

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Oldesloe

### Platzwunder in Bestlage: helles/großes Einfamilienhaus mit Büro- Homeoffice & Ausbaureserve



Objekt-Nr. OM-441893

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Michael Gutbrodt

23843 Bad Oldesloe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	698,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	266,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im Jahr 1965 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine Großzügigkeit und die hervorragende Substanz. Mit einer Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie flexiblen Raum für die große Familie oder lässt sich dank der durchdachten Aufteilung ideal als getrennter Büro- oder Home Office-Bereich nutzen. Die zeitlose Vollklinker-Fassade verleiht dem Haus nicht nur einen charmanten Charakter, sondern sorgt auch für Langlebigkeit und geringen Pflegeaufwand.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum oder Platz für Hobbys. Ein besonderes Highlight ist die enorme Ausbaureserve im bereits vorhandenen und gedämmten Spitzboden, die Ihnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für weiteren Wohnraum eröffnet.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 individuell nutzbare Schlafzimmer im Dachgeschoß – ideal für Kinder und Familie. Für Gäste, Arbeitszimmer oder das Home-Office sind im Erdgeschoß weitere 3 Zimmer individuell gestaltbar. Herzstück des Erdgeschosses ist der helle und große Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Die vorhandene Einbauküche ist funktional und gepflegt.

Für wohlige Wärme sorgt eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2001. Die Fenster sind bereits mit einer Zweifachverglasung ausgestattet. Das Haus präsentiert sich in einem insgesamt guten und gepflegten Zustand, hat aufgrund des Alters jedoch Renovierungsbedarf und bietet gleichzeitig Raum für Ihre persönlichen Modernisierungswünsche.

### Garten & Außenanlagen

Das ca. 698 m<sup>2</sup> große Grundstück ist perfekt nach Ost-Süd ausgerichtet, sodass Sie den ganzen Tag über die Sonne genießen können. Die großzügige Terrasse lädt mit einem charmanten Außenkamin zu geselligen Grillabenden ein – auch wenn es abends mal kühler wird. Der Garten ist von Außen schwer einsehbar, sodass Sie in geschützter Privatsphäre Ihren Aufenthalt auf der Terrasse und im Garten genießen können.

Für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz direkt auf dem Grundstück stehen zur Verfügung.

### Fazit

Ob als großzügiges Familiendomizil oder als Einfamilienhaus mit Büro- und Homeoffice – diese Immobilie vereint Platzangebot, Substanz und eine erstklassige Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket.

## Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

Wohnfläche: ca. 198 m<sup>2</sup> auf 698 m<sup>2</sup> Grundstück

Zimmer: 7 Zimmer (davon 4 Schlafzimmer)

Bodenbeläge: Edles Parkett im Wohn- und Essbereich

Komfort: Elektrische Rollläden im EG, 6 hochwertige Holzeinbauschränke in den Zimmern

Sanitär: Vollbad mit Wanne, Dusche & 2 Waschbecken, WC im DG und Gäste WC im EG

Keller: Vollunterkellert inklusive Waschküche

Außenbereich: Terrasse mit Außenkamin, Garage (elektr. Tor) & Stellplatz

Lage: Bevorzugte, ruhige Sackgasse; Zentrumsnah (750m); Schulen fußläufig

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Dieses gepflegte Anwesen bietet eine seltene Kombination aus Platz, Ruhe und Stadtnähe. Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss, die Raum für kreative Entfaltung lässt. Ob als großzügiges Familiendomizil oder großes Einfamilienhaus mit Büro- und Homeoffice – hier erwerben Sie eine Immobilie mit Wertsteigerungspotenzial in einer begehrten Lage der Stadt. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

## Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohngegenden der Stadt. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur garantiert absolute Privatsphäre und Sicherheit für spielende Kinder.

