

Exposé

Einfamilienhaus in Malente-Neukirchen

Saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung samt Traumausblick



Objekt-Nr. **OM-451254**

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Alina May

23714 Malente-Neukirchen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	774,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	264,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	49,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser gemütliches Zuhause aufgrund sich vergrößernde Lebensverhältnisse.

Dieses außergewöhnliche, umfassend sanierte und renovierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Malente-Neukirchen vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und eine einzigartige Lage am Dorf- und Feldrand.

Auf ca. 265 m² Wohnfläche (+50% des Balkons und Terrasse) erwarten Sie insgesamt 9 Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zwei Küchen, drei zeitlose Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für höchsten Wohnkomfort und Flexibilität.

Das 774 m² große Grundstück in leichter Hanglage in beehrter Südausrichtung begeistert mit einem unverbaubaren Weitblick über die angrenzenden Felder. Genießen Sie auf dem 12 m² großen Balkon oder auf der 30 m² großen Terrasse traumhafte Sonnenauf- und -untergänge in ruhiger, naturnaher Umgebung.

Die Immobilie wurde in den letzten 2 Jahren aufwendig modernisiert und überzeugt durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale: wie z. B. ein neues Dach inklusive leistungsstarker Photovoltaikanlage mit Speicher, die eine nahezu autarke Stromversorgung von bis zu 98 % ermöglicht, neue Fenster und Türen, eine neue Nobilia Küche im Landhausstil, mit Kochinsel und hochwertigen E-Geräten, helle und freundliche Wand- und Deckengestaltung sowie ein Glasfaseranschluss für zukunftssichere Konnektivität und vieles mehr. Einen genauen Investitionsplan finden Sie weiter unten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie die seltene Kombination aus idyllischer Lage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit.

Schulen und Kindergärten sind nicht weit entfernt. In diesem Haus besteht absolut kein Renovierungsstau.

Ein Zuhause mit Charakter, Weitblick und modernem Anspruch – ideal für alle, die Ruhe, Raum und Unabhängigkeit schätzen.

- Verkauf von Privat -

Für die Preisermittlung wurde ein Fachmann hinzugezogen.

Energieausweis E

Investitionsplan:

2014 – Neue Ölheizung/Brennwertkessel (25kw, Buderus)

ca. 2019 - neues Garagendach

2020 – komplett neue Fenster und Balkontüren

2023 - Neue Dachbodenluke

2023 – Neue Bodenbeläge (Vinyl und Laminat)

2023 – Renovierung der gesamten Wände und Decken im Haus mit hellen Farben

2023 – Setzen eines neuen Gartenzaunes

2023 – Neue Landhausstil-Küche samt neuer E-Geräte im EG (Nobilia)

2023 – Neue Elektrik Küche EG

2023 – Erdung und neuer Hausanschluss

2023 - neuer Schaltschrank

2024 – Neue Haustür samt Vorbau

2024 – 17 neue Zimmertüren im Landhausstil

2024 – Errichtung neuer Gartenhütte (6m²)

2024 – Neues Dach mit Aufsparrendämmung samt Installation PV-Anlage (19 Module, 10kw Speicher, 7,98kw Peak) und neue Dachfenster, neue Schornsteineindeckung samt neuer Einzug

2024 – Heckenbepflanzung im Garten (Devils Dream)

2024 – Bau einer Pflanzwand mit Weintraubensorten

2024 – Bau/Erneuerung und Vergrößerung des oberen Parkplatzes

2025 – Anschluss ans Glasfasernetz

2026 – Sanierung Balkon

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Ausstattung

Bemerkung zur Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich technisch und optisch in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand, da in den vergangenen Jahren kontinuierlich und umfangreich investiert wurde. Der Modernisierungsumfang ist für ein Einfamilienhaus dieser Größe deutlich überdurchschnittlich und deckt nahezu alle relevanten Gewerke ab – von Dach, Fenstern und Elektrik bis hin zu Innenausbau und Energieversorgung.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus klassischem Wohnkomfort und moderner, zukunftsorientierter Technik: Das neue Dach mit Aufsparrendämmung bildet gemeinsam mit der Photovoltaikanlage inklusive 10 kW Speicher ein energetisch starkes Gesamtkonzept. Die Stromversorgung kann dadurch – je nach Nutzung – einen sehr hohen Autarkiegrad erreichen. Ergänzt wird dies durch eine Buderus-Brennwertheizung, den Glasfaseranschluss sowie die vollständig erneuerte Elektroinfrastruktur inklusive neuem Schaltschrank und Erdung.

Im Innenbereich überzeugt das Haus durch eine konsequent einheitliche Gestaltung: neue Bodenbeläge, helle Wand- und Deckengestaltung, 17 neue Innentüren im Landhausstil sowie eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten schaffen ein modernes, sofort bezugsfertiges Wohnambiente ohne Renovierungsbedarf.

Auch Außenanlagen und Nebenflächen wurden nicht vernachlässigt. Dach, Garage, Balkon, Stellplatzbereich, Zaunanlagen, Bepflanzung und Gartenhütte wurden erneuert oder neu geschaffen. Damit wurde nicht nur der Wohnkomfort, sondern auch die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie deutlich gesteigert.

In Summe handelt es sich um eine Immobilie mit selten umfangreich dokumentierter Investitionshistorie und praktisch nicht vorhandenem Modernisierungstau – ein entscheidender Vorteil für Käufer, die in den kommenden Jahren keine größeren Sanierungsmaßnahmen einplanen möchten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lagebeschreibung – Malente-Neukirchen (Schleswig-Holstein)

Malente-Neukirchen ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Malente im Kreis Ostholstein. Die Umgebung gehört zur bekannten Holsteinische Schweiz, einer der seenreichsten und landschaftlich attraktivsten Regionen Norddeutschlands. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit der Ostseeküste sowie wichtiger Städte.

Natur & Umgebung

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Feldern, Wäldern und zahlreichen Seen. Typisch für die Region sind eine sehr geringe Bebauungsdichte, viel Natur und ein hoher Freizeitwert.

- * Teil der Seenplatte rund um Kellersee, Dieksee und Ukleisee
- * Hoher Erholungswert: Radfahren, Wandern, Wassersport
- * Ruhige, dörfliche Wohnlage mit landwirtschaftlicher Prägung
- * Sehr familienfreundliche, naturnahe Umgebung

Diese Kombination macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe suchen und gleichzeitig die touristische Infrastruktur der Region nutzen möchten.

Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Lage ist Malente-Neukirchen verkehrlich sinnvoll angebunden.

- * Zentrum von Malente: ca. 5–10 Minuten
- * Eutin: ca. 10 Minuten
- * Plön: ca. 15 Minuten
- * Kiel: ca. 35–40 Minuten
- * Lübeck: ca. 35 Minuten
- * Ostseeküste (z. B. Timmendorfer Strand): ca. 25–30 Minuten

Über Landstraßen besteht Anschluss an die B76 und B430, wodurch sowohl Kiel als auch Lübeck schnell erreichbar sind. Bahnanschlüsse befinden sich in Malente-Gremsmühlen und Eutin.

Infrastruktur & Versorgung

Die Nahversorgung erfolgt überwiegend über Malente und Eutin.

Dort vorhanden:

- * Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Drogerien, Einzelhandel)
- * Ärzte, Apotheken und Kliniken
- * Kindergärten und Schulen
- * Gastronomie und touristische Angebote

Neukirchen selbst bietet die typische dörfliche Struktur mit gewachsener Nachbarschaft und ruhigem Wohnumfeld.

Wohn- und Lebensqualität

Die Lage zeichnet sich durch folgende Faktoren aus:

- * Ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr
- * Hoher Freizeit- und Erholungswert

* Nähe zur Ostsee bei gleichzeitig deutlich moderaterem Preisniveau

* Beliebt bei Familien, Ruhesuchenden und Home-Office-Pendlern

—

Kurzfasit:

Malente-Neukirchen ist eine ruhige, naturnahe Wohnlage in der Holsteinischen Schweiz mit guter Erreichbarkeit von Kiel, Lübeck und der Ostsee. Die Kombination aus ländlicher Idylle, Seenlandschaft und solider Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für langfristiges Wohnen und Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,22 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



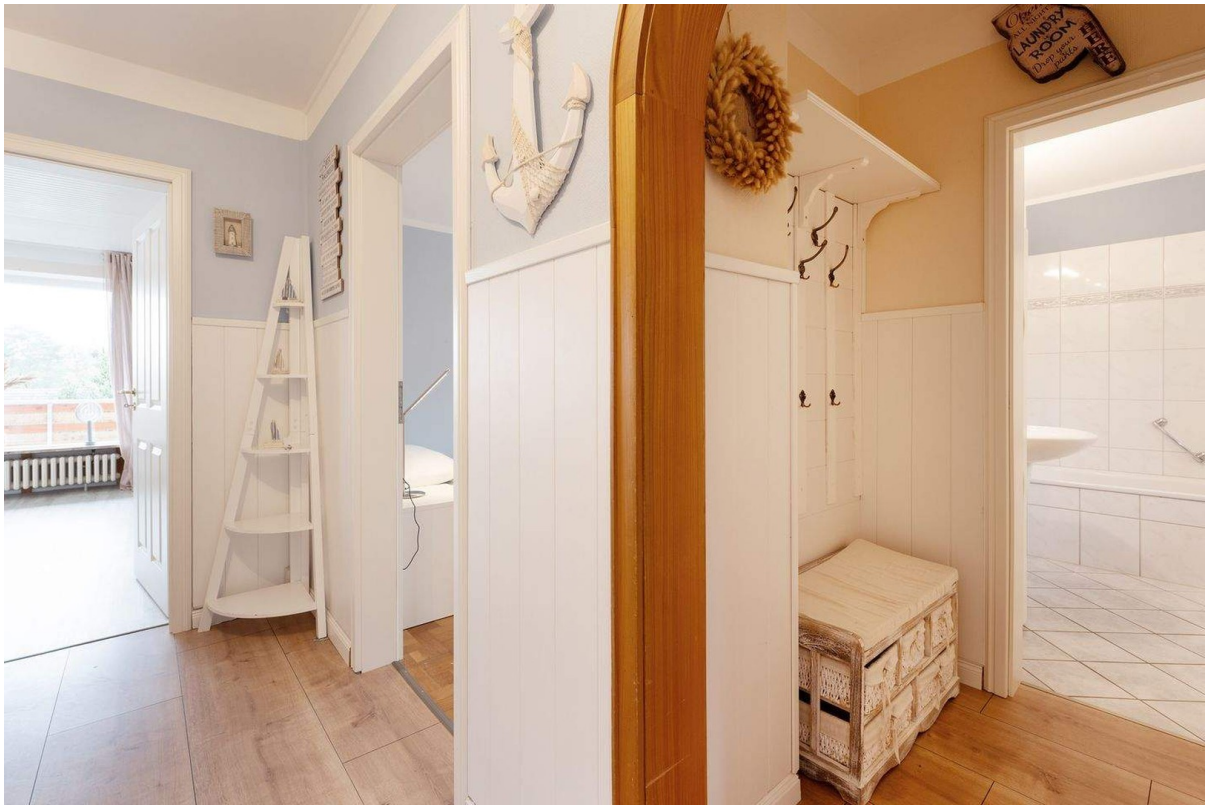
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



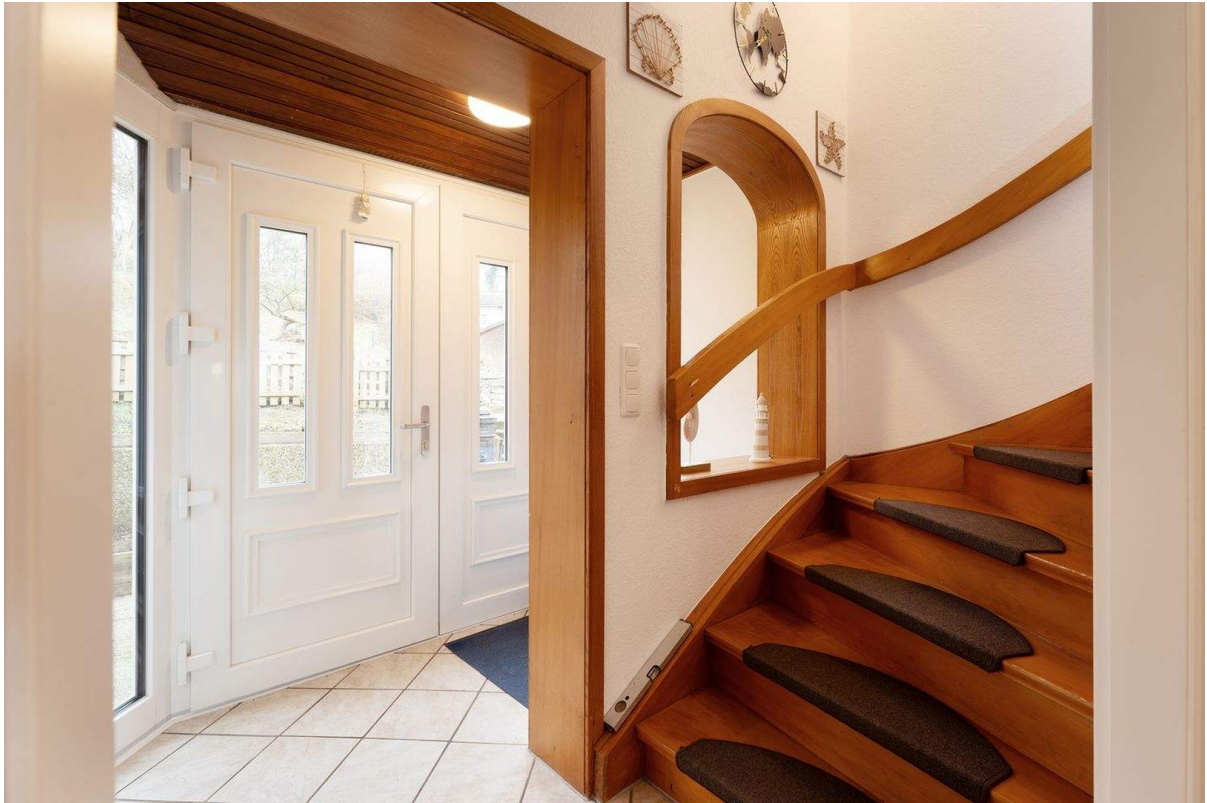
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



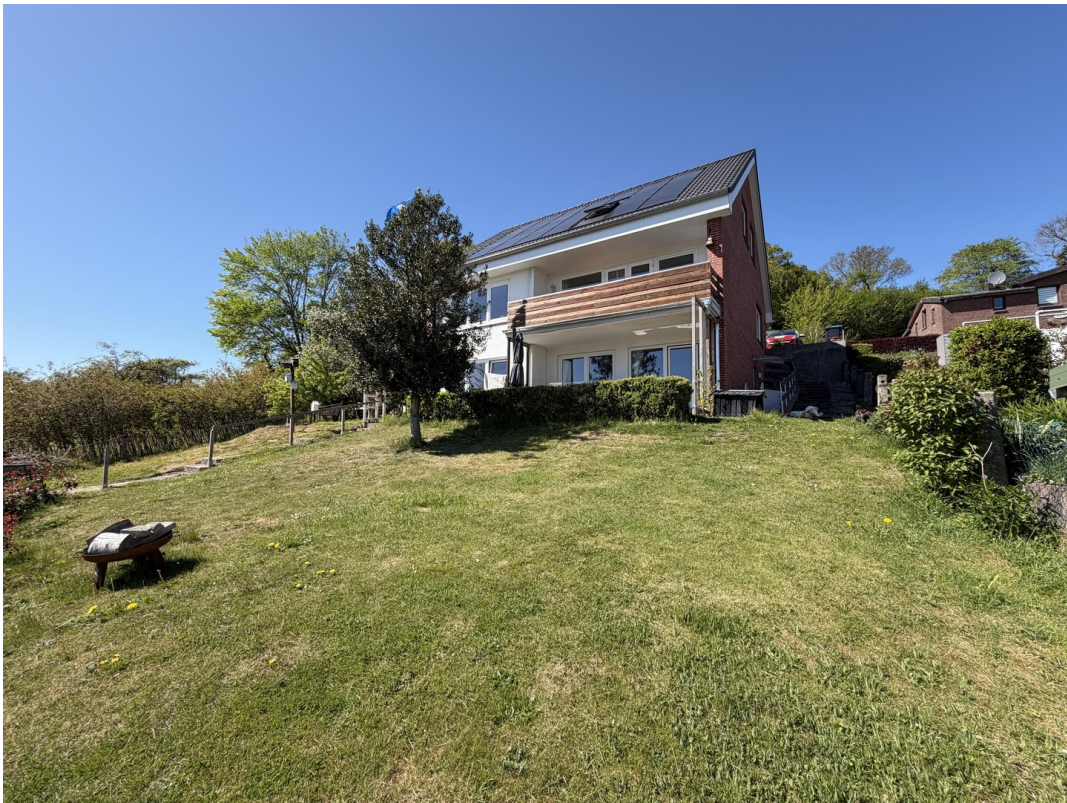
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

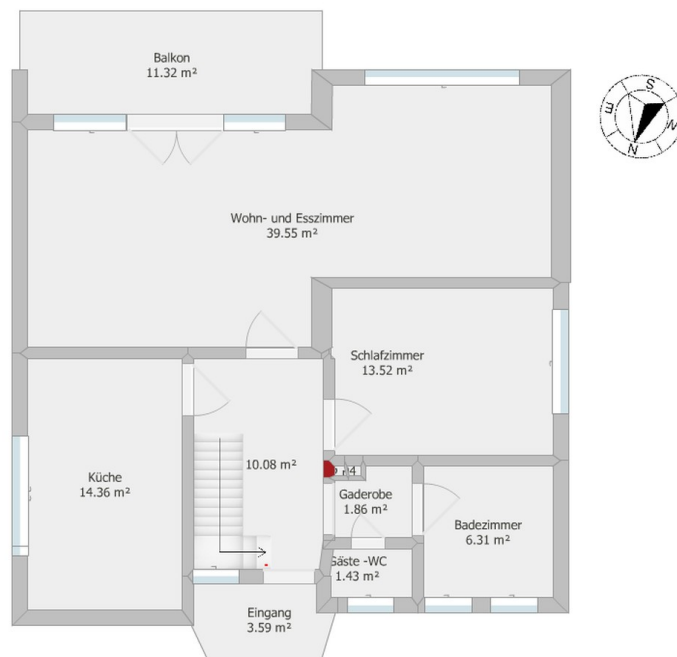


Exposé - Galerie

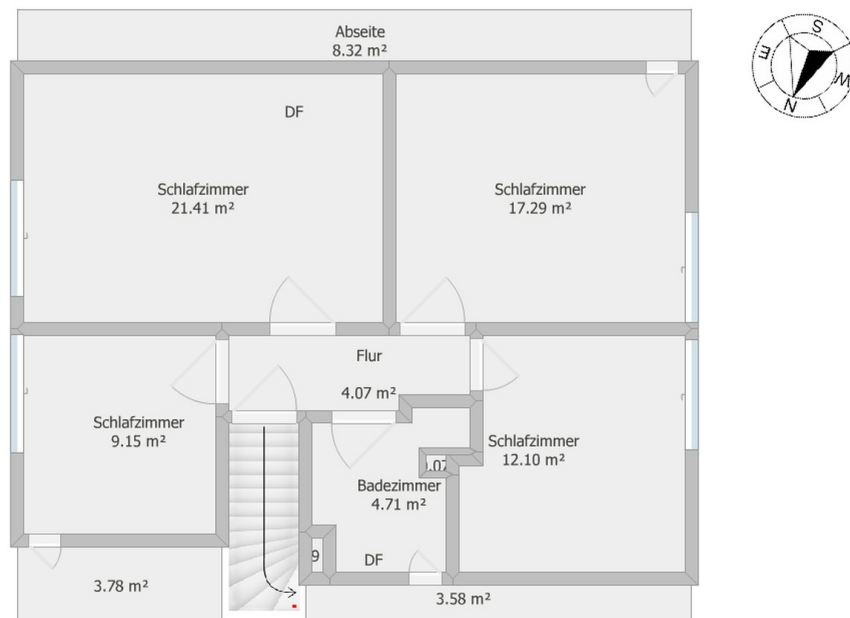


Exposé - Grundrisse

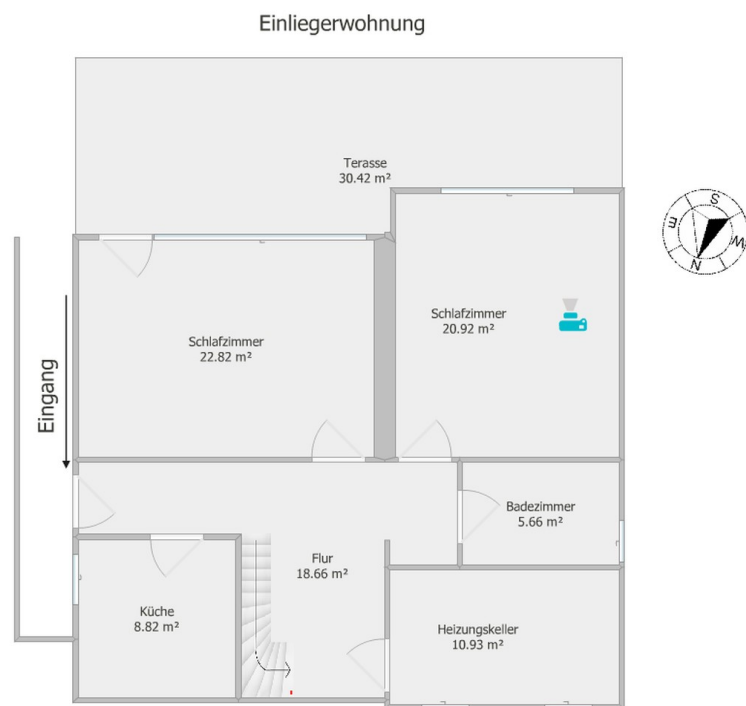
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 20.04.2036

Registriernummer: SH-2026-006349029

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Saseler Weg 15 23714 Malente		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	313 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik	Verwendung: Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

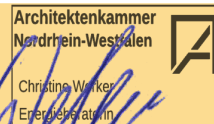
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 21.04.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006349029

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

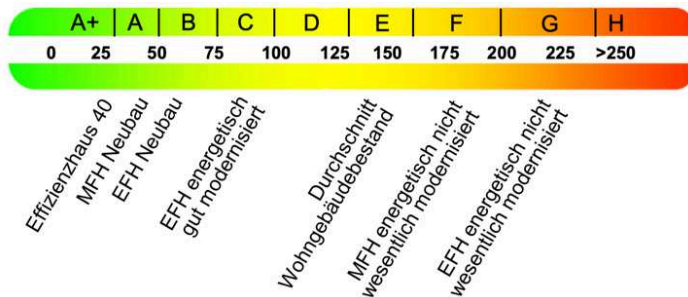
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [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 mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2026-006349029

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	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Boden gegen Erdreich	Dämmung der Bodenplatte. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m ² K.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: SH-2026-006349029

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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