

Exposé

Einfamilienhaus in Lauchhammer

Familien aufgepasst: Gepflegtes Zuhause mit 4 Schlafzimmern, 2 Bädern, Vollkeller und 2 Garagen



Objekt-Nr. OM-469239

Einfamilienhaus

Verkauf: **164.900 €**

Ansprechpartner:
Carsten Seeberger

01979 Lauchhammer
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	570,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, die Kinder spielen im Garten, während Sie den Feierabend auf dem überdachten Hofsitze genießen. Vier Schlafzimmer bieten jedem Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort, zwei Badezimmer sorgen für entspannte Morgen und jede Menge Stauraum erleichtert den Familienalltag.

Genau dieses Zuhause könnte schon bald Ihnen gehören.

Das gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. 131 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort zum Ankommen und Bleiben. Das Haus wurde über viele Jahre liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert. Die Immobilie steht leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Objektbeschreibung

Wer als Familie auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt ist, kennt die Herausforderungen: ausreichend Platz, genügend Kinderzimmer, Stauraum für den Alltag, Platz für Hobbys und einen Garten, in dem Kinder unbeschwert spielen können.

Genau diese Kombination erwartet Sie hier.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1974/1975 in massiver Bauweise errichtet und über viele Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Wesentliche Erneuerungen erfolgten unter anderem an Fenstern, Dach, Innentüren, den Bädern sowie den Außenanlagen.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien mit mehreren Kindern, Patchworkfamilien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Besonders praktisch: Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer befinden sich bereits im Erdgeschoss. Damit bleibt das Haus auch langfristig flexibel nutzbar.

Der Vollkeller, zwei Garagen sowie weitere Nebenflächen schaffen wertvollen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Freizeit und Familienalltag.

Besonders praktisch zeigt sich das vordere Nebengebäude: Die dort integrierte Garage bietet nicht nur Platz für einen Pkw, sondern zusätzlich wertvolle Abstellflächen für Fahrräder, Motorräder, Kinderfahrzeuge, Gartenwerkzeuge und Gartengeräte. Gerade Familien werden diese zusätzlichen Stauraummöglichkeiten schnell zu schätzen wissen.

Warum Sie dieses Haus lieben werden

Vier Schlafzimmer bieten jedem Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort.

Zwei Badezimmer sorgen für entspannte Morgen ohne Warteschlange.

Der Vollkeller schafft wertvolle Stauraumreserven für alles, was das Familienleben mit sich bringt.

Zwei Garagen bieten Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Hobbys.

Die Garage im vorderen Nebengebäude verfügt neben einem Pkw-Stellplatz über zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorräder sowie Gartenwerkzeuge und Gartengeräte.

Die praktische Speisekammer erleichtert den Familienalltag.

Der überdachte Hofsitze erweitert das Wohnen in den Sommermonaten nach draußen.

Zwei Solarplatten unterstützen die Warmwasserbereitung und helfen dabei, Energiekosten zu reduzieren.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht langfristig komfortables Wohnen.

Das Haus ist gepflegt und kurzfristig verfügbar.

Preis & Besonderheit

Kaufpreis: 164.900,00 €

Gerade Familien stellen sich heute häufig die Frage: Was bekomme ich für mein Budget tatsächlich noch am Markt?

Die Antwort könnte Sie überraschen.

Für einen Kaufpreis von 164.900,00 € erhalten Sie hier nicht nur ein freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 131 m² Wohnfläche, sondern zusätzlich:

- fünf Zimmer,
- vier Schlafzimmer,
- zwei Badezimmer,
- einen Vollkeller mit umfangreichen Nutzflächen,
- zwei Garagen,
- ein Nebengebäude,
- einen überdachten Hofsitze,
- ein gepflegtes Grundstück mit Garten,
- sowie ein Haus, das über viele Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert wurde.

Ausstattung

Die Immobilie auf einen Blick

Merkmal: Angaben

Objektart: Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1974/1975

Bauweise: Massive Bauweise

Wohnfläche: ca. 131 m²

Grundstück: ca. 570 m²

Zimmer: 5

Schlafzimmer: 4

Badezimmer: 2

Keller: Vollunterkellert, zum Teil mit Holzparkett, Heizkörper

Garagen: 2

Nebengebäude: vorhanden

Überdachter Hofsitze: vorhanden

Garten: vorhanden

Übergabe: kurzfristig möglich

Kaufpreis: 164.900,00 €

Heizungsart: Ölzentralheizung

Baujahr Heizung: 1991/1992

Zusätzliche Technik:

Brauchwassersolaranlage mit zwei Solarplatten zur Unterstützung der Warmwasserbereitung, die vordere Garage hat ein elektrisches Garagentor

Energieausweis

Merkmal Angaben

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 275,3 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse H

Wesentlicher Energieträger Heizöl

Raumaufteilung mit Nutzungspotenzial

Erdgeschoss – ca. 72,84 m²

Wohnzimmer – ca. 24,65 m²

Großzügiger Mittelpunkt des Familienlebens mit ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich.

