

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Diemelsee

### Landhaus und Hof mit Reitplatz und Pferdestall, Weiden am Haus



Objekt-Nr. **OM-309807**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.200.000 €**

34519 Diemelsee  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	31.596,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	492,00 m <sup>2</sup>	Carports	3
Nutzfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grundstücksflächen und Gebäude

Die Gesamtanlage besteht aus zwei Einheiten, die separat im Grundbuch eingetragen sind. Wir bevorzugen den Verkauf als Gesamtverkauf, aber auch ein separater Verkauf der Einheiten wäre denkbar.

Einheit 1

ist ein Wohnhaus (Haus 1) mit großem Garten und großer Terrasse. Auf vorhandenen Grundmauern wurde das Haus im Jahr 2016 vom regional und international ausgezeichneten Architekturbüro Christoph Hesse in Korbach teilweise neu aufgebaut, erweitert und nach neuesten Standards (1A-Wärmeschutz+Pellet-Heizung) eingerichtet.

Daten und Angaben zu Einheit 1

Grundstücksfläche: 1616 m<sup>2</sup>

Hauptwohnung mit Wohnfläche 268 m<sup>2</sup>

8 Zimmer, 2 Bäder, 4 Kellerräume

Einliegerwohnung mit Wohnfläche 60 m<sup>2</sup>

2 Zimmer mit Bad (Dusche) + 1 Zusatzzimmer mit Toilette

Die Bewohner sind derzeit Mitnutzer der Hof-Infrastruktur (Stall, Reitplatz, Paddock, Weideflächen usw.) von Einheit 2.

Kaufpreisvorschlag: 600000€

Einheit 2

umfasst das zweite Wohnhaus (Haus 2), das anschließende Nebengebäude (Haus 3) mit Garage und Ausbaureserven für eine weitere Wohnung, den Hof und die sonstigen Flächen und Bauten (Stall, Reitplatz, Paddock, Weideflächen usw.)

Daten und Angaben zu Einheit 2

Grundstücksfläche: 29900 m<sup>2</sup>

Wohnfläche EG-Wohnung in Haus 282 m<sup>2</sup>

(2 Zimmer, Wohnküche, Bad)

Wohnfläche OG-Wohnung in Haus 280 m<sup>2</sup>

(3 Zimmer, Bad, Küchenanschlüsse verdeckt)

Wohnfläche Zimmer 2. OG in Haus 220 m<sup>2</sup>

Ausbaureserve Dachboden 2. OG in Haus 25 m<sup>2</sup>

bisherige Nutzflächen in Haus 368 m<sup>2</sup>

Ausbaureserve Dachboden OG in Haus 3 \*\* ca. 100 m<sup>2</sup>

\*\* Pläne zum Ausbau sind bereits vorhanden

Die anliegenden Bilder und Tabellen zeigen die Anordnung und Flächen der einzelnen Räume und Posten und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Kaufpreisvorschlag: 600000€

# Ausstattung

Beschreibung, Ausstattung, bisherige Nutzung

Haus 1

EG: großer offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, Vorratsraum, Gästebad mit Dusche, Hauswirtschaftsraum, sowie 1 Arbeitszimmer

1. OG: Familienbadezimmer mit Badewanne und Dusche, 1 Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich, 3 Kinderzimmer

2. OG: 1 Zimmer mit Kammer/WC, Dachgeschosswohnung mit Wohnzimmer incl. Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche

Allgemein: Terrasse, Garten, Hintereingang zum Garten, Keller, 3 Stellplätze

Raumaufteilung: Im Erdgeschoss gelangt man durch einen breiten Wohnflur in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse. Die Landhausküche ist inclusive. Der Blick aus dem Wohnzimmer geht über das Tal bis zum Ettelsbergturm von Willingen. Von der Terrasse kommt man über einige Stufen in den ebenen Garten mit z.T. altem Baumbestand. Von dem Wohnflur gelangt man zur Gästetoilette mit Dusche und in den Hauswirtschaftsraum mit einer Nebeneingangstür zum Garten, hinter dem Hauswirtschaftsraum befindet sich ein Arbeitszimmer.

Über den Wohnflur gelangt man über eine breite Holzterrasse in den ersten Stock. Dort befindet sich das Familienbad mit 2 Waschbecken, Dusche, Badewanne und Toilette. Das Schlafzimmer hat ein vorgelagertes Schrankzimmer, das eigentliche Schlafzimmer verfügt über den gleichen Fernblick wie das Wohnzimmer und einen kleinen Balkon.

Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene drei Kinderzimmer.

Über eine weitere breite Holzterrasse gelangt man in das komplett ausgebaute Dachgeschoss (Einbau einer Außentreppe als separater Zugang möglich). Dort befindet sich eine Zweiraumwohnung incl. offener Küche im Wohnzimmer mit Tageslichtbad mit Dusche und WC. Neben dieser Wohnung liegt ein separat zu nutzendes Zimmer mit einer kleinen Toilette (derzeit als Abstellraum genutzt, Sanitäranschlüsse sind noch vorhanden).

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und über eine Zugleiter zu erreichen.

Im Keller gibt es einen großen, trockenen Lagerraum, einen Heizungskeller, einen Lagerkeller für Pellets.

Vor dem Haus befinden sich drei gepflasterte Stellplätze.

Die Böden bestehen aus hochwertigen Holzdielen. Das ganze Haus ist hell, lichtdurchflutet und nach modernen Kriterien renoviert. Auf vorhandenen Grundmauern wurde das Haus im Jahr 2016 vom regional und international ausgezeichneten Architekturbüro Christoph Hesse in Korbach teilweise neu aufgebaut, erweitert und nach neuesten Standards (1A Wärmeschutz, Pellet-Heizung) eingerichtet.

Haus 2

EG: Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, barrierefreies Bad mit Dusche

1. OG: 3 Zimmer (1 Raum mit verdeckten, aber noch vorhandenen Küchenanschlüssen), Bad mit Badewanne,

2. OG: 1 Dachgeschosszimmer mit WC, ausbaubereites Dachgeschosszimmer

Allgemein: Balkon, Hauswirtschaftsraum gepflasterter Innenhof mit 6 Stellplätzen, große Scheune, separate Garagenwerkstatt

Haus 2 (Eigentümer 2) ist ein Zweifamilienhaus, das derzeit als Einfamilienhaus genutzt wird. Bis ins Jahr 2012 wurde es als Ferienhaus genutzt mit zwei separaten Wohnungen.

Im Erdgeschoss (Zugang barrierefrei) befinden sich eine große Küche mit Essplatz (Einbauküche aus dem Jahr 2020 incl. Essplatz inclusive) sowie Wohnzimmer und Schlafzimmer. Küche und Wohnzimmer haben einen direkten Zugang zum Balkon Richtung Südwest (Fernblick wie oben beschrieben), dort kann man abends lange sitzen. Auf der

anderen Hausseite ist der neu gepflasterte Hof, auf dem sich ebenfalls eine Sitzecke befindet. Das Tageslichtbad mit Dusche (barrierefrei) wurde 2018 komplett renoviert.

Das Obergeschoss hat die Raumaufteilung wie das Erdgeschoss, das Badezimmer mit Badewanne wurde 2021 renoviert. Eine Raumsparntreppe führt in ein weiteres Zimmer mit kleiner Toilette, ein zweites Zimmer ist für den Ausbau vorbereitet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Neben Haus 2 (Eigentümer 2) befindet sich die „Ausbaureserve“, der ehemalige Kuhstall, der im vorderen Teil zur Garage ausgebaut wurde, der Raum davor zur Hofseite hin dient derzeit als Sattelkammer, daneben liegen Waschküche, Heizraum und der Öltankraum. Darüber befinden sich ein noch auszubauendes Vollgeschoss mit geraden Wänden und ein Dachgeschoss. Eine Baugenehmigung zum Ausbau liegt vor, diese ist zwar abgelaufen, kann aber nach Auskunft des Bauamtes wieder aktiviert werden.

### Außenanlagen

Haus 2 und 3 haben eine gemeinsame gepflasterte Hoffläche, die zum Spielen, Fahrrad- und Rollschuhfahren einlädt. Im hinteren Teil sind sieben Stellplätze, auch für Pferdeanhänger und Wohnmobil geeignet. Der Hof bietet viel Platz für ca. 10 Fahrzeuge und ist durch einen hunde- und kindersicheren Metallzaun und ein elektrisch betriebenes Tor von fünf Meter Breite eingegrenzt. An der Straßenseite sind weitere 7 Stellplätze vor dem Haus.

Haus 2 und 3 haben auf der Hofseite ein Vordach von ca. 14m x 3,6m Größe, nutzbar für windgeschützte Stellplätze und Terrasse.

Im rechten Teil des Hofes steht eine große Hofscheune, 10 m x 10 m groß mit 2 Schiebetoren. Sie wird genutzt als Wohnmobilgarage, Festscheune, Abstellraum für Fahrräder und Kinderfahrzeuge und gelegentlich als Lagerraum. Auch unser Traktor/Hoflader findet darin Platz.

Im hinteren Teil sind zwei Abstellräume und ein renovierungsbedürftiges Holzlager. Eine Hofscheune, 10 mx10 m groß mit 2 Schiebetoren dient derzeit als Garage für unser Wohnmobil, Holzlager und Fahrrad-Garage. Auch unser Traktor/Hoflader findet darin Platz.

Ein an die Hofscheune anschließender Anbau, errichtet im Jahr 2008, 12m x 5m groß, diente als Lager und Werkstatt für einen Handwerksbetrieb.

Vom Hof oder durch den Werkstattraum gelangt man in den Pferdebereich.

### Stallanlage

Eine moderne, pflegeleichte Stallanlage (5x15m groß) mit darüber liegendem Heuboden, wurde 2018 gebaut als Offenstall und bietet Platz für 6 bis 8 Pferde. Es gibt eine Notbox. Im vorderen Bereich ist eine große Lagerfläche, diese könnte man zu einem separaten Stall umbauen. Der zugehörige Paddock-Bereich ist ca. 1000 m<sup>2</sup> groß und hat Zugang zu einer ganzjährig offenen Naturquelle, die unseren Pferden als Tränke dient und zu allen anliegenden, parzellierten Weiden. Die Pferde können also problemlos auf die verschiedenen Weiden getrieben werden, ein Führen dorthin ist nicht nötig. Vor der Tränke ist eine witterungssichere, betonierte Fläche.

Ein Reitplatz (450m<sup>2</sup> groß) mit Flutlichtanlage wurde im Jahr 2020 gebaut und ist durch eine Umfriedung vom Paddock abgegrenzt.

Eine weitere Feldscheune ist derzeit ungenutzt, dort lagern alte Geräte und ein Reserve-Traktor.

Vor dem Offenstall ist der große Auslauf (Auslauf 1), der größtenteils mit unterschiedlichen Materialien befestigt ist.

Neben dem Offenstall ist eine überdachte, betonierte Miste, erstellt im Jahre 2022. Derzeit wird der Mist einmal jährlich durch einen Landwirt abgefahren, der uns auch das qualitativ sehr gute Heu liefert.

Neben der Miste befindet sich ein zweiter, gepflasterter Offenstall (8x4 m), den wir derzeit als Lagerraum nutzen. Um diesen Offenstall ist ein Auslauf mit Holzzaun, der direkten Zugang zu einer Weide hat (wir nennen sie Kinoweide, da sie von Haus 1 aus einsehbar ist).

Von Auslauf 1 sind alle anderen Weiden über drei verschiedene Tore zu erreichen. Die Außenzäune (aus Lärchenholz) wurden im Jahr 2022 und 2023 erneuert.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich. Wie Sie der Anzeige entnehmen können handelt es sich um zwei zusammenhängende und bestens zusammen nutzbare Objekte, die wir möglichst auch zusammen verkaufen wollen. Einzelverkauf wäre aber nach Abstimmung ebenfalls möglich.

## Lage

<https://www.youtube.com/watch?v=avzaKnTe2-w>

Auf dem Video ist der Hof ab Min. 1:28 auf der li. Seite zu sehen.

Unser Anwesen, ein ehemaliger Bauernhof, liegt zwischen Willingen und Diemelsee in Nordhessen mit wunderschönem Weitblick ins Land. An einer verkehrarmen Stichstraße gelegen befindet sich noch ein weiterer Hof in unmittelbarer Nähe, das zugehörige Dorf ist zwei Kilometer entfernt. Ortsteile von Willingen mit guter Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Trubel durch Fremdenverkehr erreicht man in 5-10 km Entfernung.

