

Exposé

Einfamilienhaus in Reinbek

Große und modern-luxuriös ausgestattete Villa im Toskana-Stil am Hamburger Stadtrand zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-266849

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.690.000 €**

21465 Reinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	711,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein großes, modern gestaltetes und luxuriös ausgestattetes Einfamilienhaus im "Toskana-Stil" direkt am Stadtrand von Hamburg mit idealer Anbindung zur Hamburger City und allen wichtigen Ausfallstraßen in kürzester Entfernung?

Eine Villa mit viel Platz; modern-luxuriös; mit umfangreicher und technisch hochwertiger Ausstattung und ohne "Reparaturstau"?

Und einem großen und "durchdacht" angelegtem und pflegeleichtem Grundstück; mit viel Platz und diverse Abstellmöglichkeiten für(s) Auto(s), Motorrad oder anderes Hobby-Equipment? Sind Sie interessiert?

Dann lesen Sie bitte weiter...

Es erwartet Sie auf einem eingewachsenen und vollständig eingefriedetem 711 m² großen Grundstück eine moderne, individuell gestaltete und hochwertig ausgestattete Villa im "Toskana-Stil" bei der kaum Wünsche offen bleiben.

Auf 260 m² reiner Wohnfläche auf 2 Geschossebenen und mit 2,85m (im EG) und 2,58m (im OG) lichte Raumhöhen - ohne Erker oder Schrägen - verteilen sich derzeit insgesamt 7 Zimmer / Räume auf 149,5 m² im Erd- und 109,5 m² im Obergeschoß.

Ein luxuriöser Traum zum Wohnen und Leben mit einer großen Familie oder "viel Platz für ein großzügiges Wohnen und Arbeiten" mit fast unbegrenzten Möglichkeiten.

Das Haus wurde in 2009 mit hochwertigen Materialien und Ausstattungselementen und mit einer vorausschauenden Energieeffizienz - handwerklich solide und wertbeständig - gebaut. Sei es, dass die gesamte Außenfassade (36 cm dick) mit einem Wärmeverbundsystem ausgeführt wurde und das Erdgeschoß vollständig mit einem gesägtem Jura-Marmor "Stil-echt" verkleidet wurde oder das alle Wohnräume im Erd- und Obergeschoß über einen Fußbodenbelag aus 20 cm breiten und über 2 cm dicken Vollholzdielen aus Eiche verfügen. Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung mit Raum- und Bereichs-geregelten Einzelthermostaten (GIRA). Ein geschlossener Kamin mit Glasscheibe, Umluftführung und einer Marmorumrandung sind ebenso vorhanden wie eine "ausfahrbare" Sauna von Klaffs im Badezimmer. Die Ausstattung und Technik im gesamten Haus ist als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Es wurde an nichts "gespart"...

Neben einer Vielzahl von elektrischen Anschlüssen und Schaltern (GIRA) für Strom und Licht in jedem Zimmer ist das gesamte Haus in allen Zimmern mit einer oder mehreren LAN-CAT-Dosen bis hin zu einer Alarmanlage ausgestattet. Alle Küchengeräte, Sanitärobjekte und -armaturen und die verlegte Fliesen sind von namhaften Markenherstellern aus Deutschland oder Italien.

Alle Fenster und Türen der Villa sind isolierverglast; im Wohn-/ Ess- und Küchenbereich bodentief und doppelflügelig ausgeführt, sodass auch an bewölkten Tagen das Haus über "sehr viel Licht" im Innenbereich verfügt. Alle Fenster des Hauses verfügen in beiden Geschoßen über isolierte, integrierte und elektrisch mit Zeitschaltuhren (GIRA) betriebene Jalousien. Eine Alarmanlage (ABUS); Kabelfernsehen und Satelliten-Schüssel auf dem Dach runden die technisch hochwertige Ausstattung ab.

Abgerundet wird die Hochwertigkeit der Ausstattung durch die im gesamten Haus in "Klavierlack" (weiß) lackierten Zimmertüren mit verchromten Designgriffen.

Ein hoher Wärmedämmwert des Hauses (mit 16cm Kerndämmung), eine Niedertemperatur-Brennwerttherme (DeDietrich), sowie eine Solarthermieanlage auf dem Dach zur Warmwasser-Gewinnung tragen zu äußerst niedrigen Verbrauchswerten des Hauses bei. So lagen in den vergangenen 3 Jahren (2020-2022) die monatlichen Kosten für die Heizung und Warmwasser-Aufbereitung für das gesamte Haus bei durchschnittlich nur 127€ /Monat - ohne die Einrechnung der Dezemberhilfe 2022!

Machen Sie sich am Besten einen persönlichen Eindruck und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Die Räume der Toskana-Villa:

Das gesamte Haus verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit Eichen-Dielenböden in allen Wohn- und Schlafbereichen, sowie über hochwertigen Fliesen, Sanitärobjekte und Armaturen in den Bädern namhafter Hersteller. Bei der Gestaltung und Ausrichtung des Hauses wurde großer Wert auf viel Tageslicht in allen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsbereichen durch die Verwendung einer Vielzahl von großflächigen, tlw. bodentiefen Fenstern (im EG) und mit elektrischen Außenjalousien in allen Fenstern, gelegt.

Das Erdgeschoß:

Durch die weiße Eingangstür mit zwei Glas-Seitenteilen betreten Sie den Flur. Besonders auffällig sind hier die Bodenfliesen mit Ornamenten und die Stuckdecke mit Kronleuchter. Vom Flur direkt abgehend liegt das Gästezimmer (16,2 m²) und ein Duschbad/WC (4,4 m²), welches hochwertig mit italienischem Mosaik verfließt ist. Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen, eine bodentiefe Dusche mit Glasabtrennung (SPRINZ), Handtuchheizkörper (verchromt) und ein WC mit automatischer Wasser-Hygienerreinigung sind obligatorisch.

Durch eine Zwischentür und den Dielenflur erreichen Sie direkt den großen und offen gestalteten Küchen- und Essbereich an den sich linksseitig der Wohnbereich - hinter einer 4m langen Raumabtrennung - anschließt. Dieser gesamte Bereich misst über 100 m² Wohnfläche.

Der Essbereich zeichnet sich durch viel Licht und Platz für bis zu 10 Personen aus.

Rechts übergehend vom Essplatz befindet sich die offen gestaltete Markenküche (NOLTE). Auch sie zeichnet sich durch viel Licht, Transparenz und hochwertige Technik aus.

Die Küche ist mit allen erforderlichen Markengeräten (BSH / NEF / Samsung) ausgestattet. Neben dem Geschirrspüler (bedienfreundlich erhöht), dem Umluftbackofen und der Mikrowelle, verfügt die Küche über einen Dampfgarer und eine 90cm Induktions-Kochplatte (alles Einbaugeräte). Vervollständigt wird die Küche durch einen integrierten Side-by-Side Kühlschrank mit Eis- und Kaltwasseraufbereiter und eine Einbauspüle (FRANKE), Abzugsesse (BSH) und Küchenarmatur in Edelstahl (FRANKE).

Hinter der Küche befindet sich der Heizungs- / Waschraum sowie ein praktischer Vorratsraum.

Der Wohnbereich beginnt hinter einer Raumabtrennung - räumlich und optisch - vom Ess- und Küchenbereich getrennt und doch nicht "verschlossen". So entsteht das großzügige Raumgefühl im gesamten Erdgeschoss mit viel Licht - u.a. auch durch die vielen doppelflügeligen Fenster- / Türelemente.

Das Obergeschoß:

Über die Treppe erreichen Sie den zentralen Flur (6,2 m²) im Obergeschoß.

Vom Flur aus gelangen Sie in alle Zimmer und das Bad. Alle Zimmer haben eine lichte Deckenhöhe von 2,65 m und verfügen - außer das Arbeitszimmer - über mehrere Fenster oder eine zusätzliche Balkontür (Kinderzimmer 1). Somit ist in allen Zimmern ein Höchstmaß an Außenlicht und Helligkeit gegeben.

Rechts der Treppe gelangen Sie in das Hauptschlafzimmer (26,8 m²) mit angrenzendem Zimmer, welches über einen schließbaren Raumteiler derzeit als Ankleide- und Schminkzimmer (10,6 m²) genutzt wird.

Vom Hauptschlafzimmer - oder vom Flur - gelangen Sie in des große Badezimmer (19,5 m²) mit freistehender Design-Badewanne, bodentiefer Dusche mit Glasabtrennung (SPRINZ), 2 Einbauwaschbecken auf Marmortisch, Handtuchheizkörper (verchromt) und ein WC mit automatischer Wasser-Hygienerreinigung. Das Highlight im Bad ist die elektrisch ausfahrbare Sauna der Marke "Klaffs", die Platz für bis zu 4 Personen bietet.

Die weiteren Zimmer im Obergeschoß sind zwei große "Kinderzimmer" (16,2 m² und 14,9 m²); eines davon mit einem Zugang zum angrenzenden und überdachten Balkon (6,7 m² -Loggia), sowie ein Arbeitszimmer (12,2 m²) welches "nur" ein Fenster hat ;-).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wie bereits beschrieben haben alle Zimmer eine Fußbodenheizung und die Eiche-Dielen als Bodenbelag. Der Fußboden des Badezimmers ist mit italienischen Fliesen und Mosaik belegt. Wandelemente des Badezimmers wurden auch mit Jura-Marmor gestaltet.

Über eine ausziehbare Klapptreppe erreicht man das begehbare Dachgeschoß mit Stehhöhe in der Mitte das Firstes. Auf über 100 qm können hier alle Dinge abgestellt und gelagert werden, die man nicht alltäglich benötigt.

Ein fest installierter, geschlossener Kamin mit Glasschiebfenster und Marmorumrandung sorgt an kalten Tagen für ein behagliches Ambiente. Über seine Umluftführung kann das Obergeschoß zusätzlich mit der Kaminwärme versorgt werden.

Die Treppe zum Obergeschoß ist 90 Grad gewinkelt und in den Vollholz-Trittstufen ist eine automatische Beleuchtung integriert.

Die Grundstückseinfahrt ist durch ein elektrisch-betriebenes Schiebetor gesichert. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und u.a. mit Stabgittermattenzäunen und metallischen Toren begrenzt.

Technik: Das Haus ist mit moderner Technik ausgestattet. Elektrische Jalousien, Satelliten- und Kabel- und Internetanschluss, LAN-CAT Verkabelung und die Installationen einer Alarmanlage, (ABUS) Türsprechanlage (GIRA) und Kameraüberwachung, sowie ein Rasenroboter sind vorhanden.

Garten: Für die technischen Werkzeuge des Gartens oder auch zum Unterstellen von Fahrrädern und zum Lagern von Kaminholz steht ein Gartenhaus zum Unterstellen zur Verfügung. Eine Bewässerungsanlage für die Anpflanzungen ist vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand und ist technisch einwandfrei.

Ein aktueller Energieausweis gemäß §§79ff. GEG (2020) liegt vor.

Das Haus wird von Privat an Privat verkauft.

Bitte keine Maklerkontaktforderungen!

Frei / Verfügbar: Nach Vereinbarung

Bitte Kontaktaufnahme nur bei wirklichem Interesse!

Senden Sie Ihre Anfrage bitte per Email über das "Ohne-makler.net" Portal oder an:

haus-in-seevetal-mieten@gmx.de

Bitte geben Sie Ihren vollständigen Namen und Ihre vollständige Adresse, Emailadresse und Telefonnummer an.

Unsere Kontaktaufnahme erfolgt kurzfristig; jedoch nur bei vollständiger Angabe der o.a. Personendaten!

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Die Lage:

Die moderne und luxuriöse Villa liegt am östlichen Stadtrand von Hamburg - direkt an der Grenze zwischen der Hansestadt Hamburg und Schleswig-Holstein in der Stadt Reinbek. Zum Zentrum (HBF) von Hamburg sind es 22km oder 25 Minuten Fahrzeit mit dem PKW. Reinbek liegt verkehrsgünstig in ca. 5 bis 10-minütiger Anbindung zu den Autobahnen A24 und A1 und verfügt dadurch über eine schnelle und direkte Anbindung nach Hamburg, Berlin oder in Richtung Süden und Westen,

In der gesamten Stadt von Reinbek gibt es gute Zustiegmöglichkeiten /Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus / Bahn /HVV) oder die innerstädtischen und regionalen Busverbindungen (Bushaltestelle direkt vor der Tür).

Reinbek ist eine Stadt mit ca. 30.000 Einwohnern und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen (Grund-/ Haupt-/ Mittelschule und Gymnasium), Rathaus, Kitas, Ärzte, Krankenhaus, Einkaufszentren und Geschäfte für jeglichen Bedarf, Restaurants, Sportstätten, Vereine, Freizeitstätten, Schwimmbad u.V.m. sind direkt im Ort vorhanden. Der nächst größere Ort ist der Stadtteil Hamburg-Bergedorf und er liegt knapp 10 Minuten entfernt und kann per Auto, Bus, S-Bahn oder Fahrrad leicht erreicht werden.

Die Stadt Reinbek und ihre geographisch günstige Lage versprechen ein hohes Maß an Erholung, Ruhe und hohe Lebensqualität ohne auf ein funktionierendes Umfeld und eine vollständige Infrastruktur in direkter Nachbarschaft zu verzichten.

Einige Minuten entfernt beginnt auch das Naherholungsgebiet der "Sachsenwald".

Die Villa befindet sich in mitten zweier kleiner, ruhiger und sehr gepflegter Wohngebiete mit ca. 200 Wohnhäusern (EFH +DHH) in einer vollständig verkehrsberuhigten Zone (Zone 30 und Spielstraßen) und trotzdem nahe der Hauptverkehrsstraßen gelegen.

Das Grundstück:

Durch das elektrisch betriebene, Schiebetor oder das Grundstückseingangstor gelangen Sie auf das 711 m² große Grundstück.

Auf der Rückseite des Grundstücks gibt es ein weiteres Tor (für den Zugang zu den Mülltonnen), sowie ein weiteres Doppeltor für den Zugang zu einer weiteren Abstellfläche (z.B. für einen Anhänger).

Das Grundstück ist zu allen Seiten eingefriedet und durch Hecken, Büsche, Sträucher und Zäune gegen "Einblicke" geschützt.

Alle Wege und die großen Terrassen sind mit hellen, großformatigen Pflasterplatten belegt.

2 großzügige Terrassen an der Ost/Süd- und Süd/Westseite des Hauses laden zu vielfältigen Freizeit- und Ruhemöglichkeiten oder lange Grillabende ein. Die großen Überdachungen der Hauses und eine große Markise (elektrisch / WAREMA) sorgen im Sommer für ausreichend Schatten. Der Außenbereich und die Terrassenflächen werden von einer "überschaubaren und pflegeleichten" ca. 250 m² Rasenfläche an den Ost-/Süd-/West-Seiten und von mehreren, angelegten Rosensträuchern umrandet.

Auch hier haben Sie viel Platz zum Verweilen oder für eine Sitzgruppe oder einen Essbereich für viele Gäste.

Für Ihr(e) Fahrzeug(e) und anderes "Equipment" stehen Ihnen 2 große, gemauerte und isolierte Garagen - mit Funk-elektrischen Sektionaltoren (HÖRMANN) mit viel Platz für jeweils 2 PKW's und mit weiterem Stellplatz in den Garagen zur Verfügung. Die Garagen sind dem Erscheinungsbild des Hauses nachgebildet und auch mit Jura-Marmor verkleidet. Eine der beiden 34,5 und 36 m² großen Garagen ist - wenn erforderlich - auch über die Zentralheizung des Hauses mit beheizbar.

Für die Gartengeräte und sonstige Materialien steht ein ca. 7,5 m² großes Gartenhaus (isoliert/ aus Stahl) im hinteren Teil des Grundstücks zur Verfügung. Hier können Sie auch bequem das Kaminholz für den Winter lagern.

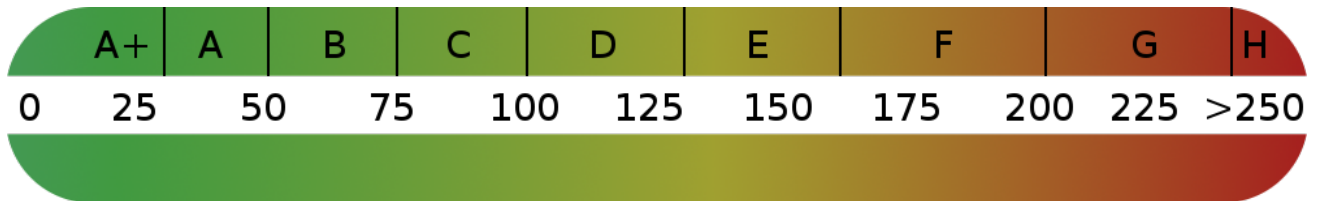
Schlussendlich können in der Auffahrt zum Haus bis zu 3 weitere Fahrzeuge - sicher hinter dem elektrischen Schiebetor - abgestellt werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

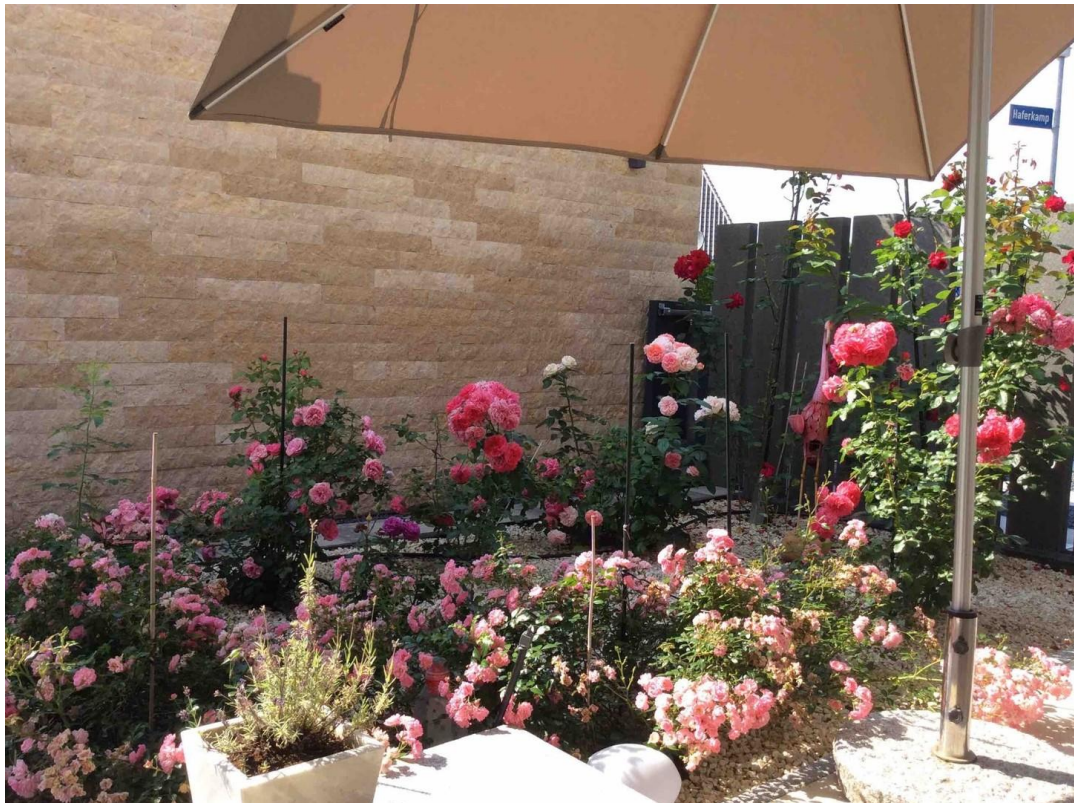


Hausansicht (2)

Exposé - Galerie



Hausansicht (3)



Gartenansicht (1)

Exposé - Galerie



Gartenansicht (2)



Gartenansicht (3)

Exposé - Galerie



Gartenansicht (4)

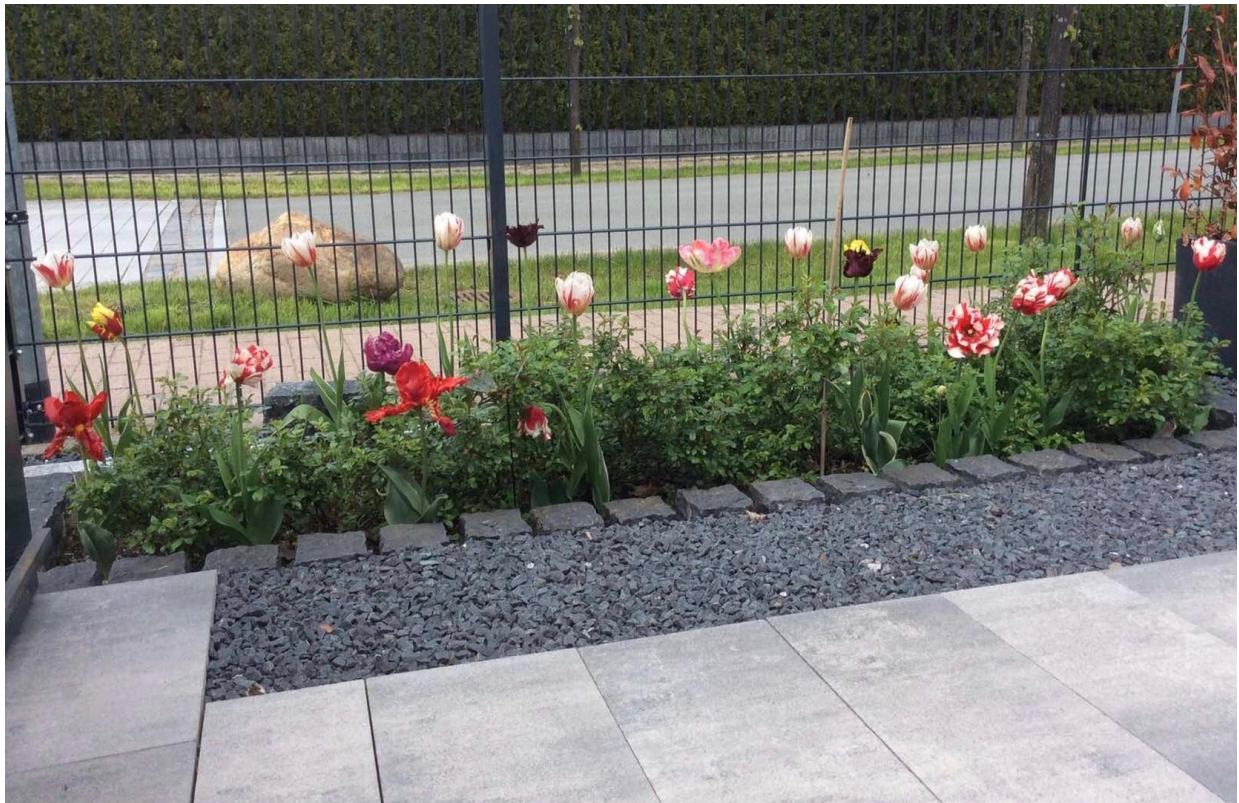


Gartenhaus (1)

Exposé - Galerie



Auffahrt (1)



Auffahrt (3)

Exposé - Galerie



Auffahrt / Tor II (1)



Garage I /Auffahrt (1)

Exposé - Galerie



Garage II / Auffahrt (1)



Garage II (1)

Exposé - Galerie



Garage II (2)



Tor III (1)

Exposé - Galerie



Eingang / Flur (1)

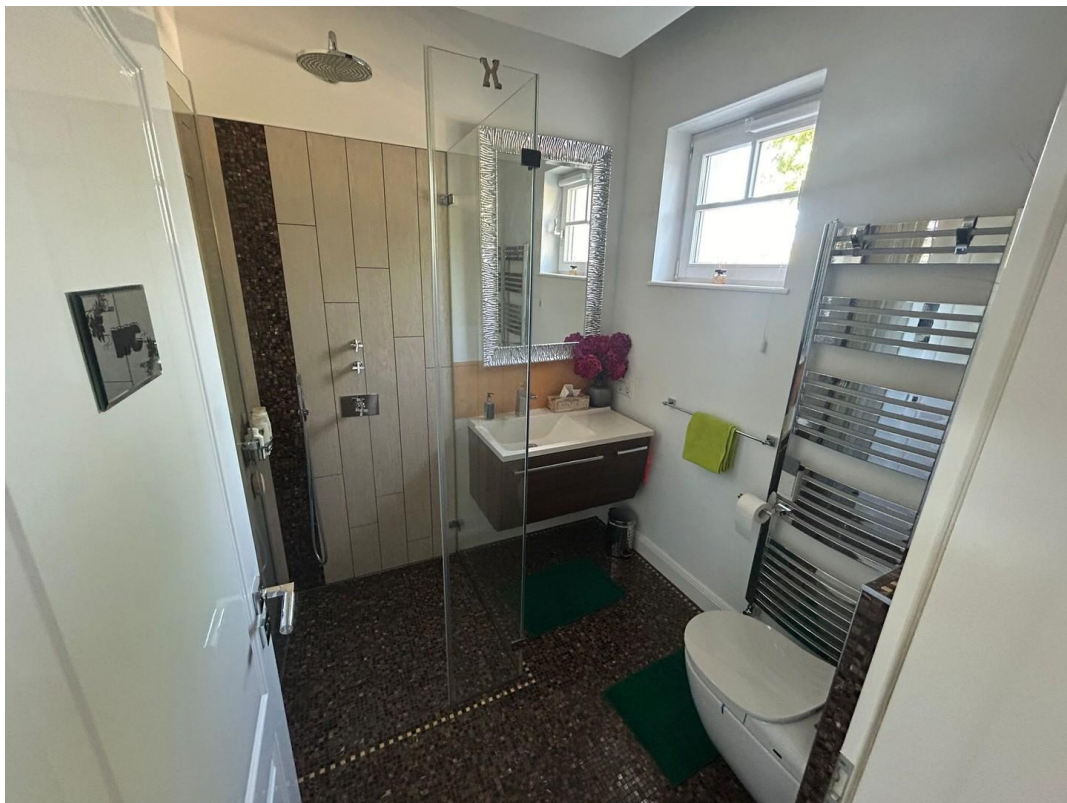


Eingang / Flur (2)

Exposé - Galerie



Zimmer 1 (EG / Gast)

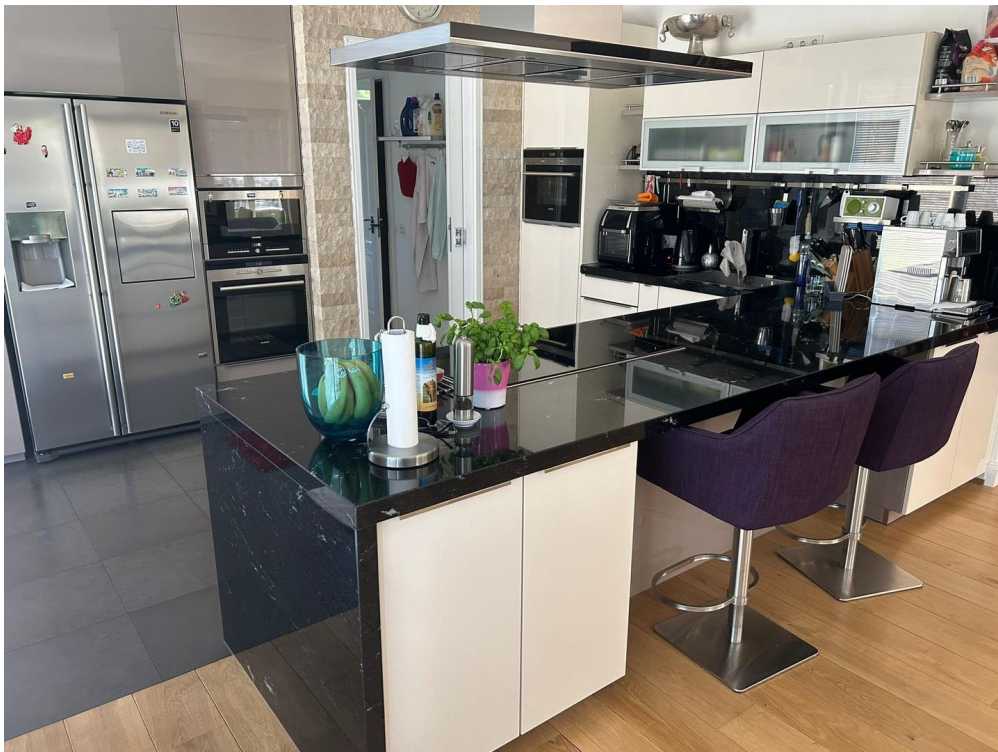


Duschbad 1 (EG)

Exposé - Galerie



Duschbad 2 (EG)



Küche (1)

Exposé - Galerie



Küche (2)



Küche (3)

Exposé - Galerie



Essbereich (1)

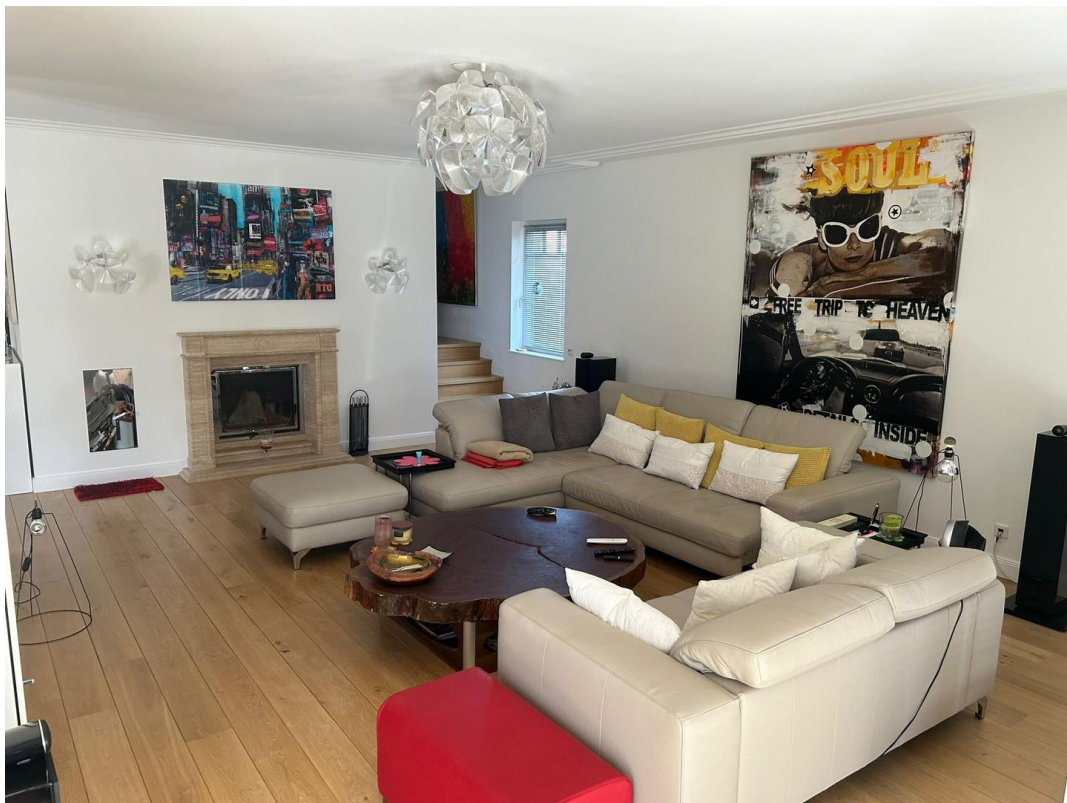


Essbereich (2)

Exposé - Galerie



Essbereich (3)



Wohnbereich (1)

Exposé - Galerie



Wohnbereich (2)



Wohnbereich (3)

Exposé - Galerie



Wohnbereich (4)



Wohnbereich (5)

Exposé - Galerie



Zimmer 1 (OG / Eltern)



Badezimmer OG (1)

Exposé - Galerie

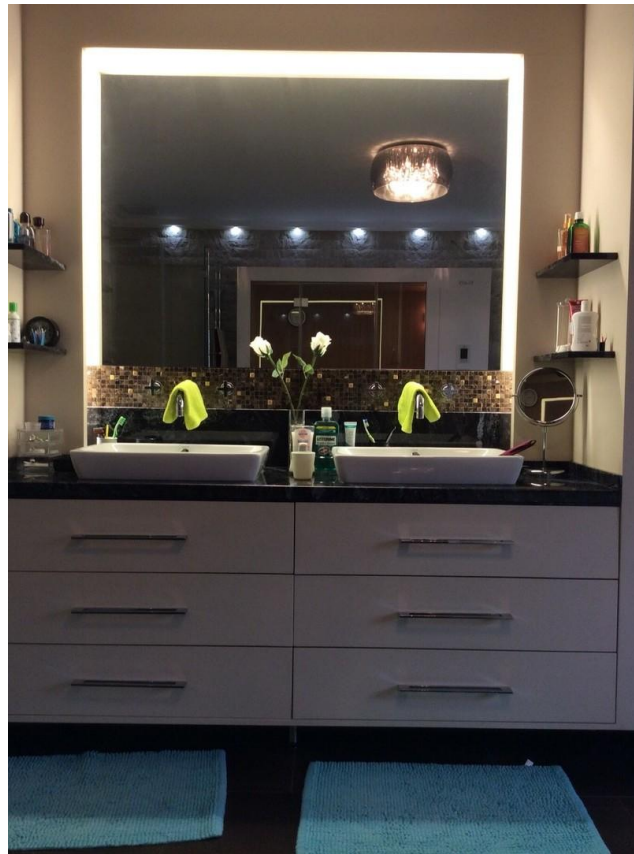


Badezimmer OG (2)



Badezimmer OG (3)

Exposé - Galerie



Badezimmer OG (4)



Badezimmer OG (5)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (1) (OG / Kind 1)



Zimmer 2 (2) (OG / Kind 1)

Exposé - Galerie



Zimmer 3 (OG / Kind 2)



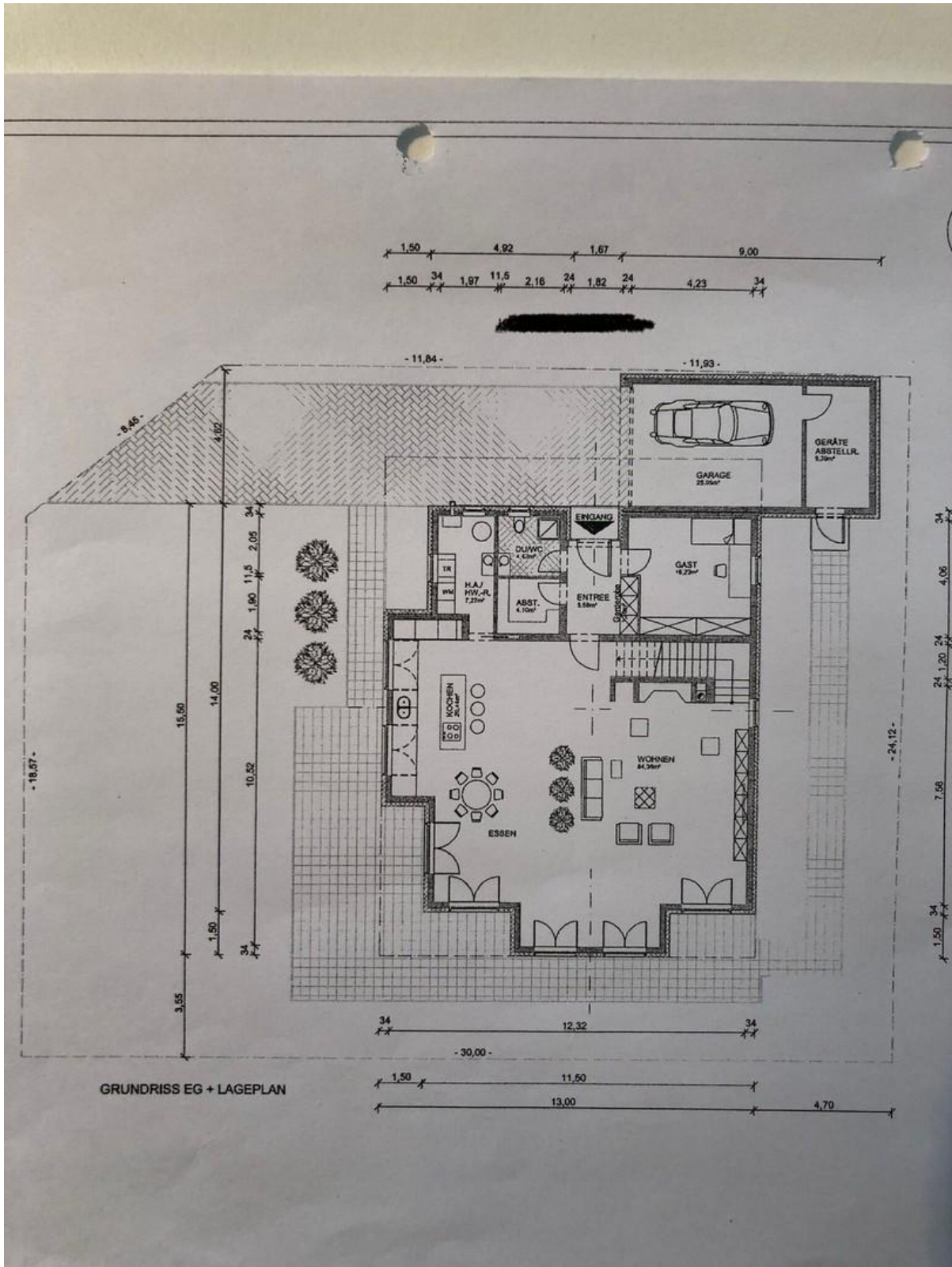
Balkon OG (aus Zimmer 3)

Exposé - Galerie



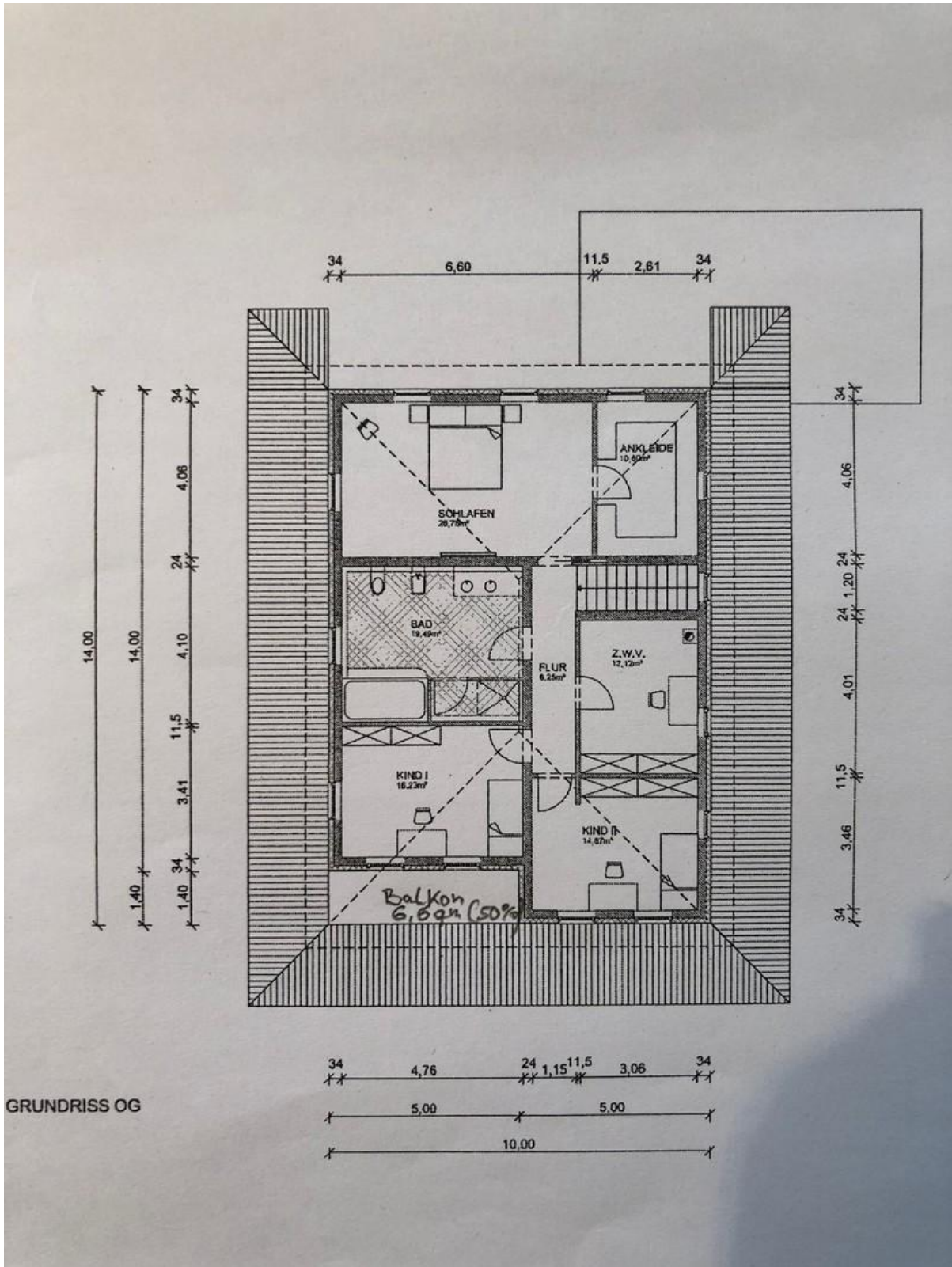
Zimmer 4 (OG / Arbeiten)

Exposé - Grundrisse



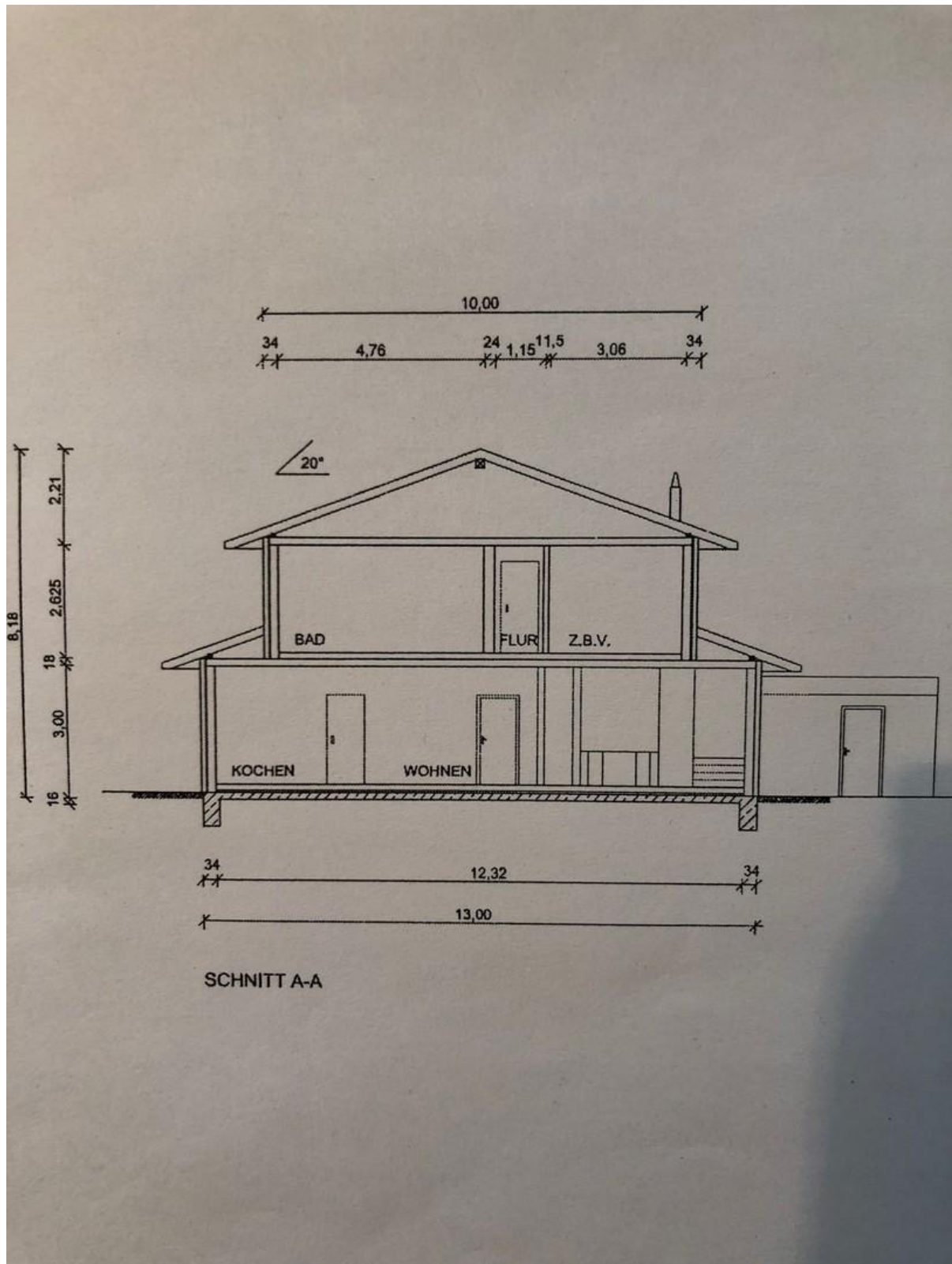
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Seitenschnitt

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 27.07.2033 Ausweis ID 12338910 Registriernummer SH-2023-004653394

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	2009		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _{nl})	298 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: Warmwasser	
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 (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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 · 200330858
fax 040 · 200339859
www.ibc-cornelsen.de

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

27.07.2023

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 (1.1)

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

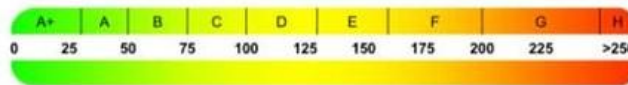
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

kg/(m²a)
CO₂ Treibhausgas
Emissionen



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle³

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

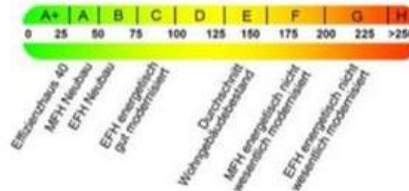
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%

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



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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

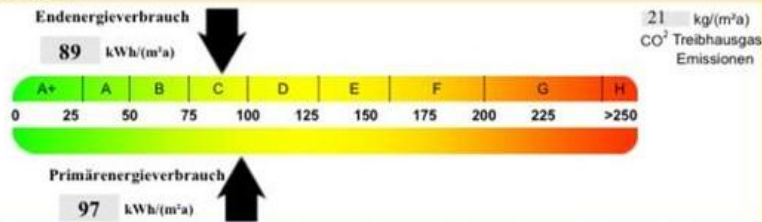
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer SH-2023-004653394

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

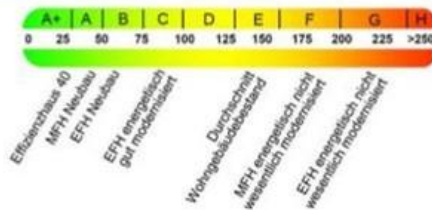
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.2020	12.2020	Erdgas	1,10,	26428	9249,8	17178,2	1,18
1.2021	12.2021	Erdgas	1,10,	24245	8485,75	15759,25	1,14
1.2022	12.2022	Erdgas	1,10,	21711	7598,85	14112,15	1,15

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

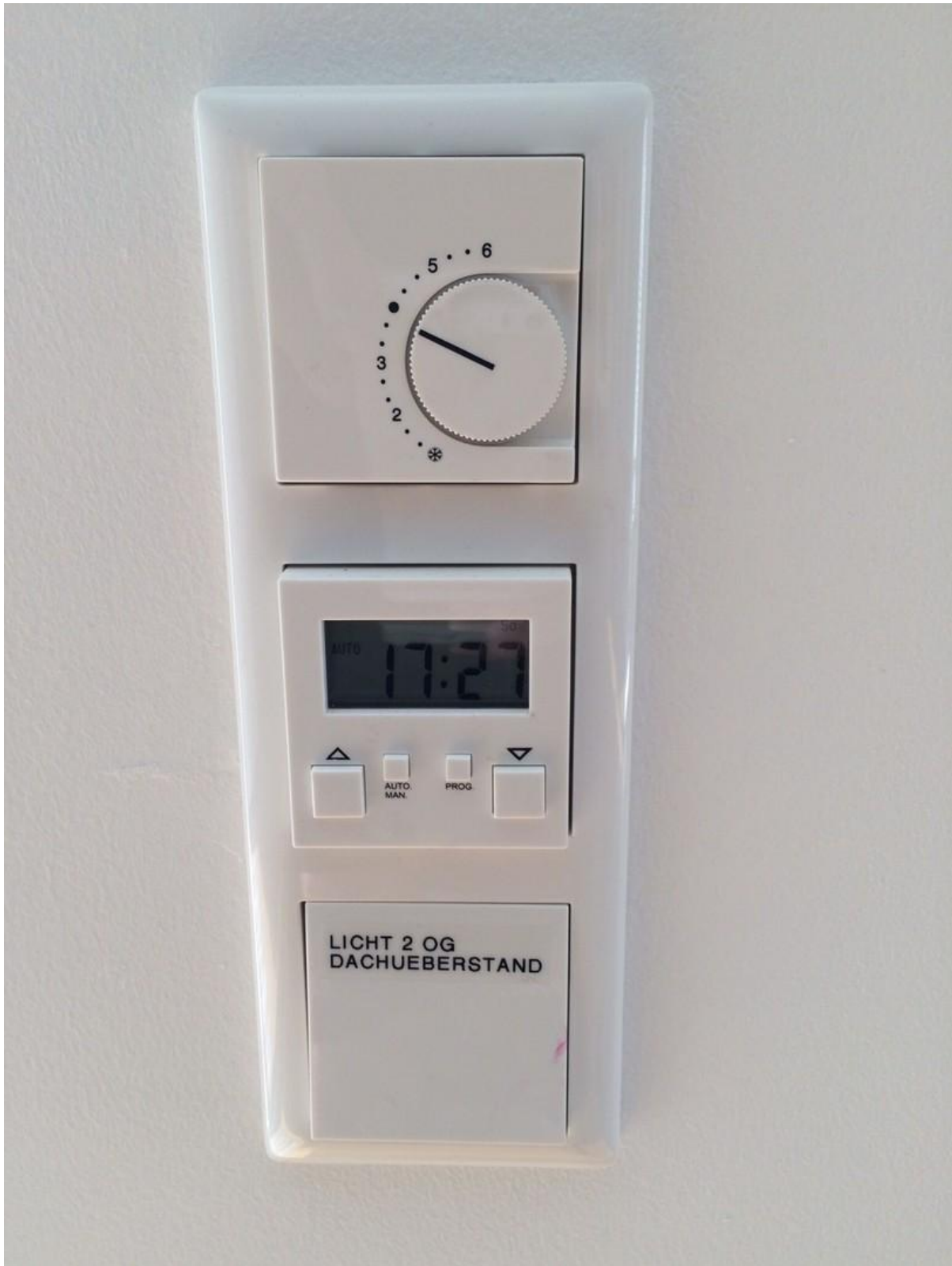
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.
Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere 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

Exposé - Grundrisse



GIRA Schalterserie (1)

Exposé - Grundrisse



GIRA Schalterserie (2)