

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neindorf

Sanierte 4-Zimmer Dachgeschosswohnung inkl. Außenstellplatz



Objekt-Nr. OM-441101

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **152.000 €**

38446 Neindorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	76,22 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die charmante Dachgeschosswohnung wurde Anfang 2022 komplett neu saniert. Diese 4-Zimmerwohnung befindet sich im 2. OG eines 8- Parteienhauses im begehrten Wolfsburg Stadtteil Neindorf.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch die charmanten Holzbalken welche sich in der ganzen Wohnung widerspiegeln. Alle Räume sind optimal geschnitten und lassen sich über den Flur erreichen. Im Flur gibt es eine große Nische welche sich auszeichnet für eine Garderobe eignet.

Der moderne und offen gehaltene Wohn-Essbereich begeistert durch einen unvergleichbaren gemütlichen Charme. Die Küche und der Wohn-Essbereich wurde durch eine räumliche Trennung perfekt in Szene gesetzt und dient als Blickfang der Wohnung. Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, wo Sie Ihren Einrichtungswünschen freien Lauf lassen können. Ein gemütliches Schlafzimmer, ein- oder zwei Kinderzimmer, ein Büro für das Homeoffice oder auch ein Relax- und Fitnessraum lassen sich ideal umsetzen.

Träume werden Wirklichkeit mit einer eigenen kleinen Wellnessoase. Ein weiteres Highlight ist das geräumige Tageslichtbad welches mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet ist und somit keine Wünsche offen lässt. Genießen Sie Ihren entspannten Feierabend bei einem Glas Wein in der Badewanne. Auch hier steckt Liebe im Detail. Das Badezimmer wurde mit einem LED-Spiegel, Spots und ein Design Wasserfallwasserhahn ausgestattet. Auch die Waschmaschine können Sie hier bequem aufstellen. Als Alternative steht Ihnen die Möglichkeit zur Verfügung, die Waschmaschine unten im Waschkeller zu installieren. Die Badezimmermöbel sind im Kaufpreis enthalten.

Ein separater Kellerraum für die Wohnung und einen

gemeinschaftlichen Fahrradkeller runden das Angebot ab und bieten Ihnen viel Platz für weiteren Stauraum.

In allen Wohnbereichen sowie in der Küche liegt hochwertiges Laminat aus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Wir freuen uns, wenn Ihnen das Angebot gefällt und laden Sie ein, Ihr neues Zuhause oder Ihre renditestarke Kapitalanlage persönlich kennen zu lernen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Wolfsburg der Ortsteil Neindorf, ist die Hauptstadt im Hasenwinkel und gehört zur Erholungslandschaft des Elm. Neindorf hat ca. 1.400 Einwohner. Die Ortschaft liegt im Süden von Wolfsburg und hat eine sehr gute Anbindung zur A2. Auch die Anbindung nach Wolfsburg oder auch in die Nachbarorte, lassen sich mittels Bus bequem erreichen. Die Bushaltestelle befindet sich direkt in der Straße. Das Zentrum von Wolfsburg können Sie innerhalb von 15 Minuten erreichen. Ebenso ist das Logistikzentrum Amazon Helmstedt GmbH nur 15 Minuten entfernt. Im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sowie zwei Spielplätze für die Freizeitgestaltung und die Freiwillige Feuerwehr Neindorf.

Neindorf verfügt über einen Bäcker wo Sie an sieben Tagen der Woche frische Brötchen kaufen können. Weiter sind im Ort vorhanden eine Sparkasse, eine Apotheke und Ärzte sowie ein Friseur.

Im Ort finden Sie auch einen regionalen Hofladen mit leckeren Köstlichkeiten.

Der Nachbarort Almke ist ca. 2km entfernt und lädt zum Verweilen im Freibad oder auch zum Restaurantbesuch ein. Heiligendorf, der nächst größere Ort ist nur 4km entfernt. Hier befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch Sportvereine.

Das Gewerbegebiet Heinenkamp von Wolfsburg können Sie auch in 15 Minuten erreichen. Hier sind verschiedene Bau- und Heimwerkermärkte, Fitnessstudios und auch Möbelläden vorhanden. Kaufland und Mediamarkt runden das Angebot ab um sich mit allem versorgen zu können.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Panorama 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche (Eigentum Mieter)



Theke (Eigentum Mieter)

Exposé - Galerie



Dusche



Bad WC

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis



000674
000007
0206

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Gültig bis: 17.06.2035

Registriernummer NI-2025-005800727

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Südstr. 8, Neindorf 38446 Wolfsburg		
Gebäudeteil ²⁾	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2015		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	640,80 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³⁾	Erdgas L		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³⁾	Warmwasserzuschlag		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³⁾	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³⁾	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte		☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵⁾	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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 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)

M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

18.06.2025

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG 2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation 5) Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



000674
000007
0306

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer

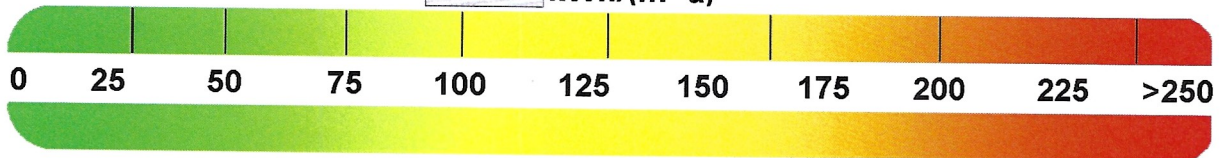
NI-2025-005800727

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)



kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²⁾

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}³⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien:³⁾ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

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

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³⁾

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 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:

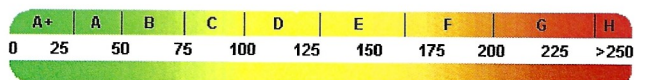
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung: ⁵⁾	Anteil EE der Einzel- anlage: ⁶⁾	Anteil EE aller Anlagen: ⁷⁾
	%	%	%
	%	%	%
Summe: ⁸⁾			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:⁹⁾

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: ¹⁰⁾
	%
	%
Summe: ⁸⁾	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



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

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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
3) nur bei Neubau
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5) Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6) Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
AF-Nr.: 2010000440264

7) nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8) Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9) Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10) Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



000674
000007
0406

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer NI-2025-005800727

3

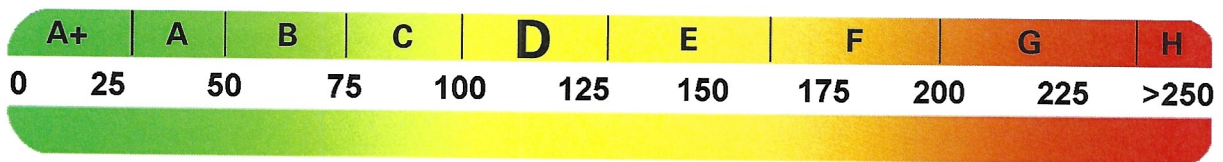
Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 30 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

126 kWh/(m²·a)



139 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

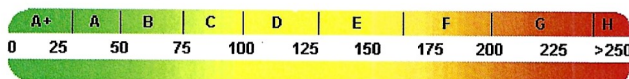
126 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.22	31.12.22	Erdgas L	1,10	60.218		60.218	1,11
01.01.23	31.12.23	Erdgas L	1,10	60.065		60.065	1,14
01.01.24	31.12.24	Erdgas L	1,10	58.235		58.235	1,19
01.01.22	31.12.24	Warmwasserzuschlag	1,10	38.448	38.448		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt 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 - 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 Verbrauch einer Wohnung oder 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

AF-Nr.: 2010000440264



000674
000007
0506

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NI-2025-005800727

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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	freiwillige Angaben geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich.	☐	☒		
2	Sonstiges	Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen.	☐	☒		
3	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
4	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
5	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
6	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
7	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage.	☐	☒		
8	Heizung	Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung/ Warmwasserbereitung.	☐	☒		

☐ 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)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



000674
000007
0606

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer NI-2025-005800727

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 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

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 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 erneuerbaren 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 §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angabe zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71 i - § 71 m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises