

Exposé

Bungalow in Seevetal-Ramelsloh

Wellness Oase - großzügiger Bungalow - naturnahes Grundstück



Objekt-Nr. OM-461334

Bungalow

Verkauf: **369.000 €**

21220 Seevetal-Ramelsloh
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

heller großzügiger Bungalow Baujahr 1975 mit eigentlich 8 Zimmern. Die Anzahl der Zimmer kann sich jeder gerne nach eigenem Ermessen ausrechnen:

OG: kleine Lounge - Wohnzimmer - Esszimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Kinderzimmer

UG: 2 Souterrainzimmer mit Fenster zum Garten (Raumhöhe 210 cm) !

Hier gibt es ganz viel Potential auf einem 2000 m² großen teils naturbelassenem Erbpacht Grundstück in einer idyllisch und ruhig gelegenen Anliegerstraße nahe eines großen Feld- und Waldgebietes.

Das ist bereits zu spüren, wenn Sie das Grundstück über eine geschwungene von Rhododendren flankierte Zuwegung betreten oder befahren. Der helle Bungalow mit einem begrünten Flachdach und einem Erd- und Untergeschoss, von der Straße aus kaum einsehbar, wirkt solide und zeitlos.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit angrenzendem offenem durch Terrassenflügeltüren hellem lounge artigen Bereich der sich so auch im Sommer nach außen erweitern lässt – hier lassen sich entspannte Momente mit Freunden verbringen.

Eine Nutzung als Empfangsbereich für Kunden ist ebenso denkbar.

An den Raum schließt sich ein modernes Gäste-WC an.

Weiter geht es in den offen gestalteten Essbereich mit gepflegter Einbauküche als zentraler Mittelpunkt für die ganze Familie.

Die u-förmige Einbauküche ist übersichtlich, praktisch und großzügig gestaltet. Die elektrischen Geräte wurden in den letzten Jahren teilweise erneuert, inklusive des Ceran-Kochfeldes und des rückenfreundlich platzierten Backofens.

Von hier aus öffnet sich der angrenzende Wohnbereich, der durch große Fensterflächen besonders hell und lichtdurchflutet ist und mit dem Kamin einen Platz zum Wohlfühlen und Entspannen bietet. Ein schöner Blick in die Natur sorgt für eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre und der Zugang zur teilweise überdachten Terrasse lädt zum Genießen des Feierabends ein - mit Blick auf den Sonnenuntergang.

Der Privatrakt zeichnet sich durch ein geschmackvolles weißes modernes Dusch-/Wannenbad mit WC/Bidet und einem gefliesten Podest mit einem Waschtisch aus, sowie drei weiteren geräumigen Zimmern, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder für Gäste und Homeoffice ideal genutzt werden können.

Die gepflegten Fußböden im Erdgeschoss mit Fliesen und Laminat wurden in den letzten Jahren größtenteils erneuert.

Das ca. 99 m² große Untergeschoss kann man nicht wirklich als Keller bezeichnen. Die leichte Hanglage des Bungalows, die Deckenhöhe von ca. 2,10 m und die Ausstattung einiger Räume mit Heizkörpern, relativ großen Fenstern und mit textilen Fußbodenbelägen erlauben eine Nutzung als Gästezimmer, als Hobbyraum, Lagerraum, kleine Werkstatt oder/und als Büro.

Wirklich praktisch und sinnvoll ist ein großer Vorratsraum und ein geteilter Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen und Platz zum Waschen und Trocknen.

In einem separaten Raum befindet sich die Ölzentralheizung von Buderus und die drei Kunststoff-Öltanks mit je 1500 Litern.

Je nach Anspruch des künftigen Eigentümers bietet es sich an, die Ölzentralheizung alsbald zu ersetzen und in punkto Wärmedämmung weitere doppelverglaste Holzfenster von 1975 zu erneuern.

Ein aktueller Feuerstättenbescheid liegt vor und weist keine Mängel oder Einschränkungen aus.

Auch die Ölzentralheizung versieht zuverlässig ihren Dienst

Energieausweis Bedarfsausweis - Endenergiebedarf 244,6kWh/(m2a) - Energieausweisgültig bis 27.05.2035

wesentlicher Energieträger Öl Energieeffizienzklasse G

Praktisch gelöst ist der direkte Zugang vom Flur des Untergeschosses zum Grundstück über eine Außentreppe.

Mit wenigen Schritten ist man mitten in der Natur. Ideal für Familien mit Hunden oder Pferden.

Ausstattung

Ausstattung:

Die Ausstattung des Bungalows wurde in den letzten Jahren im Zuge der stetig erfolgten Modernisierungen und Veränderungen angepasst. Heute kann man Technik und Optik der Ausstattung im Erd- und Untergeschoss als durchdacht und zeitgemäß bezeichnen. Alle Fußböden entsprechen in Ihrer Beschaffenheit der Funktion des jeweiligen Raumes. Somit gibt es Laminat-, Fliesen und textile Beläge in den zwei Etagen des Hauses.

Die Raumaufteilung von Erd- und Untergeschoss ist im Detail in den beiden Grundrissen dargestellt und nachfolgend skizziert:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Diele und Treppenabgang zum Untergeschoss
- Wohnzimmer mit ca. 27 m² und offenem Kamin (genehmigt, ohne Auflagen)
- angrenzender Essbereich mit ca. 19 m²
- Die u-förmige Einbauküche ist übersichtlich, praktisch und großzügig gestaltet

drei Zimmer mit ca. 10, 13 und 15 m²

- eine kleine Lounge mit ca. 16 m²
- Dusch-Wannenbad mit Fenster mit ca. 9 m²
- kleiner Flur und ein Gäste-WC
- teilweise überdachte Südwestterrasse mit gesamt ca. 40 m²

Untergeschoss:

- 6 Räume mit gesamt ca. 45 m²
- ein Heizungsraum mit der Ölzentralheizung inkl. Warmwasserspeicher und den drei Kunststofföltanks je 1.500 Liter
- Treppe zum Erdgeschoss, kleine Nische und Flur mit Ausgang zum Grundstück

Grundstück:

- Erbbaurechtsvertrag bis 2074 mit Privateigentümer; Erbpachtzins aktuell 383,25€ p.M.
- gepflegt und naturnah angelegt mit gesamt ca. 2.002 m²
- davon ein Teil als naturbelassenes Waldstück mit altem Baumbestand
- Gartenhäuschen für Geräte, Holz u.a. 240*200*160 cm
- Gewächshaus 180*360*200 cm
- Gartenteich mit Fischbesatz (Goldfische) ca. 3*8 m und 130 cm tief
- Obstbäume und -sträucher, Hochbeete, eine große Vielfalt an Stauden und Gartenkräutern

- zwei PKW-Stellplätze vor dem Bungalow
- Teilumfriedung mit diversen Bäumen und Sträuchern insbesondere eine große Vielfalt an Rhododendren

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Seevetal-Ramelsloh ein heiliger historischer Ort: Im Jahre 845 musste Erzbischof Ansgar aus Hamburg fliehen.

Er ist auf der Seeve flussaufwärts bis Ramelsloh gekommen. Hier gründete er ein Kanonikerstift.

Ramelsloh mit seinen ca. 2.000 Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde Seevetal im niedersächsischen Landkreis Harburg und liegt in der nördlichen Lüneburger Heide, nur ca. 17 Kilometer südlich der Hamburger Stadtgrenze.

Die Lage der Immobilie in einer Anliegerstraße ist idyllisch und ruhig. Mit wenigen Schritten ist man mitten in der Natur. Ohne Übertreibung kann man den herrlich freien und unverbauten Blick auf die an das Siedlungsgebiet angrenzenden Flächen als Attraktion bezeichnen. Wiesen, Felder, Bäume und so manch ein tierischer Gast bilden eine nahezu romantische Szenerie.

Ramelsloh hat eine eigene Anschlussstelle zur Bundesautobahn 7.

Vom hier angebotenen Bungalow bis zur BAB-Anschlussstelle sind es nur 1.800 Meter.

Mit dem Auto also nur drei Minuten Fahrzeit. Somit ist die Immobilie auch ideal für Berufspendler nach Hamburg. Nach Lüneburg sind es 40 km, in die Kreisstadt Winsen (Luhe) nur 17 km und nach Hittfeld ganze 10 km.

Ramelsloh liegt im Bereich des Hamburger Verkehrsverbundes. Buslinien verbinden den Ort bspw. mit dem S-Bahnhof Meckelfeld. Von dort ist man schnell in Hamburg-Harburg, in Winsen (Luhe) oder Hittfeld.

Gerade die Nähe zu Hamburg und die schöne waldreiche Umgebung haben in den letzten Jahren die Attraktivität von Ramelsloh spürbar erhöht.

Ramelsloh wie auch Seevetal sind heute beliebte Zuzugsorte. Gerade für junge Familien.

Ramelsloh hat nicht nur wegen der schönen und ruhigen Lage eine hohe Lebensqualität und bietet ein vielfältiges Dorf- und Vereinsleben. Neben der Freiwilligen Feuerwehr gibt es den Schützen- und Faslamverein, den Sportverein MTV Ramelsloh e.V. und den Tennisclub Ramelsloh e.V. mit 7 gepflegten Tennisplätzen.

Sogar einen Badeteich hat Ramelsloh.

Im Ort selbst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten (u.a. ein großer EDEKA-Markt), Restaurants, eine Kinderkrippe, zwei Kindergärten, eine Grundschule sowie Arztpraxen und eine Volksbank... Alles ist fußläufig erreichbar. Eine Kleintierpraxis befindet sich im Nachbarort.

Die nächstgelegene Tankstelle ist in Ohlendorf, nur 2 Kilometer von der Immobilie entfernt.

Insgesamt kann man sagen: Es ist alles in erreichbarer Nähe da, was man zum Leben braucht und noch mehr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	244,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



kleiner Loungebereich



Gäste WC



Küche Esszimmer Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschtisch



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Vorratskeller



Souterrain 1 z.Zt. Büro

Exposé - Galerie



Garten Teich Bungalow



Garten Teich Bungalow 2

Exposé - Galerie



Liebingsplatz

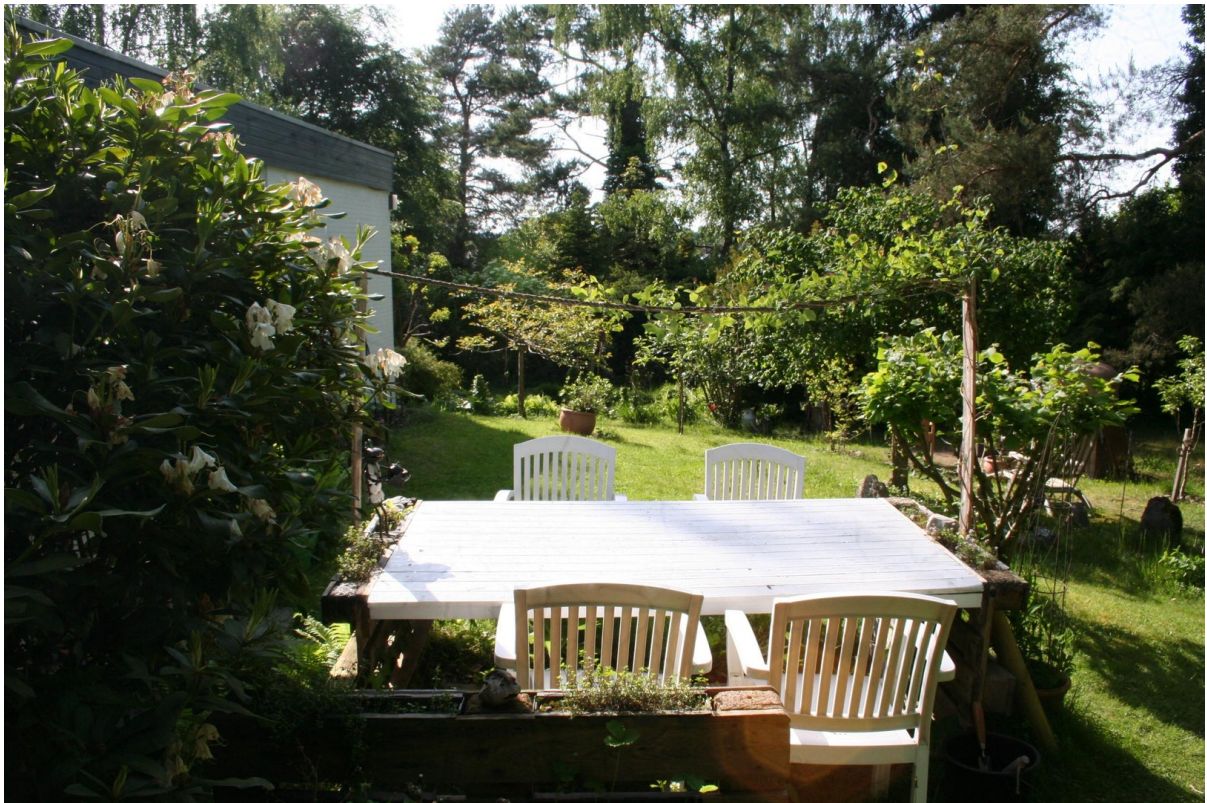


Zuwegung

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Sitzplatz Gartentisch

Exposé - Galerie



Küche Esszimmer Wohnzimmer 2



Gartenteich

Exposé - Galerie



Hobbyraum + Nebenraum

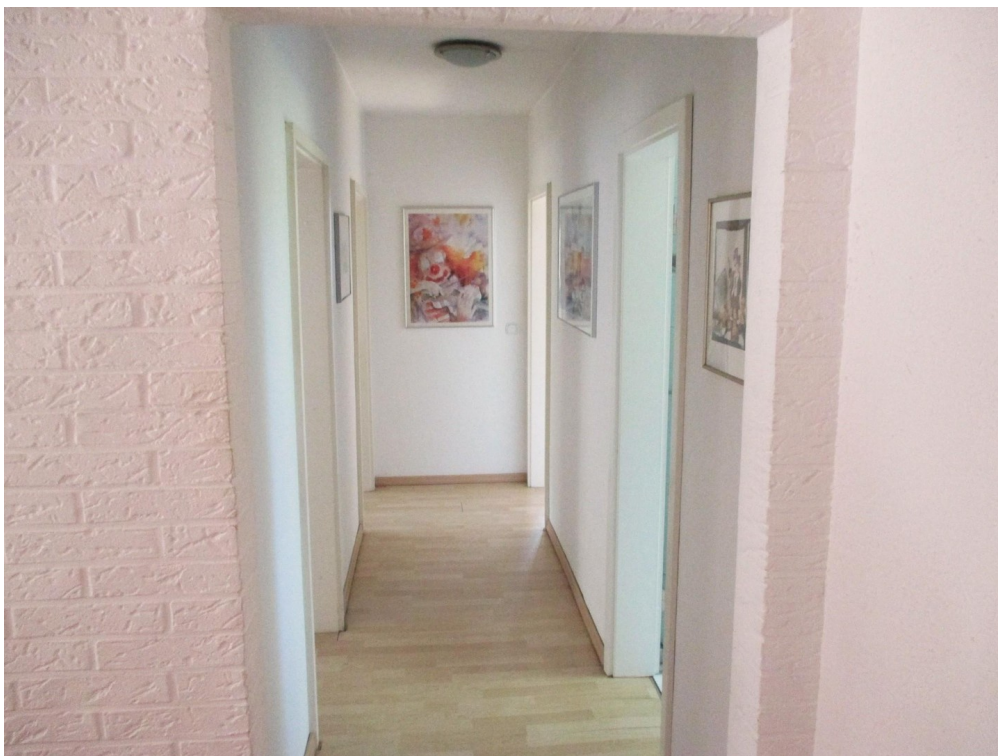


Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche 2



Privattract

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Vordereingang 2

Exposé - Galerie



Diele und Treppenabgang zum UG



Wohnzimmer 2



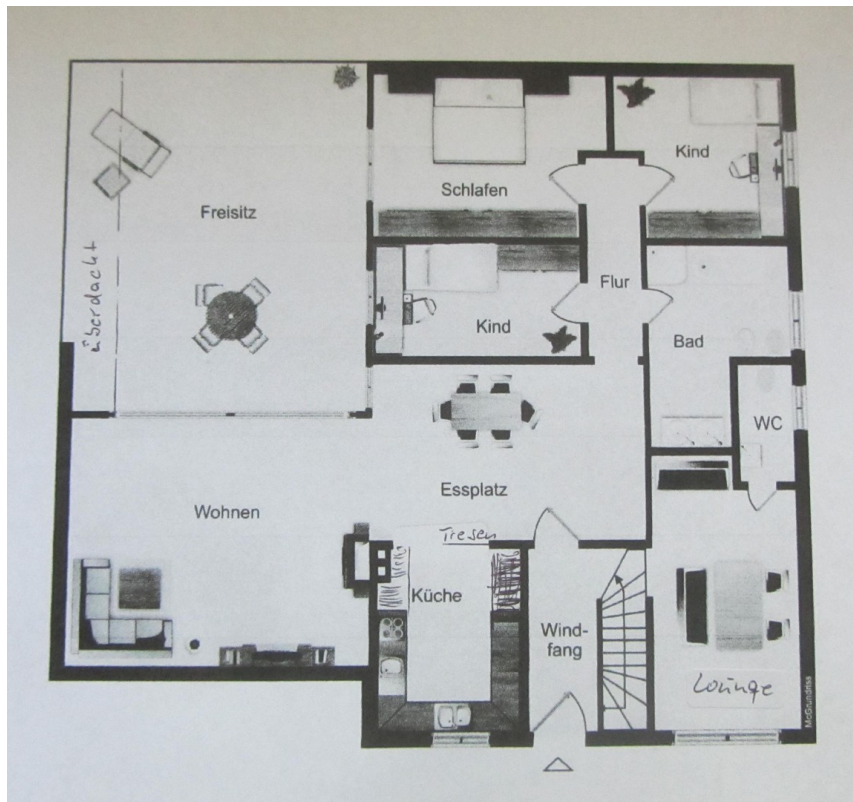
Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie

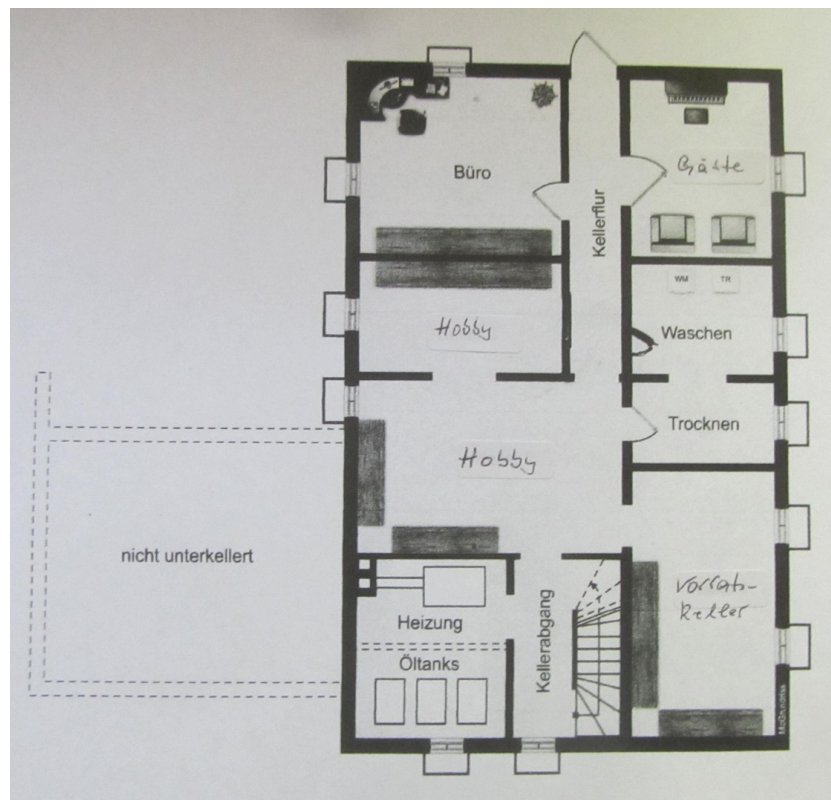


Wohnzimmer Kamin

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss UG

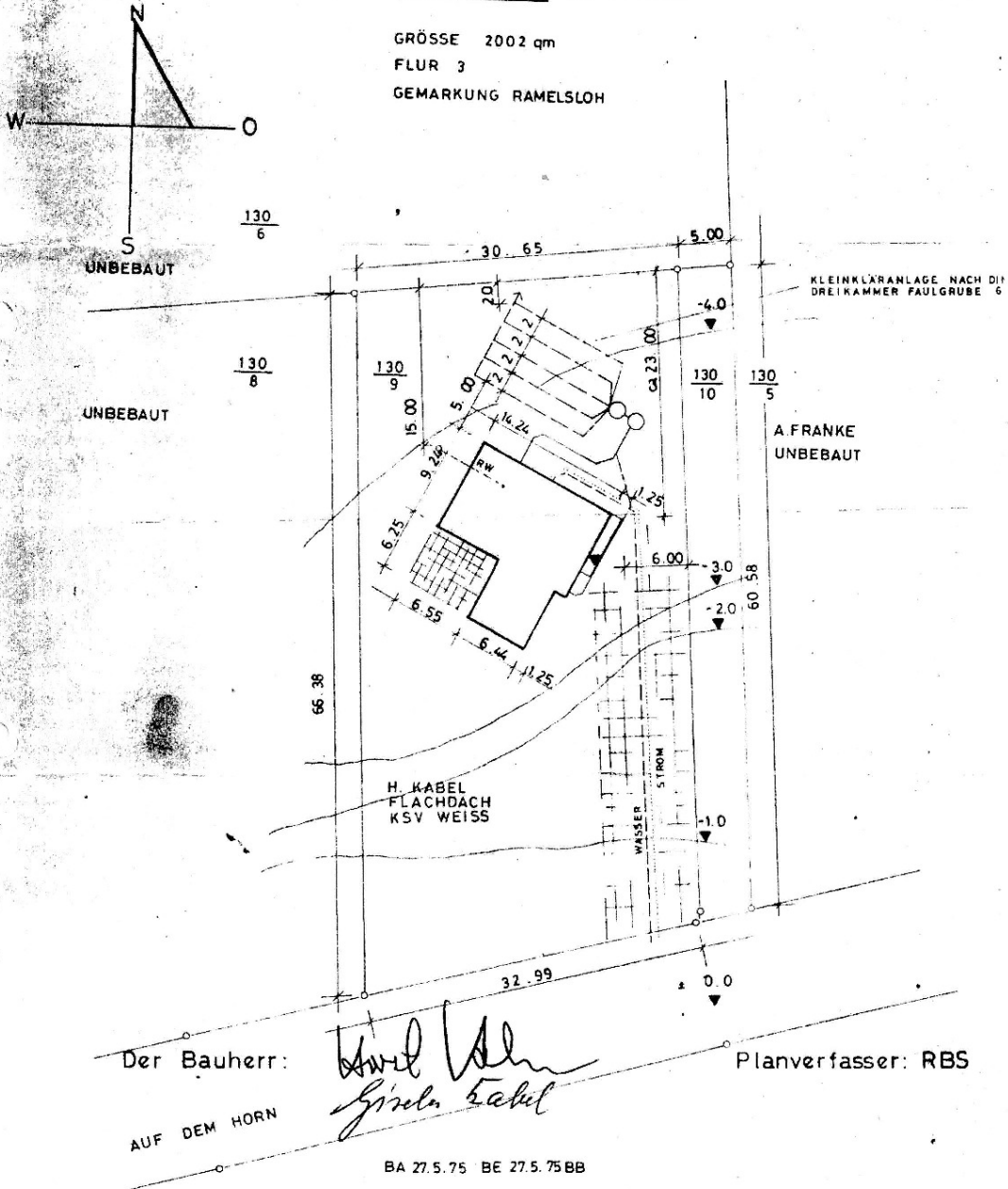
Exposé - Grundrisse

Wohnhausneubau: Horst Kabel
Ramelsloh

RASTERHAUS
TYP 30 F. 2.
Bau-Nr.: 91049-74-05

LAGEPLAN M. 1/500

GRÖSSE 2002 qm
FLUR 3
GEMARKUNG RAMELSLOH

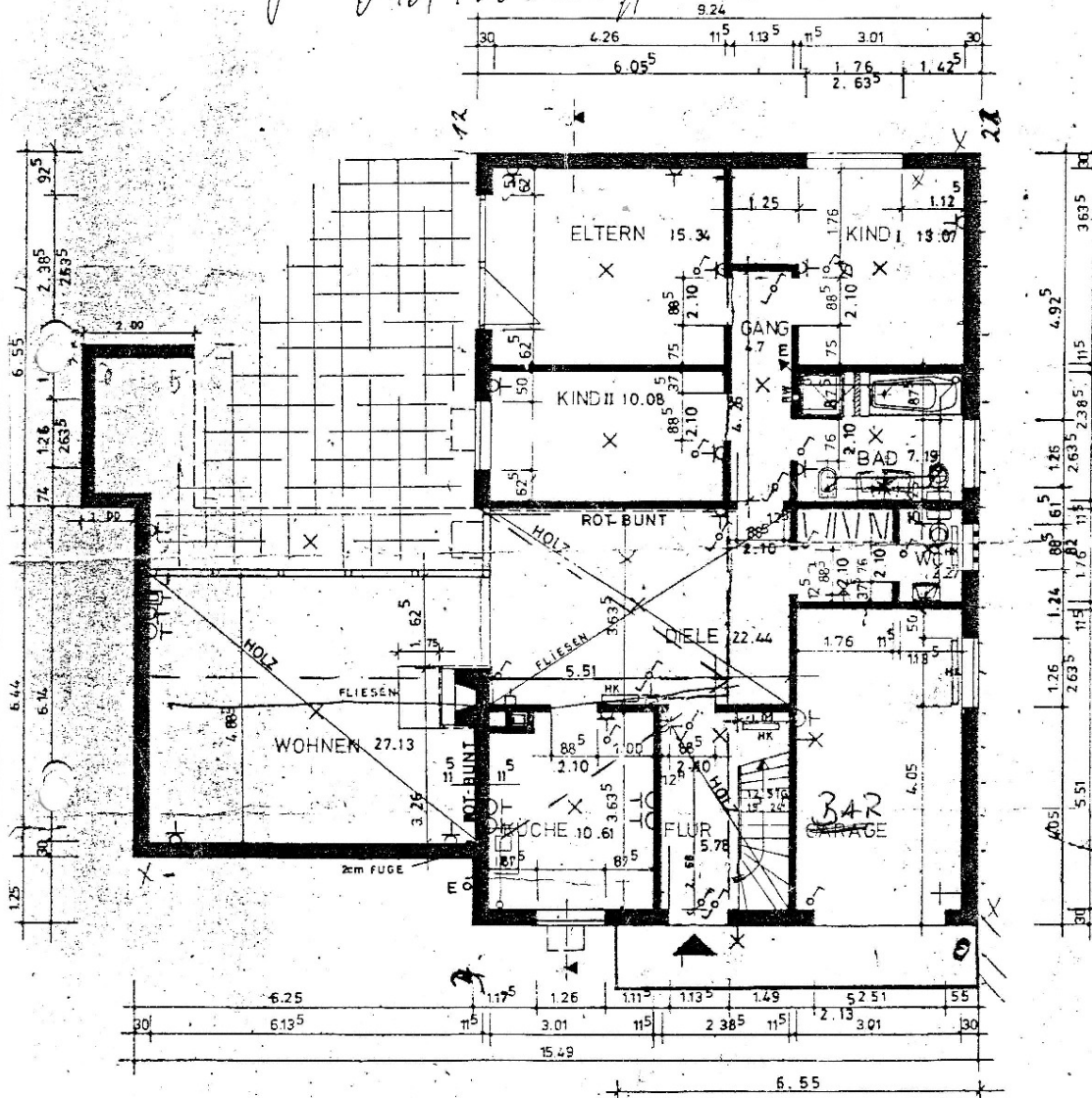


Exposé - Grundrisse

WOHNHAUSNEUBAU Horst Kabel
Ramelsloh

rasterhaus
30^F 0x2.8
Bau-Nr.: 91049-74-05

Jordan
0401 768 3921 // 768 8115



ERDGESCHOSS M:1:100

BAUHERR:

Horst Kabel
Gisela Kabel

PLANVERFASSER: RBS

BA 27.5.75

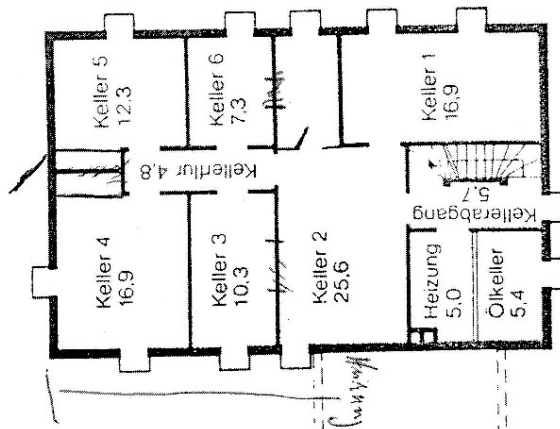
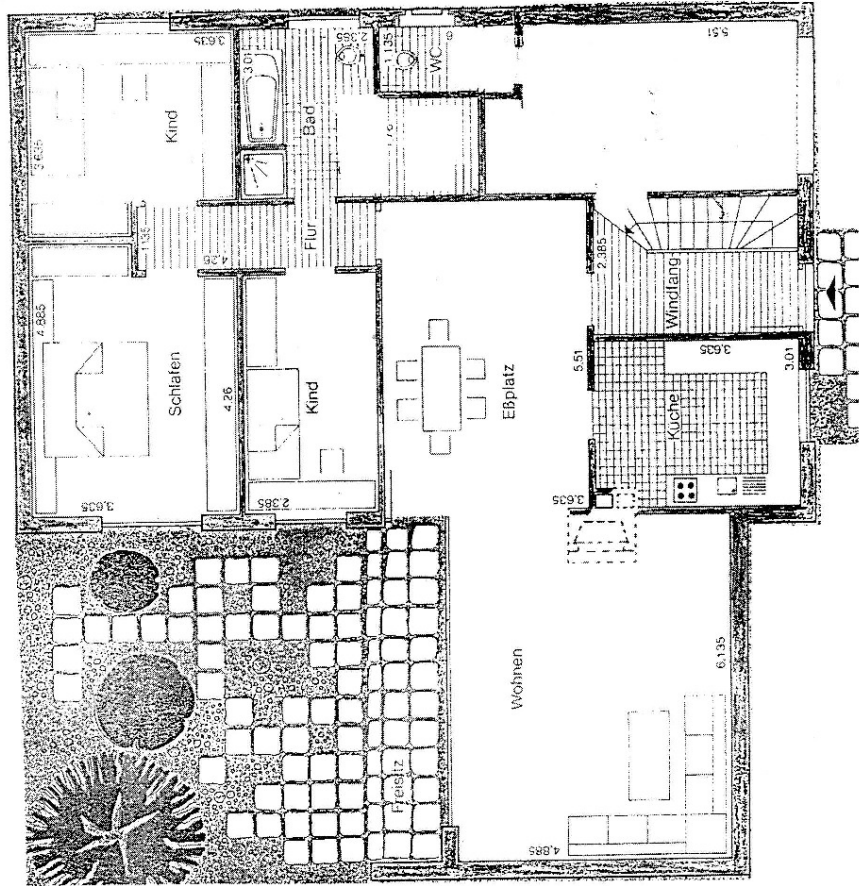
BE 27.5.75

BB

Exposé - Grundrisse

Winkelbungalow mit Teilkeller

Auf dem Horn 7 in 21220 Seevetal-Ramelsloh



Teilkeller

Exposé - Anhänge

1. Feuerstättenbescheid
2. Energieausweis
3. Betriebskosten

Heiko Wasner
Schornsteinfegermeister

Heideweg 8
21272 Egestorf-Döhle

Tel.: 04175-8088650 Mobil 0177-2683684
wasner.h@web.de www.wasner-schornsteinfeger.de

Heiko Wasner, Heideweg 8, 21272 Egestorf-Döhle

Herrn und Frau
Thomas und Birgit Koesling
Auf dem Horn 7
21220 Seevetal-Ramelsloh

Datum der Arbeitsausführung: 06.05.2024

- Überprüfung nach § 1 KÜO*
- Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
- Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV
- Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV
- Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV
- Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

Ausfertigung für Eigentümer

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 1133.000 / F-01

Auf dem Horn 7
21220 Seevetal-Ramelsloh

Gebäudeteil: EFH, Aufstellraum, Keller

Bescheinigung

über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Prüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Buderus, G 115 28 RE, 1996	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung	Nennleistung 28 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Buderus, BRE 1, 1995	Brennerart mit Gebläse	Brennstoff Heizöl EL
Leistungsbereich /Leistung bei der Messung 1,2 kg/h	Art der Anlage Heizung mit BW	
Feuerstättenart Heizkessel		

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend)

Verbrennungsluft/ Lüftung	✓	Brenner/Heizgasweg	✓	Verbindungsstück	✓
Feuerstätte:		Abgasabzug:		Abgasleitung	✓
- Befestigung/Abstände	✓	- in Brennerhöhe	✓	O ₂ - Gehalt im Abgas	3,3 %
- äußerer Zustand	✓	- an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO-Gehalt	6 ppm
<input type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt:				O ₂ - Differenz im Ringspalt	- %
				Lufttemperatur im Ringspalt	- °C
				Druckdifferenz im Ringspalt	- Pa
				<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt	

- Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
- Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum _____ zu beseitigen.
- Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

Messergebnis gemäß 1. BImSchV:	Grenzwert:	Rußzahl:	CO-Gehalt:	mg/kWh
Rußzahl Grenzwert:		Rußzahl Grenzwert:	Abgasverlust:	%
Wärmeübergangskoeffizient:	°C	Verbrennungslufttemperatur:	°C	Abgasverlust:
Sauerstoffgehalt im Abgas:	%	CO-Gehalt im Abgas:	ppm	Abgasverlust:
nächste Durchführung 2025				
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht der Verordnung.				
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil:				
		<input type="checkbox"/> Abgasverluste über %	<input type="checkbox"/> CO-Gehalt über mg/kWh	
		<input type="checkbox"/> Rußzahl über	<input type="checkbox"/> O ₂ -Gehalt im Abgas	
Der Bescheinigte verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.				
Die Messung ist als zum _____ zu wiederholen.				
Bemerkungen:				

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) MRAV00310504NI20224

07.05.2024	gez. Heiko Wasner	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.
Datum	Unterschrift des Schornsteinfegers	

*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

Heiko Wasner
Schornsteinfegermeister

Heideweg 8
21272 Egestorf-Döhle

Tel.: 04175-8088650 Mobil 0177-2683684
wasner.h@web.de www.wasner-schornsteinfeger.de

Heiko Wasner, Heideweg 8, 21272 Egestorf-Döhle

Herrn und Frau
Thomas und Birgit Koesling
Auf dem Horn 7
21220 Seevetal-Ramelsloh

Datum der Arbeitsausführung: 06.05.2024

- Überprüfung nach § 14 Abs. 1 1. BImSchV*
 Überprüfung nach § 14 Abs. 2 1. BImSchV
 Überprüfung nach § 15 Abs. 2 1. BImSchV
 Wiederholungsüberprüfung nach § 14 Abs. 5 1. BImSchV
 Beratung nach § 4 Abs. 8 1. BImSchV

Ausfertigung für Eigentümer

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 1133.000 / F-02

Auf dem Horn 7
21220 Seevetal-Ramelsloh

Nutzungseinheit: EFH
Aufstellort: EFH, Wohnzimmer, Erdgeschoss

Bescheinigung

über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung für eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)

Feuerstätte: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. offener Kamin, ohne Typenschild	Datum auf dem Typenschild 1979	Datum / Jahr der Errichtung	Leistungsbereich / Nennwärmeleistung
Feuerstättenbauart nach Anlage 4 Offener Kamin	Beschickungsart handbeschickt	Art der Anlage Einzelofen	
Eingesetzte Brennstoffe nach § 3 Absatz 1 (Nr.) 4 (Scheitholz)			

- Positive Prüfbescheinigung liegt vor (§ 4 Abs. 3 oder Abs. 5 Nr. 2)
 Offener Kamin, zugelassen nur für gelegentlichen Betrieb (§ 4 Abs. 4), oder historische Feuerstätte (§ 26 Abs. 3 Nr. 5)
 Einrichtung zur Reduzierung der Staubemissionen vorhanden (§ 4 Abs. 5)
 Messung durch eine Schornsteinfegerin oder Schornsteinfeger positiv (§ 4 Abs. 5 Nr. 1)

Ordnungsgemäßer technischer Zustand der Feuerungsanlage (§ 4 Abs. 1):	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Feuerungsanlagen nach Herstellerangaben für verwendete Brennstoffe (§ 4 Abs. 1) geeignet:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Ausreichende Höhe und Firstnähe der Schornsteinmündung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 bis 4, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1):	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Abstand zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen ausreichend (§ 19 Abs. 1 Satz 5, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2):	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

- Das Ergebnis entspricht der Verordnung.
 Das Ergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil

 Die Mängel sind zu beseitigen.
Danach ist bis zum _____ eine Wiederholungsprüfung erforderlich.
Geben Sie mir bitte Nachricht, sobald diese erfolgen kann (§ 14 Abs. 5).

Beratung wurde in folgenden Punkten durchgeführt (§ 4 Abs. 8, für handbeschickte Feuerungsanlagen):	<input checked="" type="checkbox"/> Feuchtegehalt im Brennstoff wurde gemessen (§ 3 Abs. 3):
<input checked="" type="checkbox"/> Sachgerechte Bedienung der Feuerungsanlage	Mittelwert: 14 %
<input checked="" type="checkbox"/> Ordnungsgemäße Lagerung des Brennstoffes	Sofern der Feuchtegehalt 25 % oder mehr beträgt, ist der Brennstoff vor der Verwendung nachzutrocknen.
<input checked="" type="checkbox"/> Besonderheiten beim Umgang mit festen Brennstoffen	

Bemerkungen:

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) TT9059011901NI20224

07.05.2024	gez. Heiko Wasner	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsüberprüfung erfolgen kann.
Datum	Unterschrift des Schornsteinfegers	

*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung der 1. BImSchV

Heiko Wasner
 bevoll. Bezirksschornsteinfeger
 Heideweg 8
 21272 Egestorf-Döhle

Tel.: 04175-8088650 Mobil 0177-2683684

Heiko Wasner, Heideweg 8, 21272 Egestorf-Döhle

Herrn und Frau
 Thomas und Birgit Koesling
 Auf dem Horn 7
 21220 Seevetal-Ramelsloh

Datum der Arbeitsausführung: 06.05.24
Ausfertigung für Eigentümer
Aufstellort der Anlage(n): Auf dem Horn 7 21220 Seevetal-Ramelsloh
1133.000

Bescheinigung	Über das Ergebnis der Feuerstättenschau nach § 14 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes (SchfHwG) vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), in der jeweils aktuellen Fassung und § 3 Abs. 3 der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Prüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 26. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4740) und nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. November 2020
----------------------	---

Anzahl	An folgenden Anlagen und Einrichtungen wurde eine Sichtprüfung durchgeführt:
2	Senkrechte Teile der Abgasanlagen (Abgasleitung, Schornstein)
2	Waagerechte Teile der Abgasanlagen (Verbindungsstück)
2	Feuerstätten oder ähnliche Anlagen
2	Verbrennungsluftversorgungen
0	Dunstabzugshaube, sofern diese zur Abgasabführung von Verbrennungsgasen erforderlich sind und daher eine Überprüfung bei der Feuerstättenschau besonders vorgeschrieben ist.

Überprüfungsergebnis:
<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine sichtbaren Mängel zum Zeitpunkt der Überprüfung festgestellt.
<input type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt:
<input type="checkbox"/> Die Mängel stellen zzt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
<input type="checkbox"/> Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum _____ zu beseitigen.
<input type="checkbox"/> Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

Bemerkungen:

07.05.2024 gez. Heiko Wasner Datum Unterschrift des bevoll. Bezirksschornsteinfegers	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind. Sollte diese Mitteilung unterbleiben, bin ich verpflichtet, eine Durchschrift dieser Bescheinigung an die zuständige Verwaltungsbehörde weiterzuleiten (§ 5 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes - SchfHwG).
---	---

*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

Heiko Wasner
bevoll. Bezirksschornsteinfeger
Heideweg 8
21272 Egestorf-Döhle

Tel.: 04175-8088650 Mobil 0177-2683684

Heiko Wasner, Heideweg 8, 21272 Egestorf-Döhle

Herrn und Frau
Thomas und Birgit Koesling
Auf dem Horn 7
21220 Seevetal-Ramelsloh

LNr / KNr: 1133.000
Lage: EFH, Keller
Anlagennummer: F-01

Betreiber, soweit nicht mit Anschrift identisch

Name

Straße
Auf dem Horn 7

Ort
21220 Seevetal-Ramelsloh

Gebäudetyp

- Ein-/Zweifamilienhaus, eigentümergebaut Mehrfamilienhaus
 Vollständig vermietetes Ein-/Zweifamilienhaus Sonstiges Gebäude:

Art der Anlage: Bestandsanlage

- BW-Kessel NT-Kessel Standardheizkessel Nah-/Fernheizung Wärmepumpe

Nennwärmeleistung in kW: 28

Errichtungsjahr: 1996

Brennstoff: Heizöl EL

Hinweise auf Verpflichtungen nach § 97 Abs. 1 und 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) für den Eigentümer gemäß § 97 Abs. 3 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Im Gebäude / In der Wohnung / In den Räumen wie oben bezeichnet sind heizungstechnische Anlagen oder Anlagenteile vorhanden, für die die folgenden Verpflichtungen nach dem Gebäudeenergiegesetz bestehen oder noch zu erfüllen sind:

<input type="checkbox"/>	Die Außerbetriebnahme von Heizkesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden (ausgenommen Niedertemperatur- und Brennwertkessel) [§ 97 Abs. 1 Nr. 1 GEG] und
<input type="checkbox"/>	die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, sofort [§ 72 Abs. 1 GEG].
<input type="checkbox"/>	die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung [§ 72 Abs. 2].
<input type="checkbox"/>	Wie vor, jedoch bei am 1. Februar 2002 vom Eigentümer bewohnten 1- und 2-Familienhäusern innerhalb von 2 Jahren nach Eigentümerwechsel [§ 73 Abs. 1 GEG].
<input type="checkbox"/>	Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002 [§ 73 Abs. 2 GEG].
<input type="checkbox"/>	Die Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in nicht beheizten Räumen [§ 97 Abs. 1 Nr. 2 und § 71 Abs. 1 i.V. mit Anlage 8 GEG].
<input type="checkbox"/>	Wie vor, jedoch bei am 1. Februar 2002 vom Eigentümer bewohnten 1- und 2-Familienhäusern innerhalb von 2 Jahren nach Eigentümerwechsel [§ 73 Abs. 1 GEG].
<input type="checkbox"/>	Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002 [§ 73 Abs. 2 GEG].
<input type="checkbox"/>	Es ist ein mit Heizöl beschickter Heizkessel entgegen § 72 Abs. 4 und 5 GEG eingebaut [§ 97 Abs. 1 Nr. 3 GEG].
<input type="checkbox"/>	Die Ausstattung von Zentralheizungen mit Regelanlagen (zentrale selbsttätig wirkende Einrichtung zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe in Abhängigkeit von 1. der Außentemperatur oder einer anderen geeigneten Führungsgröße und 2. der Zeit bis zum 30. September 2021 [§ 97 Abs. 4, § 61 Abs. 2 GEG].
Erläuterung:	

- Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sind eingehalten.
 Die vorgefundenen Mängel sind bis zum zu beheben

Bitte benachrichtigen Sie mich schriftlich, nachdem die Mängel behoben worden sind. Werden die Verpflichtungen nicht innerhalb der festgesetzten Frist erfüllt, bin ich gemäß § 97 Abs. 3 GEG verpflichtet, hierüber die zuständige Behörde zu unterrichten.

06.05.2024 gez. Heiko Wasner

Datum, Bevollmächtigte(r) Bezirksschornsteinfeger/in

bevoll. Bezirksschornsteinfeger als beliehene(r) Unternehmer(in)¹
Heiko Wasner
Heideweg 8
21272 Egestorf-Döhle

Tel.: 04175-8088650 Mobil 0177-2683684
wasner.h@web.de www.wasner-schornsteinfeger.de

Heiko Wasner, Heideweg 8, 21272 Egestorf-Döhle

Herrn und Frau
Thomas und Birgit Koesling
Auf dem Horn 7
21220 Seevetal-Ramelsloh

Bezirksnummer: Harburg XI
Datum: 07.05.2024
Feuerstättenbescheid Nr.: 1133.000 - 4 - 1
Objektnummer: 1133.000

Liegenschaft
Auf dem Horn 7
21220 Seevetal-Ramelsloh

Feuerstättenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

- hiermit setze ich fest, dass Sie an den nachfolgend aufgeführten Anlagen das fachgerechte Ausführen der dort genannten Schornsteinfegerarbeiten innerhalb des hierfür angegebenen Zeitraums zu veranlassen und durchführen zu lassen haben:

Nr.	Anlage (Art/Standort oder Verweis auf Anlage)	1. Zeitraum	2. Zeitraum	3. Zeitraum	4. Zeitraum	Auszuführende Arbeiten / Rechtsgrundlage
1	Abgasleitung des Öl-Heizkessels (EFH, Aufstellraum Keller)	01.04. bis 30.06.*	—	—	—	1x jährlich Überprüfung gem. KÜO Anlage 1, Nr. 2.6
2	Schornstein des offenen Kamins (EFH, Wohnzimmer Erdgeschoss)	01.04. bis 30.06.	—	—	—	1x jährlich Reinigung gem. KÜO Anlage 1, Nr. 1.7
3	Abgaswege des Öl-Heizkessels (EFH, Aufstellraum Keller)	01.04. bis 30.06.*	—	—	—	1x jährlich Überprüfung gem. KÜO Anlage 1, Nr. 2.6
4	Öl-Heizkessel (EFH, Aufstellraum Keller)	01.04. bis 30.06. 2025	01.04. bis 30.06. 2027	—	—	alle zwei Jahre Messung gem. 1. BImSchV § 15 Abs. 3

Zeiträume ohne Jahresangabe bedeuten jährliche Ausführung.

Mit * gekennzeichnete Arbeiten wurden im Jahr 2024 schon durchgeführt.

Bemerkungen zum Konkretisieren der festgesetzten Arbeiten (Inhaltsbestimmungen):

- Der Erlass des Feuerstättenbescheides ist gebührenpflichtig.

Begründung:

Zu 1.:

Die Festsetzungen in diesem Feuerstättenbescheid beruhen auf § 14a des Schornsteinfegerhandwerksgesetzes (SchfHwG)²

Bei der von mir durchgeführten Feuerstättenschau wurde festgestellt, dass in der oben genannten (o.g.) Liegenschaft die oben näher bezeichneten Anlagen betrieben werden. Diese Anlagen sind nach der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO, Niedersächsische

¹ = **Träger öffentlicher Verwaltung** gemäß § 8 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 26.11.2008 (SchfHwG - BGBl. I S. 2242), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] Teil I S. 2495) **und damit "Behörde"** nach § 1 Abs. 4 Niedersächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 03.12.1976 (NVwVfG - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds.GVBl.] 1976, S. 311).

² vom 26. November 2008 (SchfHwG – BGBl. I S.2242) in der jeweils aktuellen Fassung.

Überprüfungsverordnung - NÜVO)⁴ und nach der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchV, Niedersächsische Überprüfungsverordnung - NÜVO)⁵ zu kehren, zu überprüfen und / oder zu überwachen. Aufgrund dessen ist das Ausführen lassen der o.g. Schornsteinfegerarbeiten erforderlich, wie sie sich im Einzelnen konkret aus den Vorgaben der zu den o.g. Nummern und Anlagen jeweils genannten Rechtsgrundlagen ergeben.

Nach § 1 Abs. 1 SchfHwG sind Sie als Eigentümer dazu verpflichtet, die festgesetzten Arbeiten durch einen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 SchfHwG hierfür in Betracht kommenden Schornsteinfegerbetrieb fristgerecht / innerhalb der vorgegebenen Zeiträume ausführen zu lassen.

Dieser Bescheid ersetzt alle vorherigen Bescheide mit sofortiger Wirkung.

Der Zeitraum / die Zeiträume, innerhalb dessen / derer die auszuführenden Arbeiten von Ihnen zu veranlassen und durchzuführen zu lassen sind, beruhen ausschließlich auf sachgerechten Erwägungen und sind verhältnismäßig. Ihnen liegen die Erfahrungswerte des Schornsteinfegerhandwerks für die Erforderlichkeit des Durchführens der festgesetzten Maßnahmen nach meinen Ermittlungen aufgrund den o.g. Vorschriften in einem hierfür angemessenen Zeitrahmen zugrunde.

Hinweise auf die Rechtslage:

- Das fristgerechte Durchführen der o.g. Arbeiten ist mir von Ihnen, nach § 4 SchfHwG jeweils über ein **Formblatt** (s. Anlage 2 der KÜO), das Ihnen von dem/der die Arbeiten ausführenden Schornsteinfeger/-in wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt zu übergeben oder in Ihrem Auftrag **direkt an mich zu übermitteln** ist, **innerhalb von 14 Tagen nach dem letzten Tag des jeweils festgesetzten Zeitraums** nachzuweisen. Verantwortlich für das Übermitteln der Formblätter an mich bleiben in jedem Falle Sie. Der Nachweis ist erbracht, wenn mir das Formblatt zugegangen ist.
- Dieser Bescheid gilt bis zur nächsten Feuerstättenschau. Sollten sich vorher schon Änderungen ergeben, wird er durch einen neuen Bescheid ersetzt.
- Nach § 1 Abs.2 SchfHwG sind mir Änderungen ankehr- und überprüfungspflichtigen Anlagen, der Einbau neuer Anlagen und die Inbetriebnahme stillgelegter Anlagen **unverzüglich** mitzuteilen. Unverzüglich heißt, ohne ein schuldhaftes Verzögern Ihrerseits - was wiederum bedeutet, dass **Sie im Regelfall sofort** die Initiative ergreifen müssen, um mir Veränderungen, z.B. im Heizverhalten, anzuzeigen, damit die Betriebs- und Brandsicherheit auch künftig gewährleistet ist. Mitzuteilen ist hiernach auch das dauerhafte Stilllegen einerkehr- und überprüfungspflichtigen Anlage.

Zu 2.:

Die Gebührenrechnung hat Ihre Grundlage in § 20 SchfHwG. Hiernach werden zur Deckung des Verwaltungsaufwands für das Erlassen dieses Bescheides Kosten (Gebühren und Auslagen) erhoben, die als öffentliche Last des Grundstücks von Ihnen zu tragen sind.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Lüneburg, Adolph-Kolping-Straße 16, 21337 Lüneburg erhoben werden.

Die Klage ist zu richten gegen:

bevoll. Bezirksschornsteinfeger Heiko Wasner, Heideweg 8, Döhle, 21272 Egestorf

Hinweise zur Wirkung des Klageerhebens und zum vorläufigen Rechtsschutz:

- Das Klageerheben hat nach § 14a Abs. 5 SchfHwG keine aufschiebende Wirkung; d.h., auch wenn Sie klagen, müssen Sie den Festsetzungen dieses Bescheides dennoch Folge leisten.
- Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung kann aber gemäß § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)⁶ bei dem o.g. Verwaltungsgericht beantragt werden.

Mit freundlichen Grüßen

07.05.2024

Datum



Unterschrift

⁴ vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

⁵ vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist

⁶ vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. August 2019 (BGBl. I S. 1294) geändert worden ist

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 27.05.2025

Registriernummer: NI-2025-005763104

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Auf dem Horn 7 21220 Seevetal-Ramelsloh		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1990		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	220	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Rania Aldbaisy - Energieberaterin
McMakler Energie GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 27.05.2025

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005763104

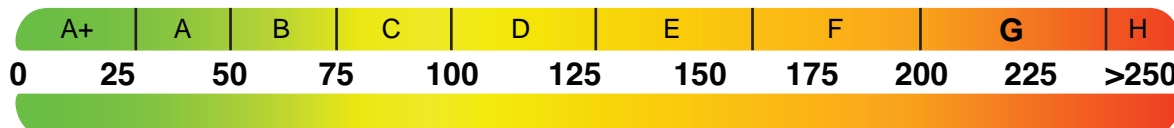
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 74,44 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

244,6 kWh/(m²·a)



257,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

244,6 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 GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	Summe ⁸ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

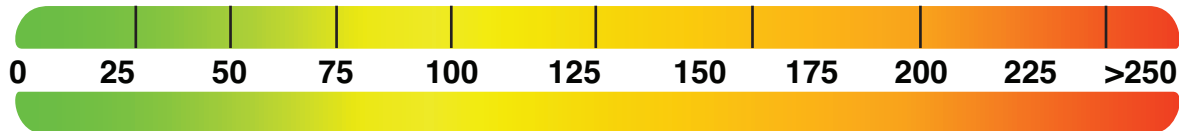
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005763104

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

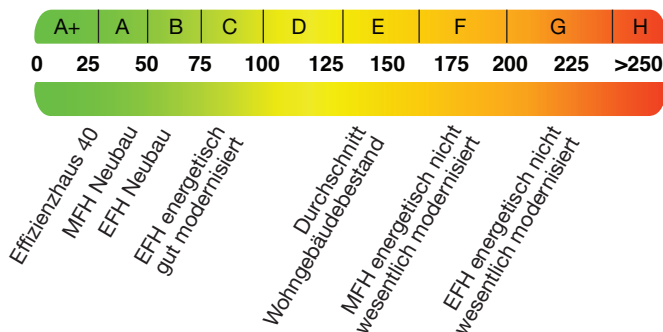
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines 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_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2025-005763104

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	Außenwand gg. Außenluft	Außenwände dem Wandaufbau entsprechend möglichst ökologisch dämmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung und einem U-Wert von max. 1,3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Wärmeerzeuger	Solare Heizungsunterstützung einsetzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Betriebskosten

	Monatlich	1/4 Jährlich	jährlich
Gemeindeabgaben		125 €	
Abfallgebühren		39 €	
Wasser / Abwasser		97 €	
Wohngebäudeversicherung			700 €
Erbpacht	386 €		
Strom	120 €		
Heizöl			1.700 €