

# Exposé

## Reihenhaus in Leezen

**Reihenmittelhaus mit Garage und großem Garten - für den Käufer provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-455042

**Reihenhaus**

Verkauf: **205.000 €**


Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger

Hauptstraße 9 b  
19067 Leezen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.848,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1934 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in der Hauptstraße 9 b in 19067 Leezen und bietet mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für Eigennutzer oder Familien. Das Haus wurde in den 90er Jahren umfassend saniert und verfügt unter anderem über eine Einbauküche sowie eine Garage auf dem Grundstück. Die vorhandene Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Baujahr 2018, welche sich im benachbarten Reihenmittelhaus befindet. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt hierbei über Wärmemengenzähler. Das weitläufige Grundstück schafft viel Raum zur persönlichen Entfaltung und eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für die Zukunft. Aufgrund der rückwärtigen Anbindung an eine weitere Straße sowie der umliegenden Bebauung erscheint es grundsätzlich denkbar, dass der hintere Grundstücksbereich weiteres Entwicklungspotenzial bieten könnte. Eine verbindliche Aussage hierzu kann jedoch nicht getroffen werden und müsste durch einen Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden geprüft werden. Besonders interessant ist zudem die derzeit vorhandene Verbindungstür zum angrenzenden Reihenmittelhaus. Dadurch besteht die seltene Möglichkeit, beide Häuser gemeinsam zu erwerben und miteinander zu verbinden. Das benachbarte Objekt wird ebenfalls über uns angeboten und kann auf unserer Webseite eingesehen werden. Selbstverständlich kann dieses Haus auch einzeln erworben werden, in diesem Fall würde die Verbindung fachgerecht verschlossen werden. 

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Impressum

Dieses Angebot wurde durch das Maklerbüro Jonas Nonnenprediger Molkereistr. 4, 19053 Schwerin erstellt.

Mail:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

www.immobilien-nonnenprediger.de

Geldwäsche: Als Immobilienunternehmen nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) sind wir dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises u.a. mittels einer Kopie dokumentieren. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien und Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE327641807

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeamt der Landeshauptstadt Schwerin

Gewerbeerlaubnis nach §34 c Abs. 1 Satz 1 GewO durch die Stadt Schwerin


Haftungsausschluss:

Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom

Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

## Lage

Die Gemeinde Leezen befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern und überzeugt durch ihre naturnahe Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin. Die gute Anbindung über die Bundesstraße sowie die nahegelegene Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Schwerin und der umliegenden Region. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind im Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung vorhanden. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung macht Leezen besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten.

Die Immobilie befindet sich in der Hauptstraße in zentraler Wohnlage von Leezen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie großzügigen Grundstücken. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb kurzer Wege erreichbar. Das weitläufige Grundstück mit zusätzlicher rückwärtiger Anbindung bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Naherholungsgebiete. 

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	34,05 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Gern stehen wir Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

Mehr Informationen unter: [www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf](http://www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf)



Wir verkaufen Ihre Immobilie!

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Wir empfehlen Ihnen die Immobilie vorab in einem virtuellen  
3D-Rundgang zu besichtigen, gehen Sie dazu bitte auf  
[www.nonnenprediger.de](http://www.nonnenprediger.de)!



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



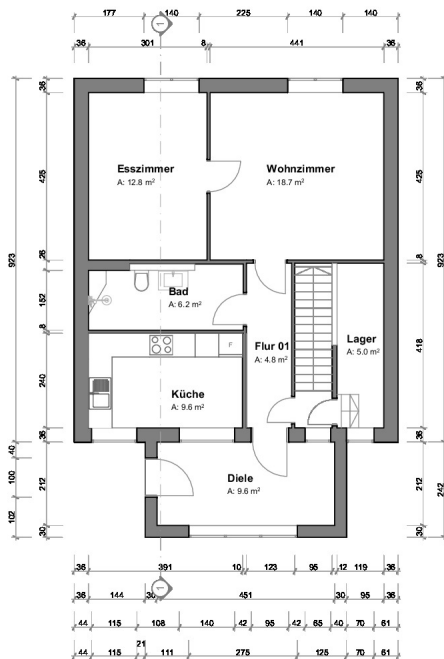
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

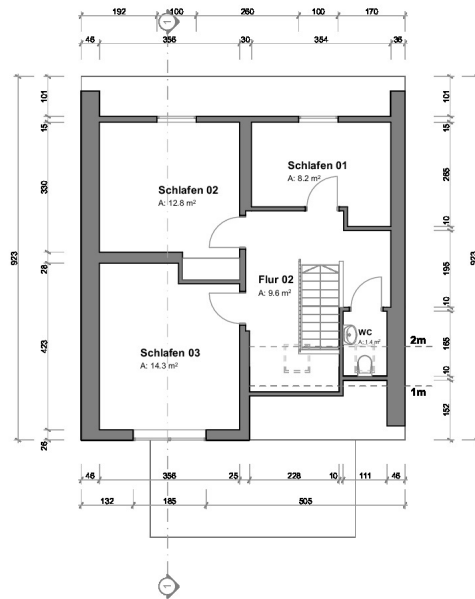


**Erdgeschoss**  
1:100

  
**Jonas Nonnenprediger**  
 Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

	Hauptstraße 9B, Leezen Mecklenburg-Vorpommern 19067		Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen. Maßstab Mai 2025
--	--	--	--

