

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Doppelhaushälfte mit potenzial auf großem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-448403**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **449.000 €**

22415 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	591,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,05 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	22,43 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Drei Wohnebenen für flexible Nutzung!

Auf ca. 126 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen verfügt die

Immobilie über 4,5 Zimmer sowie zwei Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der wohnlich ausgebaut, über eine breite Holzterrasse erreichbare Spitzboden (ca. 22 m²), der mit einem hellen, lässigen Raum und einer kleinen Kammer zusätzlichen Platz bietet.

Diese charmante DHH wurde 1954 errichtet und zum Teil renoviert, befindet sich aber in großen Teilen im Originalzustand. Das ca. 591 m² große und real geteilte Grundstück bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Das Grundstück verfügt über einen tollen großen Naturgarten inklusive Gartenteich. Ob grillen, spielen, plantschen oder chillen- und das alles gleichzeitig- ist hier wunderbar möglich. Der großzügige, eingewachsene Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Zusätzlichen Stauraum findet man in einem Geräteschuppen.

Der große Vorgarten verleiht dem Eingangsbereich eine repräsentative Note. Die Garage und der davorliegende Stellplatz erlauben komfortable Parkmöglichkeiten.

Auch ist eine Erweiterung der Stellplätze auf dem Grundstück denkbar.

Der Vollkeller bietet reichlich Platz für Hobby, Lagerung und Technik und vervollständigt dieses attraktive Immobilienangebot.

Diese Doppelhaushälfte mit Potenzial und großem Garten ist aufgrund der dortigen Lebensqualität und des Wertsteigerungspotenzials eine gefragte Immobilie, die durch ihre gute Nachbarschaft und die Nähe zur attraktiven Infrastruktur überzeugt.

Eine Einladung zum glücklich sein für Familien, Paare und Pets!

Ausstattung

Fakten zur Immobilie: Erdgeschoss/Dachgeschoss/Spitzboden

- Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1954 massiv Bauweise
- Grundstücksgröße ca. 591 m² mit tollem Garten
- Wohnfläche ca. 126 m² verteilt auf zwei Ebenen EG/DG
- 4,5 Zimmer + wohnlich ausgebautem Spitzboden ca. 22 m²
- Eigene Auffahrt / mehrere Außenstellplätze
- Eigene Garage
- Geräteschuppen
- Weitläufiger Vorgarten
- Terrasse und großer Garten mit Gartenteich
- Duschbad im Erdgeschoss mit Fenster
- Kunststofffenster zweifach verglast 2002
- Elektrik wurde aktualisiert
- Dezentrale Warmwasserbereitung /Durchlauferhitzer
- Gasheizung aus 2005
- Laminat- und Fliesenböden in der gesamten Immobilie

- Vollunterkellert ca. 50 m²- Waschküche, Heizungsraum und Hobbykeller

- Mehrgenerationshaushalt möglich

EG

- Wohnzimmer ca. 25 m²

- Küche mit Zugang zum Garten

- Zimmer ca. 11 m² mit Terrassenzugang

- Gäste-WC mit Dusche und Fenster

DG

- Zwei gut geschnittene Räume

- Zimmer eins mit ca. 14,65 m² liegt zur Gartenseite

- Zimmer zwei ca. 15,27 m² zum Vorgarten und verfügt über einen kleinen Balkon

- Ein halbes Zimmer für Homeoffice oder als begehbaren Kleiderschrank.

Hier ist ein Kücheneinbau denkbar und möglich - perfekt für Generationenwohnen

- Wannen-Duschbad mit Fenster

Spitzboden

- Erreichbar über eine massive Holztreppe

- Ein wunderschönes ca. 16 m² großes und helles Dachzimmer

- Kammer von ca. 4,5 m²

- kleiner Flur

Außenbereich

- Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung

- Terrasse ca. 50 m²

- Gartenteich

- Geräteschuppen mit Zugang zur Garage

Keller

- Das Kellergeschoss bietet ein umfangreiches Raumangebot mit einem großen Hobbyraum, zwei weiteren Kellerräumen, einer Waschküche sowie dem Heizungs- und Technikbereich.

Das Objekt steht nach Absprache zur Verfügung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Diese DHH befindet sich im Hamburger Stadtteil Langenhorn/Fuhlsbüttel. Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet mit Tempo-30-Zone. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Die Nähe zur Natur und den Freizeitmöglichkeiten kombiniert mit einer perfekten Infrastruktur macht diesen Standort unschlagbar.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto optimal. Die U-Bahn-Station "Fuhlsbüttel-Nord" ist nur wenige Minuten

entfernt und bietet schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum, sodass Sie in weniger als 30 Minuten die zentralen Punkte Hamburgs erreichen können. Zusätzlich ist die Busanbindung ebenfalls gut ausgebaut, was die Mobilität in der Umgebung erhöht.

Autobahnanbindung

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit über die Autobahn A7 aus, die in wenigen Fahrminuten erreicht werden kann.

Natur

Der Alsterwanderweg im Hamburger Norden, speziell um Fuhlsbüttel, bietet naturnahe Spazierwege und Radwege, die direkt am Flusslauf entlangführen. Besonders attraktiv ist der Abschnitt durch den Teetzpark, der direkt in Fuhlsbüttel beginnt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege sowie Erholungsflächen bietet auch das Raakmoor. Die grüne Umgebung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und lädt zu entspannenden Spaziergängen ein.

Einkaufsmöglichkeiten

Die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig und bequem erreichbar. Eine kleine Ladenzeile deckt den schnellen Bedarf und in der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die für den täglichen Bedarf sorgen. Ob die Einkaufsmeile in Hamburg-Fuhlsbüttel, primär rund um den Ratsmühlendamm und den Erdkampsweg gelegen oder das Einkaufszentrum "Krohnstieg Center" sie bieten eine breite Palette an Geschäften, Restaurants und Cafés, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	362,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenteich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse I



Terrasse II

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Küche

Exposé - Galerie



Garten



Duschbad/G-WC EG

Exposé - Galerie



Wintergarten



Zimmer I OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer II OG

Exposé - Galerie



Halbeszimmer OG



Wannenbad OG

Exposé - Galerie



Treppe zum Spitzboden



Wannenbad OG

Exposé - Galerie



Zimmer/Spitzboden



Zimmer/Spitzboden

Exposé - Galerie



Abstellkammer/Spitzboden



Keller

Exposé - Galerie



Waschküche



Hobbykeller

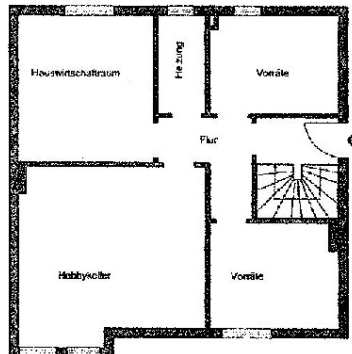
Exposé - Galerie



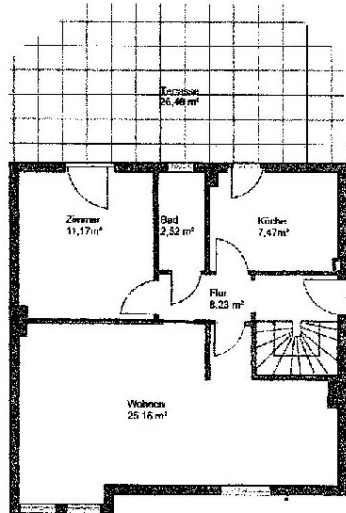
Kellereingang

Exposé - Grundrisse

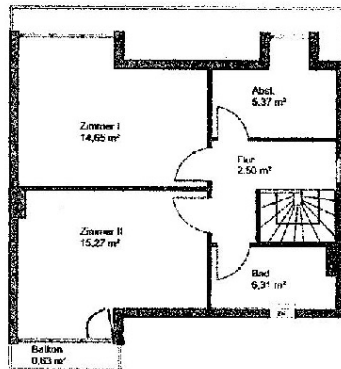
Vogtshof 7 - 22415 Hamburg



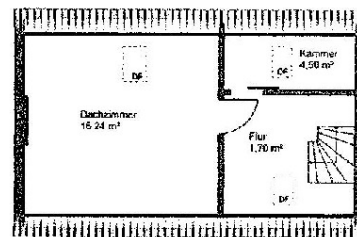
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden - Nutzfläche

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 11.04.2036

Registriernummer: HH-2026-006330316

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude, einseitig angebaut		
Adresse	Vogtshof 7 22415 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1954 - mit wohnlich ausgebautem Dachgeschoss		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	100	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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)
Lutz-Matthias Peters
Schornsteinfegermeister
Kapitän-Schröder-Weg 13
22417 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 11.04.2026

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006330316

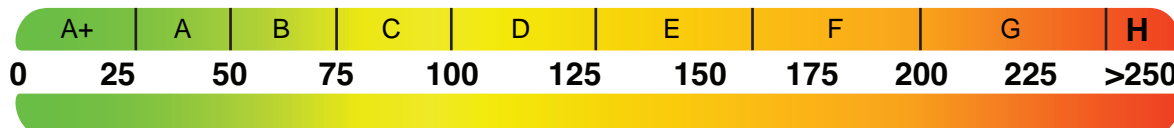
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 94,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

362 kWh/(m²·a)



414 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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]

362 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 Mehrfachnennungen 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-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

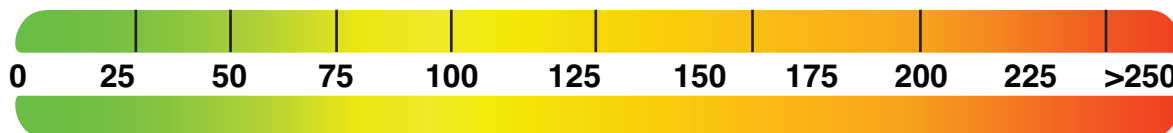
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006330316

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

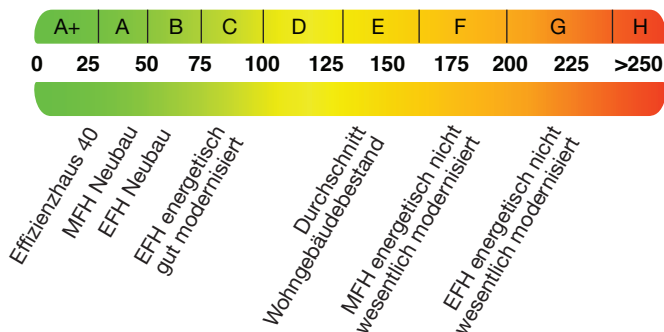
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2026-006330316

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	Heizung	Austausch der Gasheizung gegen eine Wärmepumpe Luft monovalent	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Elektro-Durchlauferhitzer im Keller erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Eingangstür	Wärmeschutzverglasung mit 3 Scheiben, $U_w=1W/(m^2K)$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Außenwand gg. Außenluft	Wärmedämmverbundsystem - 14 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Dach	Dämmung des Daches - 22 cm WLS 032	<input checked="" 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:

<https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buergerinformationen/energiesparinformationen>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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