

Exposé

Einfamilienhaus in Groß Wesenberg

Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Smart-Home-System in Groß Wesenberg



Objekt-Nr. OM-473807

Einfamilienhaus

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:
von Privat

23858 Groß Wesenberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	401,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,50 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 2021 in hochwertiger Massivbauweise mit zweischaligem Mauerwerk und Verblendfassade auf einem ca. 401 m² großen Eigenlandgrundstück in Groß Wesenberg errichtet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 148,5 m² und insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie ein modernes und familiengerechtes Wohnkonzept. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen ca. 13 m² großen Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche. Dieser wurde bereits bei der Planung so konzipiert, dass ein späterer Einbau einer festen Treppe möglich ist und somit eine attraktive Ausbaureserve besteht.

Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Einbauküche wurde individuell von einem Küchenfachbetrieb geplant und passgenau eingebaut. Sie verfügt über eine großzügige Kochinsel mit Induktionskochfeld sowie eine im Küchenblock integrierte Abluftanlage und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Neben dem Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Außenzugang.

Über die vollständig geflieste Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein modernes Vollbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne. Das mittlere Zimmer profitiert von der großzügigen Gaube und verfügt dadurch über keine Dachschrägen, wodurch sich der Raum besonders gut möblieren und flexibel nutzen lässt.

Der Wohnkomfort wird durch die moderne Heiztechnik unterstrichen. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Dachgeschoss sorgen – mit Ausnahme des Badezimmers, das ebenfalls über eine Fußbodenheizung verfügt – konventionelle Heizkörper für die Beheizung der Räume.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung aus dem Baujahr 2021, die durch zwei Solarthermie-Kollektoren zur Unterstützung der Heizungs- und Warmwasserbereitung ergänzt wird. Das integrierte Smart-Home-System ermöglicht unter anderem die Steuerung der elektrischen Rollläden im gesamten Erdgeschoss sowie im Schlafzimmer des Obergeschosses. Ein vorhandener Glasfaseranschluss gewährleistet eine leistungsfähige Internetanbindung.

Der Außenbereich wurde pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz zum Entspannen. Die sonnige Südterrasse ist mit einer manuell ausziehbaren Terrassenüberdachung ausgestattet. Ein Geräteschuppen schafft zusätzlichen Stauraum. Für Elektromobilität steht eine Wallbox mit einer Ladeleistung von bis zu 22 kW zur Verfügung.

Weitere Unterlagen, wie z. B. die Baugenehmigung sowie bautechnische Nachweise, liegen im Original vor.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann ab sofort übernommen werden.

Ausstattung

- Baujahr 2021
- ca. 148,5 m² Wohnfläche
- ca. 401 m² Eigenland
- 6 Zimmer
- massiver Hausbau
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich

- hochwertige Einbauküche vom Küchenfachbetrieb
- Kochinsel mit Induktionskochfeld
- integrierte Abluftanlage
- Gäste-WC mit Dusche
- Vollbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Spitzboden (13 m² Grundfläche) mit vorbereiteter Ausbaureserve
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Obergeschosses
- Heizkörper in den übrigen Räumen des Dachgeschosses
- Fliesenboden im gesamten Erdgeschoss einschließlich Treppe
- Vinyl- und Laminatboden im Dachgeschoss
- Gas-Brennwertheizung (Baujahr 2021)
- Solarthermie zur Unterstützung der Heizungs- und Warmwasserbereitung
- Smart-Home-System
- Glasfaseranschluss
- Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss sowie im Schlafzimmer des Obergeschosses
- Rollläden zusätzlich über Smart-Home steuerbar
- Terrasse mit manuell ausziehbarer Überdachung
- Geräteschuppen
- Wallbox mit bis zu 22 kW Ladeleistung
- sofort verfügbar

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf – provisionsfrei.

Die weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Eigentümer/Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Es obliegt daher dem Interessenten/Käufer, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Immobilienangebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf oder sonstiger Zwischenverwertungen.

Kontakt:

Bitte kontaktieren Sie uns zunächst über dieses Immobilienportal und hinterlassen Sie dabei Ihre Telefonnummer, damit wir uns zeitnah mit Ihnen in Verbindung setzen können.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Groß Wesenberg, einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn. Die ländliche Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Verkehrsanbindung. Reinfeld (Holstein), Bad Oldesloe und Lübeck sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 bestehen zudem schnelle Verbindungen nach Hamburg sowie an die Ostseeküste.

Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen insbesondere in Reinfeld zur Verfügung. Der Bahnhof Reinfeld bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen zwischen Lübeck und Hamburg und macht den Standort auch für Pendler attraktiv. Groß Wesenberg wird zudem vom Lübecker Stadtverkehr sowie von Autokraft angefahren, was eine direkte Busverbindung zu Lübeck schafft.

Die reizvolle Umgebung mit Wiesen, Feldern sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Garten / Terrasse

Exposé - Galerie



Garten / Terrasse



Zufahrt



Wallbox

Exposé - Galerie



Solarkollektor



Solarkollektor

Exposé - Galerie



Rückseite



Rückseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse vom Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Zimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Treppe



Flur OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Zimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Zimmer 4 OG



Zimmer 4 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden



Abstellraum EG



Heizung

Exposé - Galerie



Heizung



Sicherungskasten



Glasfaseranschluss

Exposé - Galerie

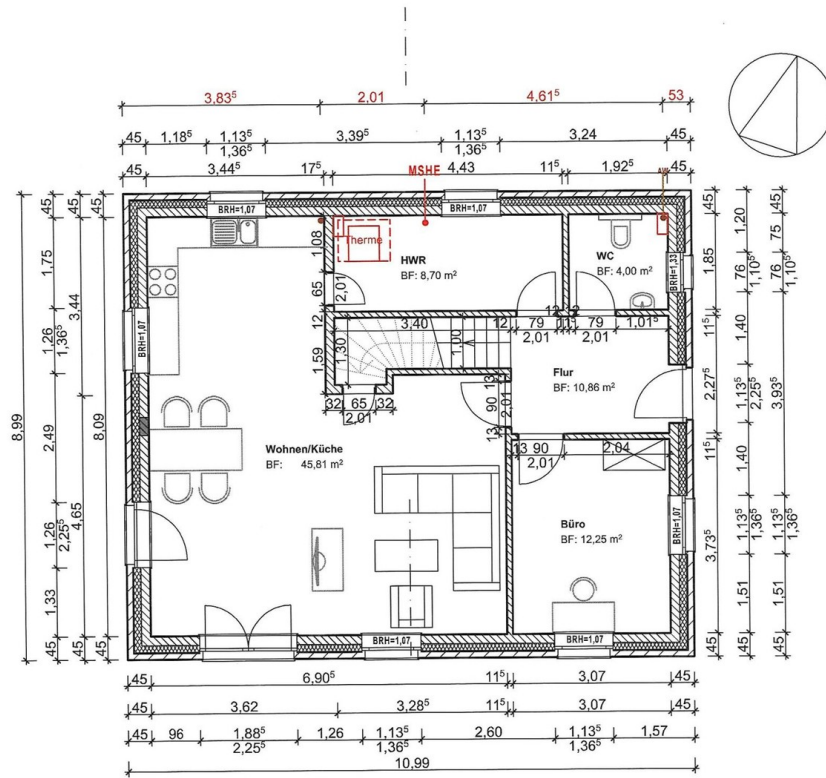


Vorderseite



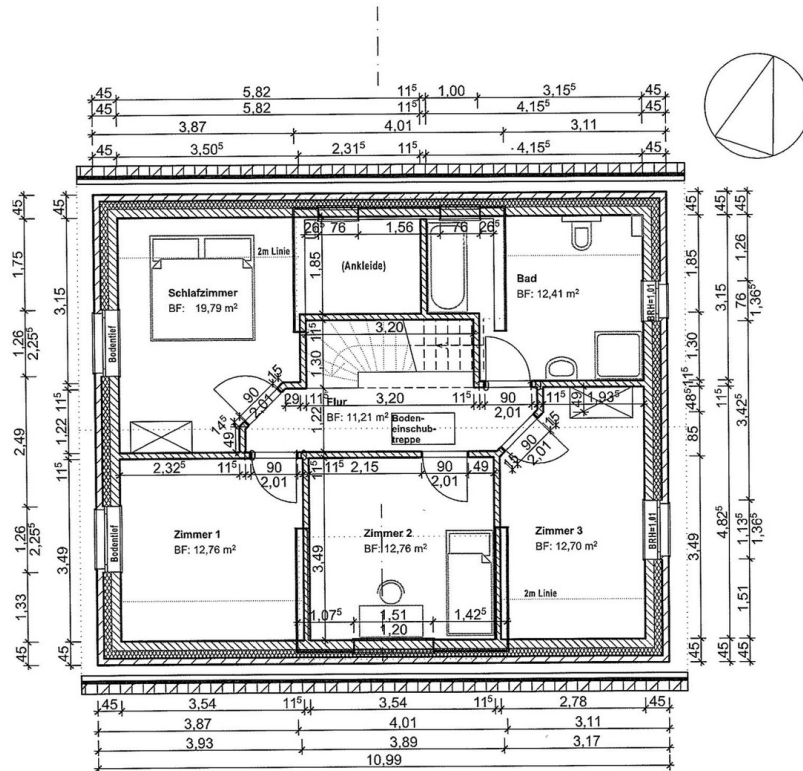
elektr. Rollläden EG gesamt

Exposé - Grundrisse



Ausführungsplanung
Erdgeschoss Grundriss

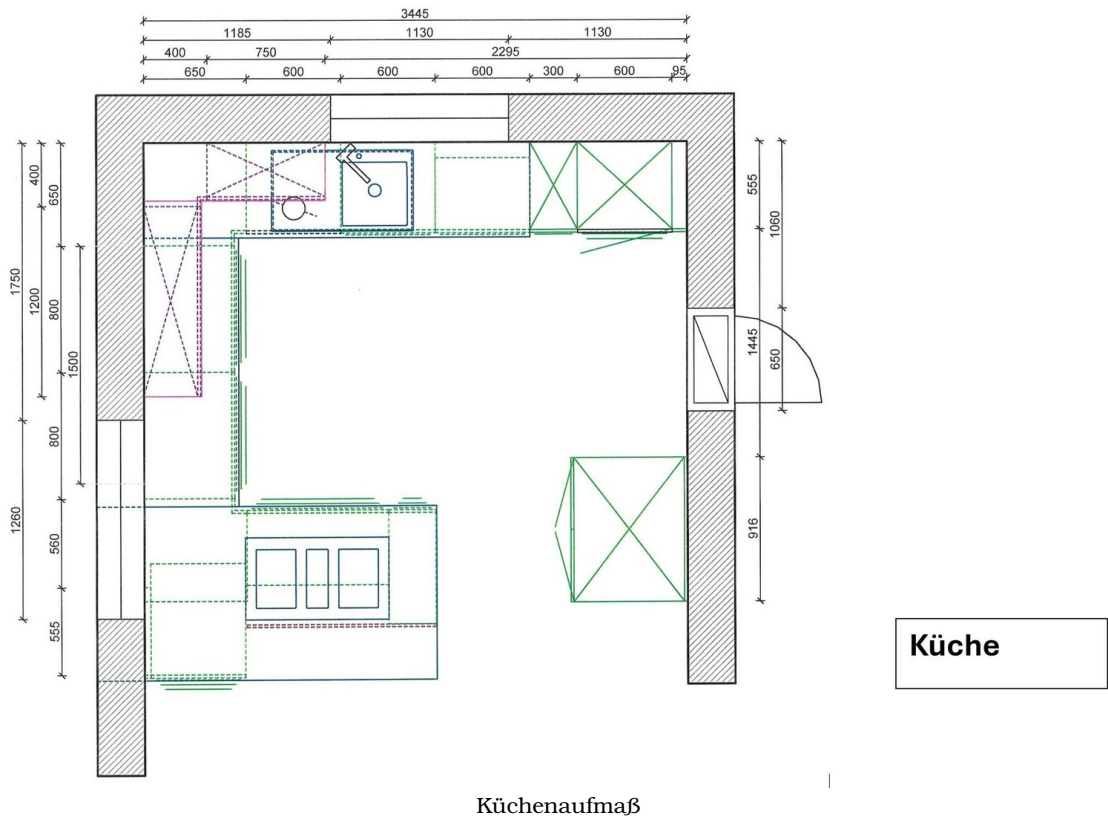
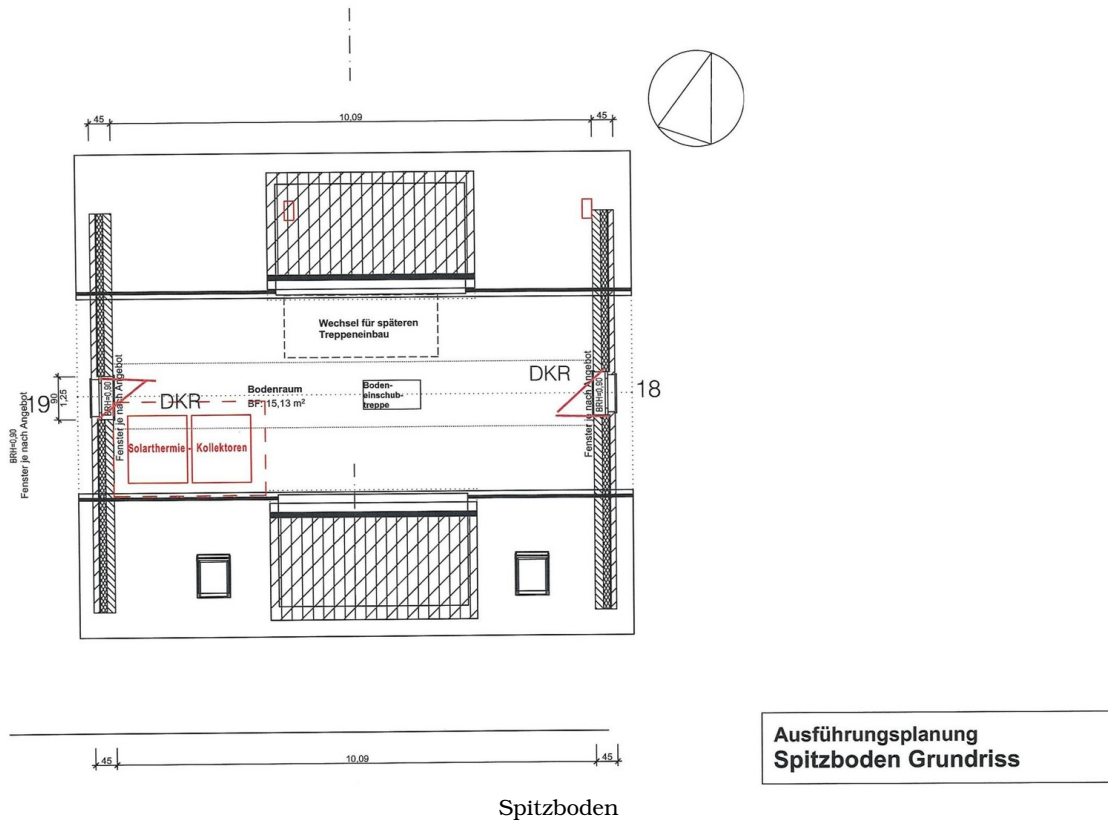
EG



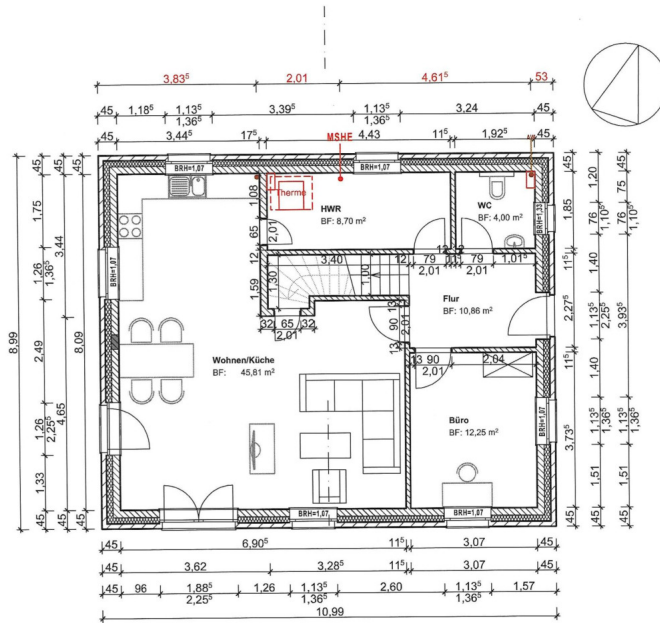
Ausführungsplanung
Dachgeschoss Grundriss

OG

Exposé - Grundrisse

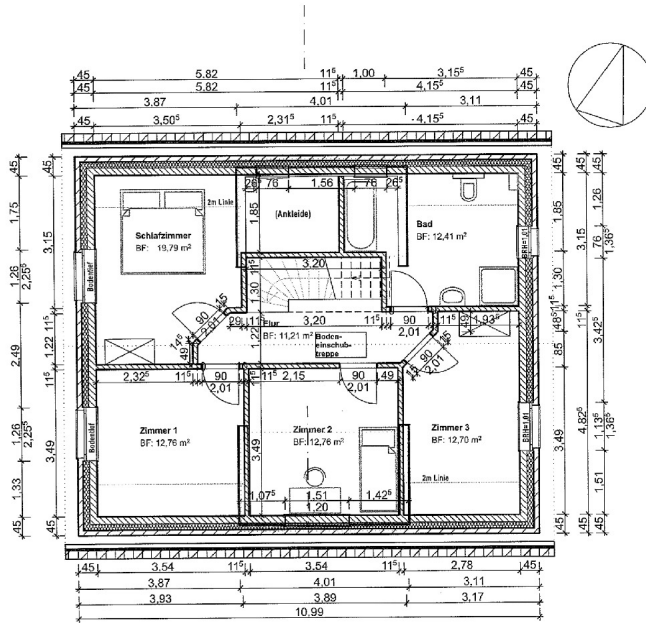


Exposé - Grundrisse



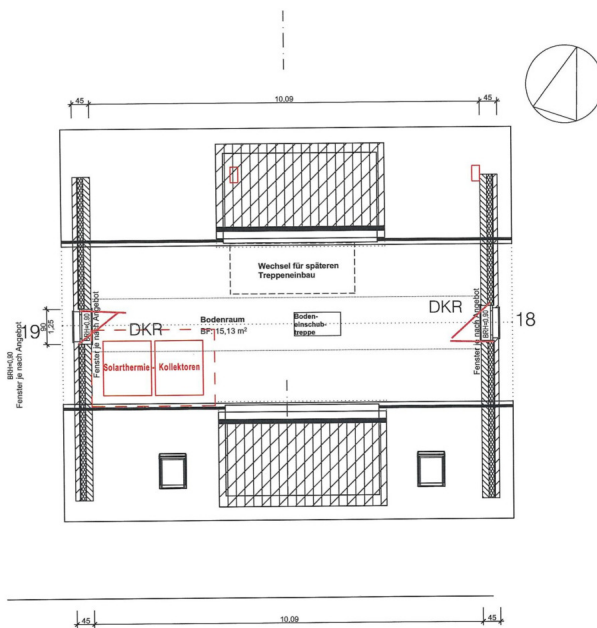
Ausführungsplanung
Erdgeschoss Grundriss

Exposé - Grundrisse

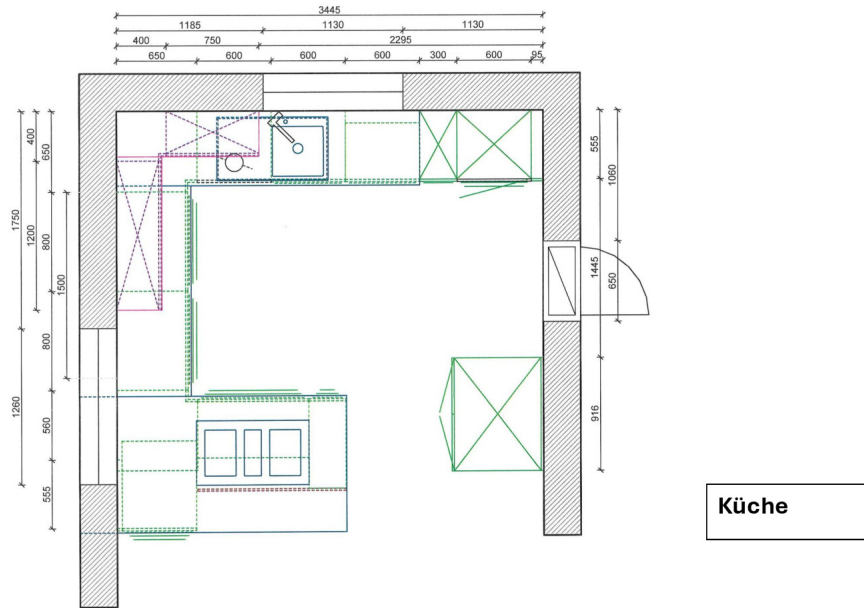


Ausführungsplanung
Dachgeschoss Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 15.07.2036

Registriernummer: SH-2026-006514829

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Hauptstraße 59, 23858 Groß Wesenberg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	162,00 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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)

AWB Ingenieure GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Wiemer
Isaac-Newton-Straße 17
23562 Lübeck



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.07.2026

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 1

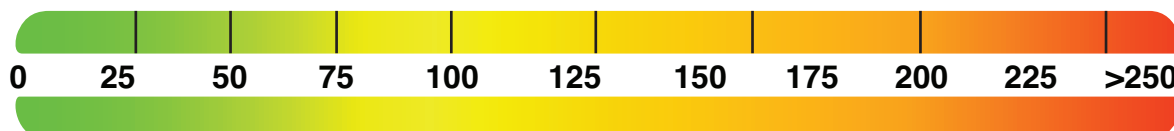
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ 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 Energien³: ☐ 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 GEG³

- ☐ 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:

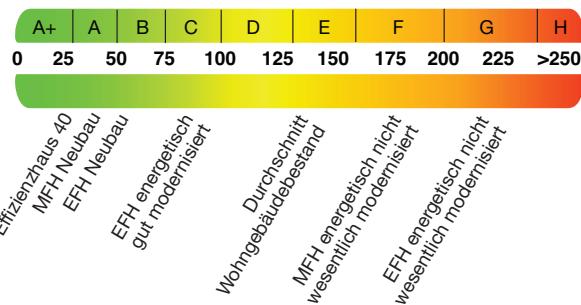
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE der Einzelanlage:	Anteil EE aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Anteil EE ¹⁰ :	
Art der erneuerbaren Energie:	%
	%
	%
Summe ⁸ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

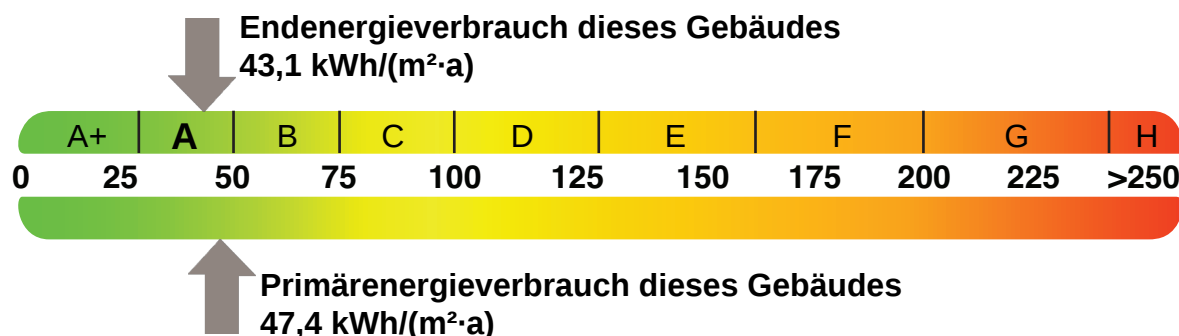
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006514829

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 10,30 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



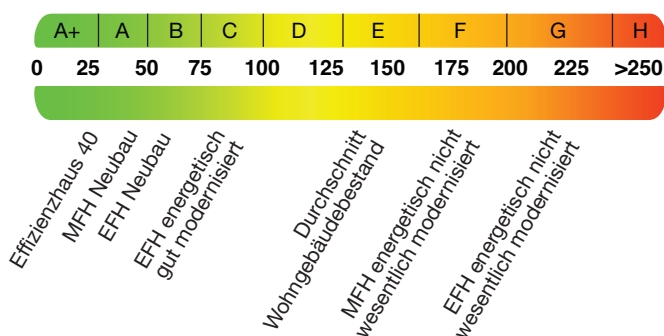
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 43,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.02.2023	31.01.2026	Erdgas H HS [kWh]	1,1	19.523	9.513	10.009	1,14

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2026-006514829

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
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

<https://www.bbsr-geg.bund.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

keine

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

16.10.2023

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 so genannte „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 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 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 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