

Exposé

Ferienhaus in Apen

Ferienhaus Lüttje Holthuus: 230 Tage Auslastung, 14.129 € Überschuss, Top Bewertung & Smarte Technik



Objekt-Nr. OM-444593

Ferienhaus

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Jürgens

Stahlwerkstraße 150
26689 Apen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2021	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	880,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,85 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im „Lüttje Holthuus“ – Wo Ihr Business bereits läuft, bevor Sie den Schlüssel umdrehen.

Sie träumen vom eigenen Ferienhaus, haben aber keine Lust auf jahrelangen Aufbau und Technik-Stress? Dann ist das „Lüttje Holthuus“ in Apen genau die Chance, auf die Sie gewartet haben. Hier kaufen Sie kein Projekt, sondern ein perfekt eingespieltes, digitalisiertes Erfolgskonzept.

Zahlen, die für sich sprechen:

Dieses moderne Blockbohlenhaus (Baujahr 2021) ist bei Gästen heiß begehrt. Mit einer Auslastung von rund 230 Tagen im Jahr und einer hervorragenden Bewertung (Ø 9/10 auf Booking.com) erzielen Sie einen attraktiven Überschuss von ca. 14.129 € pro Jahr. Das bedeutet für Sie: Die Immobilie trägt sich nicht nur von selbst, sondern liefert vom ersten Tag an einen positiven Cashflow.

Smarte Technik – Maximale Freiheit für Sie:

Das „Lüttje Holthuus“ ist für die Zukunft gebaut. Dank modernster Smart-Home-Steuerung für Licht, Heizung und Energie sowie einem schlüssellosen Zugang per Zahlencode können Sie den Betrieb fast vollständig aus der Ferne steuern. Ihre Gäste checken autark ein, während Sie die volle Kontrolle über Ihr Business behalten – egal, wo Sie gerade sind.

Ihr Bonus für die Zukunft:

Im Kaufpreis enthalten ist ein bereits erschlossenes, hinteres Zusatzgrundstück von ca. 400 m². Ob Sie hier später ein zweites Ferienhaus bauen, den Garten als Wellness-Oase erweitern oder das Grundstück separat veräußern – Sie sichern sich hier eine wertvolle Reserve.

Das „Rundum-Sorglos-Paket“:

Das Haus wird komplett möbliert und „löffelfertig“ übergeben. Die eigene Website inklusive Buchungssystem ist bereits etabliert. Zudem begleiten wir Sie auf Wunsch bei der Einarbeitung, damit Ihr Start als Gastgeber so entspannt wie möglich verläuft.

Ausstattung

Smarter Komfort trifft Wohlfühl-Ambiente. Übernehmen und den Automatik-Modus genießen

Dieses Blockbohlenhaus aus dem Jahr 2021 ist technisch auf dem neuesten Stand und für den unkomplizierten Betrieb optimiert:

Smart Home & Autarkie: Steuern Sie Licht, Heizung und Energie effizient per App. Dank des professionellen Zahlencode-Systems benötigen Ihre Gäste keinen physischen Schlüssel – der Check-in erfolgt vollautomatisch und zeitunabhängig.

Nachhaltigkeit inklusive: Eine eigene Wallbox für E-Autos sowie Ladestationen für E-Bikes machen das Haus besonders attraktiv für die wachsende Zielgruppe der umweltbewussten Urlauber.

Löffelfertige Übergabe: Das Haus wird komplett möbliert verkauft. Vom gemütlichen Sofa bis zum Teelöffel ist alles vorhanden – Sie können die laufenden Buchungen ohne Unterbrechung übernehmen.

Wellness im Bad: Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen, begehbaren Dusche.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Ihr sicheres Fundament für die Zukunft. Mehr als nur eine Immobilie – ein fertiges Konzept

Baugrundstück inklusive: Zum Objekt gehört ein ca. 400 m² großes, bereits erschlossenes Zusatzgrundstück im hinteren Bereich. Nutzen Sie es als Garten-Erweiterung, als wertvolle Reserve oder für eine spätere Bebauung (Gästehaus/Eigenheim).

Starthilfe für Gastgeber: Wir lassen Sie nicht allein. Der aktuelle Eigentümer bietet Ihnen eine umfassende Einarbeitung in alle Prozesse (Buchungssystem, Gästekommunikation, Technik) an.

