

Exposé

Reihenhaus in Bremen

**Großes Reihenhaus, AUCH OHNE EIGENKAPITAL,
Provisionsfrei, neue Heizung, PV**



Objekt-Nr. OM-476491

Reihenhaus

Verkauf: **279.990 €**

Ansprechpartner:
Christian Reinhardt

28277 Bremen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	160,00 m²	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	121,00 m²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	30,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zuhause für die ganze Familie

Bereits ab ca. 1.250 € monatlicher Finanzierungsrate kann dieses Haus – abhängig von Bonität, Eigenkapital und Zinssatz – finanziert werden.

->Das ist günstiger als mieten!<-

Dieses gepflegte Reihenhaushaus aus dem Jahr 1959 bietet mit rund 120 m² Wohnfläche und bis zu fünf Schlafzimmern viel Platz für Familien, die ein bezahlbares Zuhause in Bremen suchen.

Besonders attraktiv sind die neue Gasheizung aus 2024 sowie die installierte kleine Photovoltaikanlage, die bereits zur Eigenstromerzeugung genutzt wird.

Das Haus ist sofort verfügbar und eignet sich ideal für Familien, die sofort ohne lange Wartezeit in die eigenen vier Wände einziehen möchten.

Die wichtigsten Eckdaten

Objektart: Reihenhaushaus

Baujahr: 1959

Wohnfläche: ca. 120 m²

Nutzfläche: ca. 30 m²

Grundstück: ca. 165 m²

Zimmer: 6

Schlafzimmer: bis 5

Heizung: Gas-Zentralheizung (neu aus 2024)

Photovoltaik: vorhanden

Energieklasse: E

Verfügbarkeit: sofort

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet.

Die Küche liegt direkt angrenzend und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Blick in den Garten bietet.

Obergeschoss

Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das Badezimmer mit Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Etage und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Dachgeschoss

Der ausgebauter Dachboden bietet ein weiteres Schlafzimmer sowie einen Abstellraum und schafft zusätzliche Wohn- oder Arbeitsfläche.

Keller

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
 - neue Gasheizung aus 2024
 - beheiztes Gartenzimmer (ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum)
 - direkter Zugang zum Garten
-

Außenbereich

Der pflegeleichte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Grillen.

Durch die kompakte Grundstücksgröße bleibt der Pflegeaufwand überschaubar – ideal für Familien oder Berufstätige.

Ausstattung im Überblick

- ✓ neue Gasheizung (2024)
- ✓ Photovoltaikanlage (Balkonkraftwerk / Kleinanlage)
- ✓ Einbauküche
- ✓ Balkon
- ✓ pflegeleichter Garten
- ✓ großer Keller
- ✓ beheiztes Gartenzimmer
- ✓ bis zu 5 Schlafzimmer möglich

Ausstattung

Fazit

Dieses Reihenhauses bietet eine attraktive Gelegenheit für Familien, die ein bezahlbares Eigenheim in Bremen suchen.

Mit bis zu sechs Zimmern, neuer Heizung, Photovoltaik und einem voll nutzbaren Keller bietet das Haus viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten.

Dank der sofortigen Verfügbarkeit kann der Traum vom eigenen Zuhause hier kurzfristig Realität werden.

Kaufpreis: 279.900 €

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

D. Nordhausen Immobilien UG (haftungsbeschränkt)

Duddenhausen 80

27333 Bücken

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Morsumer Straße im Bremer Stadtteil Kattensesch im Süden von Bremen.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten mit Reihen- und Einfamilienhäusern.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte und Apotheken
- Kindergärten
- Grund- und weiterführende Schulen
- öffentliche Verkehrsmittel

Auch die Bremer Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

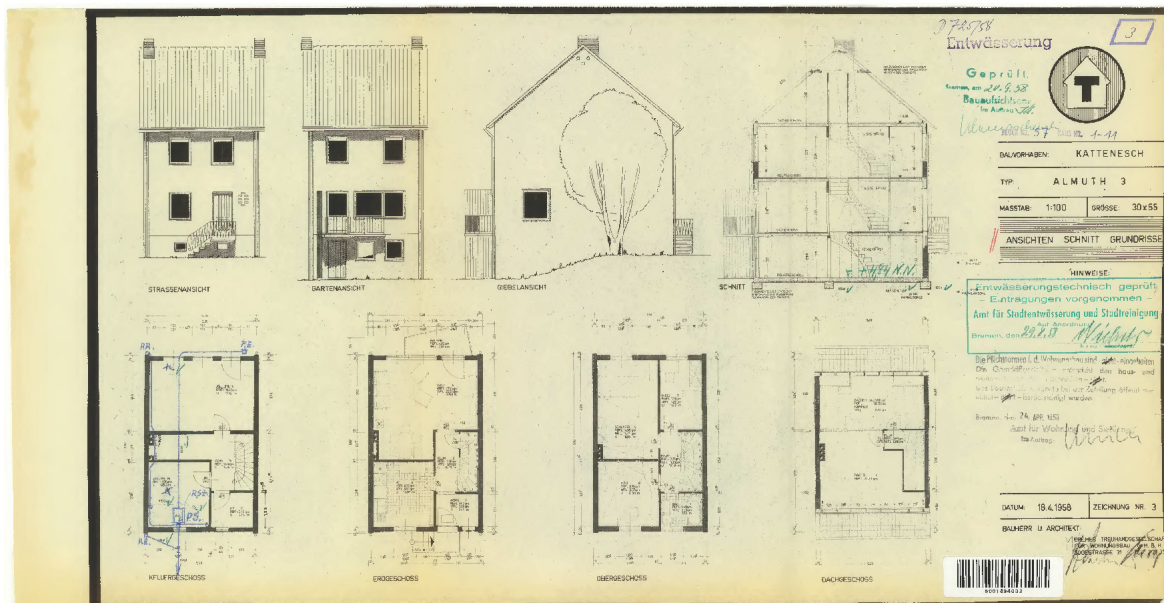


[illegible]

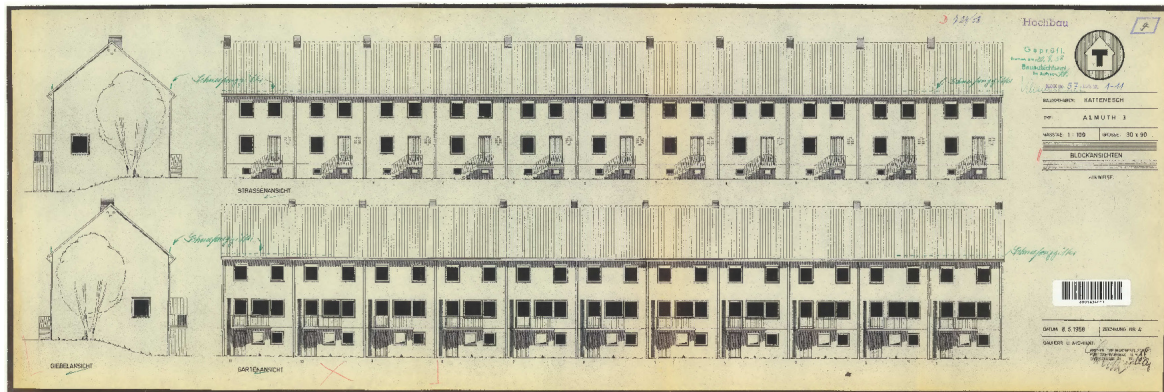
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

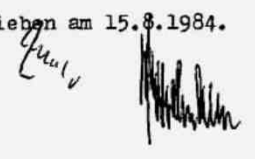


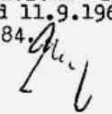
Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c/d	e	ha	a	m²
1	2	3				4		

Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5		6		7		8	
Hunderter	0	1	Umgeschrieb am 15.8.1984.				
	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
Tausender	0						
	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						

1	Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
	1	2	3	4
1	1	Elli Ilse D i t t e r t geborene Flegler, geb. 29.11.1934, Bremen.	1	Umgeschrieben am 15.8.1984. 
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
0				
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8	3			
9	2			
	1			

1	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
	1	2	3
1	1	1	Recht der Bremer Treuhandgesellschaft für Wohnungsbau GmbH, Bremen auf Benutzungsbeschränkung und Wahrung der gleichmäßigen Gestaltung. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 26.10.1960 und 11.9.1964 /10-24/ eingetragen am 10.3.1965 und umgeschrieben am 15.8.1984. 
2	2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die D. Nordhausen Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Bücken, Register: Amtsgericht Walsrode HRB 207766. Gemäß Bewilligung vom 24.11.2025 (UVZ-Nr. 700/2025, Notarin Stephanie Perera, Weyhe) im Rang nach Abt. III Nr. 4 eingetragen am 02.01.2026. Niehaus
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8	3		
9	2		
	1		

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	1	10.500,— DM	Zehntausendfünfhundert Deutsche Mark brieflose Hypothek mit 5,5 %, unter Umständen 6 % Jahreszinsen, sowie einer Nebenleistung von 4,5 % des jetzigen Nennbetrages für die Deutsche Pfandbriefanstalt, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Wiesbaden. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12.12.1959 (/11-12/ VL 47, Blatt 917) eingetragen am 24.3.1960 in Höhe von 254.000,— Deutsche Mark. Nach Verteilung des bisherigen Gesamtrechts in Höhe des jetzigen Nennbetrages hierher umgeschrieben am 15.8.1984.
2	1	12.250,— DM	Zwölftausendzweihundert Deutsche Mark brieflose Hypothek mit 5,75 %, unter Umständen 6,25 % Jahreszinsen, sowie einer Nebenleistung von 4,5 % des jetzigen Nennbetrages für die Deutsche Pfandbriefanstalt, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Wiesbaden. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12.12.1959 (/14-15/ VL 47, Blatt 917) eingetragen am 24.3.1960 in Höhe von 327.600,— Deutsche Mark. Nach Verteilung des bisherigen Gesamtrechts in Höhe des jetzigen Nennbetrages hierher umgeschrieben am 15.8.1984.
3	1	8.400,— DM	Achttausendvierhundert Deutsche Mark brieflose Grundschuld mit 8,5 % Jahreszinsen für die Freie Hansestadt Bremen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12.12.1959 (/22-24/ VL 47, Blatt 917) eingetragen am 24.3.1960 und umgeschrieben am 15.8.1984.

Bremen Vorstadt L 40 507 · Geändert am 02.01.2026 · Abdruck vom 11.01.2026 · Seite 9 von 11 Seiten

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
4	1	270.000,00 EUR	Zweihundertsiebzigttausend Euro brieflose Gesamtgrundschuld mit 19 % Zinsen jährlich für die Kreissparkasse Stade, Stade. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft besteht in Blättern 507 und 546. Gemäß Bewilligung in Blatt 507 vom 28.11.2025 (UVZ-Nr. 713/2025, Notarin Stephanie Perera, Weyhe) im Rang vor Abt. II Nr. 2 eingetragen am 02.01.2026. Niehaus

Bremen Vorstadt L 40 507 · Geändert am 02.01.2026 · Abdruck vom 11.01.2026 · Seite 11 von 11 Seiten
GS 74 Grundbuchblatt Dritte Abt. (18)

Amtsgericht Bremen

Grundbuch von

Bezirk Vorstadt L 40

Blatt 546

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 17.12.1999, Hagedorn

Bremen Vorstadt L 40 546 - Geändert am 02.01.2026 - Abdruck vom 11.01.2026 - Seite 1 von 8 Seiten

Amtsgericht Bremen

Grundbuch von Vorstadt L 40

Blatt 546

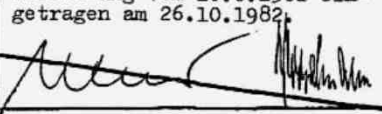
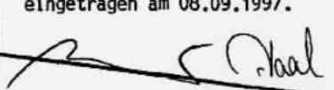
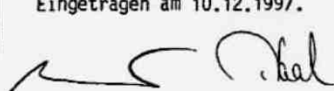
Bestandsverzeichnis

Einlegebogen
1

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			a		b	c/d	e			
	1	2	3					4		
Einer	1	-	Vorstadt L	40	317/188		nahe Kattenescher Weg, Gebäude- und Freifläche (Grundflächen der Gebäude),	-	-	17
	2/zu 1	-	1/29 (ein-neunundzwanzigstel) Vorstadt L	40	317/211	Miteigentumsanteil an dem Grundstück:	Kattenescher Weg, Freifläche,	-	8	83
Zehner										

Bremen Vorstadt L 40 546 - Geändert am 02.01.2026 - Abdruck vom 11.01.2026 - Seite 2 von 8 Seiten

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Umgeschrieben am 26.10.1982. 		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Heinz Bernhard Niemeier, Bremen, geb. 25.4.1933	1,2	Bei Umschreibung auf Grund Auflassung vom 16.8.1982 ein- getragen am 26.10.1982. 
2 a	Heinz-Egon Taute, geb. 27.10.1939,	1, 2	Auflassung vom 15.05.1997, eingetragen am 08.09.1997.
b	Ingeborg Taute geb. Geese, geb. 02.06.1942, je zu 1/2.		
3	Elli Ilse Dittert geb. Flegler, geb. 29.11.1934.	1, 2	Auflassung vom 19.09.1997. Eingetragen am 10.12.1997. 

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1,2	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die D. Nordhausen Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Bücken, Register: Amtsgericht Walsrode HRB 207766. Gemäß Bewilligung vom 24.11.2025 (UVZ-Nr. 700/2025, Notarin Stephanie Perera, Weyhe) im Rang nach Abt. III Nr. 1 eingetragen am 02.01.2026. Niehaus

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1,2	270.000,00 EUR	Zweihundertsiebzigttausend Euro brieflose Gesamtgrundschuld mit 19 % Zinsen jährlich für die Kreissparkasse Stade, Stade. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft besteht in Blättern 507 und 546. Gemäß Bewilligung in Blatt 507 vom 28.11.2025 (UVZ-Nr. 713/2025, Notarin Stephanie Perera, Weyhe) im Rang vor Abt. II Nr. 1 eingetragen am 02.01.2026. Niehaus

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 12.03.2035

Registriernummer HB-2025-005619758

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Morsumer Straße 69 28277 Bremen		
Gebäudeteil	Einfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1958		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2024		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	152,85 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ 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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))
Amselweg 40
56593 Horhausen

12.03.2025

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

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) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer HB-2025-005619758

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 35.29 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
139.1 kWh/(m²·a)



159.1 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 159.1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 120.2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert 0.50 W/(m²·K) Anforderungswert 0.35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139.1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

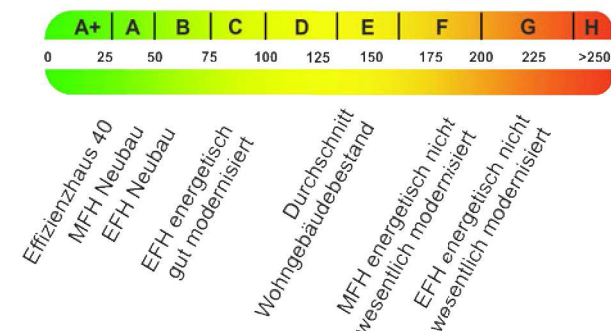
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte 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 (AN), 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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer HB-2025-005619758

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen _____ kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
_____ kWh/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] _____ kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 (AN) 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, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer HB-2025-005619758

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Außenwände	Nachträgliche Dämmung	☐	☒		
2	Dach	Nachträgliche Dämmung	☐	☒		

☐ 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)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer HB-2025-005619758

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 - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 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

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: Morsumer Straße 69, 28277 Bremen
 Ersteller: Hoeger
 Datum / 21.05.2025 / 12:17
 Zeit:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFIV [m²]
Kellergeschoß			
Zubehörfläche			
16	Keller 2	18,41	18,41
17	Keller 3	3,27	3,27
18	Vorraum	10,10	10,10
19	Keller 1	9,76	9,76
Summe Zubehörfläche		41,54	41,54
Summe Kellergeschoß		41,54	41,54
Erdgeschoß			
Wohnfläche			
	Balkon	3,97	1,99
1	Windfang	3,40	3,40
2	Flur	3,14	3,14
3	Küche	9,67	9,67
4	Wohnzimmer	22,55	22,55
Summe Wohnfläche		42,73	40,74
Summe Erdgeschoß		42,73	40,74
Obergeschoß			
Wohnfläche			
11	Kinderzimmer 2	7,39	7,39
11	Wohnzimmer	14,95	14,95
6	Flur	3,14	3,14
7	Bad/WC	3,40	3,40
8	Kinderzimmer 1	9,69	9,69
Summe Wohnfläche		38,57	38,57
Summe Obergeschoß		38,57	38,57
Dachgeschoß			
Wohnfläche			
	Dachzimmer	23,63	15,95
	Flur	0,86	0,86
Summe Wohnfläche		24,49	16,81

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: Morsumer Straße 69, 28277 Bremen
 Ersteller: Hoeger
 Datum / Zeit: 21.05.2025 / 12:17

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFIV [m²]
Zubehörfläche			
	Dachboden	15,21	7,72
Summe Zubehörfläche		15,21	7,72
Summe Dachgeschoß		39,70	24,52
Gesamtsumme		162,53	145,37

Wohn- Nutzfläche	Wohnfläche	Zubehörfläche	Total
Kellergeschoß		41,54	41,54
Erdgeschoß	40,74		40,74
Obergeschoß	38,57		38,57
Dachgeschoß	16,81	7,72	24,52
Total	96,12	49,26	145,37

planungs dienste

Sven Höger Architektur BA
 Witzlebenstrasse 10
 28327 Bremen
 mobil 0174 9853633
 s.hoeger@planungsdienste.de
 www.planungsdienste.de

This is a detailed cadastral map of a residential area in Ochtum. The map shows a grid of property lots, each labeled with a unique identification number. The lots are color-coded: pink for residential plots and grey for building footprints. The streets shown include Morsumer Straße, Beppener Straße, and Martfelder Markt. The Ochtum river is visible in the bottom left corner. The map is oriented with North at the top. The lot numbers are organized in a way that suggests a systematic survey or subdivision pattern.

Erstellt am: 19.02.2025