

Exposé

Einfamilienhaus in Lauchhammer

**Seltenes Fundstück in Lauchhammer-Mitte | 1.120 m²
Grundstück | Hofcharakter | Garage & Nebengebäude**



Objekt-Nr. OM-461738

Einfamilienhaus

Verkauf: **110.900 €**

Ansprechpartner:
Carsten Seeberger

01979 Lauchhammer
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1945	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.120,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,45 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus, das man nicht nur sieht, sondern fühlt

Manche Immobilien wirken auf Bildern ordentlich.

Aber erst vor Ort merkt man, ob ein Haus wirklich „passt“.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Lauchhammer-Mitte gehört eindeutig zu den Häusern, bei denen man nach den ersten Schritten auf dem Grundstück denkt:

„Ohhh... das hat Atmosphäre.“

Nicht geschniegelt, sondern ehrlich, gewachsen, mit Struktur.

Und vor allem mit einem richtig angenehmen Hofgefühl, das heute selten geworden ist: geschützt, eingefriedet, mit klaren Bereichen und viel Platz.

Hier hat man nicht einfach nur Garten.

Man hat ein Grundstück, das sich wie ein kleines eigenes Reich anfühlt.

Die besondere Objekt-Eigenheit: Dieser Innenhof macht den Unterschied

Das Highlight ist nicht nur das Haus.

Es ist der Innenhof.

Durch die Einfriedung, das elektrische Tor und die Nebengebäude entsteht ein Bereich, der fast wie ein kleiner Hofplatz wirkt.

Ein Ort, an dem man ankommt, aussteigt, kurz stehen bleibt und merkt: Hier ist Ruhe.

Kinder können im Hof spielen, Fahrräder bleiben einfach stehen, man kann Werkstatt, Waschküche oder Lager nutzen, und trotzdem wirkt alles ordentlich und getrennt.

Und ganz ehrlich: Viele Häuser haben „Grundstück“.

Aber nur wenige haben dieses Hofgefühl, das man sonst eher von alten Vierseithöfen oder sehr großzügigen Anwesen kennt.

Warum dieses Haus für Familien besonders wertvoll ist

Behütet aufwachsen, drinnen wie draußen

Der Außenbereich ist vollständig eingefriedet.

Das bedeutet: klare Grenzen, mehr Sicherheit und ein Grundstück, das nicht offen zur Straße „ausläuft“.

Der Hof liegt geschützt, der Garten ist großzügig nutzbar, und es gibt genug Platz, damit Kinder draußen sein können, ohne dass man ständig ein ungutes Gefühl hat.

Hier funktioniert Familienalltag nicht nur auf dem Papier, sondern wirklich im echten Leben.

Platz für Nähe, Rückzug und Struktur

Mit 5 Zimmern auf ca. 93,45 m² Wohnfläche bietet das Haus eine Raumaufteilung, die praktisch ist und trotzdem Spielraum lässt.

Ideal für Familien, die nicht „nur“ Schlafzimmer brauchen, sondern echte Nutzungsmöglichkeiten:

- Elternschlafzimmer plus Kinderzimmer
- Homeoffice oder Gästezimmer

- Hobbyraum oder Spielzimmer im Dachgeschoss
- zusätzliche Nebenflächen, damit Wohnen nicht im Chaos endet

Besonders angenehm: Im Erdgeschoss gibt es ein kleineres Zimmer, das sich perfekt als Arbeitszimmer, Rückzugsraum oder großzügige Speisekammer eignet.

Ein Grundstück, das Freiheit schafft

Mit 1.120 m² Grundstücksfläche gehört diese Immobilie zu den größeren Grundstücken in vergleichbarer Lage.

Der Garten ist in mehrere Bereiche gegliedert, mit Rasenflächen, Obstbäumen und Beeten.

Das Grundstück ist rechteckig und dadurch gut nutzbar, kein wildes Reststück, sondern wirklich Fläche, mit der man etwas anfangen kann.

Ob Sandkasten, Pool, Gemüsebeete, Hühnerstall oder einfach nur Ruhe:

Hier ist Platz genug, um sich auszuleben.

Und ja: Hier kann man endlich mal Dinge machen, die sonst immer an „zu wenig Grundstück“ scheitern.

Nebengebäude, Garage, Werkstatt: Platz, den man sonst teuer bezahlen müsste

Was diese Immobilie zusätzlich stark macht, ist die Nebengebäudestruktur:

- Garage
- mehrere Abstell- und Lagerräume
- Sommerküche / Waschküche
- Werkstattbereich
- zusätzlicher Party- oder Hobbyraum
- separate Bereiche für Holz, Geräte, Fahrräder etc.

Für Familien ist das Gold wert, weil es den Alltag organisiert.

Man merkt sofort: Hier kann man wohnen, ohne dass alles im Haus gelagert werden muss.

Und wer handwerklich etwas macht, wird sich hier ziemlich schnell zuhause fühlen.

Ausstattung

Solide Basis: Wichtige Maßnahmen wurden bereits umgesetzt

Dieses Haus ist kein Neubau, aber es ist auch kein „Problemobjekt“.

Es wurde über Jahre genutzt und gepflegt, mit bereits umgesetzten Maßnahmen wie:

- Trockenlegung und Horizontalsperre (2001)
- Dacharbeiten inkl. Neueindeckung (2000)
- Umstellung auf Gas-Zentralheizung (2002)
- Badmodernisierung (1995)
- elektrische Rollläden (teilweise)
- elektrische Fußbodenheizung im Flur und Bad (2001)
- elektrisches Einfahrtstor (Nice Motor)
- Kameraüberwachung / elektrische Haustüröffnung

Kurz gesagt: Die Grundsubstanz ist da, und viele kostspielige Themen wurden bereits angefasst.

Ein Absatz, wie man ihn nur schreibt, wenn man wirklich dort war

Wenn man im Hof steht, wirkt das Grundstück größer, als es auf dem Papier klingt.

Es ist nicht dieses typische „Garten hinten raus“, sondern eher ein kleines Gelände mit verschiedenen Bereichen. Man sieht sofort, wo Kinder spielen könnten, wo man eine Sitzecke machen würde oder ein Schwimmbecken für die Kleinen.

Und genau dieses Gefühl macht den Unterschied.

Nicht, weil es perfekt ist, sondern weil es logisch ist. Weil es funktioniert.

Für Erstkäufer: finanziell erreichbar, mit Reserven für die Zukunft

Der Angebotspreis ist attraktiv im Verhältnis zu Grundstück, Haus, Nebengebäuden und Lage.

Gerade für Erstkäufer ist das interessant, weil:

- die monatliche Belastung realistisch bleiben kann
- man finanziellen Spielraum für Rücklagen hat
- Modernisierungen planbar sind, statt sofort zu „explodieren“
- das Grundstück und die Nutzflächen einen echten Mehrwert liefern

Viele Käufer suchen heute nicht mehr das perfekte Haus, sondern ein Zuhause, das man Schritt für Schritt entwickeln kann.

Und genau dafür ist dieses Objekt sehr gut geeignet.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Rahmenbedingungen

Kaufpreis: 110.900 €

Nebenkosten: Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer (zusammen ca. 8 % in Brandenburg)

Provision: 0 % Käuferprovision

Hinweise / Haftungsausschluss

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Haftung oder Gewährleistung übernommen.

Ihr nächster Schritt

Vereinbaren Sie gern noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie vor Ort, wie großzügig dieses Grundstück wirkt und wie angenehm sich der Hofbereich anfühlt.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse, Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer an.

Impressum

Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt)

Margeritenstraße 8

01979 Lauchhammer

Festnetz: 03574 4673247

Mobil: 0151 / 44 647 800

E-Mail: carsten.seeberger@immo-fuchs-bilien.de

Internet: <https://www.immo-fuchs-bilien.de>

Geschäftsführer: Carsten Seeberger

Maklererlaubnis nach § 34c erteilt durch das Ordnungsamt Lauchhammer

HRB 17211, Amtsgericht Cottbus

USt-Id№: DE362411898

Lage

Lage: Lauchhammer-Mitte, alltagstauglich und gewachsen

Die Immobilie befindet sich in Lauchhammer-Mitte, in einem Mischgebiet mit guter Grundversorgung.

In der Umgebung finden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Lidl, Netto, Rossmann, Marktkauf)
- medizinische Versorgung (Sana Gesundheitszentrum Niederlausitz)
- Schulen und Kindergärten
- Jugendangebote (z. B. Jugendbegegnungszentrum Arche)
- städtische Busverbindungen
- gute Anbindung über B169 und A13 (Berlin–Dresden)

Damit ist die Lage besonders für Familien praktisch, weil Wege kurz bleiben und der Alltag funktioniert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	506,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht rechts



Seitenansicht links

Exposé - Galerie



Einfahrt



Innenhof

Exposé - Galerie



Überdachter Eingangsbereich



Eingang EG

Exposé - Galerie



Flurausschnitt I EG



Flurausschnitt II EG

Exposé - Galerie



Küchenausschnitt I EG



Küchenausschnitt II EG

Exposé - Galerie



Esszimmer/Arbeitszimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Duschbad EG



Treppenaufgang EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I OG

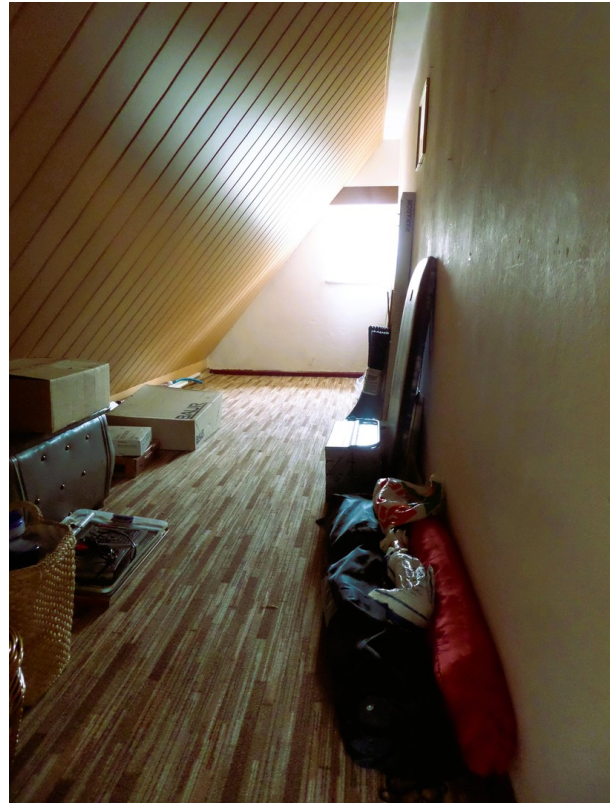


Schlafzimmer II OG

Exposé - Galerie



Bonuszimmer OG



Abseite OG



Dachgeschoss DG

Exposé - Galerie



Kellertreppe KG



Kellerflur KG



Kellerraum Beispiel KG

Exposé - Galerie



Waschküche NG



Heizungsanlage NG



Mehrere Nebengebäude

Exposé - Galerie



Gartenausschnitt I



Gartenausschnitt II

Exposé - Galerie



Gartenausschnitt III

Exposé - Grundrisse

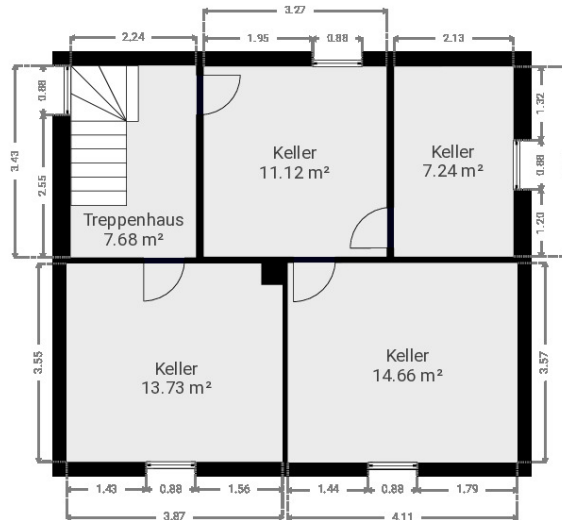
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3

m magicplan

ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

▼ Keller



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m
1:100
Page 1/11

Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

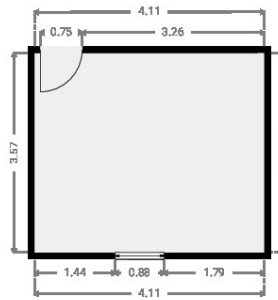
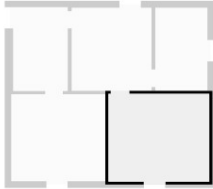
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3

m magicplan

ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

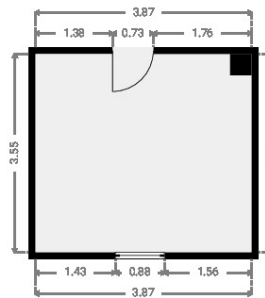
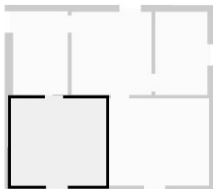
▼ Keller Keller

BREITE: 4.11 m · LÄNGE: 3.57 m
BEREICH: 14.66 m² · UMFANG: 15.36 m

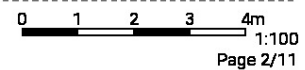


▼ Keller Keller

BREITE: 3.87 m · LÄNGE: 3.55 m
BEREICH: 13.73 m² · UMFANG: 14.84 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

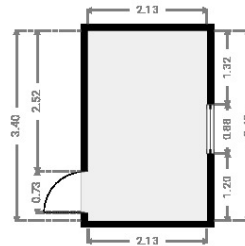
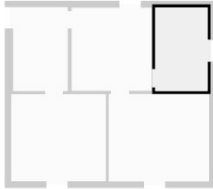
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

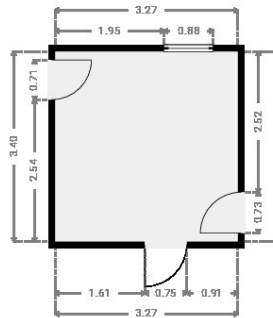
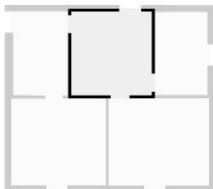
▼ Keller Keller

BREITE: 2.13 m · LÄNGE: 3.40 m
BEREICH: 7.24 m² · UMFANG: 11.06 m



▼ Keller Keller

BREITE: 3.27 m · LÄNGE: 3.40 m
BEREICH: 11.12 m² · UMFANG: 13.34 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m
1:100
Page 3/11

Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

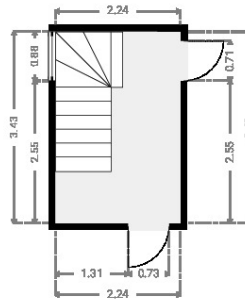
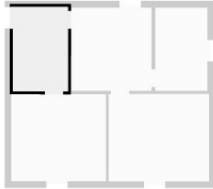
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3

m magicplan

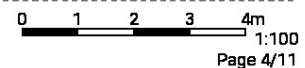
ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

▼ Treppenhaus Keller

BREITE: 2.24 m · LÄNGE: 3.43 m
BEREICH: 7.68 m² · UMFANG: 11.34 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

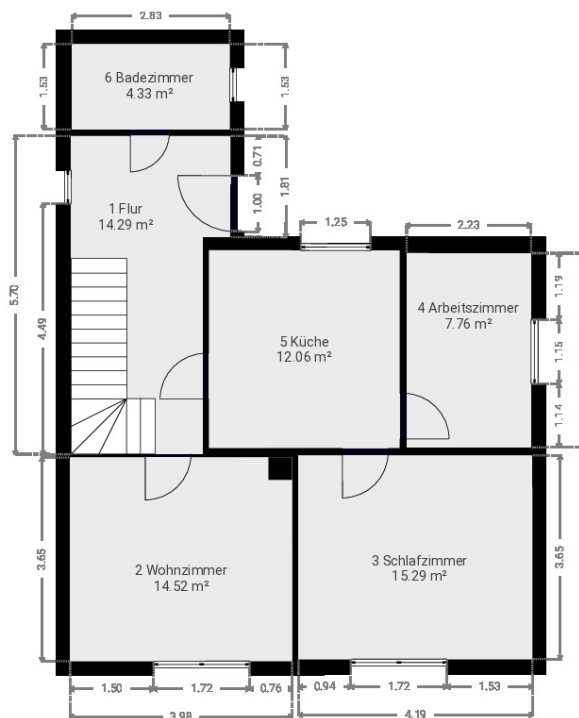
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3

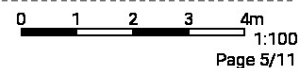


ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

▼ Erdgeschoss



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

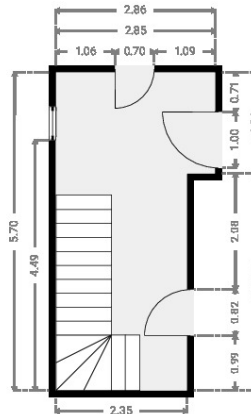
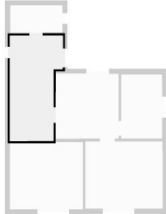
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

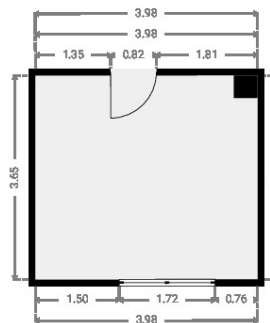
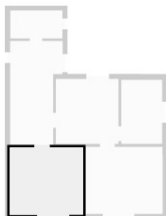
▼ 1 Flur Erdgeschoss

BREITE: 2.86 m · LÄNGE: 5.70 m
BEREICH: 14.29 m² · UMFANG: 17.10 m

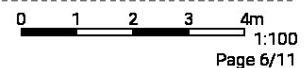


▼ 2 Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.98 m · LÄNGE: 3.65 m
BEREICH: 14.52 m² · UMFANG: 15.26 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

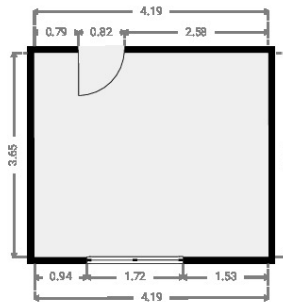
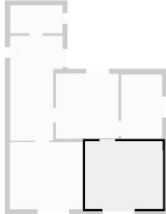
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

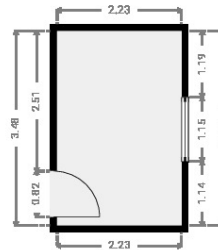
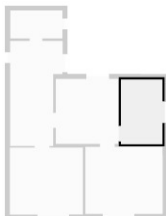
▼ 3 Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.19 m · LÄNGE: 3.65 m
BEREICH: 15.29 m² · UMFANG: 15.68 m

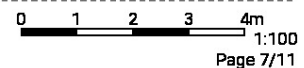


▼ 4 Arbeitszimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.23 m · LÄNGE: 3.48 m
BEREICH: 7.76 m² · UMFANG: 11.42 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

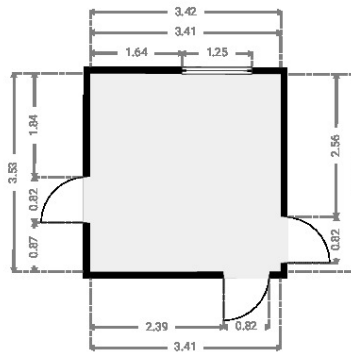
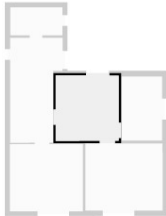
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3



ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

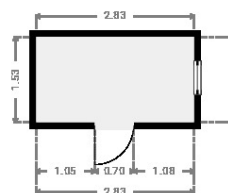
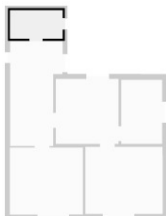
▼ 5 Küche Erdgeschoss

BREITE: 3.42 m · LÄNGE: 3.54 m
BEREICH: 12.06 m² · UMFANG: 13.89 m

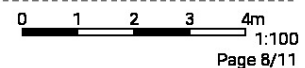


▼ 6 Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.83 m · LÄNGE: 1.53 m
BEREICH: 4.33 m² · UMFANG: 8.72 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer



Page 8/11

Exposé - Grundrisse

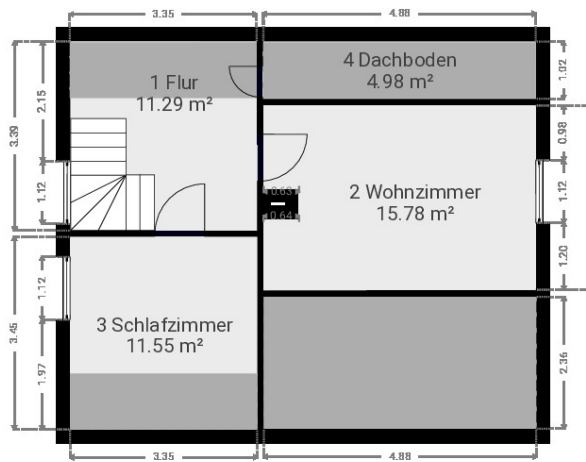
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3

m magicplan

ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

▼ Dach



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m
1:100
Page 9/11

Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

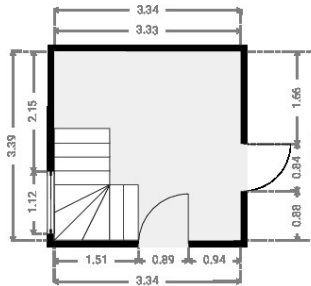
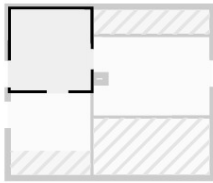
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3

m magicplan

ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

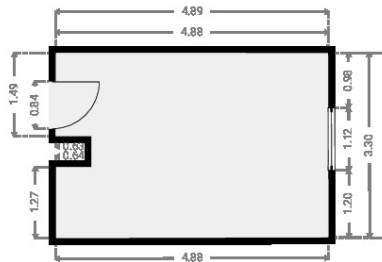
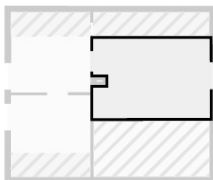
▼ 1 Flur Dach

BREITE: 3.34 m · LÄNGE: 3.39 m
BEREICH: 11.29 m² · UMFANG: 13.44 m



▼ 2 Wohnzimmer Dach

BREITE: 4.89 m · LÄNGE: 3.32 m
BEREICH: 15.78 m² · UMFANG: 17.65 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m
1:100
Page 10/11

Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

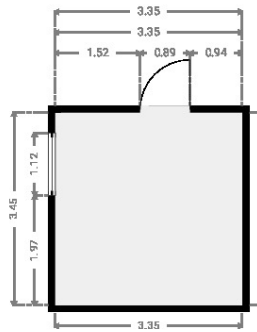
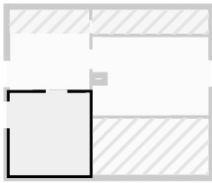
Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 3

m magicplan

ÜBERSENDET VON Aufmaß 20.11.2025

▼ 3 Schlafzimmer Dach

BREITE: 3.35 m · LÄNGE: 3.45 m
BEREICH: 11.55 m² · UMFANG: 13.60 m



▼ 4 Dachboden Dach

BREITE: 4.88 m · LÄNGE: 1.02 m
BEREICH: 4.98 m² · UMFANG: 11.80 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Otto-Hurraß-Straße 30, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m
1:100
Page 11/11

Exposé - Grundrisse

EFH in 01979 Lauchhammer, Otto-Hurraß-Str. 30				
Pauschale Wohnflächenermittlung nach WoFIV				
Bezeichnung	Länge	Breite	Faktor	m ²
EG				
Flur	5,70	2,35	1,00	13,40
Flurnische	0,50	1,81	1,00	0,91
<i>Abzug Treppe</i>	<i>3,80</i>	<i>1,00</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 3,80</i>
Wohnzimmer	3,65	3,98	1,00	14,52
Schlafzimmer	3,65	4,19	1,00	15,29
Arbeitszimmer	2,23	3,48	1,00	7,76
Küche	3,41	3,53	1,00	12,06
Bad	1,53	2,83	1,00	4,33
gesamt m²				64,46
DG <i>unter Berücksichtigung der Dachschrägen</i>				
Flur	2,25	3,34	1,00	7,52
<i>Abzug Treppe</i>	<i>1,12</i>	<i>2,25</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 2,52</i>
Wohnzimmer	4,88	3,30	1,00	16,11
<i>Abzug Esse</i>	<i>0,64</i>	<i>0,51</i>	<i>- 1,00</i>	<i>- 0,33</i>
Schlafzimmer	2,45	3,35	1,00	8,21
gesamt m²				28,99
Wohnfläche EFH total m²				93,45

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 23.11.2035

Registriernummer: BB-2025-006083872

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Otto-Hurraß-Str. 30 01979 Lauchhammer		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1945		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	114,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Stadtgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Stadtgas		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 24.11.2025

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

² nur im Falle 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. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

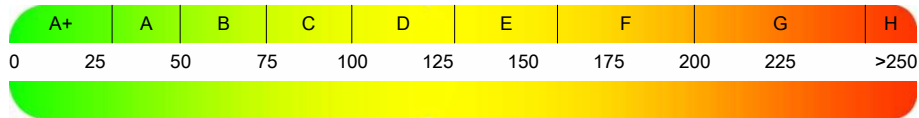
Registriernummer:

BB-2025-006083872

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



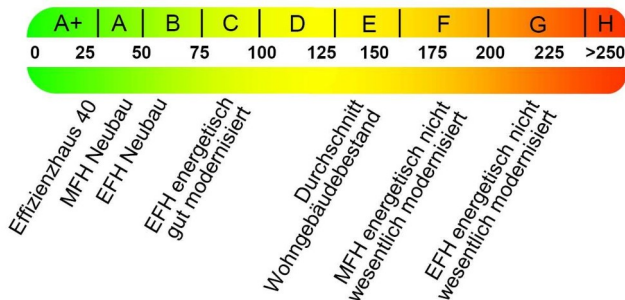
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2025-006083872

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	Allgemein	Beleuchtung - Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Oberste Geschossdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Terfoort, Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Je kleiner ein Gebäude, desto ungünstiger ist das Verhältnis von Gebäudeaußenfläche zu Wohnfläche. Durch den erhöhten Wärmeverlust/ qm steigt der Endenergiebedarf im Ausweis.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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 sogenannte „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 erneuerbarem 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 Umrechnungsfaktoren 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