

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Saarow

**Exklusives Architektenhaus in Best Lage von Bad Saarow  
– provisionsfrei von privat**



Objekt-Nr. OM-463180

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.000.000 €**

15526 Bad Saarow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.593,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,20 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	202,66 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Naturnah wohnen auf höchstem Niveau: Dieses außergewöhnliche, freistehende Architektenhaus verbindet nachhaltige Bauweise, zeitlose Eleganz und ein einzigartiges Wohngefühl. Das 2017 erbaute Einfamilienhaus wurde vollständig baubiologisch errichtet und liegt auf einem liebevoll angelegten, 1.593 m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Saarow nur wenige Gehminuten von der Promenade am Scharmützelsee entfernt.

Bereits beim Betreten beeindruckt die lichtdurchflutete Architektur mit großzügigen Raumhöhen von bis zu 4,50 Metern, hochwertigen Naturmaterialien und einem harmonischen Wohnkonzept. Herzstück des Hauses ist der rund 50 m<sup>2</sup> große Wohnbereich mit spektakulärer Giebelverglasung und großen Schiebeelementen, die Innen- und Außenbereich nahtlos miteinander verbinden.

Neben dem Wohnbereich stehen ein flexibel nutzbares Bibliotheks-, Arbeits- oder Esszimmer, drei weitere Zimmer sowie ein separates Atelier mit eigener Terrasse zur Verfügung – ideal als Homeoffice, Fitness- oder Kreativraum.

Die hochwertige Landhausküche im englischen Stil mit Granitarbeitsplatten, Markengeräten von NEFF und Miele sowie einem traditionellen Kamingrundofen bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Das großzügige Masterbad mit Sauna, Badewanne und bodengleicher Dusche schafft privaten Wellnesskomfort auf höchstem Niveau.

Sowohl das Gebäude, als auch der parkähnliche Garten befinden sich in einem sehr guten, sofort beziehbaren Zustand. Ein Malermeisterbetriebe hat vor Verkauf den gesamten Innenbereich exklusiv mit ökologischen Naturfarben erneuert. In allen Wohnräumen wurden die Eichenvollholzdielen, neu geschliffen und geölt.

## Ausstattung

- Exklusive Tischlerarbeiten & gesunde Baubiologie, edle Bodenbeläge: Der Eingangsbereich sowie die Flächen entlang der Fensterfronten sind mit hochwertigen Feinsteinplatten belegt. Alle Innentüren sind maßgefertigte Tischlerarbeiten aus massivem Eschenholz, veredelt mit einem weißen Naturlack.

- Hochwertige Fenster & Verschattung: Alle dreifach verglasten Fenster des Hauses sind als edle Vollholz-Tischlerarbeiten in Merantiholz ausgeführt und verfügen teilweise über separat zu öffnende Oberlichter. Passend dazu sorgen maßgefertigte Holz-Fensterläden (ebenfalls aus Merantiholz) in Fensterfarbe für optimale Verschattung. Diese sind mit einer gesicherten, bequem von innen zu betätigenden Schließmechanik ausgestattet.

- Sicherheit: Das gesamte Objekt ist über eine professionelle Systemschlüsselanlage mit Schlüsselkarte geschützt.

- Konsequente Baubiologie & Strahlungsarmut (E-Smog-frei):

Als baubiologisches Vorzeigeprojekt wurde das gesamte Haus mit speziell abgeschirmten Kabeln und Anschlussdosen ausgestattet, um Elektrosmog (E-Smog) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Ein zentraler Datenschränk speist Gigabit-Ethernet-Anschlüsse in sämtliche Wohn- und Schlafräume. Dies ermöglicht auf Wunsch ein komplett strahlungsfreies Arbeiten und Leben ohne WLAN.

- Kulinarisches Zentrum: Die handgefertigte offene Küche ist im englische Landhausstil in Vollholz-Tischlerarbeit ausgeführt. Die Arbeitsplatten sind aus anthrazitfarbenem Granit und ein pflegeleichtes Küchenschild aus satiniertem Glas rundet das Design ab.

- Geräte: Hochwertige NEFF-Einbaugeräte (Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank mit zwei 0°-Frischezonen, 4-teilige Dunstabzugshaube) sowie ein voll integrierter Miele-Geschirrspüler in der Kochinsel.

- Highlights: Dreiteiliges Villeroy & Boch Keramikspülbecken mit separatem Auslauf für eine Trinkwasserfilteranlage. Ergänzt wird die Küche durch einen traditionellen, holzbetriebenen Kamin-Grundofen für behagliche Wärme und mit einem integrierten Kochfeld aus Edelstahlplatten.

- Wellness-Oase Hauptbadezimmer: Das Masterbad en suite hat einen exklusiven Direktzugang vom großen Schlafzimmer. Zur Ausstattung gehören hochwertige Markenkeramik (randloses WC, Bidet, Doppelwaschtisch mit Vollholzunterschrank), eine zentrale Badewanne mit Mittelabfluss, alles im Zustand „wie neu“. Eine in den Raum integrierte finnische Sauna mit zwei körperlangen Liegen und eine bodengleiche, komplett verglaste Dusche (1,00 m x 1,00 m) runden das Relax Ensemble ab.

- Atelier/Fitnessraum: Unmittelbar an der Gartenseite liegt ein sich in die Anmutung des Gesamtgebäudes einfügender separater Atelierraum mit eigenem, vollverglastem Zugang, Heizung und einer mit Lärchenholz beplankten Relax-Sport-Terrasse. Ein großes zweiflügeliges Fenster mit kniehohem Fensterbank garantiert optimales Arbeitslicht.

- Gäste-Komfort: Im Eingangsbereich befindet sich das zweite, verglaste Duschbad inklusive randlosem WC und einem Urinal mit Deckel.

- Zusätzliche Zimmer & HWR: Zwei weitere, flexible Zimmer (z.B. als Kinder- oder Gästezimmer nutzbar) sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum (HWR) mit allen technischen Anschlüssen gehen direkt von der Diele ab.

- Gewölbekeller: Harmonisch eingebettet zwischen Haus und Garten befindet sich ein erdgekühlter Gewölbekeller, der optimale, ganzjährig konstante Temperaturen für die Lagerung von Wein und Vorräten bietet.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

- Energie, Komfort-Zufahrt & Technik Heizung: Moderne Gas-Brennwert-Zentralheizung, unterstützt durch zwei nach Süden ausgerichtete Solarmodule zur hocheffizienten Warmwasserbereitung. Das gesamte Haus wird über eine behagliche Wandheizung und ergänzender Fußbodenheizung beheizt. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die innovative Wandheizung. Anders als herkömmliche Heizkörper erwärmt sie nicht die Luft, sondern direkt die Wände und Körper im Raum. Diese sanfte Strahlungswärme sorgt für ein unvergleichlich gesundes Wohlfühlklima. Da kein Staub aufgewirbelt wird, ist dieses System besonders allergikerfreundlich. Zudem genießen Sie absolute Stellfreiheit für Ihre Möbel, da keine störenden Heizkörper das Raumdesign einschränken.

- Repräsentative Zufahrt & Garage: Die Zufahrt besitzt ein hochwertig lackiertes, dreiteiliges Eingangstor der Premium-Manufaktur Peters & Peters. Sowohl dieses Einfahrtstor als auch das Garagentor lassen sich bequem elektrisch per Handsender bedienen. Die großzügige Garage ist komplett mit Keramikfliesen ausgelegt und verfügt über eine extra hohe Rolltoreinfahrt, Höhe 2,40m (passend für einen VW-Bus/Multivan).

- Gartenpflege: Eine professionelle Hunter-Bewässerungsanlage sowie ein Husqvarna-Mähroboter unterstützen die Pflege des parkähnlichen Grundstücks vollautomatisch. Die Wasserversorgung für die Rasenflächen ist ans öffentliche Netz mit einem Gartenwasserzählwerk angeschlossen. Alle anderen Flächen werden über den eigenen Brunnen mittels Tropfschläuche versorgt.

## **Lage**

- Die Immobilie befindet sich in absoluter Top-Lage des staatlich anerkannten Kurortes Bad Saarow, nur ca. 250 Meter vom traumhaften Scharmützelsee entfernt. Durch die leicht erhöhte Lage des Hauses öffnet sich ein fantastischer, unverbaubarer Weitblick auf die direkt angrenzenden Moorwiesen. Der liebevoll angelegte Garten verfügt über einen direkten, privaten Zugang zum beliebten Max-Schmeling-Rundweg. Die ca. 5 km lange Rund-Strecke lädt zu täglichen Jogging-, Walking- und Erholungsrunden ein. Bad Saarow vereint idyllische Natur mit erstklassiger Infrastruktur: Die berühmte Saarow Therme, exklusive Hotels, Cinema by Velotel, hervorragende Gastronomie sowie das renommierte Helios Klinikum befinden sich direkt vor Ort. Die Bundeshauptstadt Berlin ist über die nahegelegene Autobahn oder die Bahnverbindung (RB35) in nur ca. 40 Autominuten bequem zu erreichen.

- Erstklassige Lebensqualität und Freizeit auf Premium-Niveau bietet Bad Saarow und ist seit über einem Jahrhundert der Inbegriff für stilvolle Erholung und gehobenen Lebensstil im Berliner Umland. Neben dem fußläufig erreichbaren Scharmützelsee, der als Eldorado für

Segler und Wassersportler gilt, bietet der Kurort eine weltweit geschätzte Golf-Infrastruktur mit den Meisterschaftsplätzen des nahegelegenen Resorts.

•Kulinarisch und kulturell lässt die Region keine Wünsche offen: Gehobene Gastronomie an der Seepromenade, das renommierte Theater am See sowie elegante Boutiquen in den Kurkolonnaden versprühen das charmante Flair einer mondänen Sommerfrische. Dank vorhandener Grund- und Oberschule, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und der medizinischen Spitzenversorgung durch das Helios Klinikum sowie eine überproportionale hohe Ärztedichte genießen Sie hier an 365 Tagen im Jahr eine perfekte Infrastruktur inmitten unberührter Natur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,85 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Relax Terrasse

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Südansicht

# Exposé - Galerie



Giebelansicht



Große Westterrasse

# Exposé - Galerie



Pavillon



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Südansicht



Rosenspalier

# Exposé - Galerie



Südterrasse



Garteninspiration

# Exposé - Galerie



Westterrasse



Atelier und Gewölbekeller

# Exposé - Galerie



zweiflügelige Tür zur Diele



Eckzimmer

# Exposé - Galerie



zentrale Diele



Fensteranlage Wohnzimmerblick

# Exposé - Galerie



4,50 Firsthöhe



Grundofen und Anschluss Küche



Kamingrundofen

# Exposé - Galerie



Ausblick auf Südwest Terrasse



Küchenblock

# Exposé - Galerie



Schlafen



Sauna und Dusche



finnische Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna Liegeflächen



Doppelwaschtisch

# Exposé - Galerie



Sanitärkeramik



Übergang zur Bibliothek/Arbeit

# Exposé - Galerie



Bibliothek/Arbeiten



HWR (innen)



Gäste Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste Bad



Eingang zum Atelier

# Exposé - Galerie



Atelier



hohes Garagentor

# Exposé - Galerie



Technik heizen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2025-006040958

Gültig bis: 30.10.2035

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Ahornallee 20 a, 15526 Bad Saarow		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	184,80 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

### Harsche Energieberatung

Aussteller

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

31.10.2025

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

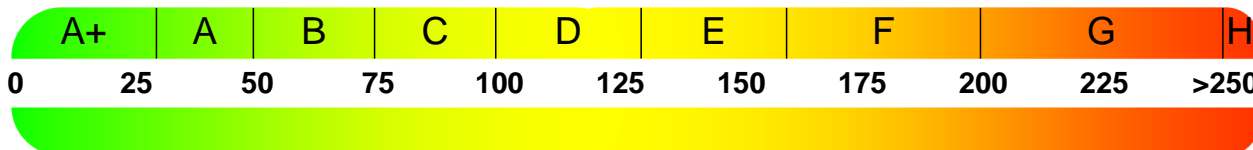
Registriernummer <sup>2</sup> BB-2025-006040958

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

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG<sup>3</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil Wärmebereitstellung<sup>4</sup>: Anteil EE<sup>5</sup> der Einzelanlage: Anteil EE<sup>6</sup> aller Anlagen:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>6</sup> :			

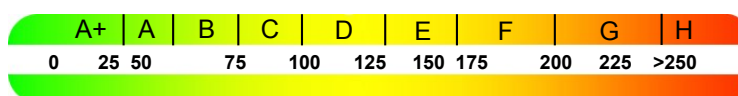
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>6</sup>:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>6</sup> :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



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

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2025-006040958

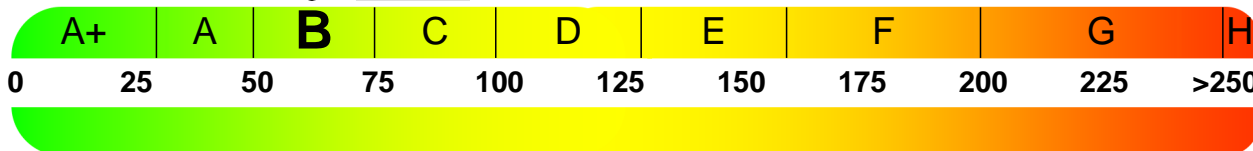
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **14,84** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**61,85 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**68,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

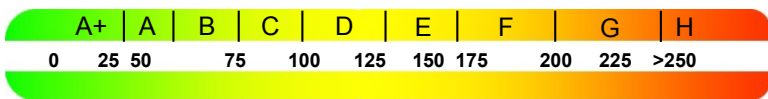
**61,85**

**kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas	1,10	30414,41	5474,59	24939,82	1,16

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

4

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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2025-006040958

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

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<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"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

### Endergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises