

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lübeck Travemünde

**Solides Haus für eine große Familie mit viel Potenzial auf  
1681qm Eigenland!**



Objekt-Nr. **OM-258175**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **885.000 €**

Mobil: 0152 59631611

23570 Lübeck Travemünde  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.681,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,80 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	276,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DIE GELEGENHEIT in Travemünde! Ein solide gebautes Haus mit viel Platz und einem großen Grundstück, welches viele Möglichkeiten eröffnet.

Sie haben Kinder oder Eltern, die Sie im Haus pflegen möchten? Dann ist dieses Haus perfekt! Die Kinder haben im OG ihren eigenen Bereich, sogar mit einer kleinen Küche. Oder Sie haben Eltern, die im Haus wohnen sollen und von Ihnen betreut werden? Ein Treppenlift ist vorhanden und macht vieles leichter. Dieser kann aber auch jederzeit wieder entfernt werden.

Durch die Größe des Grundstücks, wäre ggf. auch ein Anbau möglich. Die 4 großen Kellerräume eignen sich ebenso für Büros oder ein anderes Gewerbe. Oder Sie nutzen die Räume für die Ferienvermietung und Sie erzielen damit zusätzliche Einkünfte. Mit diesem Objekt stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen!!

Der Zugang zu diesem schönen Anwesen erfolgt durch ein imposantes Eisentor, welches aktuell neu gestrichen wird. Die Auffahrt ist beidseitig bepflanzt. Das Haus hat eine solide Bauweise und ist sehr gepflegt. Es verfügt über zwei Wohnbereiche im EG und im OG. Das OG ist über einen Treppenlift bequem erreichbar. Die Wohnräume sind großzügig geschnitten. Insgesamt fünf Zimmer verteilen sich in zwei Etagen auf ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die offene Galerie vermittelt schon beim Eintreten ein tolles Raumgefühl. Dort lassen schöne Glasbausteine viel Licht in den Eingangsbereich.

Durch einen Rundbogen betreten Sie den Essbereich und die moderne, offene Küche mit einer hochwertigen Ausstattung (Neff, Bora-Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug). Die große Kochinsel dient als optischer Raumtrenner zwischen Küchen- und Essbereich.

Durch eine große Glasschiebetür betreten Sie das Wohnzimmer (ca. 40 qm). Auf Wunsch bietet es auch Platz für einen separaten Arbeitsbereich. Durch die große bodentiefe Fensterfront hat man den Blick auf die Terrasse und in den Garten. Alle Fenster und Rahmen sind aus Teakholz und doppelt verglast.

Das Schlafzimmer im EG verfügt über ein eigenes Badezimmer mit einer trapezförmigen Badewanne und einer großen Duschkabine mit Sitzbereich. Die Einrichtung und Armaturen sind modern und zeitgemäß. Zudem befindet sich im EG noch eine kleine Gästetoilette.

Das Wohnzimmer im Obergeschoss ist ebenfalls großzügig und hat eine herrliche sonnige Loggia, die über die gesamte Breite des Hauses und nach Süden ausgerichtet ist. Zwei Schlafzimmer, eine kleine Küche und ein modernes Duschbad runden den Wohnbereich im OG ab.

Im Kellergeschoss geben zusätzlich 4 große Räume viel Platz, die eine vielfältige Nutzung erfahren können (z.B. für Feriengäste, ein Büro oder weitere Wohnräume). In 2 weiteren Räumen befindet sich die Heizungsanlage und das separate Tanklager (4 x 1.500 Liter).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei massiv gebaute Doppelgaragen, eine davon mit einem elektrischen Tor. Im Außenbereich gibt es noch zwei gepflasterte PKW-Stellplätze. So ist Platz für 6 Fahrzeuge!

Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Unzählige Pflanzen und Sträucher geben dem Garten eine besondere Abgeschlossenheit.

Zu erwähnen ist auch der schöne alte Baumbestand, wie eine große Trauerweide. Im hinteren Bereich des Hauses bietet sich noch eine Fläche an, die z.B. für das Anlegen eines kleinen Obst- und Gemüsegartens geeignet ist oder vielleicht auch für einen weiteren Anbau.

In einem Gartenhaus aus Metall werden die Gartengeräte und das Zubehör aufbewahrt.

Sie werden begeistert sein, wieviel Platz Sie in diesem Haus und auf dem Grundstück haben! Die herrlichen Ostseestrände erreichen Sie in 5 Minuten.

Selbstverständlich erhalten Sie bei Besichtigung auch Einsicht in die Bauakte und den ursprünglichen Bau des Hauses.

# Ausstattung

Ausstattung:

- Haus Baujahr 1977
- gesamte Grundstücksfläche 1681 m<sup>2</sup>, keine eingetragenen Baugrenzen
- ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller
- Spitzdachboden unausgebaut
- 2 Doppelgarage mit Abstellfläche für 4 Fahrzeuge
- 2 Aussenstellplätze gepflastert
- hochwertige offene Einbauküche
- Fußböden gefliest
- Wohnräume mit Teppich ausgelegt
- Badezimmer ausgestattet mit hochwertigen Fliesen, Armaturen und Möbeln
- trapezförmige große Badewanne
- zweifach verglaste Fenster
- 2 Terrassen mit Steinplatten
- Gartenhaus für Gartengeräte
- gepflegte Einbauküche mit hochwertigen, elektrischen Geräten:

BORA-Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug, Backofen auf bequemer Höhe, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierschrank

- 2 Tageslichtbäder
- 1 separates Gäste-WC mit Fenster
- offener Eingangsbereich/Galerie
- gedämmter Spitzboden mit Stauraummöglichkeit
- 1 Loggia mit Süd-Ausrichtung
- 2 Terrassen Süd-West Ausrichtung
- abschließbare Fenstergriffe, teilweise zusätzliche

Einbruchsicherungen im EG

- Sprechanlage mit elektrischem Toröffner und

Kamera Überwachung

Umfangreiche Renovierung in 2016:

- > neue Einbauküche u.a. mit Neff Geräten (offene Gestaltung)
- > zwei Bäder
- > hochwertiger Teppichboden (Vorwerk) im gesamten OG und im Wohn- und Schlafbereich im EG

- > große Doppelschiebeglastür zum Wohnbereich im EG
- > großer gepflasterter Stellplatz im Aussenbereich für 2 Fahrzeuge
- > elektronische Tor- und Sprechanlage

in 2020

- > neue Schornsteineinfassung
- > Dachreinigung und Isolierung

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir laden Sie ein, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren.

Das Objekt ohne Termin von außen anzusehen ist nicht möglich, weil das Tor stets geschlossen ist. Vorsorglich bitten wir darum, die Diskretion zu wahren und vom Betreten des Grundstücks und des Eingangsbereichs ohne unsere Begleitung abzusehen.

Den Besichtigungstermin stimmen Sie bitte mit der von mir beauftragten Person, Frau Dabelstein, ab. Dem Käufer entstehen dadurch KEINE Vermittlungskosten (Provision/Courtage).

Da das Objekt von PRIVAT verkauft wird, bitten wir von Makleranfragen abzusehen. Vielen Dank!

## Lage

Lübeck-Travemünde ist ein Stadtteil der Hansestadt Lübeck in Schleswig-Holstein, der direkt an der Mündung der Trave in der Lübecker Bucht liegt. Als Besonderheit gibt es in Travemünde zwei große Promenaden; die Strandpromenade an der Ostsee und die Travepromenade an der Trave, die in die Ostsee mündet.

Feiner Sandstrand und frische Meeresbrisen, so präsentiert sich das Ostseeheilbad Travemünde. Geprägt vom historischen Ortskern, dem Strandflair, den vielen Segelschiffen und Fischerbooten sind es besonders die großen Fähren, die zum Anfassen nah auf der Trave vorbeigleiten und faszinieren.

Mit den beiden Fähren für Fußgänger und Autos ist man schnell auf dem Priwall mit dem Naturschutzgebiet und einem herrlichen Naturstrand. Hier gibt es auch einen großen Jachthafen und das historische Viermast Museumsschiff "Passat". Die neue Priwall Promenade lädt auch zum Shopping oder Essen gehen ein.

Das Haus steht auf einem zurückliegenden Grundstück in der ehemaligen Fischersiedlung Teutendorf in bevorzugter Lage. Von dort aus ist die Verkehrsanbindung an Bus, Bahn und Autobahn sehr gut.

In die Travemünder Altstadt und zum feinen Sandstrand sind es ca. 2,5 km. Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auch ca. 2 km entfernt. Zum nächsten Golfplatz sind es nur ca. 5 Kilometer. Eine ca. 3 Gehminuten entfernte Buslinie im Teutendorfer Weg bringt Sie nach Lübeck oder Richtung Timmendorfer Strand.

Im Gegensatz zur lebhaften "Innenstadt" von Travemünde, erfahren Sie hier einen angenehmen Rückzugsort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Grundstück Vogelperspektive



Eingangstor

# Exposé - Galerie



Auffahrt



Zwei zusätzliche Stellplätze

# Exposé - Galerie



Garagenvorplatz



2 Doppelgaragen, 4 Plätze



Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Eingang Haus



Glasbausteine im Eingang



Galerie

# Exposé - Galerie



Blick in den Essbereich/Küche



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Offener Küchen-/Sitzbereich



Glasschiebetür Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer 1 mit Bad en suit

# Exposé - Galerie



Bad im EG Bild 1



Großer Balkon/Loggia Südlage

# Exposé - Galerie



Wohnraum im 1. OG



Schlafzimmer 2 im 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 im 1. OG



Schlafzimmer 3 im 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche im 1. OG



Duschbad im 1. OG



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie



Keller Raum 2



Keller Raum 3

# Exposé - Galerie



Keller Raum 4, Waschküche



Heizungsraum

# Exposé - Galerie



2 Aussenstellplätze



Auffahrt zum Haus



# Exposé - Galerie



Eingangstor



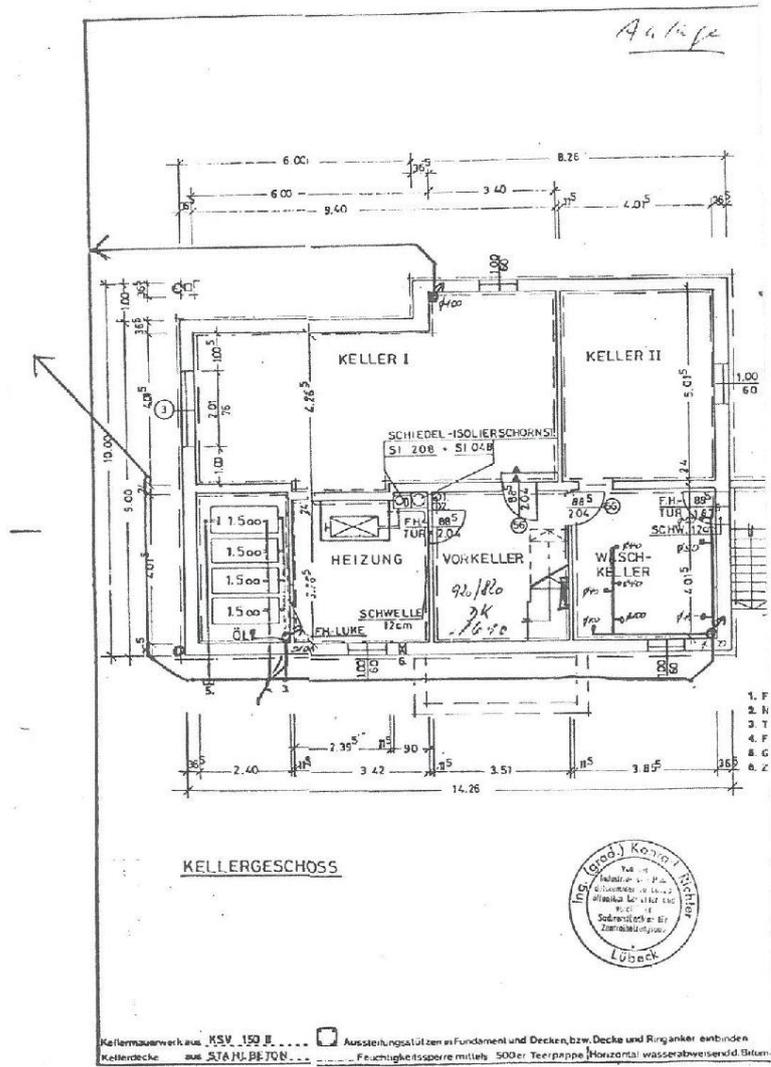
Grundstück Vogelperspektive





# Exposé - Grundrisse

Grundriss KG



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Grundstückslage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **19.02.2028**

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2018-001706814

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	Einfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	176,8 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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 der EnEV, 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:

Brünig Immobilien GmbH

Eisenstr. 1  
30916 Isernhagen

20.02.2018  
Ausstellungsdatum



ENERGIEBERATER  
Unterschrift des Ausstellers  
BSG e.V.

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

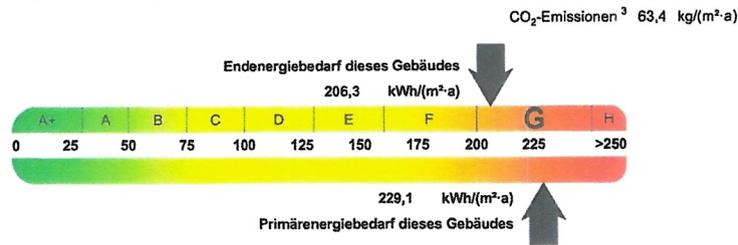
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2018-001706814

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 229,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 112,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,71 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

206,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

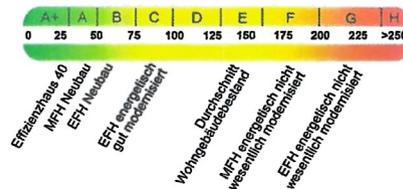
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

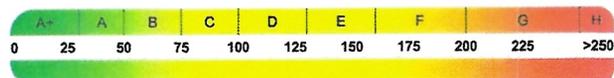
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2018-001706814

3

## Energieverbrauch



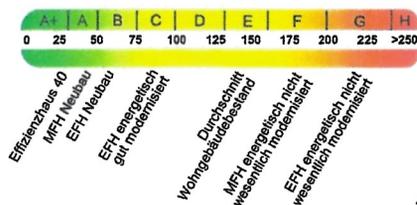
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2018-001706814

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	Erneuerung der Fenster Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Erneuerung der Heizung ( Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Brüning Immobilien GmbH  
Eisenstr. 1, 30916 Isernhagen

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

5

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^*$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Travemünde Ostseebad Ein-Zweifamilienhaus

Kartenansicht

Travemünde

