

Exposé

Einfamilienhaus in Alt Ruppin

Charmantes Einfamilienhaus mit Wasserzugang in idyllischer Lage von Alt Ruppin



Objekt-Nr. OM-306947

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Mobil: 0176 30157348

Friedrich-Engels-Straße 41
16827 Alt Ruppin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.290,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hauptgebäude:

Dieses charmante Einfamilienhaus in Alt Ruppın bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen und Freizeit perfekt zu verbinden. Das Highlight dieser Immobilie ist der direkte Zugang zum Alt Ruppiner Rhin, der Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Ausblick, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt von Ihrem Grundstück aus ermöglicht.

Das im Jahr 1999 errichtete Hauptgebäude mit einer Wohnfläche von rund 120 Quadratmetern zeichnet sich durch seine robuste und massive Bauweise aus, die nicht nur Langlebigkeit verspricht, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Anpassungen bietet. Es erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 4 Zimmer. Das gesamte Haus ist in einem gepflegten Zustand, und dank der soliden Grundstruktur sind zukünftige Renovierungsarbeiten unkompliziert, so dass sie Ihr neues Zuhause nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen anpassen können.

Nebengebäude und Außenanlage:

Durch eine im Gebäude integrierte Durchfahrt, die mit einem Holztor verschließbar ist, gelangt man zum hofseitigen Teil der Immobilie. Dort befinden sich zwei große Garagen, die reichlich Platz für Fahrzeuge, Geräte und Werkzeug bieten.

Im weitläufigen Garten steht ein etwa 65 m² großer Bungalow, der sich ideal als Gästehaus eignet. Der Bungalow verfügt über eine große überdachte Terrasse, von der aus man einen wunderschönen Blick auf den Rhin genießt.

Der Garten selbst ist ein weiteres Highlight der Immobilie. Mit seinem großen, weitläufigen Areal bietet er zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ob Gemüsegarten, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Sitzecken zum Entspannen. Der alte Baumbestand in am Ufer spendet im Sommer angenehmen Schatten und schafft eine natürliche, beruhigende Atmosphäre.

Ein gut angelegter Pfad führt durch den Garten und ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Bereichen des Grundstücks.

Ausstattung

- Hauptgebäude Baujahr 1999
- Wohnfläche von ca. 120 m² auf zwei Etagen verteilt
- Heizung: Gastherme als Zentralheizung
- Fenster: Doppelverglaste Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Energieausweis: 138,09 kWh/(m²·a) (Verbrauchsausweis)
- Heizwärmebedarfsberechnung nach Wärmeschutzverordnung 1995: 84,7 kWh/(m²·a)
- Küche: Einbauküche
- Badezimmer: Renoviert im Jahr 2010, mit einer separaten Dusche (erneuert 2021) und einer Badewanne
- Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Bus, Apotheke, Kindergarten, Grundschule

Außenbereich:

- Grundstücksgröße: 1290 m² mit gepflegtem Garten
- Wasserzugang: Direkter Zugang zum Alt Ruppiner Rhin mit etwa 12 Metern Wasserfront
- Nebengebäude: Zwei Nebengebäude inkl. Werkstatt und 2 Garagen
- Gästebungalow (BJ 1989) mit ca. 65 m² und überdachter Terrasse

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses attraktive Immobilienangebot, das direkt vom Eigentümer und provisionsfrei erworben werden kann. Für jegliche Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Auf Anfrage sende ich Ihnen zudem ein ausführliches Exposé sowie weitere relevante Unterlagen zu, um Ihnen einen umfassenden Überblick über die Immobilie zu ermöglichen. Um das Objekt persönlich zu besichtigen und sich selbst von seinen Vorzügen zu überzeugen, vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin.

Lage

Das Einfamilienhaus in Alt Ruppin profitiert von einer ausgezeichneten Lage im historischen sanierten Ortskern. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen es zu einem perfekten Platz für Familien und Naturliebhaber.

Innerhalb des Ortes finden Sie zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs. Zwei Supermärkte und Bäcker sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Imbisse und Restaurants befinden sich in Alt Ruppin. Nur 500 Meter vom Haus entfernt befindet sich eine der schönsten Badestellen am Ruppiner See. Im Ort gibt es zudem eine Grundschule, einen Kindergarten sowie eine Apotheke.

Nur fünf Kilometer entfernt liegt die Innenstadt Neuruppins, ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region. Mit dem Auto oder dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten dort, und können eine Vielzahl von Vorzügen genießen.

Anbindung Berlin:

Die exzellente Verkehrsanbindung von Alt Ruppin und Neuruppin ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit Berlins. Die direkte Zugverbindung von Neuruppin bringt Sie zügig in die Hauptstadt. Die Anreise per Auto erfolgt bequem über die Bundesstraße B167 oder die Autobahn A24 und dauert ca. eine Stunde.

Das Grundstück grenzt direkt an den Alt Ruppiner Rhin, einen malerischen Nebenfluss der Havel. Dieser Wasserweg bietet einen direkten Zugang zu einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten und ermöglicht es Ihnen, die Natur aus nächster Nähe zu erleben. Nur wenige hundert Meter in Fließrichtung des Rhins erreichen Sie den Ruppiner See, den mit 14 Kilometern längsten See Brandenburgs. Die weitreichenden Wasserwege bieten unzählige Möglichkeiten für ausgedehnte Bootstouren und Erkundungsfahrten in einige der schönsten Naturgebiete Deutschlands.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,09 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eigener Wasserzugang am Rhin

Exposé - Galerie



Garten mit Pfad zum Wasser



Haus Vorderansicht

Exposé - Galerie



Flur und Eingangsbereich



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



2 Garagen / Nebengebäude

Exposé - Galerie



Bungalow im Garten

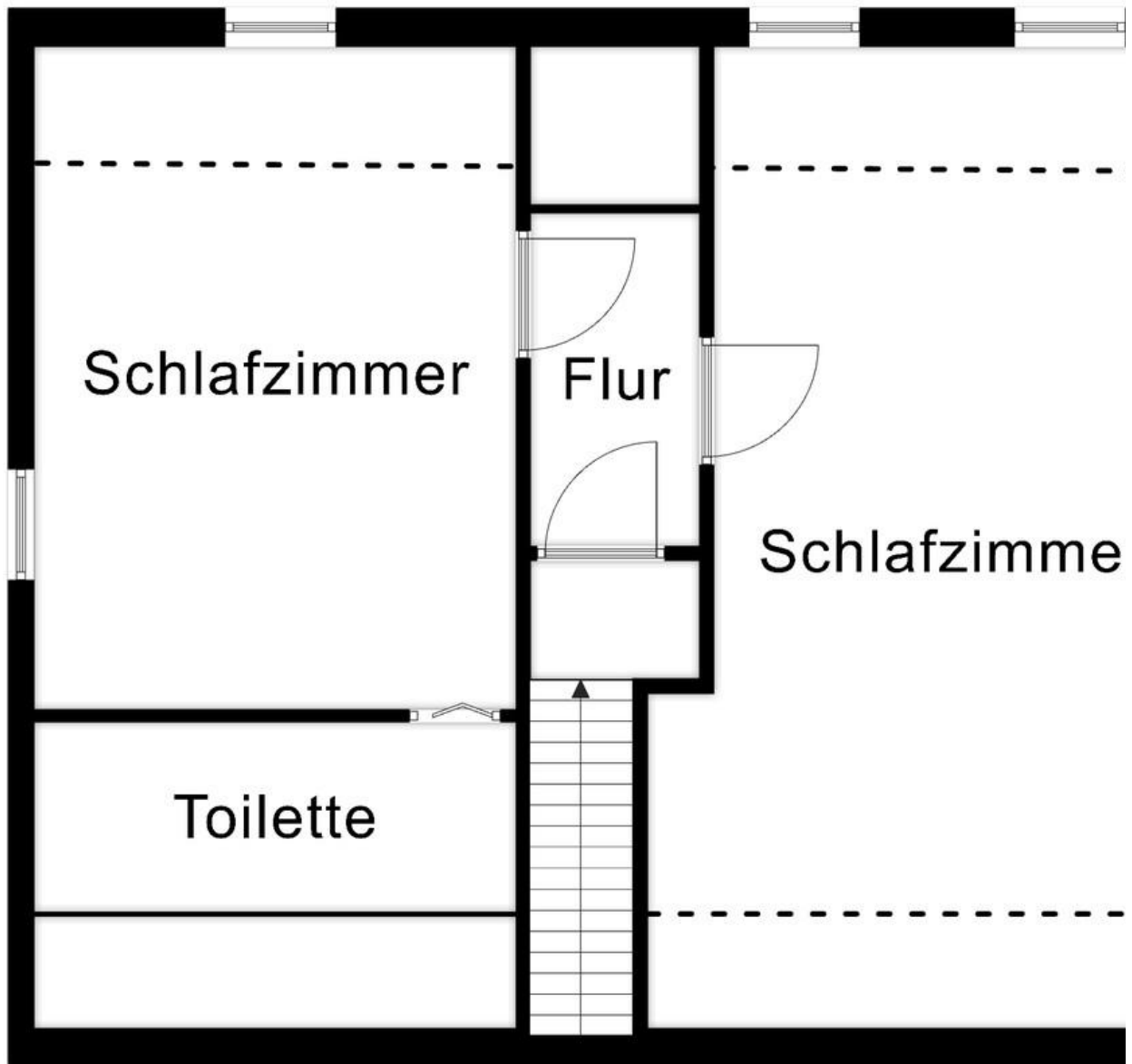


Exposé - Galerie



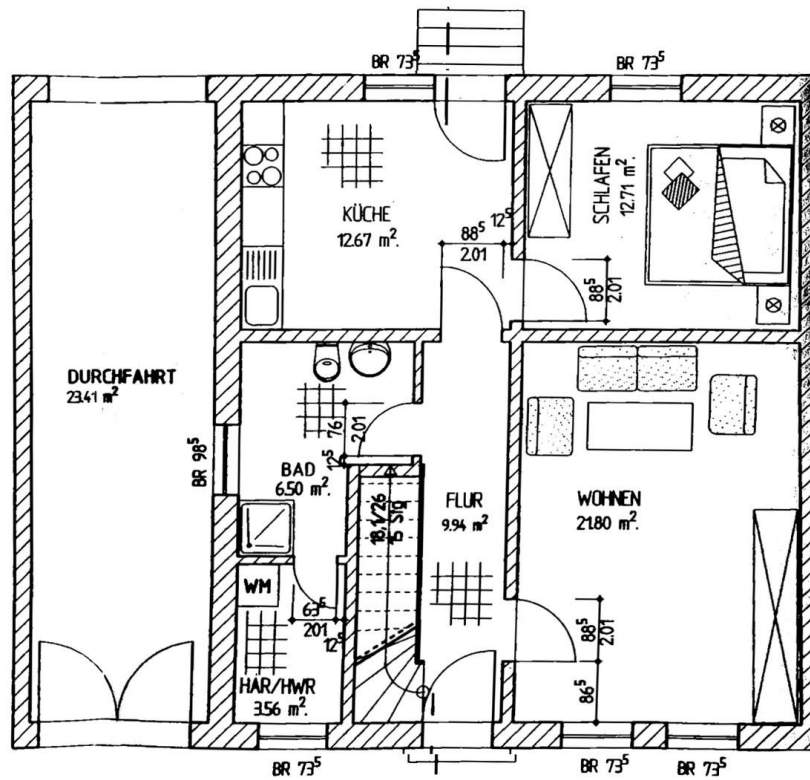
Historische Aufnahme 1900

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 01.11.2033

Registriernummer: BB-2023-004790660

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Friedrich Engels Str 41 16827 Alt Ruppin		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ^{3,4}	1999		
Baujahr Heizung ³	1999		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	84,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<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: -	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 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)
Höninger Weg 275
50969 Köln

Aussteller

Köln, den 02.11.2023

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieberaterin

Unterschrift des Ausstellers

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2023-004790660

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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

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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

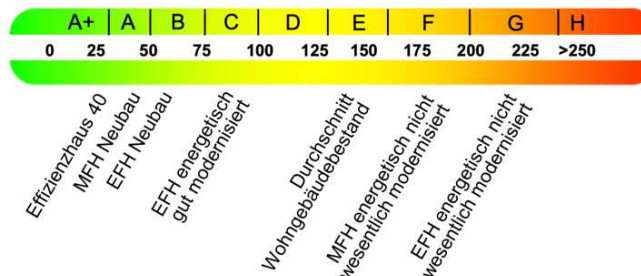
Art:	Deckungsanteil	Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BB-2023-004790660**

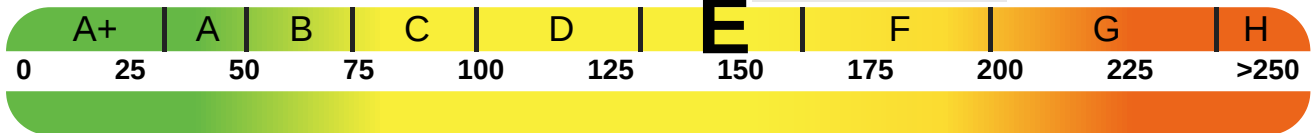
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **39,77** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

138,09 kWh/(m²·a)



151,90 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

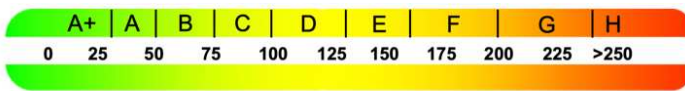
138,09 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Erdgas	1,10	10200,00	1836,00	8364,00	1,10
01.2021	12.2021	Erdgas	1,10	13500,00	2430,00	11070,00	0,99
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	9000,00	1620,00	7380,00	1,08
01.2020	12.2020	Leerstandszuschlag Jahr 1	1,10	0	0	0	1,10
01.2021	12.2021	Leerstandszuschlag Jahr 2	1,10	0	0	0	0,99
01.2022	12.2022	Leerstandszuschlag Jahr 3	1,10	4984,46	1080,00	3904,46	1,08

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2023-004790660

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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: [Kontaktieren Sie uns gerne unter: info@energieausweis-erstellen-online.de](mailto:info@energieausweis-erstellen-online.de)

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 08.08.2020

Erläuterungen

Registriernummer: BB-2023-004790660

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und 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 Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

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

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises