

# Exposé

## Einfamilienhaus in Vierden

**Viebrock TRAUMHAUS stilvolles Zuhause mit viel Platz  
ideal für Paare & Familien**



Objekt-Nr. OM-439766

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **688.800 €**

27419 Vierden  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.266,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Landhaus im schönen Vierden, Ippensen

zwischen Hamburg, Bremen & Ahlerstedt

neuwertig, top gepflegt, exzellente Anbindung an die A1, dennoch ruhig & naturnah

OHNE MAKLERGEBÜHREN

Aus familiären und beruflichen Gründen

bieten wir unsere geliebte „Villa DiReMo“ zum Verkauf an.

Ein Einfamilienhaus für alle, die Ruhe, Raum und Lebensqualität suchen:

In Vierden / Ippensen ländlich, suburban ruhig, idyllisch in einer attraktiv gewachsenen Wohnlage nahe Sittensen (ca. 6km), einer lebenswerten Kleinstadt in Niedersachsen, sowie in nur ca. 2km zum Landkreis Stade gelegen, können Sie die Seele baumeln lassen und sich wohl fühlen.

Ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden.

### Objektbeschreibung

Dieses moderne und großzügige Haus bietet auf ca. 167qm Wohnfläche ein stilvolles Zuhause mit viel Raum und hochwertiger Ausstattung. Dreifach verglaste, abschließbare Segmentbogenfenster mit innenliegenden Sprossen, hochwertige italienische Fliesen, Fußbodenheizung mit partiell inkludierter Kühlung im Sommer.

Die offene Küche mit Insel, Granitarbeitsplatte und Markengeräten schafft eine helle, einladende Atmosphäre und geht als ein fließender Bereich in den Ess – und Wohnbereich über.

Dazu 5 flexibel nutzbare Zimmer, davon 4 als Schlafzimmer geeignet, ein komfortables Vollbad und ein weiteres Duschbad bieten ideale Bedingungen für Familien oder Paare mit Anspruch.

Ein wunderbares Extra ist ein zusätzlicher Saunabereich mit weiterer Dusche im Keller, sowie ein großer Hobbyraum ( einziger Raum mit Teppich - hochwertig), ebenfalls im Keller. Beides mit Fußbodenheizung und einer Deckenhöhe von 2,33m.

Das charmante Einfamilienhaus überzeugt durch sein grünes Herzstück. Ein privates Paradies.

Dieser landschaftlich wunderbar gestaltete Ziergarten lädt mit gemütlichen Plätzen zum Verweilen ein.

Ebenfalls zum Anwesen gehört, mit einem professionell angelegten Friesenwall als Einfassung, ein separater, liebevoll angelegter Gemüse - Nasch & Kräutergarten mit zwei Hochbeeten, welcher Hobbygärtnern die eigene Ernte ermöglicht.

Eine harmonische Einheit aus Genuss und Ästhetik.

Im liebevoll angelegten Garten hat man ausreichend Platz für noch mehr Wünsche und Verwirklichung von Träumen.

## Ausstattung

Ein modernes Zuhause mit weiteren hochwertigen Details, die Sie bei einer Besichtigung überzeugen werden. Viel Platz für Familie, Alltag und Rückzug.

Ihre Highlights auf einen Blick:

•6 – Zimmer Viebrock Maxime 700 Einfamilienhaus mit Keller, ausgeführt als weiße Wanne (Quelle Bauantrag 2014), wobei Küche-Ess-Wohnbereich als offener Wohnbereich gestaltet wurde und somit als 1 großer Raum zählt

•ca. 167qm Wohnfläche und ca. 155 qm Nutzfläche (Quelle Bauantrag 2014)

•Spitzboden über eine Klapptreppe zugänglich

•zukunftsichere Nibe Luft - Wasser – Wärmepumpe,

Fußbodenheizung mit partiell integrierter Kühlfunktion im Sommer

•Photovoltaikanlage mit Varta Speicher

•Sauna mit Dusche & Granitwaschbecken

•zentrale Staubsaugeranlage

•Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

•Wäscheabwurfschacht mit Öffnung im Bad DG und Schlafzimmer EG

•elektrischer Unterwasserpumpe im Garten mit 3 anschließbaren Schlauchautomaten

•Terrasse und großzügiger Garten zuzüglich Gemüse,-Naschgarten

•ca. 1266qm Grundstück – Platz für Natur, Familie & Entspannung

•suburbane ländliche Lage mit guter Erreichbarkeit in Richtung Hamburg, Bremen, Buxtehude, Stade

•Doppelcarport mit Abstellraum

•Internet: 50 Mbit/s (Glasfaser wurde von EWE bis an das Grundstück verlegt)

•mehrere Netzwerk- (Cat.6) und TV-Anschlüsse (SAT)

•abschließbare, dreifach verglaste Fenster und Terrassentüren

•elektrische Außen Jalousien

•im EG teilweise Deckenerhöhung auf ca. 2,60m

•im Keller Deckenerhöhung auf ca. 2,33m

•Keller wurde partiell zur beheizten Zone hinzugenommen

•hochwertige Feinsteinzeug Fliesen der italienischen Marke Marazzi

•hochwertige Schreinerarbeiten durch eine renommierte Fachtischlerei

•in fast allen Räumen speziell angefertigter Insektenschutz am Fenster, sowie eine Insektenschutzschiebetür zur Terrasse im EG

•an fast allen Fenstern speziell angefertigte Plissees der Marke MHZ

... und viele Extras mehr

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

HINWEIS:

Um Ihnen eine optimale Planungssicherheit zu ermöglichen und Ihr Budget präzise abzustimmen, empfehlen wir interessierten Käufern, frühzeitig eine vorläufige Finanzierungsbestätigung einzuholen.

Diese erhalten Sie unkompliziert von einem unabhängigen Finanzierungsvermittler. Sie ist in der Regel schnell (innerhalb von 1-3 Tagen) verfügbar.

**WAS IST EINE VORLÄUFIGE FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG?**

Sie ist eine unverbindliche Einschätzung Ihrer Bank oder eines Finanzvermittlers, dass eine Finanzierung bis zu einer bestimmten Höhe möglich ist, basierend auf einer ersten Bonitätsprüfung.

Sie unterscheidet sich von der verbindlichen Finanzierungszusage, die erst nach Prüfung aller Unterlagen (inkl. Objektunterlagen) vor dem Notartermin erfolgt.

## **Lage**

Das Anwesen befindet sich in einer gemischten, sehr sanft wachsenden Wohnsiedlung am Ende einer Sackgasse.

Mit viel Platz und rundum Natur lädt es zum Spazieren, Joggen, Rad fahren und Entspannen ein.

Es ist aufgrund der Lage perfekt für Familien, sowohl für Paare, die viel Platz und auch Ruhe suchen geeignet und bietet einen hohen Naherholungswert.

Dank des bei Sittensen / Tiste gelegenen Bauernmoor können Sie besonders im Herbst eingebettet in Wiesen und Felder eine einzigartige Vogelvielfalt wie Kraniche, Kormorane, Gänse, und Enten in ihrem natürlichen Umfeld beobachten.

Dies lässt die Seele Ruhe finden.

In nur ca. 4km befindet sich eine Grundschule, sowie ein Kindergarten. In der nahen Umgebung finden sich weitere Kindergärten, sowie auch eine weiterführende Gesamtschule im ca. 6km nahe gelegenen Sittensen. Diese ist u.a. mit dem Schulbus erreichbar, welcher unmittelbar vor der Siedlung hält.

Der Alltag für Eltern kann dadurch angenehm organisiert werden.

Das Dorf Vierden / Ippensen selbst überzeugt durch seinen angenehmen Zusammenhalt und seiner Gemeinschaft. Hier ist jeder herzlich willkommen und man hilft sich, wenn Hilfe benötigt wird.

Unser Fußballverein ist bekannt und geschätzt.

Es passt einfach rundum für jede Lebenslage und persönlichem Gusto.

Unter der Webseite unseres Ippensen-Dorf können Sie gern die Atmosphäre des Dorfes erleben und eigene Eindrücke sammeln.

Wer die Natur liebt und nicht auf die Nähe zur Stadt verzichten mag, ist hier genau richtig. Die Kombination aus Beidem macht diese Immobilie zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Genießen Sie Radtouren und Spaziergänge, ohne das Auto nutzen zu müssen.

Eine wunderschöne Immobilie der Extraklasse.

Der besondere Vorteil hierbei ist jedoch die äußerst gute Verkehrsanbindung an die A1, welche Sie in nur ca. 6 Autominuten erreichen. Das macht den Standort ideal für Pendler nach Hamburg, Bremen und darüber hinaus.

Alle Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ebenfalls in nur ca. 6km in Sittensen, oder aber auch in ca. 9km in Ahlerstedt. Eine attraktive Gastronomie und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Ärzte, Apotheken, Tierärzte, sowie Freizeiteinrichtungen sind somit im Umland ausreichend vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist das schöne Freibad / Waldbad in Sittensen, sowie die Sportanlage und das vielfältige kulturelle Angebot.

Der Golfklub Königshof Sittensen bezeichnet sich selbst als einer der schönsten Orte zwischen Bremen und Hamburg. Liebhaber des grünen Sports finden dort in jedem Fall Ihre Entspannung.

Öffentliche Anbindung:

A1 in Richtung Hamburg / Bremen: ca. 6km, in 6 Autominuten erreichbar

Hamburg: ca. 50 Autominuten

Hamburg Marmsdorf: ca. 30 Autominuten

Buxtehude: ca. 30 Autominuten

Bremen: ca. 50 Autominuten

Ahlerstedt: ca. 9 Autominuten

Harsefeld: ca. 18 Autominuten

Stade: ca. 37 Autominuten

Öffentliche Verkehrsmittel:

S Bahn Harsefeld: ca. 16 km, in ca. 17 Autominuten erreichbar

S Bahn Buxtehude: ca. 25 km, in ca. 25 Autominuten erreichbar

Regionalbahn Tostedt: ca. 23km, in ca. 27 Autominuten erreichbar

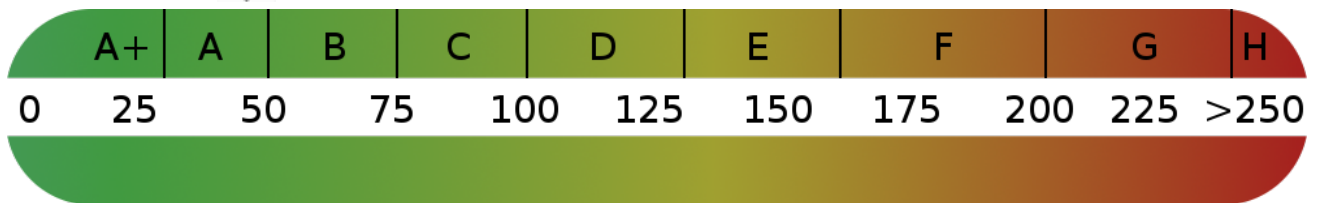
Bus & Schulbus: unmittelbar am Siedlungseingang

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,64 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



in Ihrem neuen Zuhause

# Exposé - Galerie



großzügig, mit Liebe angelegt



offen & dennoch privat

# Exposé - Galerie



Ein Nasch & Kräutergarten



& Feuerstelle für laue Abende

# Exposé - Galerie



Blick zur großen Terrasse



entspannt die Beine hochlegen

# Exposé - Galerie



ein Kaffee & ein gutes Buch



im Schatten des Weidenbaumes

# Exposé - Galerie



von überall ein schöner Blick



ein Garten zum träumen...

# Exposé - Galerie



...zum erholen...



...und entspannen

# Exposé - Galerie



das Entree des Hauses



zur Empore im 1. OG

# Exposé - Galerie



ein kleiner Rückzugsort



hochwertige Schreinerarbeit

# Exposé - Galerie



kleines Büro oder Bastelzimmer



entspannt ein Bad genießen

# Exposé - Galerie



im großen Dusch & Wannenbad



hochwertige Sanitäröbjekte V&B

# Exposé - Galerie



Blick in´s Schlafzimmer 1



das Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



SZ 3, hier als Ankleide genutzt



und Blick in's SZ 4 im EG

# Exposé - Galerie



großzügiges Duschbad im EG



gleichzeitig das Gäste WC

# Exposé - Galerie



dritte Dusche KG/Saunabereich



nach einem langen Arbeitstag

# Exposé - Galerie



zur Ruhe finden



Flurbereich im Keller

# Exposé - Galerie



Wasch und Technikraum im KG



fließend der Ess/Wohnbereich

# Exposé - Galerie



ausreichend Platz für die Fam.



mit schönem Kaminofen

# Exposé - Galerie



hell & moderner Küchenbereich



mit dimmbaren Deckenleuchten

# Exposé - Galerie



elegante Granitarbeitsplatte



hochwertige Elektrogeräte

# Exposé - Galerie



& Zugang zum zusätzlichen...



Stauraum / Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum und/oder



Büroraum im Keller

# Exposé - Galerie



Nibe Heizung & Lüftung



Zentralstaubsaugeranlage

# Exposé - Galerie



Energiespeicher ... etc.



Plätze zum verweilen

# Exposé - Galerie

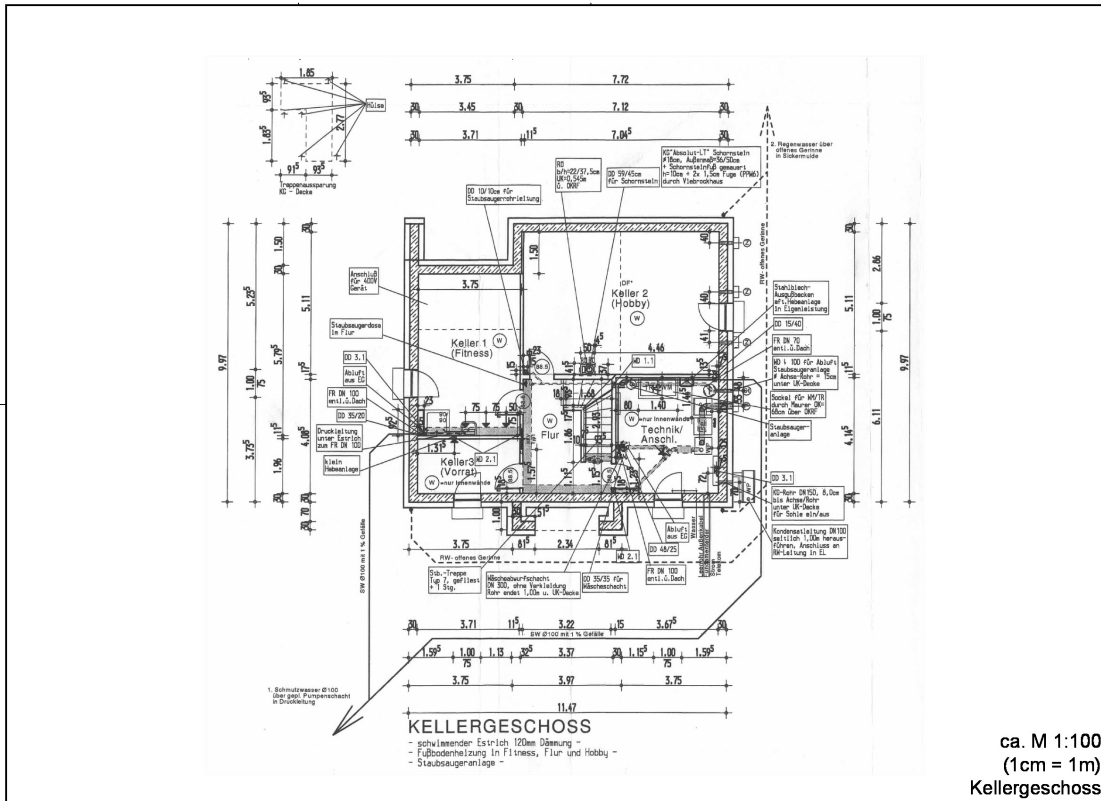


jeder fühlt sich hier wohl



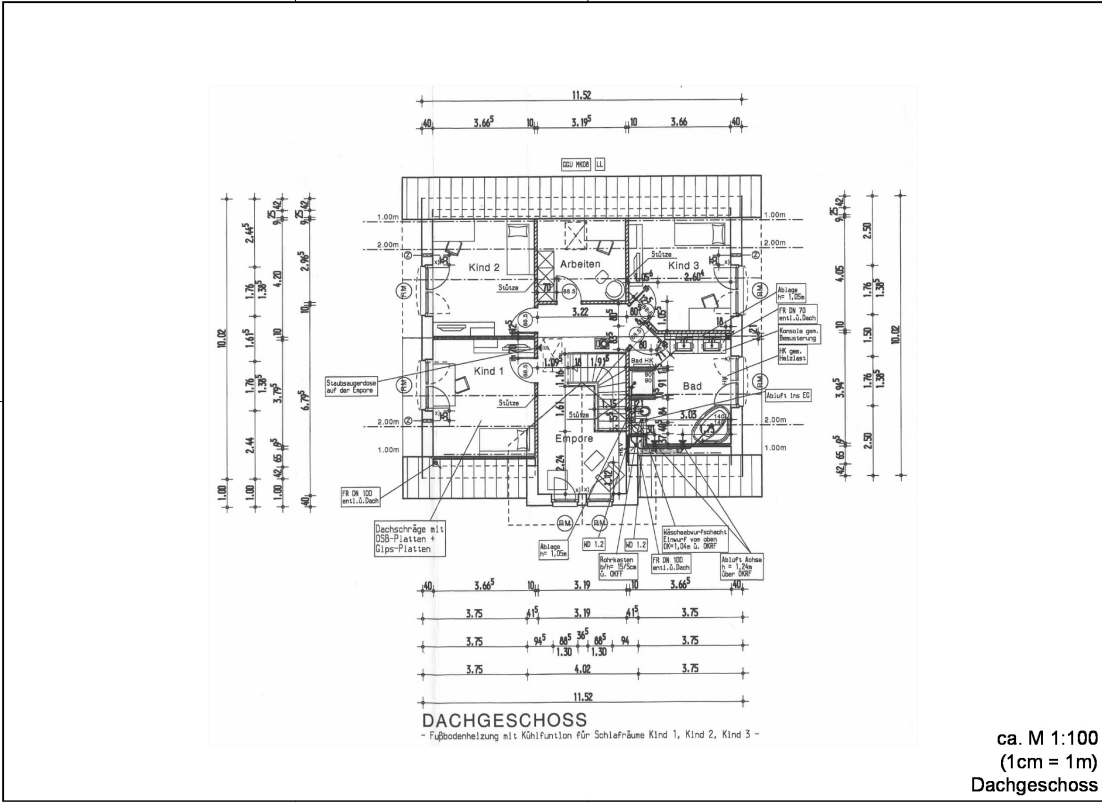
Platz für eigene Träume

# Exposé - Grundrisse

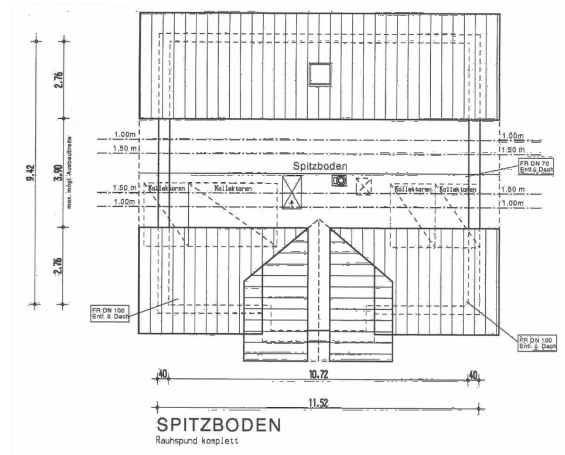




# Exposé - Grundrisse

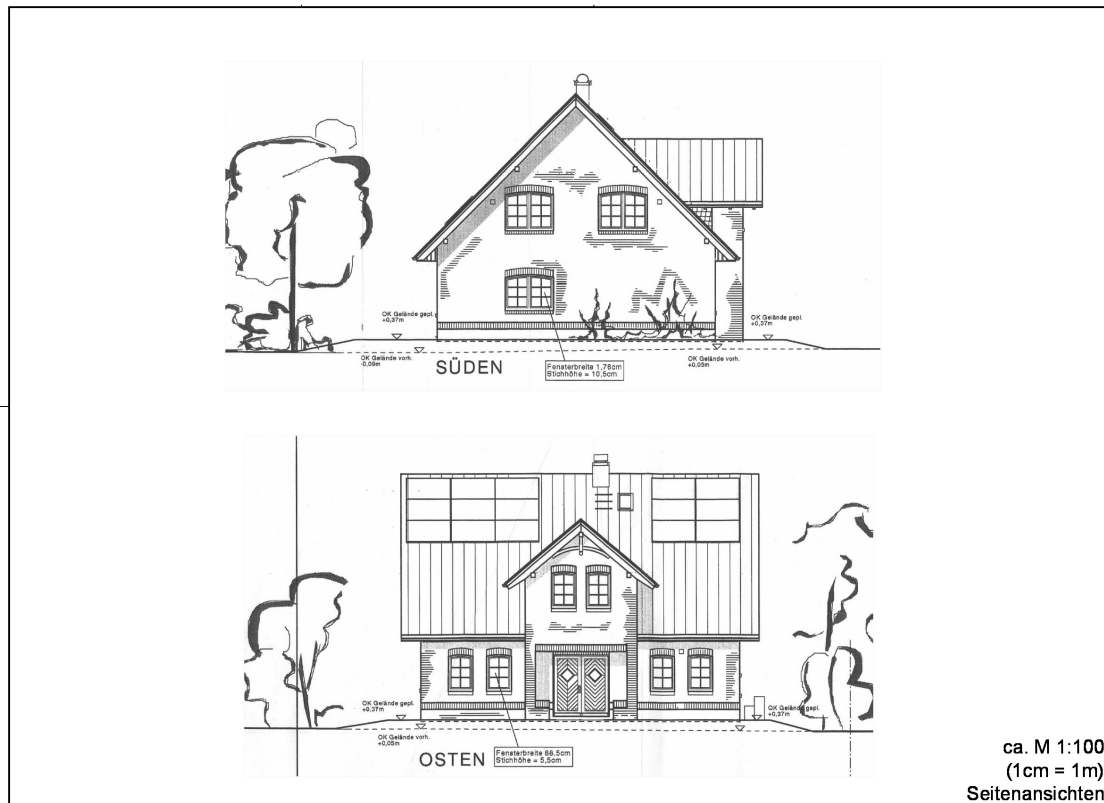


# Exposé - Grundrisse



ca. M 1:100  
(1cm = 1m)  
Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis / Verbrauch.
2. Lage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 30.10.2035

Registriernummer

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	225,57 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe, Solaranlage	Verwendung: Warmwasser und Wärmeerzeugung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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.

Aussteller

31.10.2025

Ausstellungsdatum

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

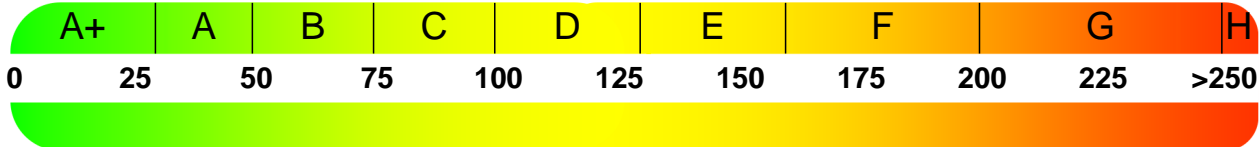
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [REDACTED]  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen [REDACTED] kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert [REDACTED] kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert [REDACTED] kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert [REDACTED] W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert [REDACTED] 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG<sup>4</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>5</sup>: Anteil Wärmebereitstellung<sup>6</sup>: Anteil EE<sup>6</sup> der Einzelanlage: Anteil EE<sup>6</sup> aller Anlagen<sup>7</sup>:

Summe<sup>8</sup>:

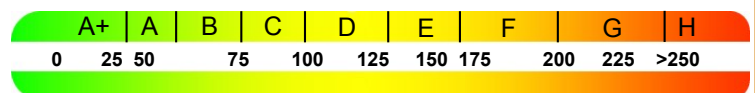
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>5</sup>: Anteil EE<sup>6</sup>:

Summe<sup>8</sup>:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## 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 Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

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

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

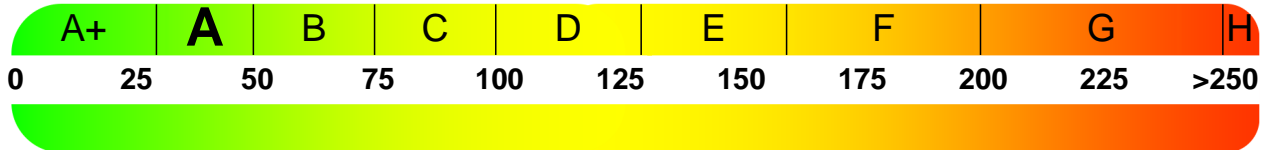
Registriernummer XXXXXXXXXX  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **24,30** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**47,64 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



**78,69 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

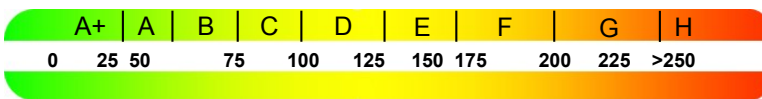
**47,64**

**kWh/(m<sup>2</sup>a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2022	31.05.2025	Strom	1,80	25685,00	4623,30	21061,70	1,17
01.06.2022	31.05.2025	Stückholz	0,20	2550,00	0,00	2550,00	1,17

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

<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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [REDACTED]  
(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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

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

<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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### 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.

### Endergieverbrauch – 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.

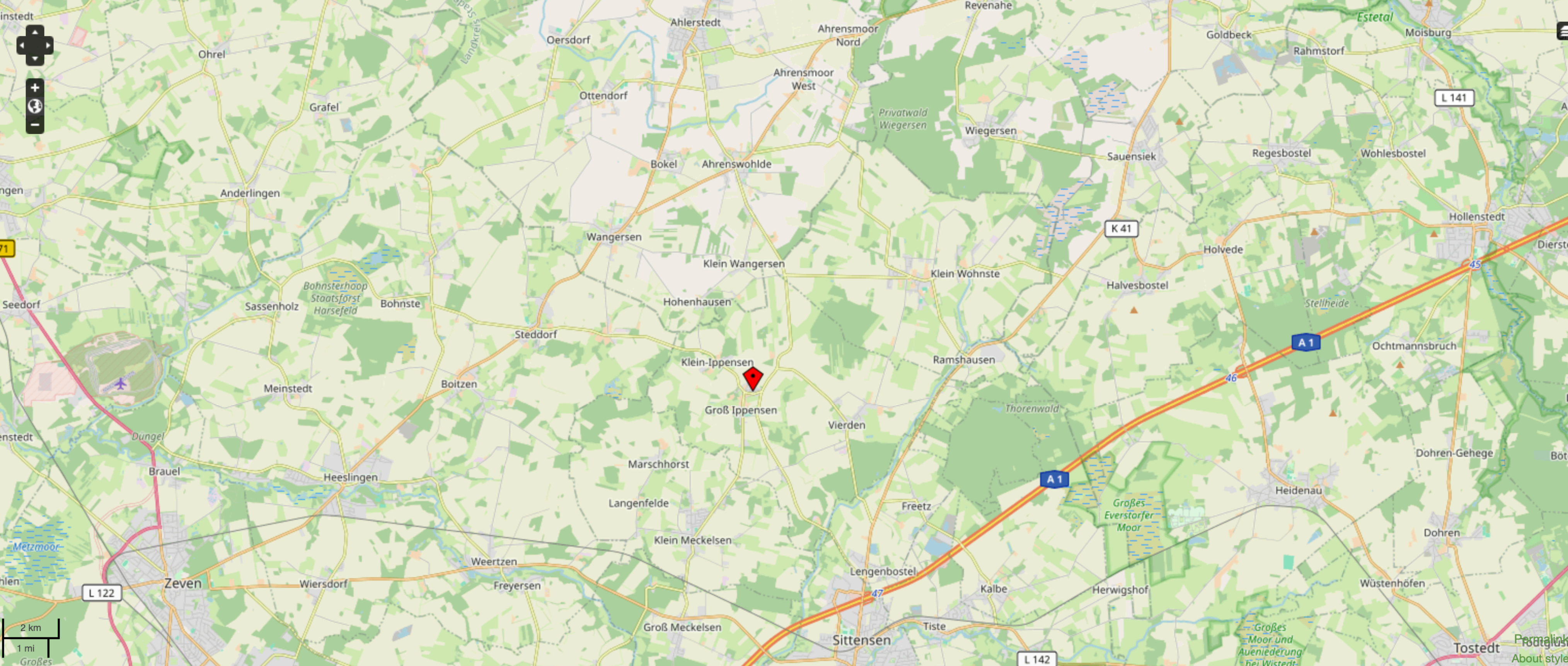
### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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.

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



L 122

K 41

L 141

A 1

A 1

L 142

2 km

1 mi

Großes

Großes Moor und Aueniederung bei Wistedt

Permalink About style