

Exposé

Einfamilienhaus in Tettau

Ein Haus, das nicht fertig ist, sondern entstehen darf - in Bestlage



Objekt-Nr. OM-462154

Einfamilienhaus

Verkauf: **89.900 €**

Ansprechpartner:
Carsten Seeberger

01945 Tettau
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.496,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes Grundstück | Nebengebäude | Garage | 89.900 € VB | Tettau

Der Moment, in dem man merkt: Das hier ist anders

Sie fahren durch das Tor.

Stellen das Auto ab.

Und plötzlich ist da etwas, das man selten findet:

Platz.

Nicht nur ein Garten.

Nicht nur ein Haus.

Sondern ein Grundstück, das Luft lässt.

Für Kinder. Für Projekte. Für Ideen, die sonst keinen Raum bekommen.

Und genau da beginnt die Vorstellung.

Für wen dieses Haus wirklich passt

Dieses Haus sucht keine Perfektion.

Es sucht Menschen mit einem Bild im Kopf.

Menschen, die nicht fragen: „Was ist schon fertig?“

Sondern: „Was kann daraus werden?“

- Junge Familien, die ein Zuhause aufbauen wollen
- Mütter, die einen Ort zum Ankommen sehen
- Handwerker, die Substanz erkennen
- Individualisten, die nicht im Standard wohnen möchten

Wer hier kauft, entscheidet sich nicht für Tapeten.

Sondern für Möglichkeiten.

Das Haus – ehrliche Basis statt schöner Fassade

Das Einfamilienhaus wurde 1964 errichtet und 1976 erweitert

Es steht solide da.

Unverstellt. Nicht überarbeitet.

Innen zeigt sich das Haus so, wie es ist:

bewohnt, gewachsen, in die Jahre gekommen.

Genau das macht es interessant.

Im Erdgeschoss erwarten Sie unter anderem:

ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Bad und eine geräumige Wohndiele

Im Dachgeschoss:

weitere 3 Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen, sowie zusätzliche Ausbaureserven

Die aktuelle Wohnfläche liegt bei rund 130 m²

Und das Entscheidende:

Die Struktur passt. Der Rest ist Ihre Entscheidung.

Gestaltung & Modernisierung – Schritt für Schritt

Dieses Haus verlangt keine perfekte Lösung.

Es lässt Ihnen die Freiheit, Ihren eigenen Weg zu gehen.

- Räume neu denken
- Bad und Küche nach eigenen Vorstellungen gestalten
- Technik schrittweise modernisieren
- Ausbau nach Bedarf und Budget

Viele Käufer entscheiden sich bewusst für genau diesen Weg:

nicht alles auf einmal, sondern mit Plan und Gefühl.

Preis & Einordnung

Der Angebotspreis beträgt 89.900 € (Verhandlungsbasis).

Dieses Haus richtet sich bewusst an Käufer,

die nicht den Aufpreis für eine bereits sanierte Immobilie zahlen möchten,

sondern ihr Zuhause selbst entwickeln.

Sie investieren hier nicht in fertige Lösungen –

sondern in Substanz, Fläche und Möglichkeiten.

Was man vor Ort merkt

Viele stehen im Garten, schauen sich um und sagen:

„Wenn wir das richtig machen... wird das richtig gut.“

Und genau in diesem Moment fällt oft die Entscheidung.

Ausstattung

Grundstück & Nebengebäude – der eigentliche Unterschied

Das Grundstück umfasst ca. 2.496 m²

Und genau hier liegt der größte Mehrwert.

Vor dem Haus:

eine klare Struktur, Zufahrt, Zugang.

Hinter dem Haus:

Freifläche, die nicht vorgibt, was Sie tun müssen.

Zusätzlich:

- Nebengebäude mit Werkstatt- und Lagerflächen
- Garage

- Gartenbereiche mit Entwicklungspotenzial
- Brunnen und Wasseranschlüsse vorhanden

Für Familien bedeutet das: Platz zum Leben

Für Handwerker: Raum zum Arbeiten

Für alle: Freiheit statt Einschränkung

Fazit

Dieses Haus ist kein Produkt.

Es ist eine Chance.

Für Menschen, die nicht einfach wohnen wollen –
sondern gestalten.

Für Familien, die Platz brauchen.

Für Menschen, die nicht den Standard suchen.

Ein Zuhause, das mit Ihnen wächst.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Ihr nächster Schritt

Viele Eindrücke dieses Hauses lassen sich online nur schwer vermitteln – vor allem das Zusammenspiel aus Innenhof, separatem Wohnbereich und Grundstücksstruktur versteht man erst vor Ort.

Vereinbaren Sie daher einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, ob dieses Haus zu Ihrem Alltag passt.

Provision: 0 % Käuferprovision (provisionsfrei)

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

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>

Lage

Lage – ruhig, gewachsen und genau richtig

Das Haus liegt in einer angenehmen Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhäusern und ohne störenden Durchgangsverkehr

Eine Umgebung, in der Kinder draußen spielen können und man sich schnell zuhause fühlt.

Makrolage (Radius ca. 15 km) – Alltag funktioniert hier

Was dieses Objekt besonders macht:

Ruhe bedeutet hier nicht Verzicht.

Bildung & Betreuung

Kindertagesstätte im Ort sowie Schulen in Ortrand, Ruhland und Senftenberg

Einkauf & Versorgung

Supermärkte und Dinge des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung erreichbar

Verkehrsanbindung

Autobahn A13 in wenigen Minuten erreichbar – Richtung Dresden und Berlin

Bahnhof Ortrand ca. 10 km entfernt

Medizinische Versorgung

Ärzte, Apotheken und Kliniken im nahen Umfeld

Freizeit & Natur

Weite Landschaft, Radwege, Seenregion Senftenberg – perfekt für Familien und Aktive

Eine Lage, die im Alltag trägt – und gleichzeitig Raum gibt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht li.

Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht re.



Hausrückseite zum Garten

Exposé - Galerie



Eingang



Wohndiele

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Garderobe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badausschnitt I

Exposé - Galerie



Badausschnitt II



Treppenaufgang



Schlafzimmer I OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II OG



Abseite OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer III OG



Dachpotential

Exposé - Galerie



Kellerbeispiel I



Kellerbeispiel II

Exposé - Galerie



Kellerbeispiel III



Treppenaufgang Nebengebäude

Exposé - Galerie



Nebengebäude Beispiel I



Nebengebäude Beispiel II

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Garage

Exposé - Galerie



Gartenansicht I



Gartenansicht II

Exposé - Galerie



Sicherungskasten



Warmwasserspeicher

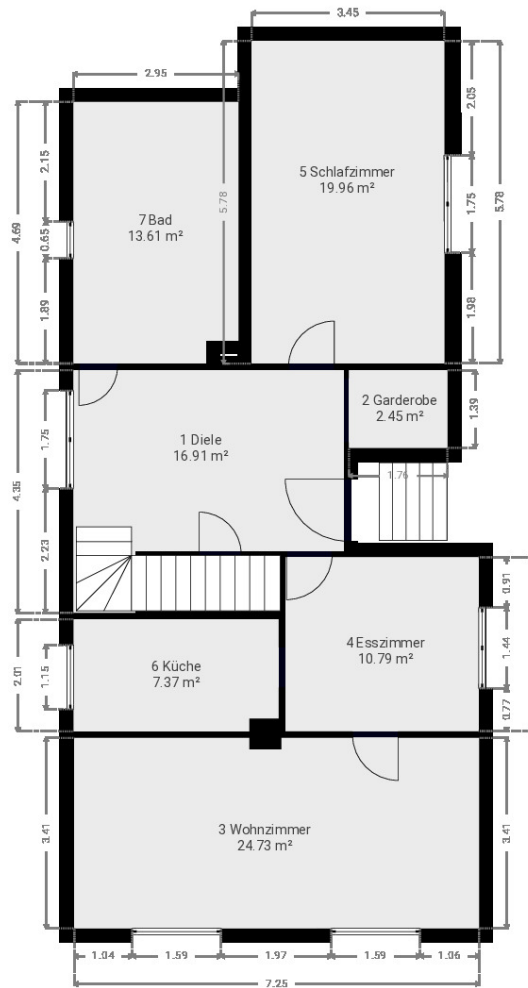
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

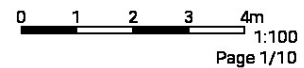
Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



▼ Erdgeschoss



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

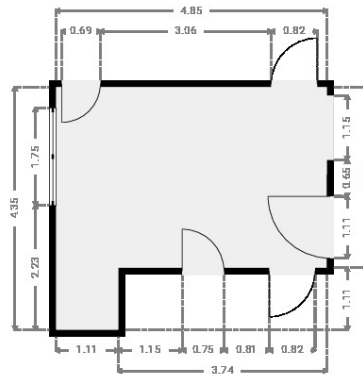
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



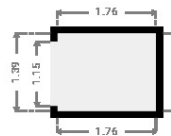
▼ 1 Diele Erdgeschoss

BREITE: 4.85 m · LÄNGE: 4.35 m
BEREICH: 16.91 m² · UMFANG: 18.38 m

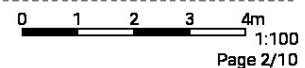


▼ 2 Garderobe Erdgeschoss

BREITE: 1.76 m · LÄNGE: 1.39 m
BEREICH: 2.45 m² · UMFANG: 6.31 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

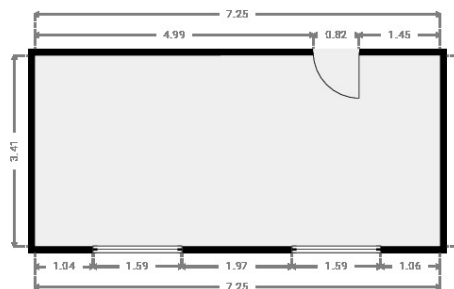
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



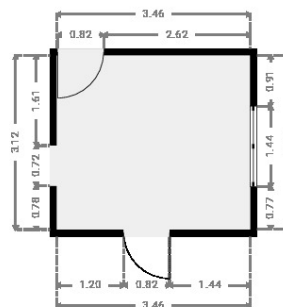
▼ 3 Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 7.25 m · LÄNGE: 3.41 m
BEREICH: 24.73 m² · UMFANG: 21.32 m

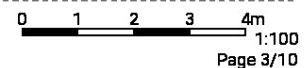


▼ 4 Esszimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.46 m · LÄNGE: 3.12 m
BEREICH: 10.79 m² · UMFANG: 13.15 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

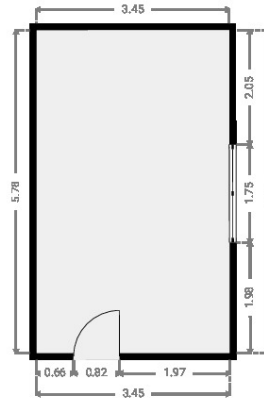
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



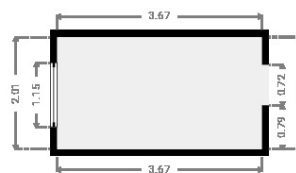
▼ 5 Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.46 m · LÄNGE: 5.78 m
BEREICH: 19.96 m² · UMFANG: 18.47 m

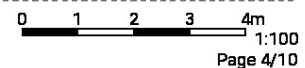


▼ 6 Küche Erdgeschoss

BREITE: 3.67 m · LÄNGE: 2.01 m
BEREICH: 7.37 m² · UMFANG: 11.35 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

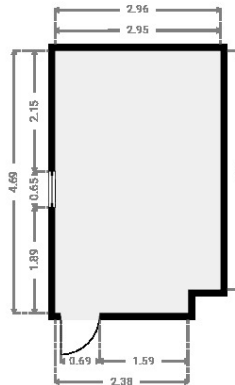
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2

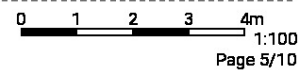


▼ 7 Bad Erdgeschoss

BREITE: 2.96 m · LÄNGE: 4.69 m
BEREICH: 13.61 m² · UMFANG: 15.28 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Page 5/10

