

# Exposé

## Reihenhaus in Halstenbek

### modernes Kfw 70 Reihenendhaus in Halstenbek



Objekt-Nr. OM-458532

**Reihenhaus**

Verkauf: **500.000 €**

Heideweg  
25469 Halstenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2014	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ben Dieses moderne Reihenendhaus (KfW-70-Standard) aus dem Baujahr 2014 überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein familienfreundliches Wohnkonzept. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 121,73 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen, und insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Endhauslage sorgt dabei für ein Plus an Privatsphäre und Wohnqualität.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Windfang und Diele. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich funktional in den Grundriss ein. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzender Gartenfläche, die ideal für entspannte Stunden im Freien, Familienzeit oder gesellige Abende ist. Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 50,26 m<sup>2</sup>.

Das Obergeschoss dient als ruhiger Rückzugsbereich und bietet ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, einen zentralen Flur sowie einen praktischen Abstellraum. Die Wohnfläche auf dieser Ebene beläuft sich auf ca. 42,21 m<sup>2</sup> und ist optimal für den Familienalltag ausgelegt.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Neben einem zusätzlichen Kinder- oder Gästezimmer befindet sich hier ein Arbeitszimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Hobbyraum eignet. Ein kleiner Flur rundet diese Ebene ab. Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 29,26 m<sup>2</sup>.

Das Haus wurde nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt und verfügt über einen eigenen Stellplatz, der der Immobilie fest zugeordnet ist. Das monatliche Hausgeld beträgt 590 €, darin enthalten sind bereits sämtliche laufenden Kosten (Heizung, Strom, Wasser; Versicherung/Müll/Verwalter/Instandhaltung etc) inklusive Instandhaltungsrücklage .

Die Beheizung sowie die Stromversorgung erfolgen über ein Blockheizkraftwerk, was eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung gewährleistet. Im Rahmen der Bauausführung wurde auf eine hochwertige energetische Ausstattung geachtet, unter anderem mit dreifach verglasten Fenstern sowie einer Außendämmung, die zu einem niedrigen Energieverbrauch und einem angenehmen Wohnklima beitragen.

Insgesamt präsentiert sich dieses KfW-70-Reihenendhaus als modernes, energieeffizientes und gepflegtes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, Terrasse mit Gartenfläche, eigenem Stellplatz und solider Bauqualität. Eine Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Käufer eine attraktive Wohnlösung darstellt.

Energieausweis wird aktualisiert.

Energiebedarf KfW 70

Wir bitten folgende Informationen bei Interesse mitzuteilen.

Name

Adresse

Mail

Telefon

keine Makleranfragen !

## Ausstattung

- Baujahr 2014

- Blockheizwerk
- KfW 70
- 5 Zimmer
- neuwertige Küche
- und und und ...

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Heideweg in Halstenbek (25469). Die Gemeinde Halstenbek gehört zum Kreis Pinneberg und überzeugt durch ihre attraktive Lage am nordwestlichen Stadtrand von Hamburg sowie eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Stationen Halstenbek und Krupunder sowie Busverbindungen des HVV sorgen für eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Umland, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht.

Grünflächen, Spielplätze und Spazierwege befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage. Insgesamt bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



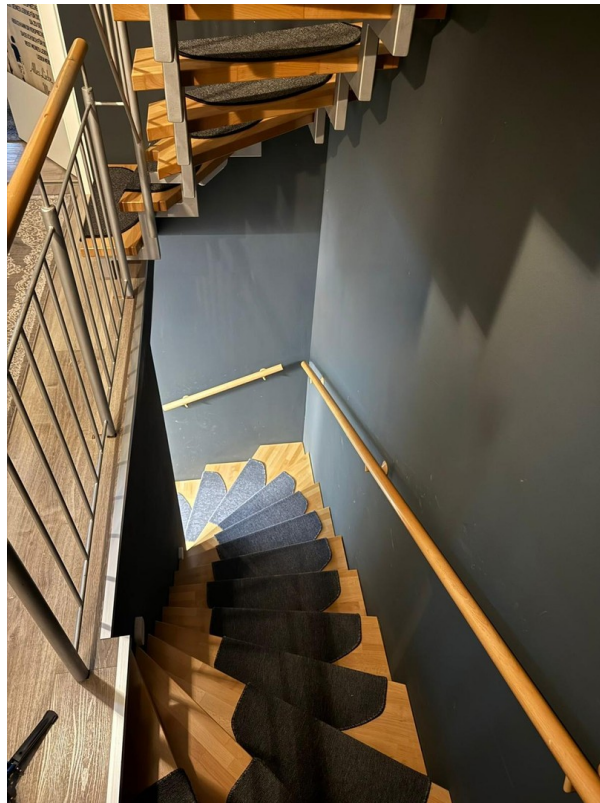
# Exposé - Galerie



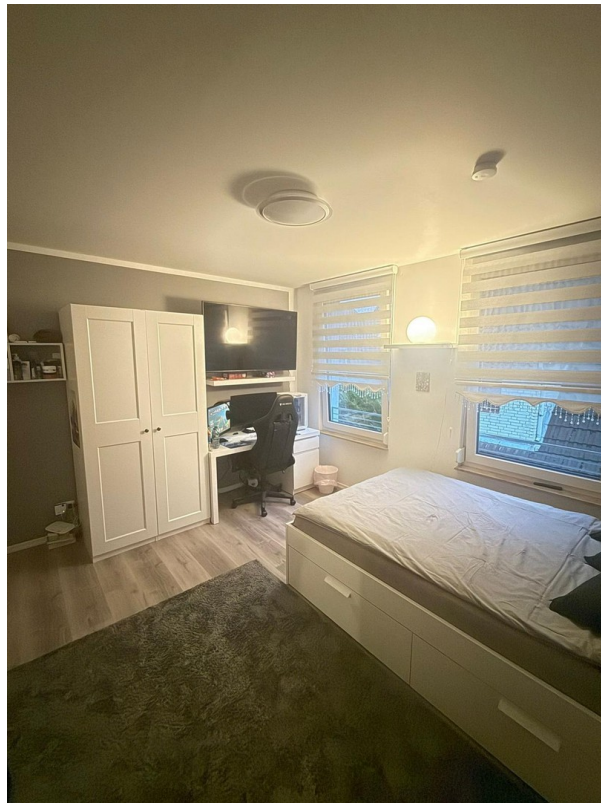
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



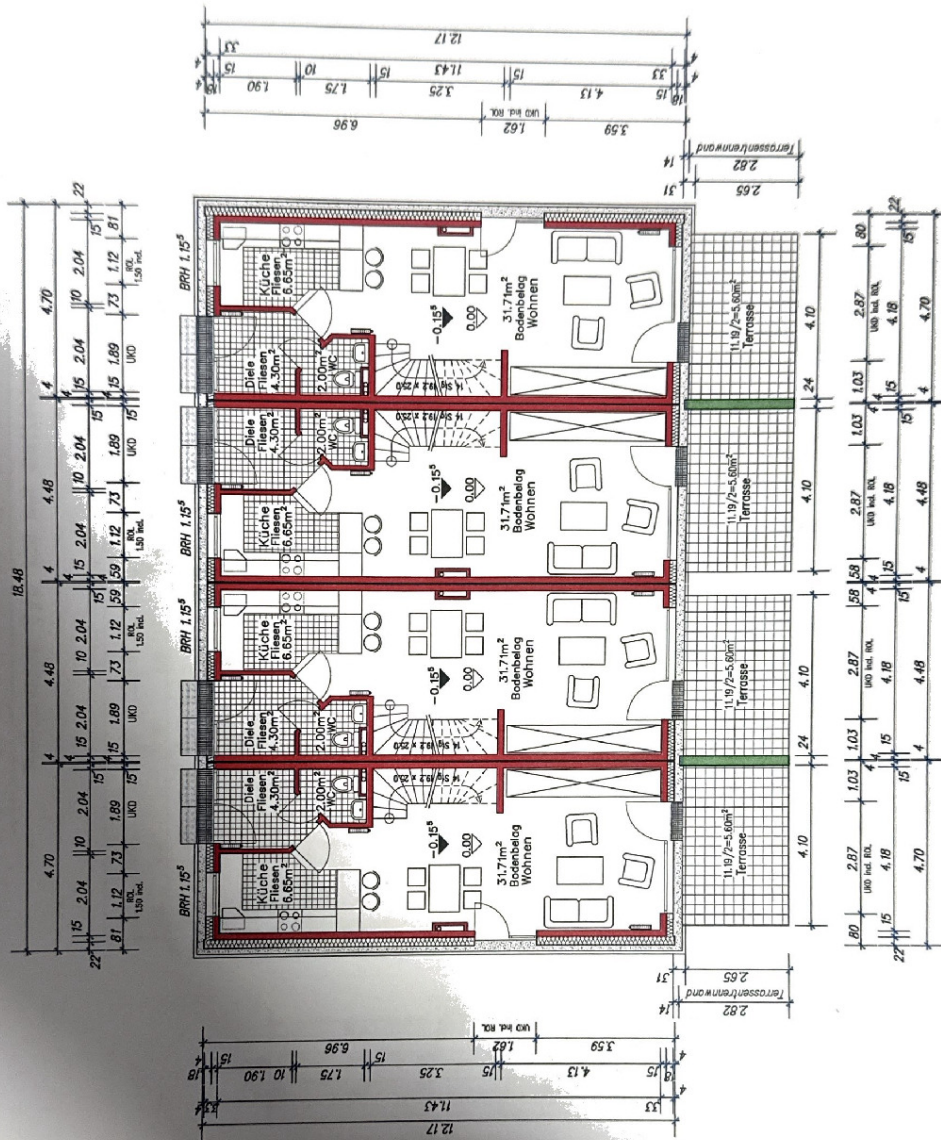
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss; M 1:100

Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach

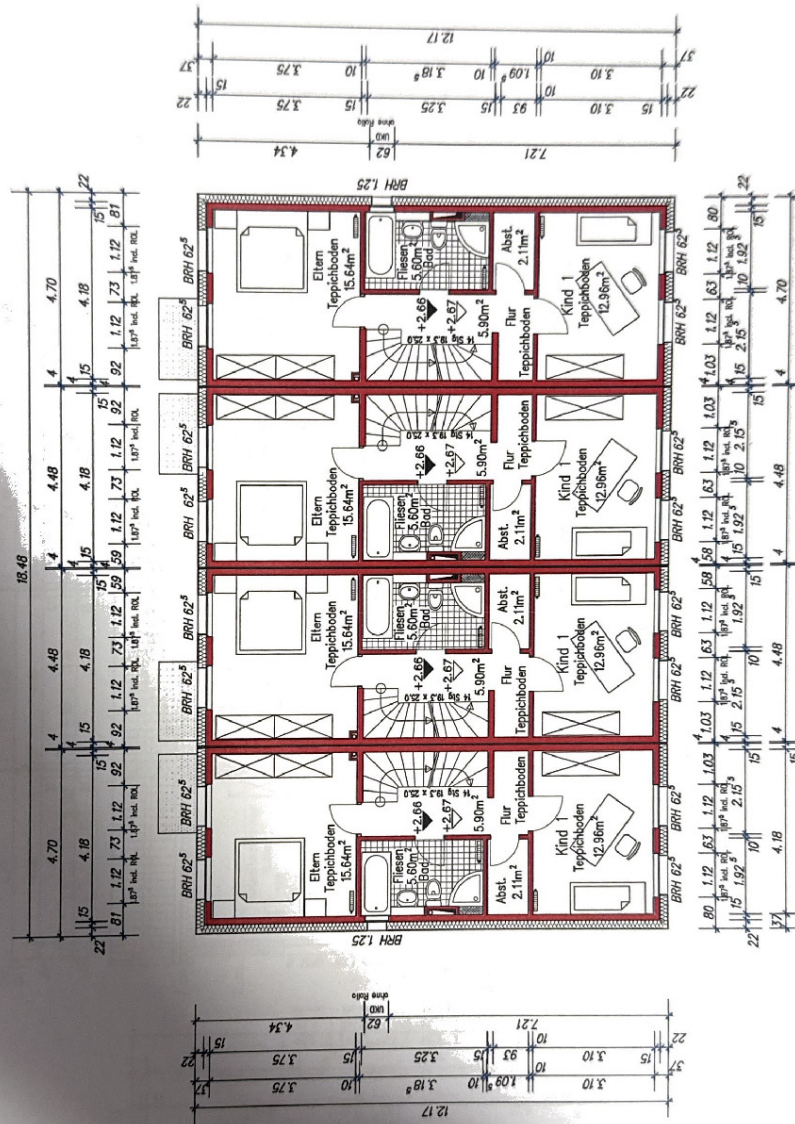


Stand 08.12.2011

# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss; M 1:100

Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach

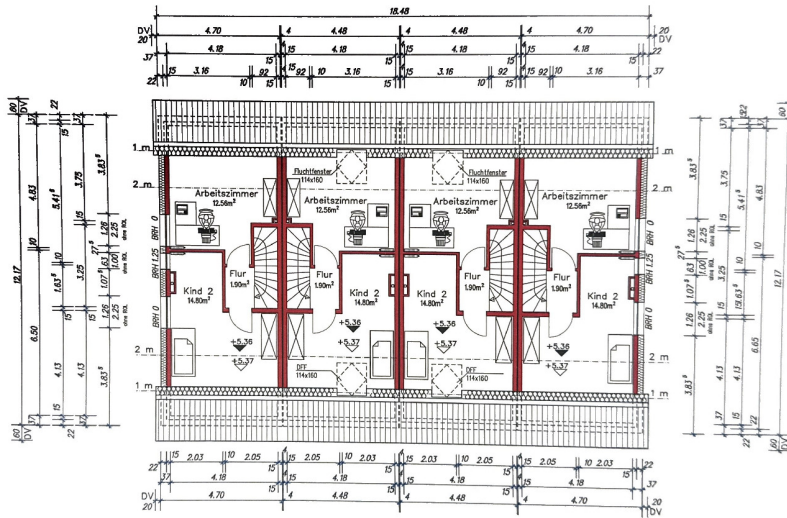


Stand 08.12.2011

# Exposé - Grundrisse

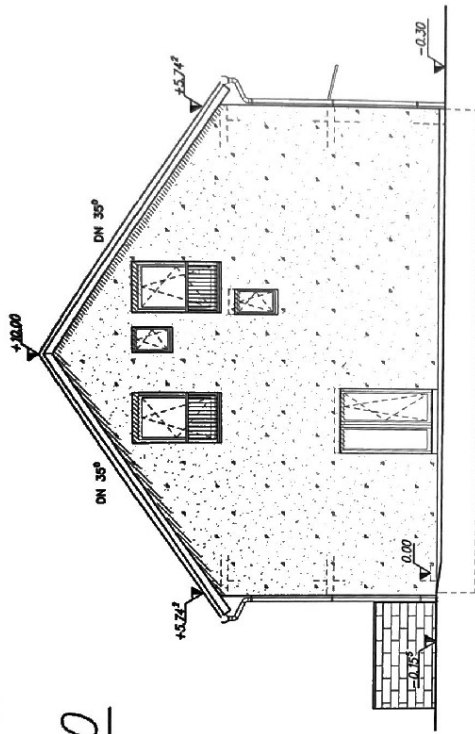
Dachgeschoss; M 1:100

Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach

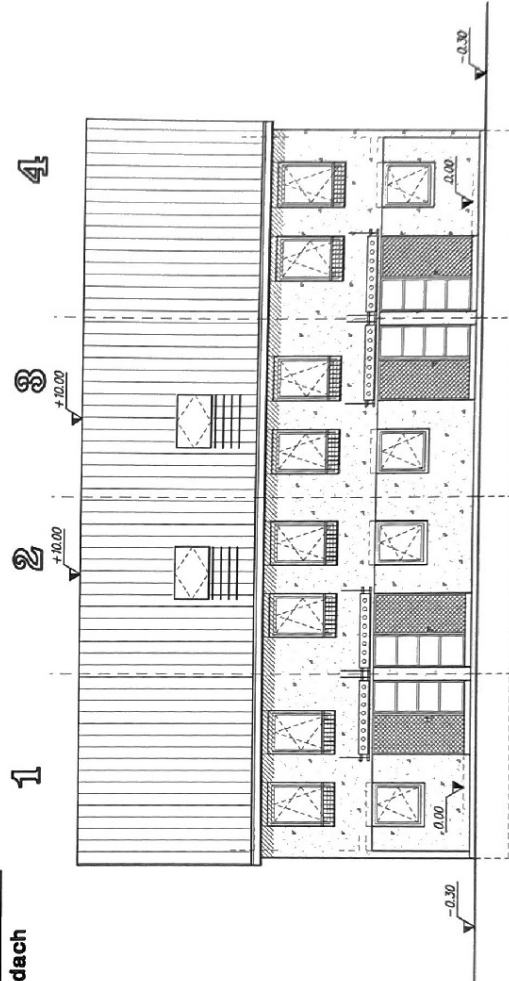


Stand 08.12.2011

# Exposé - Grundrisse



*Ansicht 3; M 1:100*  
**Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach**

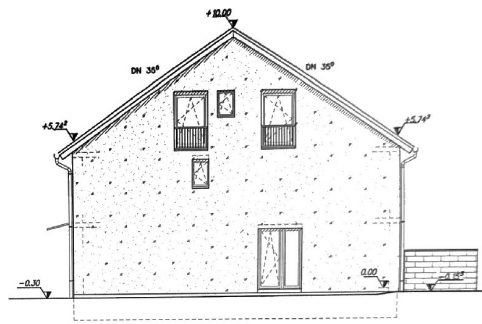


*Ansicht 4; M 1:100*  
**Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach**

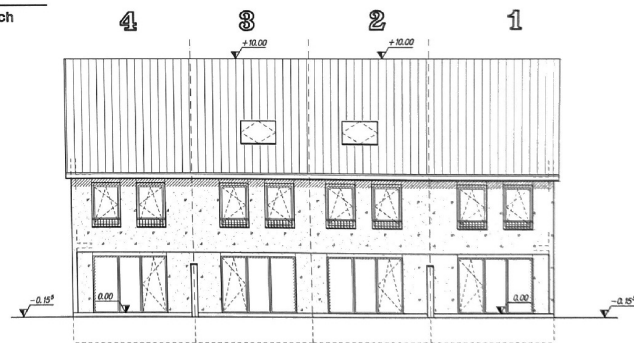
Stand 08.12.2011

# Exposé - Grundrisse

*Ansicht 1; M 1:100*  
Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach



*Ansicht 2; M 1:100*  
Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach



Stand 08.12.2011



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

Haustyp 122 | Reiheneckhaus

**WERNER**   
**WOHNBAU**  
... zum Glück!

### 1. Flächenberechnung (Flächen wurden mit einem CAD-Programm ermittelt)

#### Erdgeschoss

Raum	Wohnfläche/m <sup>2</sup>	Nutzfläche/m <sup>2</sup>
Windfang/Diele	4,30	
WC	2,00	
Küche	6,65	
Wohnen/Essen	31,71	
Terrasse	5,60	
Flächen Erdgeschoss	50,26	0,00

#### Obergeschoss

Raum	Wohnfläche/m <sup>2</sup>	Nutzfläche/m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,64	
Flur	5,90	
Bad	5,60	
Abstellraum	2,70	
Kind 1	12,96	
Flächen Obergeschoss	42,21	0,00

#### Dachgeschoss

Raum	Wohnfläche/m <sup>2</sup>	Nutzfläche/m <sup>2</sup>
Kind 2	14,80	
Flur	1,90	
Arbeitszimmer	12,56	
Flächen Dachgeschoss	29,26	0,00

---

<b>Gesamtflächen</b>	<b>121,73</b>	<b>0,00</b>
----------------------	---------------	-------------

### 2. Volumenberechnung

Volumen	Ansichtsfläche/m <sup>2</sup>	Gebäudelänge/m	Volumen/m <sup>3</sup>
	98,87	4,72	466,65

---

Volumen			466,65
---------	--	--	--------

# Exposé - Grundrisse



## 19. Bodenaufbau

Im EG:

Zement- oder Anhydritestrich ca. 40mm auf Trennlage, Wärmedämmung 100 mm aus Styroporplatten PS-20 SE, Feuchtigkeitisolierung nach DIN

Im OG und DG:

Die Betondecken werden geglättet, Ebenheit gemäß DIN 18202 (Tabelle 3, Zeile 2), hergestellt und sind zur Aufnahme von Fliesen- und Plattenbelägen (z.B. Laminat) geeignet. Bei der Verlegung des Bodenbelages muss evtl. eine Ausgleichsschicht aufgebracht werden.

## 20. Innenputz in den Wohngeschossen

In den Wohngeschossen werden alle Flächen aus Kalksandsteinen tapezierfertig in der Qualitätsstufe 2 verspachtelt.

## 21. Wärmedämmung

Alle Außenwände erhalten ein wärmedämmendes Putzverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol- Hartschaumplatten mit einer Stärke von ca. 200 mm. Im Bereich der Dachterrasse wird die Dämmstärke um ca. 40 mm reduziert. Die Befestigung erfolgt mit Klebemörtel. Das WDVS wird mit einem Oberputz (Körnung ca. 2-4 mm) und einer Armierungsschicht mit Gewebeeinlage angebracht. Der Haussockel ist umlaufend in einer Höhe von ca. 30 cm. Die Fassadengestaltung sowie die Farbgebung werden von Werner Wohnbau festgelegt.

## 22. Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Wohnanlage erhält ein Erdgas betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Erzeugung von Wärme und Strom, das in einer separaten Technikzentrale als Gemeinschaftsanlage installiert ist. Die vom BHKW erzeugte Wärme wird für die Heizung mittels Pufferspeicher genutzt. Der erzeugte Strom wird ins Netz des EVU eingespeist und vom EVU entsprechend an die WEG vergütet. Von der Zentrale führen gedämmte und isolierte Leitungen in die Häuser, die in jedem Haus auf der Bodenplatte verlegt werden. Zur Abdeckung der Spitzenlast wird zusätzlich eine Gasbrennwertanlage installiert. Die Anlage wird mit Heizungspufferspeicher ausgestattet.

Durch die Leitungsführung verbreitert sich der Installationsschacht um ca. 0,20m gegenüber der Planung. In der Wärmeübergabestation im EG-Installationsschacht wird mit einem ca. 35 KW Plattenwärmetauscher (Warmwasserleistung 12l/min) Warmwasser bereitet. Die Kaltwasseruhr und der Wärmemengenzähler für jedes einzelne Haus werden durch den AG vom Messdienst gemietet.

In den einzelnen Häusern wird die Raumtemperatur über einen Innenthermostat geregelt der im EG seitlich am Installationsschacht angebracht ist. Die Platzierung der Heizkörper ist aus den Plänen ersichtlich und entspricht nicht der VDI Richtlinie, nach der Heizkörper im Bereich der Fenster platziert sein sollen. Heizungsleitungen im Abstellraum auf Putz. In der Küche, Toilette im EG und Abstellraum OG (sofern vorhanden) sind keine Heizkörper vorgesehen, da hier nach Berechnung gemäß EnEV keine Heizkörper benötigt werden. Die Wohnräume erhalten formschöne, moderne und endlackierte Kompaktheizkörper. Im Badezimmer wird ein Handtuchheizkörper in Weiß RAL 9010, Größe ca. 180cm x 60cm, eingebaut. Die Anlage erfüllt die Anforderungen der EnEV 2009 und an das Erneuerbare-Energie-Wärme-Gesetz 2009 (EEWärmeG 2009).

# Exposé - Grundrisse



## 23. Sanitärinstallation

Installation der gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen für Bad, Toilette und Küche in Kunststoff. Die Kaltwasserzuleitung auf der Bodenplatte wird in Edelstahl ausgeführt. Die Abwasserleitungen sind aus Kunststoff. Warmwasseranschlüsse in Küche, WC und Bad. Wärmeübergabestation zur Warmwasserbereitung mittels Wärmetauscher oder Warmwasserspeicher in der Technikzentrale. Jedes Haus erhält einen Außenwasseranschluss mit frostsicherem Abstellventil an der Terrasse.

## 24. Wohnraumlüftung

Sie erhalten eine Wohnraumlüftungsanlage für Ihr Haus um den Feuchteschutz zu gewährleisten. Auch bei längerer Abwesenheit und geschlossenen Fenstern wird dadurch Ihr Haus auf Wunsch durchlüftet. Funktionsweise: Im Spitzboden ist ein leistungsfähiger 2-Stufen-Ventilator eingebaut. Auf Stufe 1 zieht dieser Lüfter Luft aus 3 Räumen (Gäste WC, Bad OG, Raum im Bereich Installationsschacht DG) im Dauerlauf. Die Zuluft kommt durch Zuluftelemente an einigen Fenstern. Sobald Sie das Licht in einem der 2 Sanitärräume (Gäste WC oder Bad) anschalten, schaltet der Lüfter auf die Stufe 2, um entsprechende Dämpfe und Gerüche besser absaugen zu können. An den Abluftpunkten befindet sich je 1 Tellerventil. Mittels dieser Anlage wird die vorhandene Raumluft durch frische sauerstoffreiche Luft ersetzt, so dass Ihr Haus selbst nach längerer Abwesenheit immer frisch gelüftet ist.

# Exposé - Grundrisse

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Objekt 25469 Halstenbek  
Standort Heideweg

Haustyp 128-Ha  
Stand 24.10.2013

**WERNER  
WOHNBAU**  
... zum Glück!

### 25. Sanitärausstattung

Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe „Alpinweiß“ eingebaut.

#### Gäste-WC:

wandgehängtes Tiefspülklosett KERAMAG-Renova Nr.1, Unterputz Spülkasten mit 2-Mengen Spültaster, WC-Sitz KERAMAG-Renova, Waschtisch ca. 50cm KERAMAG-Renova Nr.1 Plan mit Einhebelaufputzmischbatterie GROHE-Eurostyle verchromt, Spiegel 50 cm x 100 cm

#### Küche:

Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser, Geschirrspüler sowie Abwasser

#### Bad:

Badewanne aus Stahlblech (ca. 170cm x 75cm) mit Wannenträger und Einhebelaufputzmischbatterie GROHE-Eurostyle verchromt, Handbrause mit Aufhänger, Waschtisch (ca. 60cm x 48cm) KERAMAG-Renova Nr.1 Plan mit Einhebelaufputzmischbatterie GROHE-Eurostyle für Kalt- und Warmwasser verchromt, wandgehängtes Tiefspülklosett KERAMAG-Renova Nr.1, Unterputz Spülkasten mit 2-Mengen Spültaster, WC-Sitz KERAMAG-Renova, Viertelkreisbrausewanne aus Acryl mit Wannenträger (ca. 90cm x 90cm x 6cm), Einhebelaufputzmischbatterie GROHE-Eurostyle verchromt sowie eine Brausegarnitur mit Brauseschlauch.

### 26. Elektroinstallation

#### Strom vom BHKW:

Der vom BHKW erzeugte Strom wird für den Allgemeinstromverbrauch in der Technikzentrale verwendet. Der überschüssige Strom wird ins EVU Netz eingespeist und entsprechend an die WEG vergütet.

Der Elektro- Hauptanschluss und die Zähler der einzelnen Häuser befinden sich in der Technikzentrale. Im EG Esszimmer (Installationsschacht) wird ein Unterverteilerschrank eingebaut, in dem zwei FI – Schalter sowie ausreichend Automatenicherungen der Stromkreise installiert werden. Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften der DIN VDE 0100 bzw. des zuständigen Stromversorgungsunternehmens. Alle Leitungen in der Wohnung werden unter Putz eingebaut. Potentialausgleichsleitungen der Wasser- und Heizungsrohre sowie Fundamenterdung gemäß DIN VDE 0100 – Vorschriften sind in unserem Leistungsumfang enthalten. Schalter und Steckdosen werden in einem großflächigen Design und in der Farbe reinweiß vorgesehen. Deckenauslässe sind technisch bedingt nicht raummittig.

#### Telefon:

Der Telefonanbieter setzt die TAE Dose im EG-Versorgungsschacht, zu der ein 4-adriges Telekom Normkabel führt. In den Räumen, in denen ein Telefonanschluß geplant ist, befinden sich vorbereitete Dosen (blind, nur das Kabel liegt). Die Endbestückung erfolgt durch den Eigentümer, so ist ein analog oder ISDN – Betrieb möglich. Auswahl und Kauf einer Telefonanlage und von Telefonapparaten werden vom Käufer selbst erledigt.

# Exposé - Grundrisse

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Objekt 25469 Halstenbek  
Standort Heideweg

Haustyp 128-Ha  
Stand 24.10.2013

**WERNER**   
**WOHNBAU**  
... zum Glück!

### 27. Fenster und Fenstertüren

Qualitäts-Fenster aus PVC-Kunststoff-Profilen, weiß, verstärkt mit innenliegenden korrosions-geschützten Metall- und Dichtungsprofilen. Die Verglasung erfolgt mit Zweischeiben-Isolierglas mit Wärmeschutzwert  $UG=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  nach DIN EN 673. Die Profile besitzen 5 Kammern mit einer Gesamtprofilbreite von min. 70mm. Die Fenster verfügen über verdeckt liegende Dreh- bzw. Drehkippschläge für Einhandbedienung sowie umlaufende elastische Gummilippendichtung. Bei der Terrassentür EG und OG gartenseitig ist das Mittelteil feststehend. Das bodentiefe Giebelelement im EG kann sich gegenüber der Masterplanung in der Position verschieben. Das Küchenfenster wird im Bereich der Brüstung mit einer Festverglasung, Bauhöhe Glas ca. 20cm, ausgeführt.

### 28. Fensterbänke

Die äußeren Fensterbänke werden in Aluminium, Farbe Weiß, ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in geschliffenem Naturstein Jura gelb – Marmor ausgeführt. Die Bauhöhe beträgt 20 mm. In der Küche wird keine Fensterbank installiert. Räume mit Wandfliesen erhalten soweit technisch möglich, geflieste Fensterbänke.

### 29. Rollläden

Die Fenster der Aufenthaltsräume im EG, OG und DG erhalten Rollläden, Farbton hellgrau. Das Giebelfenster im Endhaus OG kann gegen Aufpreis mit Rollladen ausgestattet werden. Die Rollladenkästen werden außen auf die Fenster montiert. Die Betätigung des Rollladens erfolgt mit einem Gurtwickler, der innen auf das Fenster montiert wird. Im Erdgeschoss am großen Terrassenelement kommt eine Kurbelbedienung zur Ausführung.

### 30. Hauseingangstür

Die Haustür besteht aus Aluminiumrahmenprofil in der Farbe Weiß. Es kann zwischen 6 Türvarianten gewählt werden. Das Türblatt hat einen von innen verschraubten Sicherheitsbeschlag, einen optisch dazu passenden Stoßgriff und Profil-Schießzylinder.

### 31. Innentüren

Die Türen in den Wohngeschossen werden mit Laminat CPL beschichtet, Türblatt kantig ausgeführt. Die Wahl kann erfolgen zwischen Farbdekor Weiß, Ahorn oder Buche. Die Türen sind komplett mit umlaufender Gummilippendichtung, Bändern, Buntbarteinsteckschloss, 1 Schlüssel mit formschönem Beschlag in Edelstahl. Die Türen im Bad OG und Gäste WC EG haben ein Lüftungsgitter im unteren Türbereich. Einbau mit ca. 20 mm Luft zum Estrich im EG bzw. zur Betonoberfläche im OG und DG als Abstand für das spätere käuferseitige Verlegen von Bodenbelägen und die Funktion der Zuluftelemente der Lüftungsanlage.

# Exposé - Grundrisse

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Objekt 25469 Halstenbek  
Standort Heideweg

Haustyp 122  
Stand 11.11.2013

**WERNER  
WOHNBAU**  
... zum Glück!

### 27. Fenster und Fenstertüren

Qualitäts-Fenster aus PVC-Kunststoff-Profilen, weiß, verstärkt mit innenliegenden korrosions-geschützten Metall- und Dichtungsprofilen. Die Verglasung erfolgt mit Zweischeiben-Isolierglas mit Wärmeschutzwert  $UG=1,1$   $W/m^2K$  nach DIN EN 673. Die Profile besitzen 5 Kammern mit einer Gesamtprofilbreite von min. 70mm. Die Fenster verfügen über verdeckt liegende Dreh- bzw. Drehkippsbeschläge für Einhandbedienung sowie umlaufende elastische Gummilippendichtung. Bei der Terrassentür ist das Mittelteil feststehend. Das bodentiefe Giebelelement im EG kann sich gegenüber der Masterplanung in der Position verschieben. Das Küchenfenster wird im Bereich der Brüstung mit einer Festverglasung, Bauhöhe Glas ca. 20cm, ausgeführt.

### 28. Dachflächenfenster

Reihenmittelhaus:

Dachflächenfenster Fabrikat „Roto“ oder gleichwertig in der Größe nach Planung. Die Dachflächenfenster erhalten eine Zweischeiben – Isolierverglasung. Die Fensterrahmen sind aus Holz, bereits offenporig endbehandelt lasiert. Hauseingangs- und Gartenseitig kommt ein Klapp- Schwing- Fenster zur Ausführung. Die Griffhöhe bei komplett geöffnetem Fenster beträgt ca. 2,34 m.

Reihenendhaus:

Das Reihenendhaus erhält kein Dachflächenfenster.

### 29. Fensterbänke

Die äußeren Fensterbänke werden in Aluminium, Farbe Weiß, ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in geschliffenem Naturstein Jura gelb – Marmor ausgeführt. Die Bauhöhe beträgt 20mm. In der Küche wird keine Fensterbank installiert. Räume mit Wandfliesen erhalten soweit technisch möglich, geflieste Fensterbänke.

### 30. Rollläden

Die Fenster der Aufenthaltsräume im EG und OG erhalten Kunststoff-Rollläden, Farbton hellgrau. Die Giebelfenster im Endhaus OG und DG können gegen Aufpreis mit Rollläden ausgestattet werden. Die Rollladenkästen werden außen auf die Fenster montiert. Die Betätigung des Rollladen erfolgt mit einem Gurtwickler der Innen auf das Fenster montiert wird. Im Erdgeschoss am großen Terrassenelement kommt eine Kurbelbedienung zur Ausführung.

### 31. Hauseingangstür

Die Haustür besteht aus Aluminiumrahmenprofil in der Farbe weiß. Es kann zwischen 6 Türvarianten gewählt werden. Das Türblatt hat einen von innen verschraubten Sicherheitsbeschlag, einen optisch dazu passenden Stoßgriff und Profil-Schließzylinder.

# Exposé - Grundrisse

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Objekt 25469 Halstenbek  
Standort Heideweg

Haustyp 122  
Stand 11.11.2013

**WERNER**  
**WOHNBAU**  
... zum Glück!

### 32. Innentüren

Die Türen in den Wohngeschossen werden mit Laminat CPL beschichtet, Türblatt kantig ausgeführt. Die Wahl kann erfolgen zwischen Farbdekor Weiß, Ahorn oder Buche. Die Türen sind komplett mit umlaufender Gummilippendichtung, Bändern, Buntbarteinsteckschloss, 1 Schlüssel mit formschönem Beschlag in Edelstahl. Die Türen im Bad OG und Gäste WC EG haben ein Lüftungsgitter im unteren Türbereich. Einbau mit ca. 10mm Luft zum Estrich im EG bzw. zur Betonoberfläche im OG und DG als Abstand für das spätere käuferseitige Verlegen von Bodenbelägen.

### 33. Wand- und Bodenfliesen

Materialpreisklasse: 25,00€/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

#### Bad:

Wände im Bereich der Stellflächen von Sanitärgegenständen mit glasierten, keramischen Fliesen DIN EN 159, Farbe nach Bemusterung. Größe 200x200mm oder 250x250mm im Dünnbett. Fliesenhöhe nach Plan, Bodenfliesen wie vor beschrieben. Fliesenfläche Boden und Wand ca. 20,00 m<sup>2</sup>.

#### Gäste WC:

Im Bereich der Stellflächen von Sanitärgegenständen eine Raumseite mit Fliesen wie oben beschrieben, Bodenfliesen wie oben beschrieben. Fliesenfläche Boden und Wand ca. 7,00m<sup>2</sup>.

#### Küche:

Die Küche erhält im Arbeitsplattenbereich ein Fliesenband (ca. 60cm hoch), nach Ihren Angaben oder nach Küchenplan, bis max. 3 m<sup>2</sup>. Der Fußboden erhält Keramikbodenfliesen mit einem umlaufenden Fliesensockel (auf Wunsch auch Holzsockelleiste) Fliesenfläche Boden und Wand ca. 10,80m<sup>2</sup>.

#### Windfang:

Der Windfang unmittelbar nach der Hauseingangstür erhält Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche 4,80m<sup>2</sup>. Bodenfliesen und Fliesensockel erhalten an Eck- Tür und Bodenanschlüssen eine elastische Verfugung.

Als Übergang zu anderen Bodenbelägen sind unter den Türblättern Anschlussschienen, Messing- oder Aluminiumfarben, eingebaut.

### 34. Schlosserarbeiten

Die Absturzsicherungen an den Fenstern im OG und DG werden aus Rechteck- oder/und Rundrohr, feuerverzinkt ausgeführt.

# Exposé - Grundrisse

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Objekt 25469 Halstenbek  
Standort Heideweg

HausTyp 122  
Stand 11.11.2013

**WERNER**   
**WOHNBAU**  
... zum Glück!

### 38. Außenanlagen der Wohnanlage

Alle befestigten Flächen der Wohnanlage sind im Preis enthalten. Diese werden mit Rechteckpflaster und einer Randbefestigung ausgebaut. Die Farbe ist Betongrau sofern baurechtlich keine andere Anforderung besteht. Die Grobplanung der Gartenfläche erfolgt mit dem vorhandenen Aushubmaterial, sofern vorhanden. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt ohne Grobmodellierungen, Stützwänden, Randabfangungen der Grundstücksgrenze etc. und Aufschüttungen im Gelände. Höhenunterschiede im Geländeverlauf werden grundsätzlich mit einer Böschung angeglichen. Die teilweise in den Plänen eingezeichneten Begrünungen o.ä. sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten. Ver- und Entsorgungseinrichtungen z.B. Schächte oder Straßenleuchten werden bei Bedarf nach Angaben von Werner Wohnbau in Verbindung mit der behördlichen Genehmigung auf dem Grundstück, auch im Bereich des Sondernutzungsrechts, eingeplant. Gartenzugangswege (sofern vorhanden) sind Gemeinschaftsflächen. Diese können auch im Bereich der Grundstücksböschung liegen und werden nicht befestigt ausgeführt.

### 39. Fertiggarage sofern baurechtlich zulässig lt. Preisliste

Als Sonderausstattung laut Preisliste kann eine Garage erworben werden.

- Stahlbetonkonstruktion nach DIN 1045
- Hochwertiger, elastischer Kunststoffspritzputz, Farbe weiß
- Wischfester Innenanstrich, Farbe weiß mit dunkler Sprinkelung
- Schwingtor, verzinkt, grundiert und endbeschichtet bzw. lackiert, Standardausführung weiß
- Türanschlägeisen rechts und links
- Innenliegende Lüftung
- Gründung auf Betonstreifenfundament
- Größe 5,98m x 2,98m, Höhe 2,50m
- Eine etwaige Dachbegrünung der Garage, sofern baurechtlich bzw. im Bebauungsplan gefordert, ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

### 40. Übergabe und Sonstiges

#### 1. Reinigungsarbeiten

Ihr nun fertiggestelltes „Wunschhaus“ wird besenrein übergeben.

#### 2. Übergabe Ihres Hauses

Nach Fertigstellung des Hauses erfolgt die Übergabe. Zusammen mit dem Bau-leiter überprüfen Sie dabei, ob alle vertraglichen Leistungen vollständig erbracht sind. Anschließend werden Ihnen sämtliche Schlüssel Ihres Hauses übergeben und Sie dürfen sich nun zurecht und mit Stolz als neuer Hausbesitzer fühlen.

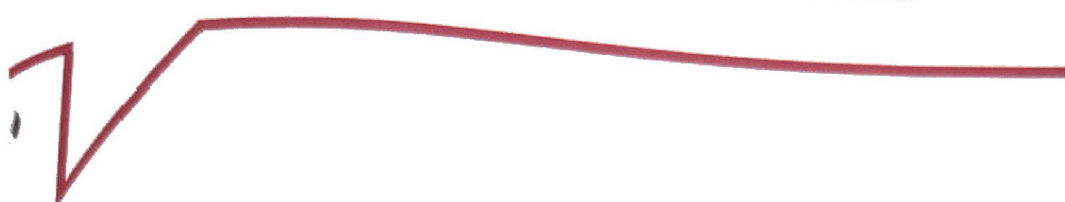
# Exposé - Grundrisse

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Objekt 25469 Halstenbek  
Standort Heideweg

Haus typ 122  
Stand 11.11.2013

**WERNER**   
**WOHNBAU**  
... zum Glück!



7. Schallschutz  
In Bezug auf den Schallschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung und den Plänen höhere Werte abgeleitet werden können. Alle Gebäudetrennwände erfüllen die DIN 4109-89 (Schallschutz im Hochbau). Bezogen auf den Entwurf Teil 10 DIN 4109-06/2000 wird die Schallschutzklasse 1 erreicht. Die Beteiligten sind sich einig, dass ein weitergehender Schallschutz auch dann nicht geschuldet ist, wenn dieser sich rein rechnerisch aus der Bau- und Leistungsbeschreibung, den Planungsunterlagen und den tatsächlich verwendeten Baustoffen ergeben könnte.
8. Risse  
Unvermeidliche Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Gipskarton, Stein, dauerelastische Fugen bei Fliesenbelägen etc.) während der Austrocknung des gesamten Gebäudes (2-3 Jahre) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, ebenso wie witterungsbedingte Abnutzungen.
9. Pflasterflächen  
Im Bereich des Garagentores können durch Frosteinwirkung Absenkungen und Hebungen im Pflasterbelag entstehen. Diese sind unvermeidbar und stellen keine Gewährleistungsmängel dar.
10. Verbrauchskosten  
Die Verbrauchskosten für Heizung und Wasser werden bis zum Einbau des Wärme- und Wasserzählers in Ihrem Haus, für die gesamte Wohnungsgemeinschaft (WEG) von Werner Wohnbau übernommen. Ab Zählereinbau tragen Sie als Käufer die Kosten für Heizung und Wasser für Ihr Haus. Die Lieferverträge werden zu diesem Zeitpunkt von Werner Wohnbau beim Energieversorger gekündigt und von der Hausverwaltung neu abgeschlossen.
11. Sonderwünsche  
Für die Bearbeitung von Sonderwünschen nach erfolgtem Baubeginn bitten wir folgendes zu beachten:
  1. Für Sonderwünsche die keine Material- und Lohnmehrkosten verursachen, erhebt Werner Wohnbau eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 30,00 € pro Änderung.
  2. Für Sonderwünsche die keine Material- und Lohnmehrkosten verursachen, jedoch die Erstellung einer Planskizze erfordern, erhebt Werner Wohnbau eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 65,00 € pro Änderung.
  3. Für die Stornierung von Ihnen beauftragter Sonderwünsche fällt für jede Position eine Bearbeitungsgebühr von 125,00 € an.

# Exposé - Grundrisse

**Amtsgericht Pinneberg**

## **Grundbuch**

von

**Halstenbek**

**Blatt 8706**

**Wohnungsgrundbuch**

Datum des Abrufs: 07.08.2014 11:56:27  
Letzte Eintragung vom: 04.08.2014

Seite 1 von 12

# Exposé - Grundrisse

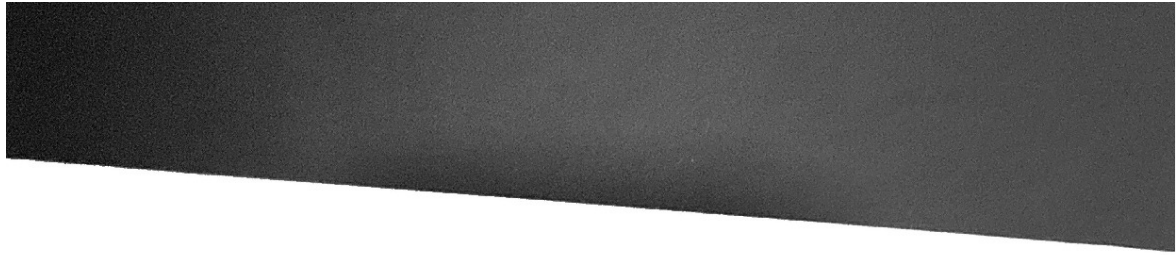
- 2 von 12

Amtsgericht <b>Pinneberg</b>		Grundbuch von <b>Halstenbek</b>			Blatt <b>8706</b>		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Wirtschaftsart und Lage			Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück				ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a			b			c		
1		1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Halstenbek 007 529			Gebäude- und Freifläche, Heideweg 136, 138, 138 a			20 71		
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohneinheit.</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Halstenbek Blatt 8699 bis 8709); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.02.2014 (Notar Dr. Vollbrecht in Hamburg, UR-Nr. 343/2014); von Halstenbek Blatt 8684, 1 übertragen; eingetragen am 14.04.2014.</p> <p>Paskowski</p>										

07.08.2014 11:56:27

Seite 3 von 12

# Exposé - Grundrisse

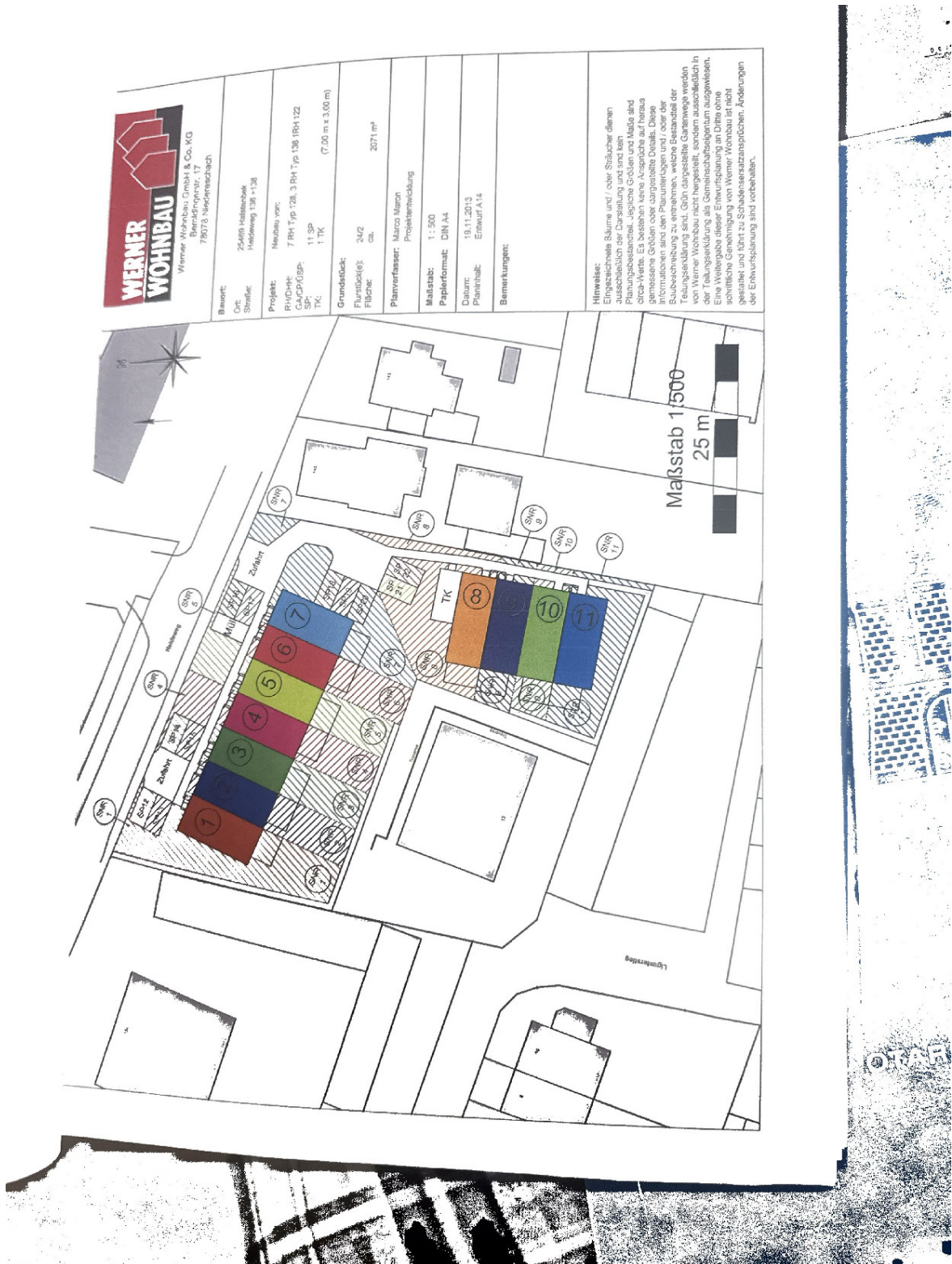


Amtsgericht Pinneberg Grundbuch von Halstenbek		Blatt 8706	
Bestand und Zuschreibungen		Abschrei	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	
1	<p>Dem hier gebuchten Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. SP 18 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 26.03.2014 (Notar Dr. Vollbrecht in Hamburg, UR-Nr. 829/2014); eingetragen am 20.06.2014.</p> <p>Paskowski</p>		

07.08

homsen  
 fedinauer  
 lollrecht  
 Comlichau  
 Mulert, LL.M.\*  
 n Radke, LL.M.\*  
**ns emark**  
 Kf 50  
 mburg  
 35 55 3 - 0  
 1 35 55 3 - 300  
 atungensmarkt  
 1 35 55 3

# Exposé - Grundrisse



**WERNER WOHNBAU**  
Werner Wohnbau GmbH & Co. KG  
Brandenburger Str. 17  
78073 Neckarsulm

<b>Baumf:</b>	25469 Halberbach
<b>Ort:</b>	Halberbach
<b>Strasse:</b>	Halberbach 138 +138
<b>Projekt:</b>	Neubau von:
<b>RUDNR:</b>	7 RH Typ 128, 3 RH Typ 136 RHA 122
<b>SPURUSP:</b>	11 SP
<b>TK:</b>	1 TK
<b>Grundstück:</b>	(7,00 m x 3,00 m)
<b>Flurfläche:</b>	242
<b>Filäche:</b>	ca. 2071 m <sup>2</sup>
<b>Planverfasser:</b>	Marco Maron Projektentwicklung
<b>Maßstab:</b>	1 : 500
<b>Papierformat:</b>	DIN A4
<b>Datum:</b>	19.11.2013
<b>Planinhalt:</b>	Entwurf A 4
<b>Bemerkungen:</b>	

**Hinweise:**  
Dieser Plan zeigt die Grundrisse der Räume und / oder Stücker dienen ausschließlich zur Orientierung und sind keine verbindlichen Planungsunterlagen. Jegliche Größen und Maße sind circa-Werte. Es bestehen keine Ansprüche auf heraus gemessene Größen oder abgestimmte Details. Diese Informationen sind den Planunterlagen und / oder der Substruktur zu entnehmen, welche Bestandteil der Baubeschreibung sind. Die Verantwortung für die Ausführung von Werner Wohnbau nicht hergestellt, sondern ausschließlich in der Verantwortung der Bauherrn. Eine Weitergabe dieser Entwurfsplanung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau ist nicht gestattet und führt zu Schadensersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 11.02.2036

Registriernummer: SH-2026-006210052

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Heideweg 138 25469 Halstenbek		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	146	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 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)  
M. Eng Fabienne Schulz- Energieberaterin  
McMakler Energie GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis  
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers

F. Schulz

Ausstellungsdatum 11.02.2026

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

<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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

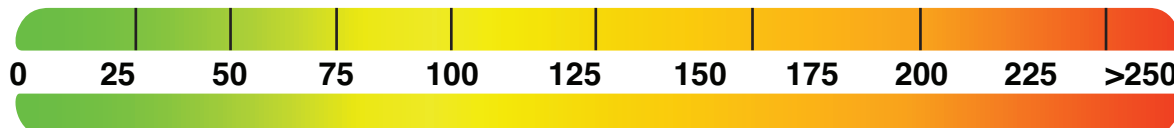
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006210052

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<sub>T</sub><sup>-1</sup>

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 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:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<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 <sup>8</sup> :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

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

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

## 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<sub>N</sub>), 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 bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

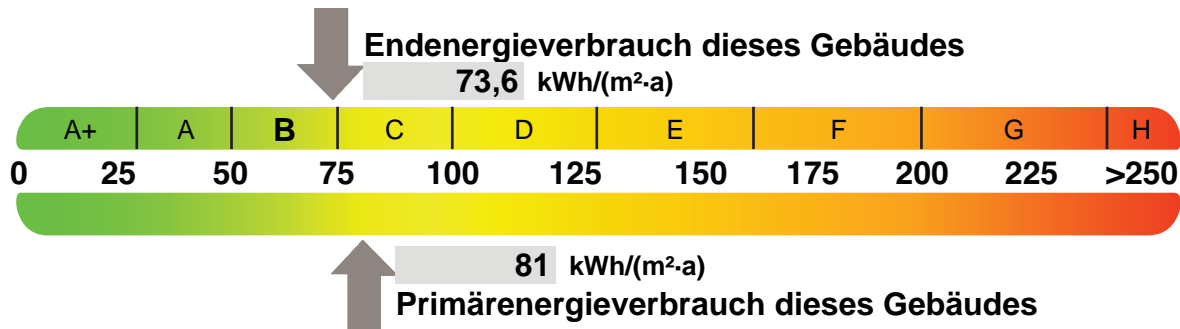
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006210052

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,66 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

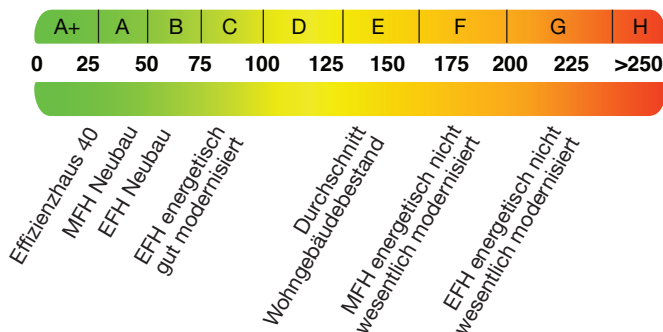
73,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	10.800	3.904	6.896	1,16
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	10.022	3.904	6.118	1,19
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas	1,1	8.189	3.914	4.274	1,25

weitere Einträge in Anlage

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



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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<sub>N</sub>) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2026-006210052

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)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. 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 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 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