

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lüneburg

3 Zi-EG-Wohnung mit riesiger Süd-West-Terrasse im Hanseviertel von Lüneburg



Objekt-Nr. **OM-454800**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Stüben

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Hausgeld mtl.	330 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,24 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,72 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Erstbezug der im Jahre 2024/2025 gebauten modernen hochwertig ausgestatteten Wohnung erfolgte im Jahr 2025. Aus familiärem Gründen erfolgt der Verkauf dieser Wohnung. Die Highlights der Wohnung sind die sonnige Süd-West-Terrasse von ca. 38 qm und die große Sondernutzungsfläche, die mitten in der Stadt einen Ort zum Entspannen und Genießen im Freien bietet. Die Terrasse ist mit einem Keramik-Beton-Verbundsystem gepflastert und mit Granitpflaster eingefasst. Wir haben eine Markise mit Funkfernbedienung für zusätzlichen Schatten installieren lassen. Ein Betonfundament mit Bodenhülse für einen zusätzlichen Glatz-Sonnenschirm wurde vorbereitet.

Die Wohnfläche der 3-Zimmer-Wohnung beträgt ca. 84,24 qm. Auf die Wohnfläche werden für die Terrasse lediglich 2,71 qm angerechnet. Der Abstellraum der Terrasse hat eine Nutzfläche von 2,46 qm. In der Tiefgarage befinden sich zwei Stellplätze für PKW mit einer eigenen Wallbox. Direkt an den Stellplätzen liegt der Kellerraum mit 9,26 qm Nutzfläche.

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn-Essbereich mit Einbauküche, Schlafzimmer, ein drittes Zimmer, Badezimmer, Gäste-WC und Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die HÄCKER-Einbauküche ist mit hochpreisigen Geräten von BERBEL (Dunstabzugshaube), MIELE (Geschirrspüler, 80cm Induktionskochfeld mit intelligenter Topferkennung und Backofen), LIEBHERR (Weinklimaschrank) und LG (Kühl-Gefrierschrank mit Eiswürfelbereiter) ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer großen Duschwanne, einer Waschtisanlage mit geräumigem Waschbeckenunterschrank, WC und Bidet ausgestattet. Ein großer Einbauschränk bietet im Bad zusätzlich viel Stauraum. Das Gäste-WC ist mit einem kleinen Waschtisch mit Unterschrank und einen Spiegel mit LED-Beleuchtung ausgestattet

Die Wohnung hat Fußbodenheizung, die über digitale Heizungsregler in den Räumen gesteuert wird. Es wurden in der ganzen Wohnung pflegeleichte Bodenfliesen verlegt. Die Elektroausstattung erfolgte mit sehr vielen Steckdosen sowie einer Netzwerkverkabelung. Glasfaser- und Kabelanschluss sind vorbereitet.

Alle dreifach verglasten Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die über Handschalter einzeln bedient werden. Zusätzlich können die Rollläden über eine App gesteuert werden. Die bodentiefen Fenster sind mit Plissees ausgestattet, mit Ausnahme des Bades, dessen Fenster mit Sichtschutzglas versehen ist. Außerdem befinden sich maßgefertigte Insektenschutzgitter an sämtlichen Fenstern.

Die Wohnanlage besteht aus zwei im klassischen Klinkerstil errichteten Gebäuden mit jeweils 14 Wohnungen. Im Verbindungsbau befinden sich eine Gewerbeeinheit (Kosmetikstudio), Müllraum, Fahrradabstellraum und der Autofahrstuhl. Ein weiterer großer Fahrradraum ist in der Tiefgarage. Ihre Fahrräder oder PKW können Sie mit dem komfortablen Autofahrstuhl in die Tiefgarage befördern. Keller und Tiefgarage erreicht man bequem mit dem Personenaufzug oder über das Treppenhaus.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Auf den Dächern der Häuser befinden sich überdies Photovoltaik-Module, die den Allgemeinstrom speisen.

Die 5jährige Gewährleistungspflicht des Bauträgers nach dem Werkvertragsrecht des BGB wird an den Käufer der Wohnung mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages abgetreten. Für das Sondereigentum läuft diese bis zum 29.4.2030, für das Gemeinschaftseigentum bis zum 25.06.2030.

Ausstattung

Einbauküche

Elektrische Rollläden

Maßgefertigte Plissees und Insektenschutzgitter (teilweise als Schiebeelemente)

Badezimmer mit bodentiefem bequemen Zugang zur Duschwanne, Vorbereitung einhängbarer Duschsitz (HEWI), Waschtisanlage mit Waschbeckenunterschrank, WC und Bidet. Handtuchheizkörper.

Fußböden: Fliesen in der gesamten Wohnung.

Offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse

Große Terrasse (ca. 38 qm)

Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung

Fernwärme

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im jungen, zentralen und grünen Hanseviertel von Lüneburg. Von hier aus erreichen Sie die Lüneburger Innenstadt in wenigen Minuten – bequem mit dem Fahrrad, Bus oder zu Fuß. Der nahe Bahnhof ermöglicht einen schnellen und direkten Anschluss nach Hamburg mit dem Metronom. Die Wohnung eignet sich somit ideal für Pendler, die stadtnah im Grünen wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Metropolregion Hamburg schätzen. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten einen REWE-Markt, Alnatura und Bäcker. Ärzte verschiedener Fachrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Ob Shopping, Kultur oder Gastronomie, in Lüneburg findet man ein vielfältiges Angebot.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafen 2

Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Flur



Abstellkammer

Exposé - Galerie



2 TG-Plätze u. Keller-Zugang



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie

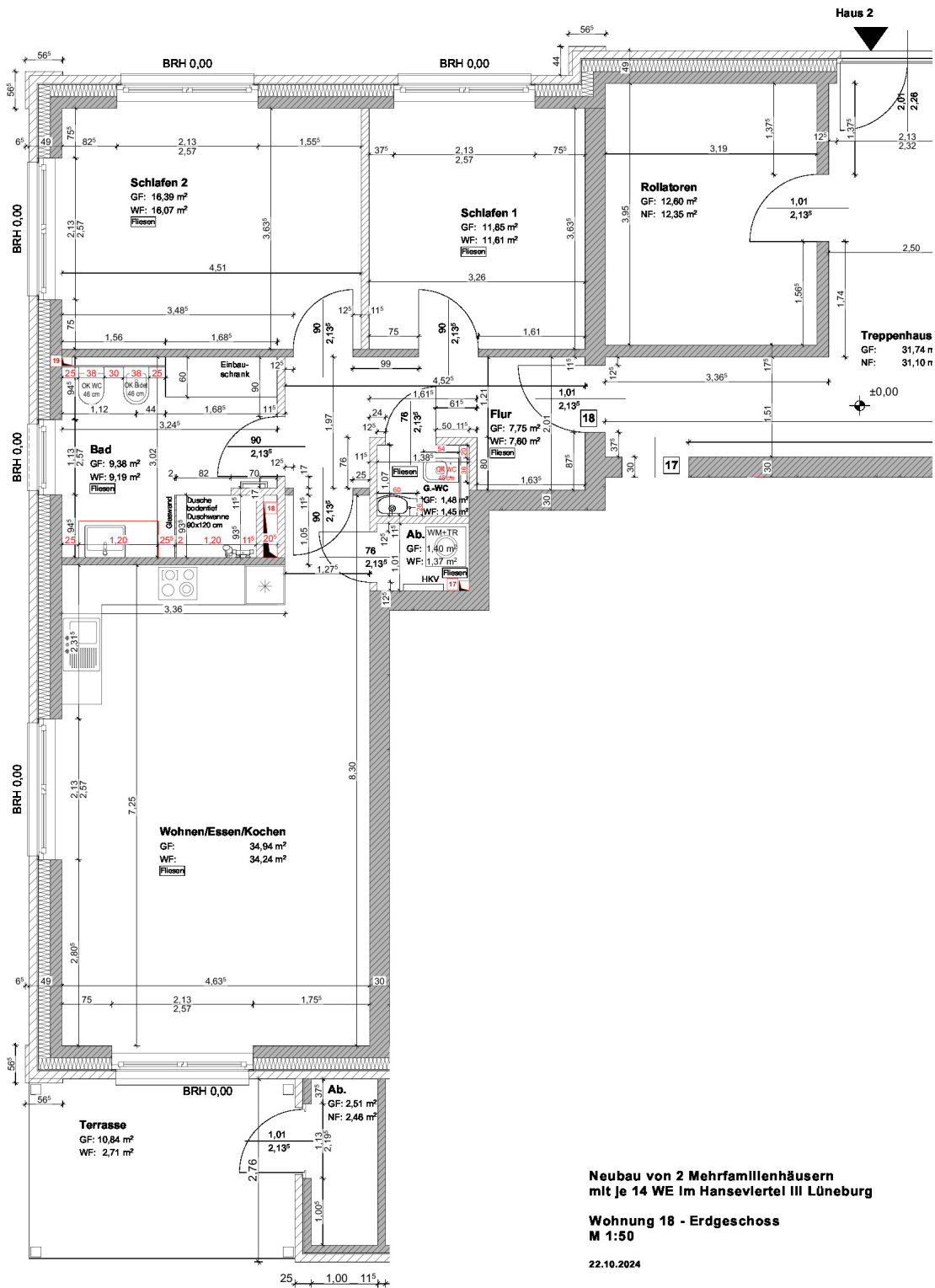


große Dusche



Wohnzimmer mit Küche

Exposé - Grundrisse



Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern
mit je 14 WE im Hanseviertel III Lüneburg

Wohnung 18 - Erdgeschoss
M 1:50

22.10.2024

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 27.02.2035

Registriernummer: NI-2025-005597534

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Marga-Jess-Str. 12 21335 Lüneburg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020		
Anzahl der Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.535	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Kraft-Wärmekopplung erneuerbar		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Kraft-Wärmekopplung erneuerbar		
Erneuerbare Energien	Art: Nahwärme/Fernwärme	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

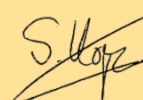
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Sebastian Kopp
Bauingenieur
Bei den Eichen 22
21365 Adendorf

KOPP
Ingenieurbüro
für Baustatik

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 27.02.2025

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

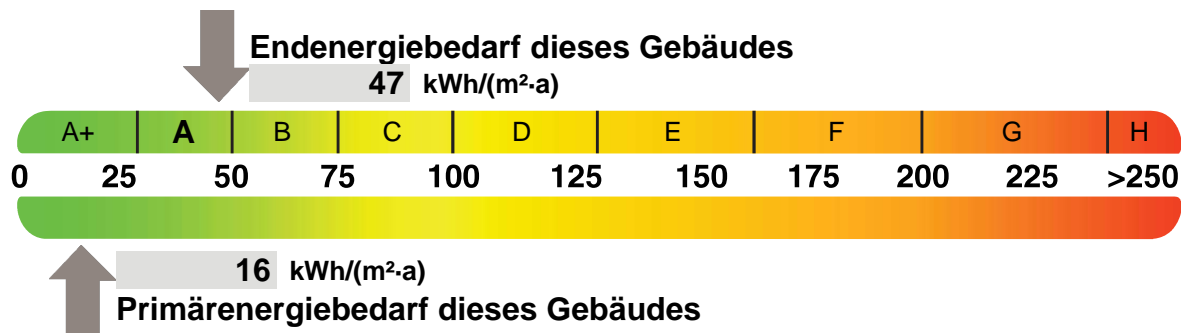
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005597534

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,55 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16 kWh/(m²·a) Anforderungswert 38 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,47 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]

47 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

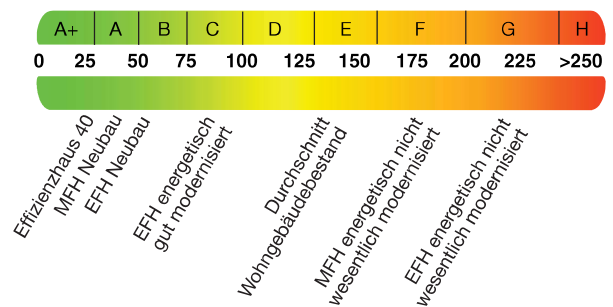
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
gasförmige Biomasse	100 %	333 %
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	34 %	228 %
Summe:	134 %	561 %

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 34 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100 %

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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

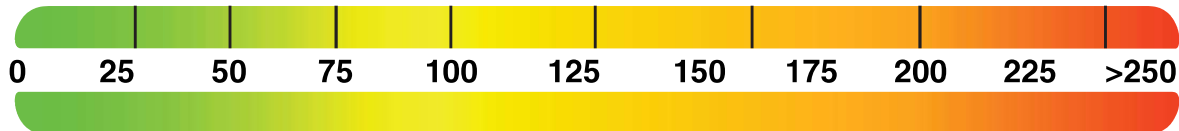
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005597534

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

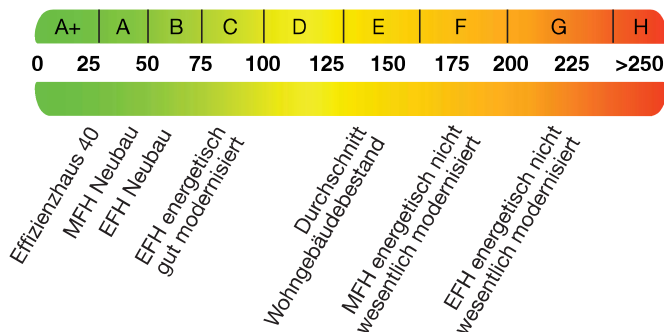
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines 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 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2025-005597534

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
			<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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 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

Wohnflächenberechnung

(Nach der Wohnflächenberechnung-WoFIV)

WOHNQUARTIER BEI DEN PFERDEHÖFEN

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern - mit je 14 WE im Hanseviertel III Lüneburg
Marga-Jess-Straße 8 / 10 / 12

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-nr.)

Lünebauträger Immobilien GmbH
Holzer Straße 12, 21398 Neetze

Baugeschäft Heinz Schumacher GmbH
Holzer Straße 12, 21398 Neetze

Bauherr

Planverfasser

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1-4 und §4 WoFIV	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Von der Behörde auszufüllen Überbaute Fläche _____ m ²
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ²	m x m = m ²	m ²	zu berechnende Fläche (m ²)
Erdgeschoss					
Wohnung 18					
Haus.-Nr. 12					
1	Wohnen/Essen/Kochen	34,94	0,70	34,24	
2	Flur	7,75	0,15	7,60	
3	Abstell	1,40	0,03	1,37	
4	Schlafen 1	11,85	0,24	11,61	
5	Schlafen 2	16,39	0,32	16,07	
6	Bad	9,38	0,19	9,19	
7	G.-WC	1,48	0,03	1,45	
8	Terrasse	10,84	8,13	2,71	
Anrechenbare Wohnfläche:				84,24 m²	
1	Abstellraum Terrasse	2,51	0,05	2,46	
Anrechenbare Nutzfläche:				2,46 m²	
Wohn- und Nutzfläche:				86,70 m²	

Im Gebäude ist/sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehören 2 Stellplätze in der Tiefgarage 1 Abstellraum in der Tiefgarage

Unterschrift Übergeber oder Vertreter

Neetze, 03.02.2026

Ort, Datum