Von der Terrasse des Hauses aus sieht man in 8 km Entfernung das Skigebiet Willingen mit Pisten, Liften, Seilbahn und dem Ettelsbergturm. Die Wanderwege Diemelsteig und Uplandsteig führen am Haus vorbei, der Berg Dommel mit Aussichtsturm ist 600 m entfernt.

Umfangreiche Reitmöglichkeiten gibt es direkt ab unserem Hof, mehrere Rundwege durch Wälder und Wiesenlandschaften erschließen die nähere und weitere Umgebung, denn in Nordhessen gibt es kein Reitverbot. Seit diesem Sommer gibt es als zusätzliche Attraktion den sehr beliebten Fahrrad-Erlebnisweg.

### Infrastruktur

Vom Hof aus gelangt man direkt in das weitläufige Ausreitgelände, es sind Runden ab 20 Minuten bis unendlich möglich. Der Diemelsee z.B. ist mit Pferd in 1,5 Stunden zu erreichen. Das hessische Reitgesetz ist sehr liberal, in den ganzen Jahren, in denen wir hier reiten, hat es noch nie Probleme mit Jägern, Förstern und anderen Waldbenutzern gegeben.

Die Bushaltestelle ist 1,2 km entfernt, die Schulen in Adorf (Grund- und Mittelpunktschule) und Willingen (kooperative Gesamtschule mit Grund-, Haupt-, Real- und Gymnasialbereich) sind mit Bus zu erreichen. Kindergärten befinden sich in Heringhausen, Adorf, Schwalefeld oder Eimelrod.

Der Hof wurde von Großeltern und Sohn mit Familie bewohnt. Leider sind wir, die Großeltern, aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage, den Hof zu halten.

Die beiden Höfe sind grundbuchamtlich getrennt und könnten auch getrennt verkauft werden. Ein gemeinsamer Kauf der Anlage bietet allerdings mehr Möglichkeiten.

Mögliche Nutzungen sind: Mehrgenerationenhaus, Pferdehaltung, Ferienwohnungen, Seminarraum usw. Früher wurde am Hof auch Gastronomie betrieben, die Wanderwege Diemelsteig und Uplandsteig sowie der neue Fahrrad-Trail direkt vor dem Haus liefern dankbare Gäste.

### Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick Feldweg auf den Hof

# Exposé - Galerie



Esszimmer Haus 1



Gartenansicht Haus 1

# Exposé - Galerie



Küche Haus 1



Schnittstelle Haus 1 und 2

# Exposé - Galerie



Eingang Haus 1



Familienbadezimmer Haus 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Haus 1



