

Exposé

Maisonette in Heiligenhafen

Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-465738

Maisonette

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg

23774 Heiligenhafen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,81 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 4,5 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich als Hauptwohnung im 1 OG Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer ca 60qm.

Von dieser Wohnung führt dann eine WEG Treppe zu 2 Mansarden Zimmern mit einem kleinen Bad und WC sowie einem Waschbecken. Die Mansarden besitzen Heizung sowie auch Kunststoffenster, und lassen sich ideal als Home Office oder als Gästezimmer nutzen. (Sondereigentum) Die WEG besteht aus einer 4 Parteien Gemeinschaft. Weiterhin gehört zu dieser Wohnung 2 eigene Kellerräume sowie 1 Gemeinschaftskeller und ein Gemeinschaftsboden.

Alle Räume sind mit Kunststofffenstern ausgestattet. Die meisten Fußböden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet.

Die Wohnung liegt sehr Central zu allen Begebenheiten.

Strand ca 1,5 km Marina Hafen ca 1 km und alles andere ist auch sehr schnell Fußläufig zu erreichen. In einem Umkreis von ca 500 Metern Z.b Einkauf, Arzt, Schule, Kita und auch eine Kostenlose Busanbindung für den Stadtverkehr.

Ausstattung

Renovierungsbedürftig bzw Sanierungsbedürftig.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten

Sonstiges

Energiebedarfsausweis liegt aus 2026 vor.

203,5 kwh G

Bitte senden Sie bei ihrer Anfrage eine kurze Vorstellung (Name,Beruf,Telefonnummer)

und idealerweise einen ersten Finanzierungsnachweiß mit.

Lage

Absolut Centrale Lage.

199000 Euro VB

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	203,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 20.03.2036 Registrierungsnummer: SH-2026-006290292 1

Gebäude

Gebäudetyp	reihenhauses Mehrfamilienhaus		
Adresse	Schaffstraße 1 23774 Heiligenhafen		
Gebäude(n)	gesamtes Gebäude		
Bauherr/Gebäude	1967 Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnheiten-Mineralde		
Bauherr/Wärmeerzeuger	2012 Gastbrunnenwerk		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudefläche (A _G)	270,5 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung	Energie E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art	nicht vorhanden	Verwendung
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Schichtlüftung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gekühlte Räume	<input type="checkbox"/> Gekühlte Räume	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspizierungspflichtige Klimatanlagen	Anzahl: 0 Nächste Fälligkeit zum der Inspektion: <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
Art der Ausbesserung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (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 Beleggröße dient die energetische Gebäudenachfrage nach dem GEG, die sich in der Regel von den angegebenen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen Überschläge Vergleiche möglicher (Erläuterungen - siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

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/Bedarfverbrauch 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): Unterschrift des Ausstellers

SCHORNSTEINRUFMEISTER
Hartmut Herberich
 Kammgasse 2
 23775 Finkenheerd
 Tel. (0437) 88 37 43 Fax 88 38 42
 Ausstellungsdatum: 21.03.2026

1 Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
 2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
 3 Mehrfamilienhaus regional
 4 bei Mehrfamilienhäusern der Übergabestation
 5 Klimatanlagen über komplexe Lüftungs- und Kälteanlagen im Sinne des § 74 GEG

Herberich Software AG, Energieberater-Werkzeug 12.4.5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

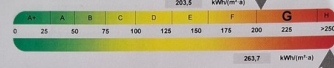
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: SH-2026-006290292 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,0 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

203,5 kWh(m²a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

263,7 kWh(m²a)

Aufbereitungen gemäß GEG:

Endenergiebedarf: Verfahren nach DIN V 18589 Heizung nach § 31 GEG (Nebenabgabeverfahren)
 Vorkühleranlagen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energetische Qualität der Gebäudeteile:

Wärmehaushalt des Gebäudes: eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 203,5 kWh(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch passive (Lüftungs-)maßnahmen nach § 71 Absatz 1, 2 und 3 in Verbindung mit § 79 bis 84 GEG:

- Hauswärmepumpe (Wärmepumpe) (§ 71b)
- Wärmepumpe (T1)
- Solarthermische Anlage (T1)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (T1)
- Wasserpumpen-Heizung (T1)
- Solarthermische Heizungsanlage (T1)
- Direkter solarthermischer Warmwassererwärmung (T1 Absatz 5)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Auf der erneuerbaren Energie: Anteil EE: Anteil EE: Anteil EE:

Summe: %

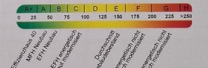
Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt:

Auf der erneuerbaren Energie: Anteil EE: Anteil EE:

Summe: %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG basiert bei der Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere ergeben sich bei der Berechnung des Energiebedarfs die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Deswegen werden die angegebenen statistischen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenachfrage (A_G) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit weiteren Anlagen
 2 Summe energetisch genutzter erneuerbarer Energie zur Anlage
 3 Angabe, bei der ein Anteil von 100% zum Nachweis in einem Gebäude eingesetzt oder aufgesetzt werden soll oder einer Übergangsregelung unterliegt, gemäß Abschnitzung 10.1 Eintrag
 4 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Herberich Software AG, Energieberater-Werkzeug 12.4.5

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer: SH-2026-006290292
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m²/a)

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beliefen 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 Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch einschüßelnde, Verhüllwasser oder Kühlwasser in kWh
³ EN: Endenergieverbrauch, kWh; MWh: Megawattstunden
© Hiltner & Schwan AG, Energieberater-Werkstatt 13.4.23

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 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 Ausdehnung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu bezeichnen ist (siehe Einzeile in § 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 Energiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden nach dem in der Anlage angegebenen Verfahren auf der Grundlage der Bauteiltypen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne etc.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Witterung beurteilen. Insbesondere ergibt der standardisierte Randbedingungen erteilte die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf ist die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiekennwerten auch die sogenannte „Verluste“ (Erkennung, Gewinnung, Verbringung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert korrespondiert einem geringeren Bedarf und damit einer hohen Energieeffizienz sowie einer Ressourcenschonung und der Umwelt schonende Energieerzeugung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angaben in der spezifische auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionskoeffizienten. Es bezieht sich auf 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 Mindestanforderungen an den korrekten Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Energieeffizienz - Seite 2

Der Energieeffizienzwert gibt die nach technischer Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen ermittelt und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Energieeffizienzwert ist die Energiemenge die den Gebäuden unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zuzuführen werden muss, damit die standardisierten Innenparameter, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 55%-EE-Richtlinie - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG stellt vor, dass Heizungsanlagen die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 60 Prozent mit erneuerbarem Energie befeuert werden. Die 55%-EE-Richtlinie gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder zu bestehende Heizungen und darüber nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind Angaben über die §§ 71 ff. GEG bereits unterliegen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschale Erfüllungsgutachten auszuweisen.

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 Auswertungsart 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 dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Hochzählverfahren oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsermittlungen. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnbereiche zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So kann beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen hohen Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnbereiche stark differieren, weil sie von der Lage der Wohnbereiche im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. In Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag nach dem in der Anlage angegebenen Verfahren bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei der Darstellung in der Regel elektrisch betriebene Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung, Öl- und Infrarot-Heizung sowie für die Erzeugung von Pauschalen, die in der Anlage angegeben sind, in 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 Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden ab Abwertungskoeffizienten auszuweisen.

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 Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch einschüßelnde, Verhüllwasser oder Kühlwasser in kWh
³ EN: Endenergieverbrauch, kWh; MWh: Megawattstunden
© Hiltner & Schwan AG, Energieberater-Werkstatt 13.4.23

