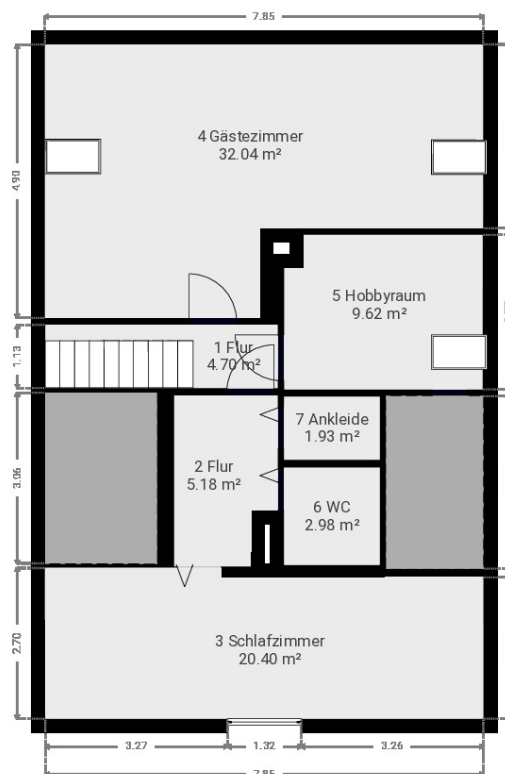
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

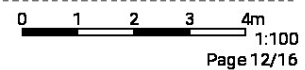


Friedhofsweg 1, 02994 Bernsdorf, Sachs
ETAGEN: 3

▼ Dach



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bernsdorf/OT Großgräbe



Exposé - Grundrisse

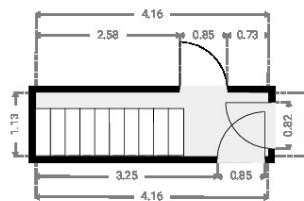
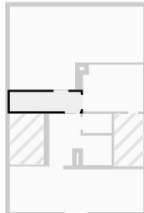
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 3

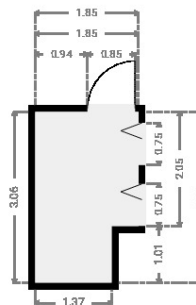
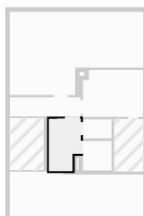
▼ 1 Flur Dach

BREITE: 4.16 m · LÄNGE: 1.13 m
BEREICH: 4.70 m² · UMFANG: 10.58 m

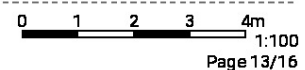


▼ 2 Flur Dach

BREITE: 1.85 m · LÄNGE: 3.06 m
BEREICH: 5.18 m² · UMFANG: 9.82 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Biersdorf/OT Großgräbe



Exposé - Grundrisse

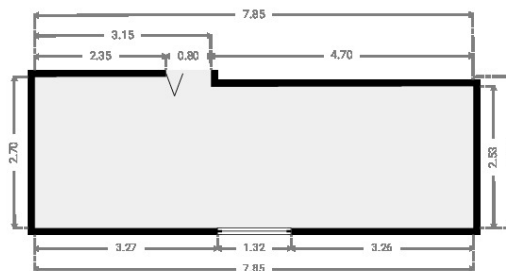
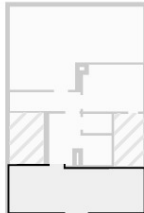
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 3

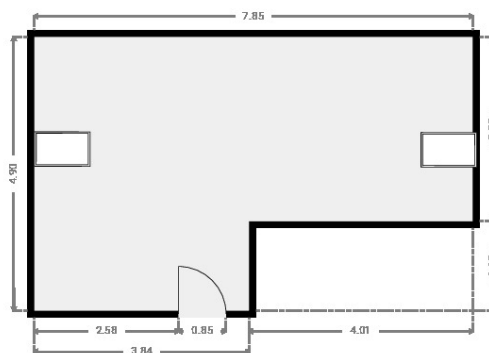
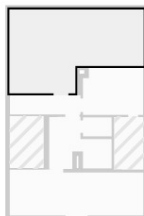
▼ 3 Schlafzimmer Dach

BREITE: 7.85 m · LÄNGE: 2.71 m
BEREICH: 20.40 m² · UMFANG: 21.11 m

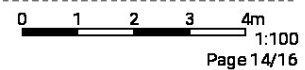


▼ 4 Gästezimmer Dach

BREITE: 7.85 m · LÄNGE: 4.90 m
BEREICH: 32.04 m² · UMFANG: 25.50 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bernsdorf/OT Großgrabe



Exposé - Grundrisse

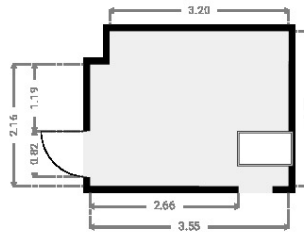
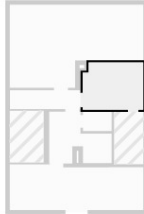
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



ETAGEN: 3

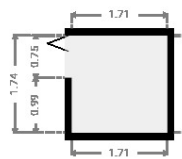
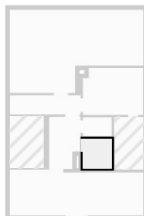
▼ 5 Hobbyraum Dach

BREITE: 3.55 m · LÄNGE: 2.77 m
BEREICH: 9.62 m² · UMFANG: 12.64 m

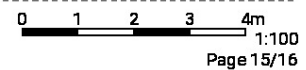


▼ 6 WC Dach

BREITE: 1.71 m · LÄNGE: 1.74 m
BEREICH: 2.98 m² · UMFANG: 6.90 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bemsdorf/OT Großgrabe



Exposé - Grundrisse

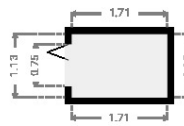
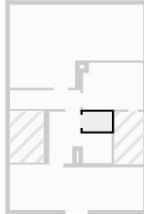
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



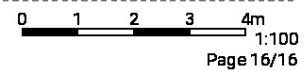
ETAGEN: 3

▼ 7 Ankleide Dach

BREITE: 1.71 m · LÄNGE: 1.13 m
BEREICH: 1.93 m² · UMFANG: 5.68 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friedhofsweg 1, 02994 Bernsdorf/OT Großgräbe



Page 16/16

Exposé - Anhänge

1. Wohnfläche Seite 1
2. Wohnfläche Seite 2

EFH				
Pauschale Wohnflächenermittlung in Anlehnung an WoFIV				
Bezeichnung	Länge	Breite	Faktor	m ²
EG				
Windfang	2,36	2,37	1,00	5,59
Flur	3,97	2,29	1,00	9,10
<i>-Treppe</i>	<i>1,15</i>	<i>1,40</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 1,61</i>
Diele	2,48	2,31	1,00	5,73
<i>-Schornstein</i>	<i>0,88</i>	<i>0,96</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 0,84</i>
Wohnzimmer	4,00	3,95	1,00	15,80
Schlafzimmer	3,50	3,27	1,00	11,45
Küche	3,25	3,00	1,00	9,75
Bad	1,95	2,45	1,00	4,78
Abstellraum	2,66	5,55	1,00	14,76
<i>-Schornstein</i>	<i>0,75</i>	<i>0,98</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 0,74</i>
Speisekammer	2,12	2,60	1,00	5,51
gesamt m²				<u>79,28</u>
OG				
Flur	3,96	2,27	1,00	8,99
<i>-Treppe</i>	<i>2,40</i>	<i>1,07</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 2,57</i>
Wohnzimmer	5,74	4,00	1,00	22,96
<i>-Schornstein</i>	<i>0,98</i>	<i>0,44</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 0,45</i>
Arbeitszimmer	3,97	4,06	1,00	16,10
Schlafzimmer	3,56	3,52	1,00	12,53
Küche	3,57	5,93	1,00	21,17
Bad	2,38	3,45	1,00	8,22
Wintergarten (unbeheizt)	2,60	3,11	0,50	4,05
gesamt m²				<u>91,00</u>
Wohnfläche EFH total m²				<u>218,99</u>

EFH				
Pauschale Wohnflächenermittlung in Anlehnung an WoFIV				
Bezeichnung	Länge	Breite	Faktor	m ²
DG <i>unter Berücksichtigung der Dachschrägen</i>				
Flur (ohne Treppe)	1,52	1,13	1,00	1,72
Flur	3,06	1,85	1,00	5,66
-Schornstein	1,01	0,48	- 1,00	- 0,48
Schlafzimmer	2,70	4,70	1,00	12,69
-Wandvorsprung	0,18	4,70	- 1,00	- 0,85
Gästezimmer	4,90	4,70	1,00	23,03
-Wandvorsprung	1,60	2,00	- 1,00	- 3,20
Hobbyraum	1,97	2,77	1,00	5,46
-Schornstein	0,35	0,60	- 1,00	- 0,21
Ankleide	1,71	1,13	1,00	1,93
WC	1,71	1,74	1,00	2,98
gesamt m²				48,72