

Exposé

Reihenhaus in Geesthacht

Das ideale Haus für die junge Familie - courtagefrei!



Objekt-Nr. OM-453530

Reihenhaus

Verkauf: **389.000 €**

21502 Geesthacht
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	240,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Reihemittelhaus vereint solide Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung und ein gepflegtes Wohnumfeld mit großem geschützten Gemeinschaftsgrundstück zu einem familienfreundlichen Wohnerlebnis. Errichtet im Jahr 1988 in massiver Bauweise, präsentiert sich die Immobilie mit einer klassischen roten Klinkerfassade und einer langlebigen harten Bedachung - eine Bauweise, die für Beständigkeit und zeitlose Wertigkeit steht. Sie finden in diesem Nichtraucherhaus allergikerfreundliche Bodenbeläge in allen Etagen.

Das Haus bietet insgesamt sieben schön und praktisch geschnittene Zimmer, einen Vollkeller, einen ausgebauten Dachboden sowie einen gepflegten Garten mit überdachter, mit Keramik gefliester Terrasse. Ergänzt wird das Angebot durch einen Stellplatz und ein praktisches Gartenhaus. Alle Fenster im Erdgeschoss sind dreifach durchwurfhemmend (P4A-Verglasung) verglast.

Durch die effektive Brennwerttherme und den hochwertigen Kaminofen (Attika) garantiert das Haus eine hohe Energieeffizienz.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein elegant gestalteter Eingangsflur mit einem viel Platz bietenden Einbauschränk. Das von hier zu betretende Gäste-WC ist in gleichem Stil eingerichtet.

Das folgende Esszimmer mit anschließendem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer bietet aufgrund der Fußbodenheizung und des hochwertigen Kaminofens eine behagliche Atmosphäre und wohlige Wärme. Gleichzeitig sorgt der geflieste Boden im Sommer für angenehm kühle Temperaturen.

Vom Esszimmer aus geht es in die abgeschlossene praktisch möblierte Küche, die mit Markengeräten ausgestattet ist. Die Treppe führt in einem offenen Treppenhaus in die oberen Stockwerke.

Vor dem Wohnzimmer erstreckt sich die sehr schön gepflasterte überdachte Terrasse, die in einen mediterran gestalteten pflegeleichten Garten übergeht. Das hochwertige Terrassendach verfügt über eine eigene Beleuchtung und eine funkgesteuerte Markise. Der perfekte Ort zum Entspannen.

Das Obergeschoss überzeugt durch eine klare und familienfreundliche Raumstruktur. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie alle Räume dieser Ebene.

-Drei Zimmer unterschiedlicher Größe (ca. 15,6 m², 12,3 m² und 10 m² bieten sich als Kinder-, Schlaf-, oder Arbeitszimmer an (Glasfaseranschluss ist vorhanden).

-Ein modern und großzügig geschnittenes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Fußbodenheizung (ca. 6,9 m²) rundet diese Etage ab.

Ein weiteres Raumangebot bietet der geräumige Dachboden. Baurechtlich als Nutzfläche ausgewiesen, wurde dieser Bereich mit zwei großen Räumen (ca. 10 m² und 11 m² Wohnfläche (15,5 m² und 21,1 m² Grundfläche) und einem Abstellraum (2,9 m² Grundfläche) ausgebaut. Es handelt sich um hell durchleuchtete Räume mit jeweils einem großen Velux-Fenster mit elektrischen Rollläden.

Über dem ausgebauten Dachboden befindet sich ein begehrter Spitzboden, der weitere Lagermöglichkeiten bietet.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet mit einer Deckenhöhe von 2,08 m sehr gut nutzbare Räume:

-Den Heizungsraum mit Gas-Brennwert-Therme,

-einen großen (beheizbaren) und einen kleineren Vorrats- bzw. Nutzraum, und

-eine Waschküche mit beheizbarem Trockenraum

Zur gesamten Wohnanlage gehört ein ca. 600 m² großes Gemeinschaftsgrundstück, das geschützt und weit abseits der Straßen gelegen perfekte Spielmöglichkeiten bietet.

Zum Haus gehört ein eigener Stellplatz für Ihr Fahrzeug und ein großzügiges Gartenhaus zum geschützten Abstellen von Fahrrädern und Geräten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sondereigentum: 145 m²

Ideeller Eigentumsanteil: 240 m²

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage in Geesthacht, einer Stadt am Ufer der Elbe in Schleswig-Holstein.

Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz sorgt für kurze Wege nach Lüneburg (ca. 30 Autominuten) oder in die Hamburger Innenstadt (ca. 35 Autominuten). Das gut ausgebaute Netz des ÖPNV bietet weitere gute Anschlussmöglichkeiten nach Hamburg.

Die zentrale Ortslage in einer Umgebung mit Wald und Feldern zeichnet sich durch folgende Einrichtungen aus, die im 500m-Radius zu finden sind:

- mehrere Bushaltestellen (davon zwei Expressbuslinien)
- Kindertagesstätten
- Grundschule
- Gemeinschaftsschule mit Oberstufe
- Mehrgenerationenhaus
- zwei Supermärkte (REWE und Edeka), ein Drogeriemarkt (Rossmann) und ein Discounter (ALDI)
- Praxis für Allgemeinmedizin
- Zahnarztpraxis
- Apotheke
- Getränkemarkt
- Tankstelle
- Zentrale Sportanlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Nordseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Windfang



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Esszimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Garten



Südseite

Exposé - Galerie



Treppenhaus (OG)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gästezimmer (DG)



Gästezimmer (DG)

Exposé - Galerie



Sportraum (DG)



Sportraum (DG)

Exposé - Galerie



Spitzboden



Brennwerttherme

ENERGIEAUSWEIS

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

Registriernummer: SH-2026-006372762 3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Treibhausgasemissionen 12,4 kg CO₂-Äquivalent (m²-a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **75,7 kWh/(m²-a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **59,8 kWh/(m²-a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeiger) **75,7 kWh/(m²-a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Heizung (kWt)	Anteil Warmwasser (kWt)	Klimafaktor
Zeitraum von	Zeitraum bis						
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas E	1,10	15996	3417	15569	1,16
01.01.2023	31.12.2025	Stückholz	0,20	9769	—	9769	1,16
<small>□ weitere Einträge in Anlage</small>							

Vergleichswerte Endenergie³

Die maßgebend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in 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 20 % 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 Gebäudeausfläche (A_G) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche 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 Leerlaufverbräuche, Warmwasser- oder Kühlverbräuche in kWh
³ ENEC-Effizienzklassen, BfE-Merkblatt 2016