Nutzungspotenzial: Familienwohnzimmer, Wohn-/Esszimmer.

Schlafzimmer – ca. 15,41 m²

Ideal als Elternschlafzimmer oder für altersgerechtes Wohnen.

Nutzungspotenzial: Schlafzimmer, Gästezimmer, Homeoffice.

Küche – ca. 13,52 m²

Geräumige Küche mit Platz für gemeinsames Kochen.

Nutzungspotenzial: Familienküche mit Essplatz.

Speisekammer – ca. 3,40 m²

Praktischer Vorratsraum direkt an der Küche.

Nutzungspotenzial: Vorratsraum, Haushaltslager, zusätzlicher Stauraum.

Badezimmer – ca. 4,00 m²

Modernisiertes Tageslichtbad.

Dachgeschoss – ca. 58,55 m²

Schlafzimmer 1 – ca. 13,03 m²

Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Schlafzimmer 2 – ca. 19,60 m²

Das größte Zimmer im Dachgeschoss.

Nutzungspotenzial: Elternschlafzimmer, Jugendzimmer oder kombinierter Arbeits-/Wohnbereich.

Schlafzimmer 3 – ca. 12,00 m²

Optimal als Kinderzimmer oder Homeoffice.

Badezimmer – ca. 4,12 m²

Modernisiertes Badezimmer.

Diele – ca. 9,80 m²

Großzügiger Flurbereich mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Nutzungspotenzial: Leseecke, Spielecke, Arbeitsbereich.

Viele vergleichbare Immobilien werden heute deutlich höher angeboten und erfordern gleichzeitig umfangreiche Investitionen in Dach, Fenster, Bäder oder die allgemeine Gebäudesubstanz.

Hier profitieren Käufer bereits von zahlreichen durchgeführten Modernisierungen, darunter unter anderem die Erneuerung des Daches, der Fenster sowie die Modernisierung beider Badezimmer.

Aus unserer Sicht bietet diese Immobilie deshalb ein ausgesprochen attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und eröffnet insbesondere Familien die Chance, Wohneigentum zu einem noch bezahlbaren Kaufpreis zu erwerben.

Ausstattung im Überblick:

Massive Bauweise

Kunststofffenster

Dach im Jahr 2000 erneuert

Zwei modernisierte Badezimmer

Ölzentralheizung

Brauchwassersolaranlage

Zwei Solarplatten zur Unterstützung der Warmwasserbereitung

Vollunterkellerung

Zwei Garagen

Garage im vorderen Nebengebäude mit zusätzlichem Stauraum

Nebengebäude mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten

Überdachter Hofsitze

Befestigte Wege und Hofflächen

Regenwasserzisternen

Gepflegte Außenanlagen Modernisierungen auf einen Blick

Jahr Maßnahme

1998 Fassadenanstrich

1998 Erneuerung der Fenster

1999 Erneuerung der Innentüren

2000 Dacherneuerung

2000 Modernisierung Badezimmer Erdgeschoss

2001 Pflasterarbeiten

2020 Vollständige Modernisierung Badezimmer Dachgeschoss

2023 Einbau von Regenwasserzisternen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Außenbereich

Das ca. 570 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenfreunde, Kinder und entspannte Stunden im Freien.

Gepflegte Außenanlagen, befestigte Wege, zwei Garagen sowie zusätzliche Nebenflächen schaffen ideale Voraussetzungen für das Familienleben.

Besonders hervorzuheben ist die im vorderen Nebengebäude integrierte Garage. Neben einem Pkw bietet sie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Motorräder, Kinderfahrzeuge sowie Gartenwerkzeuge und Gartengeräte – ein echter Mehrwert für Familien und Hobbygärtner.

Der vorhandene überdachte Hofsitze lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten, Grillabenden oder entspannten Stunden im Freien ein.

Fazit

Dieses Haus ist wie geschaffen für Menschen, die sich ein echtes Zuhause wünschen: mit ausreichend Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und vielen Möglichkeiten, das Familienleben nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wenn Sie ein gepflegtes Zuhause suchen, in dem Ihre Familie sofort ankommen kann, sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen. Häuser mit vier Schlafzimmern, zwei Bädern und diesem Platzangebot sind in Lauchhammer selten.

Maklercourtage

Für den Käufer fällt keine Maklercourtage an.

Kontakt & Besichtigung

Lassen Sie sich dieses Haus mit Herz und Geschichte nicht entgehen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer an.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen der Eigentümerin. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir weder eine Haftung noch eine Gewährleistung übernehmen.

Hinweis zur Exposé-Erstellung:

Dieses Exposé wurde unter Nutzung digitaler Analyse- und Assistenzsysteme erstellt. Die finale inhaltliche Prüfung, Plausibilitätskontrolle sowie die Vermarktungsstrategie wurden durch die Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt) vorgenommen.

Impressum

Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt)

Margeritenstraße 8

01979 Lauchhammer

Telefon: 03574 / 4673247

Mobil: 0151 / 44 647 800

E-Mail: carsten.seeberger@immo-fuchs-bilien.de

Web: www.immo-fuchs-bilien.de

Geschäftsführer: Carsten Seeberger

Maklererlaubnis gemäß § 34c GewO, erteilt durch das Ordnungsamt Lauchhammer

HRB 17211, Amtsgericht Cottbus

USt-IdNr: DE362411898

Lage

Die Stadt Lauchhammer liegt im Süden Brandenburgs im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und gehört zur wirtschaftlich und touristisch bedeutenden Lausitzregion.

Die Region profitiert zunehmend vom Strukturwandel sowie von der Entwicklung des Lausitzer Seenlandes. Über die Bundesstraßen B169 und B156 sowie die Autobahn A13 bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Dresden, Berlin und Cottbus.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Lauchhammer mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Entfernungen (ca.):

- Netto Marken-Discount: ca. 0,8 km
- Lidl: ca. 2 km
- Marktkauf Lauchhammer: ca. 2 km
- Europaschule Lauchhammer: ca. 1 km
- weitere Schulen und Kindertagesstätten: ca. 1 bis 4 km
- Ärzte und Apotheken: ca. 2 bis 4 km
- Bahnhof Lauchhammer: wenige Fahrminuten
- Autobahn A13: ca. 15 km
- BTU Cottbus-Senftenberg, Campus Senftenberg: ca. 18 km

Das Lausitzer Seenland mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Warum die Lage besonders für Familien interessant ist

- ✓ kurze Wege zu Kindertagesstätten und Schulen
- ✓ gute Nahversorgung
- ✓ familienfreundliche Wohnnachbarschaft
- ✓ zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- ✓ hoher Naherholungswert
- ✓ gute Verkehrsanbindung innerhalb der Region

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	275,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Haus Stirnseite



Haus Seitenansicht



Solarunterstützung

Exposé - Galerie



Garage I



Elektrisches Tor

Exposé - Galerie



Garage II



Großzügig geschnitten

Exposé - Galerie



Garten und Nebengebäude



Nebengebäude mit Hofsitze

Exposé - Galerie



Gartenanlage



Hofsitz

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Hauseingang

Exposé - Galerie



Flurbereich



Küchenausschnitt I

Exposé - Galerie



Küchenausschnitt II



Vorratsraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essbereich

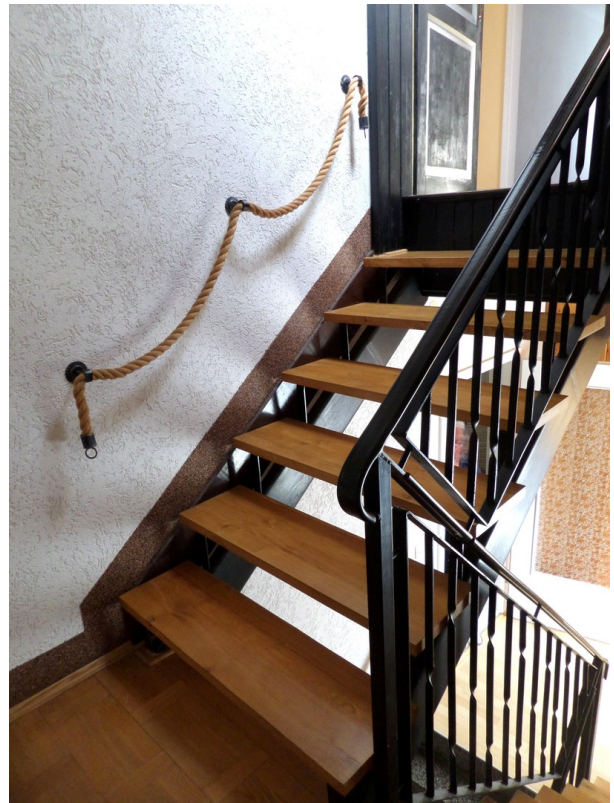
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Treppenaufgang zum OG

Exposé - Galerie



Allzweckzimmer/Flur OG



Kinderzimmer I OG



Kinderzimmer II OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer III OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Kellerabgang

Exposé - Galerie



Kellerflur



Bar/Hobbyraum

Exposé - Galerie



Heizung



Sicherungskasten

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 04.06.2036

Registriernummer: BB-2026-006437724

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Friesenweg 5 01979 Lauchhammer		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	165,5 m ²	<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 ³	Art:	Verwendung: Brauchwassersolaranlage	
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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
		(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 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)

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 05.06.2026

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 Wärmenetzen 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

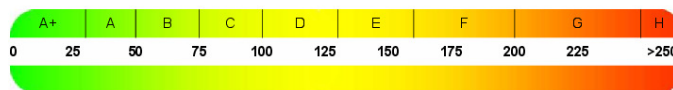
Registriernummer:

BB-2026-006437724

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



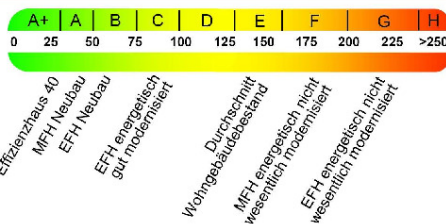
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 Endenergie³



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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2026-006437724

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	Allgemein	Montage einer PV-Anlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Oberste Geschosdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Terfoort, Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldtaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 § 78 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

Angabe 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 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 Warmbereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Warmbereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Berechnungen 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

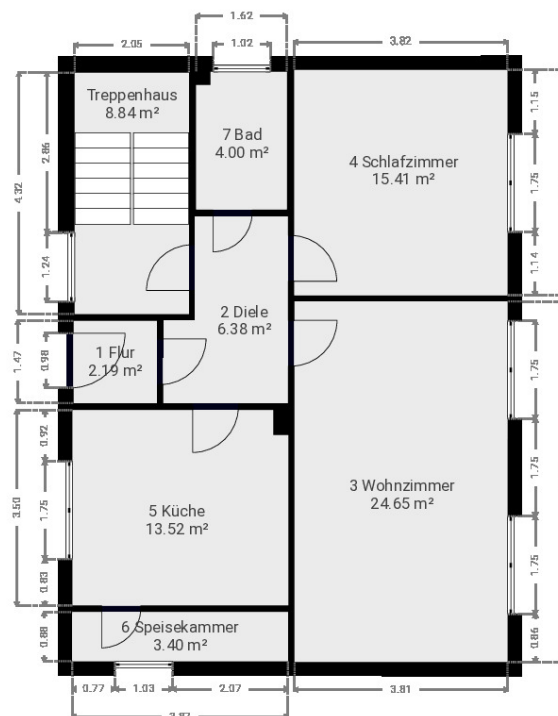
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

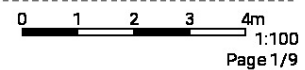
Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



▼ Erdgeschoss



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

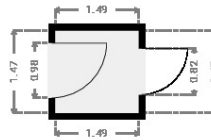
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2

m magicplan

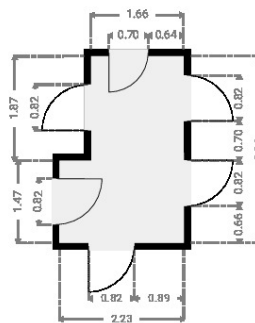
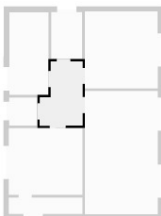
▼ 1 Flur Erdgeschoss

BREITE: 1.49 m · LÄNGE: 1.47 m
BEREICH: 2.19 m² · UMFANG: 5.92 m



▼ 2 Diele Erdgeschoss

BREITE: 2.23 m · LÄNGE: 3.34 m
BEREICH: 6.38 m² · UMFANG: 11.14 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer

0 1 2 3 4m
1:100
Page 2/9

Exposé - Grundrisse

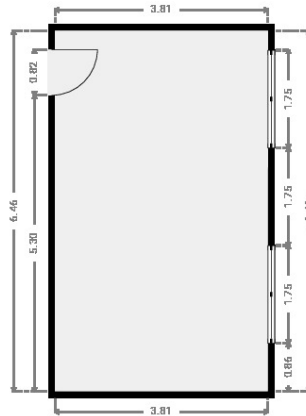
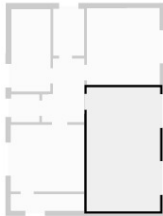
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus



Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2

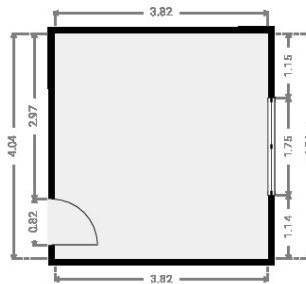
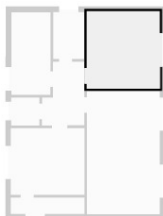
▼ 3 Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.82 m · LÄNGE: 6.46 m
BEREICH: 24.65 m² · UMFANG: 20.55 m

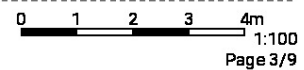


▼ 4 Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.82 m · LÄNGE: 4.04 m
BEREICH: 15.41 m² · UMFANG: 15.71 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

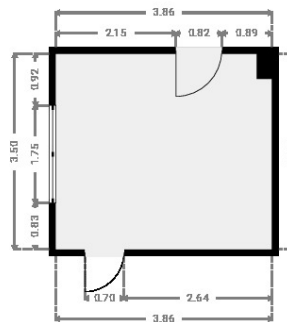
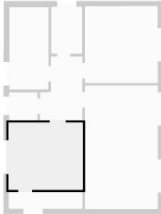
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



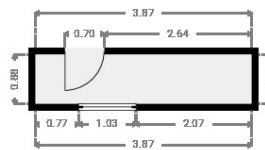
▼ 5 Küche Erdgeschoss

BREITE: 3.86 m · LÄNGE: 3.50 m
BEREICH: 13.52 m² · UMFANG: 14.72 m

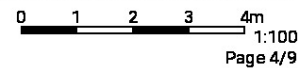


▼ 6 Speisekammer Erdgeschoss

BREITE: 3.87 m · LÄNGE: 0.88 m
BEREICH: 3.40 m² · UMFANG: 9.50 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

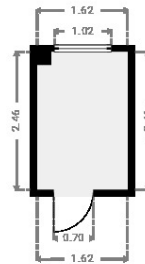
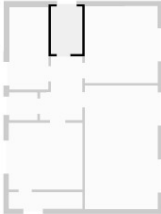
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



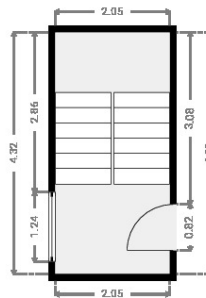
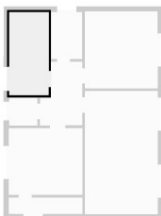
▼ 7 Bad Erdgeschoss

BREITE: 1.62 m · LÄNGE: 2.47 m
BEREICH: 4.00 m² · UMFANG: 8.17 m

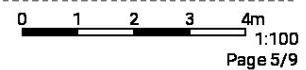


▼ Treppenhaus Erdgeschoss

BREITE: 2.05 m · LÄNGE: 4.32 m
BEREICH: 8.84 m² · UMFANG: 12.73 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer



Page 5/9

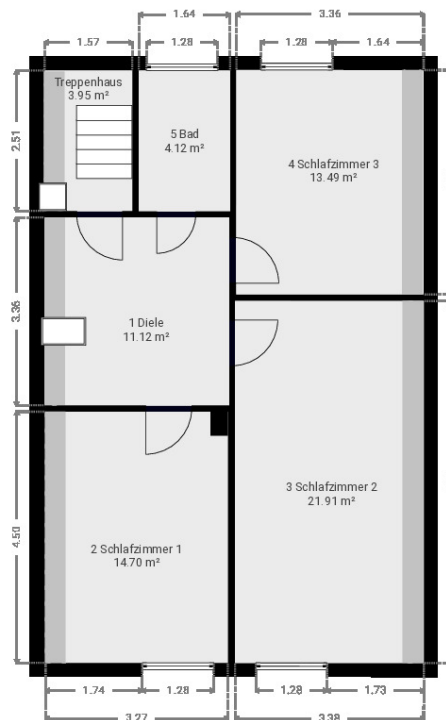
Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

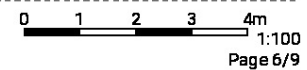
Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



▼ Dach



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

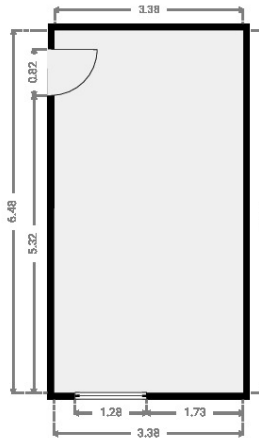
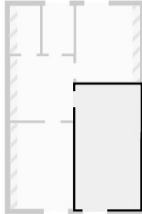
Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2

ÜBERSENDET VON P



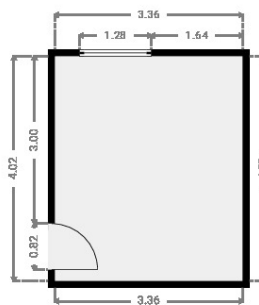
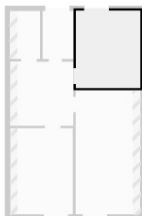
▼ 3 Schlafzimmer 2 Dach

BREITE: 3.38 m · LÄNGE: 6.48 m
BEREICH: 21.91 m² · UMFANG: 19.73 m

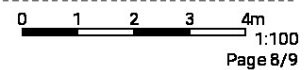


▼ 4 Schlafzimmer 3 Dach

BREITE: 3.36 m · LÄNGE: 4.02 m
BEREICH: 13.49 m² · UMFANG: 14.75 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

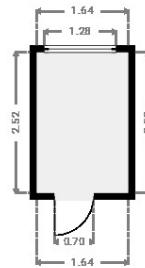
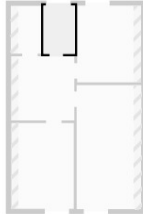
Grundrissdarstellung Einfamilienhaus

Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer, Brandenburg, DE
ETAGEN: 2



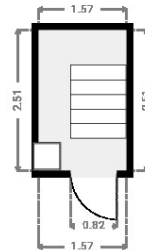
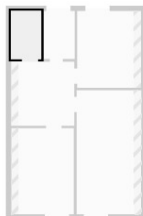
▼ 5 Bad Dach

BREITE: 1.64 m · LÄNGE: 2.52 m
BEREICH: 4.12 m² · UMFANG: 8.31 m

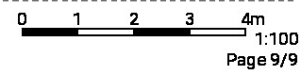


▼ Treppenhaus Dach

BREITE: 1.57 m · LÄNGE: 2.51 m
BEREICH: 3.95 m² · UMFANG: 8.17 m



Grundrissdarstellung Einfamilienhaus - Friesenweg 5, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

EFH in 01979 Lauchhammer, Friesenweg 5					
Pauschale Wohnflächenermittlung in Anlehnung an WoFIV unter Berücksichtigung der Dach- u. Wandschrägen					
Bezeichnung	gemessene Grundfläche			Fläche in m ²	Wohnfläche nach Abzügen in m ²
	Länge in Meter x	Breite in Meter	Faktor*		
EG					
Flur	1,490	1,470	1,00	2,190	2,190
Diele	2,230	3,341	1,00	7,450	
-Wandvorsprung	0,570	1,871	- 1,00	- 1,066	
anrechenbare Wohnfläche <u>Diele</u>					6,384
Wohnzimmer	3,814	6,462	1,00	24,646	24,646
Schlafzimmer	3,817	4,037	1,00	15,409	15,409
Küche	3,499	3,863	1,00	13,517	13,517
Speisekammer	0,879	3,869	1,00	3,401	3,401
Bad	2,465	1,622	1,00	3,998	3,998
Treppenhaus (anteilig)	2,047	1,610	1,00	3,296	3,296
gesamt m²				72,841	72,841
DG					
Diele	3,360	2,918	1,00	9,804	9,804
Schlafzimmer 1	4,499	2,897	1,00	13,034	13,034
Schlafzimmer 2	3,022	6,485	1,00	19,598	19,598
Schlafzimmer 3	2,984	4,020	1,00	11,996	11,996
Bad	2,517	1,636	1,00	4,118	4,118
gesamt m²				58,550	58,550
Wohnfläche EFH total m²					131,391
				gerundet m²	131,00