Flur Haus 1

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Haus 1



Lesecke Haus 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Haus 1



DG Whg. Haus 1

# Exposé - Galerie



DG Whg. Haus 1



Frontansicht Haus 2

# Exposé - Galerie



Balkon Haus 2



Innenhof Haus 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer Haus 2



Küche Haus 2

# Exposé - Galerie



Stallanlage



Pferdepaddock

# Exposé - Galerie



Reitplatz



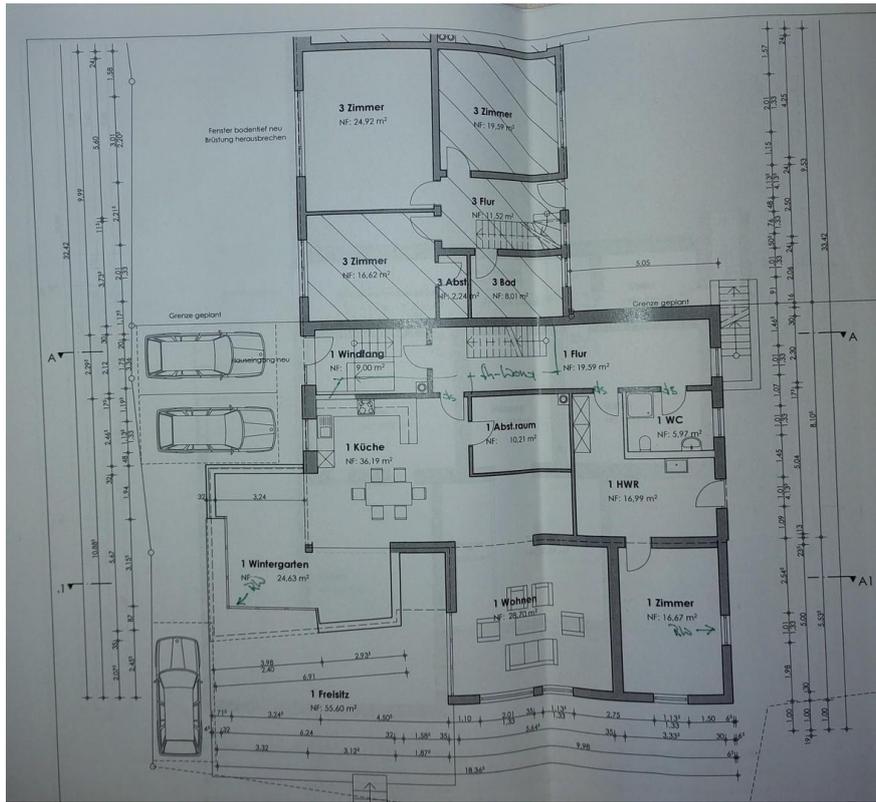
Frontansicht Stall

# Exposé - Grundrisse

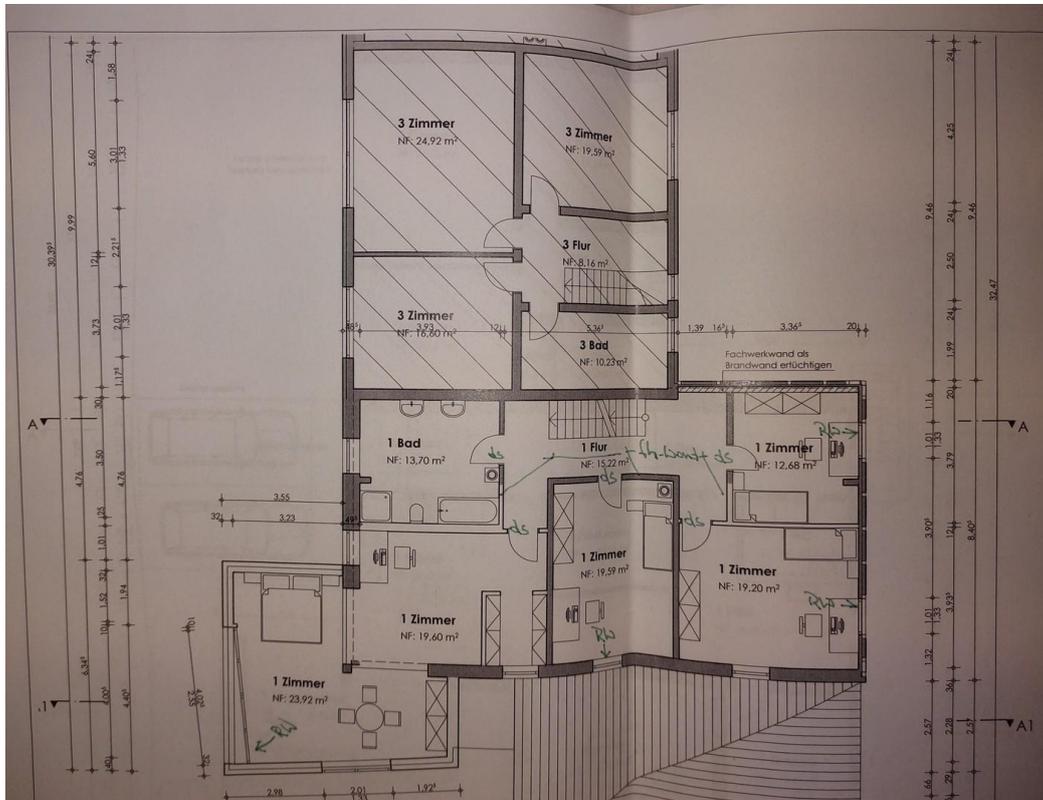


Gebäude

# Exposé - Grundrisse

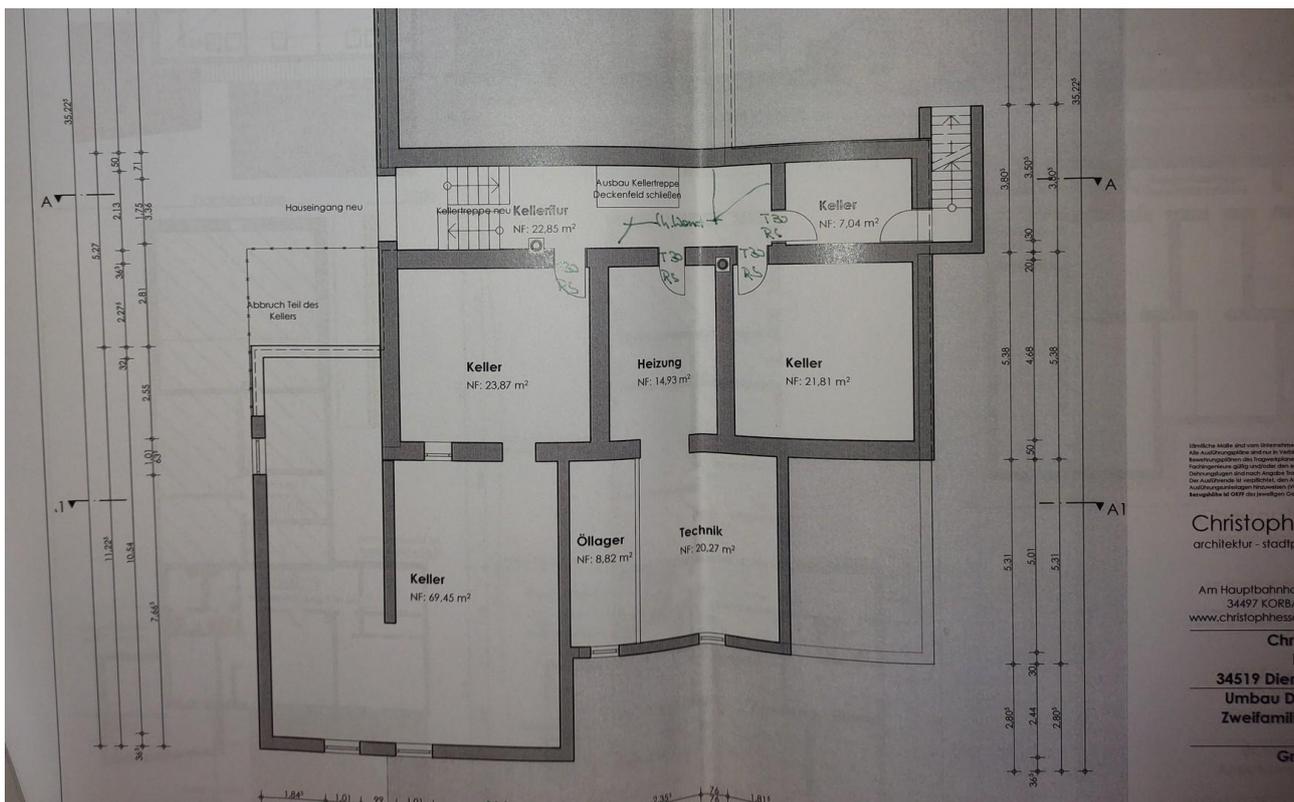


Haus 1+2 Erdgeschoss



Haus 1+2 Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Haus 1 Kellergeschoß

# Exposé - Grundrisse

## Gebäudebestand zu Flurstück 18/10 und 18/2, Am Dommel 2 Wohn- und Nutzflächen, Ausbaureserven und Außengebäude

### Wohngebäude Haus 2

#### Erdgeschoss

Raum	Beschreibung	Länge	Breite	Grundfläche	Wohnfläche
A	Treppenhaus	2,73	2,53	6,91	6,91
A1	Flur 1	1,66	2,53	4,20	4,20
E1	Flur 2	1,04	2,09	2,17	2,17
B	Bad	3,50	2,27	7,90	7,82
C	Küche	4,36	3,85	16,79	18,75
C1	Schranknische	1,02	2,27	1,98	
C2	Balkon	1,95	7,50	14,63	
D	Wohnzimmer	4,36	5,55	24,20	24,20
E	Arbeitszimmer 1	4,64	4,23	+Flur2	17,21
					81,26

#### Obergeschoss

Raum	Beschreibung	Länge	Breite	Grundfläche	Wohnfläche
F	Treppenhaus	4,55	2,54	11,56	11,56
G	Bad	4,55	2,34	10,65	10,65
H	Arbeitszimmer 2	4,36	3,88	16,92	16,92
I	Schlafzimmer 1	4,36	5,57	24,29	24,29
J	Schlafzimmer 2	4,76	4,24	20,18	20,18
Außenmaße					83,59

#### Dachgeschoss

K	Gästezimmer	7,46	3,48	25,96	18,85
	DG-Toilette im Gästezimmer	1,08	1,30	1,40	1,10
L	AR1-Dachboden-Lagerraum	7,50	4,25	31,88	
<b>Summe der Wohnflächen</b>					<b>184,80 m<sup>2</sup></b>

### Nebengebäude (Haus 3)

Raum	Beschreibung	Länge	Breite	Nutzfläche	
M	Waschküche	2,62	2,42	6,34	
N	Heizraum	2,84	2,42	6,87	
O	Öltankraum	3,03	2,42	7,33	
R	Abstellraum-Sattelkammer	2,58	5,54	14,29	
S	Garage	6,02	5,59	33,65	
T	AR2 – OG+DG Trockenboden-Lager	9,50	8,40		
<b>Summe der Nutzflächen</b>				<b>68,49</b>	<b>68,49 m<sup>2</sup></b>

### Ausbaureserven

L	AR1-Dachboden-Lagerraum	7,50	4,25	31,88	
T	AR2-Ausbaureserve-Trockenboden (Planung für Wohnungsausbau vorhanden ca. 100m <sup>2</sup> )	9,50	8,40	79,80	
<b>Summe der Ausbaureserven</b>					<b>111,68 m<sup>2</sup></b>

### Weitere Gebäude im Hofbereich / Außenbereich

4	Hofscheune	10,00	10,00	100,00	
5	Holzlager	3,00	2,50	7,50	
6	Hühner-/Ziegenstall (leer)	7,30	2,50	18,25	
7	Werkstatt und Lager	5,00	12,50	62,50	
8	Pferdestall	14,60	4,60	67,16	
8A	Heuboden über dem Stall	14,60	4,60	67,16	
9	Stall 2 / Heulager	6,85	3,30	22,60	
10	Feldscheune (auf Flurstück 18/2)	10,00	15,00	150,00	
<b>Summe der Nutzflächen in Außengebäuden</b>					<b>495,18 m<sup>2</sup></b>

# Exposé - Grundrisse



Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach

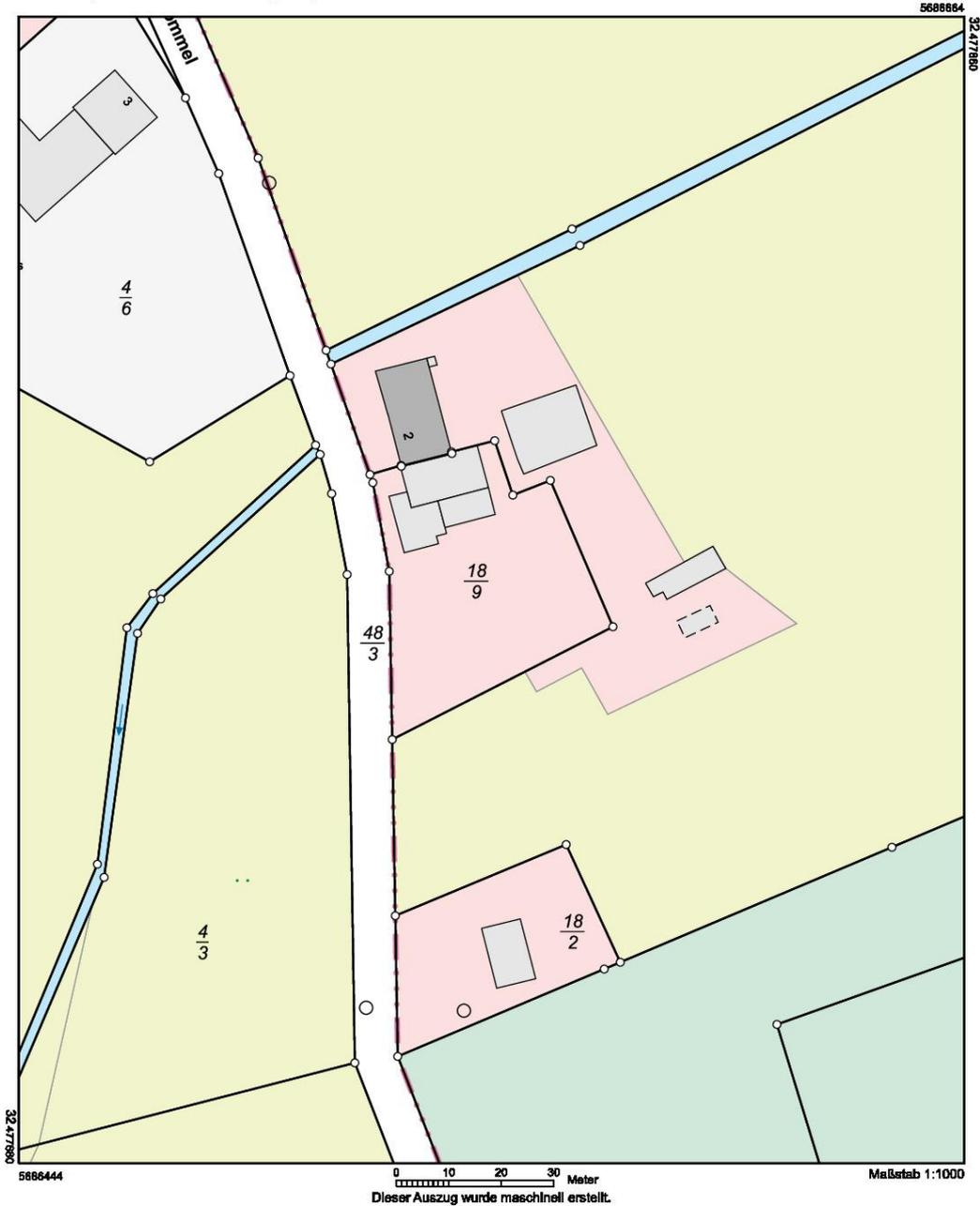
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Erstellt am 31.08.2024  
Antrag: 202658152-1

Flurstück: 18/9  
Flur: 6  
Gemarkung: Ottlar

Gemeinde: Diemelsee  
Kreis: Waldeck-Frankenberg  
Regierungsbezirk: Kassel



# Exposé - Grundrisse



Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach

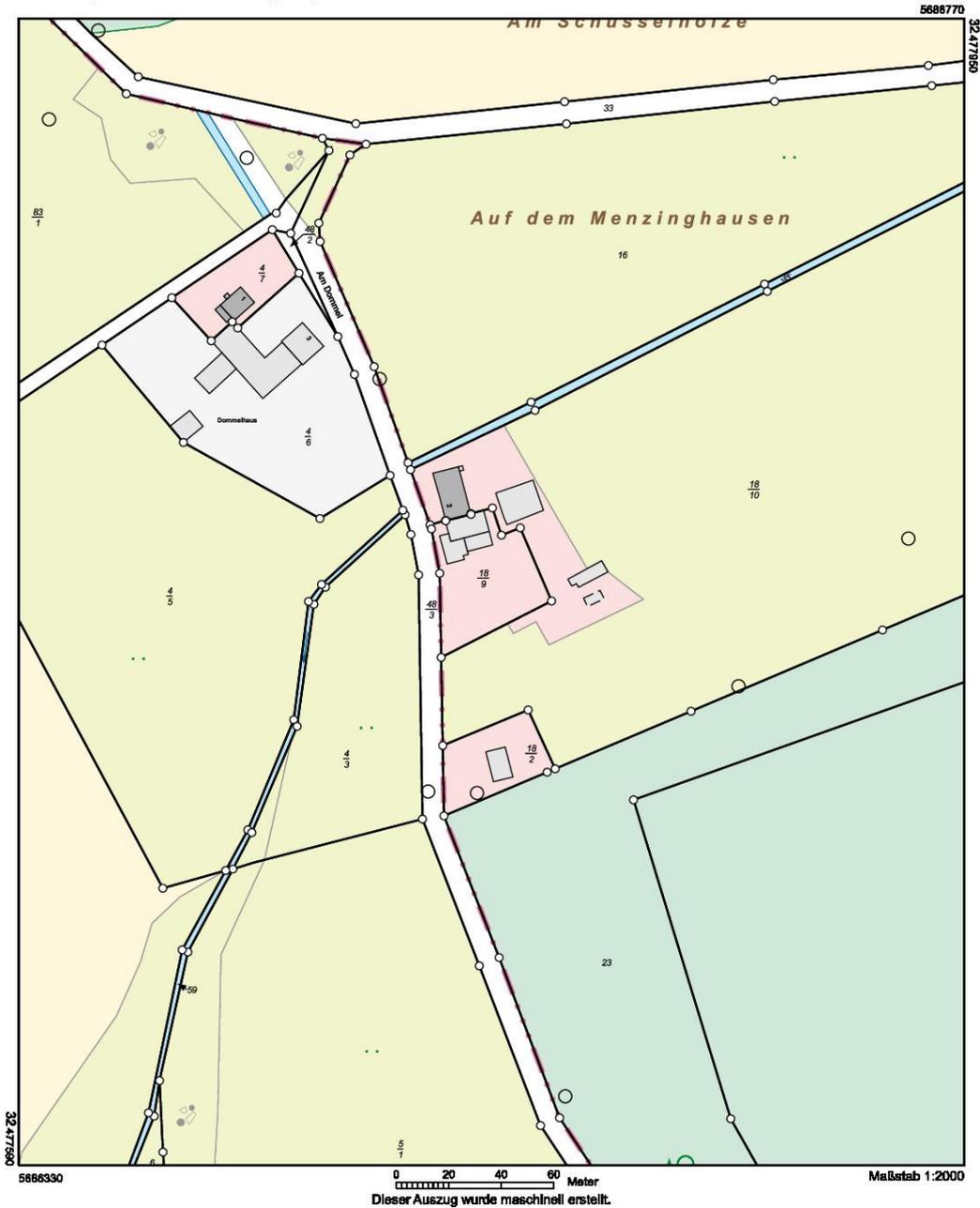
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000  
Hessen

Erstellt am 31.08.2024  
Antrag: 202658152-2

Flurstück: 18/9  
Flur: 6  
Gemarkung: Ottlar

Gemeinde: Diemelsee  
Kreis: Waldeck-Frankenberg  
Regierungsbezirk: Kassel



# Exposé - Grundrisse



Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach

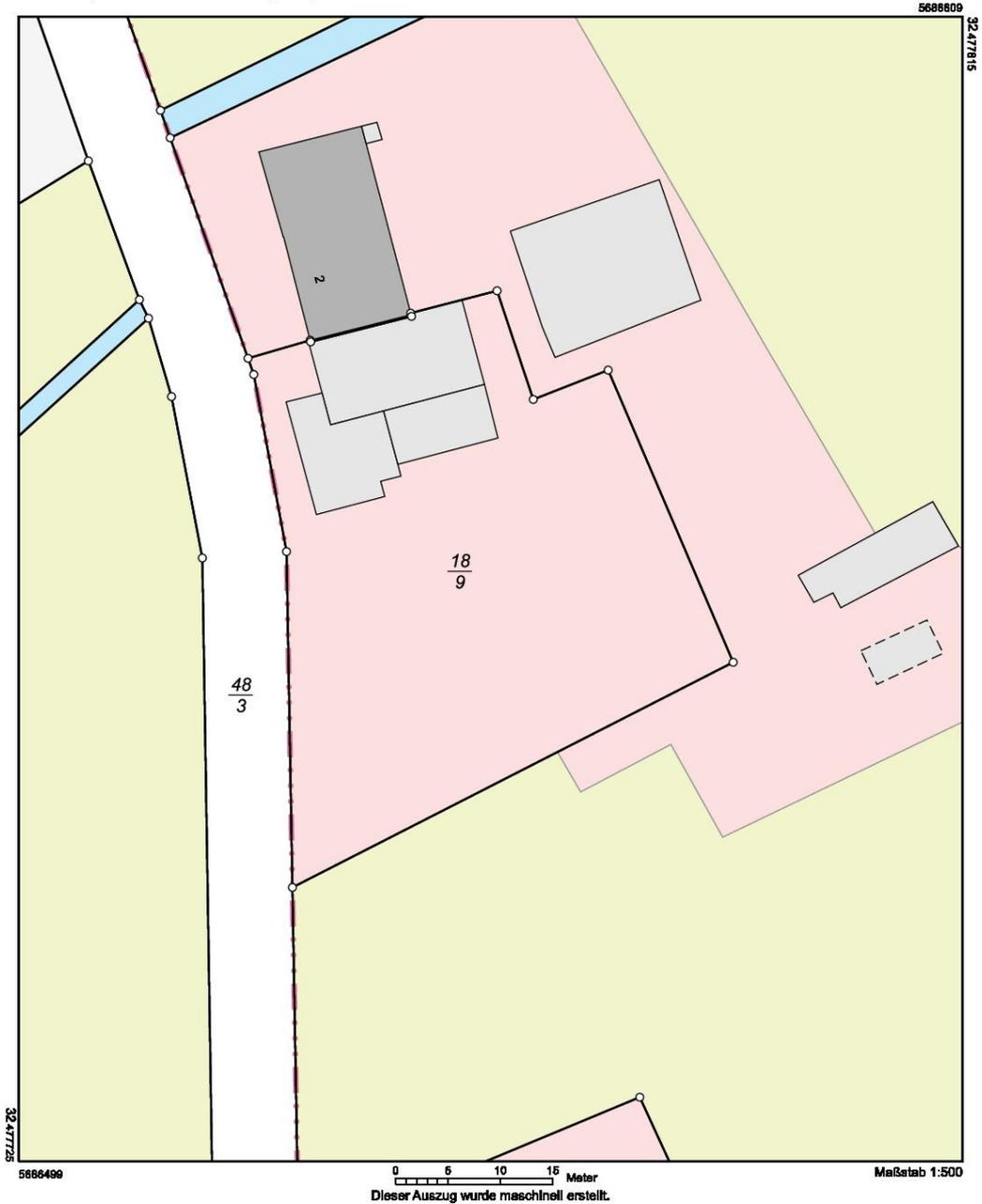
## Auszug aus dem Liegenheitskataster

Liegenheitskarte 1:500  
Hessen

Erstellt am 31.08.2024  
Antrag: 202658152-3

Flurstück: 18/9  
Flur: 6  
Gemarkung: Ottlar

Gemeinde: Diemelsee  
Kreis: Waldeck-Frankenberg  
Regierungsbezirk: Kassel



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Haus 2
2. Energieausweis Haus 1
3. Energiekonzept, Heizung, Solar
- 4.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2024-005267603

Gültig bis: 13.08.2034

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Am Dommel, 2, 34519 Diemelsee		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	216,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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

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.

### Harsche-Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
Tel: 02633-4729016

14.08.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

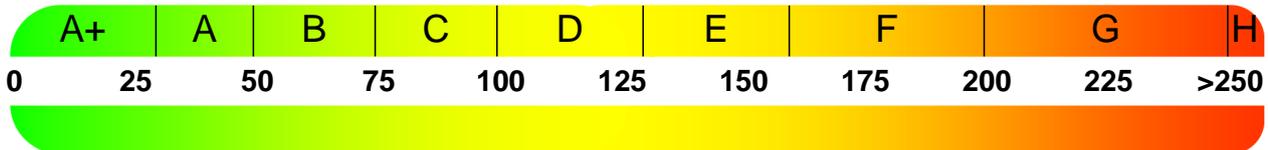
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2024-005267603  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

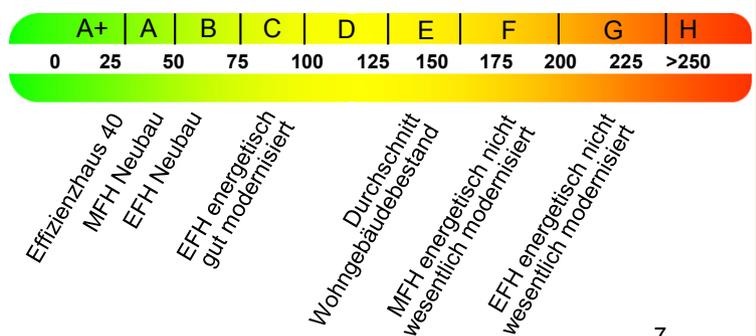
Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe <sup>8</sup> :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe <sup>8</sup> :		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



7

## 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2024-005267603

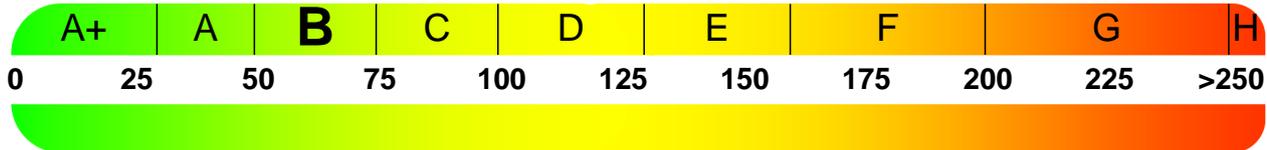
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,53** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**59,76 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**



**65,74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

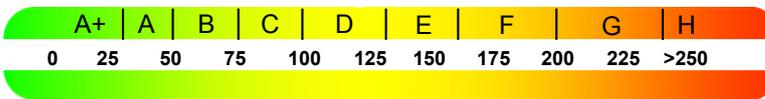
**59,76**

**kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Heizöl	1,10	38170,00	6870,60	31299,40	1,02

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



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

4

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 (AN) 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.

<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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2024-005267603

(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	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## 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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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 Wärmegevinne 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.

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Gültig bis: 18.08.2034

Registriernummer: HE-2024-005275070

1

## Gebäude

Gebäudetyp	einstufig angebautes Gebäude		
Adresse	Am Dommel 2 34519 Diemelsee-Ottlar		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1920/2016 Sanierung		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2016		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudefläche (A <sub>G</sub> )	436,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Holzpellets, Stückholz		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Verwendung:		
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Neubaue <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) Anlass der Ausstellung des <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		
Energieausweises			

## 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 übersichtliche 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 2 dargestellt.

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

Eigentümer  Aussteller

## 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dirk Grebe  
Schornsteinfegermeister  
Über dem Dorfe 10  
34508 Willingen - Rattlar

Unterschrift des Ausstellers  
  
Ausstellungsdatum 18.08.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Angabe des Baujahres ist verpflichtend  
<sup>4</sup> Angabe des Baujahres ist verpflichtend  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

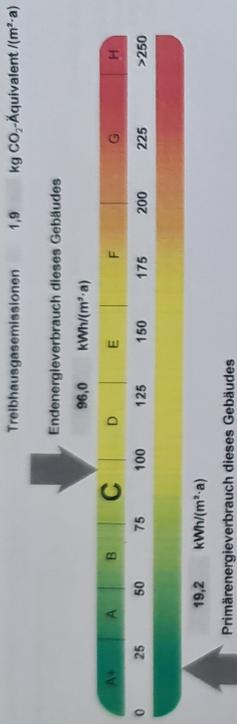
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: HE-2024-005275070

3

## Energieverbrauch



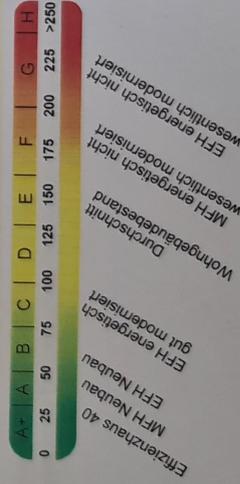
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 96,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
	01.01.2021	31.12.2023	Holzpellets	0,20	57551	5755	51795	1,02
	01.01.2021	31.12.2023	Stückholz	0,20	66291	6629	59662	1,02

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
 Helgendorf Software AG, Verbrauchspass 5.1.1



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung 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 Energiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauteiltypen 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 entfallen 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 geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudeteile – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umschließungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umschließungsflächen (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, jährliche 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 geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung

#### der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8 9 oder § 71i-§ 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmeerstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgelistet und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmeerstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 geringeren 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.

### Pflichtenangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 67 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

## **Energiekonzept, Heizung, Photovoltaik**

**Im Zuge der Neubaumaßnahmen ab 2016 bekam das große Wohnhaus (Haus 1) eine moderne Holzpellet-Heizung, die zusätzlich auch mit Stückholz befeuert werden kann.**

**Ergänzt wird diese Heizung durch eine thermische Solaranlage zur Heizungsergänzung und Warmwasserversorgung, die mit Vakuumröhrenkollektoren arbeitet und auch in der Übergangszeit noch einen hohen Wirkungsgrad erreicht.**

**Haus 2 wurde im Zuge von Baumaßnahmen in den letzten Jahren ebenfalls wärmetechnisch optimiert, so dass die vorhandene Ölheizung, die durch einen neuen Brenner ergänzt wurde, ausreichend ist und kostengünstig arbeitet.**

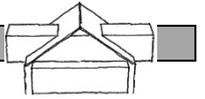
**Die beiliegenden Energieausweise für beide Häuser belegen den besonders niedrigen Heizenergieverbrauch.**

**Zur Stromversorgung sind die Häuser an das Netz des öffentlichen Stromversorgers EWF angeschlossen.**

**PV-Solaranlagen mit insgesamt 40 kWp Leistung mindern den Netzstrombedarf und speisen Solarstrom im Wert von jährlich ca. 3600 € in das EWF-Netz ein.**

**Es ist ein auch Konzept vorhanden, den Solarstrom zukünftig zum Betrieb einer bereits geplanten Wärmepumpenheizung zu nutzen.**





Baupreisindex in Zahlen: Basis 2015 = 100 für 2024 = 163,3 = 163 Formel zur

Fortschreibung der Baupreise:

Kosten (alt) = 2.510 €/m<sup>2</sup> Wfl. Ausgangswert Jahr 2018

*Baupreisindex nach Statistischem Bundesamt (Internet: www.destatis.de):*

Index (alt) = 100, Jahr 2015 = 100

Index (2018) = 108,2

Kosten (neu) = 2.510 €/m<sup>2</sup> Wfl. x (163-8,2) /100 = 3.885 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Vorläufiger Sachwert (§ 36 ImmowertV):

492 m<sup>2</sup> Wfl. x 3.885 €/ m<sup>2</sup> Wfl. = 1.911.420,- € (NEUWERT 2024)

*Der Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg mit 1,0 festgesetzt.*

Alterswertminderungsfaktor: Verhältnis Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer.

Jahr 2016: verlängerte wirtschaftliche Nutzungsdauer plus 60 Jahre = 2076.

Restnutzungsdauer = 52 Jahre.

(80 J - 52 J) / 80 J = 35 % = 1.911.420 x 35 % = 668.997,- €

Vorläufiger Sachwert = Gebäudewert - Alterswert

= 1.911.420,- € - 668.997,- € = 1.242.423,- €

*Anbringung eines Sachwertfaktors, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg:*

*Sachwertfaktoren für EFH/ZFH, RH/DHH im Landkreis Waldeck-Frankenberg interpoliert ca. 0,8*

Angepasster Sachwert: 1.242.423,- € x 0,8 = 993.938,- €

Stallanlage+Reitplatz (Zeitwert pauschal) = 30.000,- €

2 Garagen, 3 Carports (Zeitwert pauschal) = 15.000,- €

Außenanlagen Büsche, Bäume, Rasen, Wege,

10 Stellplätze (Zeitwert pauschal) = 10.000,- €

---

Summe Gebäudewert = 1.048.938,- €

Grundstück/Bodenwert:

Bauland (1.616 m<sup>2</sup> + 2.409 m<sup>2</sup>) x 32 €/m<sup>2</sup> = 128.800,- €

Grünland (31.596 m<sup>2</sup> - 4.025 m<sup>2</sup>) x 1,10 €/m<sup>2</sup> = 30.328,- €

---

**Verkehrswert Sachwert = 1.208.066,- €**

---




(Dipl.-Ing. Architekt R. Beck)  
Diemelsee, den 02.09.2024