Etablierte Marke: Sie übernehmen die eigene Website sowie die exzellenten Profile auf Booking.com und FeWo-direkt.

Finanzierungs-Check: Als Experten für Immobilienfinanzierung prüfen wir auf Wunsch gerne vorab, wie Sie dieses Investment optimal mit Ihren persönlichen Zielen in Einklang bringen.

Lage

Aktivurlaub vor der Haustür. Natur genießen & perfekt angebunden sein

Das „Lüttje Holthuus“ punktet durch seine strategisch günstige Lage für Urlauber, die das Ammerland entdecken wollen.

Naherholung: Der Augustfehner Kanal liegt quasi direkt vor der Tür. Der idyllische Weg am Wasser entlang lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder morgendlichen Joggingrunden ein – typisch norddeutsche Entspannung pur.

Optimale Erreichbarkeit: Dank der Nähe zur Schnellstraße und der Autobahn A28 (Bremen/ Emden) ist das Haus für Gäste extrem unkompliziert zu finden. Diese hervorragende Anbindung ist ein Hauptfaktor für die überdurchschnittliche Auslastung.

Alles für den täglichen Bedarf: In weniger als 5 Minuten sind Ihre Gäste bei Edeka, Lidl, Aldi oder dem örtlichen Bäcker. Auch Ärzte und Apotheken sind im nahen Umkreis vorhanden.

Ausflugsziel Ammerland: Ob Radtouren durch die berühmte Parklandschaft oder Ausflüge Richtung Küste – von hier aus startet der perfekte Urlaubstag.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Frontansicht



