

# Exposé

## Halle in Winsen (Luhe)

**Frisch renoviert ! 885m<sup>2</sup> Attraktive provisionsfreie  
Gewerbefläche in Winsen (Luhe)**



Objekt-Nr. OM-440070

### Halle

Vermietung: **5.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
AHOI Grundbesitz GmbH

21423 Winsen (Luhe)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	1.898,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	885,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	885,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	400,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	400 €	Garagen	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

"Die Gewerbeimmobilie wird derzeit renoviert und aufgefrischt - sie wird zu neuem Leben erweckt und erstrahlt bald in frischem Glanz. Eine Besichtigung und Besprechung lohnt sich"

Diese vielseitig nutzbare Gewerbehalle in ruhiger Lage im Gewerbegebiet Winsen (Luhe) überzeugt durch ihre funktionale Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Das freistehende Solitärobjekt wurde im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtet und bietet ideale Voraussetzungen für Lager-, Logistik- oder Produktionszwecke.

Die Halle ist besonders lichtdurchflutet: Große Fensterflächen auf beiden Längsseiten sorgen für eine angenehme Tageslichteinstrahlung und schaffen ein freundliches Arbeitsumfeld. Der belastbare Hallenboden eignet sich optimal für schwere Maschinen, Lagerregale oder industrielle Nutzung. Die Deckenhöhe in der Halle beträgt ca. 3,60 Meter. Zudem ist die Halle mit einer Vielzahl an Starkstromsteckdosen ausgestattet, was insbesondere für industrielle Anwendungen und den Betrieb leistungsintensiver Maschinen von großem Vorteil ist.

Die ebenerdige Andienung erfolgt komfortabel über ein elektrisches Sektionaltor, wodurch auch die Anlieferung mit großen LKWs problemlos möglich ist.

Neben der großzügigen Hallenfläche stehen funktionale Nebenräume zur Verfügung, darunter ein Pausenraum für Mitarbeiter, ein separates Meisterbüro sowie getrennte Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren.

Im Obergeschoss befinden sich zusätzliche Büroflächen in ruhiger Atmosphäre, die sich ideal für die Geschäftsführung und Verwaltung eignen.

Das Objekt bietet zudem umfangreiche Lagerkapazitäten sowie ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem eigenen Grundstück mit bis zu neun Stellplätzen.

Beheizt wird die Immobilie über eine wirtschaftliche Gasheizung mit vergleichsweise niedrigem Verbrauch.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Gewerbeimmobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger, dennoch gut erreichbarer Lage.

## Ausstattung

Geeignet für zahlreiche Branchen, z. B.:

Produktion & Fertigung

ehemalige Tischlerei & Holzverarbeitung (vorher 20 Jahre drin)

Gerüstbau

Straßen- und Tiefbau

Handel (Import & Export)

Kfz-Werkstätten

TÜV- und Prüfdienststellen

Autohäuser (insbesondere Gebrauchtfahrzeuge)

Schlosserei & Metallbau

sowie viele weitere gewerbliche Nutzungen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten

## Lage

Die Adresse Boschstraße, 21423 Winsen (Luhe) liegt in einem reinen Gewerbegebiet im Osten der Stadt und ist konkret einem Handwerks-/Industrieumfeld zuzuordnen.

- Gute Verkehrsanbindung an den Tönnhäuser Weg (Hauptzufahrt ins Gewerbegebiet)
- Nähe zur A39 → schnelle Verbindung nach Hamburg und Lüneburg
- Bushaltestellen in ca. 200–300 m Entfernung
- ruhige Lage außerhalb der Innenstadt, aber schnell erreichbar

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	89,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

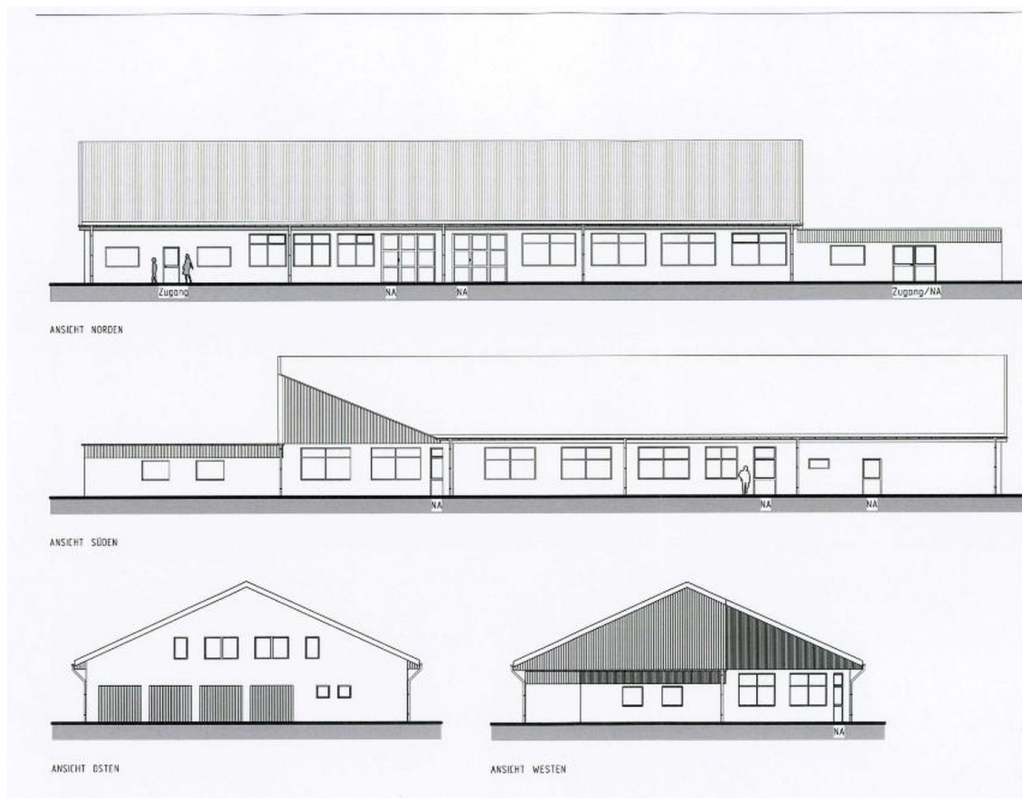


Visual Bild Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Hauptbild



Aussenansichten

# Exposé - Galerie



Halle\_2



Halle\_2

# Exposé - Galerie



Halle\_1



Bürräume Verwaltung

# Exposé - Galerie



Büroräume Verwaltung

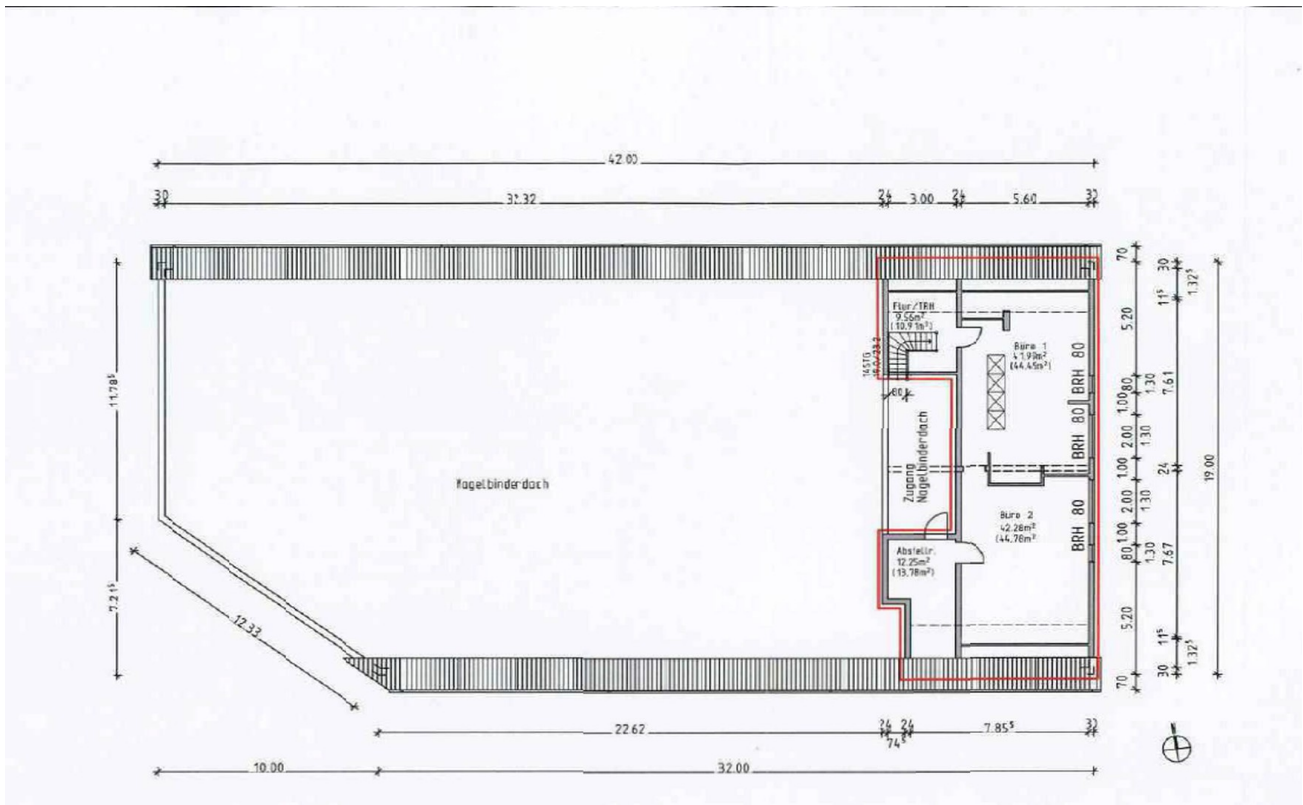


Grundriss  
MASSEINHEITE

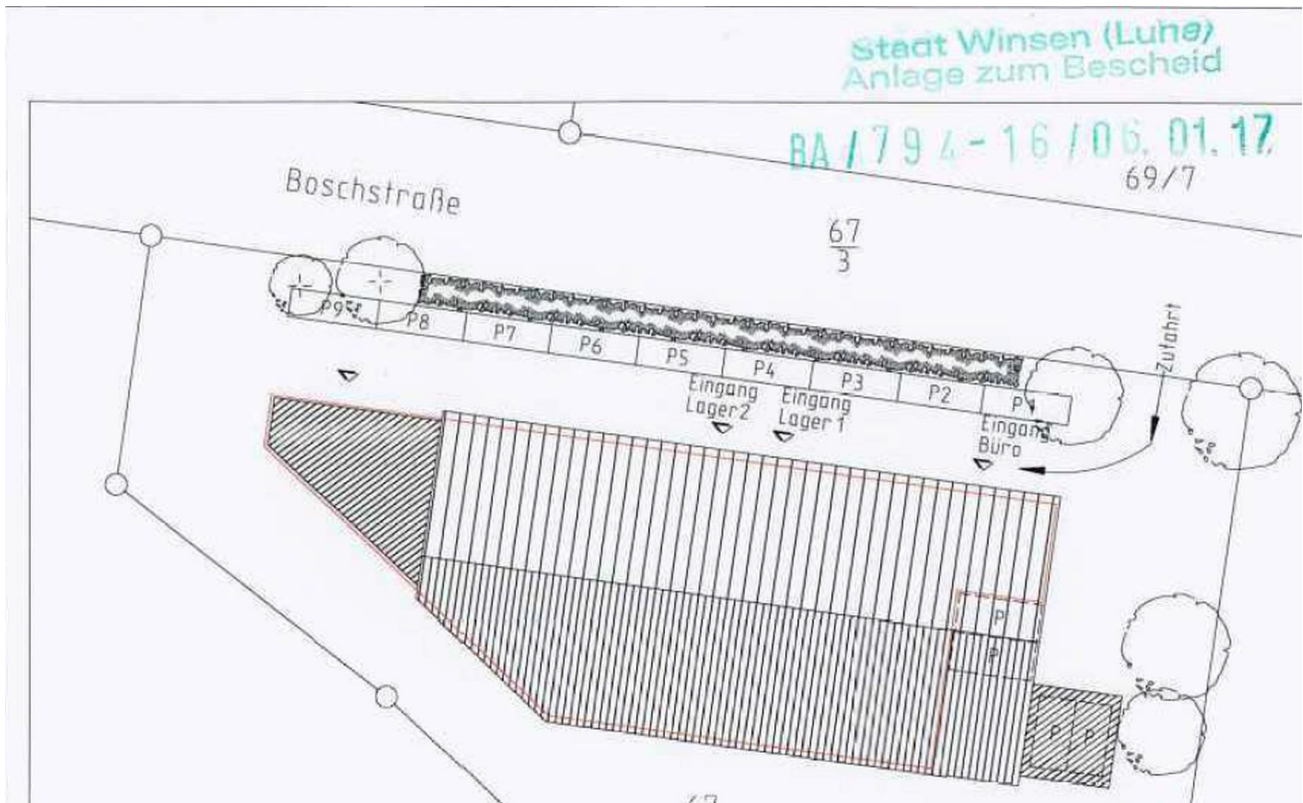
Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Grundriss Obergeschoss Büros



Parkplätze

# Exposé - Grundrisse



Grundriss  
MASSEINHEITE

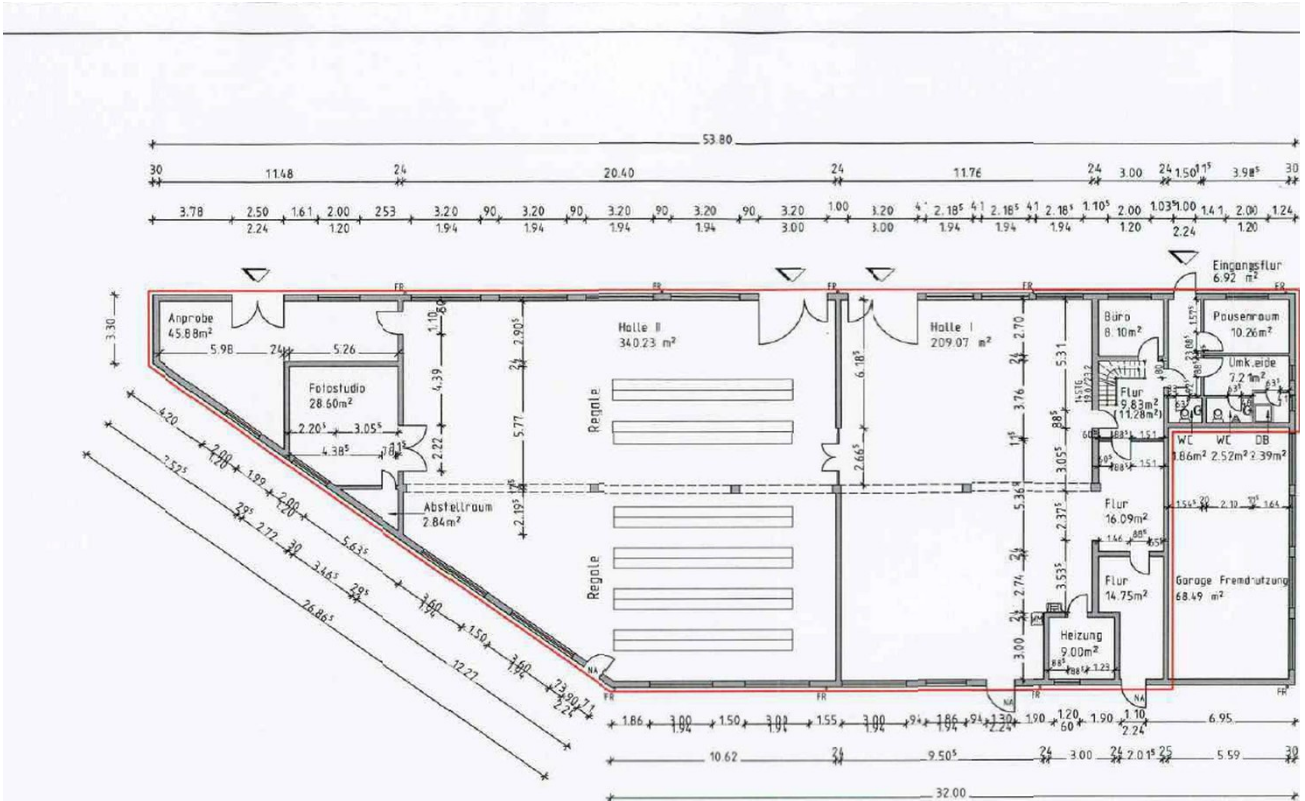
Grundriss Erdgeschoss



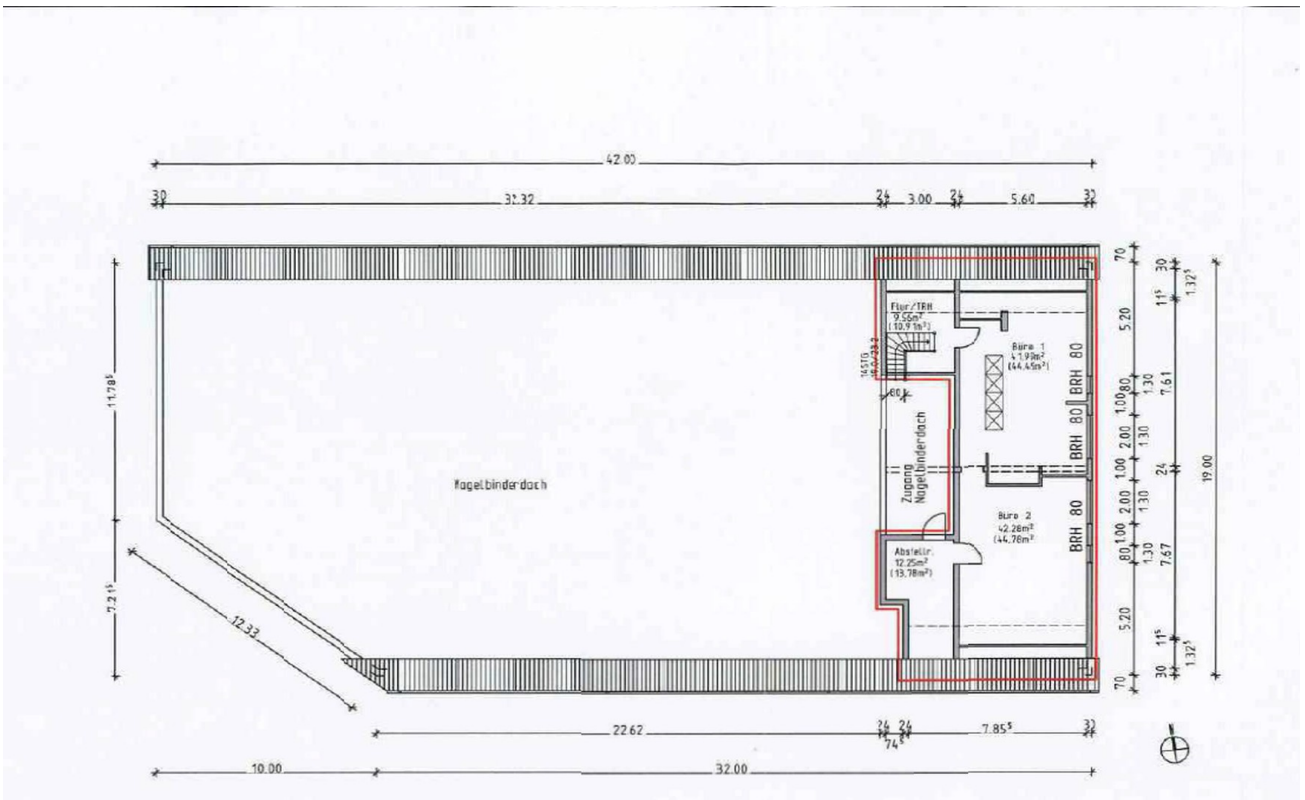
Grundriss 1.OG  
MASSEINHEITEN IN CM

Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

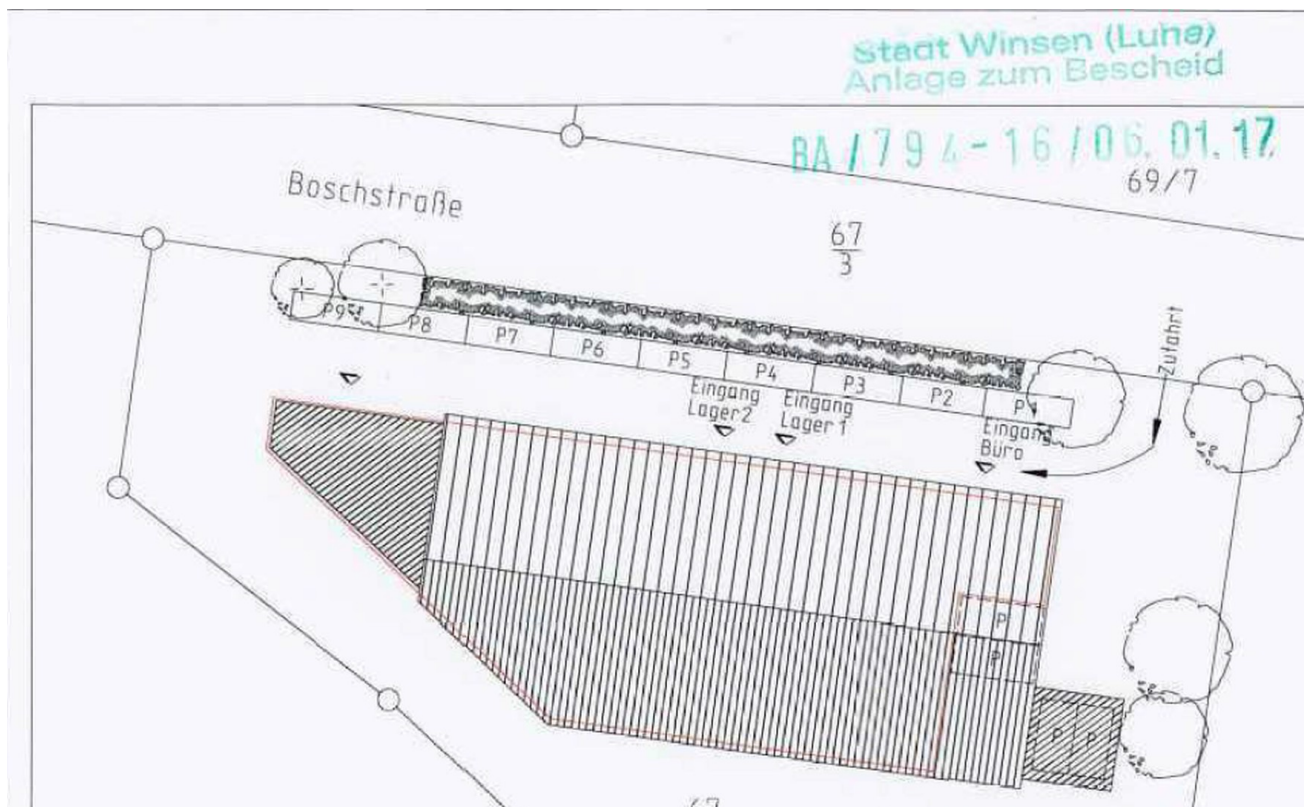


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Oberegeschoss Büros

# Exposé - Grundrisse



Parkplatzmöglichkeiten

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 26.02.2034

Registriernummer NI-2024-004957919

1

## Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	40 Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Boschstr. 22 21423 Winsen (Luhe)		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	1996		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	844,00 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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"/> Aushangpflicht <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 Nettogrundfläche. 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 5).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

26.02.2024  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NI-2024-004957919

2

## Primärenergiebedarf

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen \_\_\_\_\_ kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 ≥1000

Anforderungswert GEG  
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

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

Primärenergiebedarf

Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um \_\_\_\_\_ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: \_\_\_\_\_ %

Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			

weitere Einträge in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

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

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

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

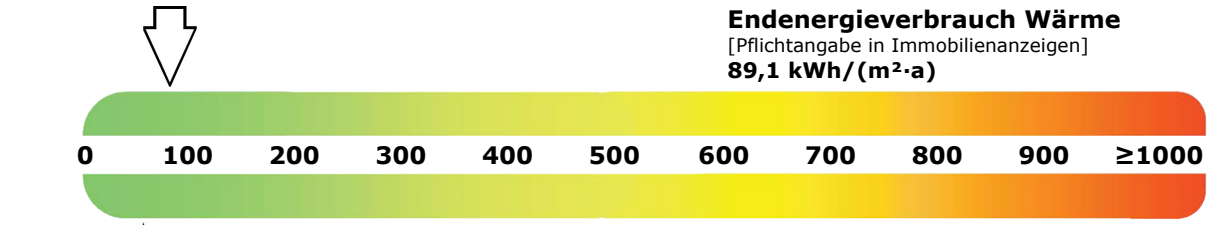
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NI-2024-004957919

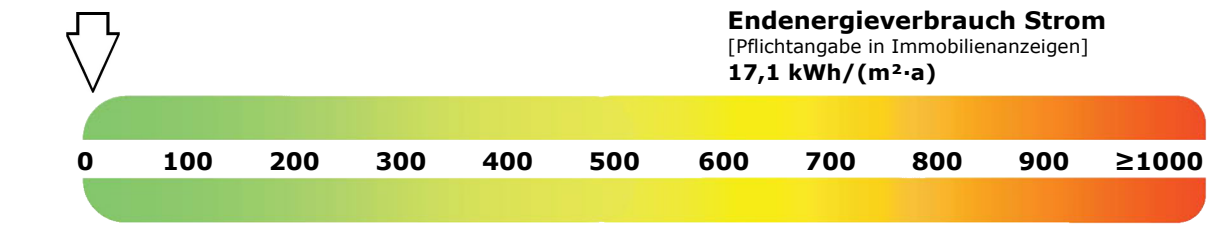
3

## Endenergieverbrauch



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser<sup>2</sup>

- Warmwasser enthalten  Kühlung enthalten



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom<sup>2</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor <sup>4</sup>	Energiever-brauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.08.2020	31.07.2021	Erdgas	1,10	67.815	0		67.815	1,06	14.430
01.08.2021	31.07.2022	Erdgas	1,10	67.635	0		67.635	1,14	14.400
01.08.2022	31.07.2023	Erdgas	1,10	67.887	0		67.887	1,13	14.440

weitere Einträge in Anlage

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

**98,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes** (In CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

**30,96 kg/(m<sup>2</sup>·a)**

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
Siehe 1. Seite	100%	64,2	35,2

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh,  $\eta_p$  = Primärenergiefaktor

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NI-2024-004957919

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
		Aufgrund des Vergleichswerts für Wärme dieser Gebäudekategorie werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1 2	Heizungsanlage Außenwände	Erneuerung des Wärmereizers Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" 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)

**Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder Heizen bei geöffneten Fenstern.**

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer NI-2024-004957919

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "Anforderungswert GEG modernisierter Altbau" (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

### Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen. Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 26.02.2034

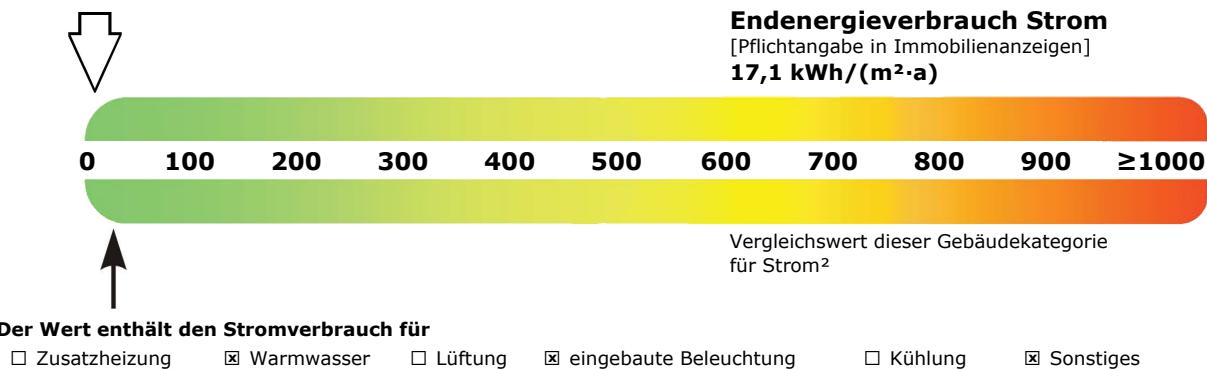
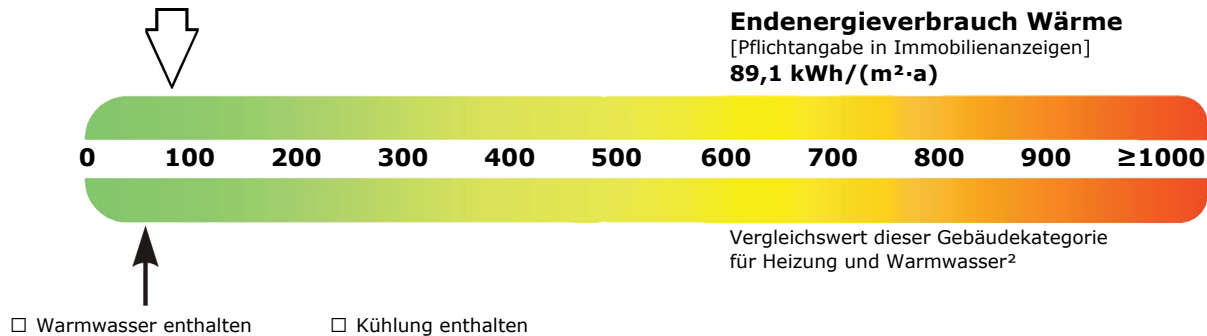
Registriernummer NI-2024-004957919

**Aushang**

## Gebäude

Hauptnutzung/Gebäudekategorie	40 Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Boschstr. 22 21423 Winsen (Luhe)	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1996	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	844,00 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine

## Endenergieverbrauch



<b>Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes</b>	<b>98,1</b>	<b>kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
<b>Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes</b> (In CO <sub>2</sub> -Äquivalenten)	<b>30,96</b>	<b>kg/(m<sup>2</sup>·a)</b>

Aussteller:

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

26.02.2024  
Ausstellungsdatum

*Günter Darr*  
Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)