

Exposé

Stadthaus in Hamburg

Stadthaus / Townhouse in Hamburg - Eimsbüttel mit unverbaubaren Blick in den Stadtpark Eimsbüttel



Objekt-Nr. OM-474151

Stadthaus

Verkauf: **1.575.000 €**

Ansprechpartner:
Reiner Puchalski

22525 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	189,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	52,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein schönes Zuhause für Ihre Familie? Wo Ihre Kinder draußen im Grünen spielen können? Und das zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht erreichbar ist? Oder Sie einfach in wenigen Minuten in einen Bus, die U- oder S-Bahn steigen können. Genügend Platz zum Spielen und Toben haben; aber auch zum Entspannen?

Mit diesem Stadthaus erfüllen Sie sich diesen Traum in einer kleinen, sehr netten Eigentümergemeinschaft bestehend aus 16 Parteien am Rand von Eimsbüttel. Rückwertig einer ruhigen Anwohnerstraße gelegen. Gebaut im Jahr 2005/2006.

Ausstattung

6 Zimmer Townhouse über 3 Etagen plus Kellergeschoß mit direktem Zugang von der Tiefgarage mit 2 Stellplätzen

2 Terrassen, 2 Gärten, 2 Voll- / Duschbäder, Gäste-WC, Kaminanschluß, Abstellkammer im DG, Spitzboden, Einbauküche, voll unterkellert, HWR und Heizung im Keller, Fußbodenheizung einzeln steuerbar, Klimaanlage, Alarmanlage, elektr. Rollläden außen, LAN Verkabelung, Glasfaseranschluß, neue Gasheizung 2018

Objektzustand: Gepflegt

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Freier und unverbaubarer Blick über Schrebergärten hinweg bis hin zu Hagenbeck's Tierpark

Wohnfläche ca. 178 m²

Deckenhöhe :

Keller 2,45 m

Erdgeschoss 2,70 m

Obergeschoss 2,60 m

Dachgeschoss 2,50 m

Beschreibung

Es erwarten Sie 6 helle Zimmer mit ausschließlich bodentiefen Fenstern.

Im Erdgeschoß befindet sich eine großzügige Küche, ein Gäste-WC und ein ca. 37 m² großer Wohn-/Essbereich mit einem vorgesehenen Kaminanschluss sowie eine große Fensterfront zu Terrasse und Garten. Mit einer Breite von 6 m hat das Stadthaus eine außergewöhnliche Breite und verleiht dem Wohnzimmer eine lichtdurchflutete Großzügigkeit.

Im Obergeschoß befinden sich 3 Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein Vollbad mit Fenster und Dusche und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Im Dachgeschoß befinden sich 2 Schlafzimmer mit ca. 24 bzw 25 m² sowie ein Vollbad mit Dusche und eine kleine Abstellkammer. Ebenfalls findet sich hier der Zugang zum Spitzboden.

Hier sind durch Rigipswände der Grundriß bzw. die Zimmer flexibel gestaltbar und mit vertretbarem Aufwand recht einfach auf Ihre Wünsche anzupassen. Hier können also Zimmer zusammengelegt oder zu einer weitläufigen Großzügigkeit geöffnet werden.

Auf den beiden jeweils ca. 22 m² großen Terrassen nach Süden und Norden finden Sie immer ein Platz in der Sonne. Egal, ob Sie in der Morgensonne frühstücken oder den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein genießen wollen.

Von den beiden Terrassen blicken Sie ins Grüne, können mitten in der Stadt Eichhörnchen beobachten und sich von dem Duft der Blumen und Pflanzen betören lassen.

Der Keller bietet Ihnen neben einem Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner sowie Kühl- und Gefrierschrank zwei weitere großzügige Kellerräume mit ca. 16 und 13 m² für genügend Platz für Ihre Hobbys, zum Basteln oder Sporteln. Oder einfach nur als Abstellfläche. Desweiteren ist hier der Heizungsraum untergebracht.

Ihre Autos parken Sie in der Tiefgarage, direkt vor ihrer Kellertür (Schleuse). Im Trockenen ein- und auszuladen ist beim Hamburger Wetter ein willkommener Genuss. Die Wege in den Vorratskeller sind also entsprechend kurz.

Die beiden Stellplätze sind dabei groß genug für zwei Pkw und/oder SUV. Auch ihre Fahrräder finden hier noch genügend Platz. Desweiteren befinden sich hier die Rotoren der Klimaanlage.

Ausstattung

Stellplätze Tiefgarage

Ihre Autos parken Sie in der Tiefgarage, direkt vor ihrer Kellertür (Schleuse). Im Trockenen ein- und auszuladen ist beim Hamburger Wetter ein willkommener Genuss. Die Wege in den Vorratskeller sind also entsprechend kurz.

Die beiden Stellplätze sind dabei groß genug für zwei Pkw und/oder SUV. Auch ihre Fahrräder finden hier noch genügend Platz. Desweiteren befinden sich hier die Rotoren der Klimaanlage.

Beide Tiefgaragenstellplätze haben eigene Grundbuchblätter und sind für je 50.000 € zu erwerben.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Anfragen

Da es sich um eine privat geschaltete Anzeige handelt, bitten wir um ihr Verständnis dafür, dass wir vor Herausgabe der Adresse und weiterer detaillierter Informationen gerne einige Informationen ihrerseits zu ihrem Hintergrund und ihrer Kaufmotivation hätten, um dann die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Vielen Dank

Lage

Lage

Das Stadthaus liegt in einer beliebten Wohnanlage im begehrten Teil von Eimsbüttel. Die Zufahrtstraße (Sackgasse) zum Haus ist zudem eine wenig befahrene 30er-Zone, die fast nur von den Anwohnern befahren wird und auch als Spielstrasse ausgewiesen ist.

Mit der Nähe zum pulsierenden Eimsbüttel haben Sie Alles, was Sie zum Leben brauchen und können das Flair dieses Stadtteils genießen. Grüne, idyllische Parkanlagen und gemütliche Parks bieten Ruhe-Oasen; Szene-Läden das farbige Lebensgefühl Eimsbüttels. Die fünf Fahrradminuten entfernte Osterstraße ist zudem jährlicher Schauplatz eines großen Straßenfestes mit Bühnen und Ständen.

Ans Haus grenzt der "Stadtpark Eimsbüttel", der mit seinen grünen Flächen, dem Kleingartenverein und dem ortsbekannten Wasserturm zum Spaziergehen einlädt. Alle Einkaufsmöglichkeiten ebenso wie Kindertagesstätten, diverse Schulformen, Ärzte und Apotheken sind in un-mittelbarer Umgebung zu finden. Die Entfernung zur Hamburger City beträgt ca. 8 km und ist mit öffentlichen Verkehrs-mitteln sehr gut zu erreichen. Die Busline 4, Stationen wie die U-Bahn Lutterothstraße und die S-Bahn Hamburg-Langenhorn sind ca. 10 Minuten entfernt.

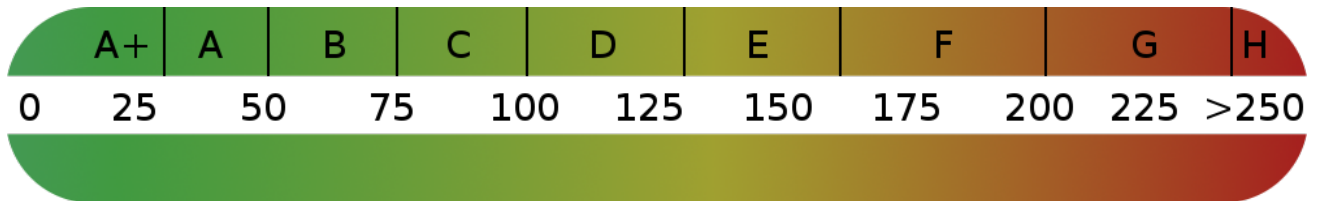
Überregional ist man gut an die A7 angeschlossen und in ca. 25 Minuten am Flughafen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	32,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingang vorne

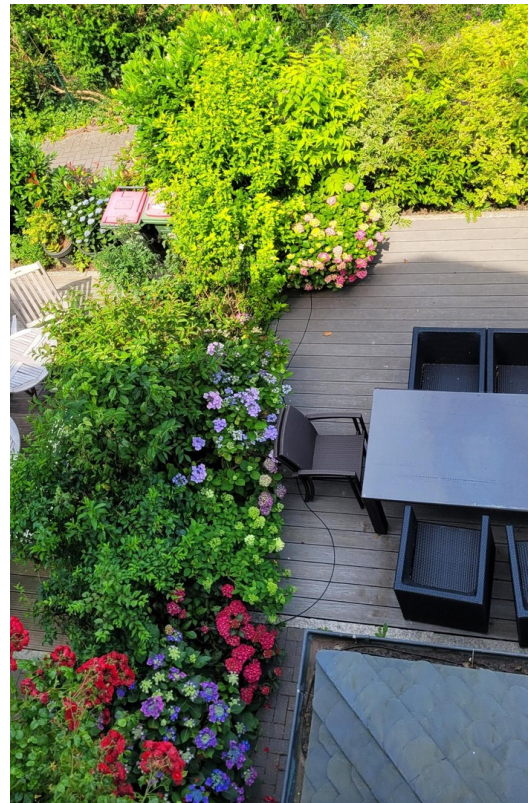
Exposé - Galerie



Terrasse vorne



Garten vorne



Terrasse vorne

Exposé - Galerie



Flur EG



EG Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Eßbecke

Exposé - Galerie



Stadthaus hinten

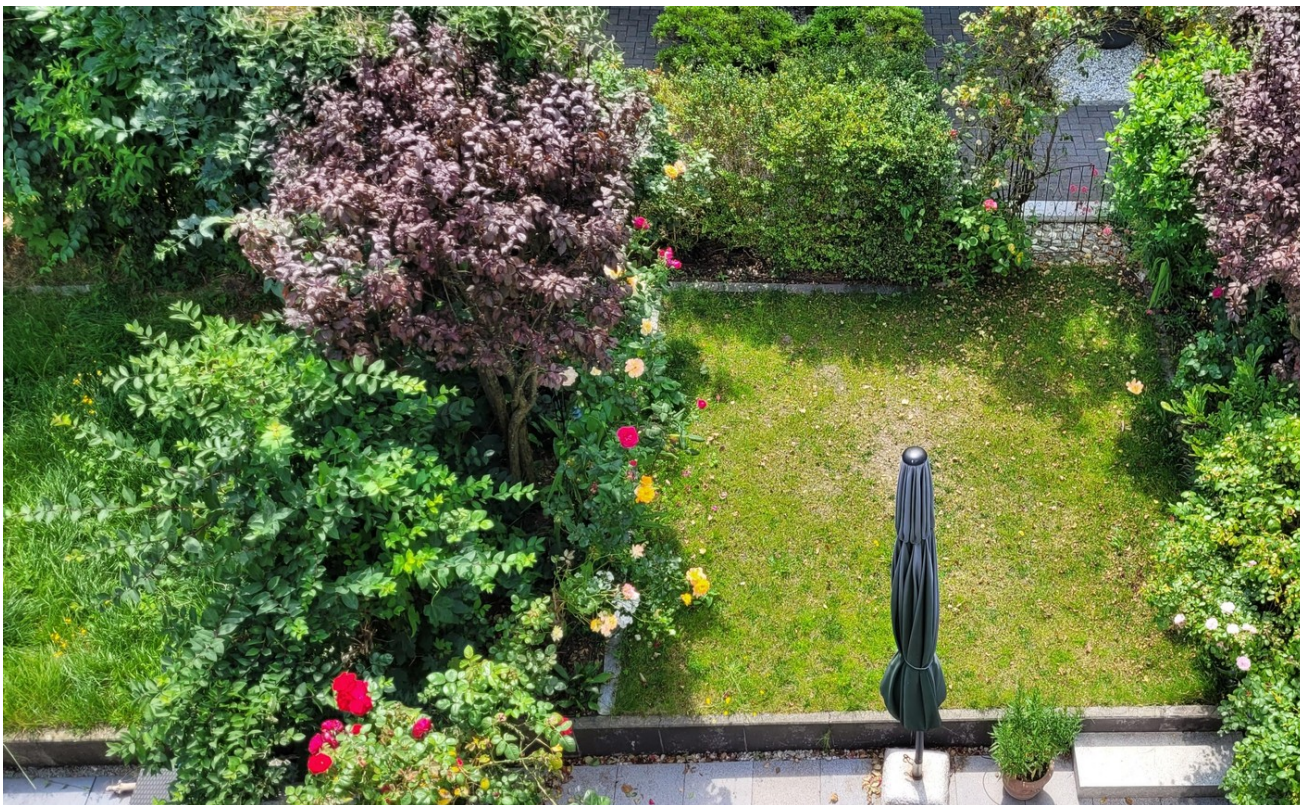


Terrasse hinten

Exposé - Galerie



Garten hinten



Garten hinten

Exposé - Galerie



Garten hinten



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Zimmer vorne

Exposé - Galerie



Blick Schrebergärten



OG Zimmer vorne

Exposé - Galerie



OG Zimmer hinten re

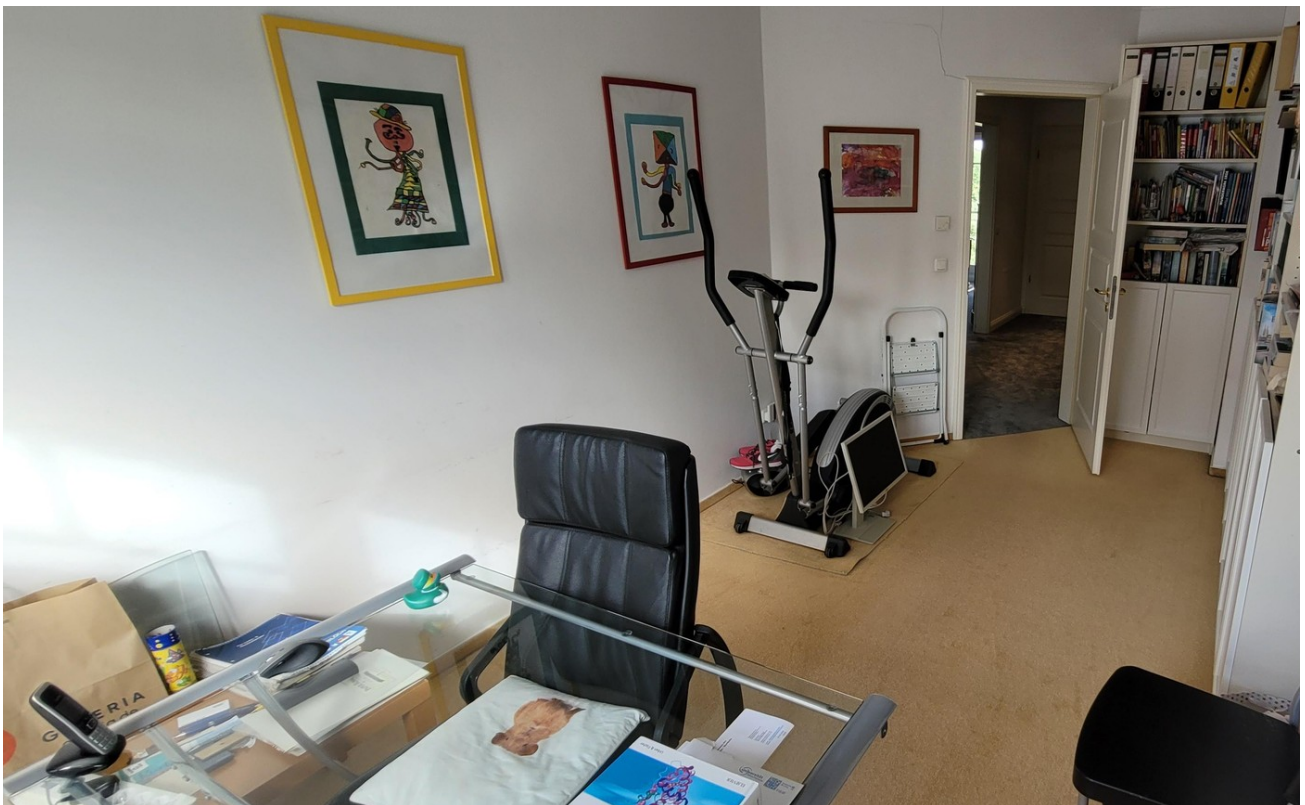


OG Zimmer hinten re

Exposé - Galerie



OG Zimmer hinten li



OG Zimmer hinten li

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Bad

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Zimmer hinten

Exposé - Galerie



DG Zimmer hinten



DG Zimmer hinten

Exposé - Galerie



DG Zimmer hinten



Ausblick DG hinten

Exposé - Galerie



DG Zimmer vorne



DG Zimmer vorne

Exposé - Galerie



DG Zimmer vorne



DG Zimmer vorne

Exposé - Galerie



Blick Schrebergärten



Stadthäuser vorne

Exposé - Galerie



Einfahrt Garage



Stellplätze Garage

Exposé - Galerie



Keller Eingang



Keller Flur

Exposé - Galerie



Keller Flur

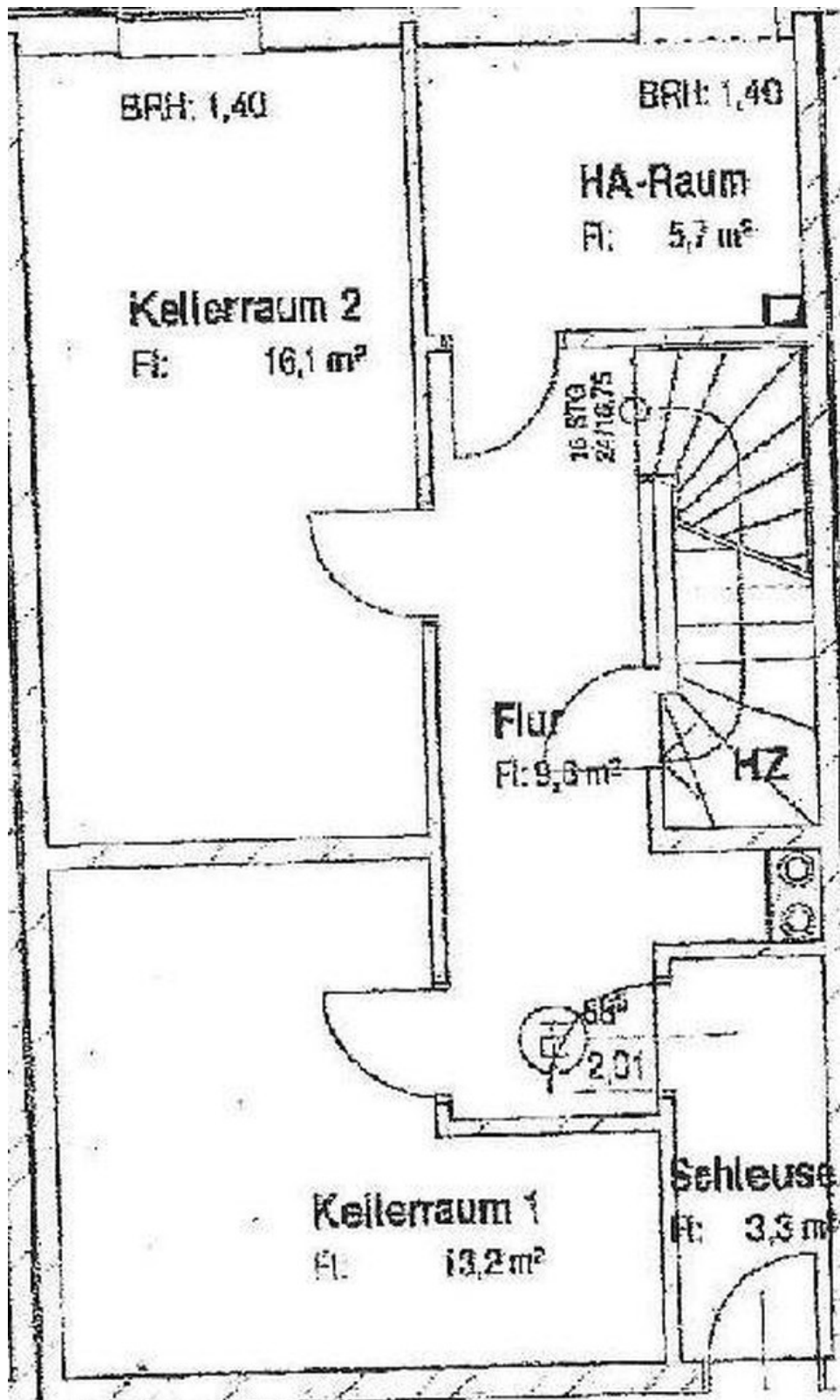


Keller HWR



Keller Ausgang EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse

Maße Stadthaus Eimsbüttel

Zimmer		Länge m	Breite m	Fläche qm
EG				
Küche		3,70	2,70	10,0
Wohnzimmer		6,00	6,00	36,0
Flur		1,50	5,50	8,3
WC		1,00	2,00	2,0
				56,2
OG				
Zimmer 1 vorne		4,80	3,00	14,4
Zimmer 2 hinten re		4,50	3,00	13,5
Zimmer 3 hinten li		5,70	3,00	17,1
Flur		1,50	4,30	6,5
Bad		2,50	2,10	5,3
				56,7
DG				
Zimmer vorne		3,35	6,00	20,1
Zimmer hinten		4,00	6,00	24,0
Flur		2,50	1,60	4,0
Bad		3,00	2,00	6,0
				54,1
Wohnfläche				167,0
Terrasse vorne 22 m²		4,00	5,50	5,5
Terrasse hinten 22 m² angerechnet mit je 25%		4,00	5,50	5,5
Terrassen	angerechnet 25%			11,0
Gesamtfläche Stadthaus				178,0
Keller				
HA Raum		2,80	2,00	5,6
Keller 2		5,40	3,00	16,2
Keller 1		4,40	3,00	13,2
Heizung		2,00	2,00	4,0
Flur		4,80	2,00	9,6
Schleuse		2,00	1,60	3,2
				51,8

Maße Stadthaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss Eg OG DG

Exposé - Anhänge

1. Verbrauchsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

19.11.2035

Registriernummer:

HH-2025-006077479

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Anne-Barth-Weg 28 22527 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude ³	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 168,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	226,8 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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 Anlagen 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 erfolgte 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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 20.11.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG³ Mehrfachangaben möglich⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

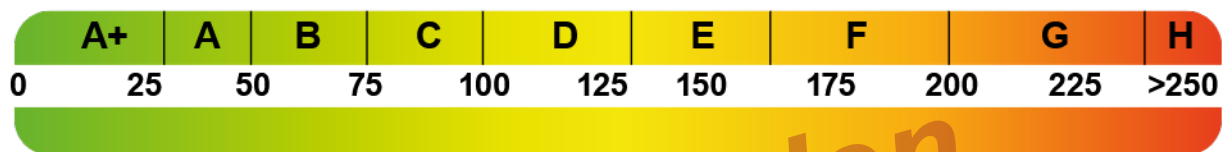
Registriernummer:

HH-2025-006077479

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

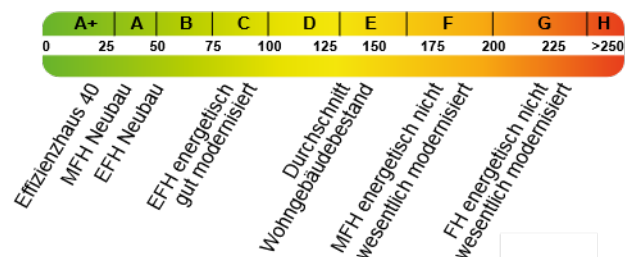
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

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
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 Energieausweises³ nur bei Neubau² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2025-006077479

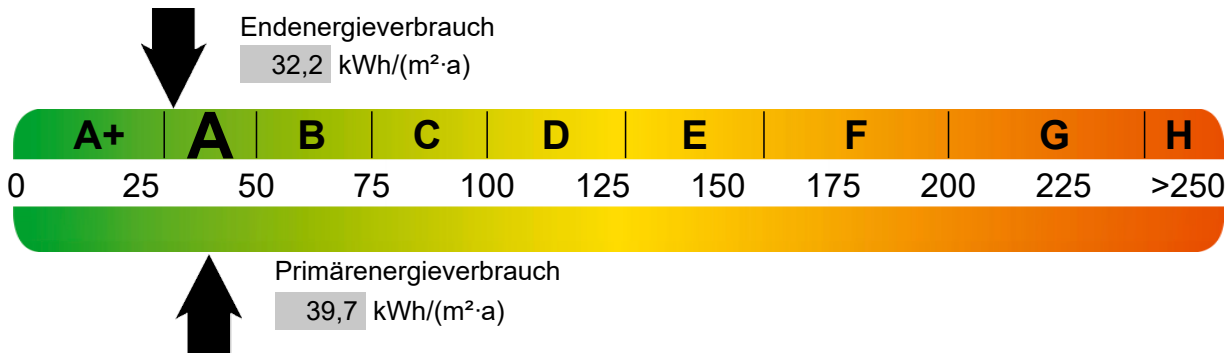
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

12,69

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

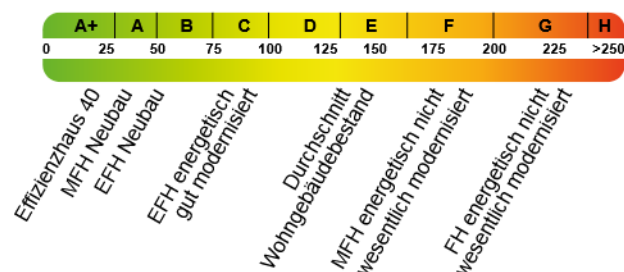
32,20

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	1 028,0		1 028,0	1,26
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	1 234,0		1 234,0	1,20
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	1 248,0		1 248,0	1,18
01.01.2022	31.12.2024	Warmwasserzuschlag	1,1	13 608,0	13 608,0		
01.01.2022	31.12.2024	Kühlungszuschlag	1,8	4 082,4			

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 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_{Nk}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch 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:

HH-2025-006077479

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich ☒ sind nicht möglich

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
		Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995	☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐	weitere Einträge in Anlage					

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: HH-2025-006077479

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 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 – 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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