

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Attraktives Reihenmittelhaus in Hamburg-Volksdorf - ohne Makler -



Objekt-Nr. **OM-448928**

Reihenhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Weidemann

22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	153,00 m ²	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	55,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und umfassend renovierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1960 in begehrter Lage von Hamburg-Volksdorf bietet Ihnen ein ideales Zuhause. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² (+ ca. 20 m² anzurechnende Nutzfläche im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss) überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Das Reihenhaus bietet mit dem Erdgeschoss (Eingangsbereich, Wohn-/Esszimmer, Küche), dem ersten Geschoss (Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Vollbad) sowie Dachgeschoss (Schlaf- oder Gästezimmer, Duschbad, Abstellraum) ausreichend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert, der Keller ist komplett weiß gefliest und verfügt teilweise über Heizkörper. Er kann als Spielzimmer, weitere Stellfläche, Hobbyraum oder Werkstatt und zusätzlich abgetrenntem Wäschekeller vielseitig genutzt werden. Ein zusätzlicher Zugang zum Keller besteht vom Garten aus.

Eine zeitlose Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist vorhanden. In der Diele und Küche wurden hochwertige helle Fliesen verlegt, im Wohnzimmer ein Buchenparkett. Im Obergeschoss sowie Dachgeschoss liegt in allen Räumen (mit Ausnahme der Bäder) ein nachhaltiges Bambusparkett. Im Obergeschoss gibt es zusätzlich einen Balkon. Durch die südliche Ausrichtung sind die Räume sehr hell und es ergeben sich interessante Sichtachsen, die den Blick ins Grüne lenken. Die Fenster sind isolierverglast, zum größten Teil Kunststofffenster.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohnraum schafft und sich ideal als Schlaf- oder Gästezimmer nutzen lässt. Drei bodentiefe neue Dachflächenfenster von Velux geben dem Raum einen lichtdurchfluteten und freundlichen Charakter, der Blick geht weit über die Nachbargärten. Elektrische Rollläden dienen der Verdunklung und dem sommerlichen Hitzeschutz. Zudem wurde im Jahr 2018 ein modernes Duschbad eingebaut.

Das Grundstück umfasst ca. 153 m² und bietet Platz für entspannte Stunden im eigenen Garten. Die Terrasse (ca. 18 m²) wurde im Jahr 2019 neu mit hochwertigem Backsteinpflaster angelegt und liegt sightgeschützt. Sonnenschutz wird durch ein Sonnensegel gewährleistet. Sowohl im Garten als auch vor dem Haus gibt es einen Wasseranschluss, der sich aus einem Regenwasserreservoir speist. Gartenmöbel, Auflagen und Geräte finden im Gartenhaus Platz.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zahlreiche hochwertige Maßnahmen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und machen einen sofortigen Einzug problemlos möglich.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wesentliche Renovierungen und Modernisierungen:

- Erneuerung des Hauptbadezimmers im Obergeschoss inkl. der Wasserleitungen (2005)
- Erneuerung der kompletten Elektroverkabelung inkl. LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen (2018)
- Schaffung eines separaten Stromnetzanschlusses (2018)
- Neue Velux-Dachflächenfenster Kunststoff inkl. elektrischer Rollläden (2018 und 2024)
- Dämmung des Dachgeschosses (2018 und 2024)
- Einbau des zweiten Badezimmers im Dachgeschoss (2018)
- Neubau der Terrasse und Zuwegung zum Haus mit Backsteinpflaster (2019)
- Bau eines dachbegrüntes Fahrradhauses (2019)
- Errichtung Gartenhaus (2019)
- Neue Brennwerttherme: Gas-Brennwertgerät/Gas-Brennwert-Hybridgerät von Buderus, zusätzlicher Anschluss einer Luft-Wärmepumpe möglich (2023)

- Renovierung Eingangsbereich, Treppenhaus, Küche und Arbeitszimmer (2025)
- Sicherheitspaket bestehend aus Einbruchsicherung der Kellerfenster und neuer Schließanlage mit höchsten mechanischen Sicherheitsanforderungen für zivile Schließsysteme (2025)

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus in Hamburg-Volksdorf
- grüner und absolut ruhiger Lage, hier hört man nur die Vögel zwitschern
- Ca. 105 m² Wohnfläche plus ca. 20 m² wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Ca. 153 m² Grundstück
- vollunterkellert
- Zwei Badezimmer
- Umfangreich modernisiert und renoviert, gehobener Standard
- Hochwertige Fliesen und Parkett
- Neue Gasbrennwerttherme aus 2023
- Wasseranschlüssen vor und hinter dem Haus
- Bequeme und sichere Aufbewahrung von Rädern und Zubehör im Fahrradhaus
- optimale Anbindung und Erreichbarkeit:
 - ÖPNV (Bushaltestelle in 450 m, U-Bahnanschluss in ca. 1 km)
 - Kindergarten ca. 500 m
 - Schule ca. 500 m

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das RH liegt in einer ruhigen Sackgasse (nur Anliegerverkehr) in attraktiver und familienfreundlicher Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Volksdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit altem Baumbestand und überwiegend gepflegter Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung aus.

Volksdorf gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Nordosten Hamburgs und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Volksdorf und sind schnell erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Angebot an Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Zudem laden zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete – wie die Volksdorfer Teichwiesen oder der nahegelegene Wald – zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Die U-Bahn-Linie U1 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt in ca. 30 Minuten. Auch mit dem Bus sowie mit dem Auto sind die City als auch umliegende Stadtteile gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Balance aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Nähe – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die die Lebensqualität in Hamburg schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Reihenmittelhaus Ansicht vorn

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Blick in den Vorgarten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Ausblick Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vollbad

Exposé - Galerie



Schlaf- oder Arbeitszimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Gäste- oder Schlafzimmer



Gäste- oder Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Abstellraum



Terasse

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Gültig bis: 22. 04. 2036

Registriernummer: HH-2026-006356702

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Frankring 22c 22359 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnung	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	141,8	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (105,0)	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	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 Anlagen ⁵	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 (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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23. 04. 2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

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

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

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16. 10. 2023**

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006356702

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

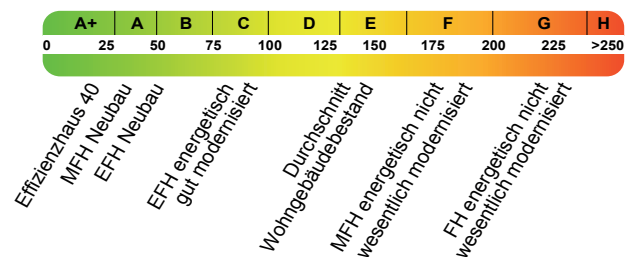
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu Einsparung³

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

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16. 10. 2023**

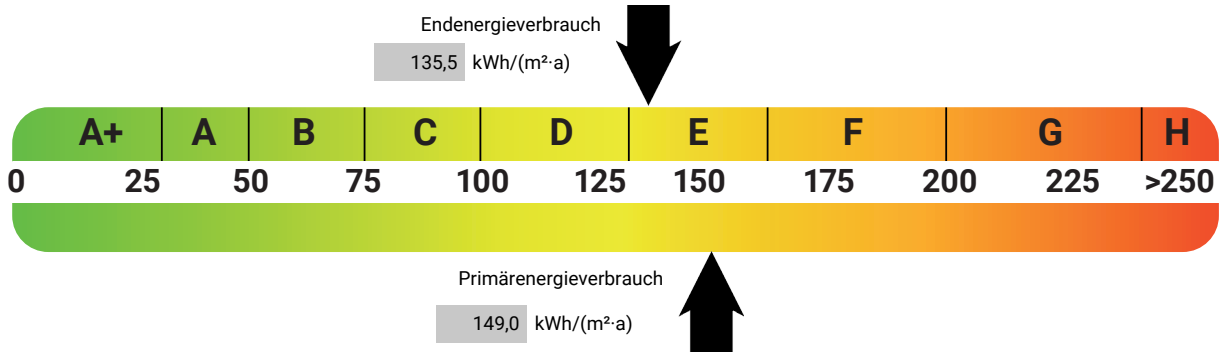
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2026-006356702

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **31,6** kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

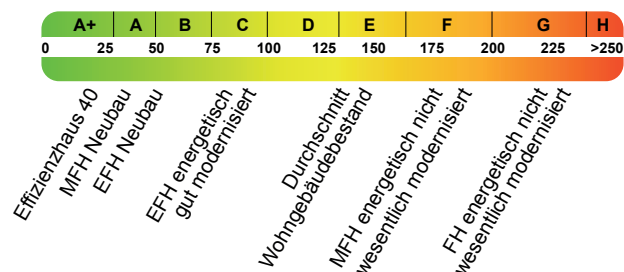
135,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.04.22	31.03.23	Erdgas H	1,1	15.632	2.835	12.797	1,13
01.04.23	31.03.24	Erdgas H	1,1	15.940	2.841	13.099	1,17
01.04.24	31.03.25	Erdgas H	1,1	19.345	2.829	16.516	1,17

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 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 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2026-006356702

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

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
			<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"/>		
			<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:

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

Registriernummer: HH-2026-006356702

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 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 prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung 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 der 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