

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hohenhameln

Jeden Tag wie im Urlaub: Wundervolles Landhaus mit Hallenbad, Naturbadeteich und Mieteinnahmen



Objekt-Nr. **OM-463476**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **997.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Schwarz

31249 Hohenhameln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.663,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	10
Zimmer	21,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	694,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	135,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Anwesen, das seinesgleichen sucht – exklusives Wohnensemble mit Hallenbad, Naturbadeteich, Sauna und drei Wohneinheiten in Soßmar.

Mitten im idyllischen Soßmar erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnensemble, das Großzügigkeit, Privatsphäre, Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten vereint. Ein Anwesen für Familien, Unternehmer, Investoren oder Mehrgenerationenkonzepte – für alle, die nicht nur wohnen, sondern jeden Tag genießen möchten.

Bereits bei der Ankunft vermittelt die großzügige Hofanlage ein Gefühl von Wertigkeit und Geborgenheit. Hinter den Mauern eröffnet sich ein beeindruckendes Refugium mit einem Lebensgefühl, das sonst nur aus exklusiven Ferienresorts bekannt ist.

Das repräsentative Haupthaus verfügt über ca. 351 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss stehen rund 181 m² zur Verfügung, im Obergeschoss weitere ca. 170 m². Insgesamt umfasst das Haus sieben großzügige Zimmer, zwei Bäder sowie zwei Küchen.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Aufteilung in zwei eigenständige Wohneinheiten. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, einen separaten Gästebereich oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Mit geringem Aufwand kann das Gebäude wieder als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden.

Im Obergeschoss befindet sich ein besonders attraktiver Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Ankleidezimmer und eigenem Badezimmer. Zusätzliche Ausbaureserven bietet der großzügige Dachboden.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal sind die beiden angebauten Wohneinheiten mit separaten Eingängen. Dank ihrer eigenständigen Struktur erinnern sie eher an Reihenhäuser als an klassische Mietwohnungen.

Wohneinheit 1 verfügt über drei Schlafzimmer, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Badezimmer. In der oberen Ebene erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, sichtbaren Holzbalken und beeindruckender Raumhöhe bis in den Giebel. Der hochwertige Dielenboden aus massiven Holzbrettern unterstreicht den besonderen Charakter dieser Wohnung.

Wohneinheit 2 überzeugt ebenfalls durch einen individuellen Grundriss. Hier befinden sich auf der ersten Ebene ein Abstellraum, ein Schlafzimmer, das Wohn- und Esszimmer sowie ein großes Badezimmer. Im Dachgeschoss ergänzen Küche, Gäste-WC, ein weiteres Schlafzimmer und ein großes Arbeitszimmer das Raumangebot.

Ob großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenwohnen, Unternehmenssitz mit Wohnnutzung, Kapitalanlage oder exklusiver Rückzugsort – diese Immobilie passt sich Ihren Lebensplänen an.

Ausstattung

Der private Wellnessbereich macht dieses Anwesen zu etwas ganz Besonderem.

Über den zweiten Wintergarten gelangen Sie in das hochwertige und technisch einwandfreie Hallenschwimmbad. Das Becken misst ca. 4 x 8 Meter bei einer Tiefe von rund 1,40 Metern und verfügt über eine Gegenstromanlage. Eine eindrucksvolle Wandgestaltung mit mediterranem Mallorca-Panorama sorgt für ein besonderes Ambiente.

Im Außenbereich erwartet Sie ein Naturbadeteich mit einer Größe von ca. 5 x 10 Metern und einer Tiefe von bis zu 1,80 Metern. Umgeben von großzügigen Grünflächen entsteht hier eine Atmosphäre wie in einer hochwertigen Ferienanlage.

Abgerundet wird das private Spa-Erlebnis durch eine schwedische Holzsauna.

Das rund 3.300 m² große Grundstück verteilt sich auf:

Obstgarten

großzügige Einfahrt

Gartenbereich für die Mieter

Gartenbereich mit Naturbadeteich für das Haupthaus

Weiterhin stehen zur Verfügung:

7 Kfz-Stellplätze

2 Garagen

1 großzügiger Geräteschuppen

1 Carport mit 2 weiteren Stellplätzen für das Haupthaus

Die hochwertig gepflasterte Hoffläche ist auch für die Befahrung mit Lkw geeignet und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe, Unternehmer oder umfangreiche Hobbyaktivitäten.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Hallenschwimmbad mit Gegenstromanlage

Naturbadeteich

Schwedische Holzsauna

Zwei Wintergärten

Sichtbare Holzbalken in einer Wohneinheit

Hochwertiger Massivholz-Dielenboden in der vordern Wohnung

Ausbaureserve im Dachboden

Drei eigenständige Wohneinheiten

Separate Eingänge zu den Mietwohnungen

Neue Öl-Brennwerttherme aus 2023

Herstellergarantie der Heizungsanlage bis 2028

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die beiden Wohneinheiten sind gut und zuverlässig vermietet. Diese Mietverhältnisse ermöglichen dem zukünftigen Eigentümer eine attraktive und planbare Mieteinnahmen von Beginn an.

Das Anwesen verbindet in außergewöhnlicher Weise Wohnqualität, Privatsphäre, Wellness und wirtschaftliche Aspekte. Die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schafft zusätzliche finanzielle Sicherheit.

Die neue Öl-Brennwerttherme wurde im Jahr 2023 installiert. Durch die moderne Heiztechnik und die bestehende Garantie bis 2028 besteht eine hohe Planungssicherheit für die kommenden Jahre. Die aktuellen Energiekosten liegen bei rund 0,10 € je kWh.

Auf Wunsch kann die gesamte Einrichtung des Haupthauses übernommen werden, sodass ein kurzfristiger Einzug möglich ist.

Fazit:

Ein außergewöhnliches und sehr gepflegtes Wohnensemble mit Hallenbad, Naturbadeteich, Sauna, drei eigenständigen Wohneinheiten, attraktiven Mieteinnahmen und nahezu grenzenlosen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen und den Wert sowie die Lebensqualität dieses außergewöhnlichen Anwesens erkennen.

Lage

Die Ortschaft Soßmar gehört zur Gemeinde Hohenhameln im Landkreis Peine und verbindet die Vorzüge des naturnahen Landlebens mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Städte Hildesheim (ca. 15 km), Peine (ca. 18 km), Hannover (ca. 35 km) und Braunschweig (ca. 30 km) sind schnell erreichbar. Auch der Harz mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegt nur etwa 55 km entfernt.

Soßmar bietet eine hohe Lebensqualität in ruhiger, dörflicher Umgebung. Weitläufige Feld- und Wirtschaftswege laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Die Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Direkt im Ort befindet sich eine Kinderkrippe. Zudem bestehen Busverbindungen über Hohenhameln nach Hildesheim und Peine, sodass auch der öffentliche Nahverkehr gut genutzt werden kann.

Der Gemeindehauptort Hohenhameln ist rund 1,5 Kilometern entfernt. Dort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten sowie Schulen bis zur Haupt- und Realschule. Darüber hinaus stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Rewe, Lidl, Aldi und Rossmann zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Eiscafés, Sportvereine, Dienstleister und weitere Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die attraktive Lage zwischen den Oberzentren Hannover, Braunschweig und Hildesheim macht Soßmar zu einem idealen Wohnort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Obstgarten



Garten für Mieter

Exposé - Galerie



Geräteschuppen



Zwei Garagen

Exposé - Galerie



Blick vom Ende der Einfahrt



Garten Haupthaus

Exposé - Galerie



Garten Haupthaus



Outdoorküche Haupthaus

Exposé - Galerie



Eingang Haupthaus außen



Blick in den Flur Haupthaus

Exposé - Galerie



Gäste-, Kinder-, Schlafzimmer



Wohn-, Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche Haupthaus

Exposé - Galerie



Wintergarten Küche



Wintergarten mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Flur mit Blick Wintergarten 2



Wintergarten 2

Exposé - Galerie



Hallenbad

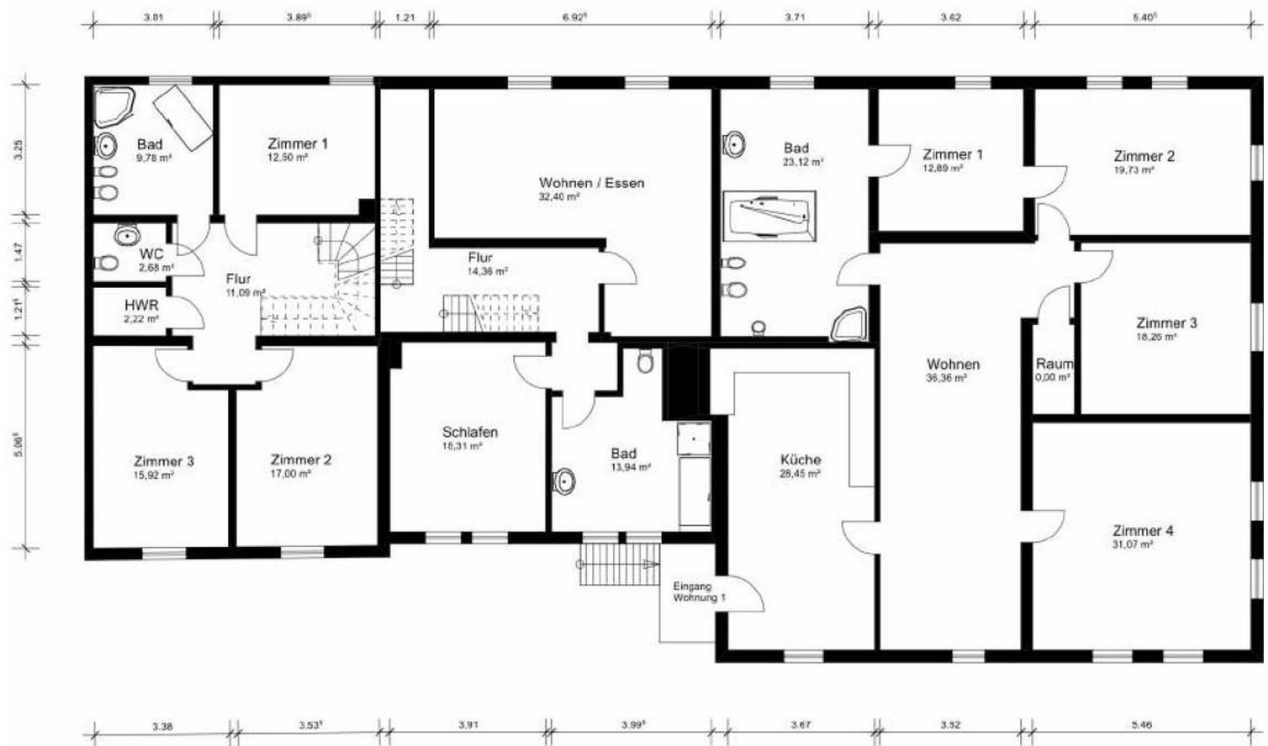


Neue Heizung (Bja. 2023)

Exposé - Galerie

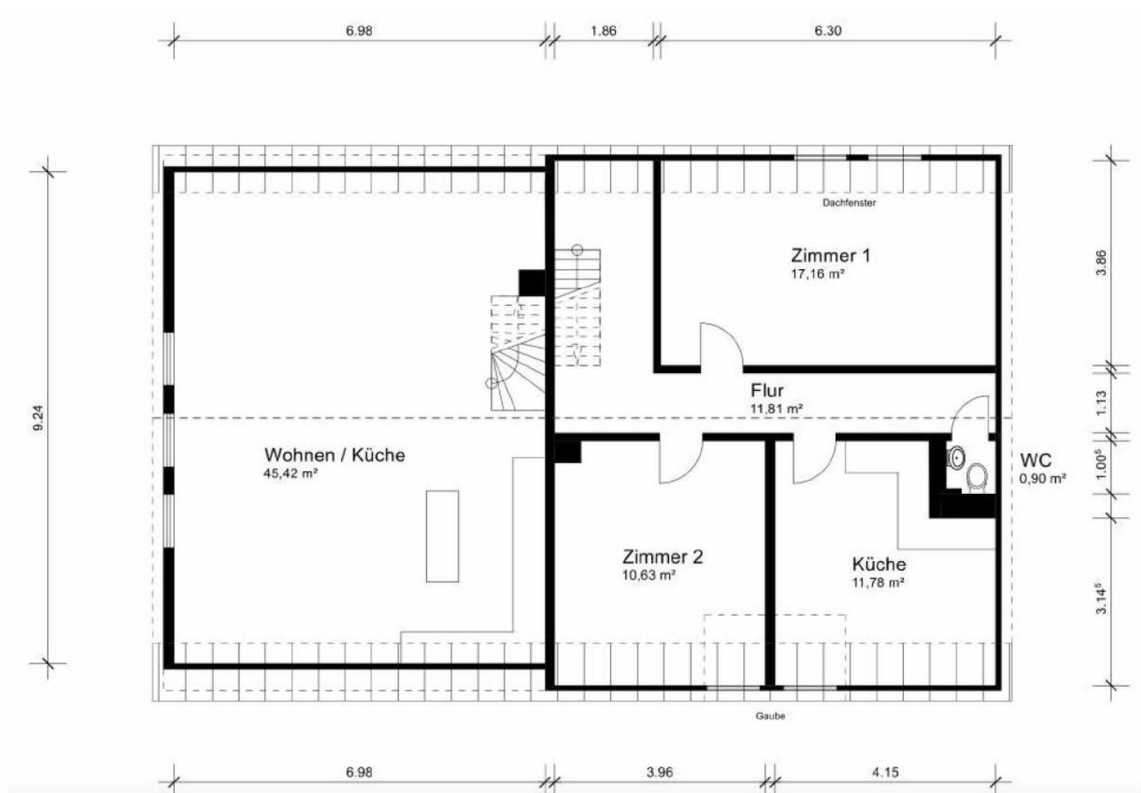


Grundriss EG alle Wohnungen



1. OG alle Wohneinheiten

Exposé - Galerie



2. OG vermietete Einheiten

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 10.04.2024

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 10.04.2034

Registriernummer: NI-2024-005036088

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Jägerstr. 10 / 10a 31249 Hohenhameln		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	vor 1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	755	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Holz / Solar	Verwendung: Kamin / Photovoltaik	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)

Markus Hoppe
HomeConsult-Bremen
Burchard-Eden-Str. 8
28213 Bremen



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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

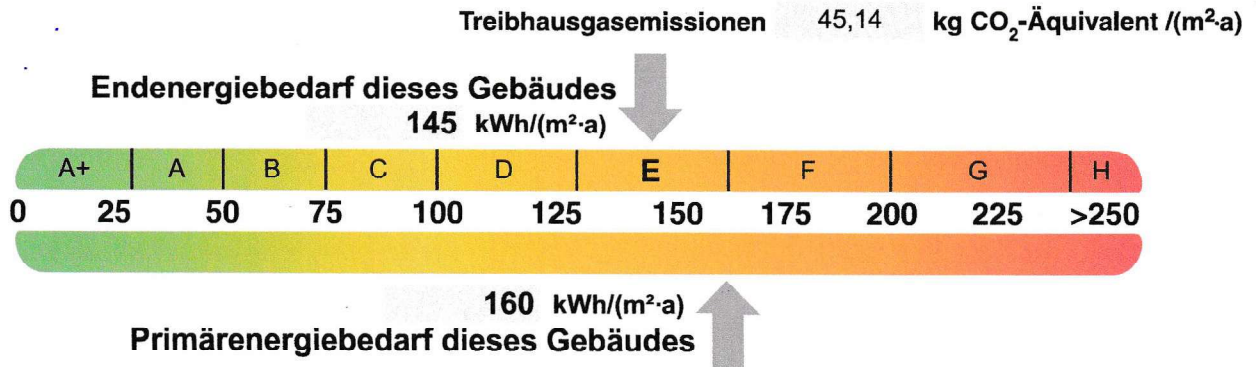
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005036088

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 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]

145 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

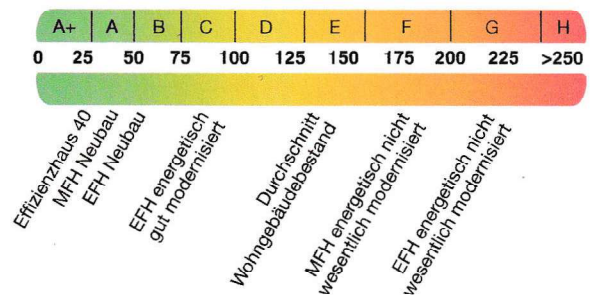
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
	%	%	%
	%	%	%
Summe:	%	%	%

Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme 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

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005036088

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

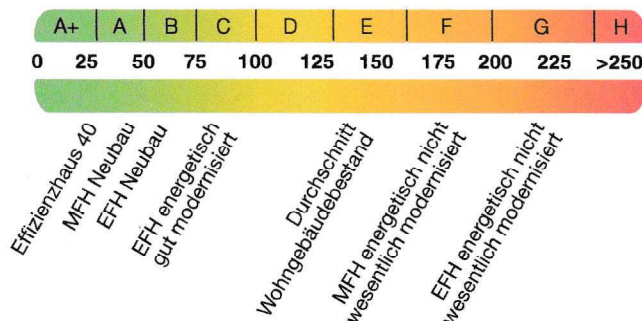
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	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 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 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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-005036088

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"/>		

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:

Angabe hier nicht relevant

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 20.07.2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Anggegeben 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 Kälteenergiebedarfs 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 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