

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rotenburg

### Modernes, hochwertiges und funktionales Architektenhaus - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-311071**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **997.000 €**

27356 Rotenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.381,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	263,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	263,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses architektonisch reizvolle Haus, im Jahr 2015 von den jetzigen Eigentümern erbaut, ist bis ins kleinste Detail durchdacht, was sich bereits auf den ersten Blick offenbart. Das Haus steht nicht im rechten Winkel zur Straße, sondern orientiert sich am Sonnenlauf: Das Haus ist zur Straße, in Nord-Ost-Richtung, geschlossen wie eine Burg und öffnet sich zur nicht einsehbaren Gartenseite hin, nach Süden und Westen, mit großen dreifachverglasten bodentiefen Schiebtüren bzw. großen Fenstern. Das graue Verblendmauerwerk, die damit kombinierten anthrazitfarbenen Resoplanplatten sowie die Fensterrahmen und Außentüren in derselben Farbe vermitteln ein modernes Gesamtbild - und ‚verstecken‘ die Tatsache, dass das Haus in Holzrahmenbauweise erbaut worden ist. Die Verschattungssysteme von ROMA, ebenfalls anthrazit, sorgen auf der Sonnenseite für Wohlfühlstimmung und -temperatur: Das Sonnenlicht kann herein, aber die Wärme/Hitze bleibt draußen.

Das Herzstück des Hauses bildet die gerade Betontreppe mit einzeln ausgeformten Stufen, an die sich eine Betonwand anschließt. Unter der Treppe befinden sich großzügige Einbauschränke. Dieses Element ist bezeichnend für den gesamten Baustil: modern, hochwertig und funktional. Diese Attribute passen besonders auch zur Küche, die mit ihren weißen Fronten und der Keramik-Arbeitsfläche sowie hochwertigen Küchengeräten von Bosch und Bora in den Essbereich integriert ist. Die Geschirrspülmaschine ist in angenehmer Arbeitshöhe, das Müllsystem direkt unter der Arbeitsfläche und bereits vorhandene Steckdosen können z.B. für eine Wasseraufbereitungsanlage oder für einen Staubsauger mit Akkubetrieb benutzt werden. Viel Stauraum bieten sowohl die Küchenschränke als auch die zum Esszimmer gehörenden Schränke im Raumteiler, der diese Bereiche sowohl unterteilt als auch verbindet. Ein besonderer Hingucker ist die sich darauf befindende geschwungene Holzplatte aus Esche. Teile aus demselben Baum finden sich sowohl bei den Sitzbänken im Flur sowie im Eckfenster des Wohnzimmers als auch bei dem kraftvollen Esszimmertisch wieder. Das Konzept des Trennenden und gleichzeitig Verbindenden wiederholt sich im zu beiden Seiten einsehbarem, raumluftunabhängigem Kamin zwischen dem Ess- und dem großzügigen Wohnzimmer. Der Wohnbereich ist mit deckenhohen Schiebetüren versehen, so dass kein störendes Türblatt der Offenheit und den Sichtachsen im Wege steht, es aber trotzdem die Möglichkeit gibt, diesen Bereich vom Rest des Hauses zu trennen. Zwei Büros, eines mit großem Panoramafenster, ein Gäste- oder Sportzimmer, ein Duschbad, ein großer Hauswirtschaftsraum und ein separater Raum für die komplette Haustechnik runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss ist geprägt von der in der Mitte geöffneten Betonwand und den auch hier zum Einsatz kommenden großen Fenstern. Der Elternbereich besteht aus einem Schlafzimmer, einer Ankleide und einem Bad mit Dusche, Badewanne und Sauna. Ein Wäscheschacht führt direkt in den Hauswirtschaftsraum. Getrennt von einem Galeriezimmer und verbunden durch ein Bücherregal, befinden sich zwei Kinderzimmer auf der gegenüberliegenden Seite des Hauses - wiederum getrennt von einem Duschbad mit zwei Waschbecken. In allen Schlafzimmern ist auf die Zwischendecke verzichtet worden und die helle Balkenlage ist sichtbar, was den Räumen eine große Leichtigkeit verleiht. In diesem Stockwerk gibt es noch einen kleinen Abstellraum, in dem ein Wasseranschluss für eine Waschmaschine ebenfalls beim Bau installiert wurde und den Zugang zum geräumigen, vollisolierten Dachboden, der in der Mitte Stehhöhe hat.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist modern, hochwertig und funktional. Folgende Merkmale sollen besonders hervorgehoben werden:

- Gasbrennwertkessel mit 400l-Tank
- Solarthermie
- Kunststofffenster sind 3-fach verglast mit extra einbruchhemmendem Glas
- Fußbodenheizung
- Haussteuerung von Busch Jäger mit ‚alles-aus‘-/‘alles-an‘-Schalter und Abwesenheitssimulation
- Verschattungssystem mit Windsensor

- Alarmanlage mit Außenhüllenschutz und 2 Bedienelementen
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Umfangreiche Elektro- und Netzwerkverteilung
- Glasfaseranschluss
- LED-Deckenstrahler in fast allen Räumen
- Große sandfarbene Fliesen
- Helles geweißtes Eichenparkett
- Gartenhaus
- Husqvarna- Mähroboter
- Selbstinstalliertes Bewässerungssystem
- Höhenverstellbares Sonnensegel
- 2 Außenwasserhähne mit eigenen Wasserzählern
- Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung und Stromversorgung in allen Gartenecken
- Bewegungsmelder rund ums Haus
- Sehr helle Strahler im Garten
- Starkstromanschluss im Carport-Schuppen
- Dieselgenerator, der ans Hausnetz angeschlossen werden kann
- Wallbox zum Laden eines E-Autos

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Aufgrund des jungen Baujahres und der Ausstattung entspricht dieses Haus dem KFW-55-Standard und es präsentiert sich in einem optisch und technisch einwandfreien Zustand – große Teile des Erdgeschosses und die Bäder haben gerade im Zusammenhang mit einem Wasserschaden einen neuen Anstrich erhalten. Die Technik ist auf dem aktuellen Stand und es sind bereits beim Bau Vorkehrungen getroffen worden, um z.B. Photovoltaik oder Erdwärmekonzepte anschließen zu können. Die Grundrisse sind mit Hilfe der Originalzeichnungen erstellt worden. Während des Baufortschrittes ist es zu kleinen Änderungen im Innenbereich gekommen. Die Ausstattung ist zeitlos, sodass käuferseits nicht mit großen Investitionen gerechnet werden muss.

## Lage

Die charmante Mittelstadt Rotenburg (Wümme) liegt umgeben von Wäldern und Mooren am westlichen Rand der Lüneburger Heide. Eine unberührte Natur- und Seenlandschaft prägen den Charakter der Stadt, aber auch die Nähe zu den Städten Bremen, Hamburg und Hannover. Diese sind sowohl mit dem Zug als auch mit dem Auto gut zu erreichen. Rotenburg ist mit gut 20.000 Einwohnern die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Die Wümme, Rodau- und Wiedauniederungen laden zum Radfahren und Wandern, der Bullen- und der Weichelsee zum Schwimmen ein. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und weiterführende Schulen, ein großes Krankenhaus, unterschiedliche Fachärzte, kulturelle und gastronomische Einrichtungen u.v.m. hat Rotenburg ebenfalls zu bieten. Die reichhaltigen Freizeitmöglichkeiten werden durch einen 27-Loch-Golfplatz, eine Tennisanlage mit 10 Außen- und 2 Hallenplätzen, einer großen Reitanlage und einem kleinen Flugplatz abgerundet.

Dieses zeitlos-moderne und lichtdurchflutete Einfamilienhaus liegt im beliebten Rotenburger Mühlenende in einer Spielstraße in naturnaher Umgebung. Es steht auf einem 1381 qm großes Eckgrundstück, das von zwei Seiten von Wiesen/Feldern umgeben ist. Von der wenig befahrenen Straße gelangt man in das Carport, das zwei Autos, Fahrrädern oder Motorrädern ausreichend Platz bietet. Von hier aus gelangt man in einen Abstellraum. Vorm Haus befindet sich ein weiterer Stellplatz mit einer Wallbox. Von hier kann man den Garten durch eines der drei abschließbaren Gartentore betreten. Dieser ist so angelegt, dass das ganze Jahr über immer etwas blüht und die immergrünen Pflanzen an den Grundstücksgrenzen sichern die Privatsphäre. Auch ist es möglich zwischen Sonnen- und Schattensitzplätzen zu wählen. Der Schatten im Bereich der großzügigen Terrasse kann leicht durch ein Sonnensegel noch weiter vergrößert werden. Ein Mähroboter kümmert sich um die Rasenfläche und ein Bewässerungssystem um die Beete.

Von der Immobilie aus sind verschiedene Kindergärten, Schulen und diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten z.B. mit dem Fahrrad erreichbar. Auch in die Innenstadt und zum Bahnhof sind es nur wenige Minuten. Durch die Stadtrandlage ist man auch schnell auf der Autobahn.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Im Sonnenlauf

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Herzstück des Hauses

# Exposé - Galerie



Moderne Küchenzeile



Hochwertige Einbaugeräte

# Exposé - Galerie



Funktionale Küchenelemente



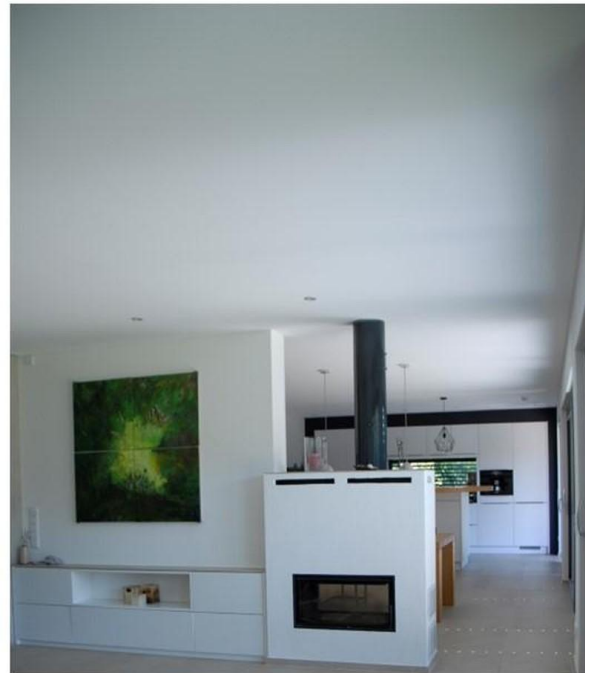
Lichtdurchflutetes Esszimmer



# Exposé - Galerie

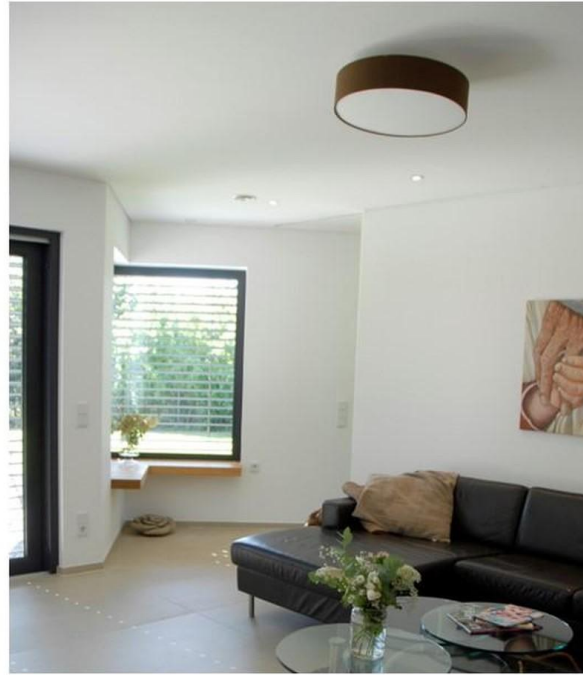
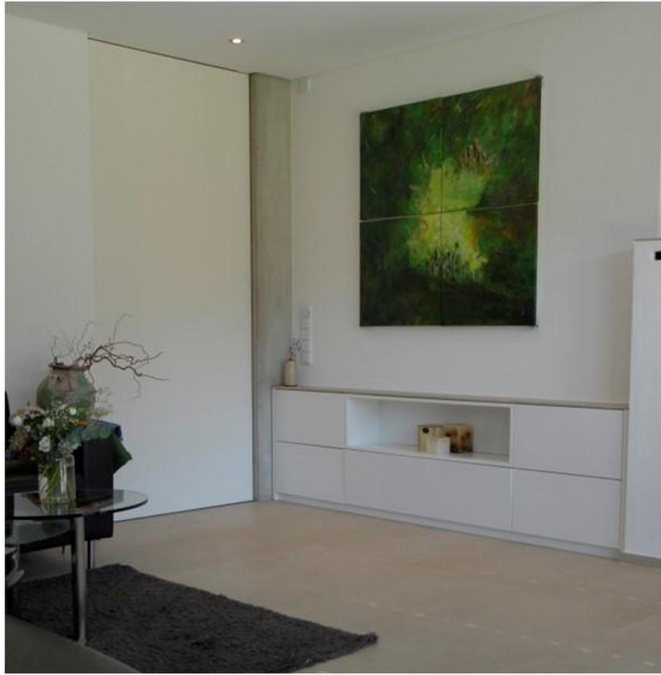


Große Fenster zum Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

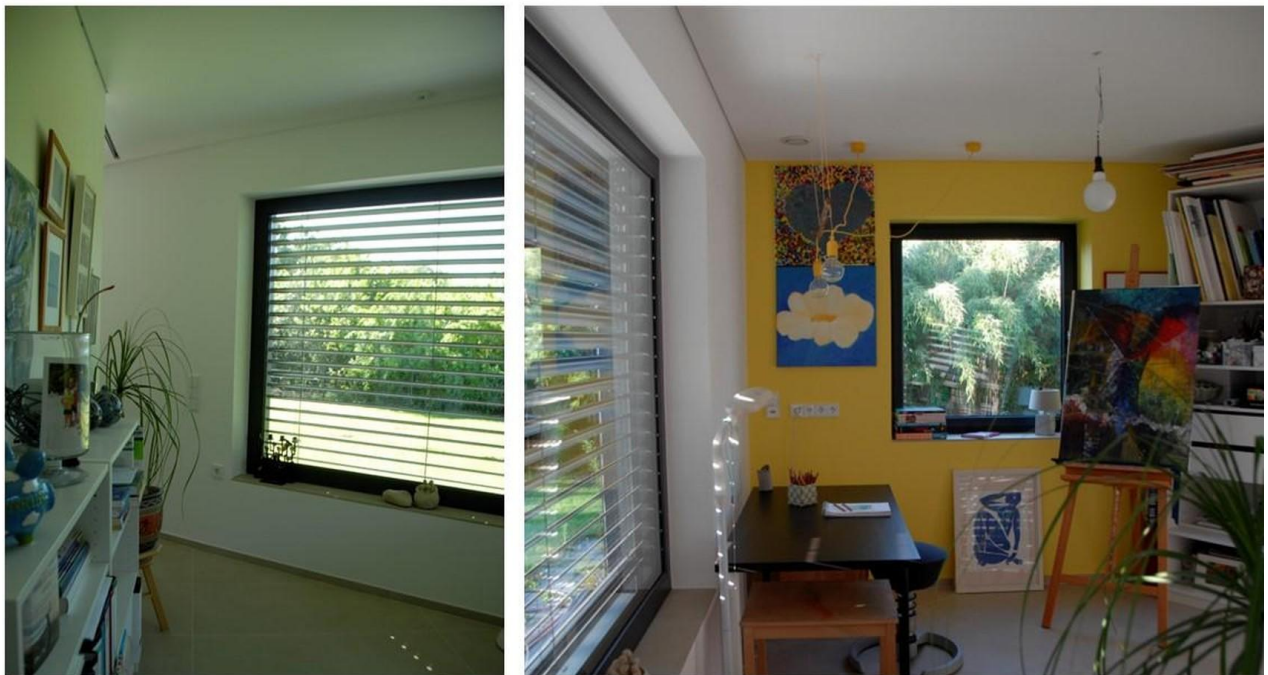


Intelligente TV-Lösung

# Exposé - Galerie



Gästebad

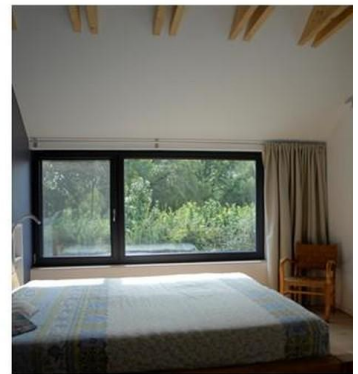


Büro mit Panoramafenster

# Exposé - Galerie



Gäste-/Sportzimmer



Elternbereich im OG

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Elternbereich

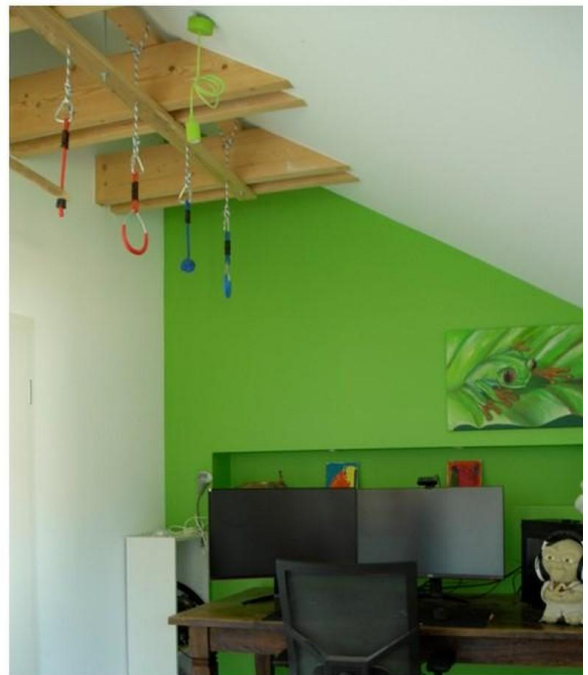


Galerie im OG

# Exposé - Galerie



Bücherregal im OG



Kinderzimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie



Kinderbad im OG



Kinderzimmer 2 im OG



# Exposé - Galerie



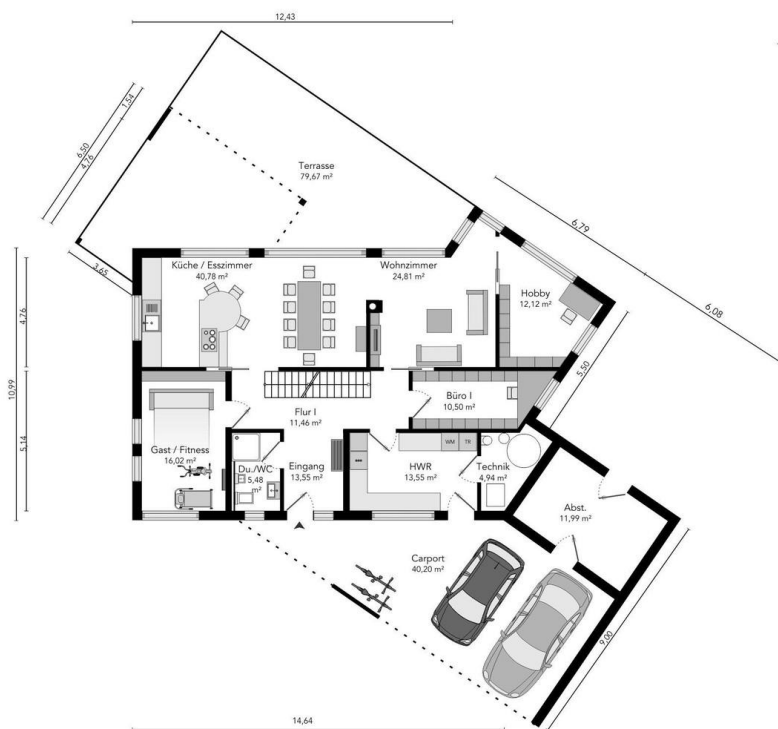
Pflegeleichter Garten



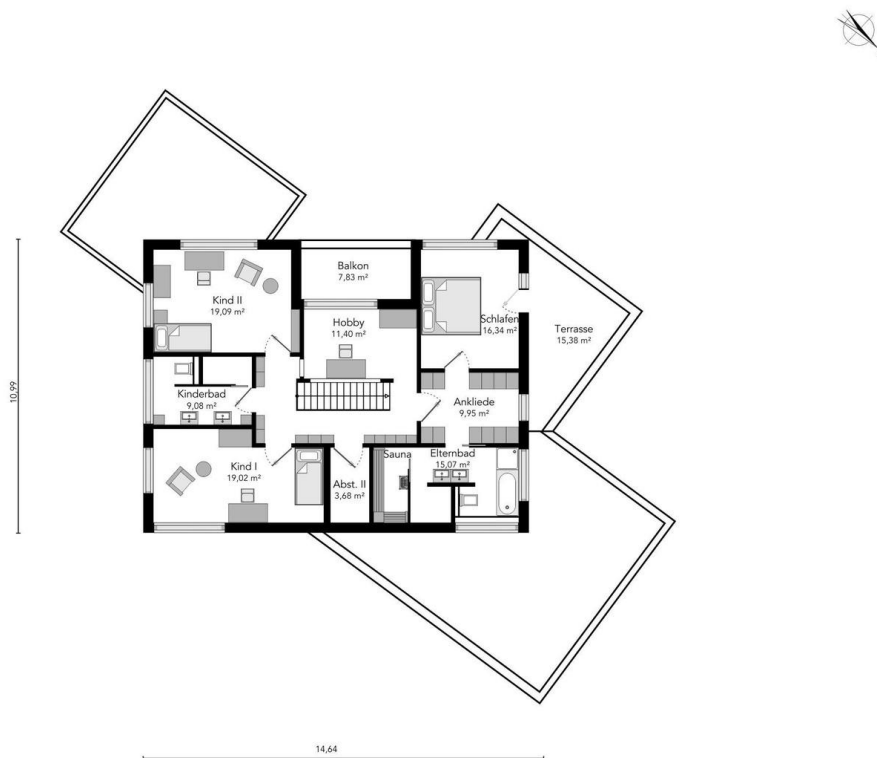
Sonnensegel und Garten



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022


Gültig bis: 07.09.2034

12355157

Registriernummer NI-2024-005307229

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	27356 Rotenburg (Wümme)		
Gebäudeteil	Wohnen		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	364 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H <sub>1</sub>		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-comelsen.de

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

07.09.2024  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

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

<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

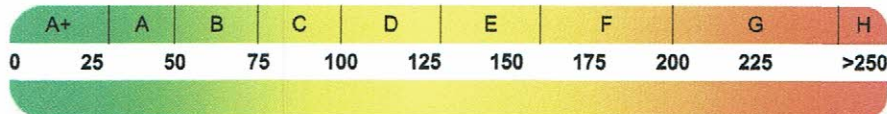
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf

kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub> Treibhausgas  
Emissionen



#### 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 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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

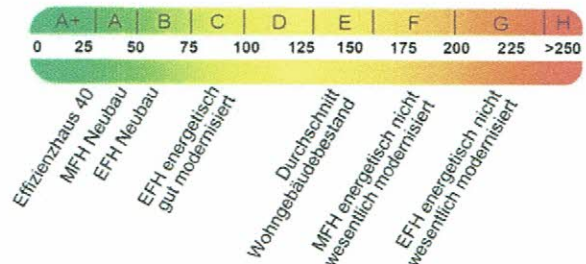
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung
	%	%
	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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

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

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



### 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 m<sup>2</sup> 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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

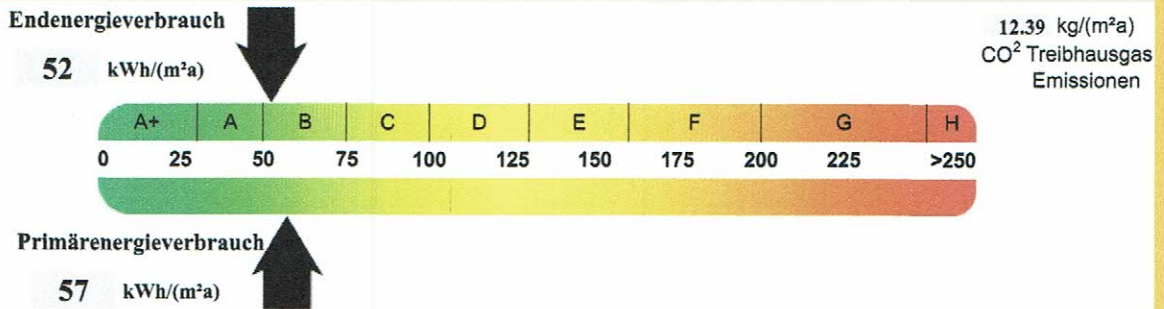
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

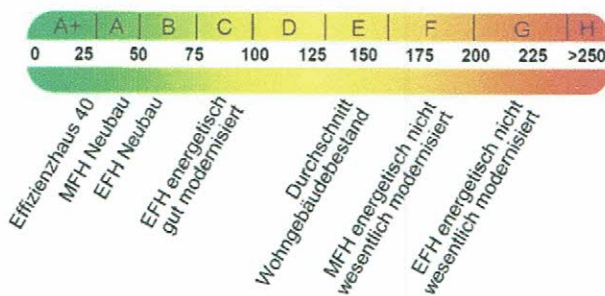
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

52 kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.1.2021	01.01.2024	Erdgas H	1.1	50640	13104	37536	1.15

## 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Empfehlungen des Ausstellers

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

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen  
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

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

### Energiebedarf - Seite 2

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

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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 Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

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

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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