

Exposé

Einfamilienhaus in Salzgitter

Geräumiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gewerbeflächen



Objekt-Nr. **OM-306212**

Einfamilienhaus

Verkauf: **297.000 €**

Ansprechpartner:
Holger Speh
Telefon: 0172 1689306

Landwehrstrasse 46
38259 Salzgitter
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	700,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	289,35 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	97,39 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein dreistöckiges Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einem Gewerbebereich. Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf und besteht insgesamt aus sieben attraktiven Zimmern, drei Badezimmern sowie einem Garten und einer Terrasse. Das Erdgeschoss wurde 1977 erbaut und 1980 um ein Ober- und ein Dachgeschoss ergänzt. Dadurch stehen eine Vielzahl an verschiedenen nutzbaren Räumen zur Verfügung. Das Dachgeschoss lässt sich als Einliegerwohnung nutzen. Im Erdgeschoss sind derzeit die Räume der früheren Backstube und der Bäckerei verpachtet, aber kurzfristig auch anders nutzbar. Das gesamte Gebäude wird per Gasheizung beheizt und ist voll unterkellert. Die Kellerräume haben Fenster nach außen und lassen sich so auch als Souterrain nutzen. Die Etagen lassen sich zu eigenständigen Wohnungen umbauen, wozu bereits ein Architektenvorschlag vorliegt. Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 700 Quadratmetern, die Ihnen im Sommer zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden kann. Das gesamte Grundstück inklusive Haus wird für einen Preis von 297.000 Euro verkauft.

Ausstattung

Die Zimmer in allen Geschossen, inklusive des Kellers, sind allesamt entweder gefliest oder mit Laminat ausgelegt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Video zur Hausbesichtigung unter <https://youtu.be/XzintK32xO0>

Lage

Das Objekt befindet sich in Salzgitter Lobmactersen. Die Buslinien 603 und 607 sind fußläufig zu erreichen. Im selben Gebäude befindet sich auch eine Bäckerei. In den nahe gelegenen Ortsteilen Salzgitter-Flachstöckheim, Salzgitter-Bad und Salzgitter-Gebhardshagen finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und interessante Ausgelmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	182,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Aussenansicht-Hinten-02

Exposé - Galerie



Aussenansicht-Vorn-01



Aussenansicht-Vorn-02

Exposé - Galerie



Aussen-Eingang



DG-Bad-01

Exposé - Galerie



DG-Bad-02



DG-Flur-01

Exposé - Galerie



DG-Flur-02



DG-Küche

Exposé - Galerie



DG-Schlafzimmer-1-01



DG-Schlafzimmer-1-02

Exposé - Galerie



DG-Schlafzimmer-2-01



DG-Schlafzimmer-2-02

Exposé - Galerie



DG-Wohnzimmer-01

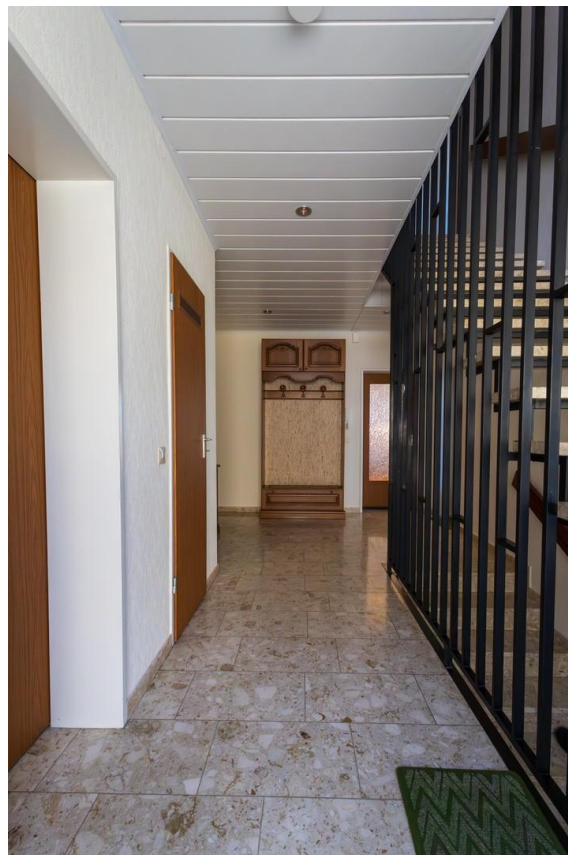


DG-Wohnzimmer-02

Exposé - Galerie



DG-Abstellraum



EG-Flur

Exposé - Galerie



EG-Badezimmer-01



EG-Badezimmer-02

Exposé - Galerie



EG-Küche-01



EG-Küche-02

Exposé - Galerie



OG-Bad-01



OG-Bad-02

Exposé - Galerie

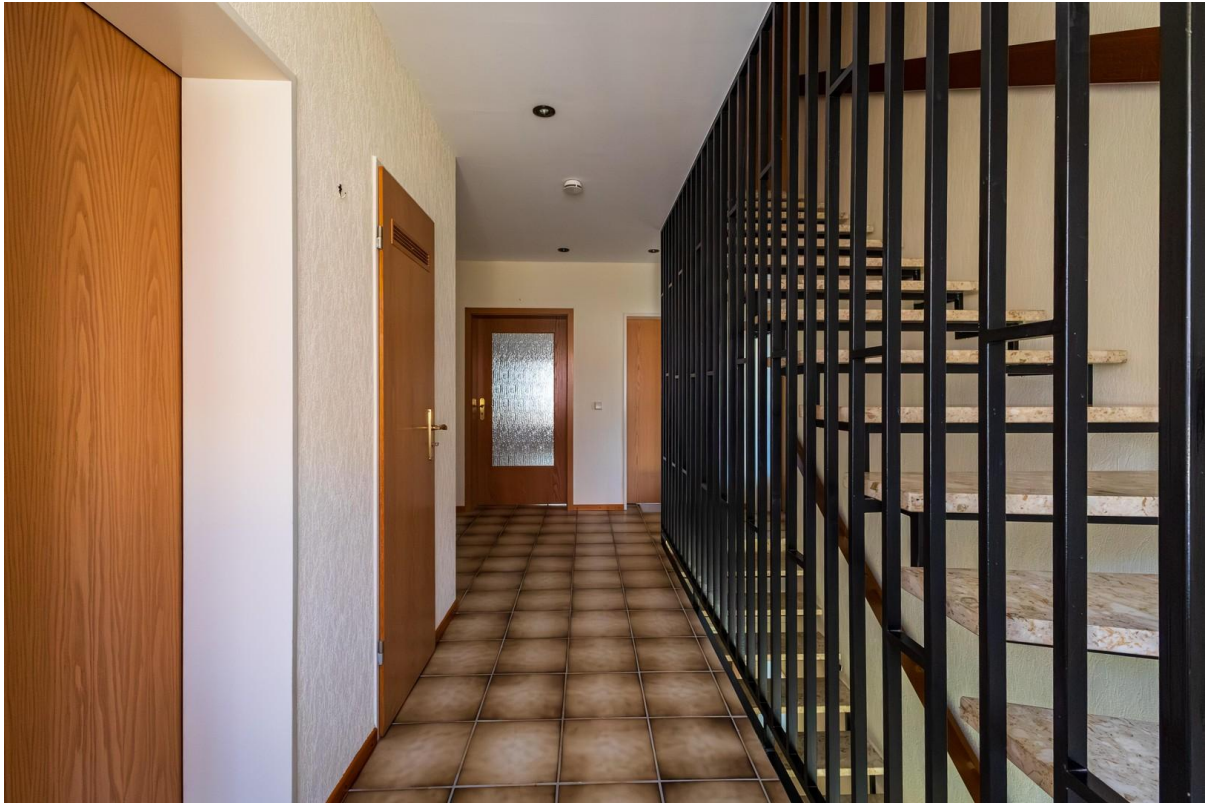


OG-Fernsehzimmer-01



OG-Fernsehzimmer-02

Exposé - Galerie



OG-Flur-01



OG-Flur-02

Exposé - Galerie



OG-Küche-01



OG-Küche-02

Exposé - Galerie



OG-Schlafzimmer-1-01



OG-Schlafzimmer-1-02

Exposé - Galerie



OG-Schlafzimmer-2-01



OG-Schlafzimmer-2-02

Exposé - Galerie



OG-Terrasse



OG-Wohnzimmer-01

Exposé - Galerie



OG-Wohnzimmer-02



KG-Flur

Exposé - Galerie



KG-Heizungskeller-01



KG-Heizungskeller-02

Exposé - Galerie



KG-Raum-1



KG-Raum-2

Exposé - Galerie



KG-Raum-3



KG-Abstellraum

Exposé - Galerie



Garage-01



Garage-02

Exposé - Galerie



Aussenansicht-Hinten-03



Aussenansicht-Hinten-04

Exposé - Galerie

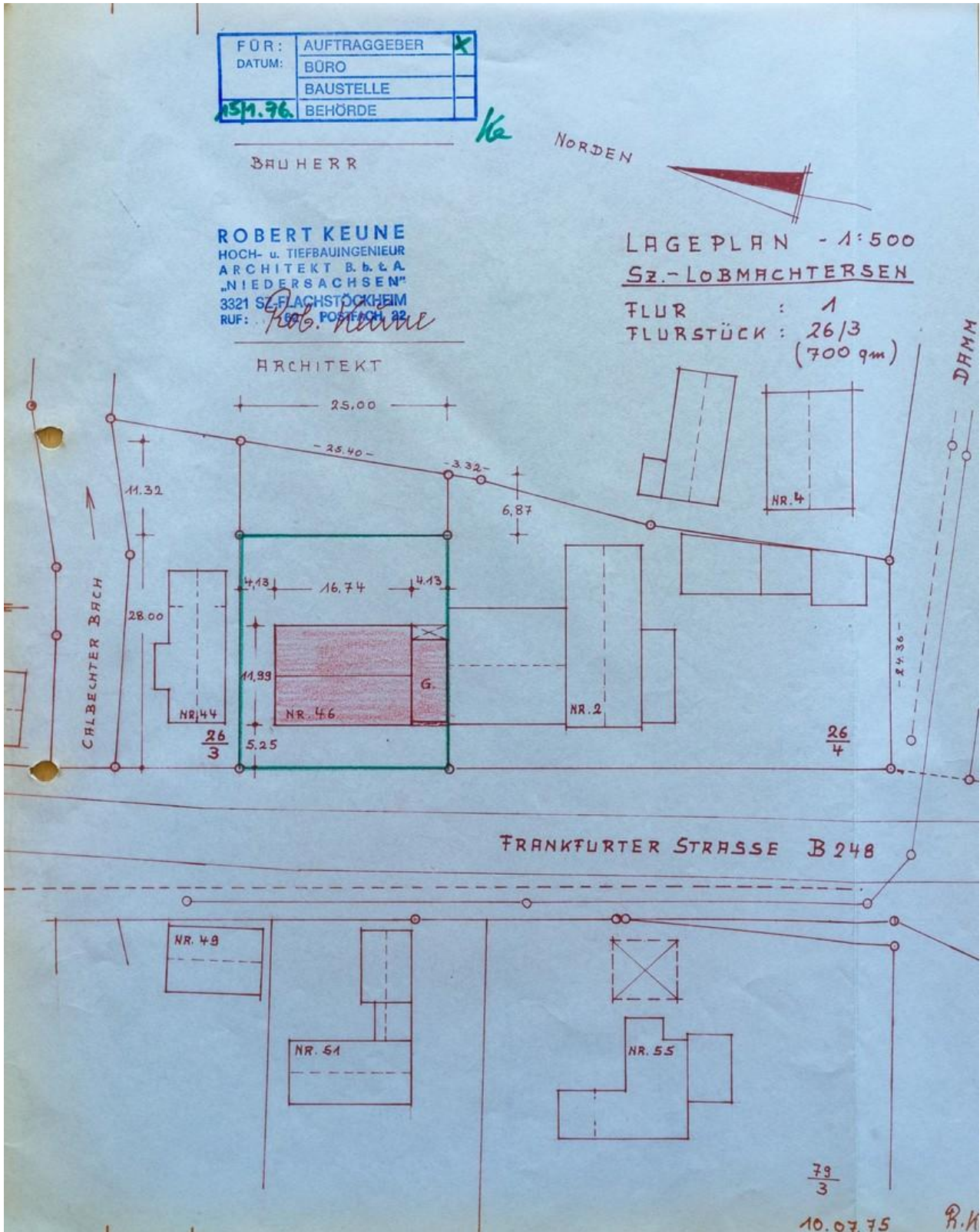


Aussenansicht-Vorn-03



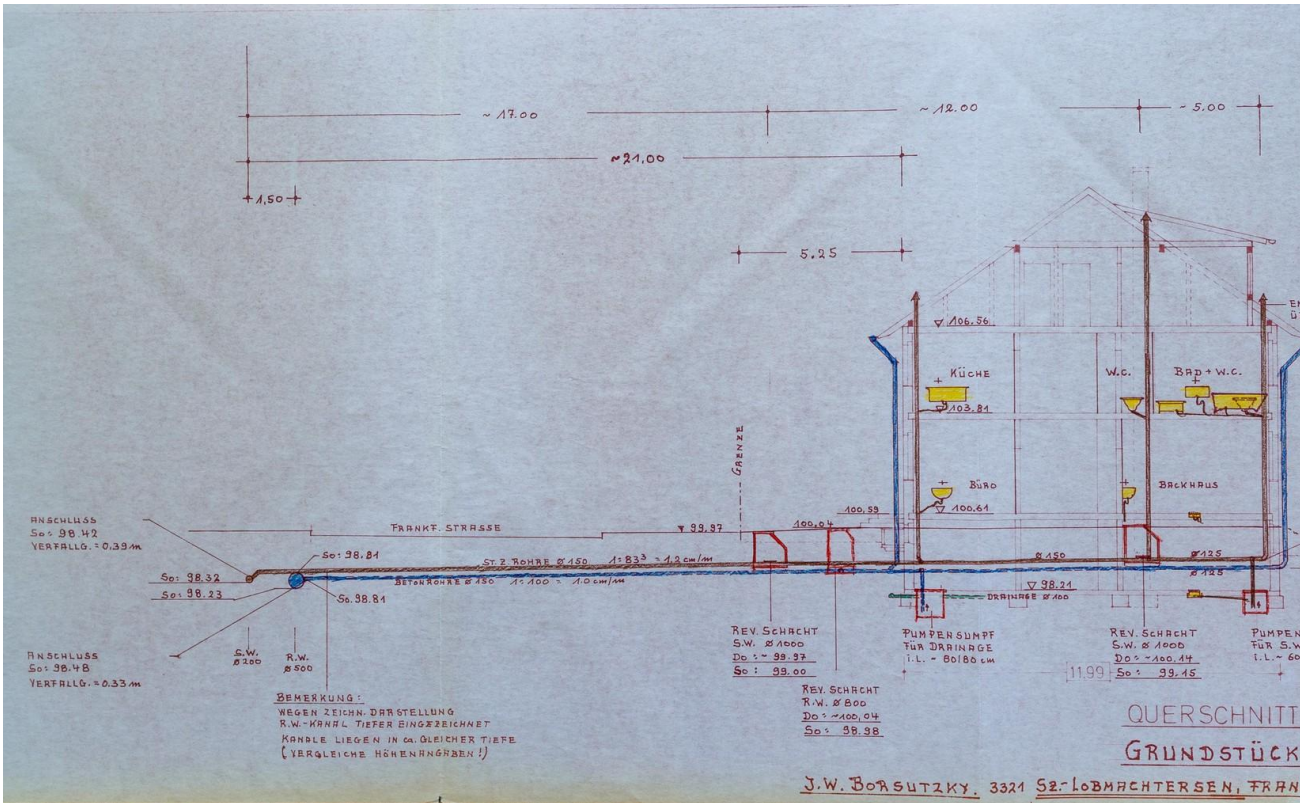
Aussenansicht-Vorn-04

Exposé - Grundrisse

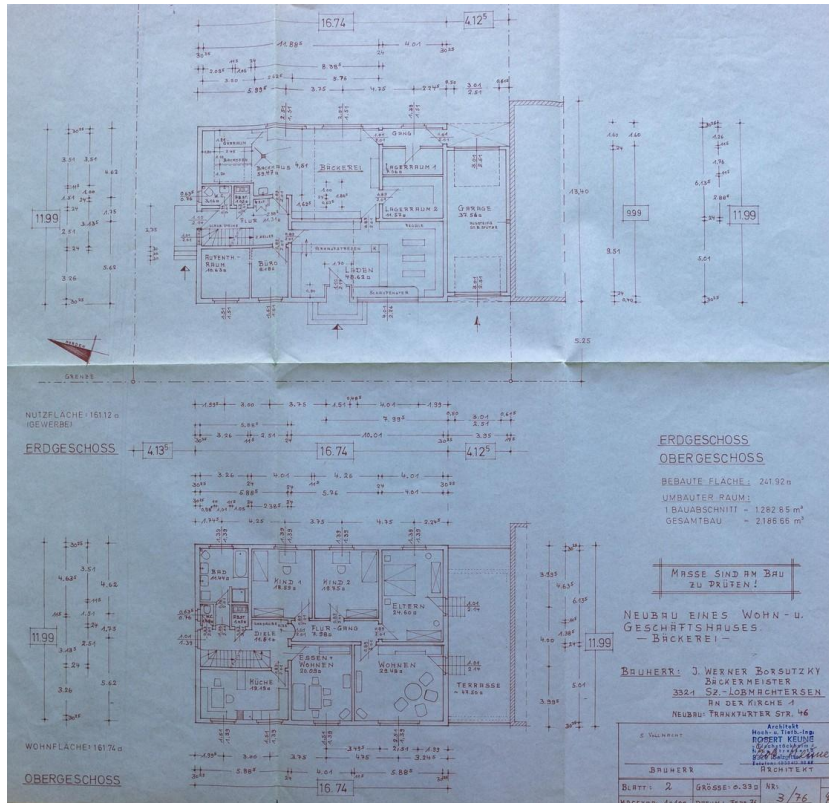


Grundriss-01

Exposé - Grundrisse

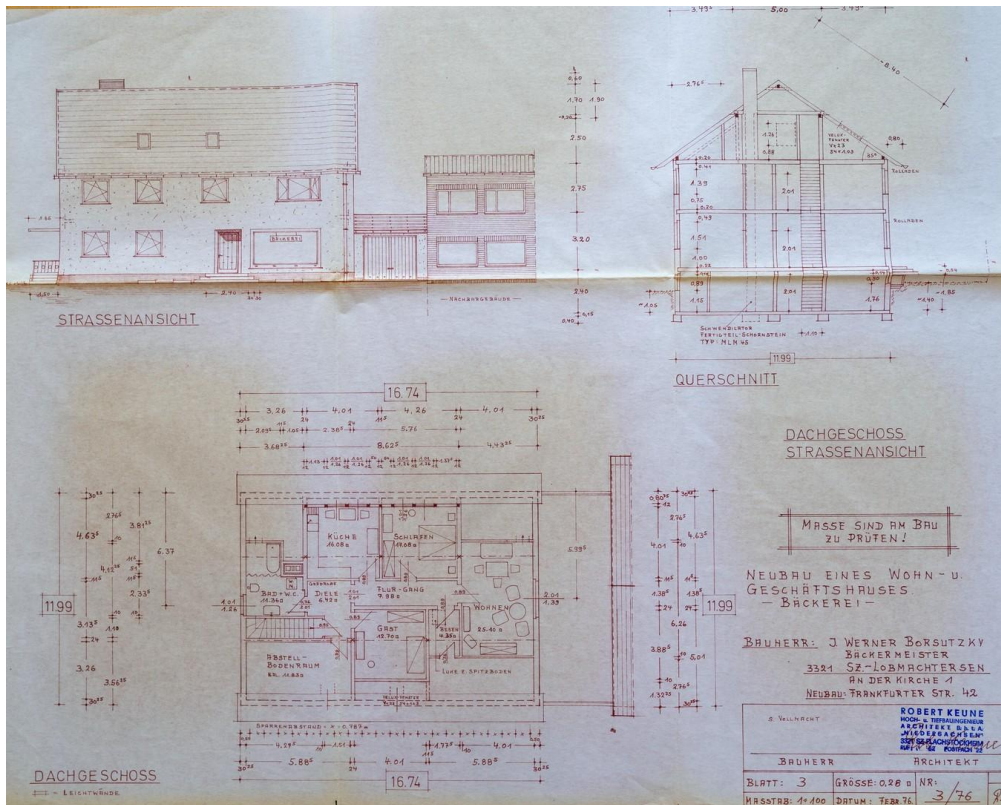


Grundriss-02

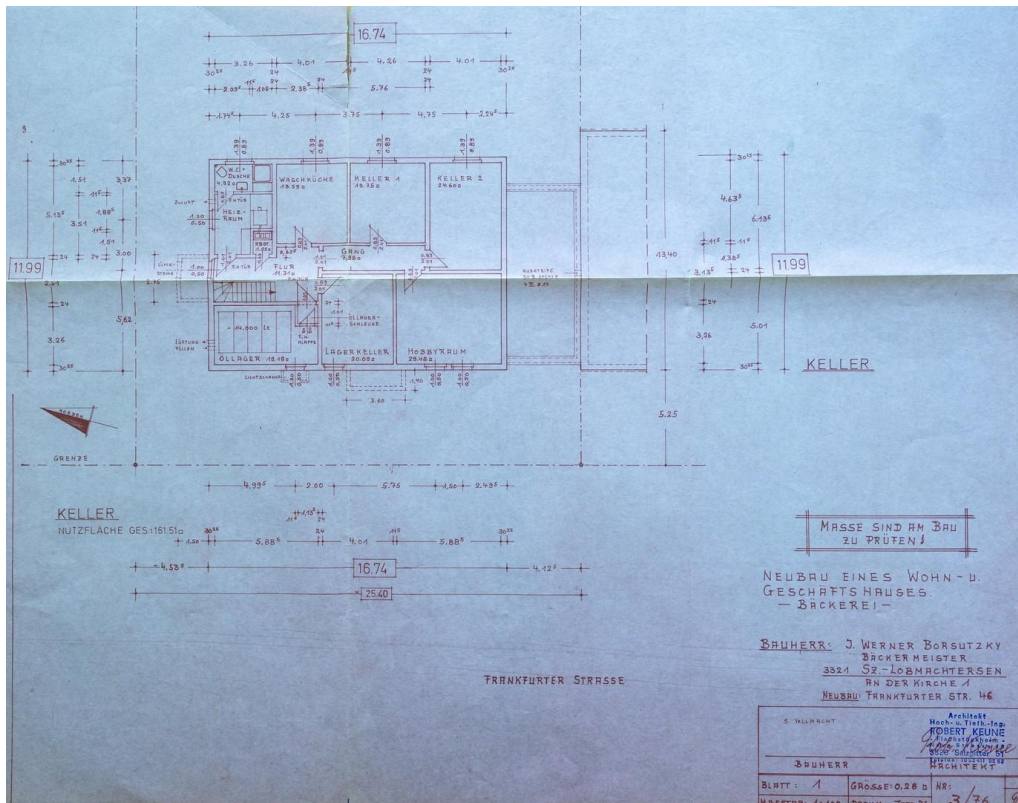


Grundriss-03

Exposé - Grundrisse

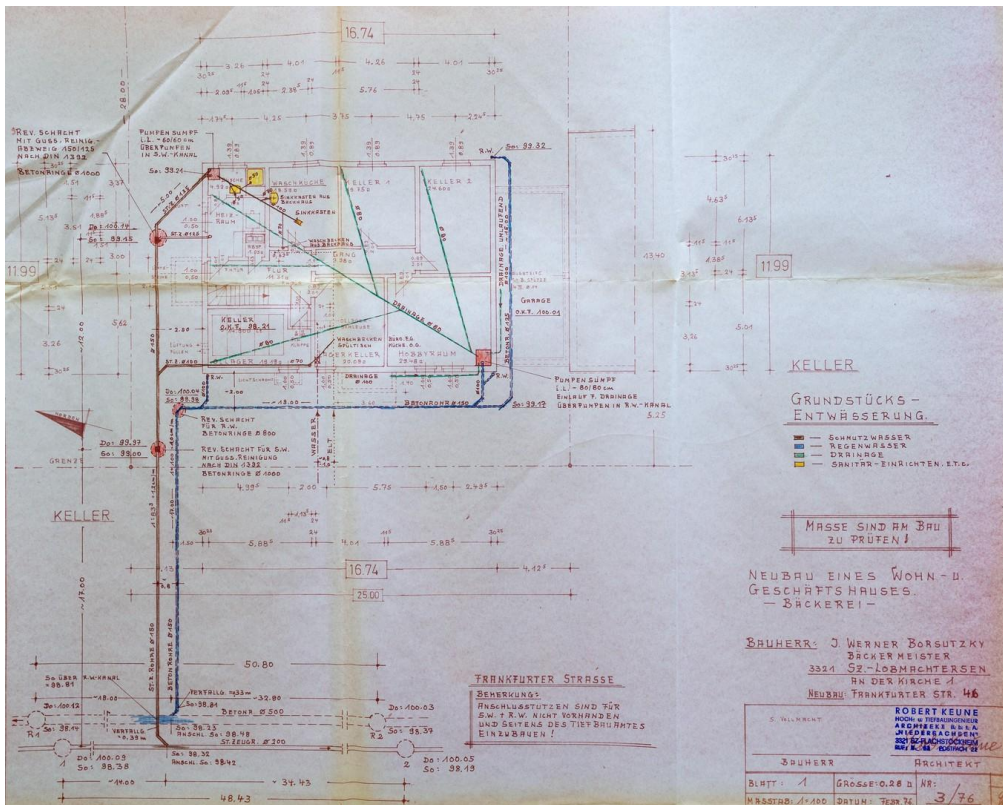


Grundriss-04

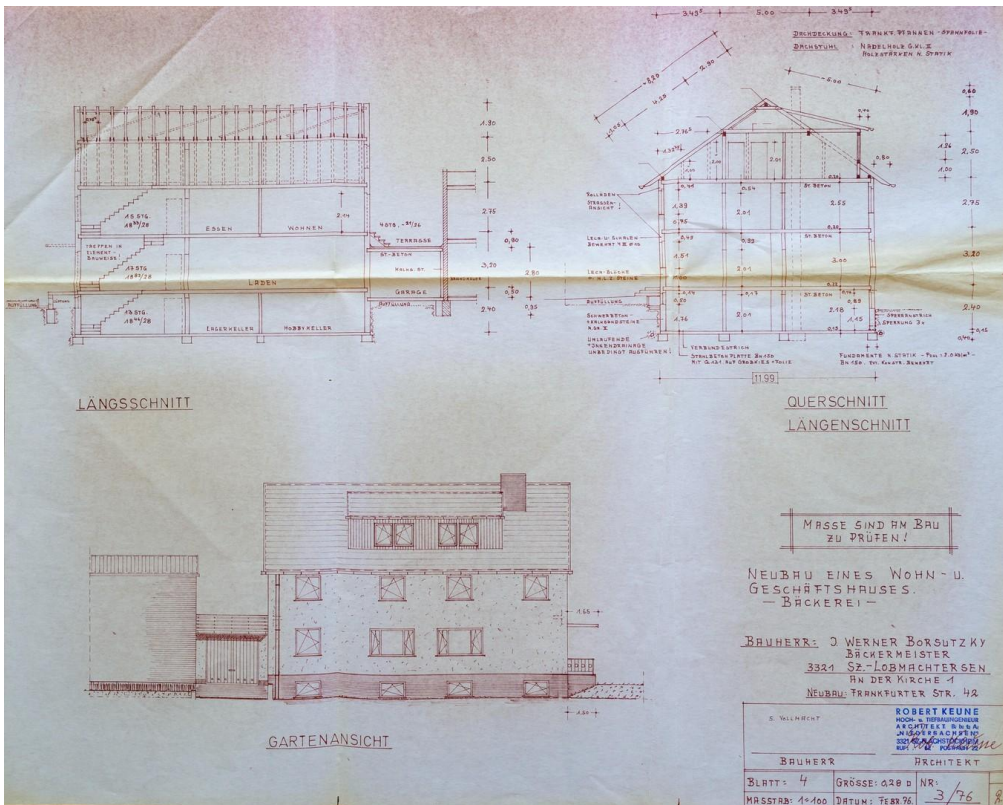


Grundriss-05

Exposé - Grundrisse

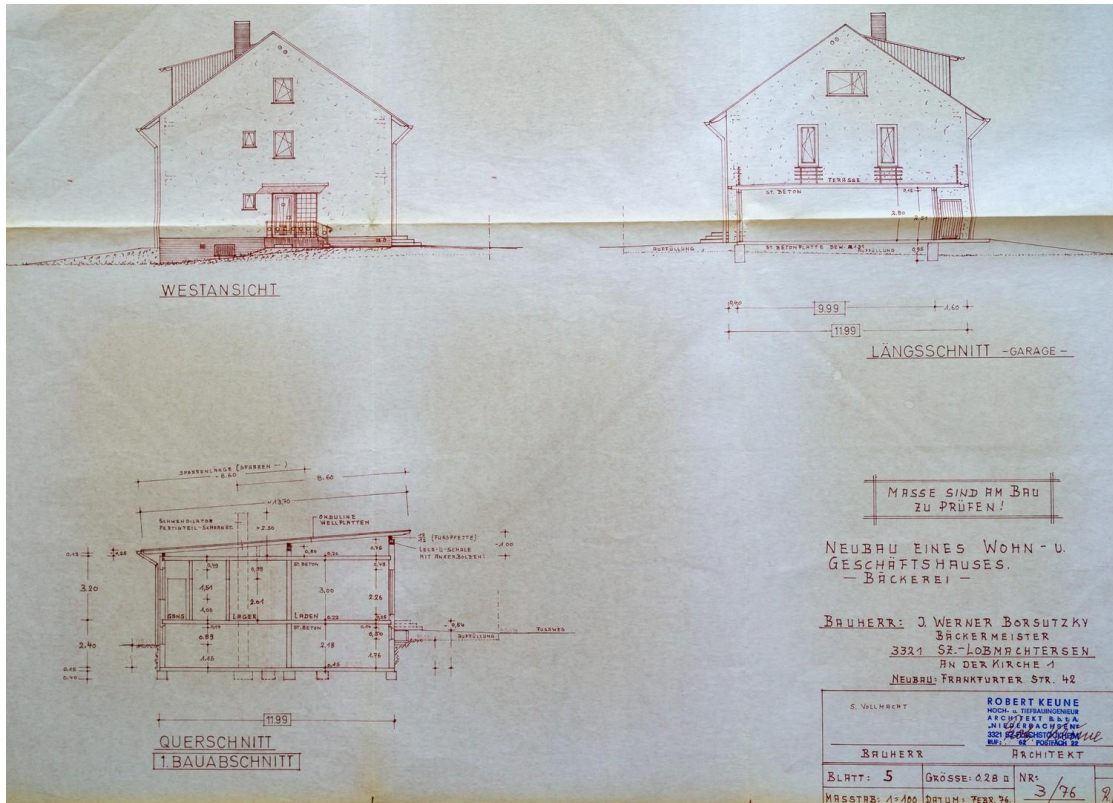


Grundriss-06

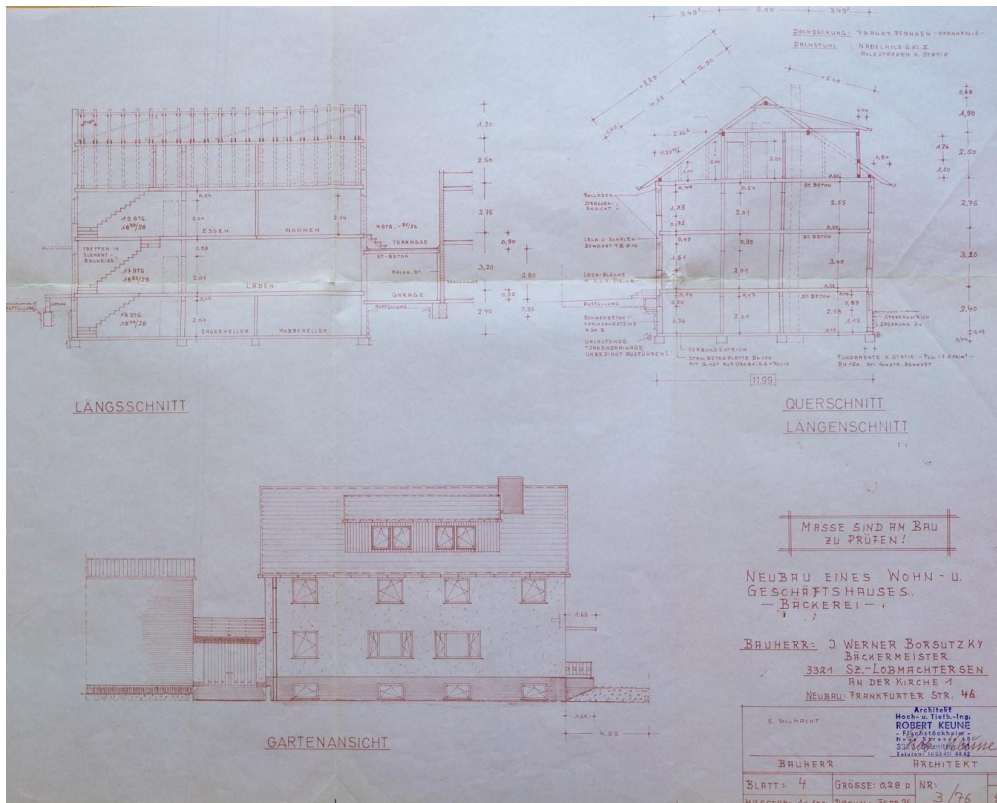


Grundriss-07

Exposé - Grundrisse



Grundriss-08



Grundriss-09

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis

Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen nach DIN 283. (Gewerbeflächen)

Keller:

Lager Keller	4,01 x 5,01	=	20,09	m ²
Dusche	3,26 x 1,51	=	4,92	m ²
Heizg.-Raum	3,26 x 3,51 = 11,44			
	∴ 1,17 x 1,62 ^s ∴ 1,89	=	9,55	m ²
Öllager	5,88 ^s x 3,26	=	19,19	m ²
Abst.-Raum	1,05 x 1,00	=	1,05	m ²
Flür	5,88 ^s x 2,51 = 14,77			
	+ 2,38 ^s x 0,62 ^s + 1,49			
Treppe	∴ 4,50 x 1,10 ∴ 4,95	=	11,31	m ²

Gewerbliche Nutzfläche 66,11 m²

Waschküche	4,01 x 4,63 ^s	=	18,59	m ²
Keller 1	4,26 x 4,63 ^s	=	19,75	m ²
Keller 2	4,01 x 6,13 ^s	=	24,60	m ²
Hobbyraum	5,88 ^s x 5,01	=	29,48	m ²
Gang	5,76 x 1,38 ^s	=	7,98	m ²

Private Nutzfläche 100,40 m²

Gesamte Nutzfläche 166,51 m²

∴ 3% Abzug f. Nutz ∴ 5,00 m²

161,51 m²

Erdgeschoss:

Laden (Verkauf)	10,01 x 5,01 = 50,15			
	∴ 1,70 x 0,70 ∴ 1,19	=	48,62	m ²
Büro	3,26 x 2,51	=	8,18	m ²
Aufenth.-Raum	3,26 x 3,26	=	10,63	m ²
W.C.	2,09 ^s x 1,51	=	3,16	m ²
Abst.-Raum	1,05 x 1,00	=	1,05	m ²
Flür	∆ wie im Keller	=	11,31	m ²
			(82,95)	

Backhaus	3,50 x 3,51 = 12,29			
	+ 2,62 ^s x 4,51 + 11,84			
	+ 5,76 x 6,13 ^s + 35,34	=	59,47	m ²
Lager 1	4,01 x 1,76	=	7,06	m ²
Lager 2	4,01 x 2,88 ^s	=	11,57	m ²
Gang	4,01 x 1,26	=	5,05	m ²

Gesamte Nutzfläche 166,10 m²

(gewerblich)
∴ 3% Abzug f. Nutz ∴ 4,98 m²

161,12 m²

Garage:

Doppelgarage	9.51 x 3.95	=	37.56 m ²
	∴ 3% Abz. f. Putz		∴ 1.13 m ²
			<hr/> 36.43 m ²

Obergeschoss: (Wohnflächen)

Wohnen	5.88 ⁵ x 5.01	=	29.48 m ²
Essen u. Wohnen	4.01 x 5.01	=	20.09 m ²
Eltern	4.01 x 6.13 ⁵	=	24.60 m ²
Kind 1	4.01 x 4.63 ⁵	=	18.59 m ²
Kind 2	4.26 x 4.63 ⁵	=	19.75 m ²
Küche	5.88 ⁵ x 3.26	=	19.19 m ²
Bad	3.26 x 3.51	=	11.44 m ²
W.C.	1.05 x 1.00	=	1.05 m ²
Gang u. Bad	1.01 x 1.75	=	1.77 m ²
Flur-Gang	5.76 x 1.38 ⁵	=	7.98 m ²
Diele	5.88 ⁵ x 2.51 = 14.77		
	+ 2.38 ⁵ x 0.75 = 1.79		
Treppe	∴ 4.50 x 1.10 = 4.95	=	11.61 m ²
			<hr/> 166.74 m ²
			∴ 5.00 m ²
			<hr/> 161.74 m ²

Gesamte Wohnfläche
∴ 3% Abz. f. Putz

166.74 m²
∴ 5.00 m²

161.74 m²

Dachgeschoss, angebaut: (Wohnflächen)

Wohnen	6.26 x 4.01	=	25.10 m ²
Schlafen	4.01 x 4.26	=	17.08 m ²
Gast o. Kind	2.45 x 4.01 = 9.82		
	+ 1.43 ⁵ x 4.01/2 = 2.88	=	12.70 m ²
Küche	4.01 x 4.01	=	16.08 m ²
Bad + W.C.	2.33 ⁵ x 1.16 ⁵ = 2.72		
	+ 4.12 x 2.09 ⁵ = 8.64	=	11.36 m ²
Besen Kammer	1.77 ⁵ x 2.45	=	4.35 m ²
Abst.-Raum (Boden Kammer)	5.88 ⁵ x 0.76 = 4.47		
	+ 5.88 ⁵ x 2.50/2 = 7.36	=	11.83 m ²
Flur-Gang	5.76 x 1.38 ⁵	=	7.98 m ²
Diele	3.13 ⁵ x 1.51 = 4.73		
	1.93 ⁵ x 0.87 ⁵ = 1.69	=	6.42 m ²
			<hr/> 112.90 m ²
			∴ 3.39 m ²
			<hr/> 109.51 m ²

Gesamte Wohnfläche

112.90 m²

∴ 3% Abz. f. Putz

3.39 m²

109.51 m²

Zusammenstellung:

Gewerbliche Nutzflächen:

Keller	z.T.	=	66,11	m ²
Erdgeschoss	voll	=	166,10	m ²
Garage	voll	=	37,56	m ²
		=	269,77	m ²
	∴ 3% Abzug	∴	8,09	m ²
		=	261,68	m ²

Private Nutzflächen:

Keller		=	100,40	m ²
	∴ 3% Abzug	∴	3,01	m ²
		=	97,39	m ²

Wohnflächen:

Obergeschoss	Gesamt	=	161,74	m ²
Dachgeschoss	Gesamt	=	109,51	m ²
	Insgesamt	=	271,25	m ²

Bäuliche Nutzung:

Grundstücksgrösse lt. Katasterplan : 700 m²

Gründflächenzahl : 0,4

Geschossflächenzahl : 0,8

Bebaute Fläche : 241,92 m²

Geschossflächen :
Wohnhaus EG : - 200,00 m²
Garage - 41,00 m²
Wohnhaus O.G. : - 200,00 m²
Wohnhaus D.G. :
(Ausbau ~ 60%) ~ 120,00 m²
~ 561,00 m²

Vorh. Gründflächenzahl : GRZ = $\frac{242}{700} = \underline{\underline{0,35}} < 0,40$

Vorh. Geschossflächenzahl : GFZ = $\frac{561}{700} = \underline{\underline{0,80}} = 0,80$
(für den Endausbau !)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 29.08.2023

Registriernummer: NI-2023-004698971

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus mit Ladengeschäft	
Adresse	Landwehrstraße 46 38259 Salzgitter	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1977	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	668,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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 (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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


Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

AGES - Arbeitsgemeinschaft Energetische Sanierung
anberg eins Architekten
Bernhard-Nocht-Str. 89 / 91
20359 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 30.08.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

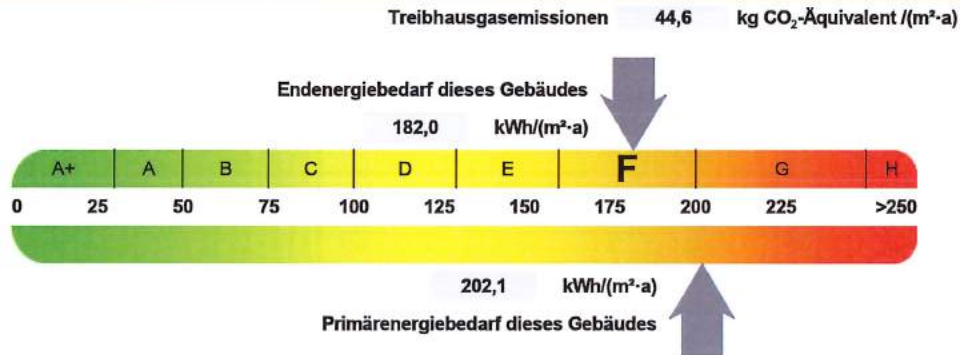
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2023-004698971

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 202,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 100,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 1,08 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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]

182,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

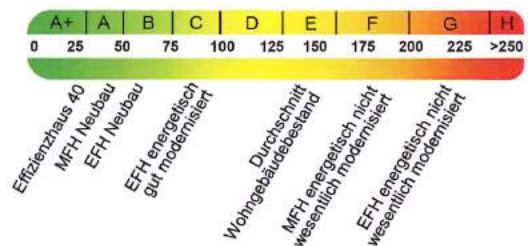
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
_____	_____	_____	_____
Summe:	_____	_____	_____

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

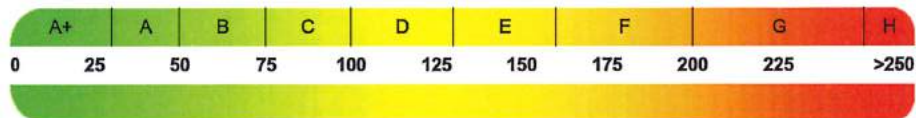
NI-2023-004698971

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



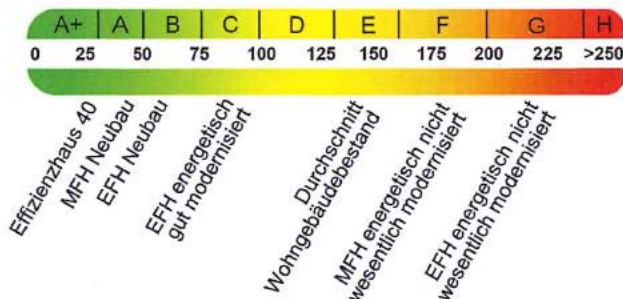
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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_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 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2023-004698971

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	Allgemein	PV-Anlage zur Stromproduktion für den Eigenverbrauch mit oder ohne Batteriespeicher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Dachüberstand vergrößern für Fassadendämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wände	Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystem mit 18cm Dämmstoff WLS 035 = ca. $U_w = 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Austausch der Fenster von 1977 durch 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/0,6/1,2 mit $U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Heizung	Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix mit bestehendem Brennwert-Kessel, Erdgas E als	<input checked="" 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:

AGES - Arbeitsgemeinschaft Energetische Sanierung, anbergt eins Architekten
Bernhard-Nocht-Str. 89 / 91, 20359 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 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2023-004698971

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

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
		Spitzenlastkessel, Austausch der Handventile elektronische Thermostate mit Optimierungsfunktion und Durchführung eines Hydraulischen Abgleichs, Leitungen dämmen, soweit zugänglich, ggfs. erneuern				
6	Warmwasser	Leitungen dämmen, soweit zugänglich, ggfs. erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „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 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 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.

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