

Exposé

Reihenhaus in Göttingen

Energetisch saniertes Reihenhaus in zentraler Lage von Göttingen !!!



Objekt-Nr. OM-311687

Reihenhaus

Verkauf: **409.000 €**

Ansprechpartner:
Warnecke

37079 Göttingen
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1965 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 149,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 97,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Strom | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Oder doch eine perfekte Chance als Kapitalanlage?!

Dieses charmante Reihenhaus wurde im Jahr 2023 umfassend kernsaniert und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer attraktiven Lage.

Die durchdachte Sanierung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen können, ohne sich um Renovierungsarbeiten kümmern zu müssen.

Sanierungsumfang und Ausstattungsmerkmale:

- Fassadensanierung mit Außenanstrich: Die Fassade erstrahlt in neuem Glanz und bietet nicht nur eine ansprechende Optik, sondern auch einen optimalen Schutz vor Witterungseinflüssen.
- Dacheindeckung und Dämmung: Das Dach wurde komplett neu eingedeckt und gedämmt, was für ein angenehmes Raumklima und eine hohe Energieeffizienz sorgt.
- Neue Hauselektrik: Die gesamte Elektrik wurde erneuert, sodass Sie von modernen Standards und Sicherheit profitieren.
- Einbau einer Wärmepumpe: Die umweltfreundliche Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Heiz- und Warmwasserbereitung und trägt zur Reduzierung Ihrer Energiekosten bei.
- Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser): Alle Versorgungsleitungen wurden ebenfalls erneuert, sodass Sie sich auf eine zuverlässige Infrastruktur verlassen können.
- Hochwertiger Vinylfußboden: Der neue, hochwertige Vinylfußboden verleiht den Räumen eine moderne und einladende Atmosphäre und ist zudem pflegeleicht.
- Türen und Zargen im Landhaus-Stil: Die stilvollen Türen und Zargen im Landhaus-Stil verleihen dem Haus einen charmanten und zeitlosen Charakter.
- Neue Fenster: Die neu installierten Fenster, welche 3-fach verglast sind, sorgen nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung, sondern auch für eine deutliche Reduzierung des Außenlärms. Dies trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei und senkt die Heizkosten.
- Badsanierung: Das Badezimmer wurde komplett saniert und bietet Ihnen eine moderne Ausstattung sowie eine Wohlfühloase zum Entspannen.
- Neue Gartengestaltung: Der Garten wurde neu gestaltet und lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen und die Natur in vollen Zügen erleben.

Das Reihenhaus ist aktuell vermietet und erzielt eine Netto-Kaltmiete von 1.800,00 € p.m., somit 21.600,00 € p.a. Es besteht ein Index-Mietvertrag, sodass eine Anhebung der Miete gemäß Verbraucherpreis-Index ab 2025 möglich ist.

Lage:

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Gemeinschaft und gleichzeitig die Ruhe eines Wohngebiets

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

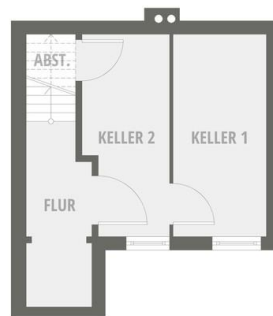
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 32,42 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie

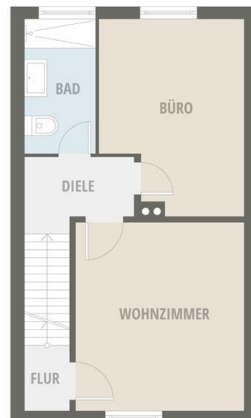


Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 22.10.2034
Registriernummer: NI-2024-005387278
1

Gebäude

| | | | |
|--|--|--|---|
| Gebäudetyp | Beidseitig angebautes Gebäude | | |
| Adresse | Beeckweg 7 37079 Göttingen | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1954 | | |
| Baujahr Heizung ^{3,4} | 2023 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudefläche (A _g) | 144,00 m ² | <input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵ | | | |
| Strom | | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁶ | | | |
| Strom | | | |
| Erneuerbare Energien | | | |
| Art: Umwelwärme | | Verwendung: Heizung, Warmwasser | |
| Art der Lüftung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung | |
| | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom | |
| | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | | | |
| <input type="checkbox"/> Neubau | | <input type="checkbox"/> Modernisierung | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | | <input type="checkbox"/> (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 EN17590, 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.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höniger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 23.10.2024
Ausstellungsdatum

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 neu anzugeben

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Warmwasser-Baujahr der Übergabestation

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

Energieausweis - Seite 1

www.ohne-makler.net/expose/311687

Seite 6/9

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

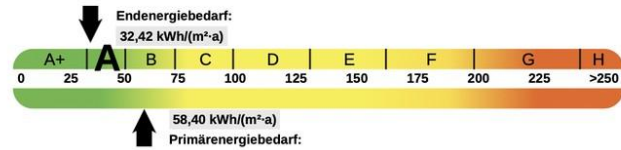
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005387278

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 18,16 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

32,42 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch physikalische Erfüllungsbedingungen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71h bis h GEG²

Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71 b)

Wärmepumpe (§ 71 c)

Söldendirektheizung (§ 71 d)

Solarthermische Anlage (§ 71 e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f,g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)

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 Anteil der Wärmebereitstellung Anteil EE der Anteil EE aller Anlagen⁴

% % % %

% % % %

Summe 6: % %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁵:

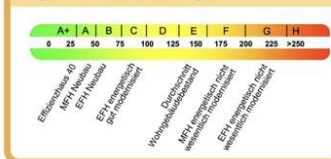
Art der erneuerbaren Energie Anteil EE⁶

% %

Summe 6: % %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Mehrfachenerneuerungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISSZEICHNUNGEN



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 22.10.2034

Registriernummer: NI-2024-005387278

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp | Beidseitig angebautes Gebäude | |  |
| Adresse | Beekweg 7 37079 Göttingen | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1954 | | |
| Baujahr Heizung ^{3, 4} | 2023 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 144,00 m ² | <input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Strom | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Strom | | |
| Erneuerbare Energien | Art: Umweltwärme | Verwendung: Heizung; Warmwasser | |
| Art der Lüftung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung | |
| | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom | |
| | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵ | Anzahl: - | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: - | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau | <input type="checkbox"/> Modernisierung | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 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.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 23.10.2024
Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin
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, novelliert am 16.10.2023

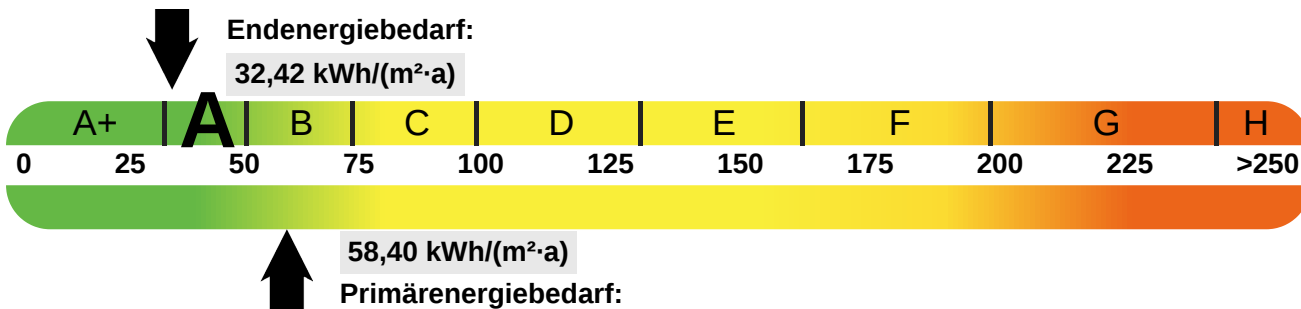
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005387278

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 18,16 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

32,42 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- 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 | Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ : | Anteil EE der Einzelanlage ⁶ : | Anteil EE aller Anlagen ⁷ : |
|------------------------------|---|---|--|
| | % | % | % |
| | % | % | % |

Summe ⁸: %

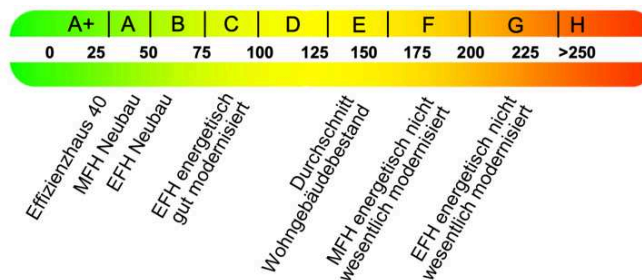
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE ¹⁰ |
|------------------------------|-------------------------|
| | % |
| | % |

Summe ⁸: %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005387278

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

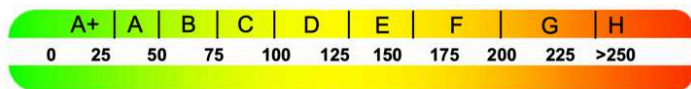
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Wasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima faktor |
|----------|-----|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

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

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, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-005387278

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 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 2 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 3 | | | <input type="checkbox"/> | <input 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: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NI-2024-005387278

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