

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Maasholm-Bad

### Haus mit 3 Ferienwohnungen + 3 erschlossenen Baugrundstücken an der Ostsee/Schlei Maasholm



Objekt-Nr. **OM-186469**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
N. Geest

Lee 172  
24404 Maasholm-Bad  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.423,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	11,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	336,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aktuell stell ich Ihnen ein großes Haus und die letzten bebaubaren Grundstücke im Umkreis von Maasholm vor:

Wohnfläche: 336m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche alle insg. ca.: 2423m<sup>2</sup> siehe Flurkarte

1. Grundstück: №330 = 635m<sup>2</sup>
2. Grundstück mit Haus und Auffahrt: №329 + №262 = insg. 690m<sup>2</sup>
3. Grundstück: № 268 = 575m<sup>2</sup>
4. Grundstück: № 269 = 523m<sup>2</sup>

Haus:

Zimmer: 11

2 Geschosse + Dachboden

Baujahr: 1973

Balkon als Wintergarten mit Fußbodenheizung, Garten, Terrasse

3 Stellplätze vor dem Haus,

+ 2 Garagen am Haus

Werkstatt + Pellets Raum

Saunaraum

- Böden: Fliesenboden, Teppichboden, Marmorfliesen, Marmortreppe

- Privat nutzbar, Gewerbehäuser mit geringer Laufkundschaft oder Vermietung von Ferienwohnungen

Es liegt ein Energieausweis vor.

Wir bieten eine ehemalige familiengeführte Ferienwohnungen-Vermietung zum Verkauf an. Aus den Räumen im Erdgeschoss lassen sich tolle Ideen verwirklichen. Atelier, Büro, Fitness, Yoga Raum, der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Da sich alle Wände zwischen den 2 vorderen Wohnungen entfernen lassen.

Naturliebhaber schätzen auch die Rehe, Eichhörnchen, Igel und Vogelwelt, die sich auf dem großen Grundstück zuhause fühlen.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung.

## Ausstattung

- 1 Wannenbad, 4 Duschbäder, alle Bäder mit Tageslicht-Fenster

- 1 Sauna, 1 Pool im Garten (3,6 x 7,20 x 1,5)

Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei!

Sie können das Objekt als Privathaus und für Geschäftsideen mit geringer Laufkundschaft nutzen. Durch die insgesamt 4 Grundstücke und die Größe des Gebäudes ist hier viel möglich, sich persönlich, kreativ und geschäftlich zu entfalten.

Im EG befindet sich eine Pellets-Solar-Heizungsanlage.

Die Immobilie nutzt eine Solaranlage und heizt dort den Wasserverbrauch im Sommer an. Dadurch wird weniger Pellets verbraucht.

Über den Eingangsflur mit Spiegelglas Front bis zum Boden, gelangen Sie ins Haus. Zusätzlich befindet sich noch ein Apartment neben dem Flur.

Über eine helle Marmortreppe gelangen sie ins 1.OG. Rechts befindet sich ein großes, hochdeckiges sonnendurchflutetes Wohnzimmer mit Ost-Südlage. Ein 2. kleiner Pellets-Ofen kann genutzt werden. Er ist unbenutzt. Sie können ihn jederzeit entfernen oder wieder zum Kamin umfunktionieren.

Ein Esszimmer, eine Küche, 2 Zimmer, 1 Duschbad, ein Gäste-WC und ein überdachter Balkon mit Schiebefenstern und Fußbodenheizung befinden sich ebenfalls auf der 1. Etage.

Die Küche ist sehr klein, eine Erweiterung, durch einen Durchbruch zum Esszimmer ist möglich und man hätte dann eine tolle Ost-Süd Fensterfront.

Über eine Wendeltreppe geht es ins 2. OG, das durch eine abschließbare Glasfront vom 1.OG getrennt ist. Auf dieser Etage befinden sich 2 Ferienwohnungen + 1 kleines Zimmer mit verstecktem Stauraum und ein Badezimmer mit Wanne.

Im Flur der 2. Etage befindet sich eine runterklappbare Dachbodentreppe. Der Dachraum streckt sich über die gesamte Breite des Hauses.

Vereinbaren Sie einen Termin zur Besichtigung.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Maasholm-Bad ist unweit entfernt von Maasholm. Das Haus grenzt an ein bewirtschaftetes Ackerfeld. Dahinter wurde ein Ackerfeld aufgeforstet und ein Wald ist entstanden, der direkt an die Ostsee grenzt.

Ca. 10 Minuten Fußweg zur Ostsee und zur Schlei.

Der Maasholmer Hafen mit seinen zwei Yachthäfen und dem Fischereihafen, sowie die Nähe zur Schlei und der Ostsee sind nicht nur für Segler interessant. Das maritime Flair der Halbinsel Oehe begeistert nicht nur Wassersportfreunde, sondern auch Bewohner und Urlauber, die die frische Luft, Natur, Tierwelt, Ruhe und Erholung am Wasser suchen.

Nicht nur der Bäckerwagen 3 Straßen weiter, die Fischbrötchen und Restaurants aus Maasholm und Umgebung, sondern auch die Städte Kappeln, Eckernförde, Schleswig, Kiel, Flensburg, ... laden zum Versorgen und shoppen ein.

Der anerkannte Erholungs- und Ferienort Maasholm, ist einer der schönsten Erholungsgebiete Norddeutschlands und es ist wirklich ein Privileg, hier zu wohnen.

Er bietet auch Radfahrern eine große Vielfalt an Ausflugszielen und Radtouren. Neben dem idyllischen Fischerdorf warten auch ein Café, eine Segelschule, Surfschule, Supermarkt, Eisdiele, Hochseeangeln, Walkingrouten, Werft, Radwanderwege, verschiedene Restaurants und eine Fischräucherei auf ihren Besuch. Direkt an der Wasserkreuzung Ostsee und der Einfahrt Schleimünde in die Schlei können sie das Naturerlebniszentrum besuchen oder an Naturschutzführungen im Vogelschutzgebiet teilnehmen. Der viele Kilometer lange Ostseestrand mit Hundestrand und im Winter über die Sandbänke reiten, sind nur einige Highlights der schönen Gegend rund um Maasholm.

Bildungseinrichtungen, Ärzte- und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls in direkter Nähe in Kappeln.

Vereinbaren Sie einen Termin zur Besichtigung.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



vorne oben links

# Exposé - Galerie



vorne oben rechts



Haus Hinteransicht

# Exposé - Galerie



Hinterm Haus Grundstück



Eingang Spiegelglas

# Exposé - Galerie



Flur EG



Treppe EG in Realität breiter

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach links



Wohnzimmer rechts mit Esszi.



# Exposé - Galerie



Balkon mit Fußbodenheizung



Wendeltreppe zum 2.Geschoss

# Exposé - Galerie



Eingang 2. Geschoss



Garagen

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 21.07.2020

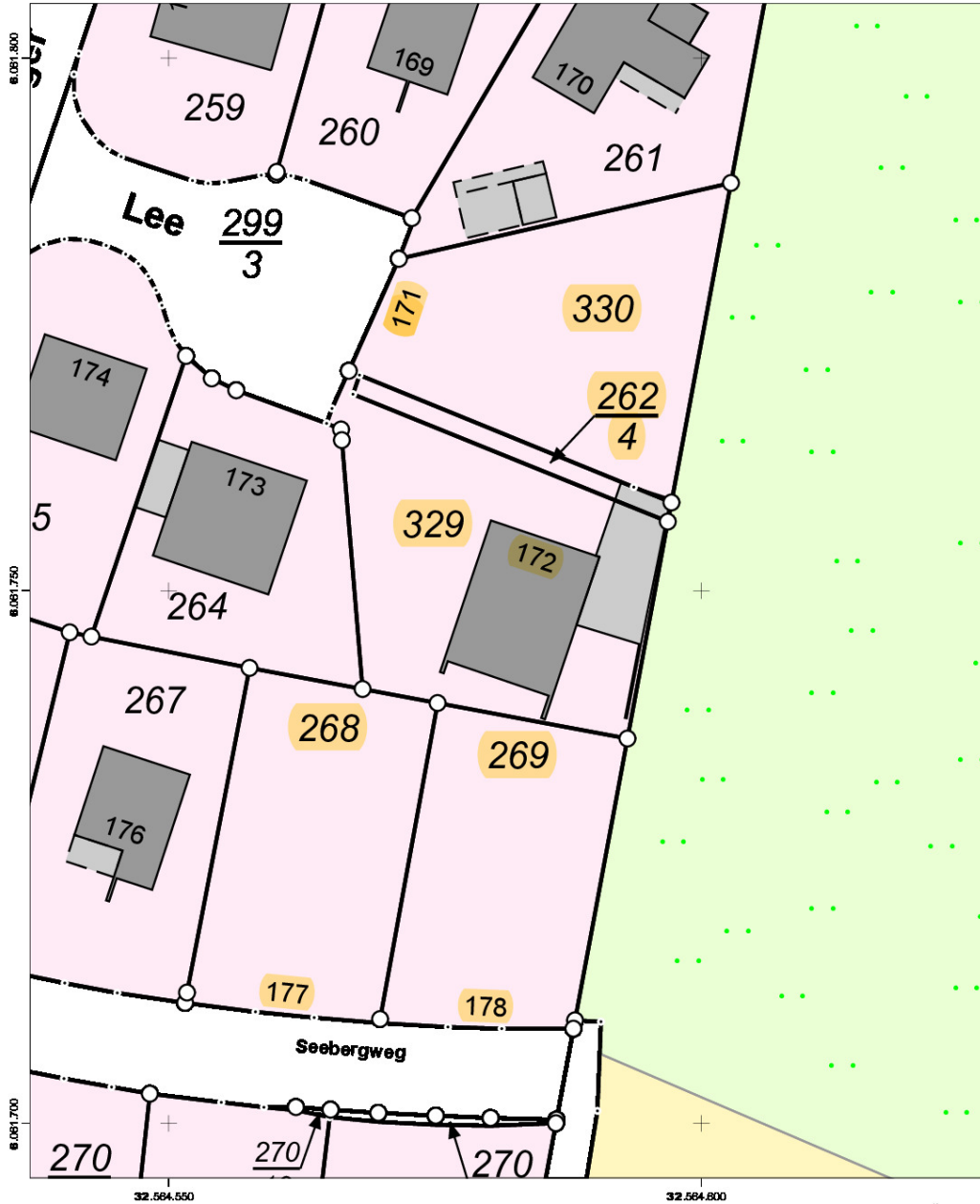
Flurstück: 329  
Flur: 3  
Gemarkung: Maasholm

Gemeinde: Maasholm  
Kreis: Schleswig-Flensburg

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein

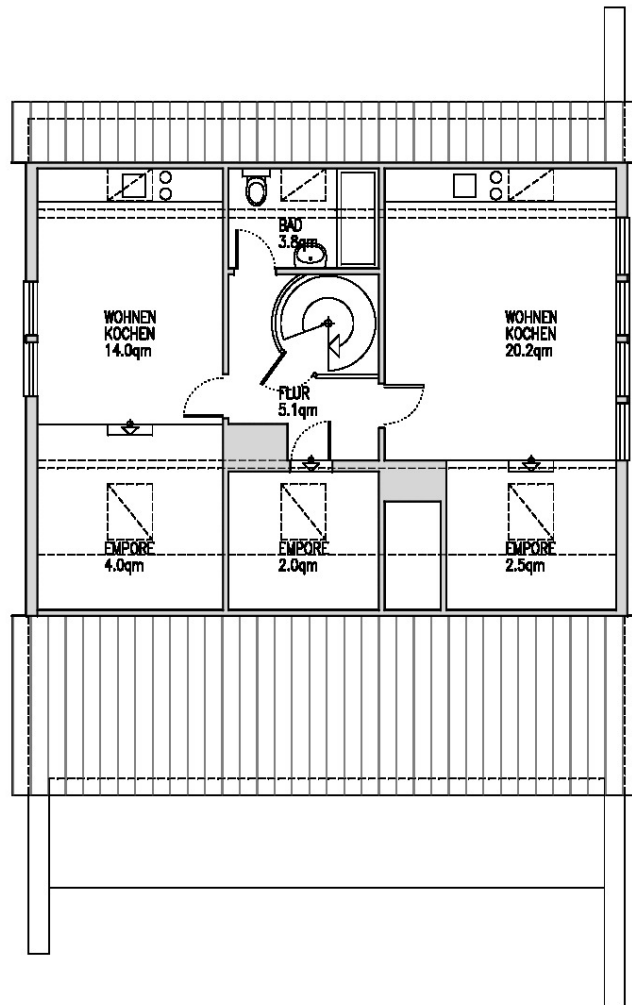


Ertelnde Stelle: Katasteramt  
Graf-Zepelin-Straße 20  
24941 Flensburg  
Telefon: 0461 5046-0  
E-Mail: Poststelle-Flensburg@LVermGeo.landsh.de



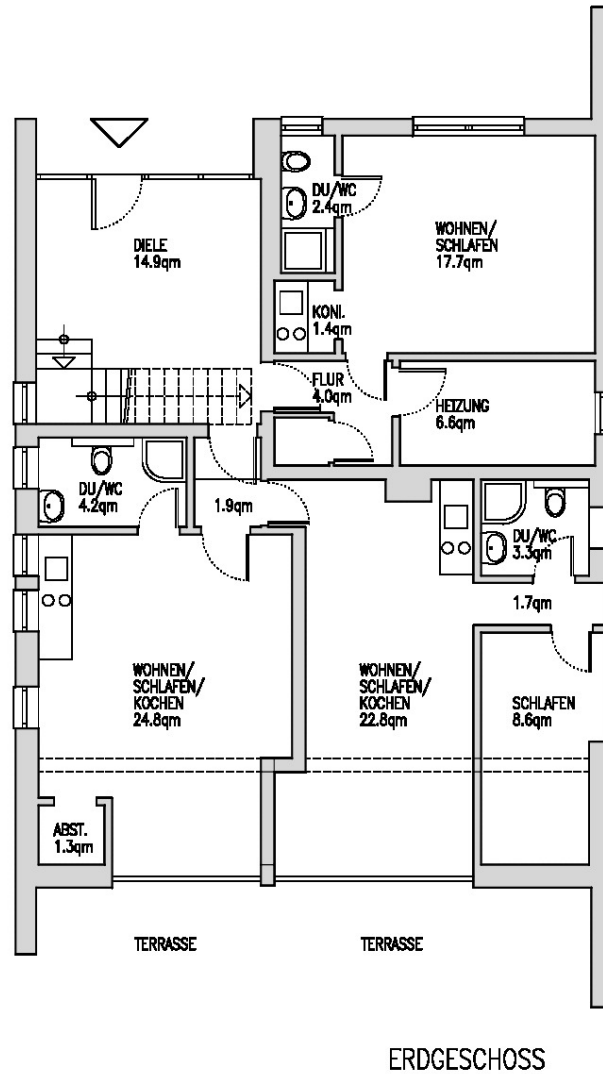
Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).

# Exposé - Grundrisse

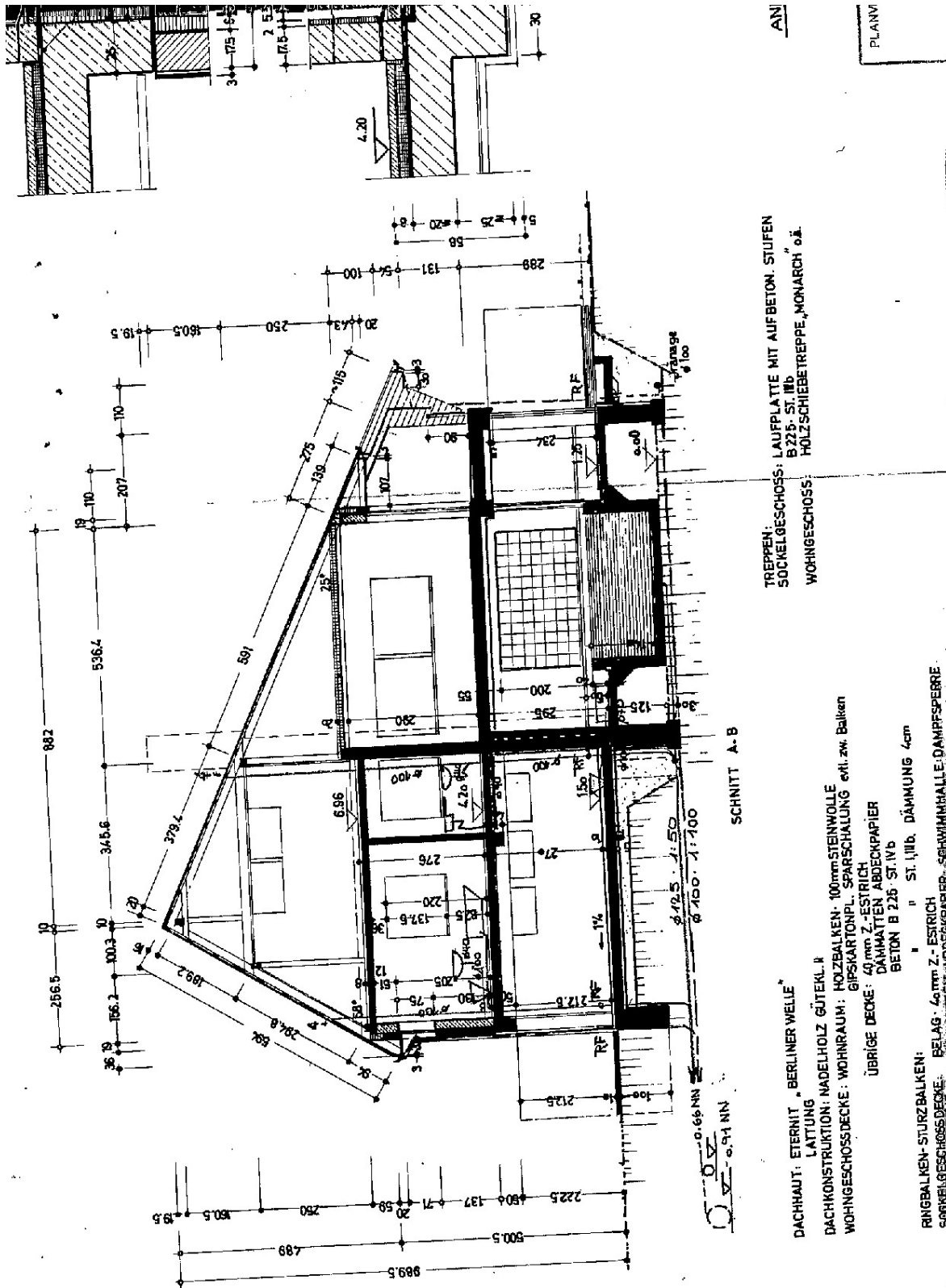


DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



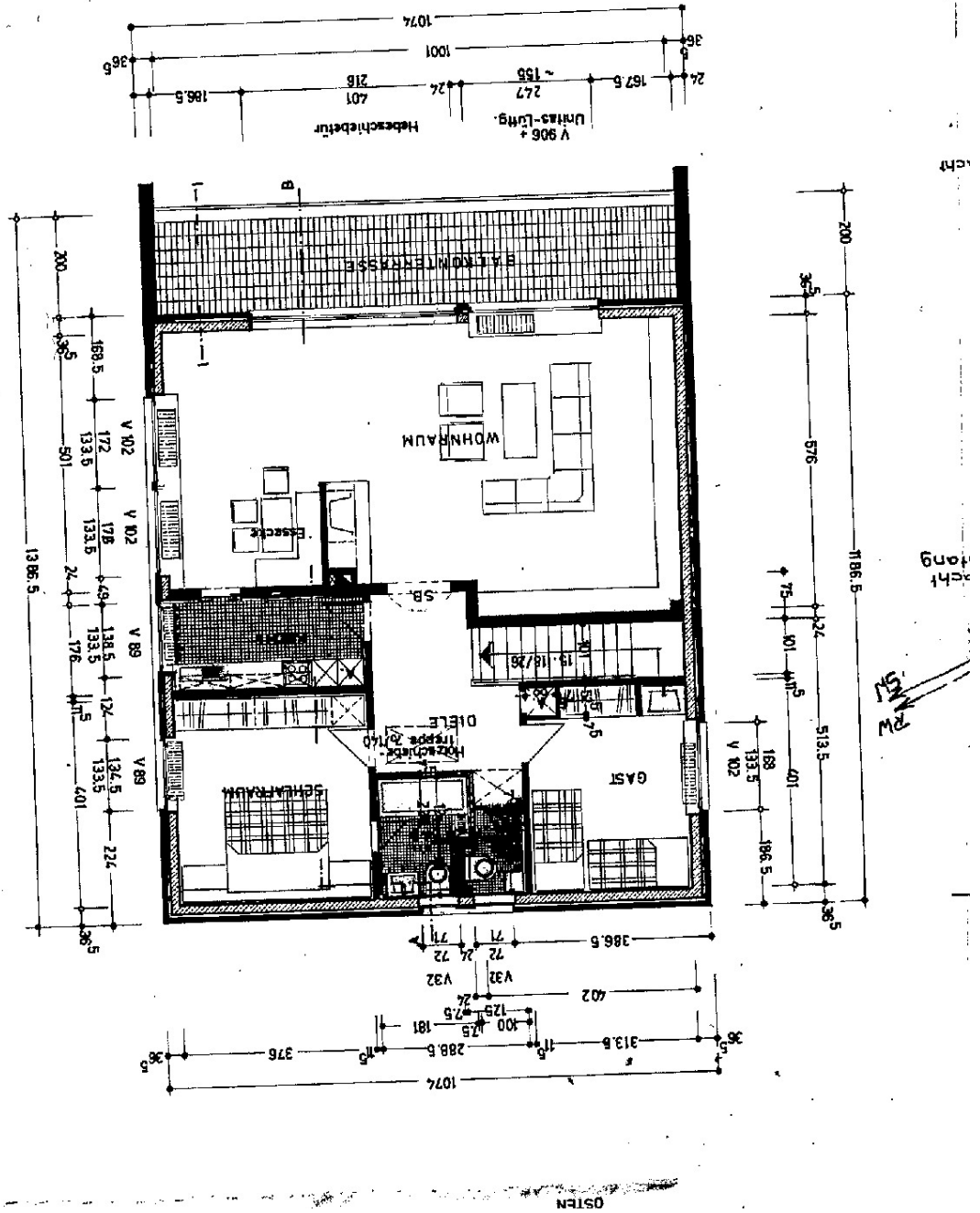
TREPPEN: LAUFPLATTE MIT AUFBETON, STUFEN  
 SOCKELGESCHOSS: B 22.5 - ST. IVb  
 WOHNGESCHOSS: HOLZSCHIEBETREPPEN, MONARCH o.ä.

SCHNITT A-B

- DACHHAUT: ETERNIT, BERLINER WELLE
- DACHKONSTRUKTION: NADELHOLZ GÜTEKL. II
- WOHNGESCHOSSDECKE: WOHNRaum: 100mm STEINWOLLE  
 GIPSKARTONPL. SPARSCHALUNG extl. zw. Balken
- ÜBRIGE DECKE: 40mm Z.-ESTRICH  
 DAMMMATTEN, ABDECKPAPIER  
 BETON B 22.5 - ST. IVb
- RINGBALKEN-STURZBALKEN: 110mm ST. IVb, DÄMMUNG 4cm
- SOCKELGESCHOSSDECKE: BELAG: 40mm Z.-ESTRICH  
 DAMMMATTEN, ABDECKPAPIER, SCHWIMMHALLE, DAMPSPERRE

# Exposé - Grundrisse

**AUSSENWAND:** 11,5cm KSV=18/150/M/DF  
 Lufthaut korrosionsfreie Drahtanker 10Stk/m<sup>2</sup>  
 Hinterlüftung 150cm/20m<sup>2</sup>  
**INNENWÄNDE:** KSV 18/150/1 NF  
 17,5cm YTONG GS ZB/1  
 2cm STYROPOR  
**LEICHTWÄNDE:** YTONG GS ZB - 7,5cm  
 o KSL 14/750/1 1 1/2 NF



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Grundriss Norden
3. Grundriss
4. Grundriss
5. Grundriss

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 11.05.2030

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2020-003185886

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Lee 172, 24404 Maasholm
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015
Anzahl Wohnungen	5
Gebäudenutzfläche (An)	336 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Pellets
Erneuerbare Energien	Art: Pellets / Solar      Verwendung: Heizung / WW
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung   Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf      (Änderung/Erweiterung)      (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 beigefügt (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

11.05.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2020-003185886

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup>



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>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 §3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach §9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[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 Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

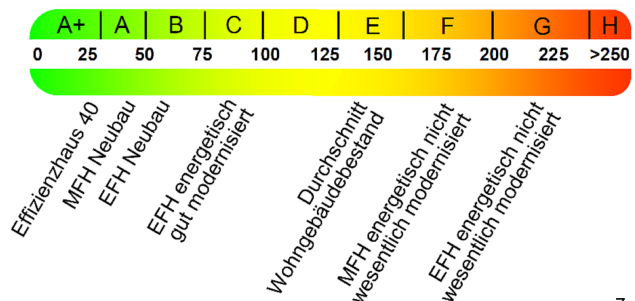
Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

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

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle Ht': W/(m<sup>2</sup>K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

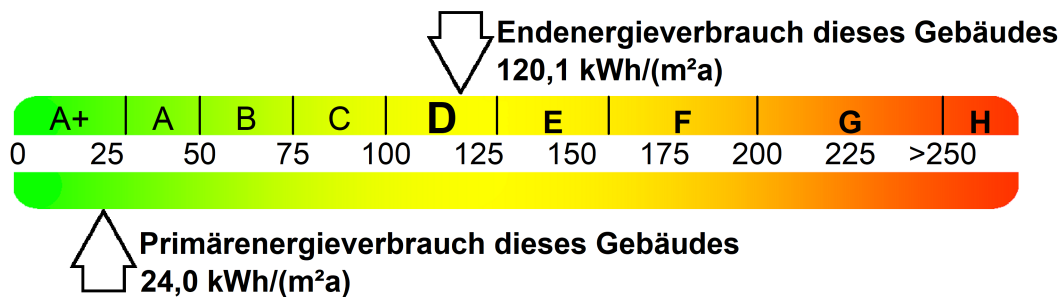
gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2020-003185886

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch



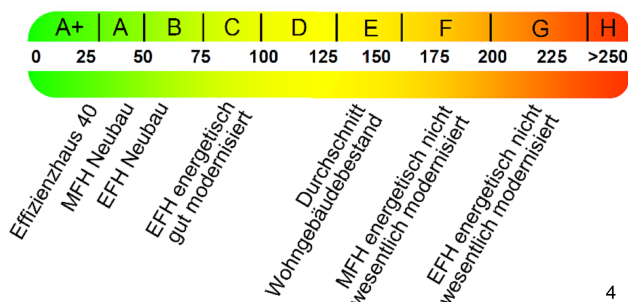
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,1 kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.11.2016	31.10.2019	Pellets	0,20	98000	16130	81870	1,06
01.11.2016	31.10.2019	Leerstand	0,20	17120	4839	12281	1,06

## Vergleichswerte Endenergie



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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2020-003185886

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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<sup>(Angaben freiwillig)</sup>

<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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## 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 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>1</sup>). 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.

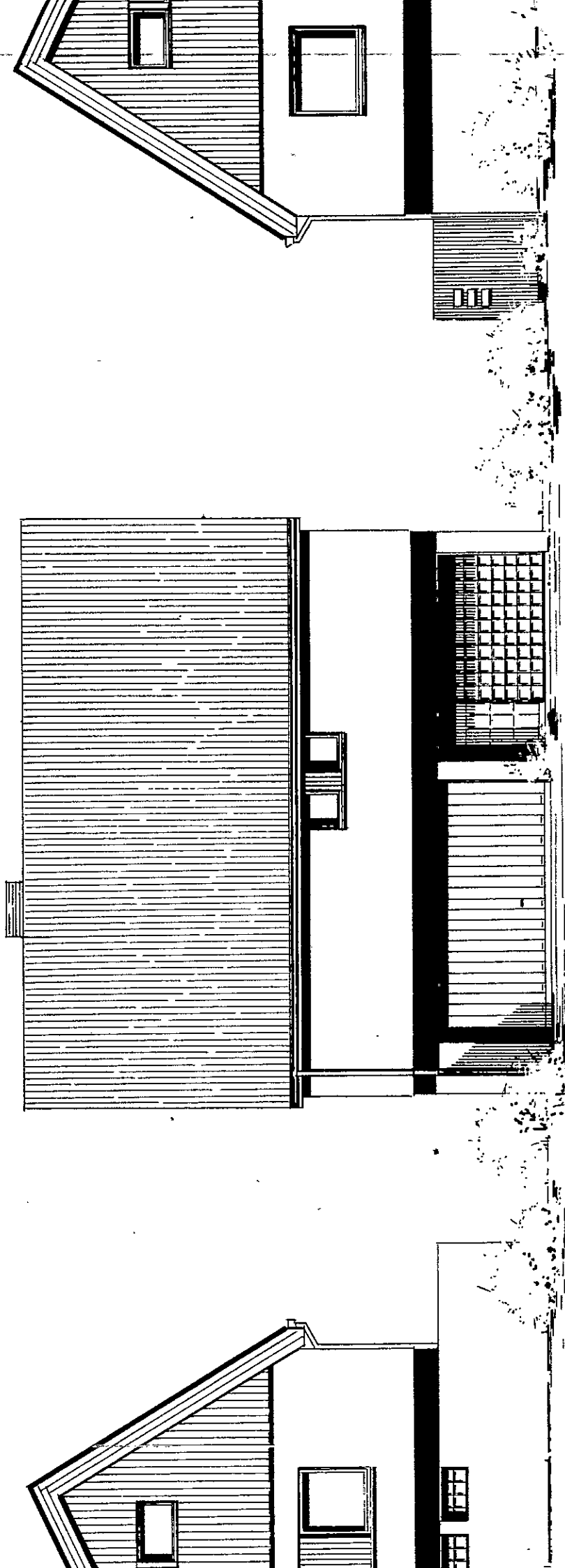
### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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.

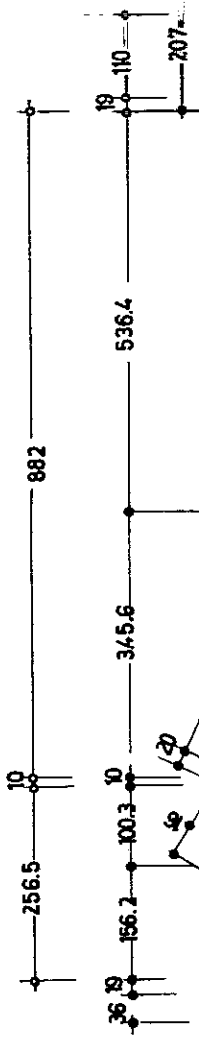
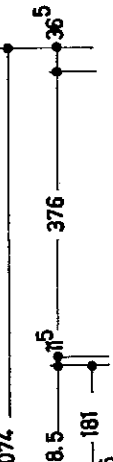
### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

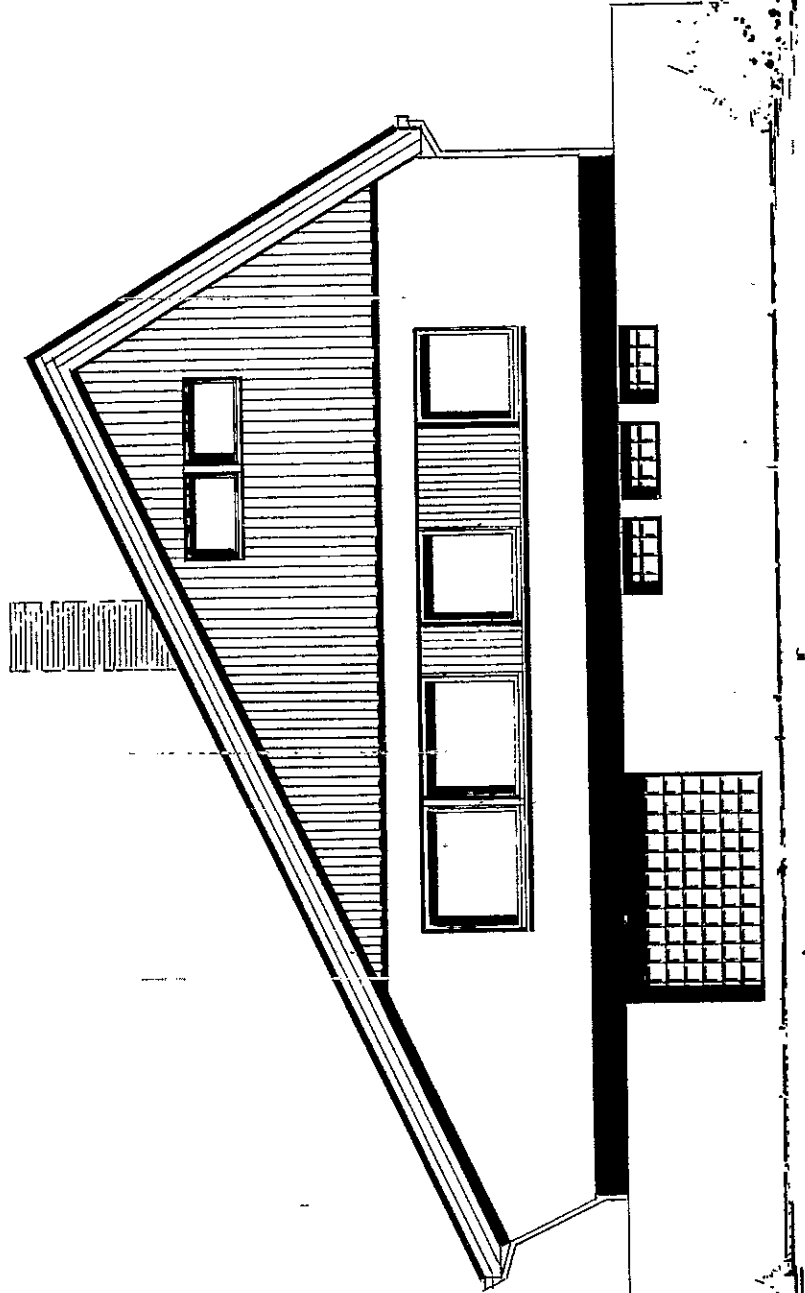
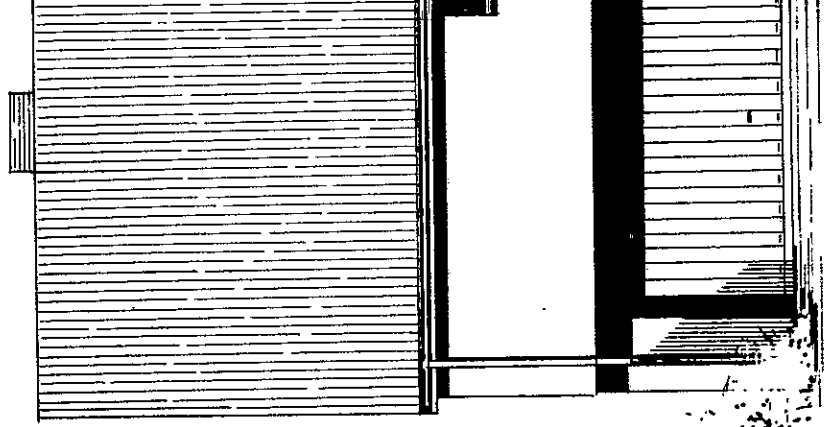
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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

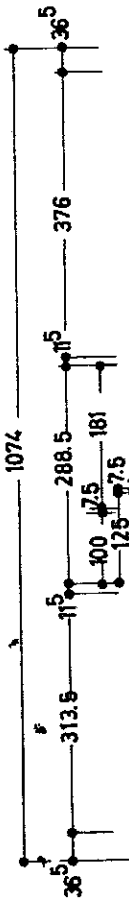


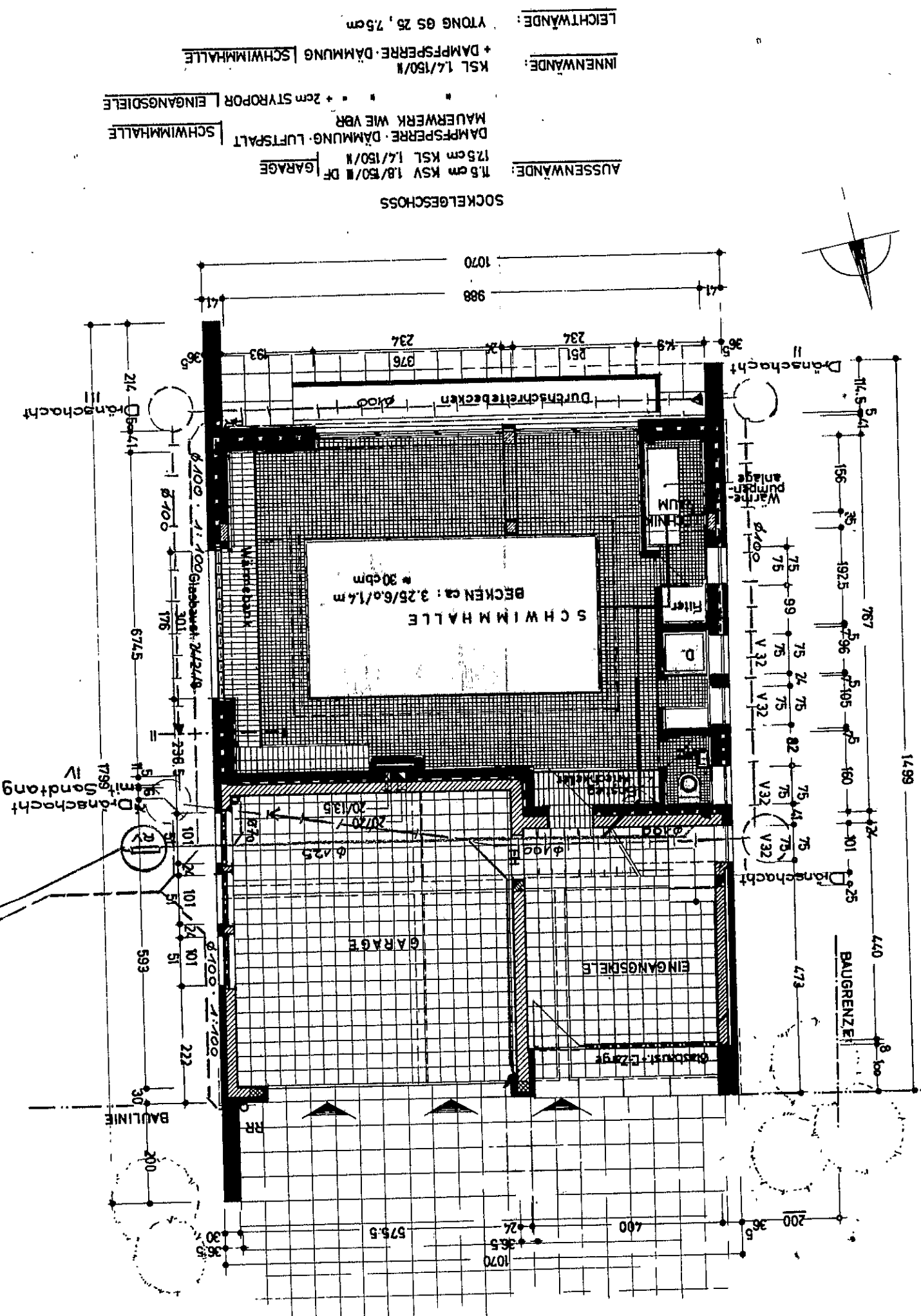
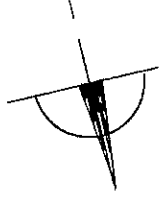
NORDEN





OSTEN



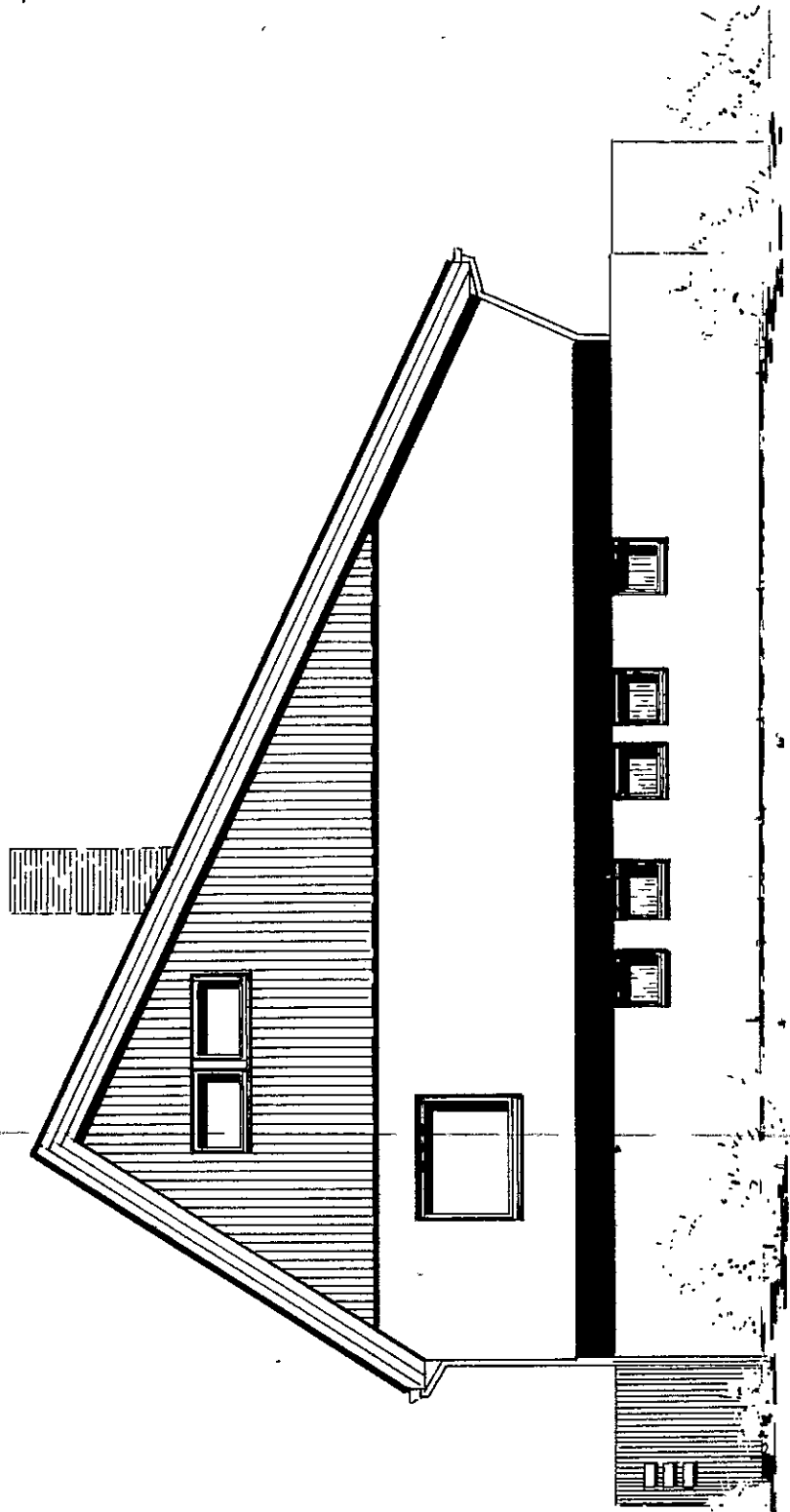


**AUSSENWÄNDE:** 11,5 cm KSV 1,8/150/II DF GARAGE  
**INNENWÄNDE:** KSL 1,4/150/II + DAMPFSPERRE · DÄMMUNG | SCHWIMMBADHÄLLE  
**LEICHTWÄNDE:** YTONG GS 25, 7,5 cm

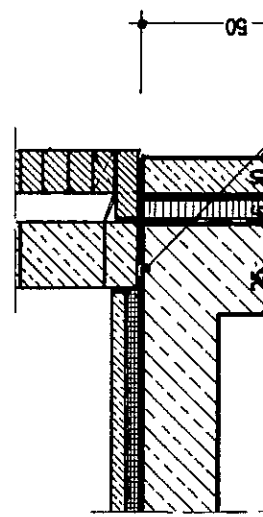
**SOCKELGESCHOSS**

**DAMPFSPERRE · DÄMMUNG · LUFTSPALT | SCHWIMMBADHÄLLE**  
 MAUERWERK WIE VBR  
 \* \* \* 2cm STYROPOR | EINGANGSDIELE

13



WESTEN



882

19

110

207

110

110

536.4

345.6

08

05