

Exposé

Einfamilienhaus in Büchen

Provisionsfrei: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Büchen



Objekt-Nr. OM-459598

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

21514 Büchen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.313,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	192,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	61,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

-- Von PRIVAT, ohne Makler-Einbindung --

Hier bieten wir Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und insgesamt 192 m² Wohnfläche aus dem Baujahr 1966 zum Kauf an.

Ein solides Objekt mit viel Raum zur Verwirklichung eigener Wohnvorstellungen, geeignet auch für zwei Generationen in unmittelbarer Nähe zum Elbe-Lübeck-Kanal. Zentrale Lage, verkehrsgünstig angebunden und dennoch in ruhiger Einfamilienhaus-Siedlung in Büchen.

Merkmale

Stimmiges Fundament: Massive konventionelle Bauweise mit klassischem Walmdach und anthrazitfarbener Pfanneneindeckung aus dem Baujahr des Hauses.

Zeitlose Rotklinkerfassade, Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Erdgeschosses erfolgen über eine Viessmann Vitola 200 Ölheizung aus dem Jahr 2006, die Einliegerwohnung im Dachgeschoss wird über Nachtspeicheröfen beheizt, Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Grundriss entspricht modernen Ansprüchen.

Potenzial eines gepflegten Bestands mit moderner Ausrichtung nach Ihren Wünschen und individuellen Gestaltungsideen, vom Modernisieren bis hin zur Erweiterung.

Bedarfsorientierter Energieausweis vorhanden: Endenergieverbrauch 323 kWh/(m²·a), Primärenergieverbrauch 340 kWh/(m²·a), Klasse H

Massives Nebengebäude mit 2 Garagen und Werkstatt, das Dach wurde vor wenigen Jahren vollständig erneuert.

Vielseitig nutzbar: Ideal für Familien oder als Zwei-Generationen-Haus (Haupt- und Einliegerwohnung).

Großzügiges Grundstück (1.313 m²) mit Baureserve: Zukunftssicherheit für Erweiterungen, viel Platz für Terrasse und Gartenidyll, eine Grundstücksteilung zum Zwecke eines zusätzlichen Neubaus ist ebenfalls denkbar.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (Hauptwohnung): 138 m² Wohnfläche

Eingangsbereich mit großem Flur als Empfangsbereich für beide Wohneinheiten

Zentraler Mittelpunkt: 42 m² großer, gut belichteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse (Süd- Ost-Ausrichtung) und zum Garten

Ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, sowie Gäste-WC

Obergeschoss (Einliegerwohnung): 54 m² Wohnfläche

Über eine Treppe gelangen Sie in die Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Großzügiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad mit Badewanne.

Keller 61 m² Nutzfläche

verteilt auf vier Räume, ausreichend Platz für vielseitige Nutzung

Zugang über Innen- und Außentreppe

Große Sauna Bestandteil des Angebots

Energie & Nachhaltigkeit:

Der aktuelle Energieausweis bewertet den Verbrauch als verbesserungswürdig. Hier zeigt sich Potenzial für gezielte Modernisierungen zur Reduzierung der Energiekosten. Für den Austausch der Heizungen gewährt die KfW z.B. im Programm 458 bis zu 70% Zuschuss.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis zur Besichtigung

Unterlagen (Grundrisse, Lageplan etc.) senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Terminabsprachen erfolgen individuell.

Kontakt

Privater Verkauf, direkte Abwicklung ohne Maklerbindung.

Makleranfragen unerwünscht.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email!

Lage

Ruhige, gewachsene Ortslage in Büchen

Büchen ist durch seine reizvolle Lage am Rande des Naturparks Lauenburgische Seen und vor den Toren Hamburgs ein Wohngebiet mit sehr hohem Wohnwert.

Mit rund 7.000 Einwohnern ist Büchen die größte Gemeinde im Amt Büchen.

Büchen ist Bahnknotenpunkt für die Strecken Hamburger-Berlin und Lüneburg-Lübeck - in ca. 35 Minuten sind Sie bereits in der Hamburger Innenstadt.

Auch durch die gute Anbindung an die Autobahn A 24 Hamburg-Berlin werden die beiden Großstädte schnell erreicht

Im Ort selbst finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie diverse Dienstleister. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschule sowie weiterführenden Schulen in der Umgebung. In Büchen finden Sie das modernisierte Schulzentrum mit Grundschule, Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe und offener Ganztagschule.

Auch Sportvereine und Freizeitangebote (u.a. ein Waldschwimmbad) sind reichlich vorhanden, wodurch sich Büchen als besonders familienfreundlicher Wohnort etabliert hat.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	323,72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Gr. Terrasse- KI eingerichtet



Große Terrasse

Exposé - Galerie



Kl. Terrasse KI eingerichtet



Kleine Terrasse

Exposé - Galerie



Werkstatt und Garagen



Seitenansicht Werkstatt



Rückseite

Exposé - Galerie



Haustür



Flur Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur KI eingerichtet



Flurverlauf

Exposé - Galerie



Flurverlauf KI eingerichtet



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



WZ EG mit KI eingerichtet



Esszimmer EG



Ezi EG mit KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Küche



Küche KI optimiert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Azi EG KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EH mit KI eingerichtet

Exposé - Galerie

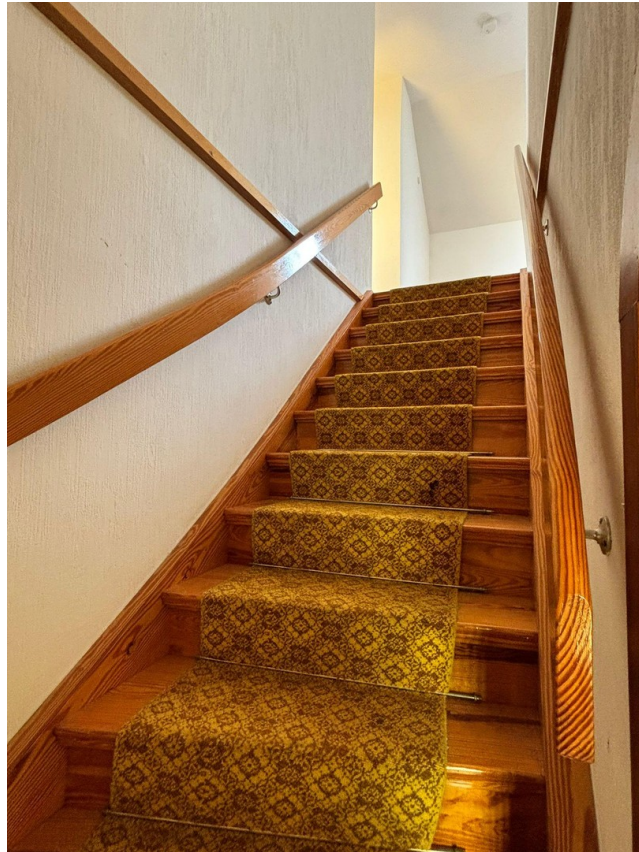


Gäste-WC EG



Gäste-WC KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Truppe zur Einliegerwhg. OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



WZi OG KI eingerichtet



Ausblick WZi OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



SZi OG KI eingerichtet



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG KI eingerichtet



Flur OG



Flur OG KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Kellertreppe



Bad Keller



Arbeitszimmer Keller

Exposé - Galerie



Flur



Heizungsraum mit Öl-Tanks

Exposé - Galerie



Vorratsraum



Sauna

Exposé - Grundrisse

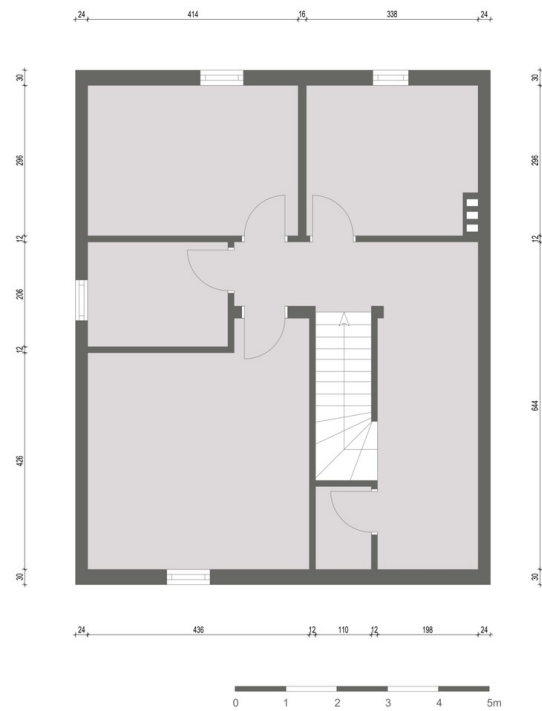


Grundriss Erdgeschoss

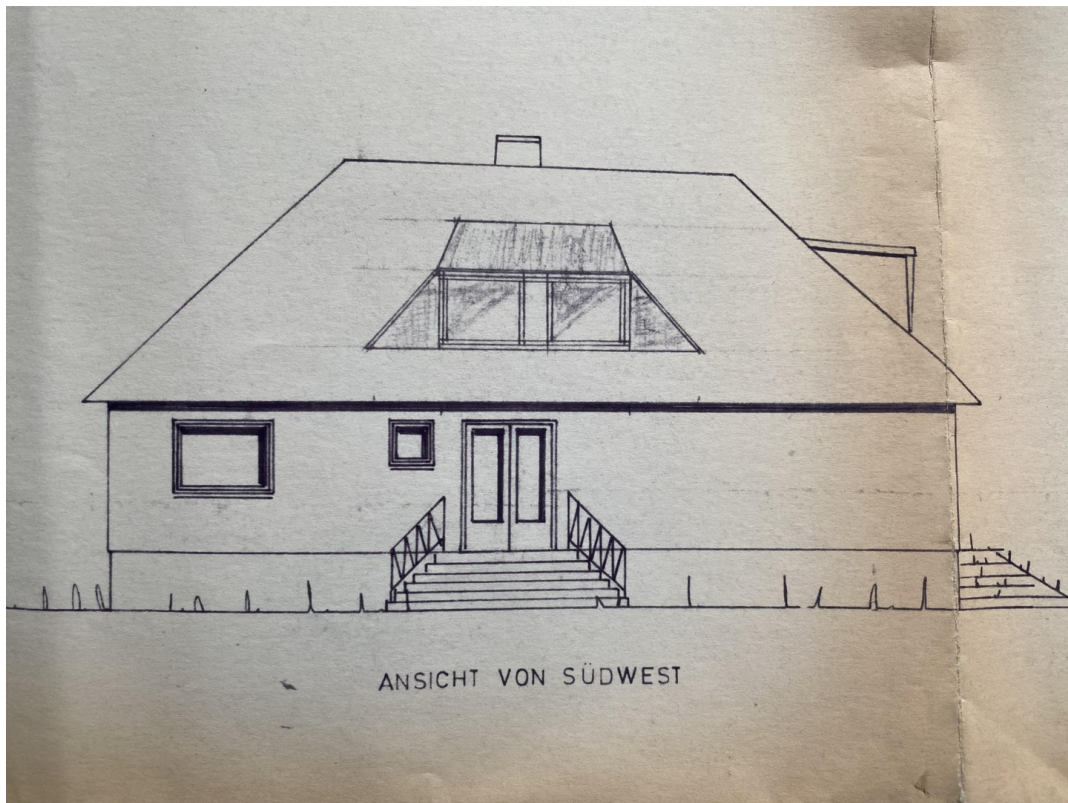


Grundriss Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

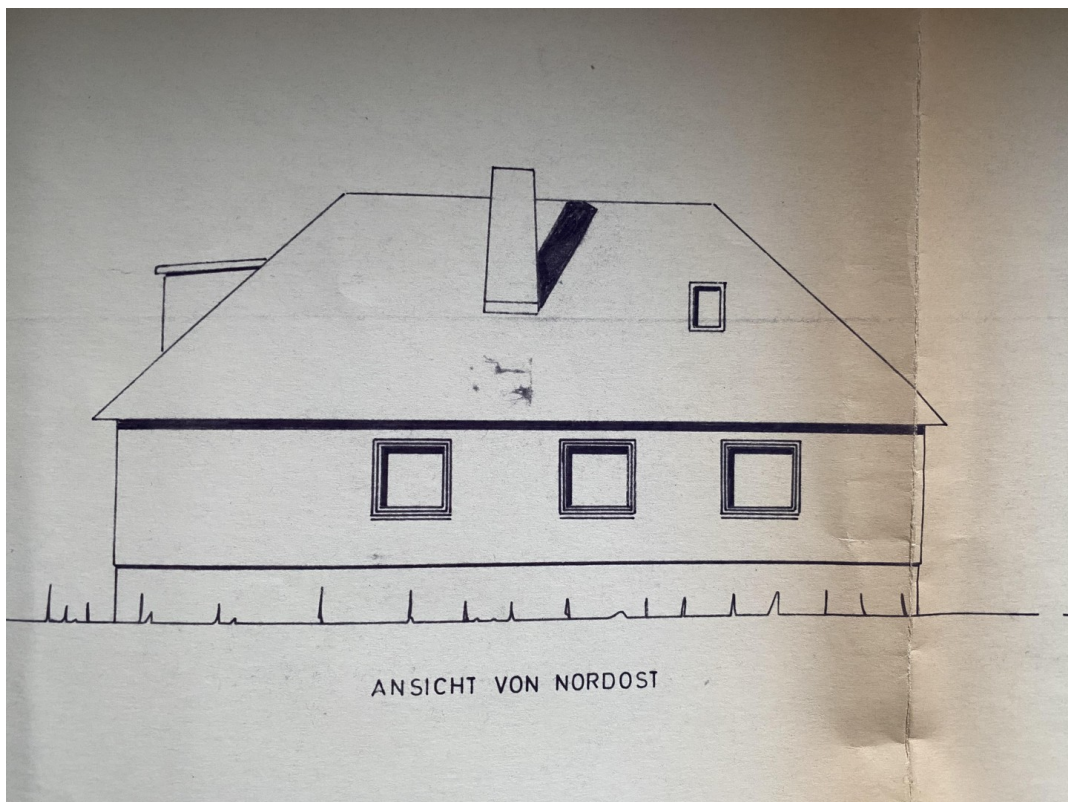


Ansicht Eingang

Exposé - Grundrisse



Ansicht Garten



Ansicht Rückseite

Exposé - Grundrisse



Ansicht Straßenfront

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ² SH-2026-006217164

Gültig bis: 13.02.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Blumenweg 3, 21514 Büchen		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	237,60 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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 <input type="checkbox"/> (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 beigelegt (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.

Harsche Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

14.02.2026

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2026-006217164

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

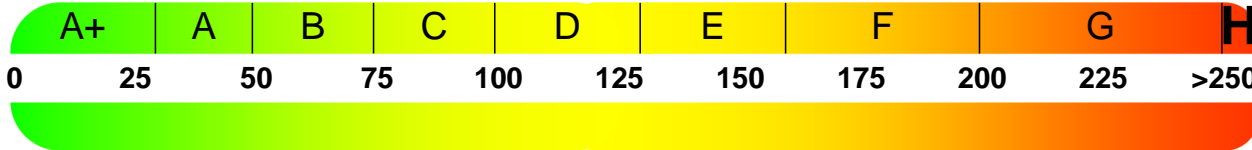
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 104,73 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

323,72 kWh/(m²*a)



339,75 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 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]

323,72

kWh/(m²*a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- 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 GEG³

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil Wärmebereitstellung⁴: Anteil EE⁵ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen:

Anteil der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil Wärmebereitstellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁶ :			

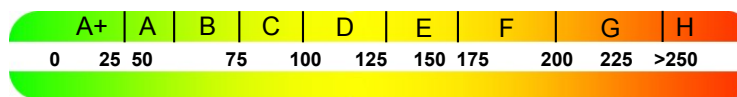
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil EE⁶:

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

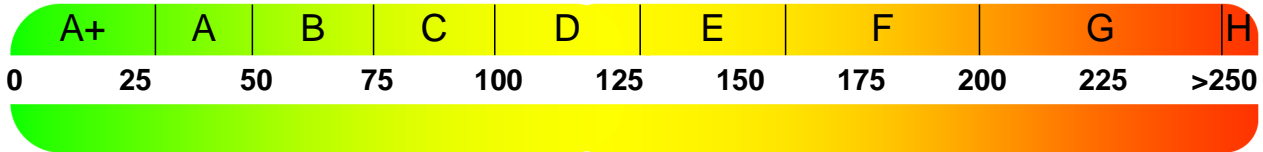
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2026-006217164

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

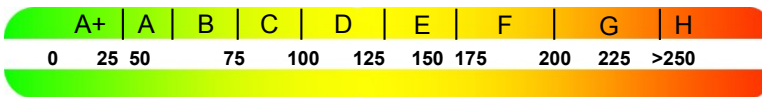
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie³



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

4

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2026-006217164

(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	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

Endergieverbrauch – 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