

Exposé

Zweifamilienhaus in Mechtersen

**PROVISIONSFREI Ein- bis Zweifamilienhaus im idyllischen
Reiterdorf Mechtersen**



Objekt-Nr. OM-292917

Zweifamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Claudia Hessling
Telefon: 0172 9163092

21358 Mechtersen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.315,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,66 m²	Garagen	1
Nutzfläche	333,96 m²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Haus mit Vollkeller wurde 1971 in Stahlbetonmassivbauweise (Blähtonbeton) auf einem 1.315 m² (ca. 22x60m) großen Eigentumsgrundstück in Südlage errichtet und befindet sich seither in Familienbesitz. Das Haus ist vielfältig nutzbar. Eine Familie hat hier viel Platz zum Leben, Wohnen und um diversen Hobbys nachzugehen. Auch als Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus eignet sich das Haus hervorragend. Im Windfang führt eine Treppe in das Obergeschoss, das zz. eine abgeschlossene Wohneinheit bildet. Über viele Jahre ist das Haus als Zweifamilienhaus genutzt worden, sowohl im Mehrgenerationenwohnen als auch in der Fremdvermietung des Dachgeschosses. Im Oktober 2021 wurde die Heizung für die untere Wohneinheit und den Keller erneuert (die Rechnung ist diesem Exposé beigelegt). Die neue Heizung ist so ausgelegt, dass sie mit geringen Umbauarbeiten für das ganze Haus nutzbar ist. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die obere Wohnung hat zz. eine eigene Therme. Das Haus kann durch den Vordereingang, über den Wintergarten oder durch den Keller betreten werden. Die im Erdgeschoss liegende Wohnung betritt man durch den Windfang. Linkerhand vom Flur geht die Küche ab, die einen direkten Zugang in den Ess- und Wohnbereich hat. Durch die zweite Tür auf der linken Seite betreten Sie das Wohnzimmer mit anschließendem Essbereich. Weiterhin vom Flur abgehend betreten Sie durch das Ankleidezimmer das Schlafzimmer. Im Ankleidezimmer befand sich ursprünglich ein Kinderzimmer, das zum Ankleidezimmer umfunktioniert wurde. Ein Rückbau wäre ohne großen Aufwand möglich. Ebenfalls vom Flur gehen das Bad mit ebenerdiger Dusche und ein weiteres Kinderzimmer ab. Der Zugang zum teilweise ausgebauten Keller erfolgt ebenfalls durch den Flur oder durch den Außeneingang. An der Kellertreppe ist aktuell ein Sessellift installiert. Dieser eignet sich nicht nur dazu, die Treppe bequem hinunter- oder heraufzufahren, er trägt auch Vorräte, wie z.B. Getränkeboxen, ohne zu murren.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den großen, hellen und gemütlichen Wintergarten mit Blickrichtung Süden über den großen Garten mit altem Baumbestand (ein wunderschöner Walnussbaum und mehrere Obstbäume). Eine schöne Rhododendronhecke rundet den Anblick ab. Jenseits des Gartens können Sie den Pferden beim Grasenspielen oder Herumtollen zusehen.

Die Wohnung im Obergeschoss betreten Sie durch eine separate Tür. Dieser gegenüber liegt das Kinderzimmer. Linkerhand finden Sie sowohl die Wohnküche als auch das geräumige Wohn- / Esszimmer. Auf der anderen Seite befinden sich das Bad (mit Badewanne) und das Elternschlafzimmer. Von diesem aus führt eine hübsche Raumpartreppe auf den Spitzboden (2m Durchgangshöhe), der als Arbeits-/Hobbyzimmer genutzt wurde.

Der Vollkeller ist teilweise ausgebaut und mit Tageslichtfenstern versehen. Es gibt ein großes Gästezimmer und ein Kaminzimmer mit Bar. Weiterhin sind ein Bad mit Badewanne vorhanden und drei Vorrats- bzw. Lager- oder Hobbyräume. Im Hauswirtschaftsraum findet sich die Heizung und Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner. Außerdem sind eine Werkstatt und ein separater Außenzugang vorhanden.

Die Garage (9m x 5,30m) in Holzbauweise mit elektrischem Rolltor und einem großzügigen abschließbaren Anbau wurde im Jahr 2002 errichtet. Im Garten befinden sich noch zwei weitere Geräteschuppen.

Am Ende des Exposés finden Sie einen Auszug aus der damaligen statischen Berechnung, der Sie die Baumaterialien des Wohngebäudes entnehmen können.

Das Haus steht an einer ruhigen Straße. Im Osten haben Sie einen direkten Nachbarn, ansonsten genießen Sie den freien Blick in die Natur und auf Pferdeweiden. Auf der Westseite befindet sich der Sportplatz des TSV Vögelers/Mechtersen, der moderat genutzt wird.

Ausstattung

Durch seine Südlage eignet sich das Haus hervorragend für die Ausstattung mit Photovoltaik!

Das Haus verfügt über einen sehr guten Glasfaseranschluss.

Eine Satellitenschüssel für den Fernsehempfang ist vorhanden.

Die Gasheizung wurde im Oktober 2021 erneuert.

Die Wände des Hauses bestehen aus Blähtonbeton (s. Auszug aus der Statik).

Das Erdgeschoss ist ausgestattet mit Echtholzparkett im Wohn- und Schlafzimmer sowie dem Ankleidezimmer. In den übrigen Räumen, in den Fluren und auf der Treppe zum Keller sind helle Fliesen verlegt.

Im Obergeschoss sind die Wohnräume und der Spitzboden (mit einer Durchgangshöhe von 2m) mit Teppich ausgelegt. Im Flur und in der Küche liegen aktuell PVC-Böden, das Bad ist gefliest.

Der Keller ist überwiegend gefliest, auch der Teppich im Gästezimmer liegt auf Fliesen. Ein Vorrats-/Lagerraum hat einen Betonfußboden.

Die Fenster (überwiegend Holz- ein neues Kunststofffenster mit Holzüberzug, sowie mehrere Velux-Fenster) sind doppelt verglast. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss sind mit Außenjalousien ausgestattet.

Die Dachflächen wurden regelmäßig gereinigt und versiegelt. Das Dach befindet sich in gutem Zustand.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei verkauft.

Die Kosten des Erwerbs trägt der Käufer.

VON MAKLERANFRAGEN BITTEN WIR ABZUSEHEN!

Lage

Mechtersen ist eine Gemeinde im Landkreis Lüneburg, die landwirtschaftlich geprägt ist. Das Dorf mit ca. 700 Einwohnern liegt idyllisch eingebettet in Wiesen, Feldern und Wäldern. Es gibt nur wenig Durchgangsverkehr. Mechtersen ist ein Reiterdorf. Hier haben viele Pferdefreunde mit ihren vierbeinigen Lieblingen ein Zuhause gefunden. In der unmittelbaren Umgebung gibt es weitläufige Ausreitmöglichkeiten, vor Ort den Reit- und Fahrverein Vögelsen Mechtersen e.V. und die Reitschule Mechtersen e.V. Die Natur rund um das Dorf lädt u.a. zu Wanderungen, Joggen oder Radfahren ein. Das Dorfleben wird aktiv gestaltet, z.B. durch die Freiwillige Feuerwehr, den TSV Mechtersen/Vögelsen (www.tsvvon1950.de) und die Dorfjugend.

Mechtersen ist an den öffentlichen Nahverkehr (Hamburger Verkehrsverbund) angeschlossen und nach Lüneburg ist es nur ein Katzensprung. Der Bus fährt stündlich über Vögelsen nach Lüneburg. In Lüneburg, Radbruch und Bardowick finden Sie Bahnhöfe des Nahverkehrs in Richtung Hamburg oder Uelzen und in Lüneburg natürlich auch Fernzüge.

Mechtersen verfügt mit den Dorfspatzen über einen Kindergarten. Die nächstgelegenen Schulen und viele weitere Kindergärten finden Sie in Vögelsen (Grundschule), Bardowick (Grund- und Oberschule) und Lüneburg (Grund- und Oberschulen, IGS, mehrere Gymnasien (darunter auch ein privat geführtes Gymnasium in Melbeck), Montessori-Schule, Rudolf-Steiner-Schule (Freie Waldorfschule), Förderschulen und Berufsbildende Schulen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte finden Sie in Vögelsen, Bardowick und Lüneburg.

Mechtersen - Vögelsen: 3,4 km

Mechtersen - Bardowick: 6,6 km

Mechtersen - Lüneburg: 8,9 km

Mechtersen - Hamburg: 48 km

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



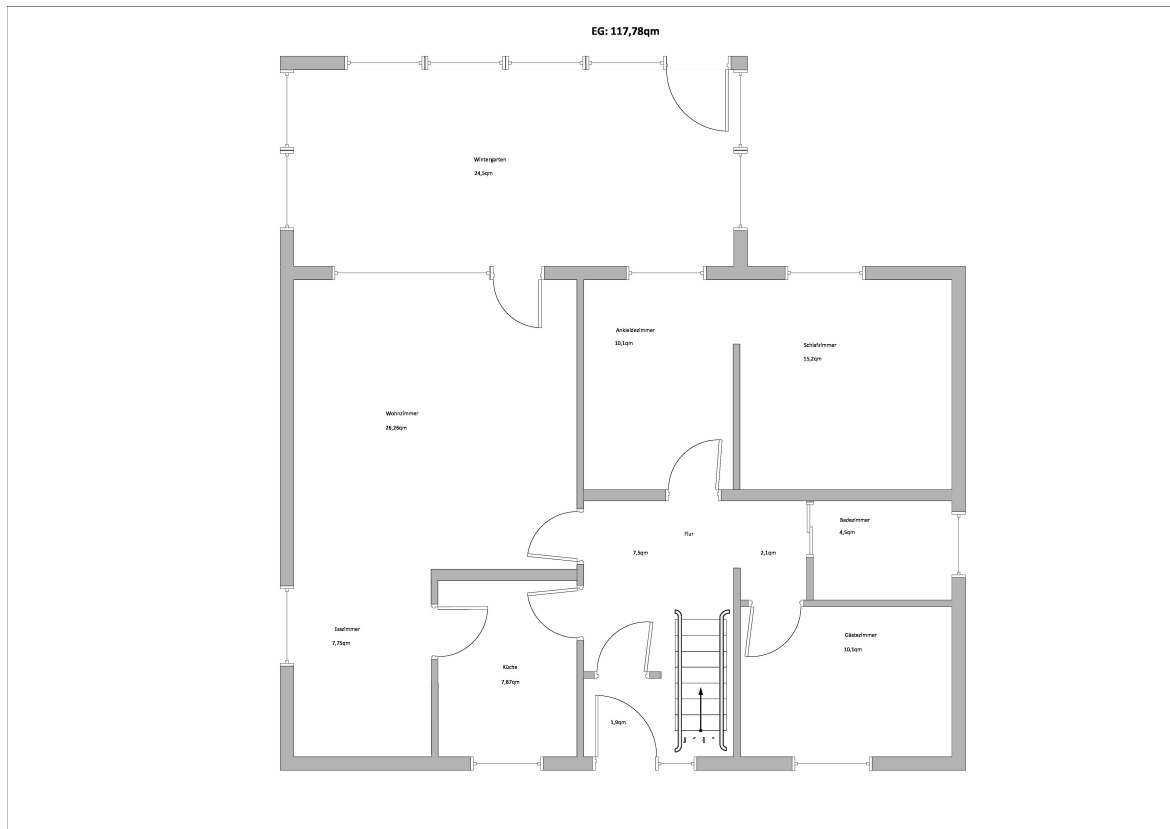
Exposé - Galerie



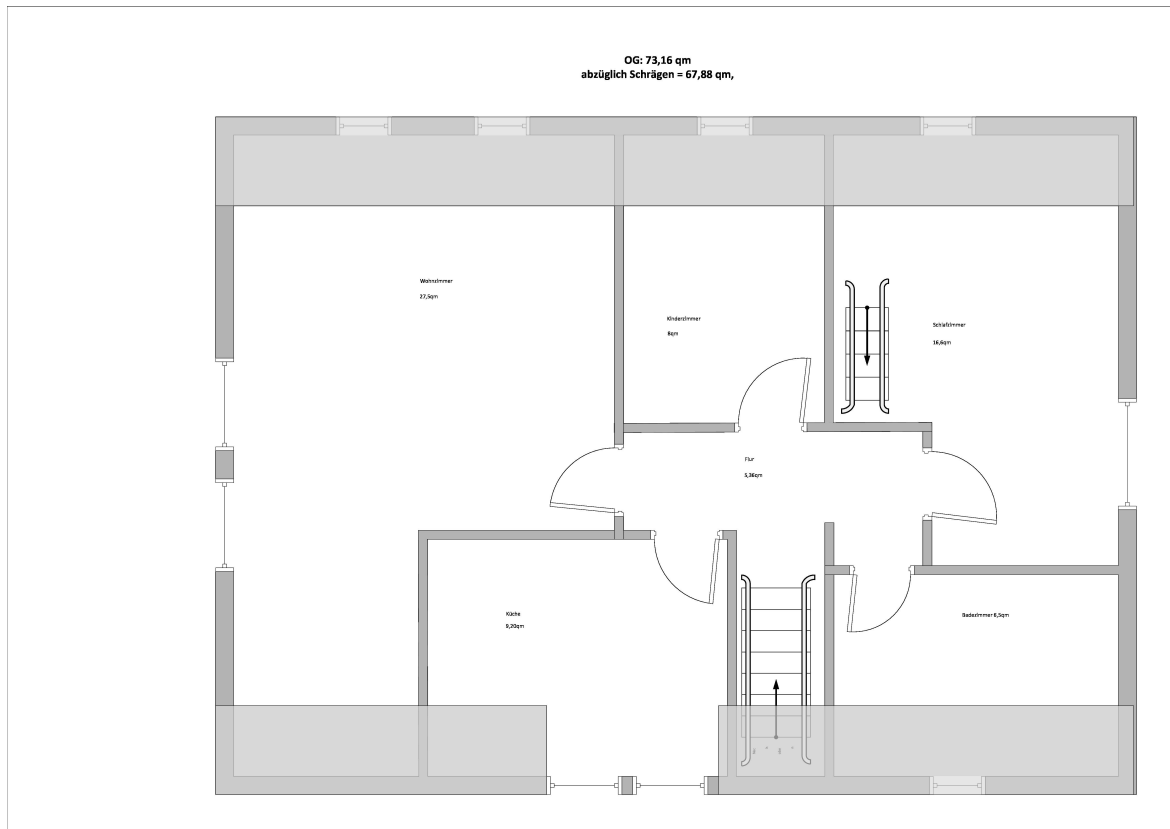
Exposé - Galerie



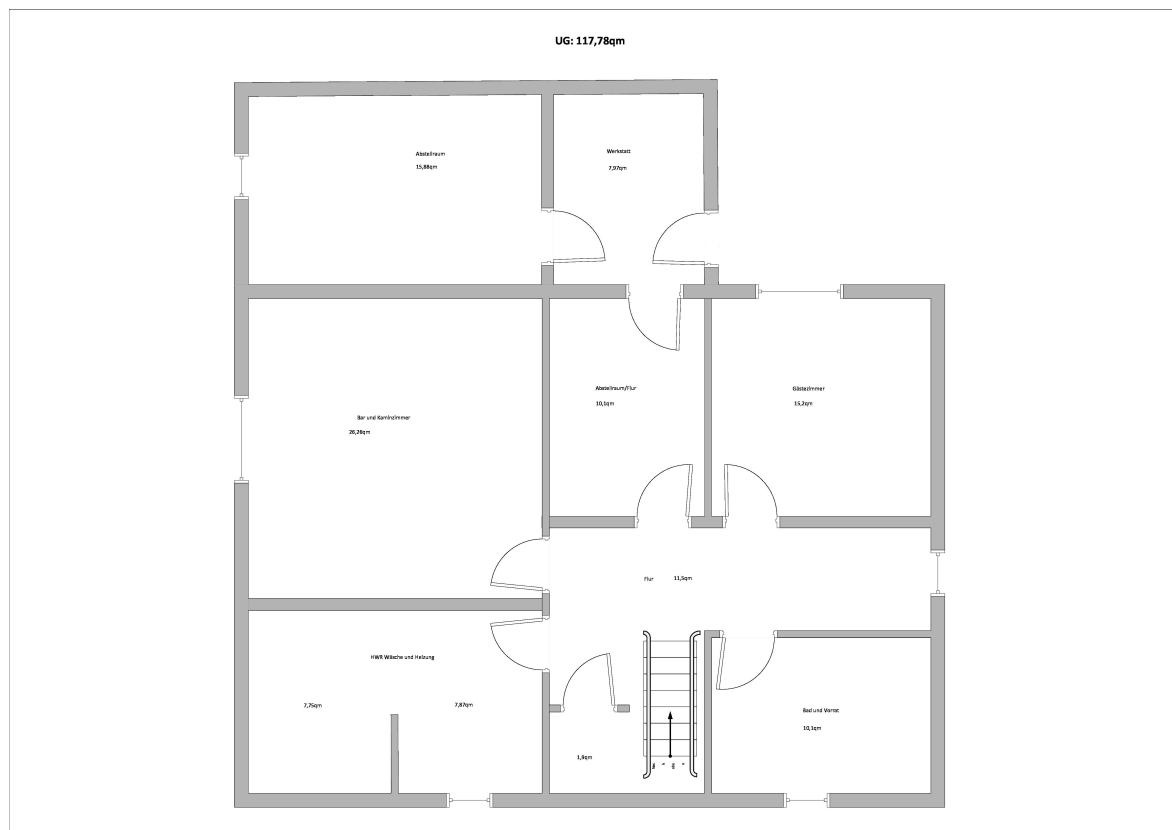
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Heizung neu 2021/10
3. Auszug Statische Berechnung
4. Lageplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: **29.06.2023**

Registriernummer: **NI-2023-004610992**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Am Bahndamm 26 21358 Mechtersen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1990, 2022		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	184	☐ 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 ☐ 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 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)
Andreas Ließke
Sottje.com
Im Dorfe 24
21394 Kirchgellersen

Unterschrift des Ausstellers

Andreas Ließke

Ausstellungsdatum 29.06.2023

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

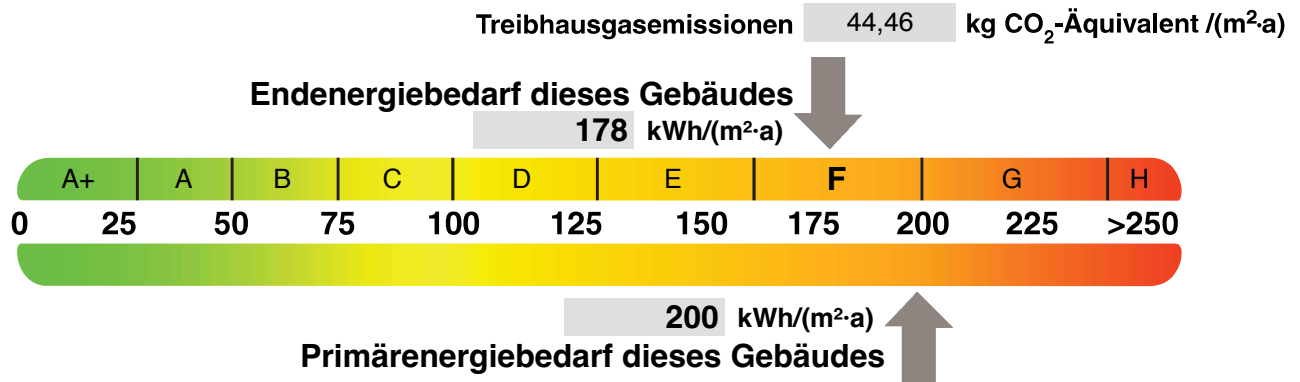
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004610992

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

178 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

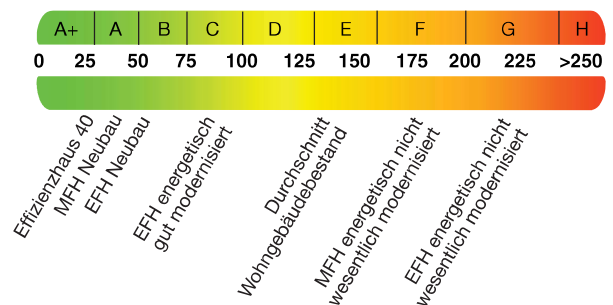
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur 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.
- ☐ Maßnahme 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 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) vom ¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

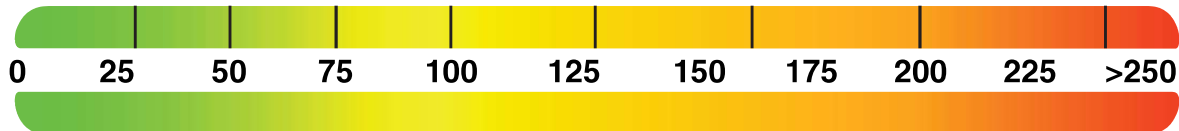
Registriernummer: NI-2023-004610992

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

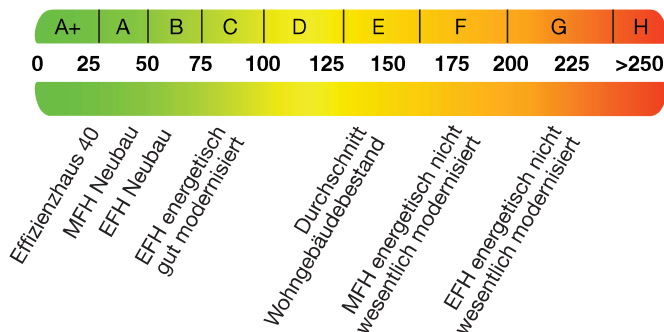
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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_{Nv}) 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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2023-004610992

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	Sonstiges	Erstellung einer PV-Anlage mit Batterie- und/oder Pufferspeicher jedoch nur zur Eigennutzung!	☒	☐		
2	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Einregulierung der Wassermengen je Heizkörper bei weiterer Anlagensanierung.	☒	☐		
3	Außenwand gg. Außenluft	Wärmedämmverbundsystem nur bei anstehender Fassadensanierung und Fenstersanierung	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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.iwu.de/publikationen/buergerinformationen/energiesparinformationen>

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 20.07.2022

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 – 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

Familie
Erwin Heßling
Am Bahndamm 26
21358 Mechtersen

Rechnung

Projekt	Beleg	Kundennummer	Datum
60	4210066	10372	29.10.2021
für Angebot		10/ 1210025	
Unser Zeichen		JZ	

Objektanschrift
Heßling
Am Bahndamm 26
21358 Mechtersen

Steuernummer Steuer-Nr.: 33/150/01997
USt. Identnummer DE264177541

Heizung Sanierung 30 Kw

Leistungsdatum:

Position	Menge	Bezeichnung	EP (EUR)	GP (EUR)
1		Heizung		
1.1		Heizgerät		
1.1.01		Therme/Junkers		
1.1.01.001	1,00	liefern und montieren	6.517,68	6.517,68
	1,00	BOSCH Gas-Brennwertgerät, Kompaktmodul Condens GC5300i WM 24/120 23		
	1,00 ST	BOSCH Installationszubehör CS 33 Anschlusssatz vertikal		
	1,00 ST	BOSCH Installationszubehör CS 28-1 Servicepaket Absperrhähne m.TAE		
	1,00 ST	BOSCH Installationszubehör CS 35 Basis-Modul f.Condens 5300i WM		
	1,000 Stk	BOEV17 BOSCH Installationszubehör EV 17 Zusatzausdehnungsgefäß 17L		
	1,00 ST	Junkers CW 400 Regler für 4 Heizkreise EMS 2		
	3,00 ST	Rohr HT-Rotstrich DN 50 x 1000mm m.einseitiger Muffe		
	1,00 ST	Kondensatpumpe FLOW CONEL m.6m Schlauch Schlauchübergang DN 50x8 / Zulaufadapter		
	1,00 ST	COSMO Magnetit-Schlammabscheider 3/4" Messing drehbar mit Zyklonkammer		
	1,00	Heizanlage Spülen und befüllen VDI 2035		
Summe 1.1.01 Therme/Junkers			6.517,68	

Übertrag 6.517,68

Familie
Erwin Heßling
21358 Mechtersen

Rechnung

Projekt	Beleg	Kundennummer	Datum
60	4210066	10372	29.10.2021

Position	Menge	Bezeichnung	EP (EUR)	GP (EUR)
1.1.02		Abgas/ Schachtsanierung Junkers		
1.1.02.001	1,00	liefern und montieren	671,55	671,55
	1,00 SET	COSMO Schachtpaket DN 80 m.Auflager,Endrohr,Stützbogen,Abstandshalter,Abdeckpl.		
	2,00 ST	COSMO Kontroll-Bogen 87 Grad DN 80/125		
	2,00 ST	COSMO Rohr Länge=500mm DN 80/125 konzentrisch		
	4,00 ST	COSMO Rohr Länge=1955mm DN 80		
	1,00 ST	COSMO Rohr Länge=955mm DN 80		
Summe 1.1.02 Abgas/ Schachtsanierung Junkers				671,55

1.1.03		Heizungsseitiger Anschluss		
1.1.03.001	1,00 Stck	liefern und montieren	404,34	404,34
	1,500 M	Kupferrohr RAL-DVGW EN 1057 22 x 1.0mm halbhart in Stangen R250		
	10,00 ST	Bogen Profipress 22mm 90 Grad Kupfer, mit Pressanschluss		
	6,000 M	Schlauchisolierung FLEX 100% EL CONEL 24 x 22mm ungeschl. Länge: 2m		
	4,00 ST	T-Stueck Profipress 22mm Kupfer, mit Pressanschluss		
	4,00 ST	Uebergangsstueck Sanpress/Profipress 22mm x 3/4"AG, Rotguss,m.Pressanschluss		
Summe 1.1.03 Heizungsseitiger Anschluss				404,34

1.1.04		Wasserseitiger Anschluss		
1.1.04.001	1,00 Stck	liefern und montieren	581,37	581,37
	2,000 M	Kupferrohr RAL-DVGW EN 1057 22 x 1.0mm halbhart in Stangen R250		
	6,000 M	Schlauchisolierung FLEX 100% EL CONEL 24 x 22mm ungeschl. Länge: 2m		
	1,00 ST	Sicherheitsgrp.Der gute Griff DN20 10bar Typ 24 Gehäuse Rotguss o.Druckminderer		
	10,00 ST	Bogen Profipress 22mm 90 Grad Kupfer, mit Pressanschluss		
	4,00 ST	T-Stueck Profipress 22mm Kupfer, mit Pressanschluss		
	4,00 ST	Uebergangsstueck Sanpress/Profipress 22mm x 3/4"AG, Rotguss,m.Pressanschluss		

Übertrag 8.174,94

Familie
 Erwin Heßling
 21358 Mechtersen

Rechnung

Projekt	Beleg	Kundennummer	Datum
60	4210066	10372	29.10.2021

Position	Menge	Bezeichnung	EP (EUR)	GP (EUR)
Summe 1.1.04 Wasserseitiger Anschluss				581,37
1.1.05 Anschluss Gas				
1.1.05.001	1,00 Stck	liefern und montieren	165,44	165,44
	2,00 ST	Bogen Profipress-G f.Gas 22mm 90 Grad Kupfer, m. Pressanschluss, Einsteckende		
	1,00 ST	Muffe Profipress-G f.Gas 22mm Kupfer, mit Pressanschluss		
	1,00 ST	Uebergangsstueck Profipress-G f.Gas RG 22mm x 1/2" AG,m.Mehrkant,Pressanschl.		
	0,500 M	Kupferrohr RAL-DVGW EN 1057 22 x 1.0mm halbhart in Stangen R250		
	1,00 Stck	Abdrücken der Gasanlage		
Summe 1.1.05 Anschluss Gas				165,44
Summe 1.1 Heizgerät				8.340,38
Summe 1 Heizung				8.340,38

Familie
 Erwin Heßling
 21358 Mechtersen

Rechnung

Projekt	Beleg	Kundennummer	Datum
60	4210066	10372	29.10.2021

Zusammenstellung

1	Heizung	8.340,38	
1.1	Heizgerät	8.340,38	
1.1.01	Therme/Junkers		6.517,68
1.1.02	Abgas/ Schachtsanierung Junkers		671,55
1.1.03	Heizungsseitiger Anschluss		404,34
1.1.04	Wasserseitiger Anschluss		581,37
1.1.05	Anschluss Gas		165,44
Gesamtbetrag		EUR	8.340,38
19 % MwSt von 8.340,38 EUR		EUR	1.584,67
Gesamtbetrag incl. MwSt		EUR	9.925,05

Nach § 14b Abs. 1 UStG sind Privatpersonen verpflichtet, die Rechnung 2 Jahre aufzubewahren.
 Die 2-Jahresfrist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Rechnung ausgestellt wurde.

Lohnnachweis nur zur Information

In diesem Beleg ist ein Lohnanteil von 1.418,16 € zuzüglich 19 % Mwst (269,45) = 1.687,61 € enthalten.

Zahlungsbedingungen

Rechnung zahlbar sofort ohne Abzug.

Statische Berechnung

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses

Bauherr: Erwin Hesslering
3140 Lüneburg
Benningsem-Str. 5

Bauort: Mechtersen

Planung und
Herstellung:

J. SCHULTZ & SÖHNE

Inh. Hartwig Schultz
BETONWERK — MONTAGEBAU

2139 Sittensen/Westerberg
Postfach 1127 - Telefon 0 42 82/425

Vorbemerkung:

Das Haus wird als eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus erstellt mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoß. Die Wandelemente aus Leichtbeton haben voll Geschosshöhe und längen bis zu 5,50 m.

Die Außenwände erhalten eine wetterbeständige Außenhaut.

Außenwände : $\gamma_{\text{mittel}} = 1080 \text{ kg/m}^3$

Innenwände : $\gamma_{\text{mittel}} = 900 \text{ kg/m}^3$

Kellerwände : $\gamma_{\text{mittel}} = 1500 \text{ kg/m}^3$

Berechnungsgrundlagen:

Sind die Entwurfszeichnungen vom 19.6.70,
die z. Zt. gültigen DIN-Vorschriften, ✓
insbesondere DIN 4225 u. DIN 4232
Technische Baubestimmungen, 'Holtzsch-
Flasengäger' Teil 6 ✓

Konstruktionangaben:

Dach: Flechtziegelgebäude

Decken: vorgefertigte Deckenplatten

Wände: vorgefertigte Wandelemente im Leichtbeton

Stürze: Stahlbeton bzw. Profilstahl

Gründung: Fundamentplatte

Material:

Nadelholz g.K II ✓

Profilstahl St 37 ✓

Stahlleichtbeton: LB 160/St IV^b (BStg)

Erdgeschoß- u. Giebelwände:

Blähton-Beton B 50, St I, St III^b, St IV^b

Kellerwände: Stahlleichtbeton LB 160/St IV^b

Fundamentplatte B 160/St IV^b

Außenwände: (von außen nach innen)

4 cm Schwerbeton

16 cm Blähton-Beton Korn 3-10 mm

4 cm Blähton-Beton Korn 0-3 mm

24 cm

Innenwände

12, 16, 20 u. 24 cm im B50

Bewehrung der Wandplatten

Innen- und Außenwände erhalten eine
senkrechte Bewehrung $F_s = F_s'$ R 92 (BStg)
als Transport- und Rißbewehrung

Beschreibung der Decken

Die Deckenplatten werden als Stahlleichtbetonplatten $d = 18 \text{ cm}$ in Betongüte LB 160 in max Breiten von 3,00 m und Längen bis zu 6,00 m (Bewehrung lt. stat. Berechnung) hergestellt.

Die Auflagerungstiefe der Platten soll im Montagezustand mind. 8 cm betragen. Die Verbindung der Deckenplatten untereinander erfolgt ebenfalls durch Vergußfugen und Bewehrung.

Die Platten werden am Bauwerk durch umlaufende Ringbalken zu geschlossenen Scheiben zusammengefügt.

5. Ausführungspläne -

Die Ableitung der Horizontalkräfte erfolgt durch Kontaktwirkung infolge Vermörtelung zwischen Wand und Deckenscheibe. Zusätzlich ist durch die senkrechten Bewehrungsstäbe der Wände (je Fuge $1 \times 10^{\text{II}}$) und den Montagebalken ($a \approx 1,00 \text{ m} \times 16^{\text{I}}$) eine Verbindung mit den Ringankern geschaffen.

Nachweis der Wärmedämmung DIN 4108

Dachhausbau:

12 mm Rigipsplatten

$$0,012 / 0,18 = 0,067 \text{ m}^2 \text{h}^\circ / \text{keel}$$

50 mm Steinwolle

$$\frac{0,050 / 0,035 = 1,430}{1 / \Lambda = 1,497}$$

Erdgeschossdecke:

35 mm Estrich

$$0,035 / 1,75 = 0,020 \text{ m}^2 \text{h}^\circ / \text{keel}$$

20 mm Steinwollplatten

$$0,020 / 0,035 = 0,571$$

180 mm Leichtbeton Rohwichte 1,3

$$0,180 / 0,55 = 0,327$$

$$1 / \Lambda = 0,918$$

Hellerdecke:

wie Erdgeschossdecke

$$1 / \Lambda = 0,918 \text{ m}^2 \text{h}^\circ / \text{keel}$$

Erdgeschoss u. Giebelwände:

40 mm Beton

$$0,040 / 1,75 = 0,023 \text{ m}^2 \text{h}^\circ / \text{keel}$$

160 mm Blähton-Beton 3-10

$$0,160 / 0,25 = 0,640$$

40 mm " " 0-3

$$0,040 / 0,28 = 0,143$$

$$1 / \Lambda = 0,806$$

LAGEPLAN

M. 1 : 500

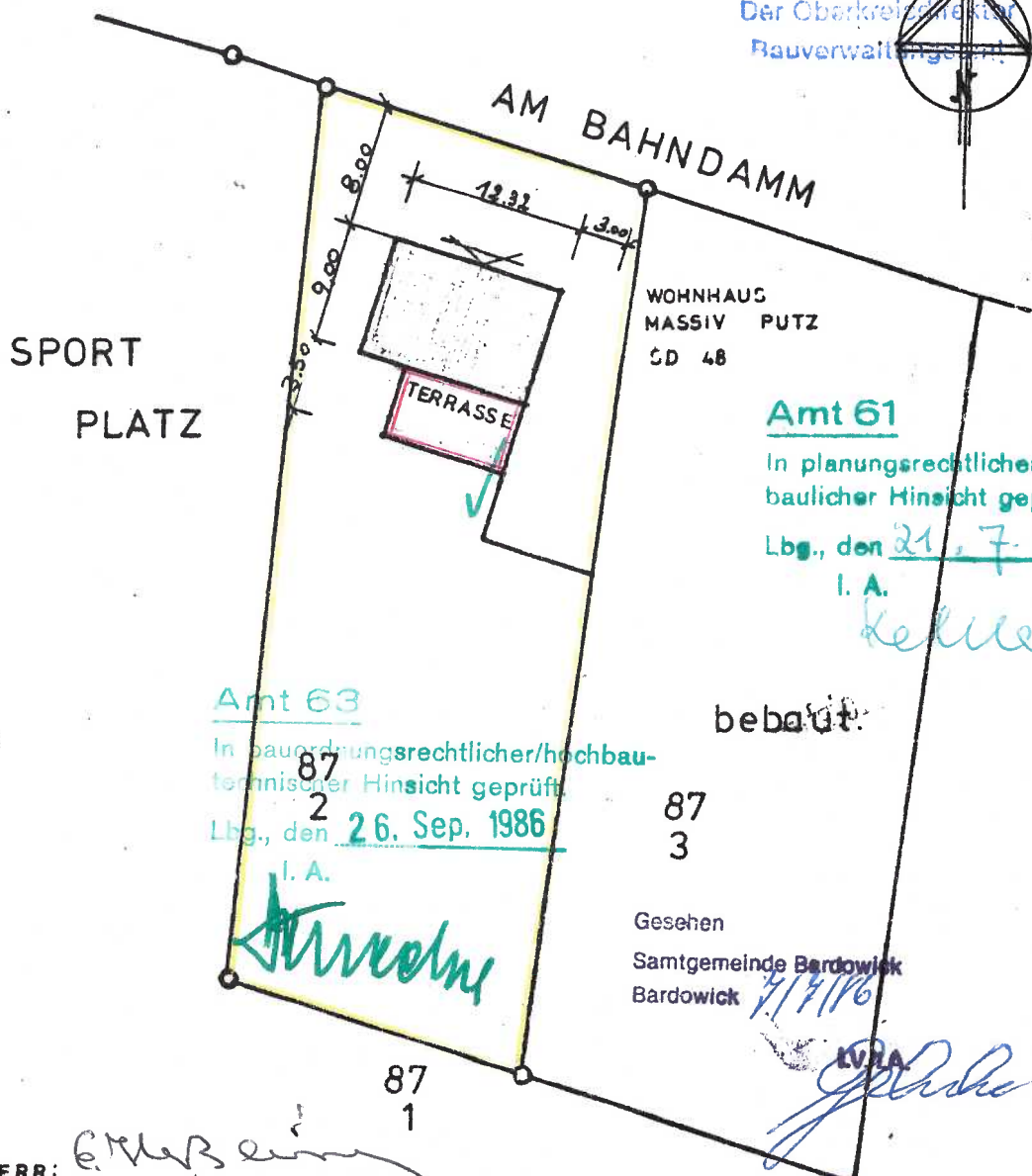
BAUHERR : INDIGARD U. ERWIN HESSLING

BAUORT : AM BAHNDAMM 26
3141 MECHTERSEN

BAUVORHABEN: DACHGESCHOSSAUSBAU

FLUR : 1

Baubehörde genehmigt
Anlage zur Baugenehmigung
Nr. - 670/86
Landkreis Lüneburg
Der Oberkreisdirektor
Bauverwaltungsamt



DER BAUHERR:

Indigard Hessling

Stein Embesen
Bauunternehmen GmbH
Lindenstraße 11
2121 Embesen
Tel. 041 341 311