

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Petershagen Wasserstraße

### Traumhafter Hof mit vielen Verwendungsmöglichkeiten in Petershagen von PRIVAT zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-306243**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.150.000 €**

32469 Petershagen Wasserstraße  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	50.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Zimmer	14,00	Garagen	1
Wohnfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie eine Oase der Ruhe und Idylle – ein einzigartiger Hof in Petershagen, nur 15 Minuten vom malerischen Steinhuder Meer entfernt. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 5 ha erstreckt sich dieses charmante Anwesen, das ca. 1936 erbaut und im Laufe der Jahre immer erweitert wurde. Ab 2012 hat die heutige Eigentümerin, eine erfahrene Architektin, das Anwesen umfassend renoviert und ihm liebevollen Charme eingehaucht. Der Hof bietet eine perfekte Symbiose aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort.

Das Anwesen umfasst insgesamt weitläufige Gebäude- und Freiflächen und besteht aus einem Haupthaus sowie vier Mieteinheiten, die zusätzliche Einnahmen generieren. Alle Einheiten sind aktuell vermietet. Die Wohnungen wurden durch Kaminöfen und eine in 2024 installierte Photovoltaikanlage aufgewertet. Die Hauptwohnung umfasst ca. 300 qm und die Mieteinheiten ca. 200 qm. Wer noch mehr Platz braucht, hat die Möglichkeit den Dachboden zu eigenem genutztem Wohnraum oder einer weiteren Mieteinheit auszubauen.

Der Hof ist ein Traum für Pferdeliebhaber. Es gibt Ställe für Pferde und weitläufige Wiesen, die direkt in die umgebende Landschaft führen. Zudem liegt eine Baugenehmigung für eine Reithalle, sowie einem Reitplatz und weiteren Boxen vor. Besonders attraktiv ist das Anwesen für Pferdeleute, da man über einen eigenen Weg direkt in die Landschaft reiten oder spazieren kann, ohne eine Straße überqueren zu müssen. Genießen Sie das Leben inmitten der Natur. Der Hof bietet zusätzlich Platz für Hühner, Bienen, Katzen und weitere Haustiere.

Dieser einzigartige Besitz bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als privater Rückzugsort, als Gewerbe für die Pferdebranche oder als Kombination aus beidem – der Hof erfüllt höchste Ansprüche und bietet ein einmaliges Ambiente. Das Anwesen bietet hochwertige Wohnqualität, ein tolles Ambiente und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch wären die Räumlichkeiten für eine Arztpraxis oder ein anderes Gewerbe nutzbar. Möglichkeiten gibt es ohne Grenzen.

### Das Haupthaus

Das Haupthaus vereint modernen Wohnkomfort mit klassischem Charme und bietet eine Wohnfläche von ca. 320 qm, die auf zwei Etagen verteilt sind. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- Schlaf- und Arbeitsbereich, während das Obergeschoss vier weiteren Schlafzimmer beherbergt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Entre mit einem Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die moderne, helle Einbauküche ist mit hochwertigen Steinböden ausgestattet und ist sowohl von der Diele, als auch vom Wintergarten zu begehen. Ein Highlight des Erdgeschosses ist der Wintergarten, der als zweites Wohnzimmer genutzt werden kann. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, wo ein Jacuzzi zum Entspannen einlädt.

Comfort und Detailliebe sind im Haus groß geschrieben: von der hochwertigen Materialausstattung, über den zwei Bädern und dem Gäste WC, bis hin zu den Lagermöglichkeiten, hier ist alles durchdacht. Besonders schön ist der Holzfußboden, der optimal zum Stil des Hauses passt und das großzügige Badezimmer mit einer stilvollen Wanne und einer großen Dampfdusche und Fußbodenheizung.

Von außen besticht das Haupthaus durch seine gut erhaltene Backsteinfassade und den neuen Fenstern mit charmanten Fensterläden, die dem Gebäude einen besonderen Charakter verleihen. Ein separater Eingang für die Mieteinheiten sorgt für Privatsphäre und zusätzlichen Komfort.

Die Beschreibung der 4 Mieteinheiten finden Sie im Bereich "Sonstiges".

## Ausstattung

Zusammengefasst die Highlights des Hofes:

- Provisionsfreier Verkauf durch den Eigentümer
- Hof mit Haupthaus, vier Mieteinheiten, Ställen, Schuppen, Halle und Scheune
- Alleinstehender Hof – ausreiten ohne Straßen zu überqueren zu müssen

- Vielseitige Nutzung - privat oder gewerblich
- Hochwertige Umgestaltung und Aufwertung ab 2013 bis heute
- Große Garage mit elektrischem Tor und eine Vielzahl von Parkplätzen auf dem Hof
- teilunterkellert
- Das elektrische, zweiflügelige Hoftor sorgt für Sicherheit
- Pferdeställe mit dazugehörigen trockenem Paddock, Laufstall und Lagerflächen für Heu und Stroh
- Anschluss zum Stadtwasser sowie eigener funktionstüchtiger Brunnen
- ca. 5 ha Weide

#### Energetische und technische Ausstattung:

- Die Hauptwohnung und Mieteinheiten 1-3 sind mit einem Kaminofen ausgestattet
- Photovoltaik Anlage zur Stromerzeugung für alle Einheiten, mit großem Speicher
- Heizung der Mieteinheiten 1-3 über eine Infrarotheizung
- Wasseraufbereitung im Haupthaus über Ölheizung aus dem Jahr 2003
- Neue Sprossenfenster mit Isolierverglasung aus Kunststoff
- Dächer zu Teil erneuert
- Internet Glasfaseranschluss
- Dampfdusche im Bad im Haupthaus
- Jakuzi auf der Terrasse des Haupthauses
- Möglichkeit zur Selbstversorgung
- Wunderschöne Gartenanlage , Obstwiesen und Gemüsegarten
- Hochwertiges Alarmsystem und Kameras

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

### Mieteinheit 1

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung ist ca. 55 qm groß und verfügt über zwei offene Zimmer, Kochinsel und Badezimmer. Sie wirkt großzügig und einladend aufgrund der guten Raumaufteilung und dem schönen Küchenbereich.

### Mieteinheit 2

Die zweite Mieteinheit befindet sich im Dachgeschoss und besteht aus einem Loft mit Küche und einem eigenen Bad. Sie eignet sich gut für Alleinstehende, die Natur und Ruhe schätzen.

### Mieteinheit 3

Die größere Wohnung befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet und wirken gemütlich und komfortabel. Alle Räume, auch die Küche mit Küchenzeile und das Tageslichtbad sind von der Diele aus zu begehen. Aufgrund des guten Schnitts wirkt die Wohnung größer als 72 qm.

### Mieteinheit 4

Das 20 qm große Fremdenzimmer mit kleiner Frühstücksküche und mit Bad auf dem Flur kann dauerhaft oder nur vorübergehend genutzt werden.

## **Lage**

Der Hof am Klusberg 30 in Petershagen liegt idyllisch im Landkreis Minden-Lübbecke in Nordrhein-Westfalen. Diese ruhige Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten einladen. Die Nähe zur Weser und das nur 15 Minuten entfernte Steinhuder Meer bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, von Wassersport bis hin zu erholsamen Stunden in der Natur.

Die nahegelegenen Ortszentren von Petershagen und Lokkum bieten alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Ein Hausarzt ist im Dorf und das nächstgelegene Krankenhaus nur ca. 30 Min entfernt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sorgen für ein umfassendes Bildungsangebot. Verkehrstechnisch ist der Ortsteil Wasserstrasse gut angebunden: Die Bundesstraßen B482 und B441 verbinden mit der A2 und A30, und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Hannover ist z.B. nur 45 Min Autominuten entfernt.

Petershagen bietet ein reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot. Das Schloss Petershagen, Rad- und Wanderwege entlang der Weser und viele kleine Museen, sowie verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine aktive Freizeitgestaltung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



traumhaft und ruhig gelegen

# Exposé - Galerie



stilvolle Küche mit Kücheninse



Ein Traum von Bad

# Exposé - Galerie



Rückansicht vom Garten aus



wunderschöner Eingang

# Exposé - Galerie



großes & helles Arbeitszimmer



Diele mit Kaminofen



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Hof hin



Wohn- oder Lesezimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten mit Gartenzugang



Wiesen so weit das Auge schaut

# Exposé - Galerie



Pferdeboxen



Hofansicht

# Exposé - Galerie



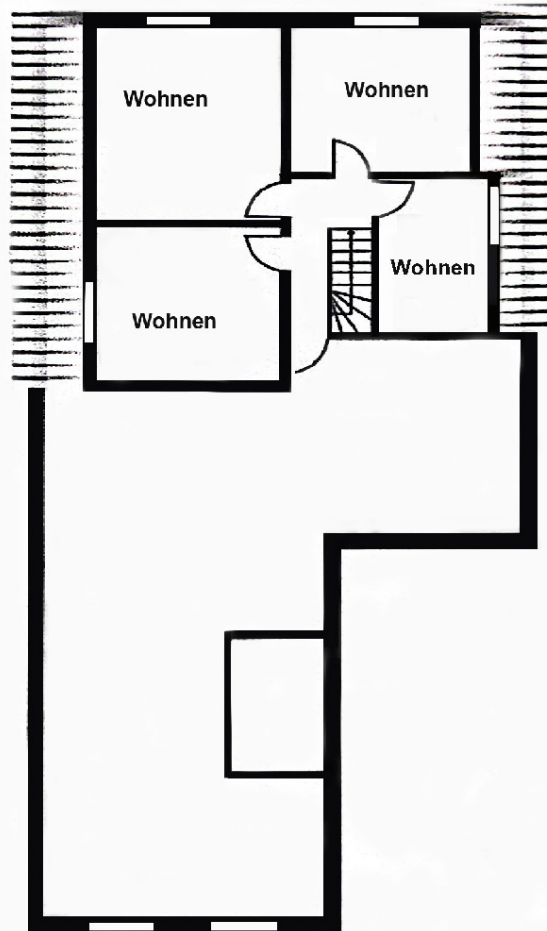
neue Photovoltaikanlage



verwunschen gelegen

# Exposé - Grundrisse

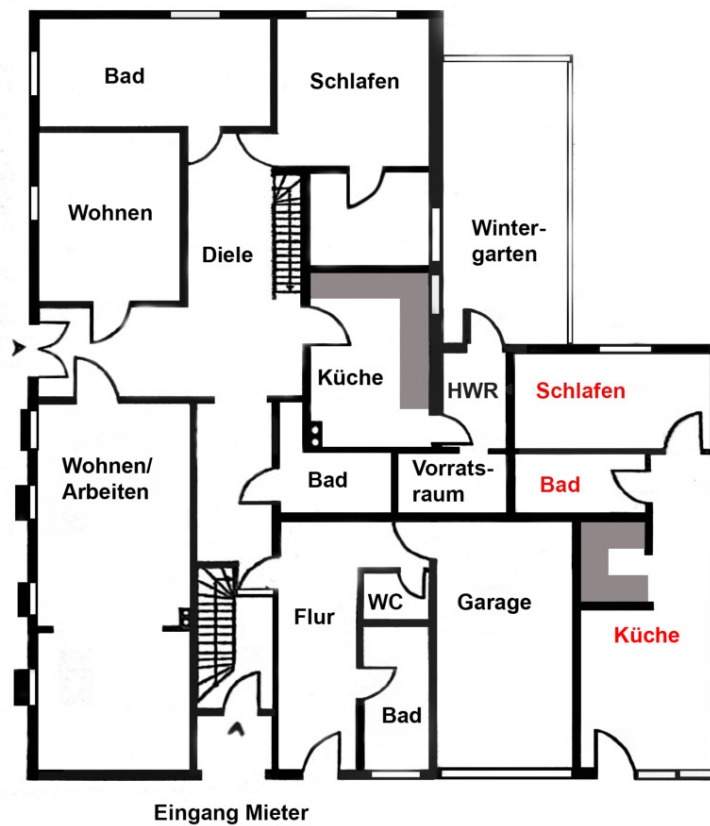
## Grundriss DG



**Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.**

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss

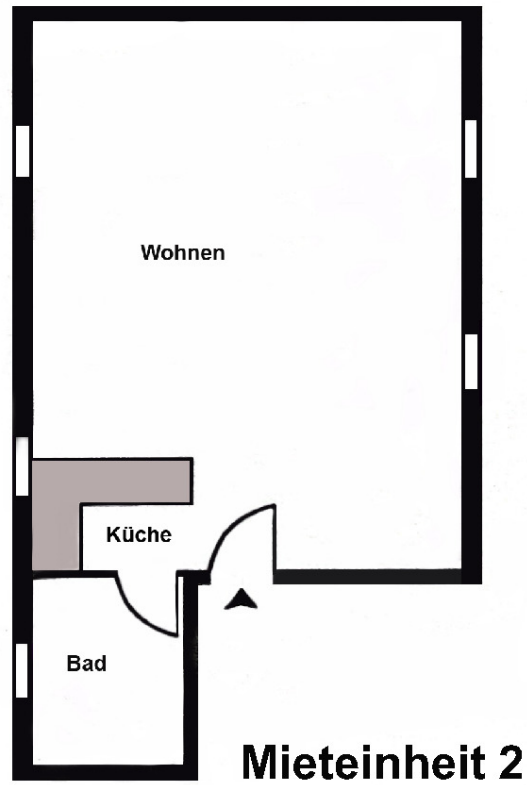


### Mieteinheit 1

Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.

# Exposé - Grundrisse

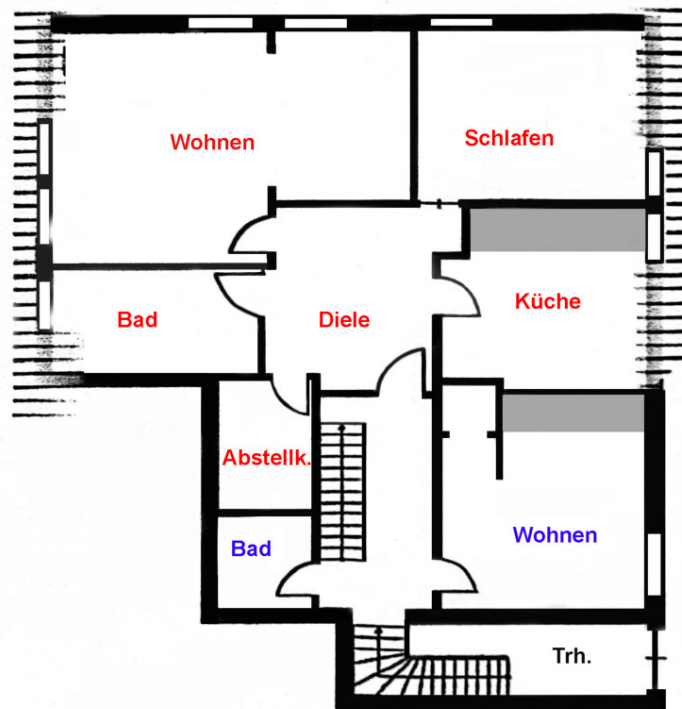
## Grundriss DG Mieter



Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss OG Mieter



**Mieteinheit 3**  
**Mieteinheit 4**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001739723

1

Gültig bis: 06.03.2028

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

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Klusberg 30, 32469 Petershagen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1932		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2003		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	492 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL, Holz		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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.

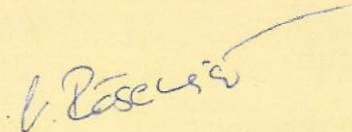
Aussteller



rösemeier.  
Christian Rösemeier  
Horstweg 16/18  
31840 Hessisch Oldendorf

07.03.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 10.11.2010

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

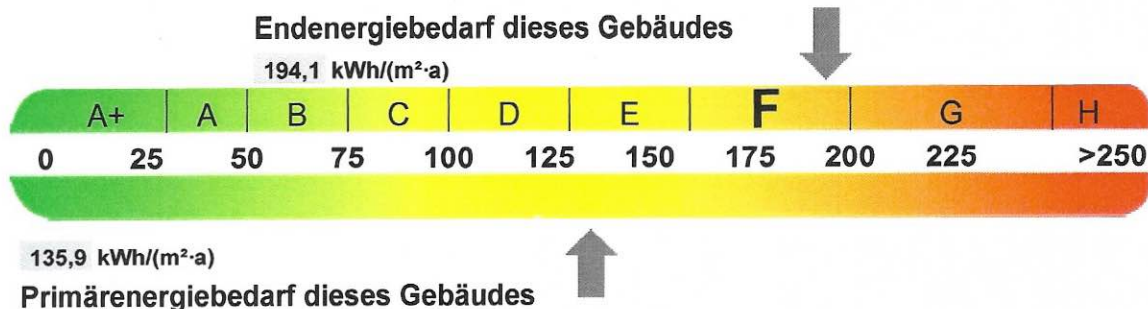
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001739723

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 29 kg/(m<sup>2</sup>-a)



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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>-K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

194,1 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

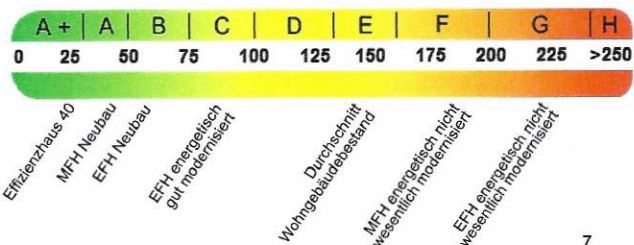
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>': 0 W/(m<sup>2</sup>-K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

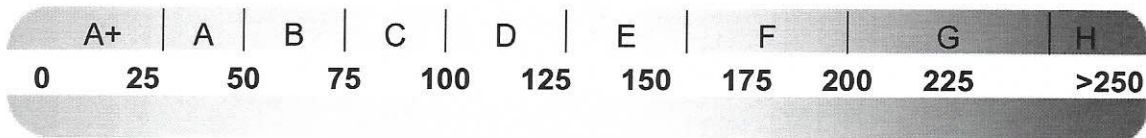
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001739723

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

3

## Energieverbrauch



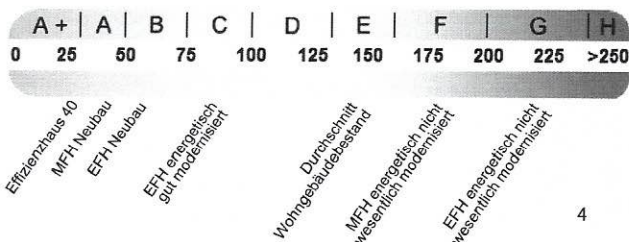
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001739723

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

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Außenwanddämmung 10-15 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
2	Fenster	Austausch der Fenster/Türen Uw-Wert 0,7-1,7 W/m <sup>2</sup> K	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
3	Heizung	Erneuerung der Heizungsanlage, Optimierung der Regelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.zukunft-haus.info/>

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

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