Energieausweis

Exposé - Galerie

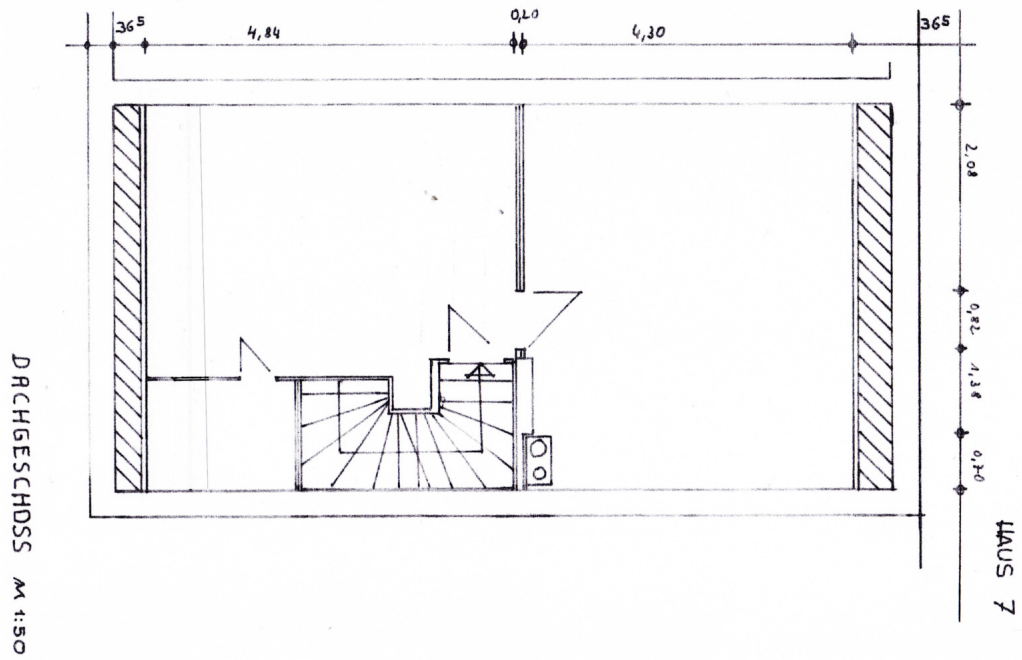


Waschküche



Gemeinschaftsgrundstück

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **30.04.2036**

Registriernummer: SH-2026-006372762

1

Gebäude

Gebäudetyp	beidseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Dösselbuschberg 37c 21502 Geesthacht		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1988		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	144,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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: 0	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 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)

Schornsteinfegermeister/ Energieberater HWK
Max Bodmann
Buchenhof 1a
21502 Geesthacht

Unterschrift des Ausstellers

Max Bodmann

Ausstellungsdatum 01.05.2026

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

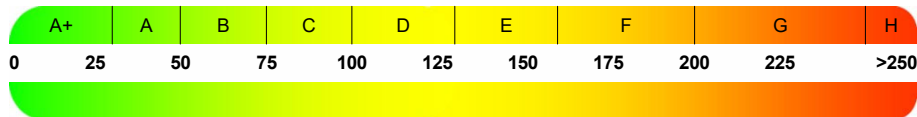
Registriernummer:

SH-2026-006372762

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

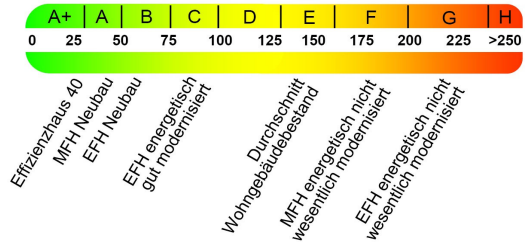
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/>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

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

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind statistische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

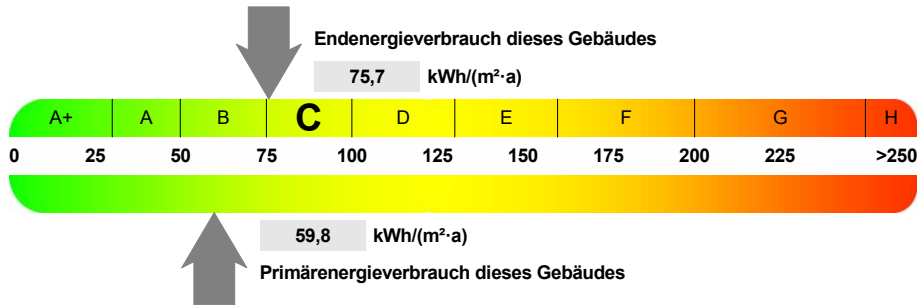
Registriernummer:

SH-2026-006372762

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger

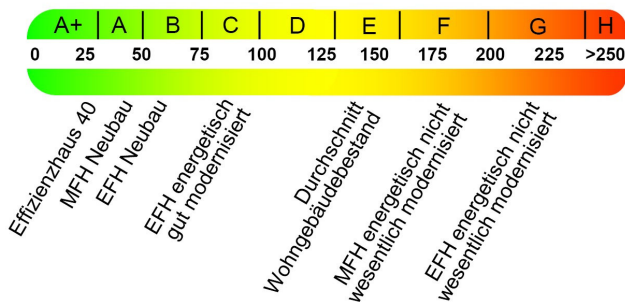
75,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas E	1,10	18986	3417	15569	1,16
01.01.2023	31.12.2025	Stückholz	0,20	9769	—	9769	1,16

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

SH-2026-006372762

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	Außenwände	Kerndämmung der Außenwände falls Luftschicht vorhanden > 3cm (Dämmstoff WLS 035) wenn keine Luftschicht vorhanden ist dann WDVS System mit 16cm WLS 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster im OG, Wärmeschutzverglasung neuer Uw-Wert=0,95 W/m²K.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeugung	Austausch der Heizungsanlage gegen eine Wärmepumpe, Wenn Bestehende Heizung Austausch würdig ist / defekt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Schornsteinfegermeister/ Energieberater HWK, Max Bodmann
Buchenhof 1a, 21502 Geesthacht

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. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit 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 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