

Exposé

Bungalow in Winsen Aller

Charmanter Bungalow im Grünen



Objekt-Nr. OM-471130

Bungalow

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Hoffmann

29308 Winsen Aller
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	854,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bungalow in Winsen (Aller) – Ruhiges Wohnen am Rande der Lüneburger Heide

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow in Winsen (Aller), Niedersachsen, am Rande der idyllischen Lüneburger Heide. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Nebenstraße in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Infrastruktur.

Der 1973 in massiver Bauweise errichtete Bungalow verfügt über ein Stahlbetondach: 14 cm Stahlbeton, 5 cm Holzwollplatten, 1,5 cm Deckenputz, 4 cm Algostat + Ölpapier, 10 cm Lecabeton 0,10.1400, 3 Lagen Dachpappe, das die Möglichkeit einer späteren Geschossaufstockung eröffnet. Besonders überzeugend sind der durchdachte, funktionale Grundriss sowie das komfortable Wohnen auf einer Ebene. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für barrierearmes Wohnen und bietet beste Voraussetzungen für alle Lebensphasen – insbesondere auch im höheren Alter.

Auf einer Ebene stehen Ihnen vier vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ob als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – die Raumaufteilung lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Das großzügige Grundstück mit seinem schönen, gewachsenen Baumbestand bietet viel Privatsphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gartenliebhaber können hier ihre Ideen verwirklichen und eine persönliche Wohlfühloase schaffen.

Zur Immobilie gehört eine Doppel Garage. diese wurde vom Vorbesitzer als Einzelgarage genutzt.

Dieser Bungalow vereint ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit einem funktionalen Wohnkonzept und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Er ist die ideale Immobilie für Paare, Familien oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Ausstattung

Das Haus ist mit einer Ölheizungsanlage der Firma Weishaupt ausgestattet. Die Heizungsanlage ist ca. 20 Jahre, in einem Sehr guten Zustand wurde und jährlich von einem ortsansässigen Fachbetrieb gewartet.

Der Heizölverbrauch für einen Zwei-Personen-Haushalt liegt – abhängig von den Temperaturen in den Herbst- und Wintermonaten – bei etwa 1.500 bis 2.000 Litern pro Jahr. Die Öltanks verfügen über ein Fassungsvermögen von insgesamt 4.000 Litern.

Die Terrassentür sowie sämtliche Fenster sind mit abschließbaren Griffen ausgestattet und bieten dadurch einen zusätzlichen Einbruchschutz.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Vinyl - Laminat und Fliesen. Ein Zimmer ist derzeit noch mit Teppichboden ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Auszüge des Bebauungsplans für den Dammworth, Winsen / Aller.

Relevante Vorgaben für die Aufstockung

Zulässige Geschossigkeit (GFZ / GRZ): Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzen, wie viel Wohnfläche über dem Boden entstehen darf. Durch eine Aufstockung wird aus dem Bungalow ein zweigeschossiges Gebäude (I-II), was im B-Plan „Sandgärten“ an vielen Stellen auf maximal II Vollgeschosse gedeckelt ist. [1, 2]

Gebäudehöhe: Es gelten spezifische Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH). Ein Bungalow besitzt meist eine geringe Traufhöhe. Bei einer Aufstockung zu einem vollen Obergeschoss oder einem ausgebauten Dachgeschoss (Staffelgeschoss) müssen diese Höhenbegrenzungen zwingend eingehalten werden.

Bauweise und Dachform: Je nach genauer Fassung des B-Plans (es existieren diverse Änderungen) sind bestimmte Dachformen (z. B. Satteldach, Flachdach, Pultdach) sowie Dachneigungen vorgeschrieben, die das Erscheinungsbild der Aufstockung bestimmen. [1]

Rechtliche Absicherung über § 34 BauGB

Sollte die Aufstockung in Randbereichen des B-Plans geringfügig von den exakten alten Festsetzungen abweichen, greift im Innenbereich oft ergänzend § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich dann nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da in den umliegenden Straßen bereits zweigeschossige Wohnhäuser existieren, stehen die Chancen für eine Genehmigung beim Landkreis meist gut.

Nächste Schritte zur Realisierung

Planunterlagen einsehen: Die exakten Textfestsetzungen und Planzeichnungen der relevanten Änderungsverfahren finden Sie direkt online bei den Bebauungsplänen der Gemeinde Winsen (Aller) unter „Sandgärten“.

Bauvoranfrage stellen: Da eine Aufstockung die Statik grundlegend verändert und eine Nutzungsänderung/Erweiterung darstellt, empfiehlt sich vor dem eigentlichen Bauantrag eine formlose Bauvoranfrage beim Landkreis Celle (Untere Bauaufsichtsbehörde), um die Genehmigungsfähigkeit der neuen Gebäudehöhe verbindlich zu prüfen.

Möchten Sie, dass ich für Sie prüfen soll, ab wann ein Obergeschoss laut niedersächsischer Bauordnung als Vollgeschoss zählt, oder benötigen Sie Unterstützung bei den Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze?

Lage

Winsen (Aller) ist eine Gemeinde im niedersächsischen Landkreis Celle mit rund 12.700 Einwohnern. Sie liegt am Südrand der Lüneburger Heide direkt an der Aller und nur etwa 15 Kilometer westlich der Residenzstadt Celle. Die Landeshauptstadt Hannover befindet sich rund 50 Kilometer südlich. Die reizvolle Lage zwischen Flusslandschaft, Wäldern und Heide macht Winsen (Aller) zu einem beliebten Ziel für Natur- und Erholungssuchende.

Lage und Natur

Die Gemeinde umfasst mehrere Ortsteile und verbindet eine naturnahe Umgebung mit einer günstigen Lage im Herzen Niedersachsens. Die Aller prägt das Ortsbild und bietet ideale Voraussetzungen für Wassersport, Kanutouren und entspannte Stunden am Fluss.

Ein besonderes Naturhighlight ist das rund 350 Hektar große Naturschutzgebiet Meißendorfer Teiche. Es zählt zu den bedeutendsten Feuchtgebieten Norddeutschlands und dient zahlreichen Vogelarten als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet. Zusammen mit den umliegenden Wäldern und Heideflächen bietet die Region vielfältige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Naturbeobachten.

Sehenswürdigkeiten und Freizeit

Winsen (Aller) blickt auf eine lange Tradition als Erholungs- und Ausflugsort zurück. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten gehören das historische Fachhallenhaus „Dat groode Hus“ auf dem Winser Museumshof sowie die restaurierte Winser Bockwindmühle, die einen Einblick in die regionale Geschichte und Baukultur vermitteln.

Ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen führt durch die abwechslungsreiche Landschaft der Aller- und Heidelandschaft. Besonders beliebt sind außerdem Bootstouren auf der Aller sowie Besuche des Museumshofs, der mit historischen Gebäuden und Veranstaltungen das ländliche Leben vergangener Jahrhunderte anschaulich präsentiert.

Mit seiner Kombination aus Natur, Kultur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist Winsen (Aller) ein attraktives Ausflugs- und Urlaubsziel in der Region Celle und der südlichen Lüneburger Heide.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	373,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang zur Ter



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Esszimmer oder Büro



Duschbad

Exposé - Galerie



Küche



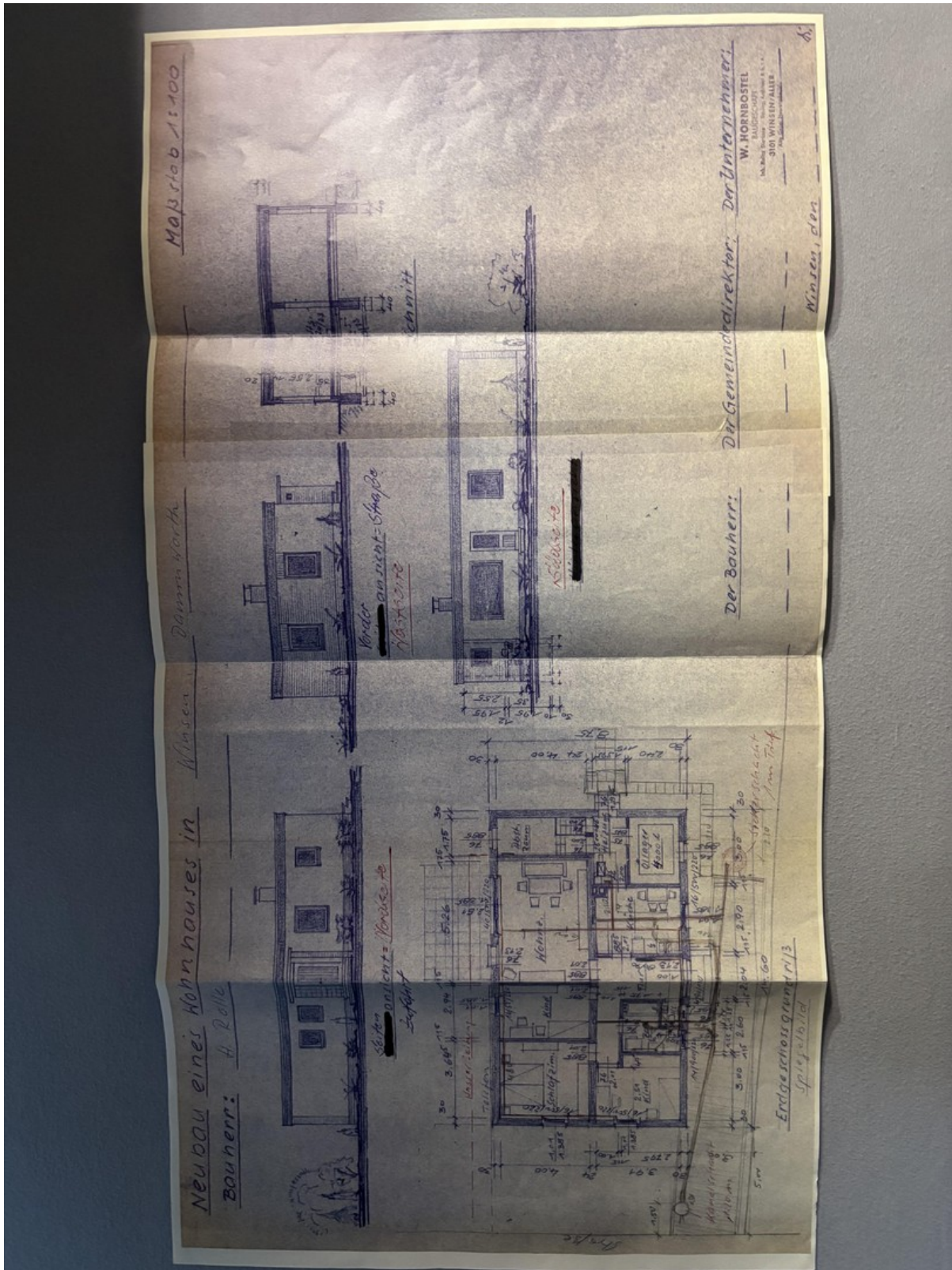
Diele und Flur

Exposé - Galerie

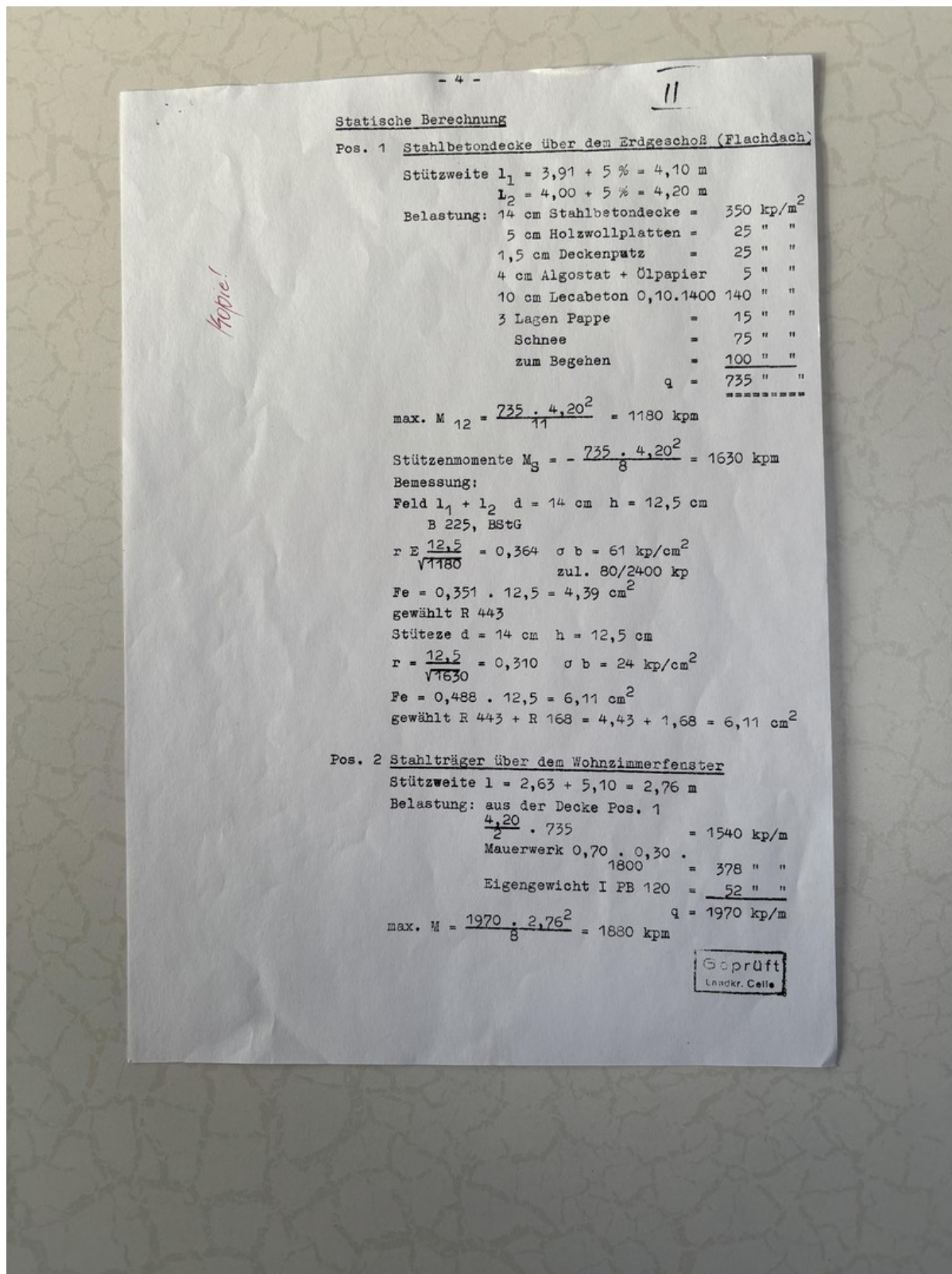


Zugang zum Wirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

- 5 -

$$W_x \text{ erf.} = \frac{1880}{14} = 135 \text{ cm}^3$$

gewählt I PB 120 mit $W_x = 144 \text{ cm}^3$

der Träger wird in U-Steinen (30 cm brt.) verlegt und mit Betonvergossen

Kopie!

Pos.3 Stahlträger über dem Hauseingang

Stützweite $l = 1,75 + 5\% = 1,84 \text{ m}$

Belastung wie vor $q = 1970 \text{ kp/m}$

aus Kragpl. $1,35 \cdot 505 = 682 \text{ " "}$

$q = 2652 \text{ " "}$

$$\text{max. } M = \frac{2652 \cdot 1,84^2}{8} = 1130 \text{ kpm}$$

$$W_x \text{ erf.} = \frac{1130}{14} = 76 \text{ cm}^3$$

gewählt I NP 140 mit $W_x = 81,9 \text{ cm}^3$

Verlegung in U-Steinen wie vor

Pos.4 Stahlbetonsturz über den Türen zum Keller

Stützweite $l = 1,60 + 10 = 1,70 \text{ m}$

Belastung/ aus der Decke $4,20 \cdot 1970 = 3060 \text{ kp/m}$

Mauerwerk $0,30 \cdot 0,34 \cdot 1800 = 130 \text{ " "}$

Eigengewicht Sturz

$24 \cdot 0,24 \cdot 2500 = 145 \text{ " "}$

$q = 3335 \text{ " "}$

$$\text{max. } M = \frac{3335 \cdot 1,70^2}{8} = 1200 \text{ kpm}$$

$d = 25 \quad h = 23,5 \quad b = 24 \text{ cm}$

$$r = \frac{23,5}{\sqrt{120000}} = 0,332 \quad \sigma_b = 63 \text{ kp/cm}^2$$

zul. $80/2000 \text{ kp/cm}^2$

$$f_e = 0,00505 \cdot 24 \cdot 23,5 = 2,85 \text{ cm}^2$$

gewählt 4 III $\phi 10$ mit $F_e = 3,14 \text{ cm}^2$

Bügel III $\phi 6$ Abstand 25 cm

Pos.5 Stahlbetondecke über dem Hochkeller

Stützweiten $l = 1,60 + 5\% = 1,68 \text{ m}$

Belastung/ 10 cm Betondecke $= 250 \text{ kp/m}^2$

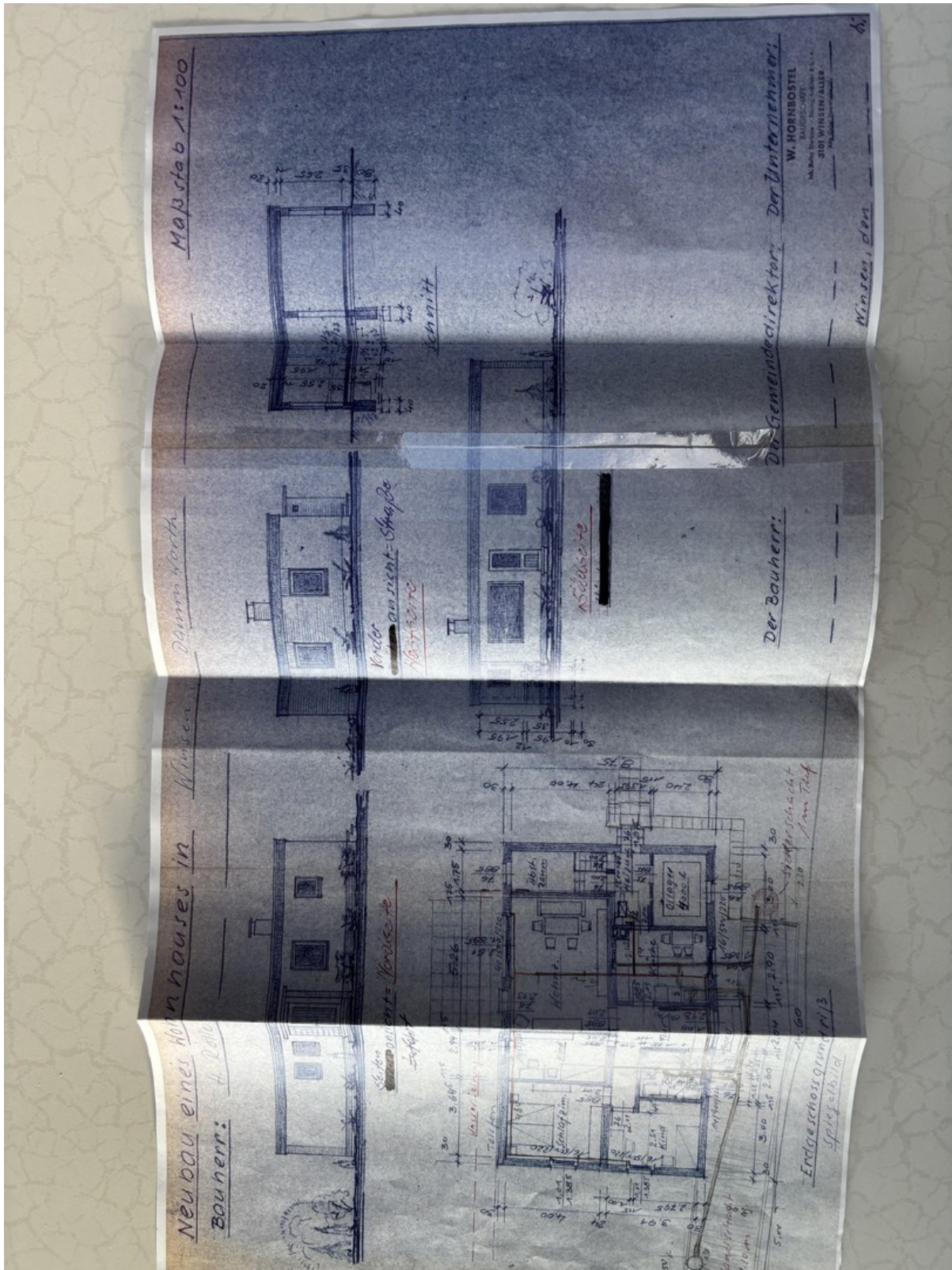
2 cm Estrich $= 44 \text{ " "}$

Nutzlast $= 200 \text{ " "}$

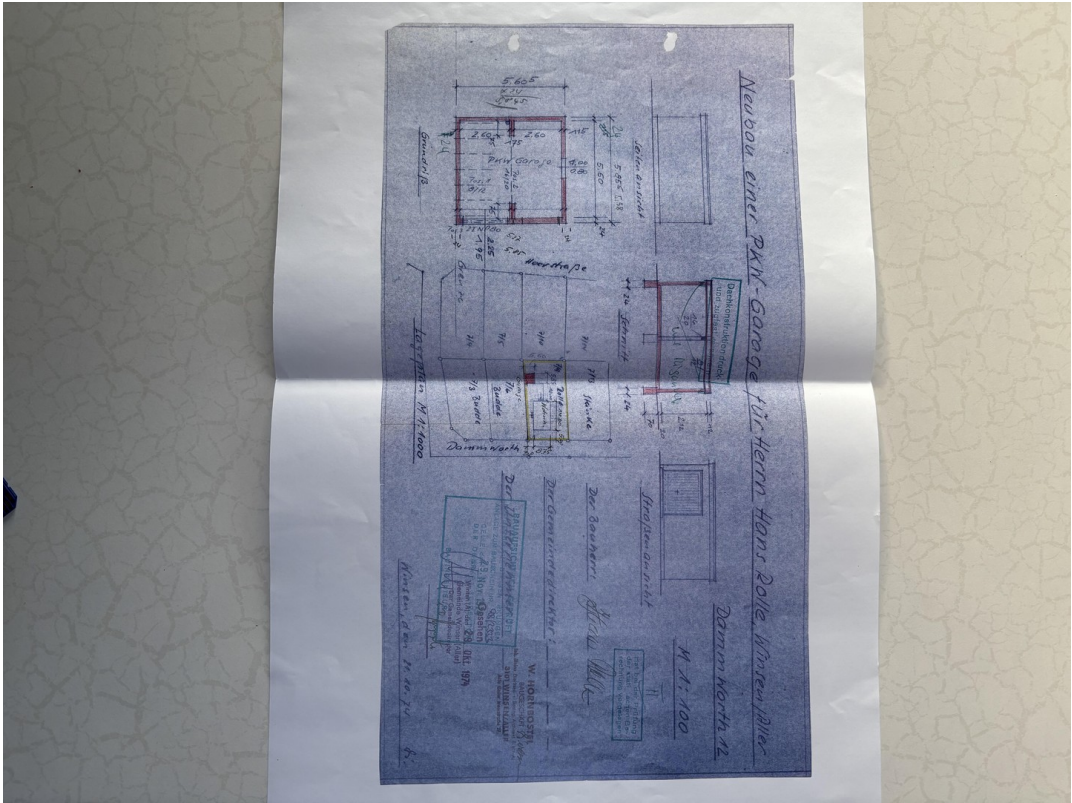
$q = 494 \text{ " "}$

Geprüft
Lohn / Datum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. E Ausweis Seite 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **05.05.2036**

Registriernummer: NI-2026-006382438

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Dammworth 12 29308 Winsen (Aller)		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1990		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	116,5 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:	
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)

Schornsteinfegerbetrieb Trappe
Matthias Trappe
Krendelstr. 41
30916 Isernhagen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **06.05.2026**

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

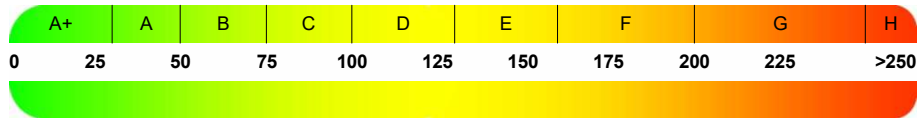
Registriernummer:

NI-2026-006382438

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



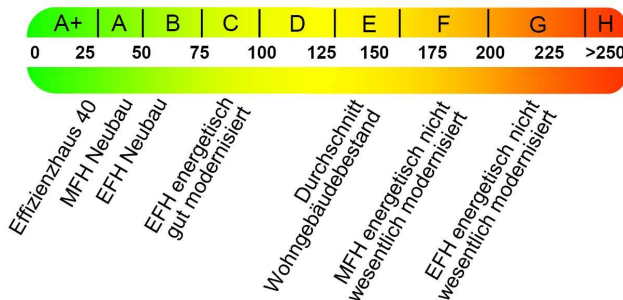
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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



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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2026-006382438

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	Fenster	Bedarfsabhängiger Austausch älterer Bestandsfenster gegen Wärmeschutzverglasung	<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:

Schornstiefereibetrieb Trappe, Matthias Trappe
Krendelstr. 41, 30916 Isernhagen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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