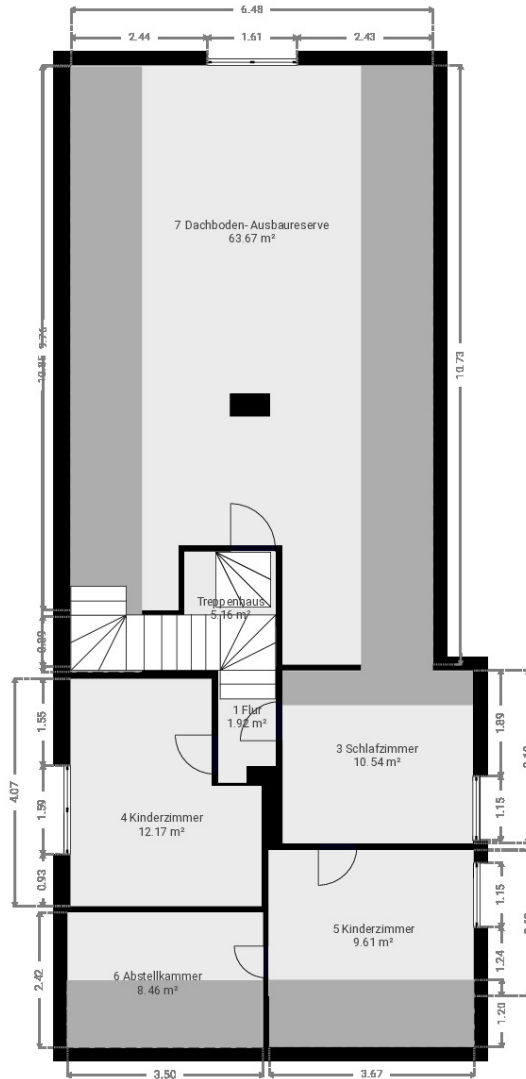
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2

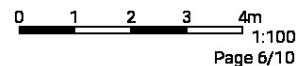


▼ Dach



Wirtschaftsdienste
Wirtschaftsdienstleistungen
0195 - 71220 00
Qualifiziert
berufsbildend
berufsbildend
berufsbildend

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

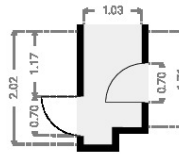
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

m magicplan

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2

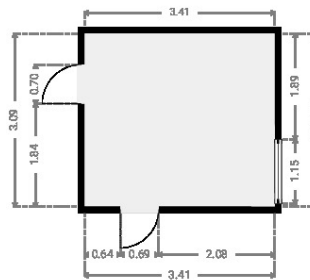
▼ 1 Flur Dach

BREITE: 1.03 m · LÄNGE: 2.02 m
BEREICH: 1.92 m² · UMFANG: 6.10 m



▼ 3 Schlafzimmer Dach

BREITE: 3.41 m · LÄNGE: 3.09 m
BEREICH: 10.54 m² · UMFANG: 13.00 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau

0 1 2 3 4m
1:100
Page 7/10

Exposé - Grundrisse

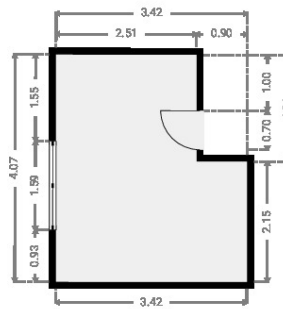
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



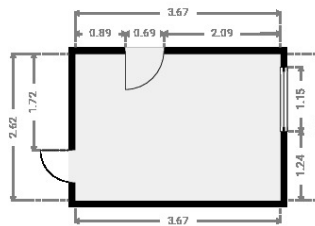
▼ 4 Kinderzimmer Dach

BREITE: 3.42 m · LÄNGE: 4.07 m
BEREICH: 12.17 m² · UMFANG: 14.97 m

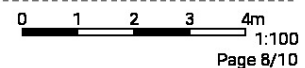


▼ 5 Kinderzimmer Dach

BREITE: 3.67 m · LÄNGE: 2.62 m
BEREICH: 9.61 m² · UMFANG: 12.58 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

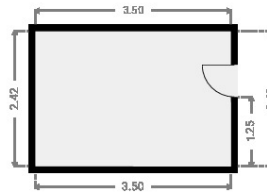
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



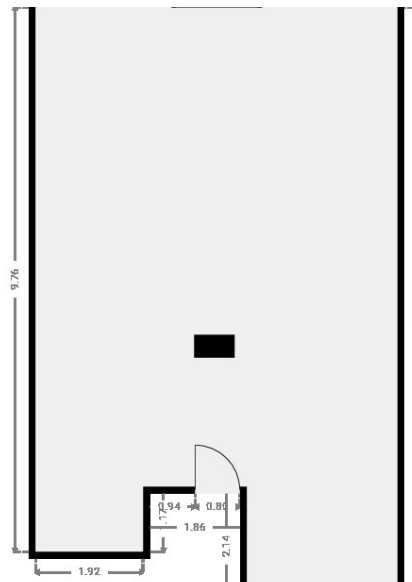
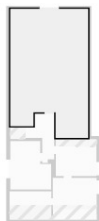
▼ 6 Abstellkammer Dach

BREITE: 3.50 m · LÄNGE: 2.42 m
BEREICH: 8.46 m² · UMFANG: 11.83 m

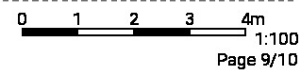


▼ 7 Dachboden- Ausbaureserve Dach

BREITE: 6.48 m · LÄNGE: 10.73 m
BEREICH: 63.67 m² · UMFANG: 36.76 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

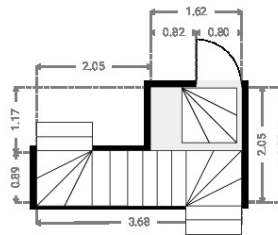
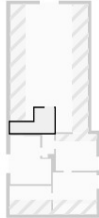
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Heimgartenweg 4, 01945 Tettau, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2

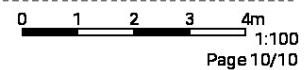


▼ Treppenhaus Dach

BREITE: 3.68 m · LÄNGE: 2.06 m
BEREICH: 5.16 m² · UMFANG: 11.46 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Heimgartenweg 4, 01945 Tettau



Exposé - Grundrisse

EFH in 01945 Tettau, Heimgartenweg 4					
Pauschale Wohnflächenermittlung in Anlehnung an WoFIV unter Berücksichtigung der Dach- u. Wandschrägen					
Bezeichnung	gemessene Grundfläche			Fläche in m ²	Wohnfläche nach Abzügen in m ²
	Länge in Meter x	Breite in Meter	Faktor*		
EG					
Diele (ohne Treppe)	4,847	3,234	1,00	15,675	15,675
Garderobe	1,761	1,393	1,00	2,453	2,453
Wohnzimmer	3,409	7,253	1,00	24,725	24,725
Esszimmer	3,462	3,116	1,00	10,788	10,788
Schlafzimmer	5,784	3,451	1,00	19,961	19,961
Küche	3,668	2,009	1,00	7,369	7,369
Bad	4,688	2,954	1,00	13,848	
-Schornstein	0,420	0,580	- 1,00	- 0,244	
anrechenbare Wohnfläche					13,605
gesamt m²				94,576	94,576
DG					
Flur	2,019	1,031	1,00	2,082	
-Schornstein	0,310	0,510	- 1,00	- 0,158	
anrechenbare Wohnfläche					1,923
Schlafzimmer	3,406	2,490	1,00	8,481	8,481
Kinderzimmer	3,417	4,067	1,00	13,897	
-Wandvorsprung	0,904	1,914	- 1,00	- 1,730	
anrechenbare Wohnfläche					12,167
Kinderzimmer	2,619	3,671	1,00	9,614	9,614
Anstellraum	3,500	1,000	1,00	3,500	3,500
gesamt m²				35,685	35,685
Ausbaureserve Dachboden ca.	3,900	10,500	1,00	40,950	40,950
Wohnfläche EFH ohne Ausbaureserve total m²					130,261
				gerundet m²	130,00

Faktor* entspricht 1,00 = 100%, 0,50 = 50%, 0,25 = 25%, 0,00 = keine Wohnfläche

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **23.03.2036**

Registriernummer: **BB-2026-006294548**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Heimgartenweg 4 01945 Tettau		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1996		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	160,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
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 **24.03.2026**

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

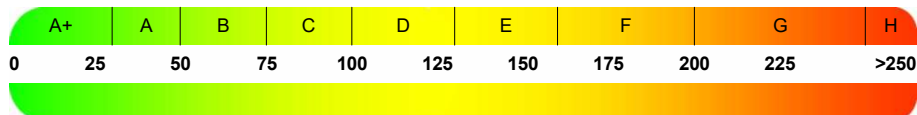
Registriernummer:

BB-2026-006294548

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



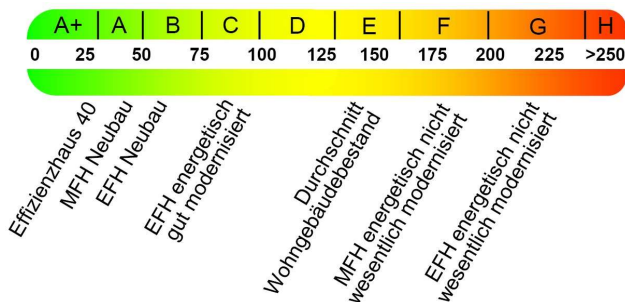
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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-2026-006294548

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	Fenster	Austausch der Außentür nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Kellerdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<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)

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