

# Exposé

## Einfamilienhaus in Immenhausen

### Attraktives Einfamilienhaus mit traumhaften Grundstück



Objekt-Nr. OM-467888

### Einfamilienhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:  
Helmut Hofmann

34376 Immenhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	824,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Landhausstil mit 2 Walmdachgauben, Doppelgarage, Vollkeller und traumhaften Garten liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Immenhausen OT Holzhausen.

Neben 6 einladenden Wohnräumen zählen zu dem Objekt außerdem noch 2 jeweils überdachte Terrassen, eine Ost-Terrasse mit einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> und eine kleinere Süd-West-Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup>. Ein Süd-West Balkon mit einer Fläche von 6,5 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden.

Das im Jahr 1993 erbaute Haus wurde in massiver Bauweise errichtet. Zunächst war die Haupt-Heizquelle eine Gasheizung von der Firma Viessmann. Allerdings bestand neben der Gasheizung auch die Option, den sich im Wohnzimmer befindlichen hochwertigen Kachelofen in der kälteren Jahreszeit alternativ zur Gasheizung zu nutzen. Der Kachelofen ist ausschließlich mit Brennholz befeuert worden.

Im Juni 2010 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,15 kwp als reine Strom-Einspeiseanlage auf dem Dach der Doppelgarage errichtet. Diese Anlage erwirtschaftet nachweislich 1.104 EUR im Jahr, eine Umsatzsteuer fällt nicht an.

Im Mai des Jahres 2011 ist eine neue modernere Gasheizung der Firma Vaillant eingebaut worden. Diese wurde stets gewartet und funktioniert einwandfrei.

Im Kalenderjahr 2022 erfolgte ein Eigentümerwechsel.

Die Immobilie wurde von mir im September 2022 erworben.

In 2022/2023 wurden 2 Walmdachgauben durch eine Fachfirma in Zusammenarbeit mit einem Architekten und Energieberater eingebaut.

Hierbei ist auch das ganze obere Stockwerk komplett renoviert worden. Der Fußbodenbelag wurde in allen 3 Wohnräumen durch ein wertiges Parkett aus Buchenholz erneuert sowie ein neues Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, Toilette in der Sanitärfarbe Pergamon, alle von namhaften deutschen Sanitär-Herstellern, eingebaut. Im Wand- und Bodenbereich des Bades wurde mit hochwertigen Fliesenmaterialien neu gefliest. Badmöbel, wie ein großer Spiegelschrank über dem Doppelwaschbecken, ein Waschbecken-Unterschrank sowie 3 Hängeschränke wurden damals ebenfalls angeschafft.

2023 ist eine zweite Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10,5 kwp und einem Stromspeicher von 12,8 kwh auf dem gesamten Hausdach installiert worden, wobei sich der Stromspeicher in der Waschküche im Keller befindet.

Ebenso erfolgte im Jahr 2023 der Einbau von drei hochwertigen zertifizierten Luft/Luft Wärmepumpen mit 6 Innengeräten in allen 6 Wohnräumen des Hauses. Diese Geräte sind hoch energieeffizient und wurden nach den Richtlinien der BAFA angeschafft. Sie verbrauchen wenig Strom, sind sehr leise und im Winter die Hauptheizquelle. Im Sommer dienen sie bei Bedarf dazu, um den Raum zu entfeuchten bzw. zu kühlen.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor.

Ein Glasfaseranschluss über die Deutsche Glasfaser ist vorhanden, der Telefon- und Internetzugang somit gewährleistet.

Auf dem Hausdach befindet sich eine Satellitenschüssel zum SAT-Empfang.

In 4 Räumen des Hauses ist durch die Firma Mantel aus Kassel ein Unicable-Anschluss fachmännisch installiert worden. Hierbei ist gewährleistet, dass ein Betrieb von 4 Fernsehgeräten unabhängig voneinander möglich ist.

## Ausstattung

Zweifach verglaste Kunststofffenster im ganzen Haus mit elektrischen Rollläden

großzügiges Treppenhaus mit wertiger Marmortreppe

Obergeschoss:

- Bucheparkett in allen Wohnräumen
- hochwertige Boden- und Wandfliesen im Badezimmer
- Doppelwaschbecken, Badewanne, Duschkabine und Toilette neu in 2023
- begehbare Dachboden
- Balkon von zwei Zimmern aus erreichbar

Erdgeschoss:

- komplett gefliest
- Gästetoilette mit Handwaschbecken und Colani Fliesen
- Wohnküche mit gemütlichem Essbereich
- Einbauküche wird mit verkauft
- 2 Terrassen vom Wohnzimmer aus erreichbar

Kellergeschoss:

- Böden komplett gefliest außer der Hobbyraum (Vinylfußboden von 2023)
- Duschbad, 2023 renoviert mit Toilette, Duschkabine und Waschbecken
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Heizungskeller mit Vaillant Gasheizung

Garage:

Doppelgarage, 2022 renoviert und gefliest mit Sektional Rolltoren (Hörmann)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Im Außenbereich wurde im Kalenderjahr 2023 eine wertige wartungsfreie Kunststoffgartenhütte der Firma Grosfillex mit einer Nutzfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> auf einem neu erbauten Fundament fachhandwerklich errichtet. Auch ein überdachter gefliester etwa 5 m<sup>2</sup> großer Holzpavillon steht zusätzlich noch als Unterstand für Gartengeräte zur Verfügung.

Die Doppelgarage mit 38 m<sup>2</sup> Grundfläche wurde im Jahr 2022 renoviert und gefliest. Außerdem wurden die alten Garagenschwingtüre durch neue Sektional-Rolltüre der Firma Hörmann mit elektrischem Antrieb und Funkfernbedienungen ersetzt.

Das Haus wird von einem traumhaft eingewachsenen Garten mit individuell ausgesuchten Pflanzen umgeben.

Neben den beiden Terrassen am Haus gehören noch eine weitere Terrasse, ein Holzpavillon und ein Gartenteich mit Sitzbank zum Garten, die zum Ausruhen und Verweilen einladen.

Eine Kunststoffhütte mit Schrank und Regalen hält Ordnung bei der Gartenarbeit.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Immenhausen OT Holzhausen.

Hier finden Sie das ideale Wohnen für sich und Ihre Kinder, ruhig, naturnah und familienfreundlich gelegen. Kostenfreie Shuttle-Busse von und nach Immenhausen, welche stündlich verkehren, stehen hier zur Verfügung.

Kitas, Grund- und Gesamtschule, Ärzte, eine Lungenfachklinik, eine Apotheke und ein Glasmuseum sind vorhanden. Es werden viele kulturelle Veranstaltungen ausgerichtet.

Auch ein Edeka und ein Aldi Markt befinden sich in Immenhausen.

Vom Bahnhof aus kann man im Takt sowohl nach Kassel als auch nach Hofgeismar in kurzer Zeit gelangen.

Mit dem Auto benötigt man 16 Minuten Fahrtzeit in die große Kulturhauptstadt Kassel.

In nur wenigen Gehminuten gelangt man in den großen Reinhardswald, der sich ideal für erholsame Spaziergänge oder auch ausgedehnte Radtouren eignet.

Inspirierende Highlights sind uralte Eichenbestände und eine mystische Waldatmosphäre.

Die Sababurg, die den Brüdern Grimm als Vorlage für das Märchen Dornröschen gedient hat, liegt direkt angrenzend an den großen Wildpark, ebenfalls in unmittelbarer Nähe von Immenhausen.

Die wunderschöne Stadt Hann. Münden mit ihrem mittelalterlichen Flair, auch deswegen bekannt, da dort zwei Flüsse, die Werra und die Fulda zusammenfließen und daraus dann die Weser entsteht, ist nur einen Steinwurf von Immenhausen-Holzhausen entfernt und bietet neben viel Kulturellem auch noch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten. Mit dem Auto sind es 15 Minuten Fahrtzeit dorthin.

Die Universitätsstadt Göttingen ist in ca. 40 Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten



Hausansicht Ostseite

# Exposé - Galerie

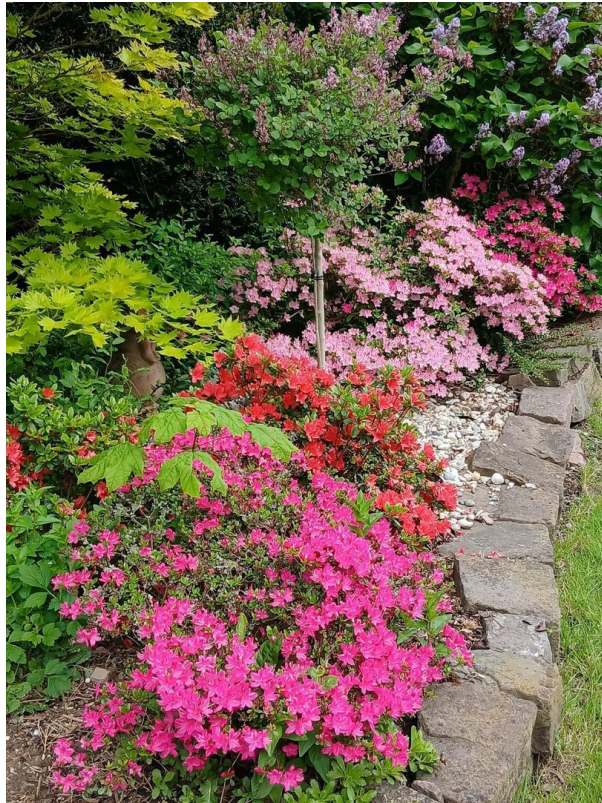


Impressionen Garten



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Impressionen Garten



Impressionen Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhütte



Große Terrasse Ostseite



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Essbereich Wohnküche EG



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Gäste-/Arbeitszimmer EG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Flur mit Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinder-/Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinder-/ Arbeitszimmer OG



Kinder-/Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinder-/ Arbeitszimmer OG



Zimmer mit Einbauschränk OG

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer OG



Südwest Balkon OG

# Exposé - Galerie



Südwest Balkon OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Großes Badezimmer OG



Großes Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur KG



Flur KG

# Exposé - Galerie



Flur unter Treppe KG



Hobbyraum KG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum KG



Waschküche KG

# Exposé - Galerie



Waschküche KG



Heizung und Werkzeug KG

# Exposé - Galerie



Heizung und Werkzeug KG



Vorratsraum KG

# Exposé - Galerie



Vorratsraum KG



Duschbad KG

# Exposé - Galerie



Duschbad KG



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Doppelgarage

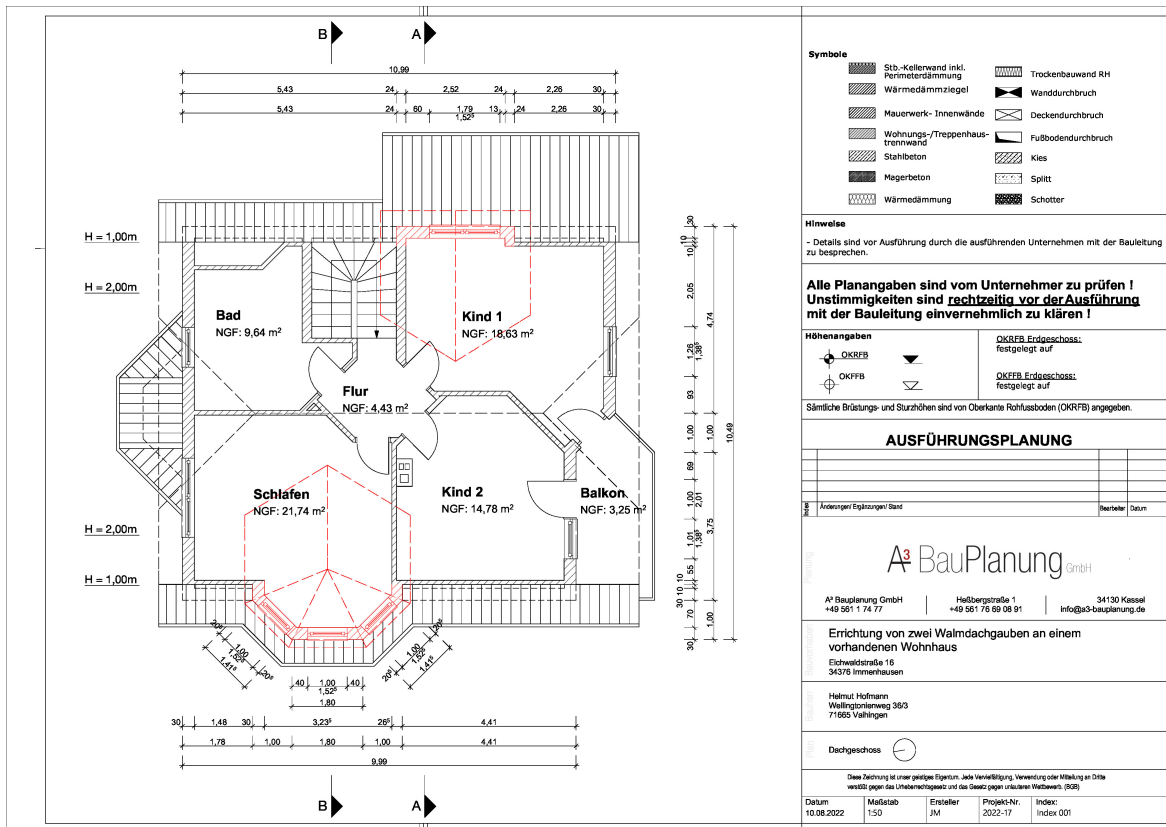
# Exposé - Galerie



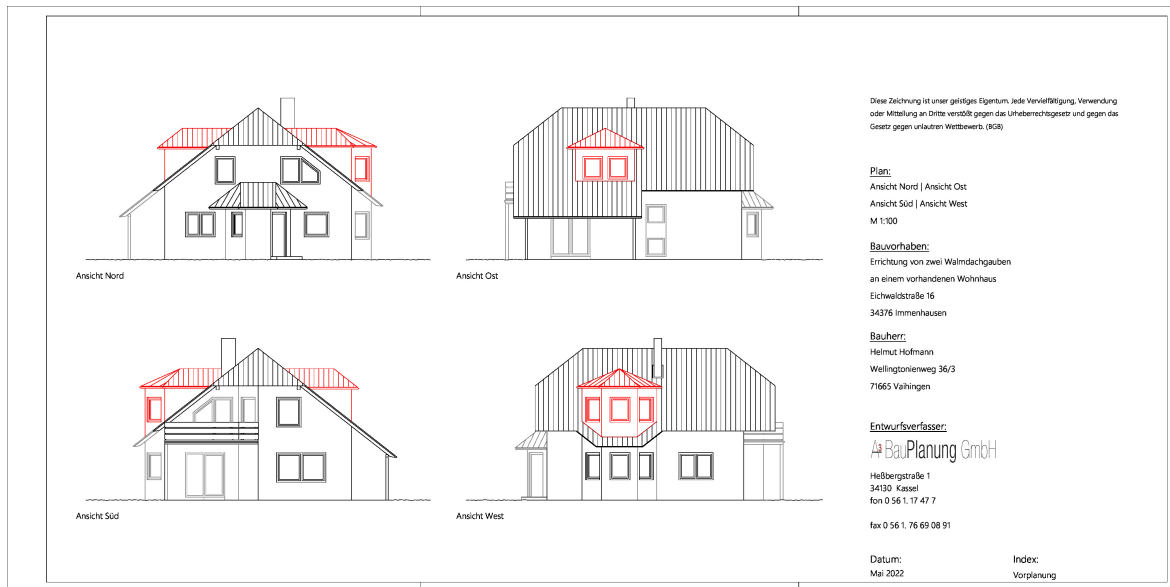
Doppelgarage



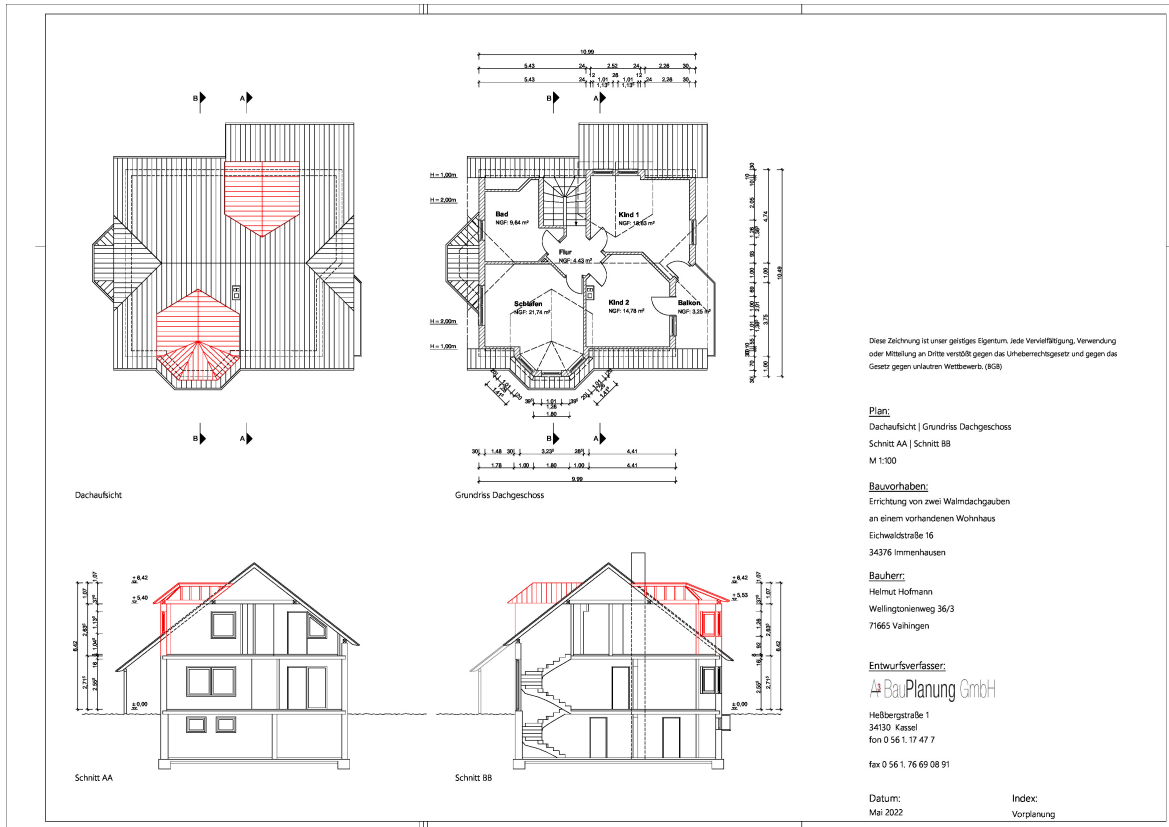
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 19.05.2031

Registriernummer: HE-2021-003672082

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Eichwaldstraße 16 34376 Immenhausen - Holzhausen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2011		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	195,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 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)

Gebäudeenergieberater  
Rolf Schulze  
Am Mäckelsberg 22  
34397 Calden

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 20.05.2021

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

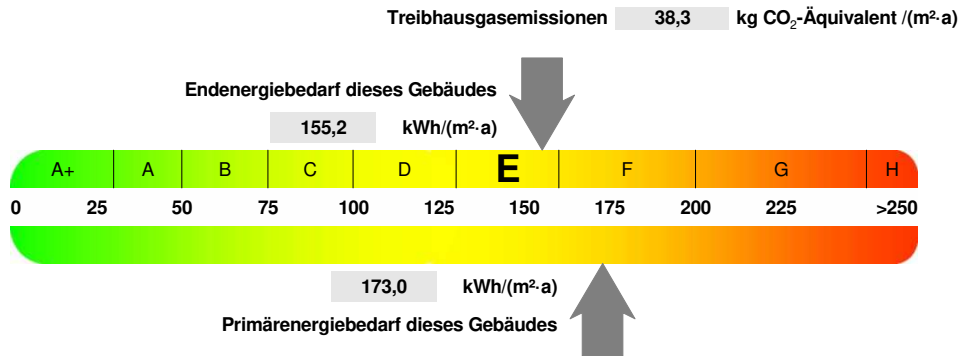
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2021-003672082

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **173,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **95,1** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert **0,73** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,56** 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]

155,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

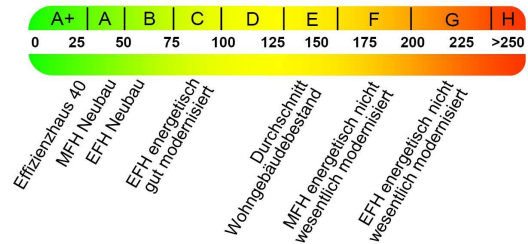
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), 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 bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

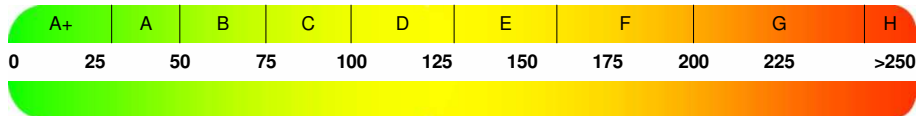
Registriernummer:

HE-2021-003672082

3

## Energieverbrauch

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



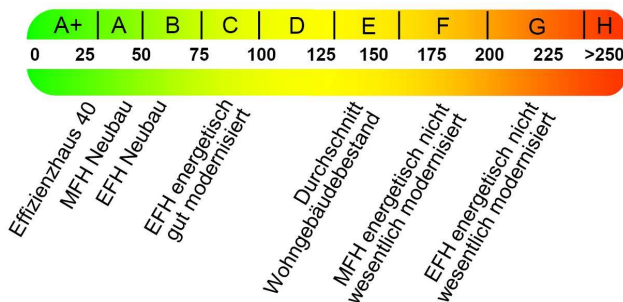
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



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<sub>N</sub>) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## 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

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

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