Lüttje Holthuus

Exposé - Galerie



Attraktive Lage

- Direkt am Kanal
- Ruhige Wohngegend
- Gute Anbindung

Luftaufnahme



Wohn- und Essbereich II

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie

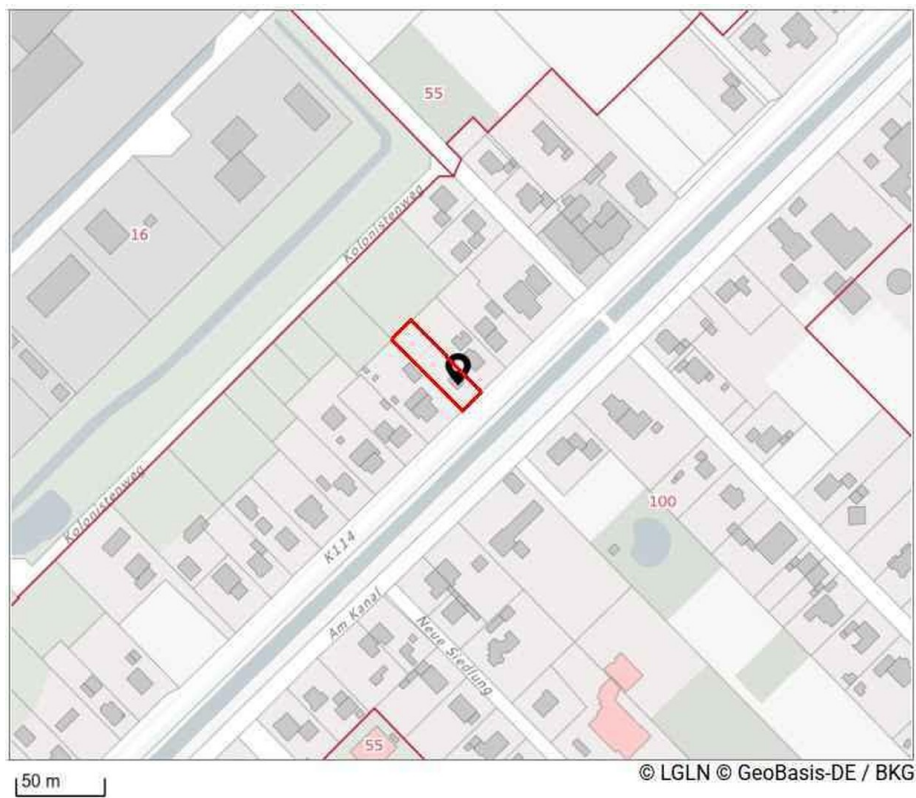
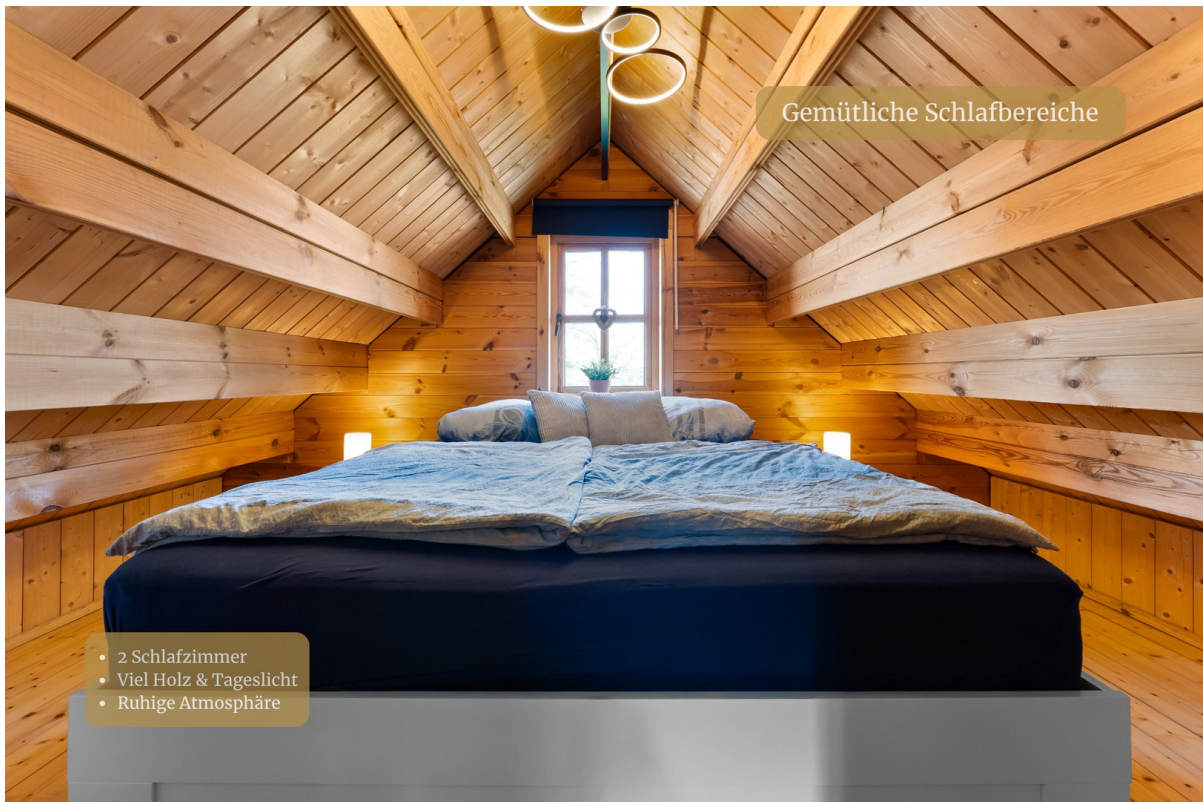


Badezimmer



Begehbare Dusche

Exposé - Galerie



Auszug aus der Flurkarte

Exposé - Galerie

Ihr Ansprechpartner



Christian Jürgens
Investor, Immobilienmakler und Finanzierungsberater

Telefon: 0177 4240956
E-Mail: christian.juergens@jk-growth.de

Ihr Ansprechpartner - Christia

Exposé - Grundrisse

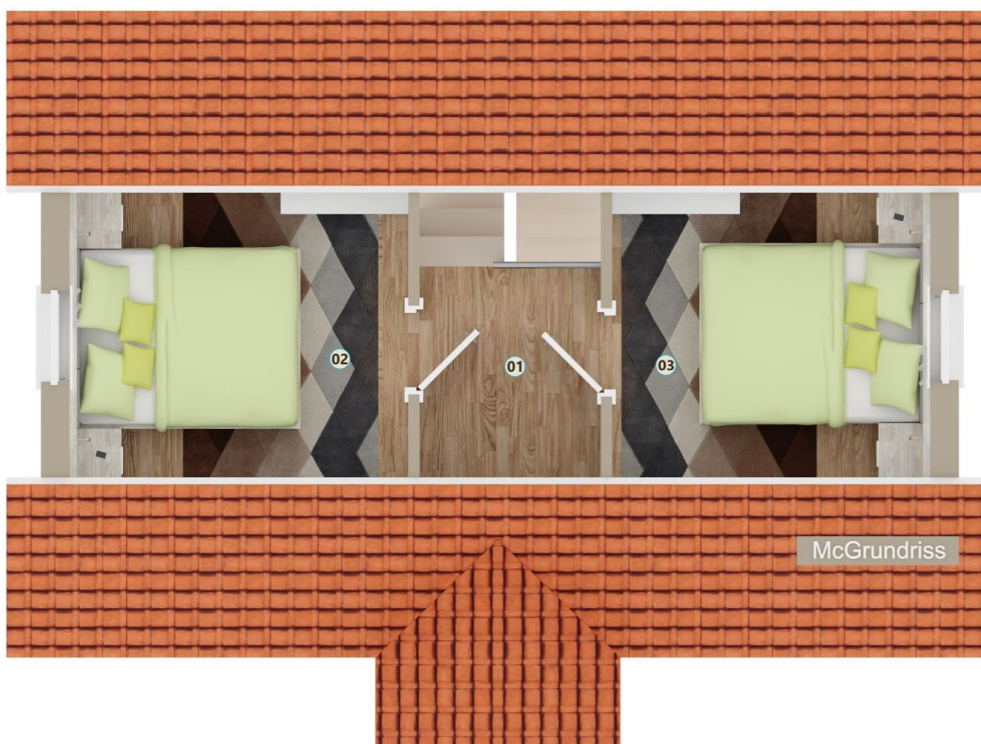


LEGENDE

- 01 Eingang/Gar
Wohnen/Ess
- 24,16 m²
- 02 Flur - 1,68 m²
- 03 Bad - 7,14 m²
- 04 HWR - 2,92 m²
- 05 Abstellraum
- 06 überdachte
- 15,00 m²

Grundriss Erdgesch

Grundriss - Erdgeschoss



LEGENDE

- 01 Flur/Abstellr
- 02 Schlafen 1 -
- 03 Schlafen 2 -

Grundriss Dachgesch

Grundriss - Dachgeschoss

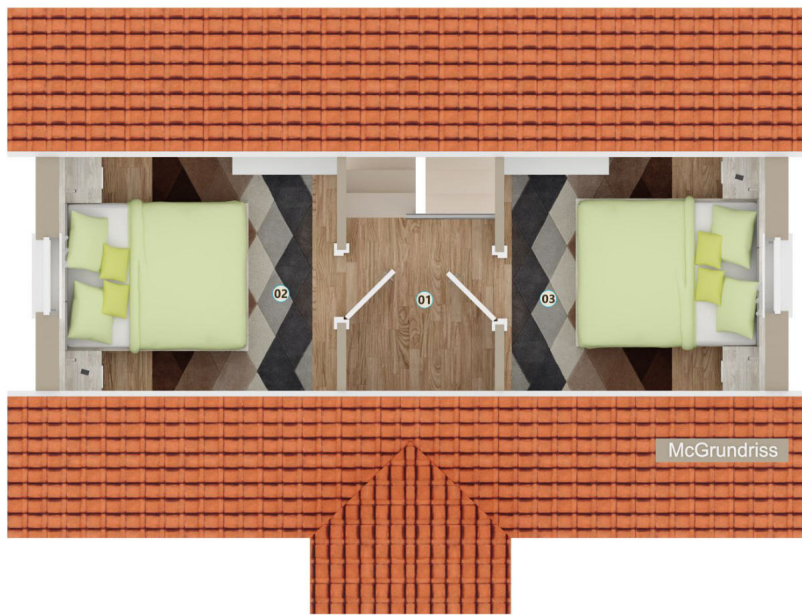
Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Eingang/Gard./
Wohnen/Essen/Kochen
- 24,16 m²
- 02 Flur - 1,68 m²
- 03 Bad - 7,14 m²
- 04 HWR - 2,92 m²
- 05 Abstellraum - 1,56 m²
- 06 überdachte Terrasse
- 15,00 m²

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur/Abstellraum - 4,43 m²
- 02 Schlafen 1 - 12,98 m²
- 03 Schlafen 2 - 12,98 m²

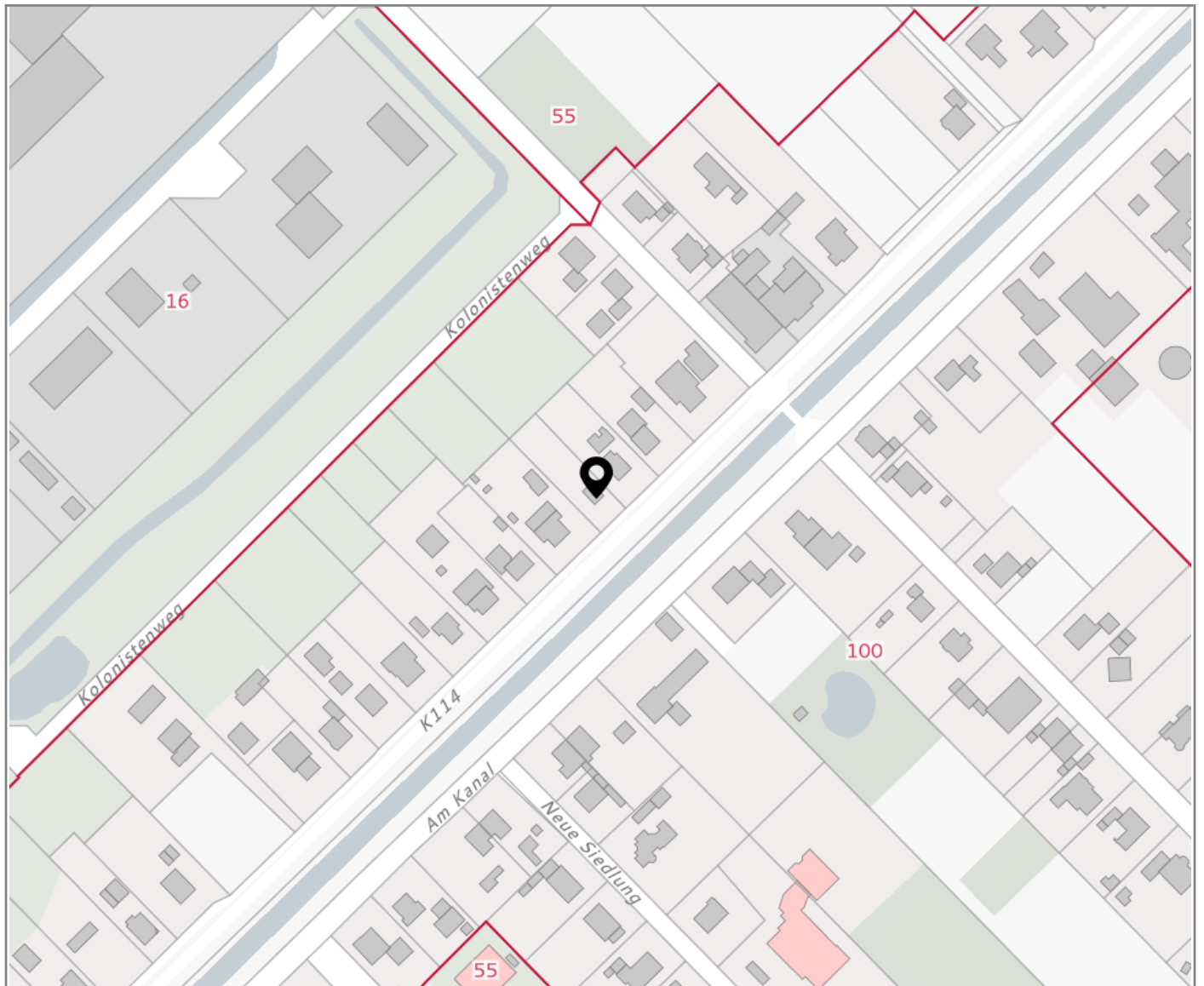
Exposé - Anhänge

1. Bodenrichtwert Auskunft
2. Flächenberechnung nach DIN 277
3. Energieausweis

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.08.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Stahlwerkstraße 150, 26689 Apen - Augustfehn II
Gemarkung: 0862 (Apen), Flur: 1, Flurstück: 50/3



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01204132

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 100 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: II

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.24536&lng=7.77997&zoom=16.42&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.24536&lng=7.77997&zoom=16.42&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

DIPL. ING. ARCHITEKT MANFRED MARTENS
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND KOORDINATION
 STEILWALL 22 26655 WESTERSTEDE
 TEL. 04488/4604 AUTO 01520/9724446 FAX 73371

Feriengebäude Stahlwerkstrasse 150 in 26689 Augustfehn

Berechnung der Nutzfläche (NUF) nach DIN 277

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen/ Kochen	2,930 m x	5,190 m =	15,21 qm	
Eingang/ Gard	1,570 m x	5,190 m =	8,15 qm	
	1,470 m x	0,545 m =	0,80 qm	

Netto - Raumfläche = **24,16 qm**

Bad	2,780 m x	2,570 m =	7,14 qm	
-----	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **7,14 qm**

HWR	2,595 m x	1,125 m =	2,92 qm	
-----	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **2,92 qm**

Abstr.	1,060 m x	1,470 =	1,56 qm	
--------	-----------	---------	---------	--

Netto - Raumfläche = **1,56 qm**

Flur	1,600 m x	1,050 m =	1,68 qm	
------	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **1,68 qm**

überd. Terrasse	3,000 m x	5,000 m =	15,00 qm	
-----------------	-----------	-----------	----------	--

Nettofläche = **15,00 qm**

Dachgeschoss:

Schlafen 1	4,430 m x	2,930 m =	12,98 qm	
------------	-----------	-----------	----------	--

Netto - Raumfläche = **12,98 qm**

Schlafen 2	4,430 m x	2,930 m =	12,98 qm	
------------	-----------	-----------	----------	--

Netto - Raumfläche = **12,98 qm**

Flur / Abstellen	2,820 m x	1,570 m =	4,43 qm	
------------------	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **4,43 qm**

Summe Nutzfläche DIN 277				= 82,85 qm
---------------------------------	--	--	--	-------------------

Westerstede im Juli 2025


 Dipl. Ing. Manfred Martens

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **11.05.2036**

Registriernummer: NI-2026-006392361

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Stahlwerkstraße 150 26689 Apen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	99,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Der Energieberater
Alexander Berg
Am Delf 9
26160 Bad Zwischenahn

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **12.05.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

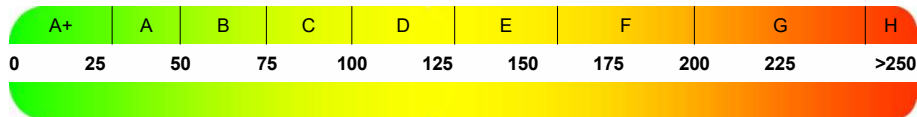
Registriernummer:

NI-2026-006392361

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 GEG ³
 - 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

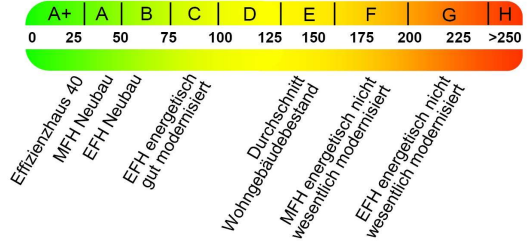
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			%

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

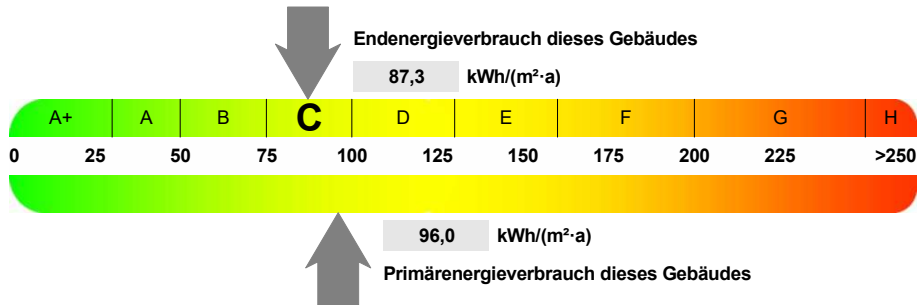
Registriernummer:

NI-2026-006392361

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 21,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

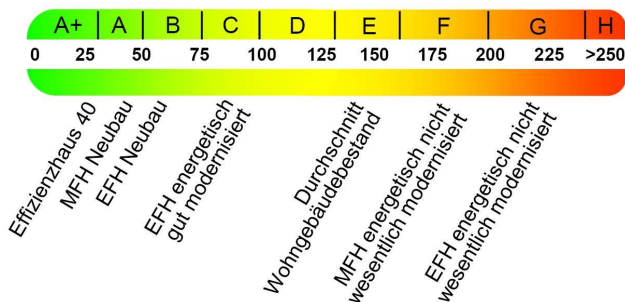
87,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas LL	1,10	22867	7968	14899	1,22

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises