

Exposé

Bauernhaus in Kloster Lehnin

**PROVISIONSFREI / Bezugsfertiges Haus mit Pferdestall
und 1,1 ha Grundstück**



Objekt-Nr. OM-462270

Bauernhaus

Verkauf: **655.000 €**

14797 Kloster Lehnin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	11.132,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

AUSSTATTUNG GRUNDSTÜCK

- 11.132 qm
- 1x Autogarage (Tor elektrisch)
- 1x Autocarport
- 1x Pferdeanhängercarport
- Hofeinfahrtstor (elektrisch)
- vollständig eingefriedet
- Pferdestall/Heulager 27 x 5 m (je Box 3,60 x 5 m)
- überall beheizte Selbsttränken
- Überwachungskameras Stall und Grundstück
- 2 Putzplätze (frei und überdacht)
- Warmwasserpferdedusche
- Wirtschaftsweg zur Mistentsorgung
- Koppel ca. 1500 qm (matschfrei) mit ca. 40 qm Unterstand & großen Bäumen
- 2 große Weiden mit je ca. 3000 qm und großen Bäumen
- Sandreitplatz 20 x 40 m mit Flutlicht, Dressurbuchstaben, Bordeinfassung und Bande
- Brunnen und Kreisregner zur Weidebewässerung mit Leitung bis ans Grundstücksende
- Garten mit Brunnen ca. 300 qm
- Terrasse überdacht
- Kaminholzunterstand
- Teich
- Werkstatt/Gartenraum
- 2 Doppelflügeltore am Grundstücksende
- Whirlpoolhäuschen/Wintergarten (16 A Strom)
- Hühnervoliere ca. 125 qm mit Hühnerstall

AUSSTATTUNG HAUS

- Wohnfläche ca. 170 qm
- Keller ca. 48 qm
- Futter-/Sattelkammer & Sauna ca. 15 qm
- Gasheizung & Kamin
- Split-Klimaanlagen mit Heiz- und Luftreinigungsfunktion im Schlaf- und Wohnzimmer
- 7 Zimmer + Küche + Bäder + Funktionsräume

- 3 Bäder
- Balkonkraftwerk 800 W
- teilsaniert & modernisiert
- Energieverbrauch: 158,2 kWh/(qm*a)
- Energieeffizienzklasse E
- Bauweise massiv
- Baujahr ca. 1985
- Satteldach mit engobierten Ziegeln
- Bezugsfrei nach Vereinbarung

WAS WURDE WANN GEMACHT

- 2013 Vorderhaus neu eingedeckt, Strom, Sanitär, Wasserleitungen, Spritzschutzkante, Hauseingangstür hinten
- 2014 Garage, Gartenanlage, Regenentwässerung in einer Rigole auf dem Grundstück
- 2015 Erneuerung Kellerfenster, Kellerteilsanierung, Hofschutztor
- 2016 Pferdestall
- 2017 Teich, Koppelunterstand, Terrassendach, beheizte Außenränken
- 2018 Brunnen am Stall, Hauseingangstür vorn, Pferdewaschplatz
- 2019 Pferdeanhängercarport
- 2020 Hofeinfahrtstor, Vorgartenzaun, Gasanschluss, Videoüberwachung
- 2021 Heizanlage, Reitplatz Betonborde & Bande, Hofpflaster, Renovierung Eingangsbereich
- 2022 Aufsatzrollläden, Laibungen Dämmputz, Fensterbänke hydrophobiert, Kamin, Kaminholzunterstand, Hühnervoliere, Garagendach, Dachkontrolle Hinterhaus mit neuen Firstband
- 2023 Terrassenboden
- 2024 Split-Klimaanlage Schlafzimmer, Gartenzaun, Whirlpoolhäuschen/Wintergarten, Pferdeanhängercarportdach, Anpflanzung Stallbeschattung
- 2025 Balkonkraftwerk, Renovierung Futterkammer & Sauna, Infrarotsauna, Split-Klimaanlage Wohnzimmer, 2. Carport, Terrassenrückwand

Ausstattung

GRUNDSTÜCK – anspruchsvoll, durchdacht, gepflegt

Die gesamte Anlage ist durchdacht, gepflegt und auf anspruchsvolle Ganzjahresnutzung ausgelegt – zurzeit auf Pferdehaltung. Aber auch die Haltung anderer Tiere ist denkbar, ebenso für Selbstversorger oder alles, wofür viel Platz benötigt wird.

GARTEN – uneinsehbar und liebevoll angelegt

Der ca. 300 qm große, eingezäunte Gartenbereich direkt hinter dem Haus präsentiert sich uneinsehbar und mit viel Liebe zum Detail. Herzstück ist die mediterrane, überdachte Terrasse mit Ambientebeleuchtung für gemütliche Abendstunden. Von dieser hat man einen traumhaften Blick auf Pferdestall, Koppel, Hühnervoliere und Teich. An sie grenzt ein Grill- und Feuerplatz, welcher sich noch im Rohbau befindet und somit ideal geeignet ist, um eigene gestalterische Ideen einfließen zu lassen. Ein Brunnen und ein Whirlpoolhäuschen/Wintergarten runden das Gartenkonzept ab.

WOHNHAUS – mit überraschend viel Platz, in sehr gepflegten Zustand

Von außen noch schlicht, überrascht das Haus im Inneren mit sehr viel Platz und einem sehr guten, sofort beziehbaren Zustand. Das Wohnhaus besteht aus zwei baulich verbundenen Einheiten und bietet dadurch ein außergewöhnlich flexibles Raumkonzept – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Büro, Ferienwohnung oder Einliegerwohnung. Die ca. 170 qm Wohnfläche verteilen sich auf jeweils zwei Ebenen und werden durch einen teilunterkellerten Bereich von ca. 48 qm ergänzt. Zusätzlich stehen von außen zugängliche Funktionsräume mit ca. 15 qm zur Verfügung. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Dank der vielen optimal nach Süden ausgerichteten Dachflächen ergeben sich ausgezeichnete Bedingungen für eine effiziente solare Energiegewinnung. Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich teilsaniert, modernisiert und instandgehalten – mit handwerklicher Qualität, spürbarer Leidenschaft und Pferdesachverstand. Das Ergebnis ist ein stimmiges Gesamtanwesen ohne Investitionsstau, das sofort genutzt und genossen werden kann. Die Mauerwerks- und Fassadensubstanz ist in einem sehr guten trockenen, stabilen Zustand und bietet gute Dämmeigenschaften durch zweischaliges Mauerwerk. Mit einer neuen Fassadengestaltung lässt sich das Bild schnell dem Inneren des Hauses anpassen.

oErdgeschoss

Der Eingangsbereich besticht durch seine Großzügigkeit und ist so dimensioniert, dass er eigenständig als separater Raum fungieren kann, z.B. ideal als Büro. Von hier aus erschließen sich ein Gäste-WC, die zum Garten ausgerichtete Küche, das großzügige Wohnzimmer mit Kamin & Split-Klimaanlage sowie der Treppenbereich zum Obergeschoss. Im hinteren Teil des Hauses befindet sich das moderne und umfangreich ausgestattete Hauptbad mit bodengleicher Dusche, Doppelbadewanne, Bidet und WC. Direkt angrenzend liegen der Hauswirtschaftsraum mit zwei Waschmaschinenanschlüssen, der Zugang zum Keller, der Hintereingang und ein weiterer Treppenaufgang ins Obergeschoss.

oObergeschoss

Im vorderen Hausteil befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, ergänzt durch ein kleines Gäste-WC. Dieser komplette Bereich eignet sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer. Ebenso besteht die Möglichkeit von außen einen Treppenzugang zu installieren und die Räumlichkeiten als separate Wohneinheit umzubauen. Diese kann dann als Ferien-, Einlieger- oder Mehrgenerationenwohnung dienen. Das Obergeschoss im hinteren Teil des Hauses beherbergt aktuell ein Schlafzimmer mit einer weiteren Split-Klimaanlage sowie ein Büro.

oKellergeschoss & Funktionsräume

Unter dem Hauptbad befindet sich ein Kellerraum mit Zugang zum Heizungs- und Lagerkeller. Zusätzlich gibt es einen separaten Außenzugang zum Keller, wie auch zu den Funktionsräumen, darunter eine Sauna mit Gartenblick, eine beheizte Sattel- sowie Futterkammer mit Waschbecken.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Traktor mit Gabel und Schaufel, Drille, Miststreuer, Egge, Walze, Mulcher, Düngetüte, Aufsitzmäher, Mist-Kipp-Anhänger, Überwachungskameras und Saunakabine können zusätzlich mit veräußert werden. Sämtliche Kontakte werden gerne von den derzeitigen Eigentümern weitergegeben.

Bitte beachten Sie: Fotos wurden teilweise mit künstlicher Intelligenz bearbeitet. Wir garantieren die Fotos nur in Farbe und Qualität verändert zu haben. Die Innenfotos wurden zusätzlich zum besseren Verständnis von Möbeln befreit.

Lage

Die Gemeinde Kloster Lehnin mit ihrem Ortsteil Göhlsdorf liegt zwischen Potsdam und Brandenburg an der Havel in attraktiver und naturnaher Umgebung. Direkt hinter dem Grundstück befinden sich weitläufige Waldflächen sowie mehrere Badeseen, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv. Die Autobahn A10 mit seiner Anschlussstelle Groß Kreuz und die A2 meiner seiner Anschlussstelle Lehnin sind in kurzer Zeit erreichbar. Potsdam und Brandenburg an der Havel erreicht man in etwa

30 Autominuten, Berlin-Mitte, Magdeburg sowie Dessau-Roßlau in rund 60 Autominuten. Ein größerer Bahnhof befindet sich im nahegelegenen Werder (Havel). Zudem besteht eine regelmäßige Busanbindung direkt im Ort.

Göhlsdorf bietet seinen 1.146 Einwohnern eine angenehme dörfliche Atmosphäre mit vielfältigem Gemeinschaftsleben, darunter traditionelle Veranstaltungen wie Dorffest, Martinsumzug, und Adventskonzert. Zur örtlichen Infrastruktur zählen unter anderem eine Kindertagesstätte, ein Allgemeinarzt sowie die freiwillige Feuerwehr.

Im benachbarten Damsdorf befinden sich eine Grundschule und ein Norma. Das Zentrum von Lehnin ist in etwa 10 Autominuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen, Banken, Physiotherapien, Restaurants, Schule und zahlreiche Vereine.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Drohne Koppel/Stall/Weiden

Exposé - Galerie



Drohne Garten/Koppel



Drohne Reitplatz/Weiden

Exposé - Galerie



Weiden



Koppel/Stall

Exposé - Galerie



Garage, Werkstatt



Carports, Garage, Hof

Exposé - Galerie



Pferdestall Gesamtansicht



Pferdestall Boxen

Exposé - Galerie



Heu- und Gerätelager



Heu- und Gerätelager

Exposé - Galerie



Box 3,60 x 5 m



Box 3,60 x 5 m

Exposé - Galerie



Box 3,60 x 5 m



Untersuchungsstand/Weiden

Exposé - Galerie



Weiden mit Bäumen



Reitplatz

Exposé - Galerie



Unterstand Koppel



Hühnervoliere

Exposé - Galerie



Hühnerstall



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Ausblick aus Wintergarten

Exposé - Galerie



Terrasse



Ausblick v. Terrasse links

Exposé - Galerie



Ausblick v. Terrasse geradeaus



Ausblick v. Terrasse rechts

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

Exposé - Galerie



Küche



Ausblick Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hauptbad

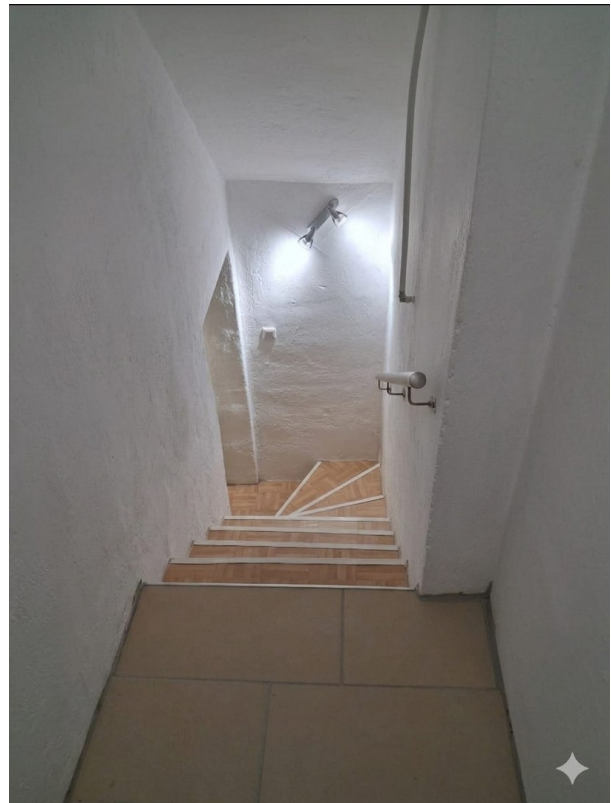
Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauswirtschaftsraum



Treppenhaus zum Keller

Exposé - Galerie



OG hinten Zimmer 1



OG hinten Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG hinten Zimmer 2



OG vorn Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG vorn Zimmer 1



OF vorn Zimmer 2

Exposé - Galerie



OG vorn Zimmer 2



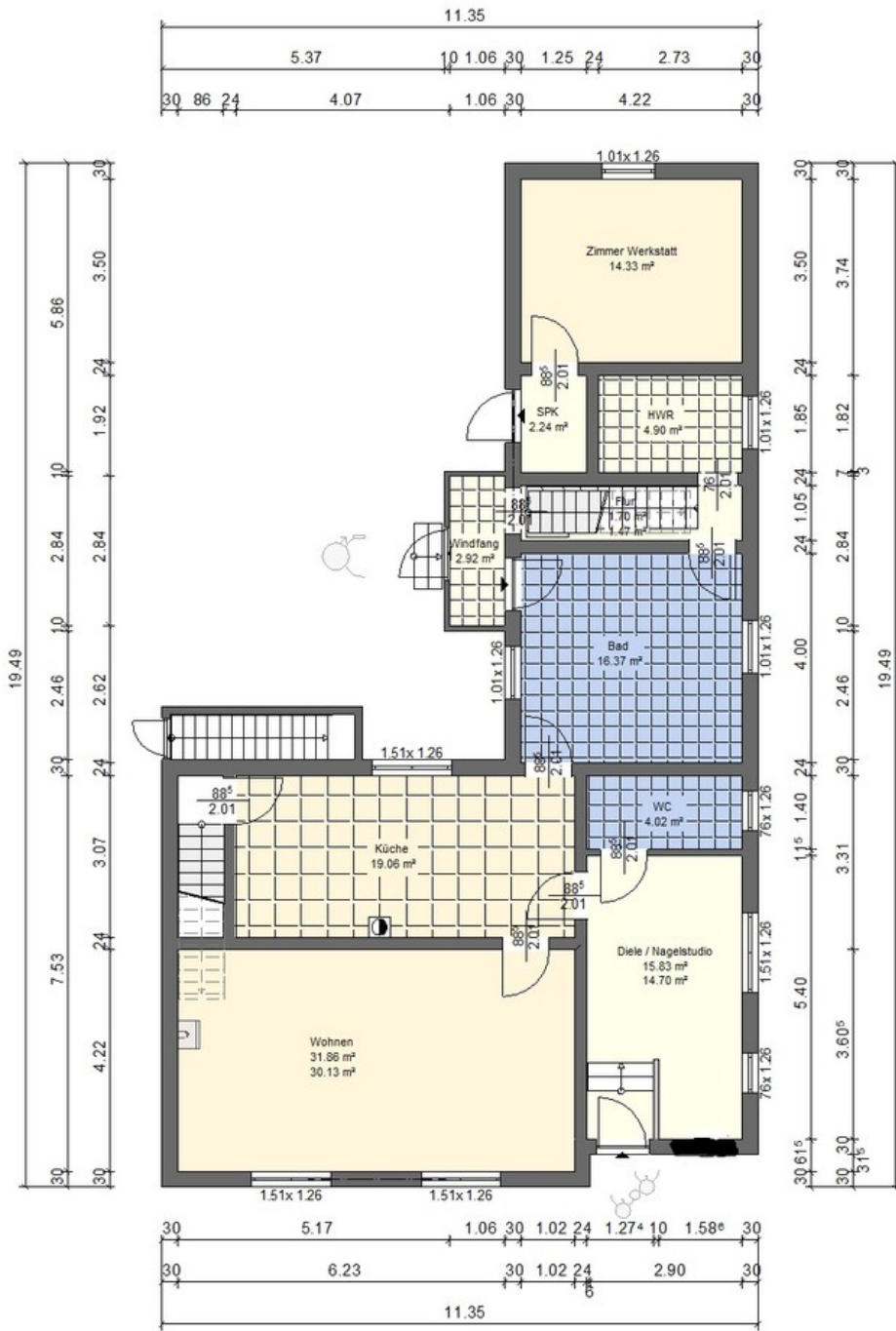
Heizung

Exposé - Galerie



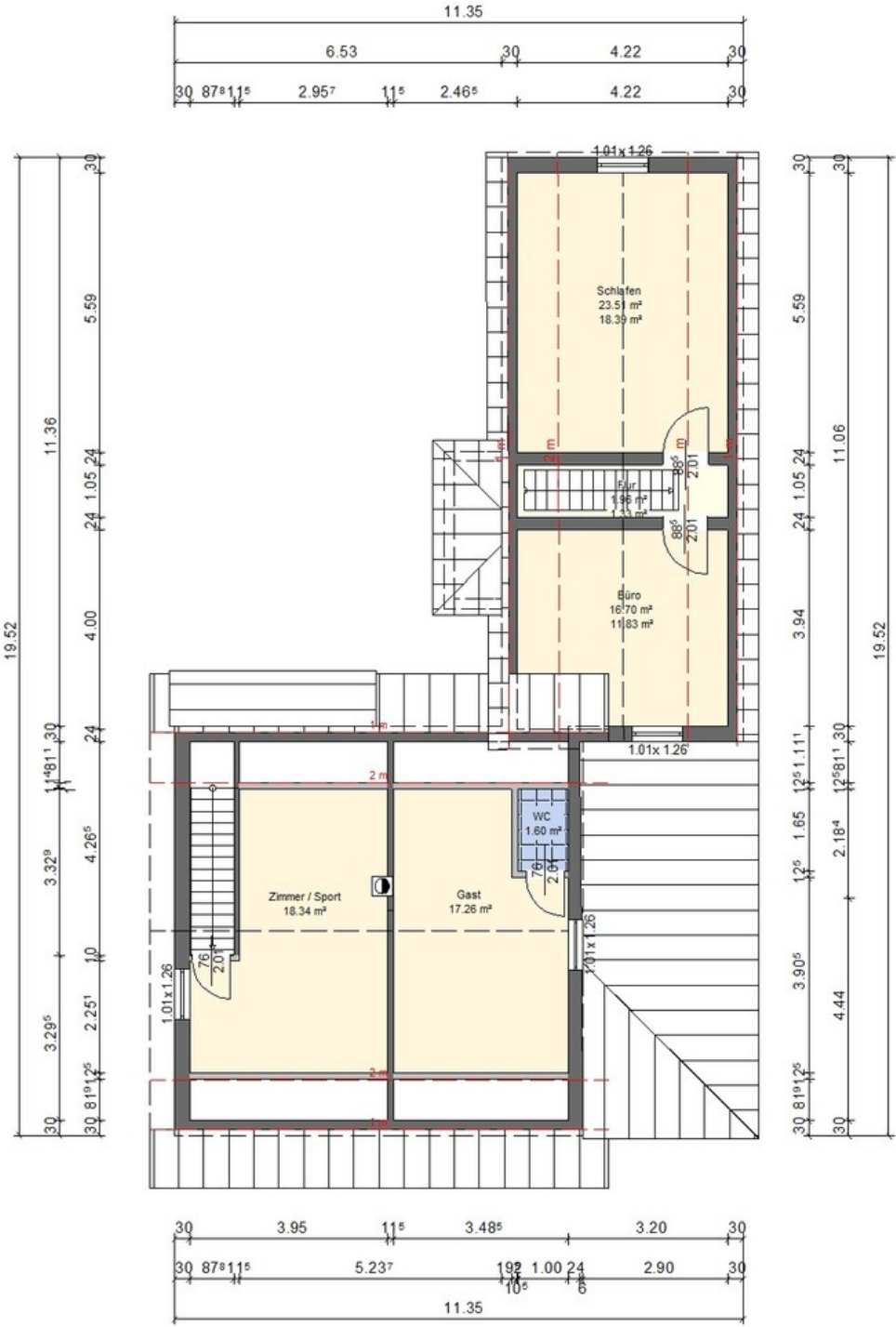
Sauna

Exposé - Grundrisse



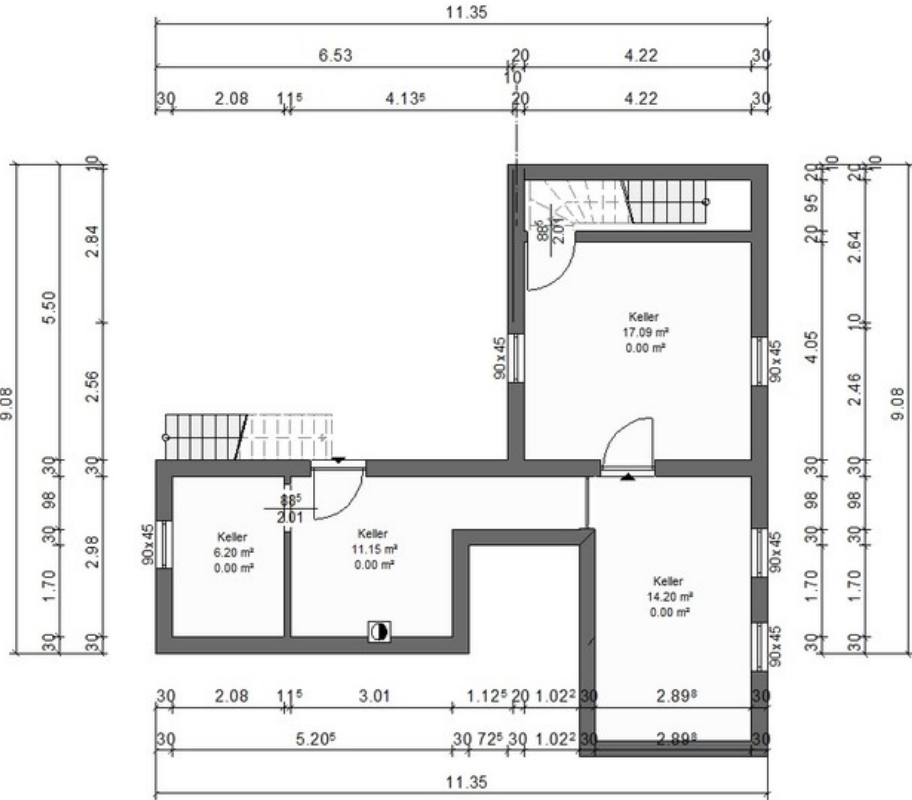
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Gültig bis: 08. 01. 2036

Registriernummer: BB-2026-006151730

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Damsdorfer Straße 27 14797 Kloster Lehnin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1985		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnung	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	204,0	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (170,0)	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Strom aus erneuerbaren Energien	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung	
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 checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09. 01. 2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

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

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

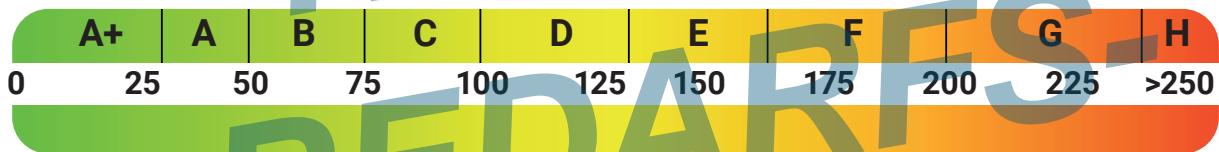
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2026-006151730

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

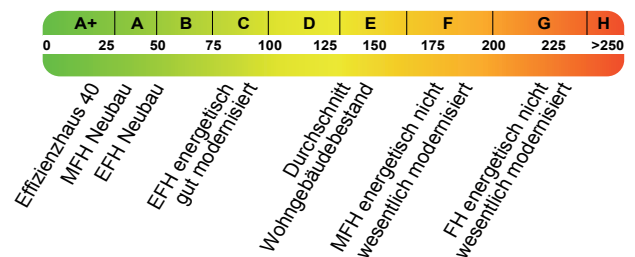
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

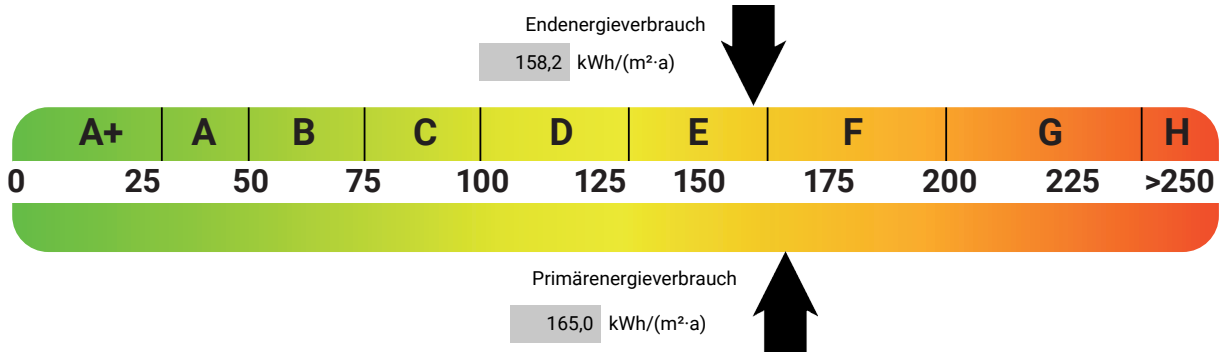
Registriernummer: BB-2026-006151730

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

34,9 kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

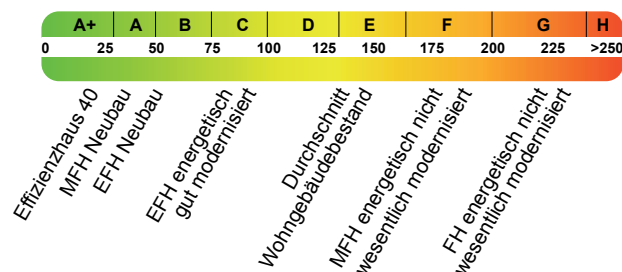
158,20 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.23	31.12.23	Erdgas H	1,1	27.243	4.080	23.163	1,18
01.01.24	31.12.24	Erdgas H	1,1	24.159	4.080	20.079	1,25
01.01.25	31.12.25	Erdgas H	1,1	21.642	4.080	17.562	1,11
01.01.23	31.12.23	Brennholz	0,2	1.700		1.700	1,18
01.01.24	31.12.24	Brennholz	0,2	2.550		2.550	1,25
01.01.25	31.12.25	Brennholz	0,2	3.400		3.400	1,11
01.01.23	31.12.25	Kühlzuschlag	1,8	3.672			

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das 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 einer Wohnung oder 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: BB-2026-006151730

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

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	Dämmdicke sollte 8 cm, besser 10 bis 12 cm, betragen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Außenwand gg. Außenluft Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8 cm, besser 10 bis 12 cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Erläuterungen

Registriernummer: BB-2026-006151730

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 auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

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 der 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