

Exposé

Wohnung in Hannover

Kapitalanlage mit Steuervorteil & Wertzuwachs: Helle Vermietete 2-Zi.-Wohnung in Hannover - List!



Objekt-Nr. OM-466920

Wohnung

Verkauf: **99.500 €**

30177 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	10	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,56 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	66,56 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	418 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(Diese Wohnung wird privat verkauft und das ohne zusätzlich anfallende Maklergebühren)!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer wertbeständigen Kapitalanlage! Diese hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1975) im Hinrichsring, direkt an der Grenze der beliebten Stadtteile List und Vahrenwald.

Auf einer Wohnfläche von ca. 61,56 m² erwartet Sie eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches mit einem charmanten Echtholz-Stabparkett ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon (Loggia), der Ihnen einen unverbaubaren Weitblick ins Grüne bietet. Vom zentralen Flur aus sind zudem das ruhige Schlafzimmer, die separate Küche mit großem Fenster sowie das funktionale Badezimmer (inkl. Waschmaschinenanschluss) erreichbar.

Zukunftssicher & wertsteigernd: Die Wohnung ist seit 20 Jahren an eine absolut zuverlässige und treue Mieterin vermietet, die ihre Miete stets pünktlich zahlt. Besonders attraktiv für Investoren: Von der Eigentümergemeinschaft wurde bereits eine umfassende energetische/technische Modernisierung des Gebäudes (Strangsanierung und Fahrstuhlerneuerung) beschlossen. Die Umsetzung erfolgt unmittelbar nach finaler Zusammenfassung der Ausschreibungen. Die Kosten der geplanten Sanierungsmaßnahmen werden sich auf ca. 25.000€ bis 35.000€ belaufen.

Diese wertsteigernde Maßnahme ist nicht im Kaufpreis (in Höhe von 99.500€) berücksichtigt und wird über eine smarte, zeitlich überschaubare Finanzierung der Eigentümergemeinschaft getragen. Als Käufer müssen Sie hierfür vorerst kein zusätzliches Eigenkapital aufbringen, sichern Sie sich aber ab Fertigstellung einen sehr guten Wertzuwachs pro Quadratmeter!

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine solide Substanz und hat Potenzial, um moderne Wohnansprüche perfekt zu realisieren. Die beigefügten Visualisierungen ("Beispiel-Einrichtung") zeigen Ihnen eindrucksvoll, wie sich die Räume mit modernen Möbeln und frischen Farben in ein stilvolles, zeitgemäßes Wohlfühlomizil verwandeln lassen.

Wohn-/Esszimmer: Großzügiger, heller Schnitt mit edlem Echtholz-Stabparkett. Es bietet problemlos Platz für eine gemütliche Couchlandschaft sowie einen großen, separaten Esstisch. Große Fensterfront mit direktem Zugang zur Loggia.

Balkon (Loggia): Überdacht und geschützt, mit ausreichend Stellfläche für Balkonmöbel und einem herrlichen Ausblick auf die parkähnliche Umgebung.

Schlafzimmer: Ruhig gelegen, mit viel Stellfläche für ein großes Doppelbett und einer weitläufigen Schrankwand für optimalen Stauraum.

Küche: Separate Küche mit hellen Fliesen, großem Fenster und Anschlüssen für eine moderne Einbauküche sowie auch für eine Waschmaschine.

Badezimmer: Ausgestattet mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Fliesen und einer integrierten Entlüftung. Aktuell barrierearm mit Haltehilfen ausgestattet – ideal als Basis für eine moderne Sanierung.

Flur/Eingang: Großzügiger Empfangsbereich mit pflegeleichtem Fliesenboden und viel Platz für eine Garderobe.

Gebäude: Barrierefrei und behindertengerecht mit zwei Personenaufzügen direkt in die Wohnetagen, gepflegtes Treppenhaus, Gegensprechanlage und Fahrradstellplätzen direkt am und im Haus.

Sanierungs-Plus (Zukunftssicherheit): Das Gebäude erfährt in naher Zukunft eine umfassende Aufwertung. Die anstehende Strangsanierung (Frischwasser warm/kalt, Abwasser) sowie die Modernisierung der beiden Personenaufzüge heben die gesamte Wohnanlage auf ein neues, modernes Level und sichern den langfristigen Werterhalt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

Sehr gute Investment-Chance mit Steuervorteil! (Und das ohne Maklergebühren!)

Diese Immobilie wird im vermieteten Zustand verkauft und ist auch sehr gut für Kapitalanleger geeignet. In der Wohnung lebt seit nunmehr 20 Jahren eine ältere Dame in einem ungekündigten, harmonischen Mietverhältnis. Sie ist eine vorbildliche Mieterin, die stets ihre Miete pünktlich begleicht.

Die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Modernisierung (Strang- und Fahrstuhl-sanierung) bietet Ihnen als Käufer gute wirtschaftliche Vorteile:

Die Maßnahme wird über eine Gemeinschaftsfinanzierung über einen überschaubaren Zeitraum abgewickelt. Sie müssen also beim Kauf nur den Kaufpreis begleichen und kein zusätzliches Bargeld dafür bereithalten.

Maximaler Steuervorteil (AfA): Sie können die Sanierungskosten im Rahmen der Einkunftsart "Vermietung und Verpachtung" steuerlich sehr gut geltend machen. Diese Abschreibungen senkt Ihre persönliche Steuerlast massiv.

Sofortiger Wertzuwachs: Während Sie die Wohnung zu einem attraktiven Einstiegspreis erwerben, die anstehende Sanierung den tatsächlichen Marktwert und den Quadratmeterpreis der Immobilie nach Abschluss der Arbeiten sprunghaft nach oben. Sie kaufen quasi die Wertsteigerung direkt mit ein!

Im Rahmen dieser maximalen Zuverlässigkeit (20 Jahre Top-Mieterin) mit einem echten steuerlichen und wertsteigernden Hebel zu verbinden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin Besichtigungstermine nur bei ernsthaftem Kaufinteresse und nach rechtzeitiger Absprache durchführen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! Direkt-Kontakt unter Tel. 0176 - 20216988

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre Traumlage in 30177 Hannover (List). Hier wohnen Sie ruhig, naturnah und dennoch perfekt an das urbane Leben angebunden.

Natur & Freizeit direkt vor der Tür: Die Wohnanlage grenzt unmittelbar an die idyllischen Grünstreifen des Mittellandkanals, sowie in unmittelbarer Nähe zur Eilenriede. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren am Wasser oder einfach entspannte Stunden in der Eilenriede und im angrenzenden Park. – der Erholungswert sucht seinesgleichen.

Perfekte Infrastruktur & Nahversorgung: Für den täglichen Einkauf haben Sie die freie Auswahl: Sämtliche namenhafte Discounter liegen nur wenige Gehminuten entfernt, diverse Dienstleister, Ärzte und gemütliche Restaurants befinden sich in der direkten Nachbarschaft.

Erstklassige Verkehrsanbindung: Die Stadtbahn-Haltestelle "Spannhagengarten" (Podbielskistraße) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus bringen Sie die Linien der Straßenbahn und Busverbindungen im dichten Takt in nur rund 10 Minuten direkt ins Zentrum von Hannover oder zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind Sie über die Podbielskistraße oder den Messeschnellweg perfekt an die Autobahnen A2 und A7 angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



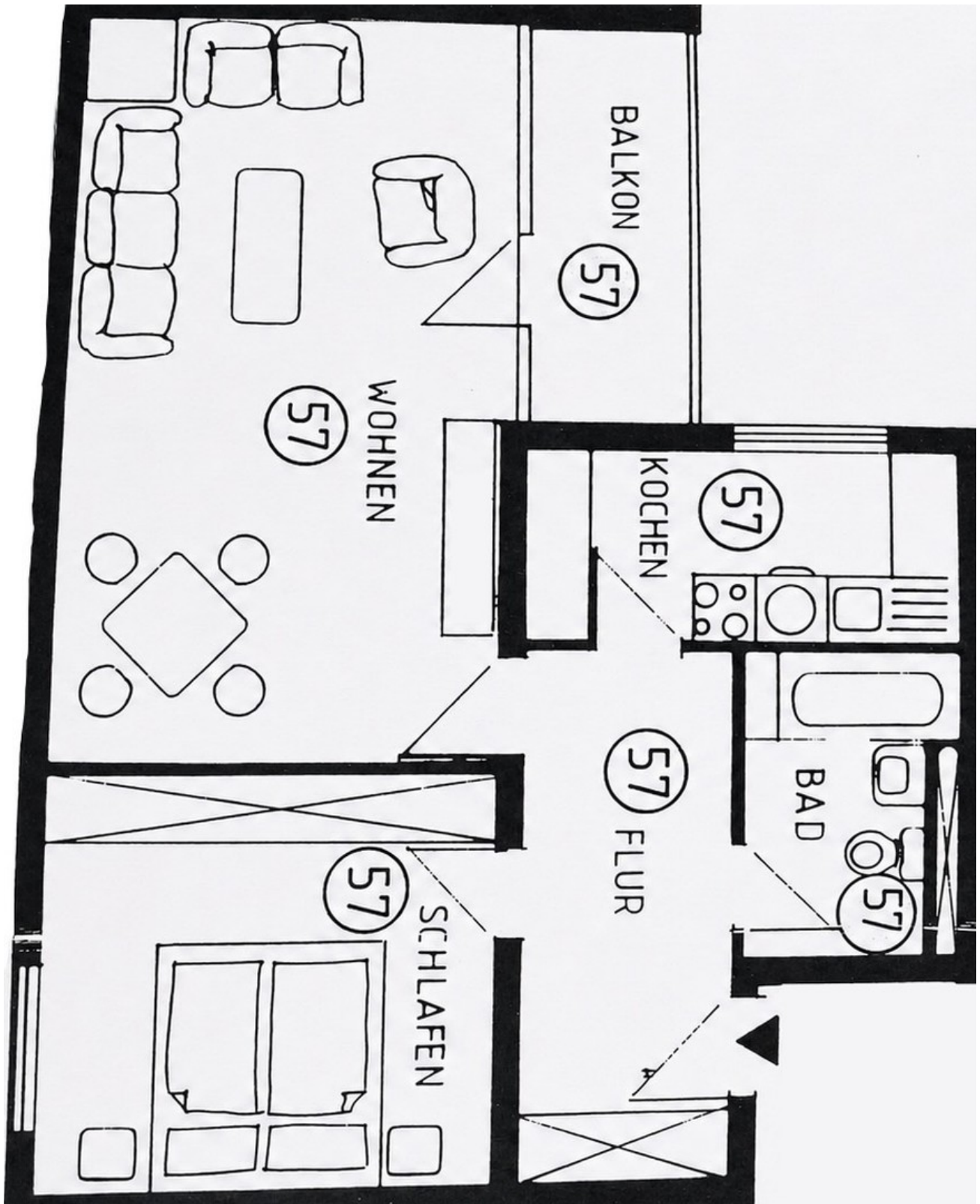
Exposé - Galerie



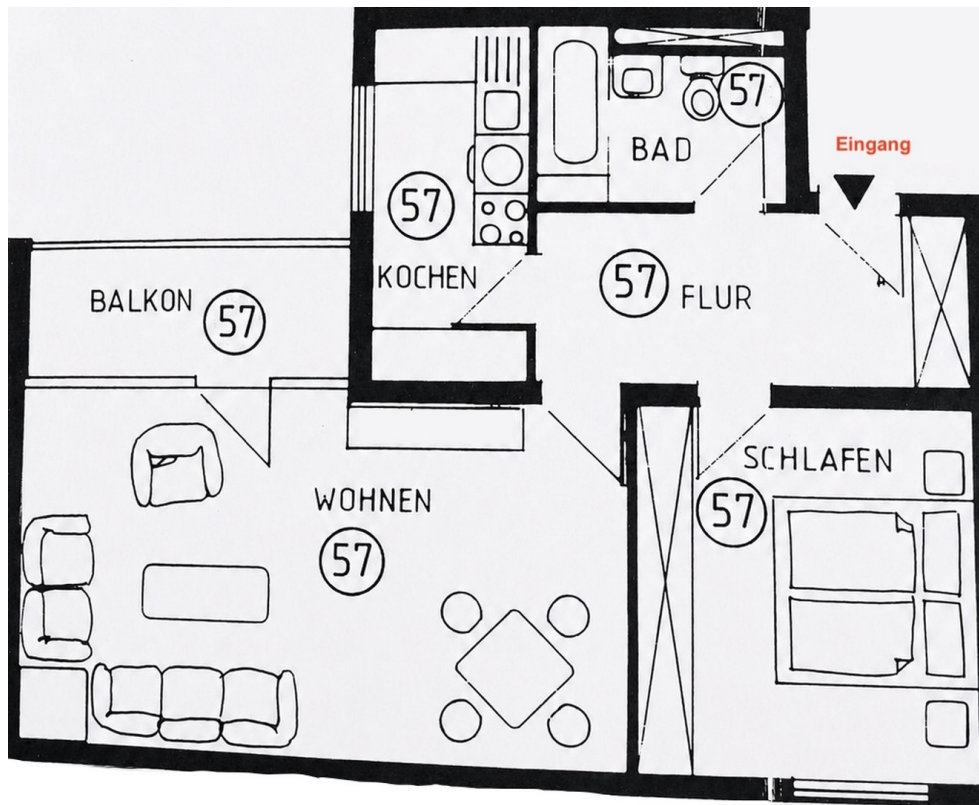
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹⁾ 16.10.2023

Gültig bis: 05.10.2035

Registriernummer

NI-2025-005992143

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hinrichsring 15, 30177 Hannover		
Gebäudeteil ³⁾	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3),4)}	2013		
Anzahl Wohnungen	81		
Gebäudenutzfläche (A _n)	5769,60 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵⁾	Nah-/Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵⁾	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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 ³⁾	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 beigelegt (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)

M.eM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

06.10.2025

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer

NI-2025-005992143

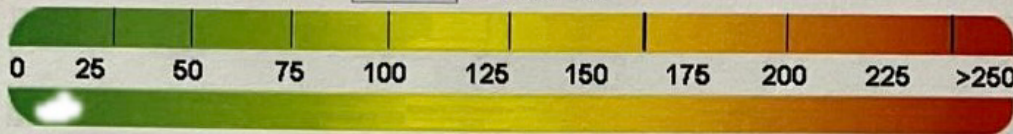
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m²-a)



kWh/(m²-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen 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 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/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ²⁾ 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 ³⁾

- 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:

Art der erneuerbaren Energie: Anteil Wär- Anteil EE ⁴⁾ Anteil EE ⁴⁾

mober- der Einzel- aller

stellung: ⁵⁾ % anlage: % Anlagen: ⁷⁾ %

% % %

Summe: ⁸⁾ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt: ⁹⁾

Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE: ¹⁰⁾ %

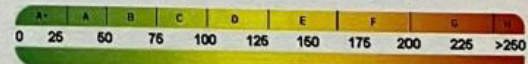
% %

Summe: ¹⁰⁾ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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
 5) Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
 6) Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
 AF-Nr.: 2010000439182

Vergleichswerte Endenergiebedarf ⁴⁾



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

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.

7) nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
 8) Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
 9) 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
 10) Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf
 EA-Nr.: 0041034040210250001034460

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer

NI-2025-005992143

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **24** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

108 kWh/(m²·a)



97 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

108 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.21	31.12.21	Nah-/Fernwärme	0,70	587.445	103.103	484.342	1,07
01.01.22	31.12.22	Nah-/Fernwärme	0,70	541.916	165.012	376.904	1,20
01.01.23	31.12.23	Nah-/Fernwärme	1,30	539.251	148.083	391.168	1,23

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²⁾



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 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 - 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_{ni}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Verbrauch 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 Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

3) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000439182

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer

NI-2025-005992143

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
7	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
8	Heizung	Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung/ Warmwasserbereitung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer

NI-2025-005992143

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 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 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 erneuerbaren 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 § 71 ff. GEG. In dem Feld "Angabe zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler 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 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