

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hohenlockstedt

### Schönes EFH in Ortsrandlage mit Holzhaus und Bauerwartungsland



Objekt-Nr. OM-263621

### Einfamilienhaus

Verkauf: **394.000 €**

Telefon: 0172 4531513

Mobil: 0172 4531513

25551 Hohenlockstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.125,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit schönem großen Garten in Ortsrandlage

Provisionsfrei

Ausstattung:

- Einbauküche
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Geschlossener Kamin
- Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung
- Wintergarten
- Gartenteiche verbunden mit Bachlauf
- Komplett Alarmanlagengesichert --auch mit Kameras--
- Telefonanlage
- WLAN auch im Holzhaus
- Teilkeller
- 4 kleine Gartenhäuser
- Grillplatz/Feuerstelle
- Nicht einsehbares, eingezäuntes Grundstück
- Terrasse
- Motorbetriebenes Außentor
- Sehr gute Tierhaltungsmöglichkeit
- Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung
- Wärmedämmnachweis --Dämmung Dach wurde noch verbessert--

Objektbeschreibung:

Erbaut wurde das massive Einfamilienhaus/Pfannendach mit Teilkeller und ausgebautem Trockenboden auf einem 2125m<sup>2</sup> großen Grundstück im Jahre 1960 am Ortsrand von Hohenlockstedt.

Das Haus wurde in Laufe der Jahre ständig renoviert und modernisiert.

Der ausgebaute Trockenboden, bietet u.a. ein großzügiges Kinderzimmer/Gästezimmer.

Die gut aufgeteilte Wohnfläche von rund 125m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoß.

Der Kaminofen im 42m<sup>2</sup> großem Wohn/Essbereich ist nicht nur ein optischer Hingucker, an ungemütlichen Tagen „zaubert“ er zudem eine kuschelige Wärme.

Getoppt wird das Ganze durch den angebauten lichtdurchfluteten 14m<sup>2</sup> großen Wintergarten und dem fantastischen Blick auf das nichteinsehbare Grundstück.

Die angrenzende Terrasse mit liebevoll angelegten kleinen Gartenteichen inkl. Bachlauf, lädt zum Entspannen und Relaxen ein.

Auf dem Grundstück befindet sich ein 43m<sup>2</sup> großes Holzhaus.

Direkt neben der Garage mit Elektrotor, ist der Oilheizungsraum der zugleich der Hauswirtschafts-raum ist. In diesem sind zusätzlich ein Waschbecken, Toilette und die Anschlüsse für Trockner/Waschmaschine. Daneben befindet sich eine kleine Werkstatt. Zudem bieten verschiedene angrenzende Räume Lagermöglichkeiten für Gartengeräte, welche eine Gesamtnutzfläche von 77m<sup>2</sup> aufweisen.

Im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich ein alter Baumbestand, der in der heißen Sommerzeit kühlenden Schatten spendet. Mittendrin ist eine große Feuerstelle, die zum Grillen einlädt.

4 kleine Gartenhäuser bieten weiter Unterstellmöglichkeiten.

Hinter der mit motorbetriebenen Toranlage, befindet sich eine bepflasterte Auffahrt, die 2 weiteren Fahrzeugen eine Stellmöglichkeit bietet.

Nach meinem Kenntnisstand, ist eine mögliche Wohnbauentwicklung im hinteren Bereich des Grundstückes geplant.

Ebenso besteht die Möglichkeit, über eine Bauvoranfrage das Grundstück im hinteren Bereich selbst zu bebauen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Alle Angebote sind freibleibend; für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Vermietung bleibt vorbehalten. Es ist Sache des Empfängers, alle Angaben zu überprüfen. Die Zwischenvergabe der Angebote bleibt vorbehalten.

Da das Haus bewohnt ist, sind die auf dem Foto zu sehenden Gegenstände, Möbel etc. nicht Bestandteil des Verkaufs.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur beantworten können, wenn Sie uns eine vollständige postalische Adresse, Ihre Email-Adresse sowie eine Telefonnummer mitteilen, unter der wir Sie erreichen können.

## Lage

Herzlich Willkommen im beschaulichen Ort Hohenlockstedt, der mit rd. 6.000 Einwohnern und einer guten Infrastruktur am Rande des Naturparks Aukrug liegt.

Im Ort haben Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und alles das, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Kindergarten, Grundschule sowie eine Haupt- und Realschule befinden sich ebenfalls im Ort.

Des Weiteren sind im Ort diverse Sportvereine mit attraktiven Freizeitangeboten und für Fitnessfans gibt es auch ein großes Fitnessstudio mit zahlreichen Kursen.

Naturfreunde können sich auf reichliche Rad- und Wanderwege freuen. Der Holsteiner Wald beginnt hier und erstreckt sich über mehrere Kilometer.

3 km vom Haus entfernt befindet sich der ehemalige Heeresflugplatz Hungriger Wolf, der jetzt ein Sportflugplatz ist. Hier wird u.a. Fallschirmspringen angeboten, sowie regelmäßige Events.

Dann gibt es den Lohmühlenteich, in dem man sich in den Sommermonaten erfrischen kann, oder wenn es gefroren hat, auch im Winter Schlittschuhlaufen.

Das hier angebotene Haus liegt am Randgebiet von Hohenlockstedt.

Hohenlockstedt befindet sich unmittelbar an der B206, sowie 3 km von der B 77.

Die Kreisstadt Itzehoe ist nur knapp 10 km entfernt. Eine Busverbindung nach Itzehoe/Wrist ist ebenfalls vorhanden.

Die Entfernung zum Bahnhof Itzehoe sowie zum Bahnhof Wrist ist nahezu identisch.

Hohenlockstedt liegt somit sehr zentral für Pendler.

Die Zugverbindung von Wrist nach Hamburg HB dauert knapp 40 min. Von Itzehoe nach Hamburg HB knapp 50 min.

Die nächstgelegenen Anschlussstellen der Bundesautobahnen wären in Itzehoe -BAB23- in Richtung Hamburg/Heide. Die Anschlussstelle Bad Bramstedt -BAB7- in Richtung Hamburg, sowie die Anschlussstelle Neumünster Mitte -BAB7- in Richtung Flensburg/Kiel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

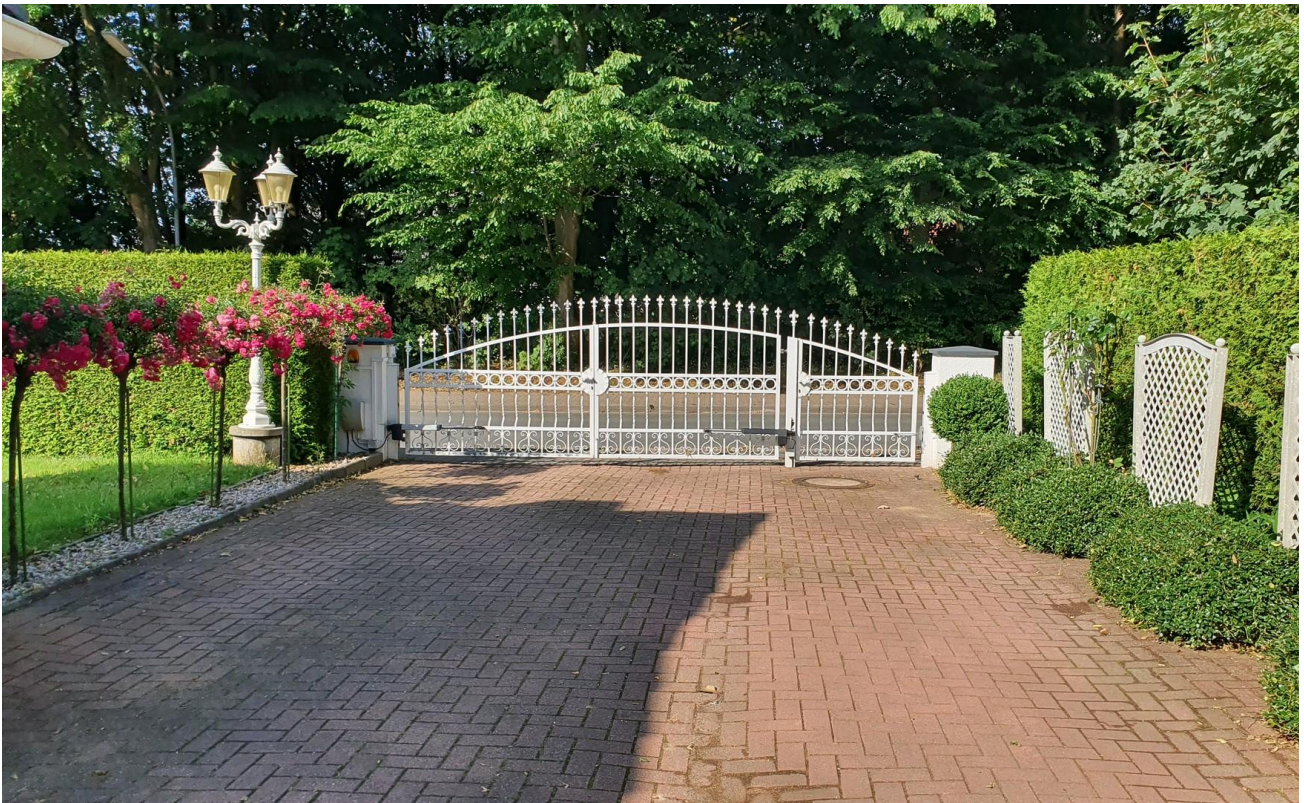
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vorderseite rechts



TOR von innen

# Exposé - Galerie



Terrasse neben Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essecke



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



1. OG Kinder/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Kinder/Gästezimmer



Rückseite zum Garten

# Exposé - Galerie



Schuppen und Holzhaus



Blick aus dem Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Holzhaus Seite



Grundstück nach hinten rechts

# Exposé - Galerie



Grundstück nach hinten links



Feuerstelle hinten

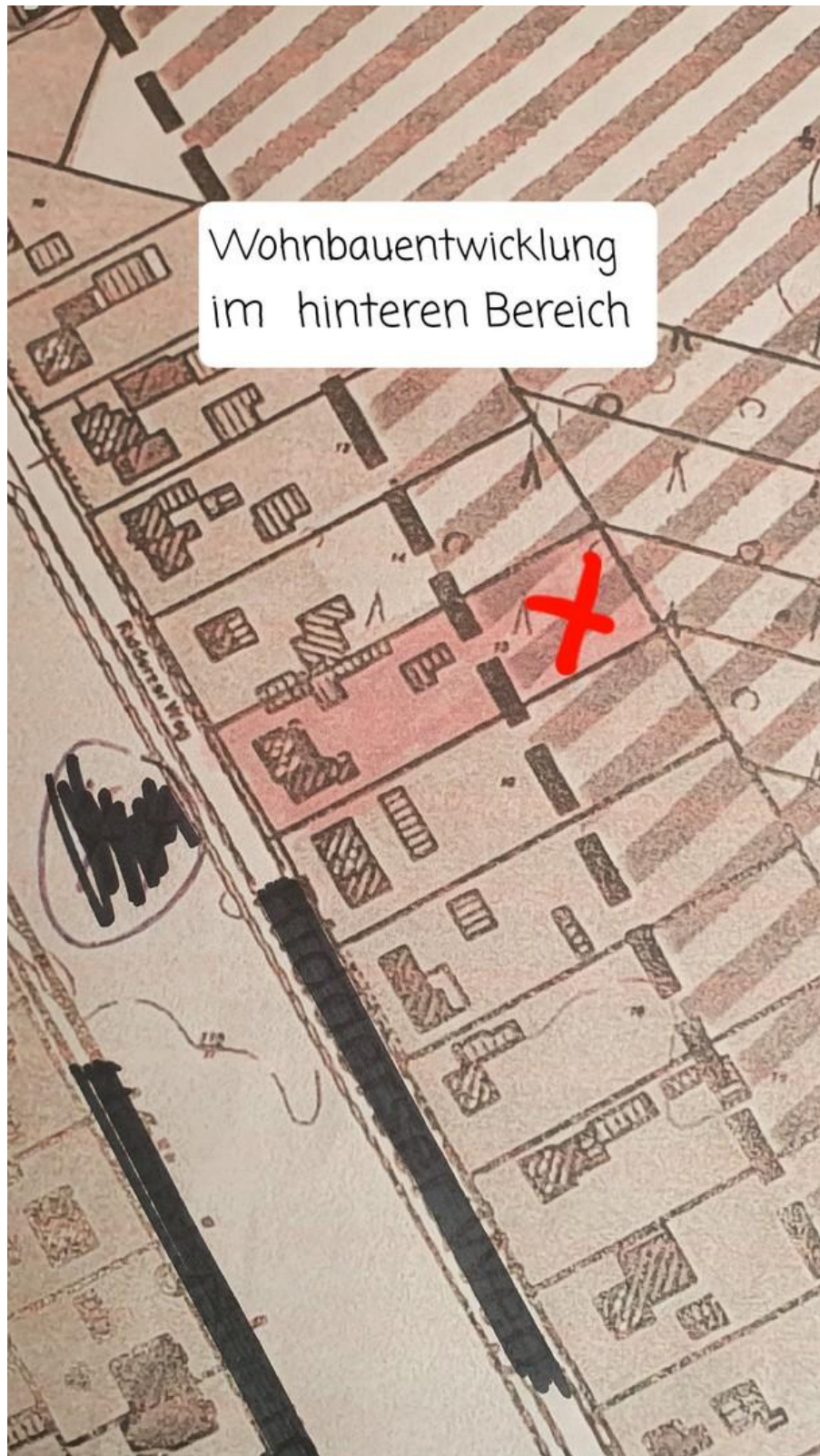
# Exposé - Galerie



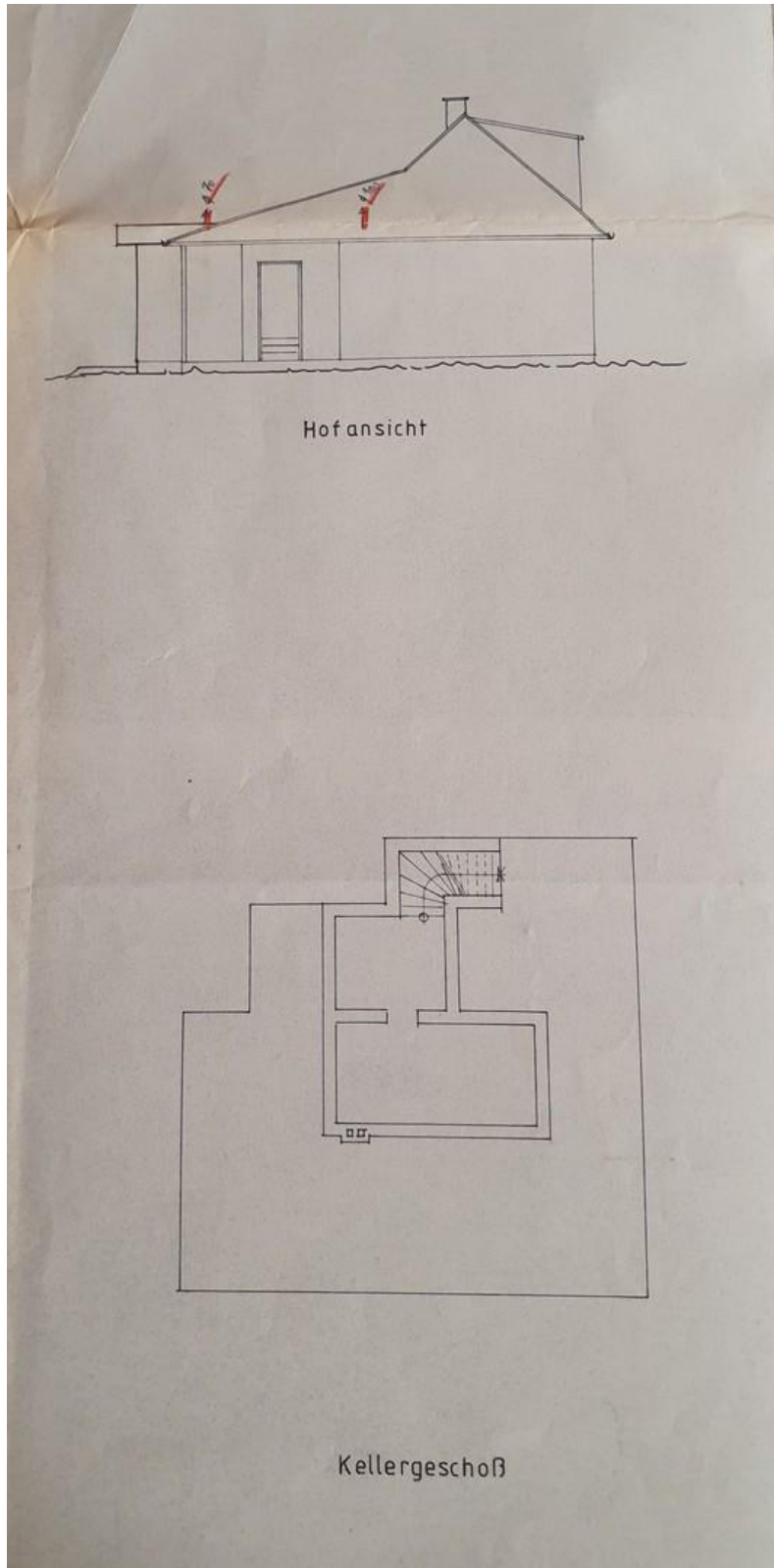
Grundstück nach hinten rechts



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## WÄRMEDÄMMNACHWEIS

entsprechend DIN 4108 sowie der Wärmeschutzverordnung vom 24.8.94, gültig ab 1.1.95

Da es sich bei dem vorliegenden Bauvorhaben um ein Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Vollgeschossen und nicht mehr als 3 Wohneinheiten handelt, ist für den Wärmedämmnachweis das vereinfachte Nachweisverfahren anzuwenden.

Hierbei gilt der Nachweis als erbracht, wenn alle gemäß nachfolgender Tabelle aufgelisteten K-Werte unterschritten werden.

Zeile	Bauteil	max. Wärmedurchgangskoeffizient $k_{\max}$ in $W/(m^2K)$
1	Außenwände	$k_w \leq 0,50^{1)}$
2	Außenliegende Fenster und Fenstertüren sowie Dachfenster	$k_{m, eq, F} \leq 0,7$
3	Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und Decken (einschließlich Dachschrägen), die Räume nach oben und unten gegen die Außenluft abgrenzen	$k_D \leq 0,22$
4	Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich grenzen	$k_G \leq 0,35$

<sup>1)</sup> Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn Mauerwerk in einer Wandstärke von 36,5 cm mit Baustoffen mit einer Wärmeleitfähigkeit von  $\lambda_a \leq 0,21 W/(mK)$  ausgeführt wird.

- |                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| 1. Außenwände   | $K_w = 0,39 (W/qm^2 K)$ |
| 2. Fenster      | $K_w = 0,70$ "          |
| 3. Dachschrägen | $K_w = 0,22$ "          |
| 4. Sohle        | $K_w = 0,35$ "          |

Der Einzelnachweis der Einzelbauteile erfolgt auf der nächsten Seite.

aufgestellt:

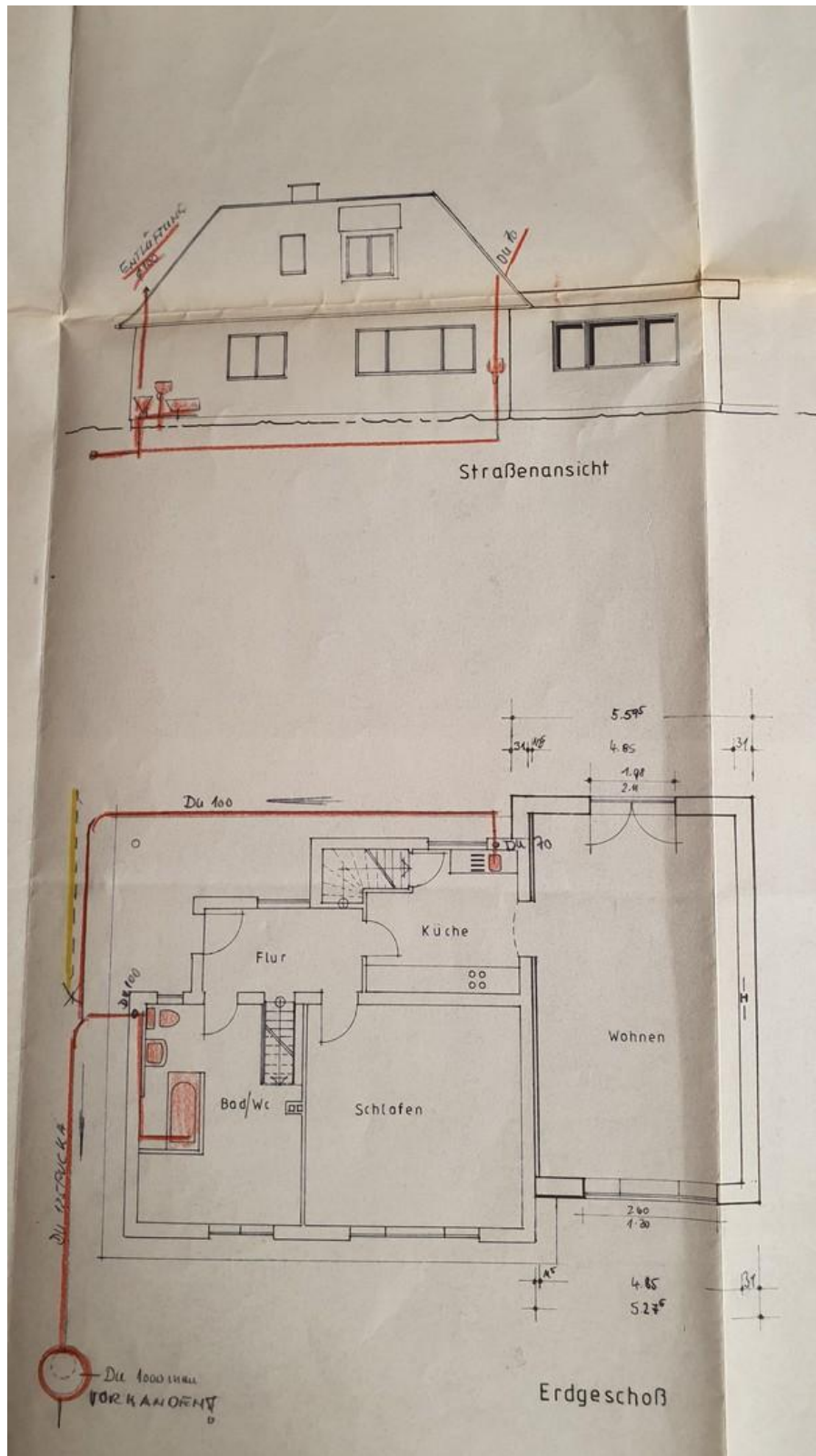
Dipl.-Ing. H.-U. Schädel

Bauherr  
Wohnung  
25335 B  
Tel. u. Fax 0 41 23 7 55 55

25335 Bokholt Hanredder, den 15.11.96

Wärmedämmnachweis

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Tobias Ruge  
Schornsteinfegermeister

Sandberg 1a  
25785 Sarzbüttel

Tel.: 04806 9016161 Mobil: 0172 8304802  
Fax: 9016162 schornsteinfeger-ruge@gmx.de

Tobias Ruge, Sandberg 1 a, 25785 Sarzbüttel

Herrn [redacted] [redacted]  
[redacted] [redacted]

Datum der Arbeitsausführung: 12.07.2023

- Überprüfung nach § 1 KÜO\*
- Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
- Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV
- Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV
- Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV
- Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

Ausfertigung für Eigentümer

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 2956.000 / F-01

[redacted]  
[redacted]  
25551 Hof...

Gebäudeteil: Nebengebäude, Erdgeschoss

## Bescheinigung

über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)

<b>Wärmetauscher:</b> Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Viessmann, VMO18 Vitola-comferral, 7516637511998103, 1995	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung 18 kW	Nennleistung 18 kW
<b>Brenner:</b> Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Körting, Jet 4,5, 1986	Brennerart mit Gebläse	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung 0,9 - 5,5 kg/h
<b>Brennstoff</b> Heizöl EL	Art der Anlage Heizung	
<b>Feuerstättenart</b> Heizkessel		

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO ( ✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend )			
Verbrennungsluft/ Lüftung	✓	Brenner/Heizgasweg	✓
Verbindungsstück		Abgasleitung	✓
Feuerstätte:		Abgasabzug:	
- Befestigung/Abstände	✓	- in Brennerhöhe	✓
- äußerer Zustand	✓	- an anderer Stelle	✓
O <sub>2</sub> - Gehalt im Abgas		4,6 %	
unverdünnter CO-Gehalt		59 ppm	
O <sub>2</sub> - Differenz im Ringspalt		- %	
Lufttemperatur im Ringspalt		- °C	
Druckdifferenz im Ringspalt		- Pa	
<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt			

- Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen
- Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum [ ] zu beseitigen.
- Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

Messergebnis gemäß 1. BImSchV:	Grenzwerte:	Rußzahl	1	CO-Gehalt	1300 mg/kWh
		Ölderivate	keine	Abgasverlust	11 %
Rußzahl-Einzelwerte	0 0 0	Rußzahl-Mittelwert	0	Ölderivate	nein
CO-Gehalt		Abgasverlust		CO-Gehalt	66 mg/kWh
Wärmeträgertemperatur	50 °C	Verbrennungslufttemperatur	23 °C	Abgastemperatur	143 °C
Sauerstoffgehalt im Abgas	4,6 %	Druckdifferenz	-5 Pa	<b>Abgasverlust</b>	<b>6 %</b>
		Messunsicherheit			1 %

- Das Messergebnis entspricht der Verordnung.
- Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil
- Abgasverluste über 11 %
- CO-Gehalt über 1300 mg/kWh
- Rußzahl über 1
- Ölderivate im Abgas


Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.

Die Messung ist bis zum [ ] zu wiederholen.

Bemerkungen:

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) WTA550-7615SH10323, WMRZ00041092SH10323

19.07.2023  
Datum

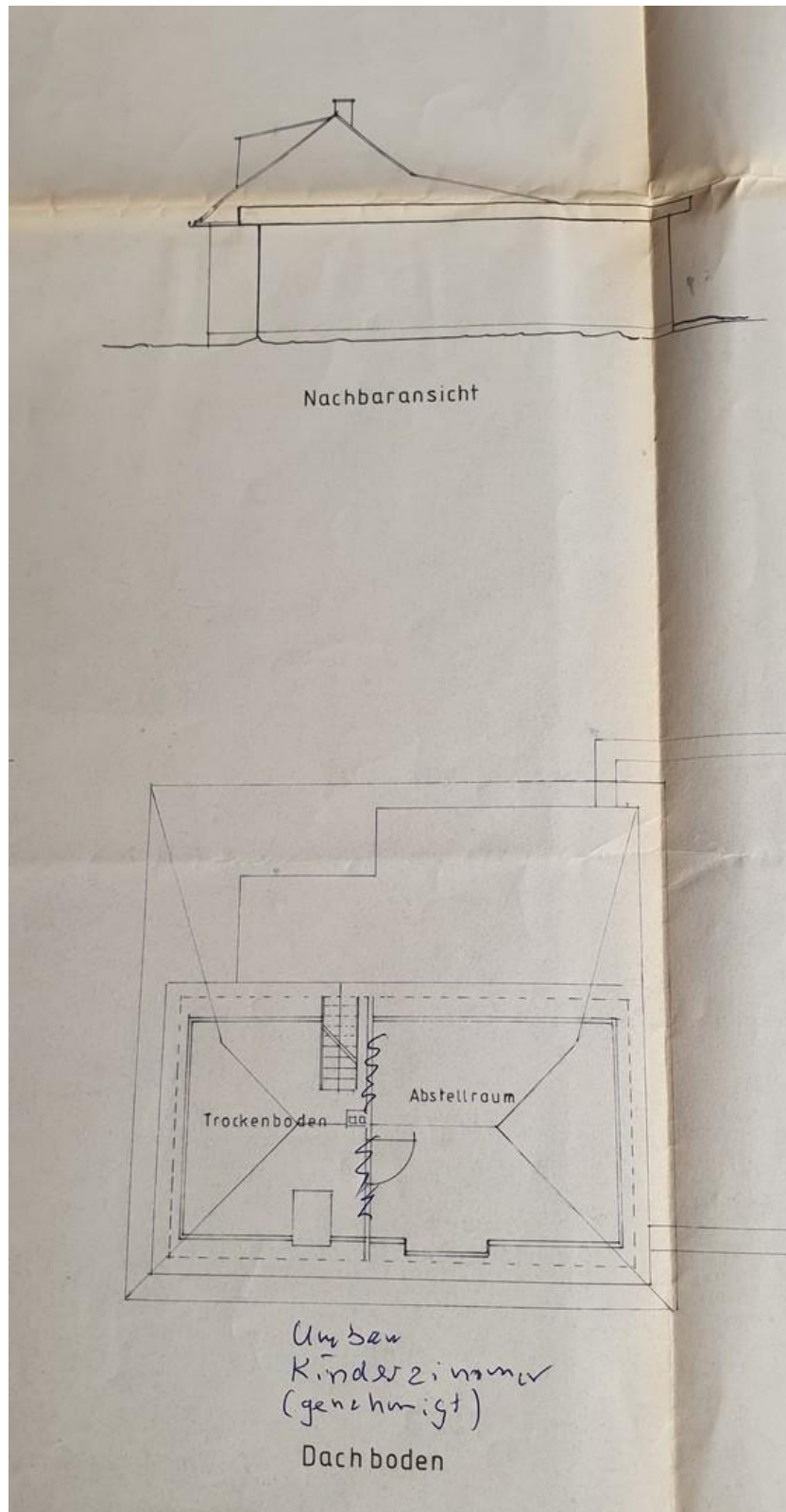
  
Unterschrift des Schornsteinfegers

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

\*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

Schornsteinfeger

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 11.07.2033

Registriernummer: SH-2023-004631185

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Ridderser Weg 44 25551 Hohenlockstedt		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1960 Anbau 1999		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	132,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)	

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Energieberatung Asbahr  
Jan Asbahr Ingenieur M.A.  
Hauptstraße 26  
25582 Hohenasper

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 12.07.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

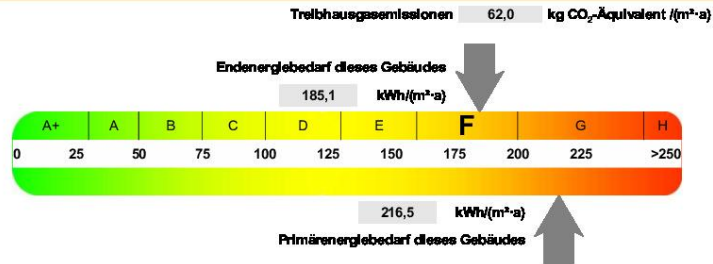
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2023-004631185

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 216,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 137,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,59 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 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]

185,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

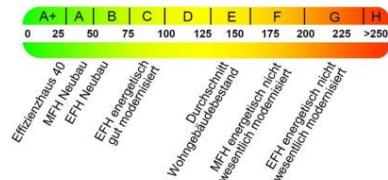
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
	%	%	%
Summe:	%	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>



### 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<sub>W</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2023-004631185

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)



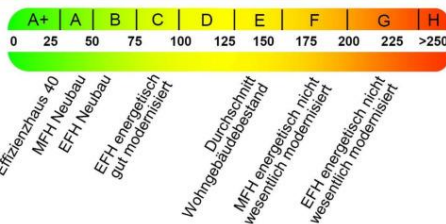
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 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<sub>n</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2023-004631185

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	Heizung	Optimierung der Heizungsanlage: Einbau einer Hocheffizienzpumpe, hydraulischer Abgleich des Zentralheizungssystems	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**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:

[www.energieberatung-esbahr.de](http://www.energieberatung-esbahr.de)

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

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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 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 Baumaßnahmen 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfrachtung, 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

Angabe 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 Kältebedarfs 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 Berechnungen 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.

### 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.

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