# Exposé - Grundrisse

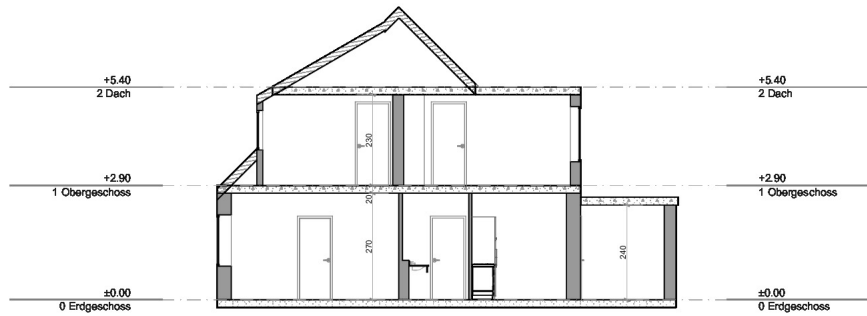


**Obergeschoss**  
1:100

  
**Jonas Nonnenprediger**  
 Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

	<b>Hauptstraße 9B, Leezen</b> <b>Mecklenburg-Vorpommern 19067</b>		Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen. Maßstab Mai 2025
--	--	--	--

# Exposé - Grundrisse

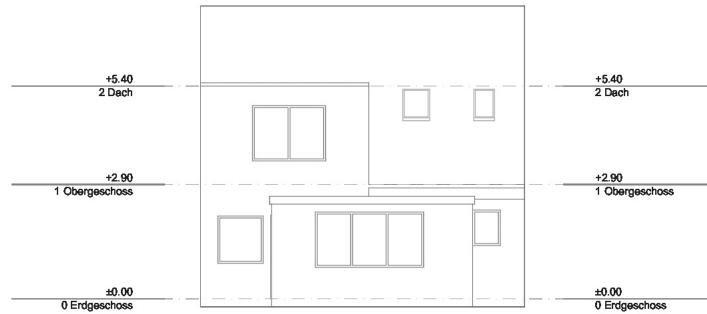


**Schnitt 01**  
1:100

  
**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

<b>Hauptstraße 9B, Leezen</b> <b>Mecklenburg-Vorpommern 19067</b>		<small>Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.</small>	
		<b>Maßstab</b>	<b>Mai 2025</b>

# Exposé - Grundrisse

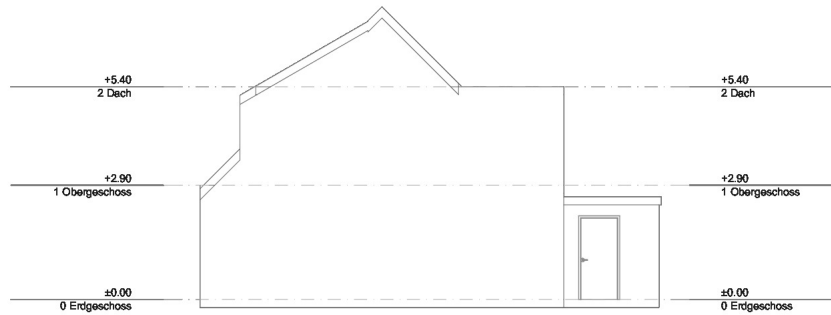


**Südansicht**  
1:100

  
**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

	<b>Hauptstraße 9B, Leezen</b> <b>Mecklenburg-Vorpommern 19067</b>		<small>Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.</small>
		<b>Maßstab</b>	<b>Mai 2025</b>

# Exposé - Grundrisse

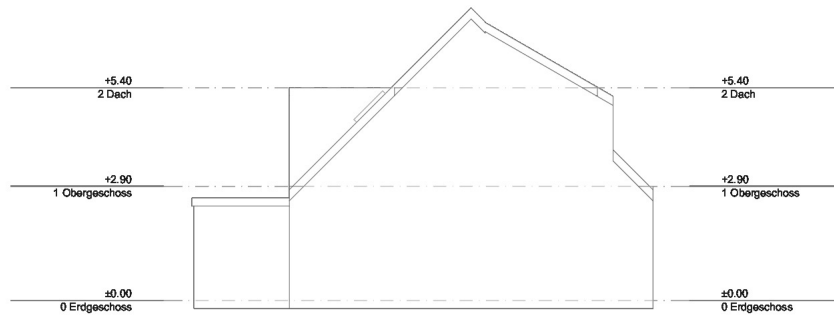


**Westansicht**  
1:100

  
**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

	<b>Hauptstraße 9B, Leezen</b> <b>Mecklenburg-Vorpommern 19067</b>		<small>Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.</small>
		<b>Maßstab</b>	<b>Mai 2025</b>

# Exposé - Grundrisse

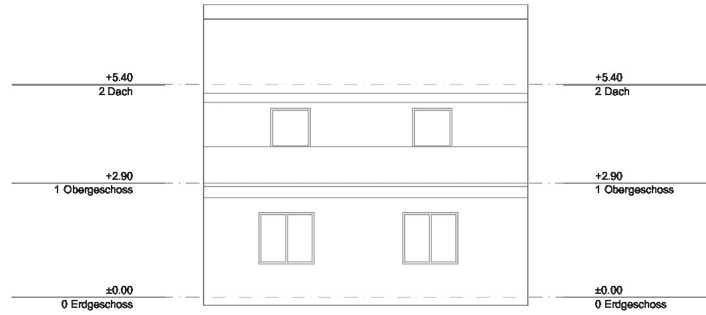


**Ostansicht**  
1:100

  
**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

<b>Hauptstraße 9B, Leezen</b> <b>Mecklenburg-Vorpommern 19067</b>		<small>Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.</small>	
		<b>Maßstab</b>	<b>Mai 2025</b>

# Exposé - Grundrisse



**Nordansicht**  
1:100



	Hauptstraße 9B, Leezen Mecklenburg-Vorpommern 19067		Hinweis: Alle Maße sind vorort zu prüfen.
		Maßstab	Mai 2025

# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Energieausweis



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Reihenhaus

Hauptstraße 9b  
19067 Leezen

Kaufpreis

205.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1934 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in der Hauptstraße 9 b in 19067 Leezen und bietet mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für Eigennutzer oder Familien. Das Haus wurde in den 90er Jahren umfassend saniert und verfügt unter anderem über eine Einbauküche sowie eine Garage auf dem Grundstück. Die vorhandene Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Baujahr 2018, welche sich im benachbarten Reihenmittelhaus befindet. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt hierbei über Wärmemengenzähler. Das weitläufige Grundstück schafft viel Raum zur persönlichen Entfaltung und eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für die Zukunft. Aufgrund der rückwärtigen An-

bindung an eine weitere Straße sowie der umliegenden Bebauung erscheint es grundsätzlich denkbar, dass der hintere Grundstücksbereich weiteres Entwicklungspotenzial bieten könnte. Eine verbindliche Aussage hierzu kann jedoch nicht getroffen werden und müsste durch einen Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden geprüft werden. Besonders interessant ist zudem die derzeit vorhandene Verbindungstür zum angrenzenden Reihenmittelhaus. Dadurch besteht die seltene Möglichkeit, beide Häuser gemeinsam zu erwerben und miteinander zu verbinden. Das benachbarte Objekt wird ebenfalls über uns angeboten und kann auf unserer Webseite eingesehen werden. Selbstverständlich kann dieses Haus auch einzeln erworben werden, in diesem Fall würde die Verbindung fachgerecht verschlossen werden.



Die Gemeinde Leezen befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern und überzeugt durch ihre naturnahe Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin. Die gute Anbindung über die Bundesstraße sowie die nahegelegene Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Schwerin und der umliegenden Region. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind im Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung vorhanden. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung macht Leezen besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten. Die Immobilie befindet sich in der Hauptstraße in zentraler Wohnlage von Leezen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie großzügigen Grundstücken. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb kurzer Wege erreichbar. Das weitläufige Grundstück mit zusätzlicher rückwärtiger Anbindung bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Naherholungsgebiete.

Wussten Sie schon?

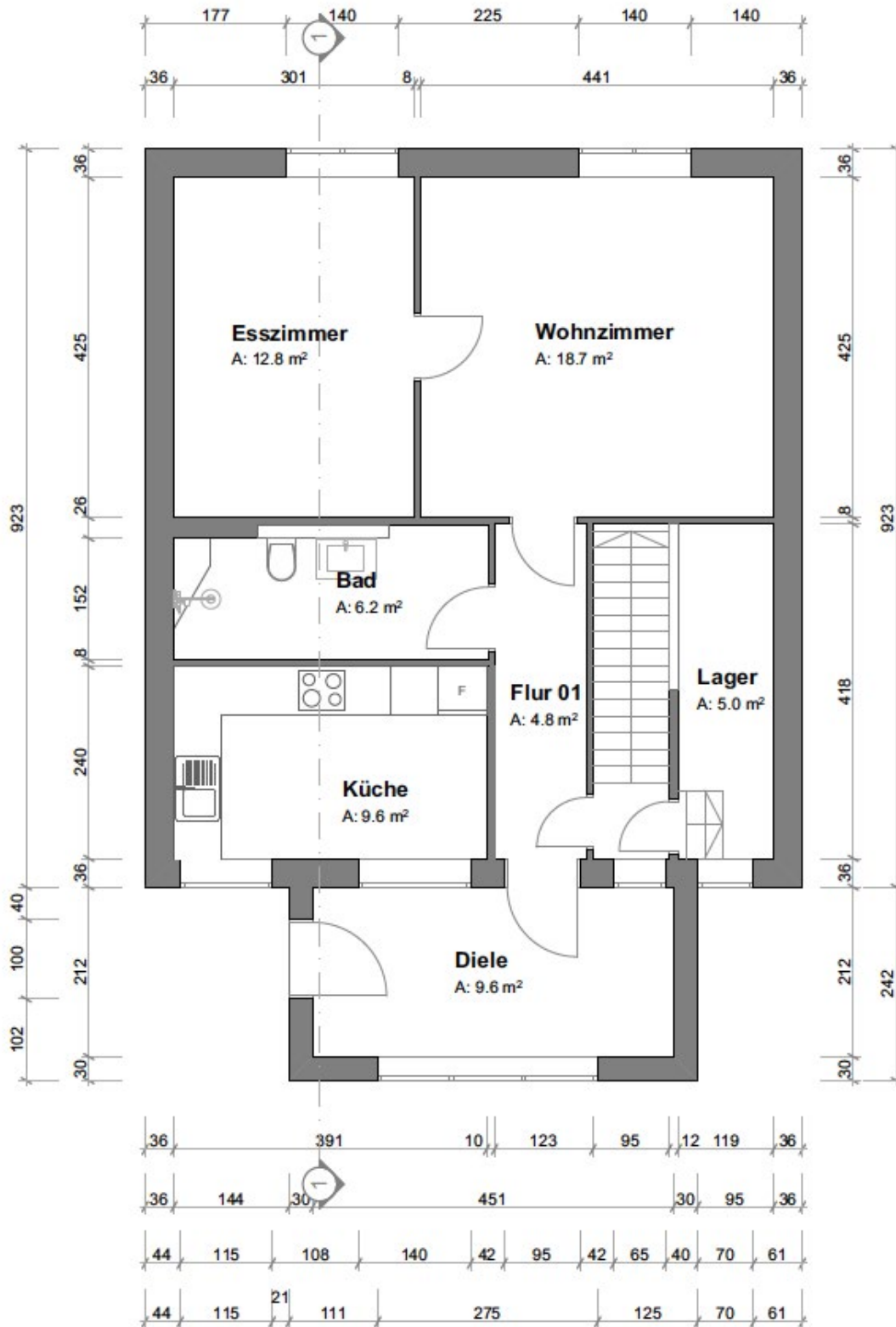
Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.

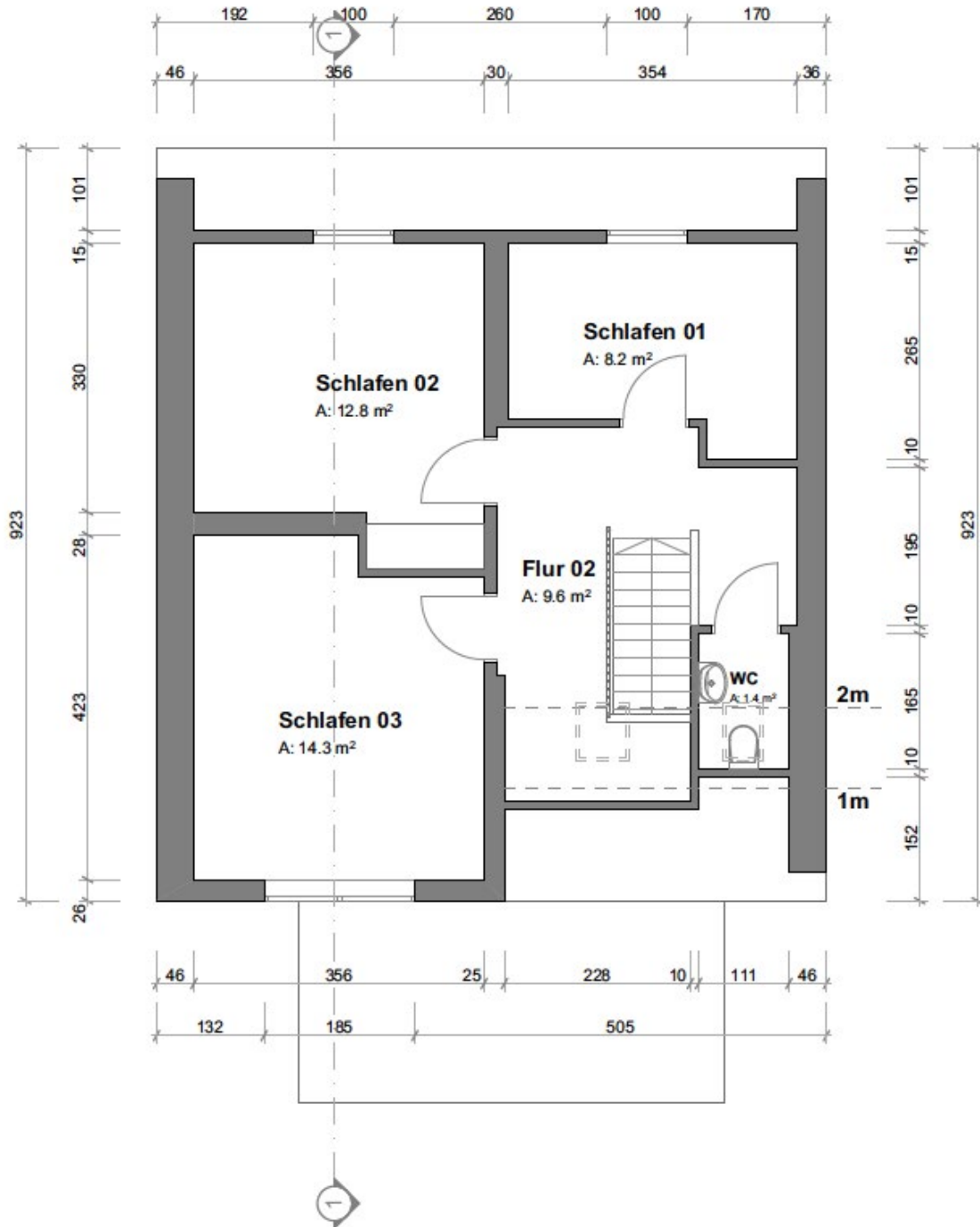


## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 1.848 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	0/1/4
Baujahr / letzte Sanierung	1934/90er
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	34,05 kwh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	100 MBit/s laut Telekom

Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..





01



02



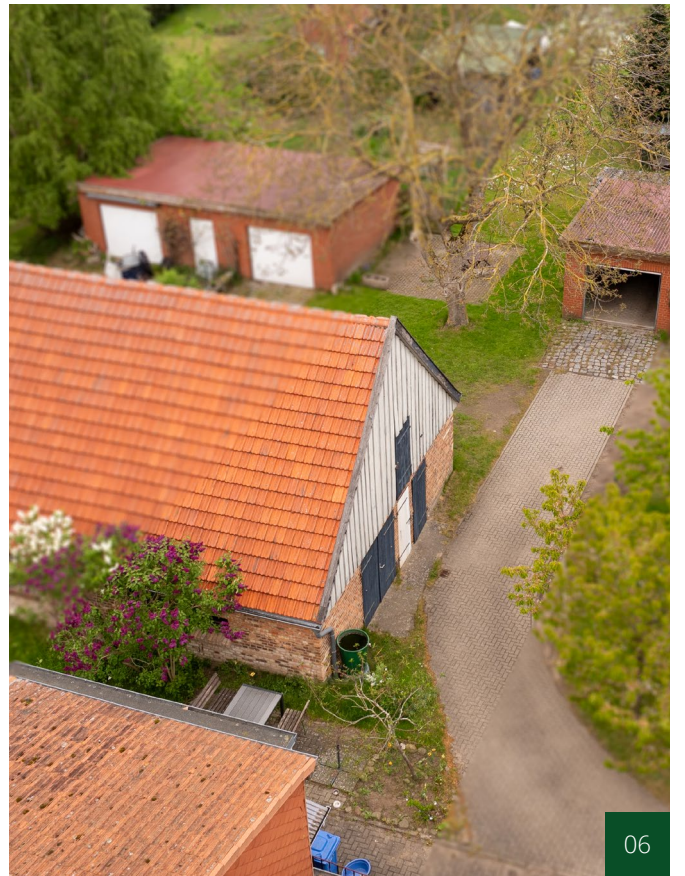
03

- 01. Lage im Ort
- 02. Grundstück
- 03. Garten
- 04. Zufahrt
- 05. Garten
- 06. Garten

04



05



06

07



07. Küche

08. Flur

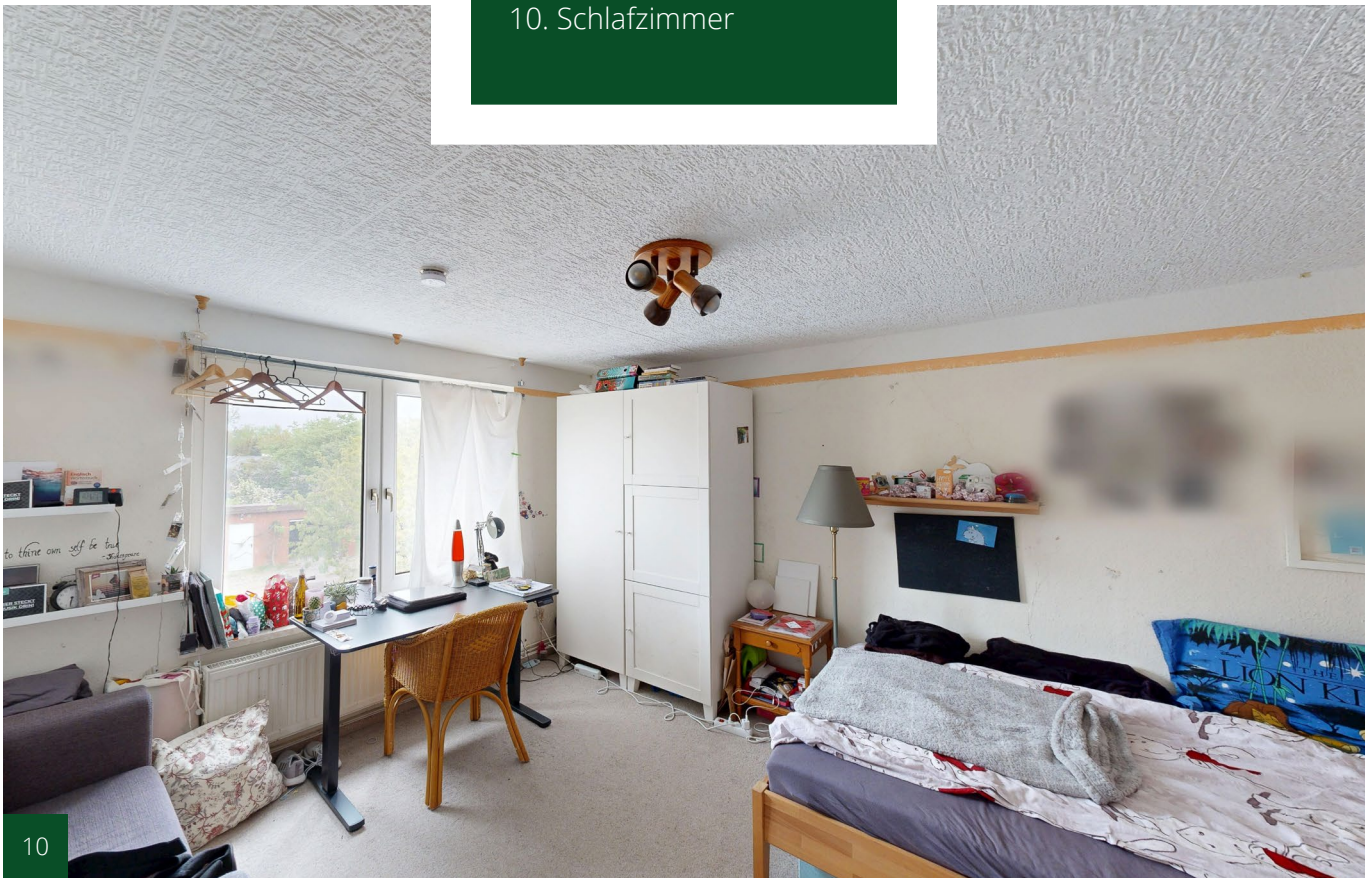


08

09

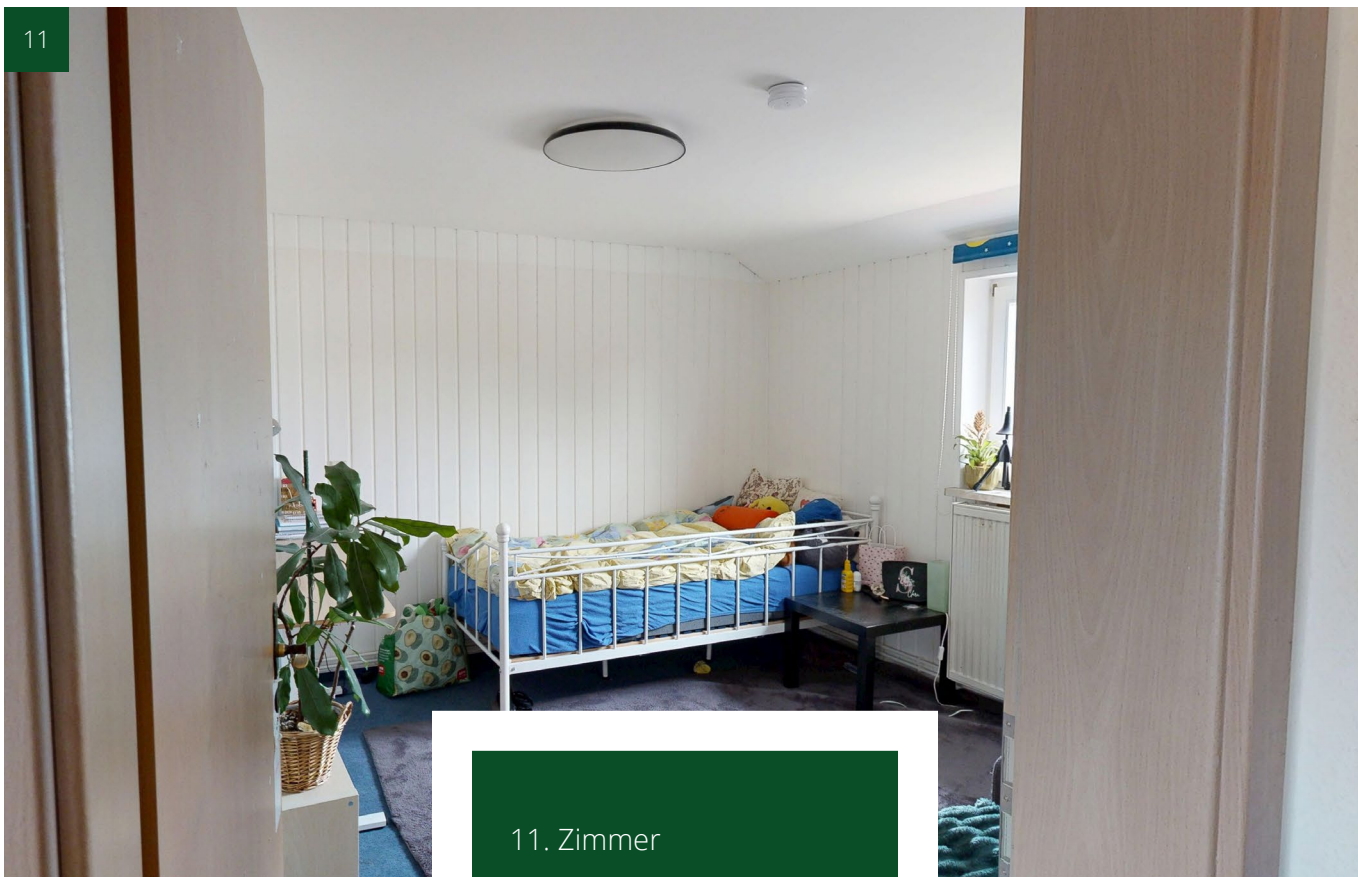


09. Wohnzimmer  
10. Schlafzimmer



10

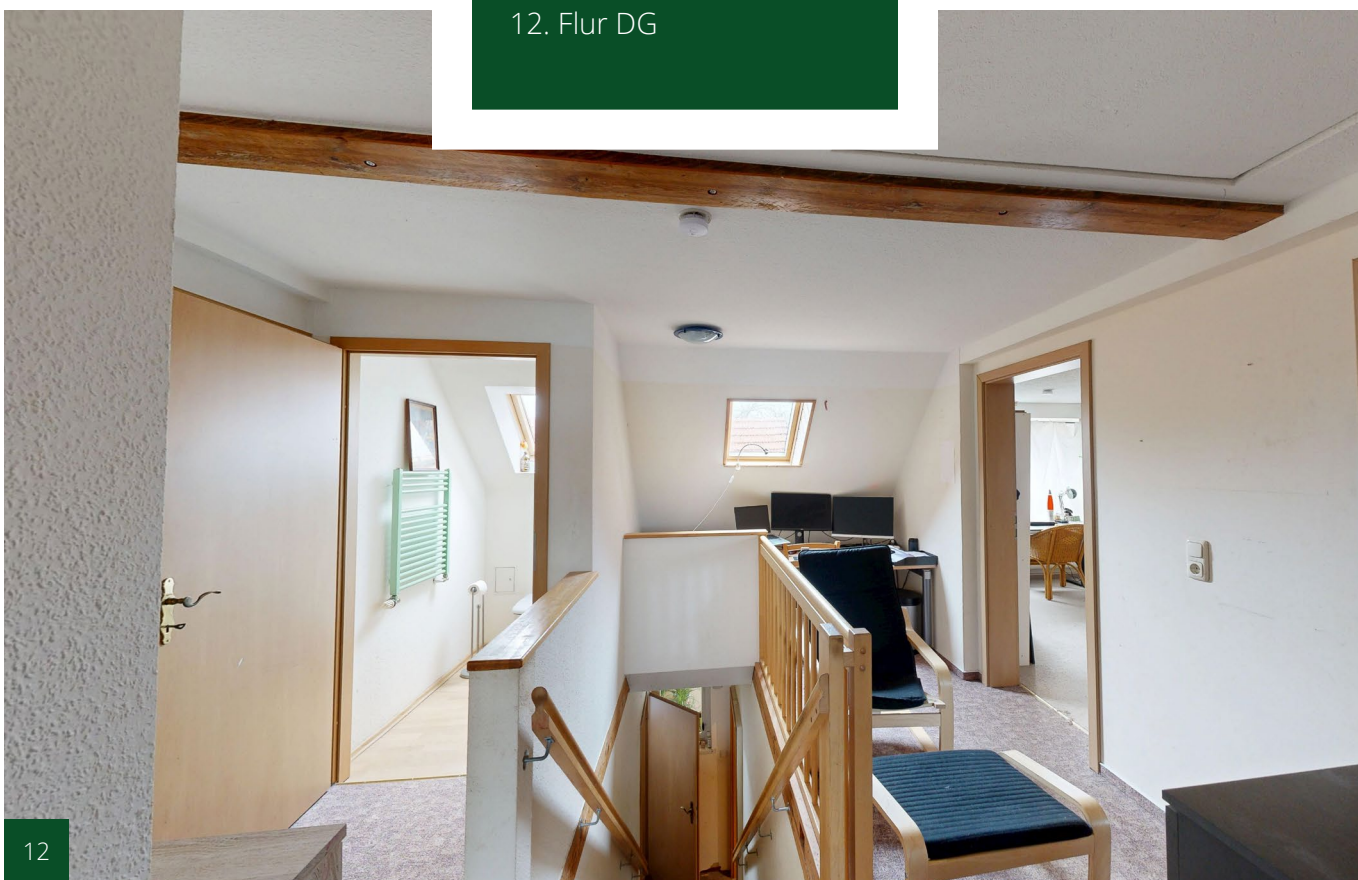
11



11. Zimmer

12. Flur DG

12



13



13. Zimmer

14. Badezimmer

14





# Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2026**

Mehr Infos ⓘ

**Proven Expert**



Ihr Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger

Jonas Nonnenprediger Immobilienverkauf &  
Immobilienbewertung

**Proven Expert**  
Kundenbewertungen

★★★★★

**SEHR GUT**

100% Empfehlungen

84 Kundenbewertungen

Mehr Informationen: [nonnenprediger.de/referenzen](https://www.nonnenprediger.de/referenzen)

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: [www.immobilien-nonnenprediger.de](https://www.immobilien-nonnenprediger.de)

E-mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2026-006391706

Gültig bis: 10.05.2036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Hauptstraße 9b, 19067 Leezen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	135,60 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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.

Aussteller

**Immoticket24.de GmbH**  
Christian Esch  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Krufter Straße 5  
56753 Welling

11.05.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

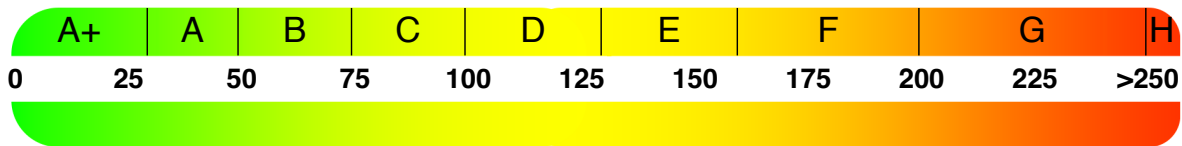
Registriernummer <sup>2</sup> MV-2026-006391706

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>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]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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<sup>3</sup>
  - 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 <sup>3</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Summe<sup>6</sup>:

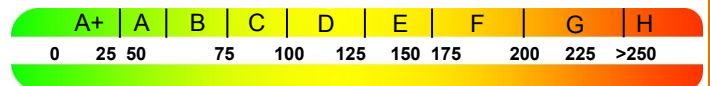
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Summe<sup>6</sup>:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

7

### 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

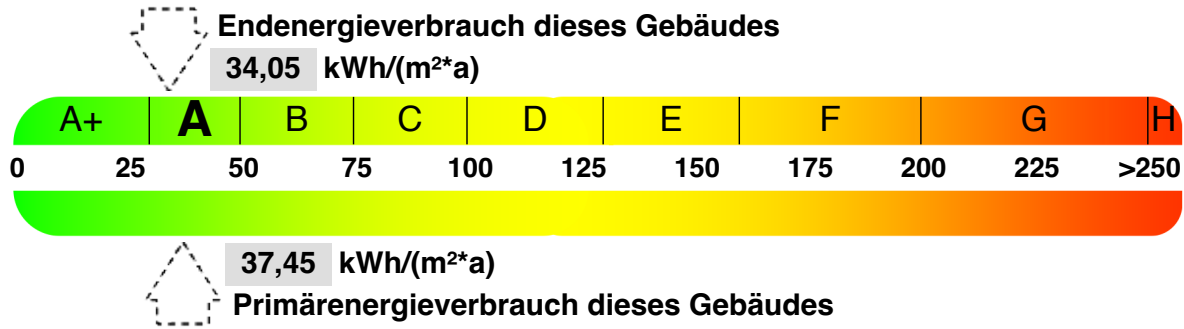
Registriernummer <sup>2</sup> MV-2026-006391706

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **8,17** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**34,05**

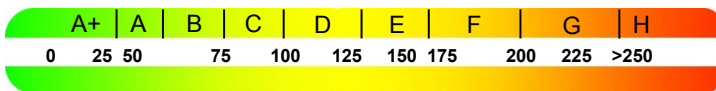
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2023	28.02.2026	Erdgas	1,10	12855,86	2314,05	10541,80	1,09

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2026-006391706

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Fenster	Maximaler U <sub>w</sub> - Wert bei 1,3 [W/m <sup>2</sup> K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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 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 Ressourcenschonung 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises