

Exposé

Einfamilienhaus in Flensburg

Sonniges Raumwunder in schöner Lage provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-237408

Einfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

24944 Flensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	767,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	175,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	150,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grundsolides großes Einfamilienhaus in schöner Flensburger Lage sucht provisionsfrei neue Bewohner.

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet "Twedter Feld" und zum Strand Solitude.

Balkon und teilüberdachte Terrasse sind südwestlich (sonnig) ausgerichtet ebenso wie der naturnah gestaltete Garten. Zum Haus gehören eine WoMo-Garage, eine Tiefgarage sowie ein Schuppen für Gartengeräte.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Fernwärme, ein kräftiger Kamin und Energieeffizienzklasse D sorgen für energetische Sanierungsbefreiung für lange Zeit ohne Gedanken über Neueinbau von Wärmepumpen etc.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 175 qm, dazu kommt eine Nutzfläche von 150 qm. Der Dachboden ist noch zusätzlich ausbaufähig (ca. 55 qm).

Gemeinsames Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (z.B. getrennt Ober-/Untergeschoss) wäre gut möglich.

In der oberen Etage – dem Zentrum des Hauses - finden Sie drei Schlafräume, das Wannenbad, eine Gästetoilette, die Küche sowie das Wohnzimmer mit Essbereich. Für wohlige Wärme sorgt ein im Jahr 2016 errichteter Kaminofen, der durch seine Specksteinummantelung längerfristig Wärme abgibt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen großen Balkon, von dem aus man in den Garten blickt (Südwest-Richtung).

Des Weiteren führt eine Treppe vom Wohnzimmer aus direkt zur teilweise überdachten großen Terrasse sowie in ein im Souterrain gelegenen großen Raum, der u.a. als unteres Wohnzimmer/Büro genutzt werden kann. Ein zweiter Kaminanschluss/-zug ist zusätzlich in diesem Raum vorhanden. Von der Terrasse (Granit 2007) gelangt man zur Sauna (Baujahr 2019).

Im unteren Stockwerk (Souterrain) finden Sie den schon erwähnten großen Raum, zwei kleine Zimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum/Waschküche, den Heizungsraum sowie eine kleine Werkstatt. Auch zur kleinen beheizbaren Garage gelangen Sie vom unteren Flur aus.

Das Haus (BJ 1965, Innenbereich meist aus den 90er Jahren) mit guter Grundsubstanz wurde ständig zwischen 1995-2023 modernisiert (z.B. neues Laumans-Dach 1999, Balkonsanierung 2005, Graniterrasse/Drainagen/Kontrollschächte 2007, viele Fenster/Eingangsbereich/Granittreppe 2008, teilweise Echtholzparkett 2015, Kamineinbau 2016 - Caminos-Vulkano-Kamin/Dauerbrandofen mit Specksteinverkleidung, 7 kW, 148 m³ Raumheizvermögen; Brennstoffe: Holz, Braunkohle, Extrazit; Sauna 2019 u.a.m.).

Ausstattung

Das Haus (BJ 1965, Innenbereich meist aus den 90er Jahren) mit guter Grundsubstanz wurde ständig zwischen 1995-2023 modernisiert (z.B. neues Laumans-Dach 1999, Balkonsanierung 2023, Graniterrasse/Drainagen/Kontrollschächte 2007, viele Fenster/Eingangsbereich/Granittreppe 2008, teilweise Echtholzparkett 2015, Kamineinbau 2016 - Caminos-Vulkano-Kamin/Dauerbrandofen mit Specksteinverkleidung, 7 kW, 148 m³ Raumheizvermögen; Brennstoffe: Holz, Braunkohle, Extrazit; Sauna 2019 u.a.m.). Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Fernwärme und Energieeffizienzklasse D sorgen für energetische Sanierungsbefreiung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Anfragen unter vstaehrATyahoo.de

Lage

Die sehr gute Lage resultiert im Wesentlichen aus drei Gründen:

1. Naturnah: Strand Solitüde 950m (Imbiss, Gaststätte, Minigolf), Naturschutzgebiet Twedter Feld

300m, Strand Fahrensodde (Segel- und Kanuclubs, Gaststätten) 1,5 km, Strand Meierwik 2 km,

Strand Glücksburg (Segelclubs, Imbiss/Gaststätten, diverse Sportmöglichkeiten) 4 km,

2. Urbane Infrastruktur: verschiedene Buslinien in unmittelbarer Nähe, Twedter Plack mit

Supermärkten, Bäcker, Ärzten, Apotheken,... 900m, (Wasser-)Sportmöglichkeiten in unmittelbarer

Nähe (siehe 1.)

3. Soziales Miteinander: altersgemischte Nachbarschaft des Straßenzuges (kein

Durchgangsverkehr, 30km/h)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Luftbild

Exposé - Galerie



Straßenansicht mit WoMo-Garage



Straßenansicht mit Tiefgarage

Exposé - Galerie



Gartenseite Haus von Südwest



Balkonblick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenblick über Terrasse



Balkonblick nach Südost

Exposé - Galerie



Balkonblick Richtung Westen

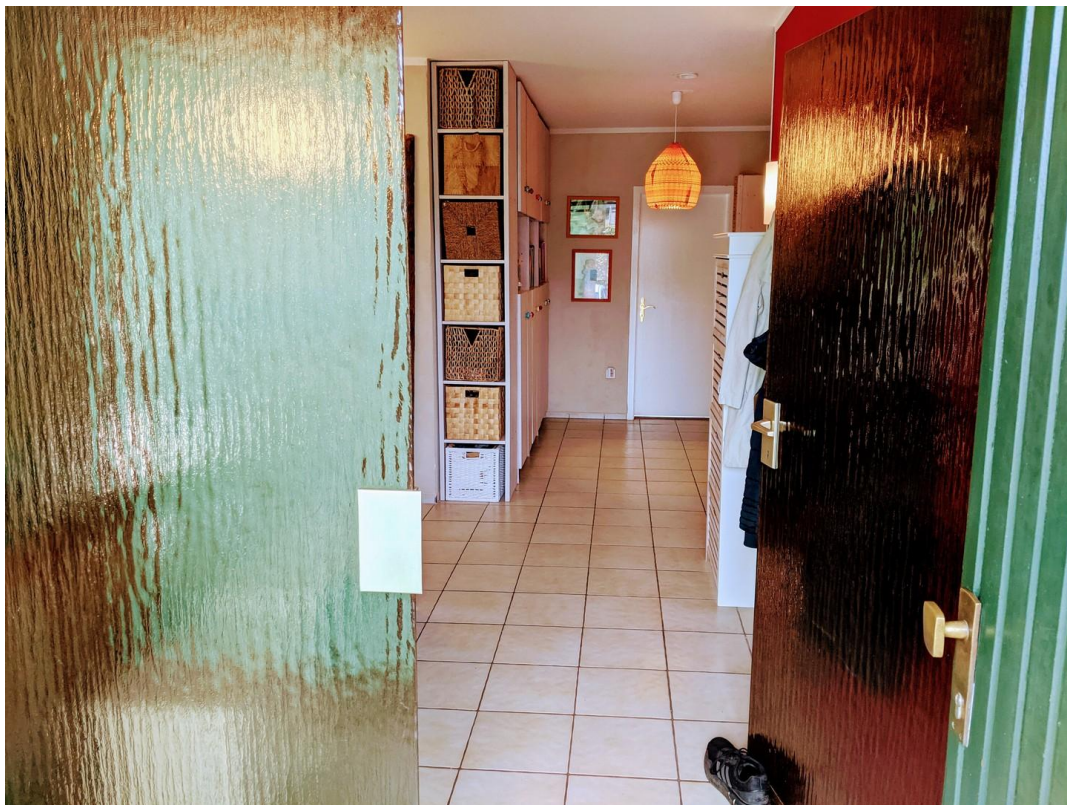


Gartenblick nach Südsüdost

Exposé - Galerie



Sauna an der Terrasse



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



oberer Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer zum Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Küche - Poggenpohl 1995

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Wannenbad - 2019 saniert



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Souterrain



Arbeitszimmer - Souterrain

Exposé - Galerie



Waschküche



Badestrand Solitüde 900m

Exposé - Galerie



NSG Twedter Feld 250m



Strand Fahrensodde 1,5km

Exposé - Galerie



Strand Meierwik 2km



Strand Glücksburg 4km

Exposé - Grundrisse



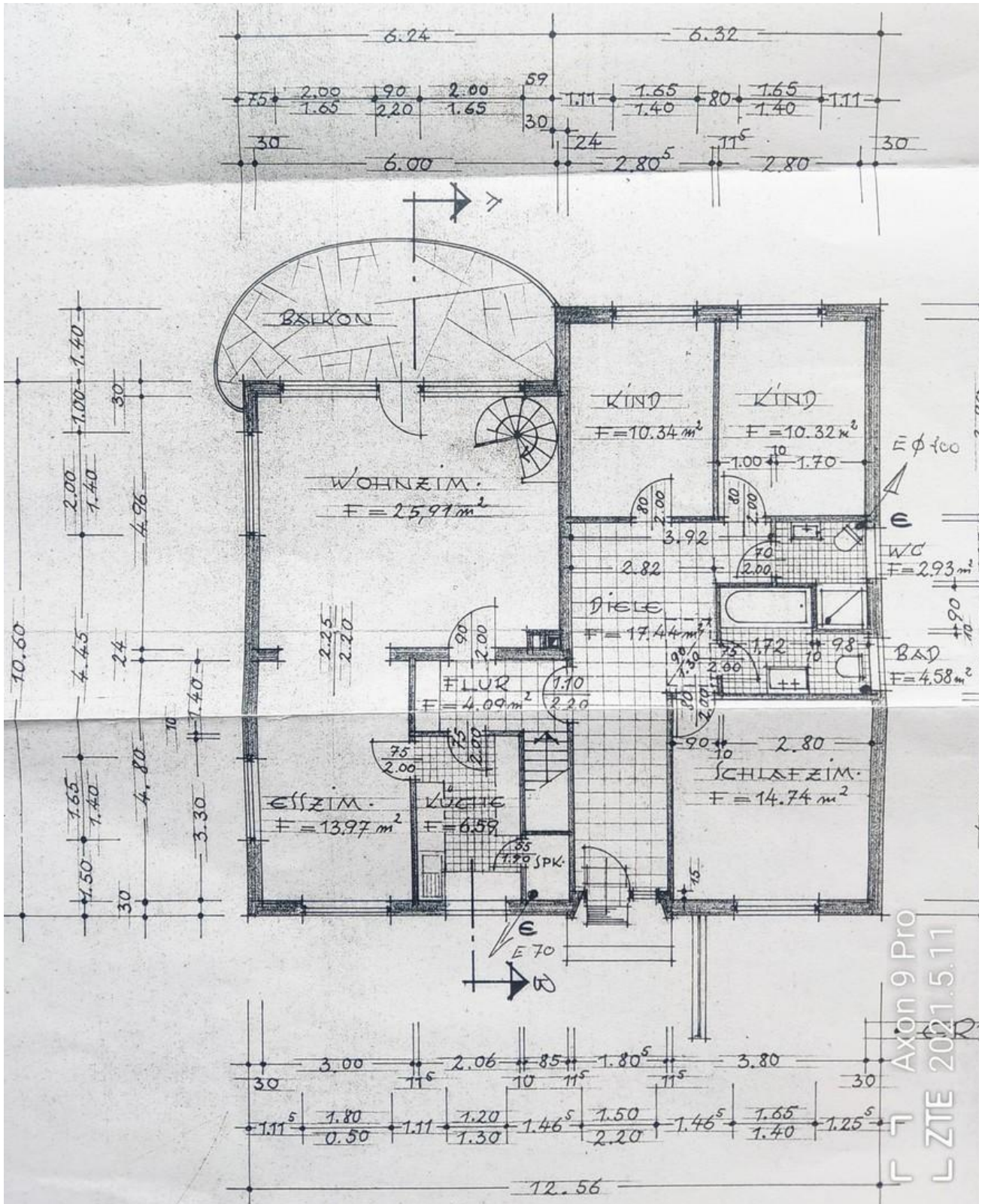
3D-Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



3D-Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG alt

Exposé - Grundrisse



OG

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



OG

Untergeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 2023
2. Datenblatt Energieausweis


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 25.04.2033 Ausweis ID 12335036 Registriernummer SH-2023-004518216

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Fliederbogen 22, 24944 Flensburg		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1980		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	265 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme HKW EB, Brennholz		
Erneuerbare Energien	Art: Nachwachsend	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (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

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:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

25.04.2023

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

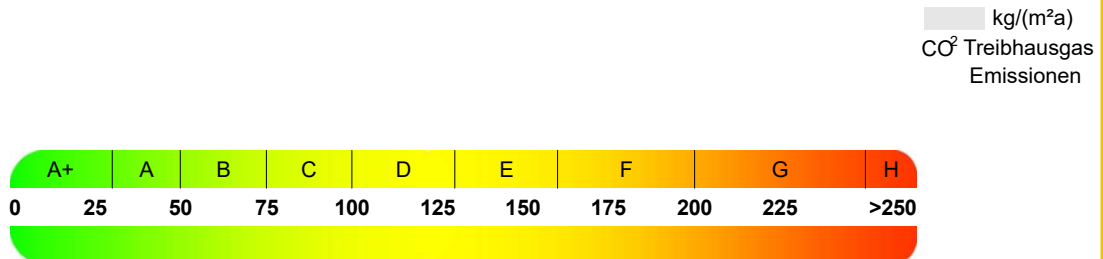
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

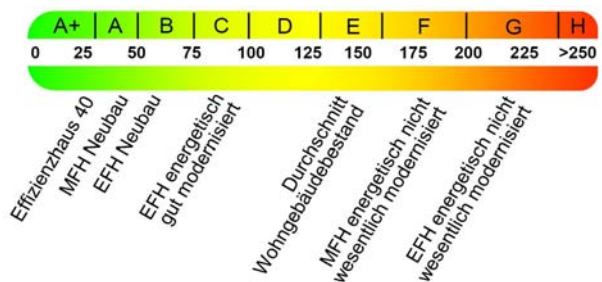
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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



7

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 m² 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

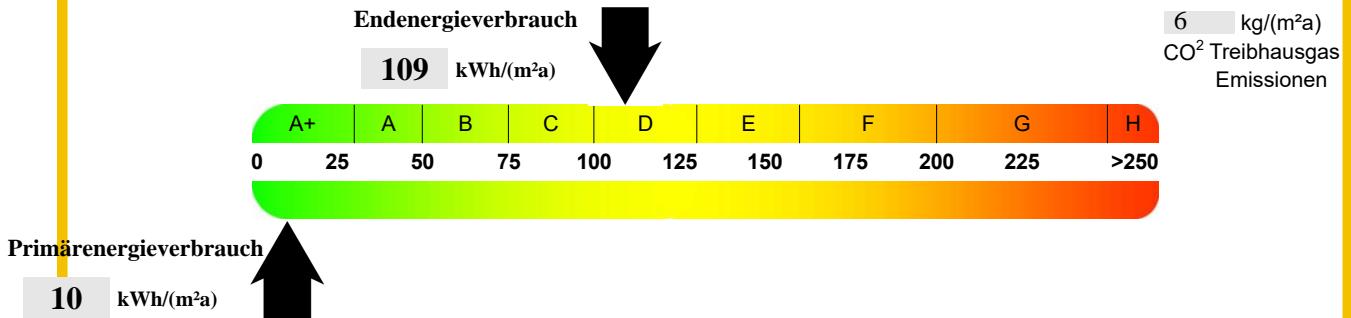
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer SH-2023-004518216

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

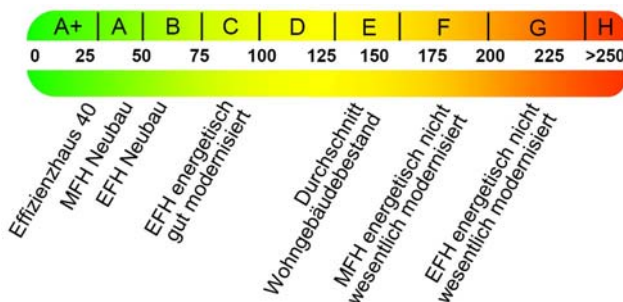
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

109 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
02.2020	1.2021	Fernwärme HKW EB	0.1, 0.2	30145	5426.1	24718.9	1.08
2.2021	1.2022	Fernwärme HKW EB	0.1, 0.2	27926	5026.68	22899.32	1.04
2.2022	1.2023	Fernwärme HKW EB	0.1, 0.2	24095	4337.1	19757.9	1.09

Vergleichswerte Endenergie ³



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 Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer SH-2023-004518216

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	Zusätzliche Dämmung des Fußbodens des kalten Dachraumes	Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff verarbeitet werden. Das Einsparpotenzial ist für jeden zusätzlichen cm Dämmung sehr hoch.				
2	Außenwand zusätzl. dämmen (z.B. Wärmedämmverbundsystem)	Beim WDVS sollte man mit Dämmstärken ab 12cm planen. Das Einsparpotenzial ist für jeden zusätzlichen cm ist sehr hoch.				
3	Anlagentechnik	Heizungsanlage auf Brennwerttechnik umrüsten. Das Einsparpotenzial liegt bei bis zu 25% bei einer Amortisationszeit von ca. 8 Jahren.				
4	Anlagentechnik	Heizungsrohre und Warmwasserrohre dämmen				

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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

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 8. August 2020

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 Wärmequellen 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

Volker Staehr

Fliederbogen 22
24944 Flensburg

Datenblatt Energieausweis

Ausweis ID: 12335036

Gebäudedaten

Adresse: Fliederbogen 22, 24944 Flensburg

Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung Sonstiges

Baujahr Gebäude:	1965	Dachgeschoss:	dub
Baujahr Heizung:	1980	beheizter Keller:	Ja
Wohnfläche:	DIN Wohnfläche innen 196 m ²	Wohnungen:	1
Lüftungskonzept:	Fensterlüftung	Anlage zur Kühlung:	Nein
Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienhaus	Leerstand:	3 %

Heizverbrauch (Brennwert)

Von:	Bis:	Fernwärme HKW
02.2020	1.2021	30145 kWh
2.2021	1.2022	27926 kWh
2.2022	1.2023	24095 kWh

Heizverbrauch (Heizwert)

Von:	Bis:	Fernwärme HKW
02.2020	1.2021	30145 kWh
2.2021	1.2022	27926 kWh
2.2022	1.2023	24095 kWh

Heizwertfaktor: 1.00

Warmwasseranteil: 18 %

Modernisierungsstand

Heizungsanlage



- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zentral/Etage | <input type="checkbox"/> Solarsystem für Warmwasser | <input type="checkbox"/> Warmwasserrohre gedämmt |
| <input type="checkbox"/> Einzelöfen | <input type="checkbox"/> Wärmepumpe | <input type="checkbox"/> Heizungsrohre gedämmt |
| <input type="checkbox"/> Standardkessel | <input type="checkbox"/> Brennwertkessel/Therme | <input type="checkbox"/> Raumtemperaturregler |
| <input type="checkbox"/> Durchlauferhitzer | <input type="checkbox"/> Niedertemperaturkessel | <input type="checkbox"/> Zirkulation |

Fenster/Dachfenster/Türen





- Einfachglas
- Doppelverglasung
- Isolierverglasung

- Dreifachglas
- Alle Fenster dicht
- Fenster teilweise undicht

- Türen teilweise undicht
- Alle Türen dicht
- Rolladenkästen gedämmt

Wärmedämmung



- Kelleraußenwand gedämmt

- Dachgeschoss gedämmt

- Kellerdecke gedämmt Oberste Geschossdecke gedämmt
 Außenwand gedämmt Oberste Geschossdecke min. 12cm gedämmt

- Die Angaben sind richtig und entsprechen dem aktuellen Stand.
 Ich habe die AGB gelesen und akzeptiert.

Die Angaben auf diesem Datenblatt wurden uns übermittelt und werden zur Berechnung und Ausstellung des Ausweises herangezogen.