

Exposé

Einfamilienhaus in Doberlug-Kirchhain

Haus mit 3.085 m² Grundstück, Hof, Garage & Nebengebäuden – nur 81.999 €



Objekt-Nr. OM-450210

Einfamilienhaus

Verkauf: **81.999 €**

Ansprechpartner:
Carsten Seeberger

032353 Doberlug-Kirchhain
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.085,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	28,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Viel Platz statt Kompromisse.

81.999 € für ein Haus mit rund 79 m² Wohnfläche, 4 Zimmern, Garage, Nebengebäuden, Hof und ca. 3.085 m² Grundstück – solche Gesamtpakete findet man nur noch selten.

Wer nicht nur Wohnfläche sucht, sondern Platz, Freiraum und echte Möglichkeiten, sollte hier genauer hinschauen.

Schon bei der Einfahrt merkt man den Unterschied

Tor auf, auf den Hof fahren, aussteigen – und sofort sehen: Hier ist Raum.

Kein typisches kleines Standardgrundstück, keine enge Bebauung, kein Gefühl von zu wenig Platz. Stattdessen Hof, Nebengebäude, Freiflächen und ein Grundstück mit Substanz.

Das Haus

Das Wohnhaus bietet eine praktische Aufteilung und eine gute Grundlage für Käufer, die lieber selbst gestalten als teuer fertig kaufen.

Modernisierungs- und Renovierungsbedarf ist vorhanden. Genau deshalb bietet dieses Objekt die Chance, eigene Vorstellungen umzusetzen und dabei echten Mehrwert zu schaffen.

Preis mit Augenmaß

Der Kaufpreis von 81.999 € berücksichtigt bereits den vorhandenen Modernisierungsbedarf und lässt Käufern finanziellen Spielraum für individuelle Anpassungen. Statt einen hohen Kaufpreis für fremde Entscheidungen zu zahlen, investieren Sie hier gezielt in Ihre eigenen Wünsche.

Der Kaufpreis orientiert sich am Objektzustand, dem großen Grundstück sowie den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten.

Für wen passt es?

Ideal für Menschen, die mehr suchen als Standard:

- kleine Familien
- Paare mit Gartenwunsch
- Ruhesuchende
- Käufer mit Platzbedarf
- Hobbyhandwerker
- Naturfreunde
- Menschen mit Ideen

Warum jetzt ansehen?

Häuser mit:

- großem Grundstück
- Hof
- Garage
- Nebengebäuden
- fairem Preis

- Entwicklungspotenzial

sind in dieser Kombination selten geworden.

Fazit

Kein Hochglanzobjekt. Kein Blender.

Sondern ein ehrliches Haus mit Platz, Möglichkeiten und einem Preis, bei dem sich Besichtigen lohnt.

Kaufpreis: 81.999 €

Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten

- Kaufpreis: 81.999 €
- Baujahr 1963
- ca. 79 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- ca. 3.085 m² Grundstück
- 1 Garage
- massive Nebengebäude
- geschützter Hofbereich
- Teilkeller
- Gasheizung (2018)
- Solarunterstützung vorhanden
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- kurzfristig verfügbar

Raumaufteilung mit Überblick

Erdgeschoss

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer (Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
- Küche
- Badezimmer
- Diele / Windfang
- Flur

Obergeschoss

- ausgebautes Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- zusätzliche Ausbau- bzw. Stauraumreserve

zusätzlich vorhanden

- Teilkeller

- Garage
- Nebengebäude
- weitere Lager- und Nutzflächen

Warum dieses Angebot so interessant ist

Viele Häuser bieten nur Wohnen. Dieses bietet zusätzlich echten Nutzwert:

- Platz für Werkstatt, Hobby oder Lager
- große Garten- und Freiflächen
- Raum für Tierhaltung oder Selbstversorgung
- Stellflächen auf dem eigenen Grundstück
- Abstand, Ruhe und Privatsphäre

Ein besonderes Detail: Auf Teilen des Grundstücks grasen derzeit Alpakas aus der Nachbarschaft. Sie gehören nicht zum Verkaufsumfang, sorgen aber für einen sympathischen und naturnahen Charakter.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Anfrage

Fordern Sie gern das ausführliche Exposé an. Bitte senden Sie uns dafür Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer. Besichtigungen erfolgen gerne nach Terminabstimmung.

Hinweis

Die angegebene Wohnfläche von ca. 78,9 m² basiert auf vorliegenden Planunterlagen.

Maklerhinweis

Für Exposé und Online-Portale ist die Formulierung „ca. 78,9 m² Wohnfläche“ auf Basis der vorliegenden Pläne vertretbar.

Haftungshinweis

Diese Berechnung wurde überschlägig anhand der vorhandenen Planunterlagen erstellt. Sie ersetzt keine Wohnflächenberechnung nach Aufmaß und keine baurechtliche oder sachverständige Prüfung.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen der Eigentümerin. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir weder eine Haftung noch eine Gewährleistung dafür übernehmen.

Impressum

Firma: Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt)

Adresse: Margeritenstraße 8, 01979 Lauchhammer

Telefon: 03574 / 4673247

Mobil: 0151 / 44 647 800

Web: www.immo-fuchs-bilien.de

E-Mail: carsten.seeberger@immo-fuchs-bilien.de

Geschäftsführer: Carsten Seeberger

Maklererlaubnis gemäß § 34c GewO, erteilt durch das Ordnungsamt Lauchhammer

HRB 17211, Amtsgericht Cottbus – USt-IdNr: DE362411898

Lage

Lage

Ruhige, gewachsene Wohnlage in Doberlug-Kirchhain. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Bahnhof und Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Angenehm Wohnen mit kurzen Wegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Innenhof Torseite

Exposé - Galerie



Garage



Auffahrt

Exposé - Galerie



Gartenausschnitt



Hühnerauslauf

Exposé - Galerie



Nebengebäude mit Solar



Wohnzimmer Kachelofen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Küchenausschnitt I

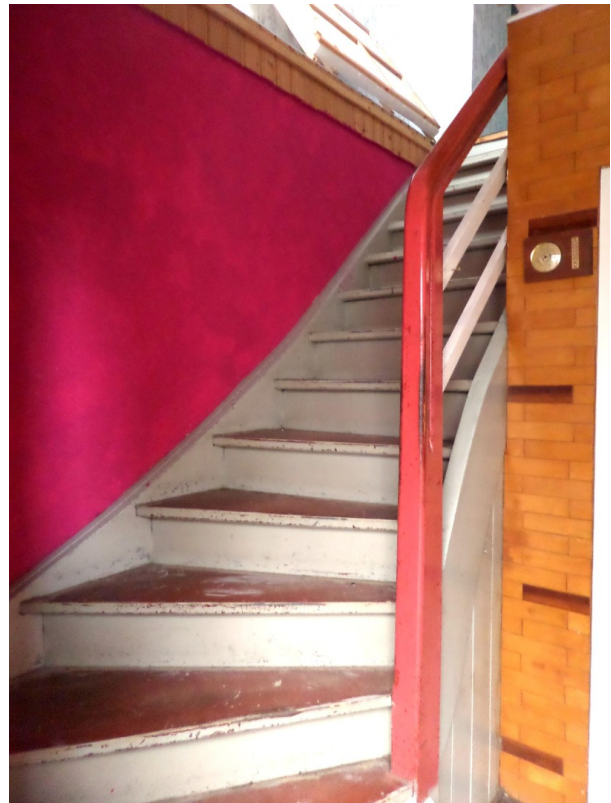
Exposé - Galerie



Küchenausschnitt II



Badezimmer



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Ausbaumöglichkeit OG



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Viessmann Heizungsanlage



Sicherungskasten

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Kellerraum Beispiel

Exposé - Galerie

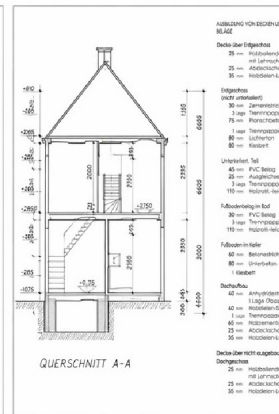
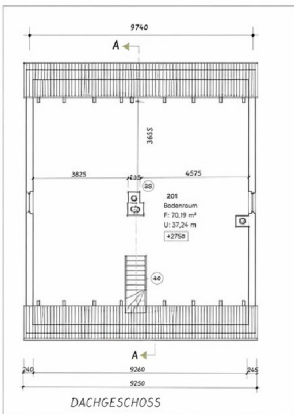
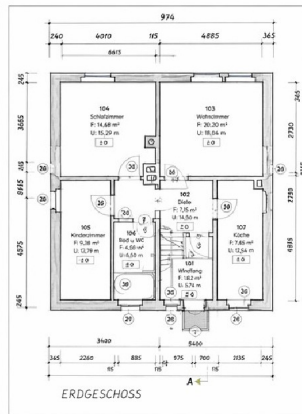
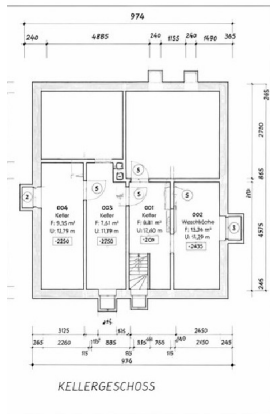
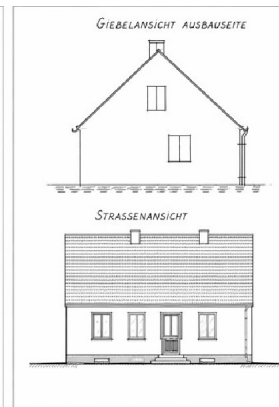
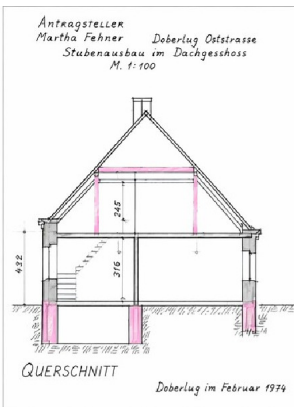
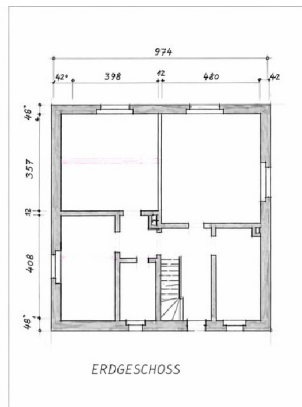
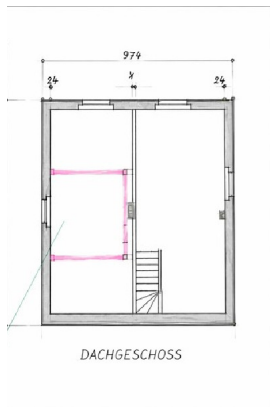


Holzlager



Gartenausschnitt

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung nach Planmaß

Berechnungsart	Wohnflächen-Näherungsberechnung nach Planmaß
Grundlage	vorliegende Bestands- und Ausbaupläne
Stand	auf Basis der eingereichten Bilddateien
Hinweis	keine amtliche Wohnflächenberechnung, kein Aufmaß vor Ort

1. Erdgeschoss

Die Raumflächen sind im Erdgeschossplan bereits einzeln eingetragen.

Raum	Fläche
Windfang	1,82 m ²
Diele	7,15 m ²
Wohnzimmer	20,20 m ²
Schlafzimmer	14,58 m ²
Kinderzimmer	9,35 m ²
Bad/WC	4,50 m ²
Küche	7,05 m ²
Summe Erdgeschoss	64,65 m²

2. Dachgeschoss – rosafarbener Ausbau / Schlafzimmer

Aus dem handgezeichneten Ausbauplan lassen sich folgende Maße plausibel ableiten:

- Breite des Zimmers: ca. 3,98 m
- Tiefe des Zimmers: ca. 3,57 m

Rechnung: 3,98 m × 3,57 m = 14,21 m²

Erdgeschoss	64,65 m ²
Dachgeschosszimmer	14,21 m ²
Gesamtwohnfläche	78,86 m²

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 13.12.2023

Registriernummer: BB-2023-004857328

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Oststraße 10 03253 Doberlug-Kirchhain		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1963		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	117,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Flüssiggas		
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 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)

Torsten Schulze

Schornsteinfegermeister
Unterschrift des Ausstellers
Torsten Schulze
Seestraße 10 · 01983 Großbräschen
Tel. 03 57 53 / 69 25 95 · Fax 69 25 96
Ausstellungsdatum 14.12.2023

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 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

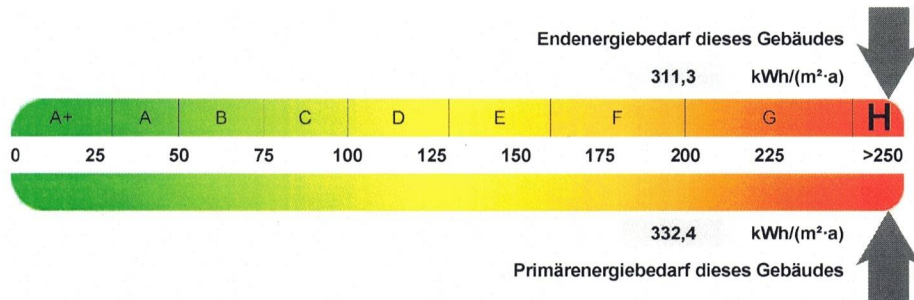
Registriernummer:

BB-2023-004857328

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **82,5** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **332,4** kWh/(m²·a) Anforderungswert **57,9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,78** W/(m²·K) Anforderungswert **0,34** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

311,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

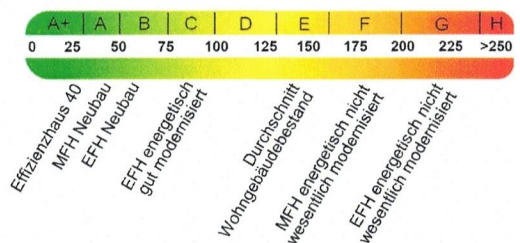
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

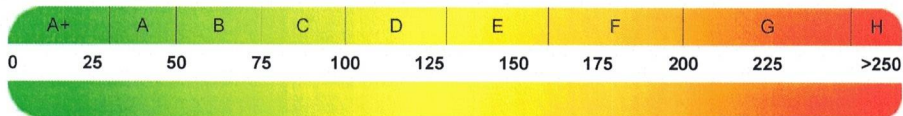
BB-2023-004857328

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



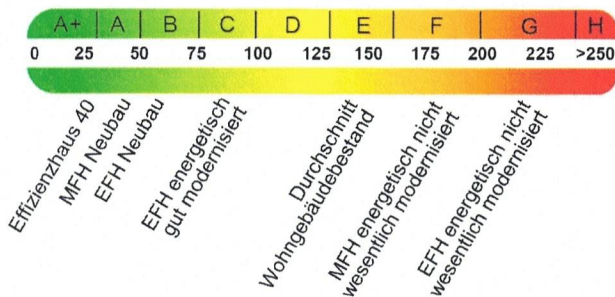
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2023-004857328

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	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizung	Biomasse-Heizkessel, Holzpellets	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Torsten Schulze

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Dieser Energieausweis wurde anhand von Daten des Eigentümers und selbstermittelter Daten erstellt. Für fehlende oder falsche Daten wird keine Haftung übernommen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

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 – 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 Berechnungen 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