Exposé - Galerie



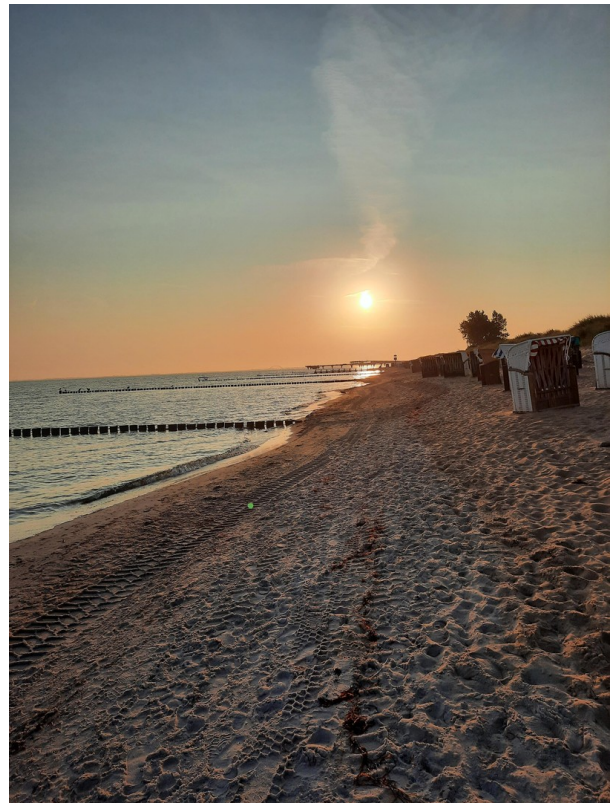
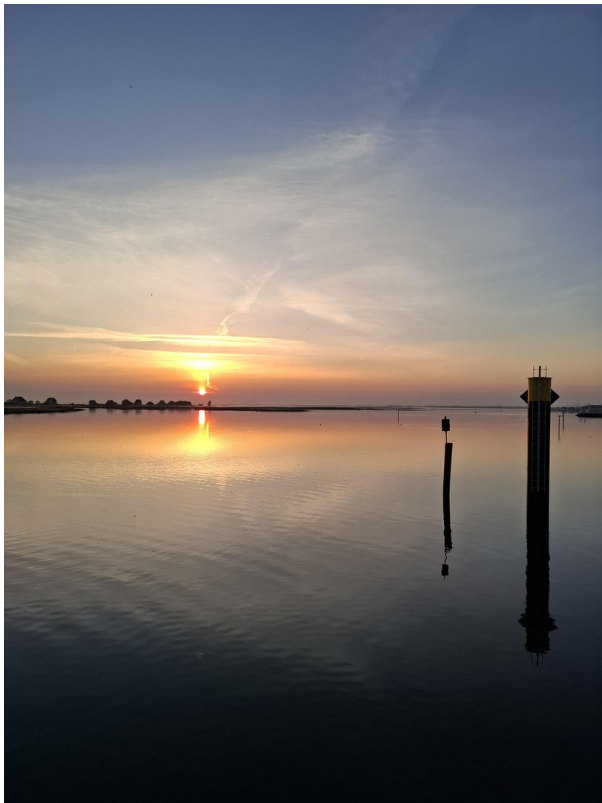
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

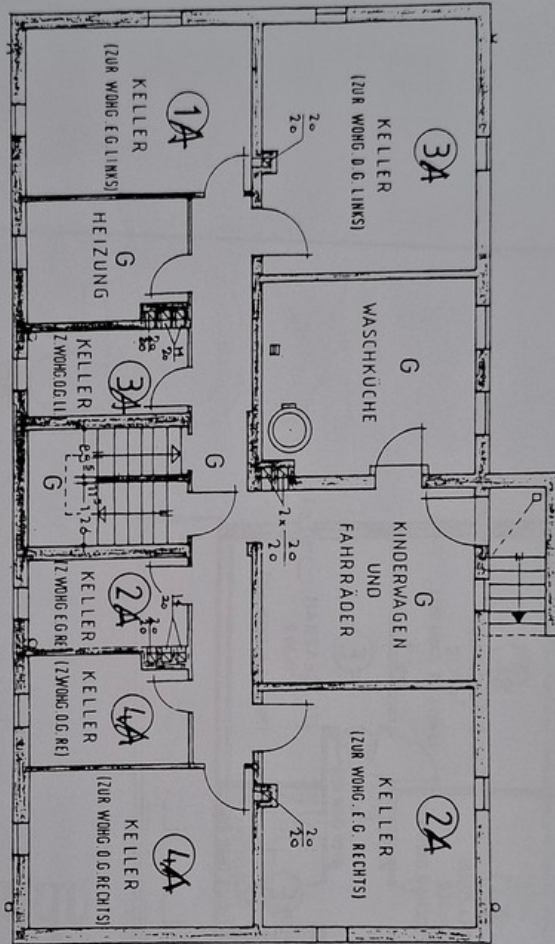


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

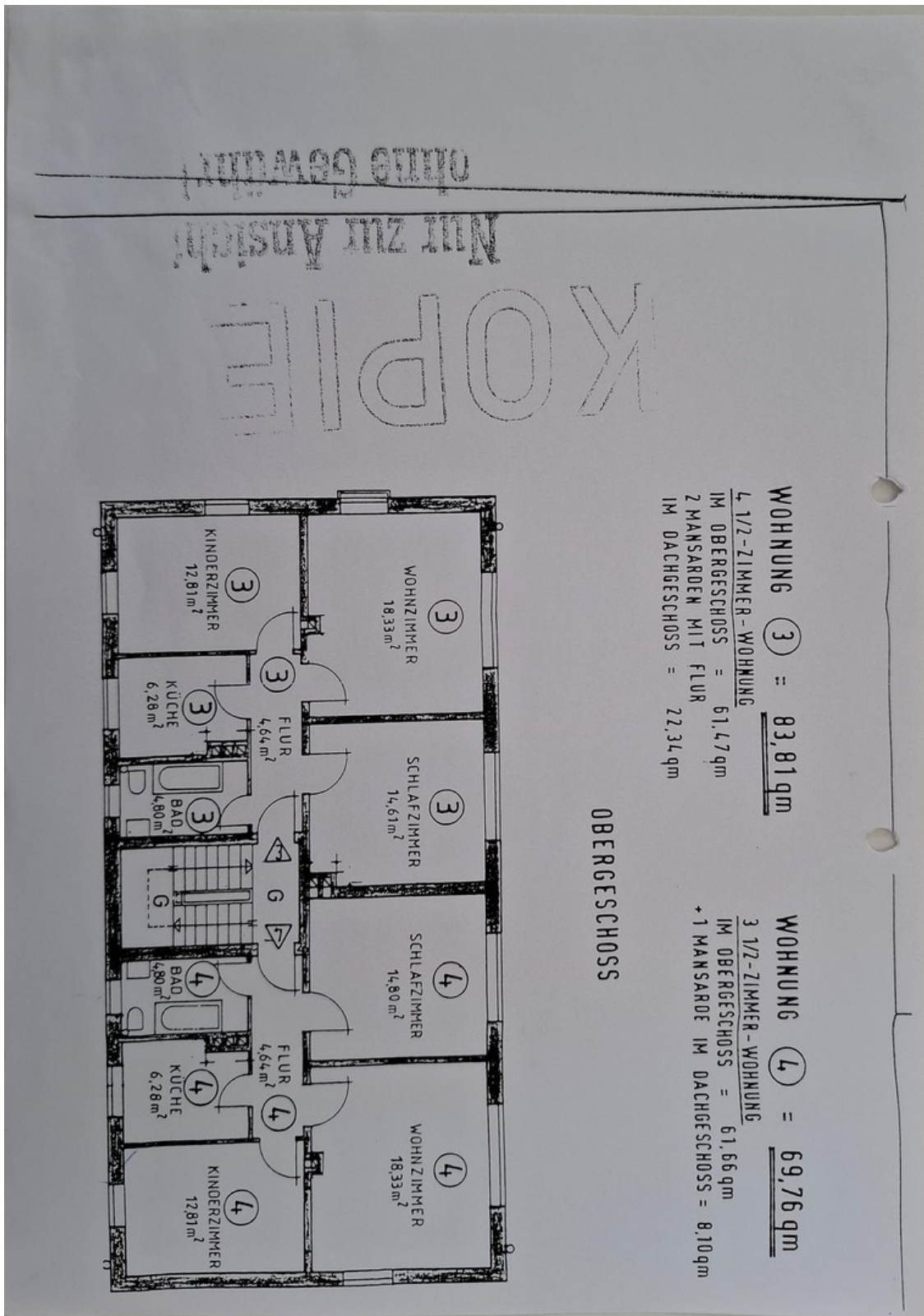
KELLERGEESCHLOSS



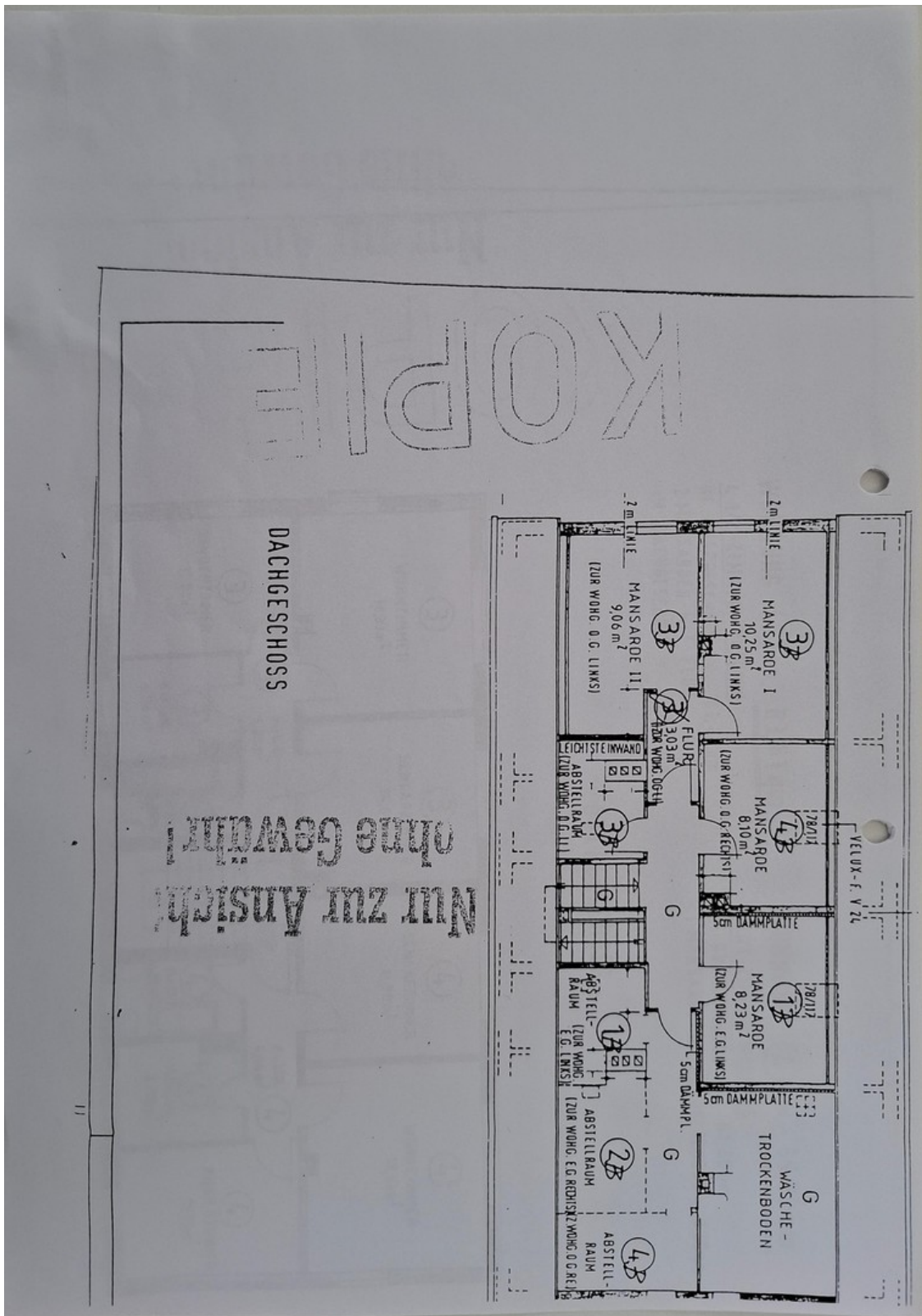
Ohne Makler
Mit zur Verfügung

KOPIE

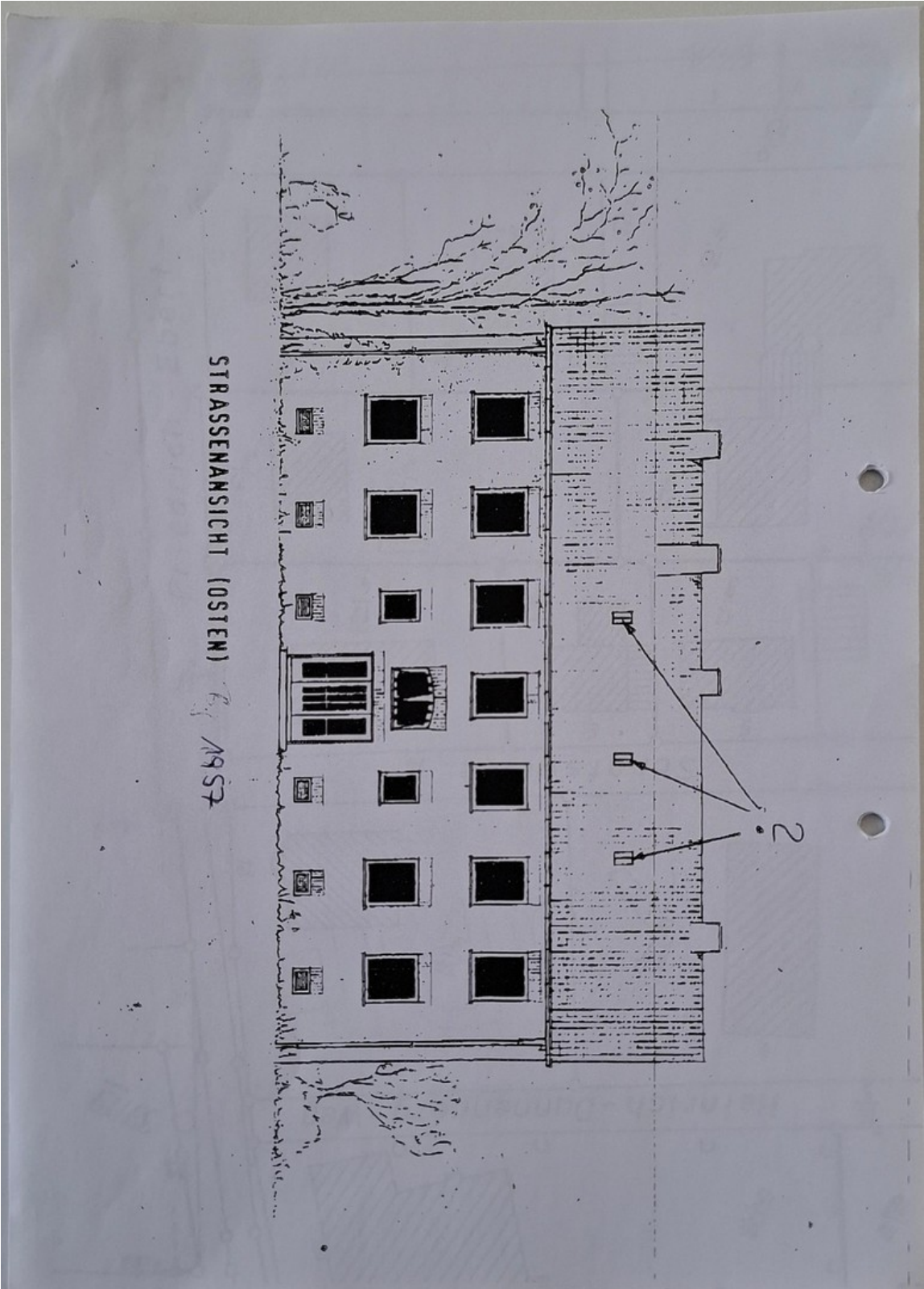
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 20.03.2036

Registriernummer: SH-2026-006290292

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Schafsweide 1 23774 Heiligenhafen		
Gebäudeteil ²	gesamte Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1957 Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten+Marsarde		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012 Gasbrennwertkessel		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	270,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: nicht vorhanden	Verwendung: nicht vorhanden	
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)

Unterschrift des Ausstellers

SCHORNSTEINFESERMEISTER
Hermann Hansen
Kaeslerstraße 21
23769 Fehmarn, OT Burg
Tel. (0437) 86 37 43, Fax 86 37 42
Ausstellungsdatum 21.03.2026

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 Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

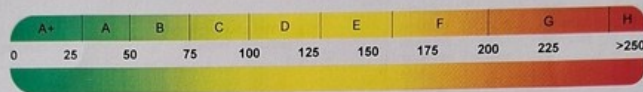
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006290292

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



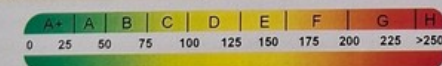
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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



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

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

Exposé - Grundrisse

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

Angaben sind 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

Exposé - Grundrisse