Trotz der idyllischen Ruhe ist die Anbindung hervorragend:

Zentrumsnah: Das Stadtzentrum ist lediglich 750 Meter entfernt und somit bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Familienfreundlich: Alle Schulformen befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Perfekte Infrastruktur: Ärzte, ein Krankenhaus, verschiedene Supermärkte sowie Baumärkte sind direkt im Ort ansässig und sichern die tägliche Versorgung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,02 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



Ansicht Eingang



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Flur EG

# Exposé - Galerie



Büro EG

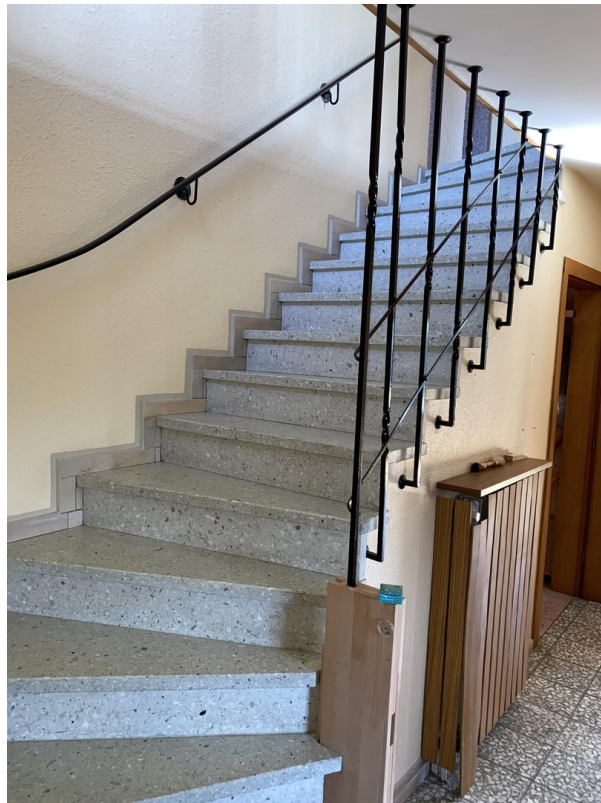


Büro EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Treppe zum DG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



WC DG

# Exposé - Galerie



Vollbad DG



Ausbaureserve Spitzboden



Gaszentralheizung

# Exposé - Galerie



Zugang Kelleraußentreppe



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum mit Wasseranschluss



Großer Keller/Nutzraum

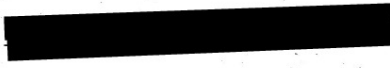
# Exposé - Grundrisse

NEUBAU EINES WOHNGHAUSES  
IN BAD OLDESLOE

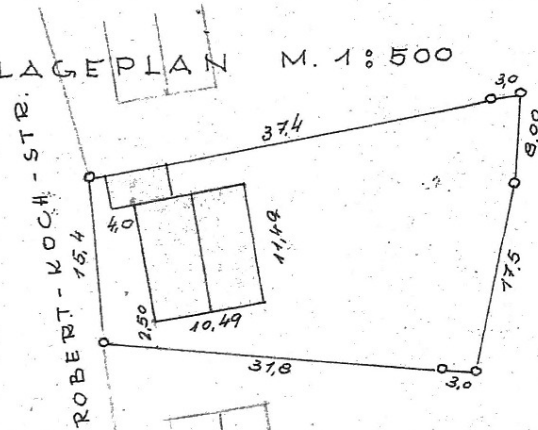
72/0106

ROBERT-KOCH-STR.

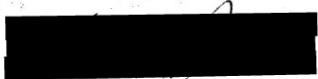
BAUHERR:



LAGEPLAN M. 1:500



BAD OLDESLOE, 20.3.1964



BAUHERR:

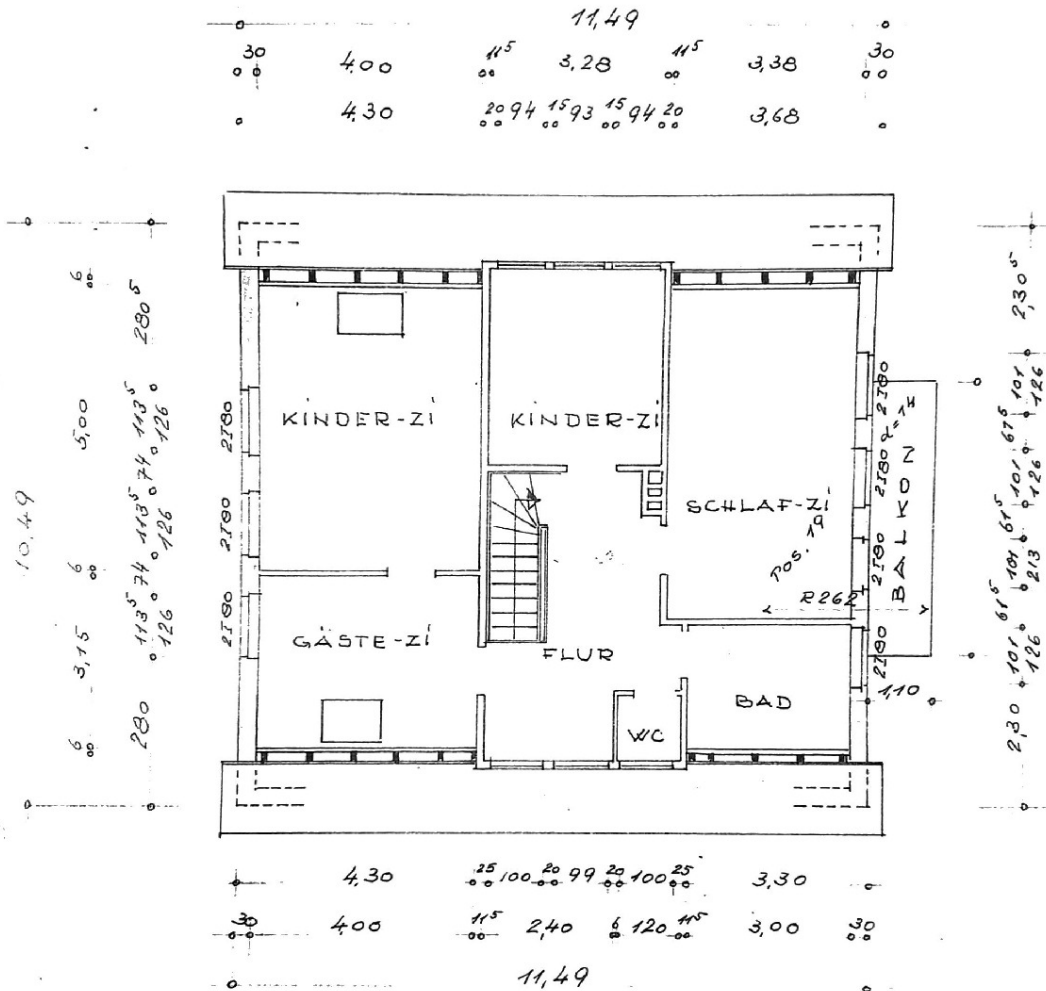
22.5.64

*Rathhoff*

ARCHITEKT:  
Architektur- u. Ingenieurbüro  
**Hans-Georg Rathhoff**  
Bad Oldesloe  
Am Stadion 23 • Tel. 3356

# Exposé - Grundrisse

SCHNITT



DACHGESCHOß

BAD OLDESLOE, 20.

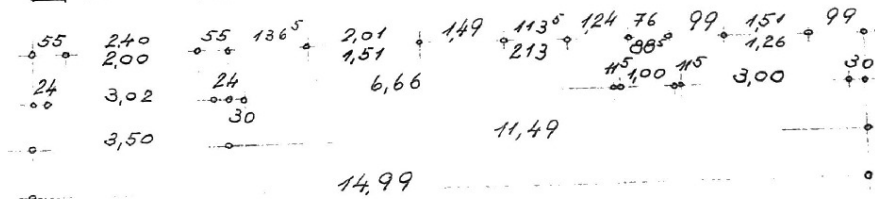
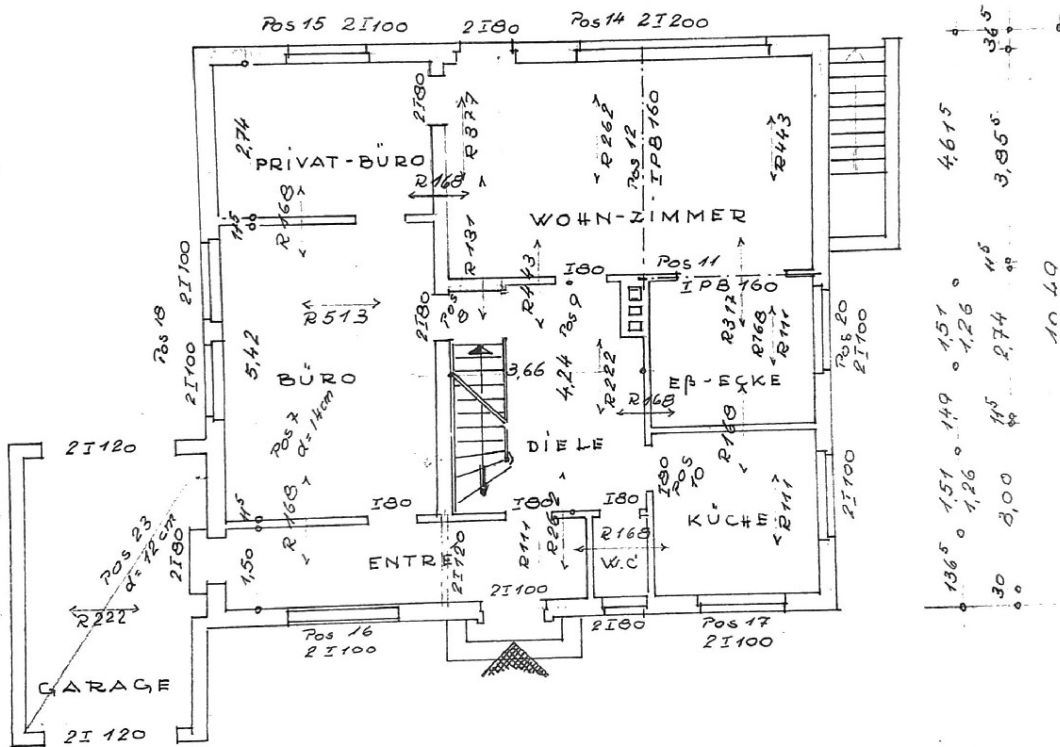
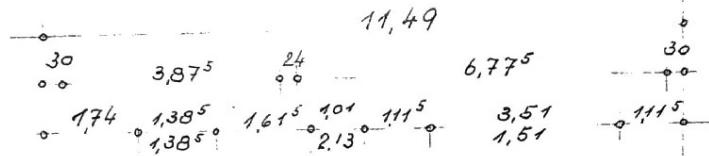
BAUTERR: [REDACTED]

ARCHITE

# Exposé - Grundrisse

3,50 11,49

KELLERGESCHOß



ERDGESCHOß





# Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses  
Bauort: Bad Oldesloe, Robert Koch Str.  
Bauherr: [REDACTED]  
-.-.-.-.-

## Berechnung der Wohnfläche:

### A. Erdgeschoß

1. Küche:	$3,00 \cdot 3,00 \cdot 0,97$	=	8,73 qm
2. Eßbecke:	$3,00 \cdot 2,74 \cdot 0,97$	=	7,97 "
3. Wohnzimmer:	$3,855 \cdot 6,775 \cdot 0,97$	=	25,33 "
4. W.C.:	$1,00 \cdot 1,50 \cdot 0,97$	=	1,46 "
5. Diele:	$(3,66 \cdot 4,24 - 1,00 \cdot 3,10) \cdot 0,97$	=	12,05 "
			<u>55,54 qm</u>
			=====

### B. Dachgeschoß:

6. Kinderzi.:	$(4,00 \cdot (5,00 - 0,8/2)) \cdot 0,97$	=	17,85 qm
7. Gästezi.:	$(4,00 \cdot (3,15 - 0,8/2)) \cdot 0,97$	=	10,67 "
8. W.C.:	$1,20 \cdot 1,20 \cdot 0,97$	=	1,40 "
9. Bad :	$(3,00 \cdot (2,40 - 0,8/2)) \cdot 0,97$	=	5,82 "
10. Schlaf.Zi.:	$(3,38 \cdot (6,00 - 0,8/2)) \cdot 0,97$	=	18,36 "
11. Ki.Zi.:	$3,28 \cdot 3,50 \cdot 0,97$	=	11,14 "
12. Flur:	$(3,66 \cdot 2,50 - 1,26 \cdot 1,26 + 2,80 \cdot 3,28 - 1,10 \cdot 3,10) \cdot 0,97$	=	12,93 "
13. Balkon:	$1,10 \cdot 5,00 \cdot 0,25$	=	1,38 "
			<u>79,55 qm</u>
			=====

Gesamte Wohnfläche = 7 R = 135,09 qm  
=====

### Büroteil:

Büro:	$5,42 \cdot 4,00 \cdot 0,97$	=	21,28 qm
Privatbüro:	$2,74 \cdot 4,00 \cdot 0,97$	=	10,63 "
Entré:	$1,50 \cdot 6,66 \cdot 0,97$	=	9,69 "
			<u>41,57 qm</u>
			=====

Bad Oldesloe, den 20. März 1964

Anbau 1975 = 21 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche = ~ 198 m<sup>2</sup>  
Bauherr: [REDACTED]

Architektur- u. Ingenieurbüro  
Hans-Georg Rathhoff  
Bad Oldesloe  
Am Stadion 28 · Tel. 8356

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2026-006278254

Gültig bis: 15.03.2036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Robert-Koch-Straße 25, 23843 Bad Oldesloe		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2001		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	327,65 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
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"/> 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 type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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.

### Harsche Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25  
53498 Bad Breisig

16.03.2026

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<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 <sup>2</sup> SH-2026-006278254

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

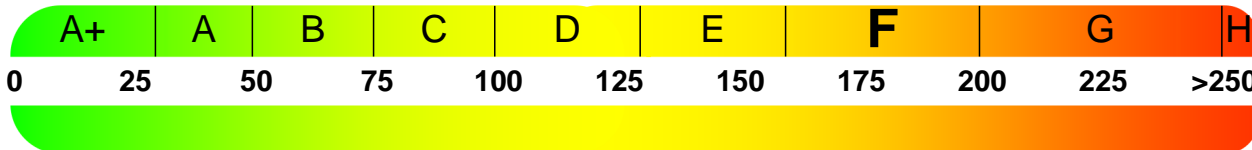
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 46,25 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

177,02 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



178,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

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

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

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

177,02

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

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</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>3</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil Wärmebereitstellung<sup>4</sup>: Anteil EE<sup>5</sup> der Einzelanlage: Anteil EE<sup>6</sup> aller Anlagen:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>6</sup> :			

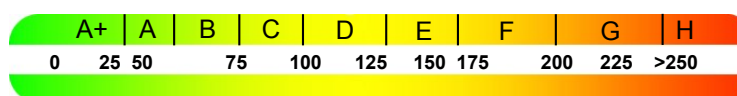
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>6</sup>:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>6</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

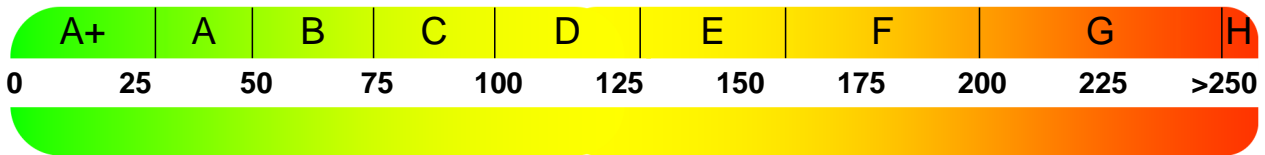
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2026-006278254

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

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

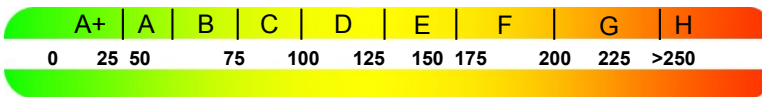
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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						

## 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

4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch 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 <sup>2</sup> SH-2026-006278254  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## 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