

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg Bergedorf

**Einfamilienhaus mit Nebengeb. in ruhiger, zentr. Lage -  
von privat - ideal zum Wohnen und Arbeiten**



Objekt-Nr. **OM-313023**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **569.000 €**

21029 Hamburg Bergedorf  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	391,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Vollkeller und großem Nebengebäude mit 2 Garagen und Praxis-, bzw. Wohnräumen wird von privat ohne jegliche Maklercourtage verkauft. Es entfällt damit bezogen auf unseren Angebotspreis die Maklerprovision von insgesamt über 40.000 € entsprechend 7,14 %.

Es bietet ein Zuhause sowohl für Paare als auch für Familien mit Kindern. Besonders für das kombinierte Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Vermieten bietet dieses Objekt die besten Voraussetzungen. Das Haus steht auf einem 400 qm großem, sehr pflegeleichtem Grundstück mit kleinem Vorgarten und einer gemütlichen Terrasse. Es ist in Massivbauweise erbaut und mit rotem Klinker verkleidet. Das Dach ist mit anthrazitfarbenen Dachziegeln eingedeckt, die weißen Sprossenfenster sind aus pflegeleichtem Kunststoff. Zur einfachen Reinigung sind die Sprossen innenliegend.

Der gesamte Hof ist mit dekorativen Pflastersteinen einladend verlegt. Zum Haupthaus gehört ein direkt angebautes Nebengebäude mit zwei Garagen. Die darüber befindlichen Räume wurden als Heilpraktikerpraxis genutzt. Für die zukünftige Nutzung gibt es hier unzählige Möglichkeiten. Hieraus kann mit wenig Aufwand eine Einliegerwohnung zur Vermietung, eine Arztpraxis, ein großzügiges Büro für selbständige Arbeit oder auch Hobbyräume und vieles mehr entstehen. Ein DSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s ist verfügbar.

### Raumaufteilung

Die moderne und großzügige Aufteilung des gesamten Hauses bietet große und lichtdurchflutete Räume.

Durch den straßenseitigen Eingang des Haupthauses im Erdgeschoss gelangt man durch einen Windfang, von dem das Gäste-WC und ein Raum, den wir als Arbeitszimmer genutzt haben, abgehen, in die großzügige und sehr helle Diele. Angrenzend sind das Wohn- und Esszimmer und die Küche. Das Dachgeschoss und der Vollkeller können von hier aus über sehr gut begehbare Treppen erreicht werden.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Räume, die als Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer genutzt wurden und ein 2014 komplett neu gestaltetes und sehr komfortables Badezimmer mit Fußbodenheizung. Die große, rahmenlose Dusche mit Regenschauer bietet mit 1,40m x 1,90m ausreichend Platz. Die große Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein.

Der 2,37m hohe Vollkeller besteht aus dem großzügigen Abgangsräum und weiteren 4 Räumen. Hier sind u.a. die Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom sowie alle Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Heizungsraum vorhanden. Der gesamte Boden ist gefliest, in dem größten Kellerraum liegt Laminat.

Der geräumige Dachboden ist mit einem Holzboden und Licht ausgestattet und bietet Potential für verschiedene Ausbaumöglichkeiten.

Im direkt anschließenden Nebengebäude befinden sich zwei mit elektrischen, fernbedienbaren Sektionaltoren ausgestattete Garagen mit einer Grundfläche von circa 70 qm. Durch einen separaten Eingang gelangen Sie in einen Vorraum, von dem aus sich sowohl die Garagen durch einen Neben- und Heizungsraum, als auch die darüberliegenden Räume über eine dekorative, stabile Natursteintreppe erreichen lassen.

Hier im Obergeschoss sind ein Vorraum, ein Duschbad sowie ein großer, offen unterteilter Raum von etwa 70 qm Grundfläche. Eine vielfältige Nutzung ist hier möglich, beispielsweise wie vormals als Praxis, aber auch eine komplette, separate Wohnung kann hieraus als Vermietungsobjekt entstehen.

Alle Räume des Garagengebäudes sind mit einer separaten Gastherme beheizt. In der Garage ist ein Wasseranschluss mit Abfluss sowie ein Drehstromanschluss vorhanden.

## Ausstattung

Das Haus und Grundstück wurden seit dem Erstbezug durch uns permanent gewartet und gepflegt.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir führen Sie gern auch kurzfristig durch das Haus und können Ihnen alle Fragen umgehend beantworten. Bitte hinterlassen Sie dazu eine Nachricht mit vollständigem Namen sowie Telefonnummer und / oder E-Mailadresse.

Das Verkauf erfolgt selbstverständlich über ein Notar-Anderkonto.

Bezahlung mit Bargeld, Mietkauf, Tausch und andere Optionen schließen wir aus.

## Lage

Direkte Umgebung:

Das Grundstück befindet sich extrem verkehrsgünstig und dennoch sehr ruhig in der Nähe der A25-Autobahnausfahrt Curslack. Ein Lärmschutzwall, der Flüsterasphalt und ein ausreichender Abstand lassen keine störenden Geräusche zu. An der frontseitigen, verkehrsberuhigten Einbahnstraße (30 km/h) wurden hauptsächlich Einfamilienhäuser in verschiedenen Zeiträumen gebaut und bieten allen Generationen eine familiäre Umgebung.

In Kürze wird in etwa 500m Entfernung die östliche Spitze des Innovationsparks Bergedorf entstehen. Hier werden moderne und zukunftsorientierte Unternehmen wie z.B. die Körper Technologies GmbH angesiedelt, die dann zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht erreicht werden können.

In einem Radius von 2 km finden Sie 4 Kindergärten, darunter ein Waldkindergarten, ein Montessori-Kinderhaus, mehrere Spielplätze, das Bethesda Krankenhaus und die Bergedorfer Sternwarte. In 4 Fuß-Minuten erreichen Sie ein sehr gutes italienisches Restaurant, die Pandino-Kinderspielwelt und das Hanse-Padel.

Im Bergedorfer Zentrum sind die Einkaufszentren CCB, Marktkauf, eine große, gemütliche Fußgängerzone, dem Bergedorfer Schloss am Serrahn und viele weitere Geschäfte und Restaurants sowie Bau- und Elektronikmärkte schnell zu erreichen. Außerdem sind in Bergedorf verteilt mehrere, vielseitige Ärztezentren angesiedelt.

Ortslage:

Hier, am östlichen Rand von Bergedorf, ist die Grenze zu Schleswig-Holstein nicht weit, umliegende Gemeinden sind Reinbek, Wentorf, Börnsen und Curslack. Der Geesthang erhebt sich nur etwa 100m entfernt. Von dort aus kann auf ausgedehnten Wanderwegen im Wald und auf Feldern ein eindrucksvoller Weitblick über die Vier- und Marschlande bis fast zur Elbe genossen werden. So lädt auch die ländliche Umgebung nach Norden, Osten und Süden in unmittelbarer Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen und Radfahrten, z.B. zum Rieckhaus, Hofcafés wie auf dem Hof Eggers, der Riepenburger Mühle oder dem Zollenspieker Fähranleger ein. Über Radwanderwege lassen sich die Vier- und Marschlanden mit Feldern und Gräben durchqueren und die Elbe so sehr naturnah erreichen. Mehrere Golfplätze und Sportvereine runden das Angebot ab. In Richtung Westen führen Nebenstraßen und die B5 direkt ins nahegelegene Bergedorfer Zentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Zum Bergedorfer Zentrum sind es nur knappe 2 km, die Hamburger Innenstadt ist ca. 20 km entfernt und kann mit dem Pkw in nur 16 Minuten direkt erreicht werden. Mehrere Bushaltestellen mit verschiedenen Linienbussen in Richtung Bergedorf, Geesthacht, Curslack und Kirchwerder / Elbe sind etwa 350 m oder 5 Gehminuten entfernt.

Insgesamt bietet die Umgebung des Hauses für jeden Bedarf und jede Stimmung immer genau das Richtige.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Außenansicht W

# Exposé - Galerie



Außenansicht N



Außenansicht SW

# Exposé - Galerie

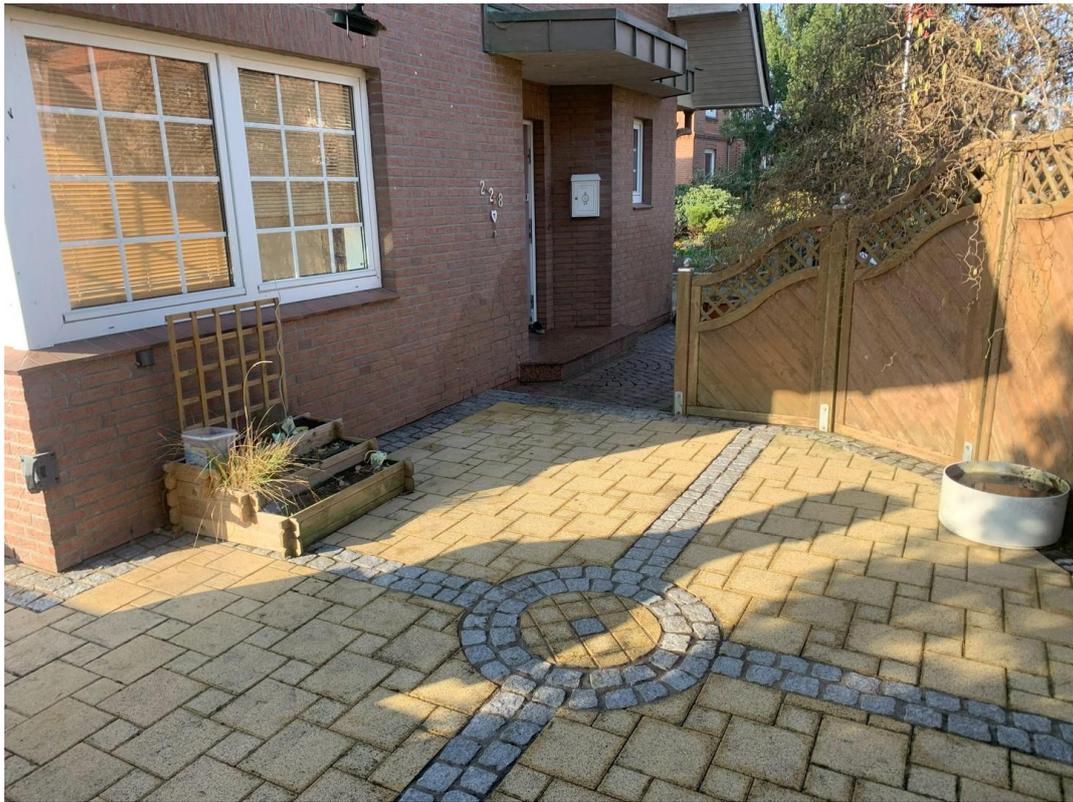


Außenansicht Nebengebäude W



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse 1

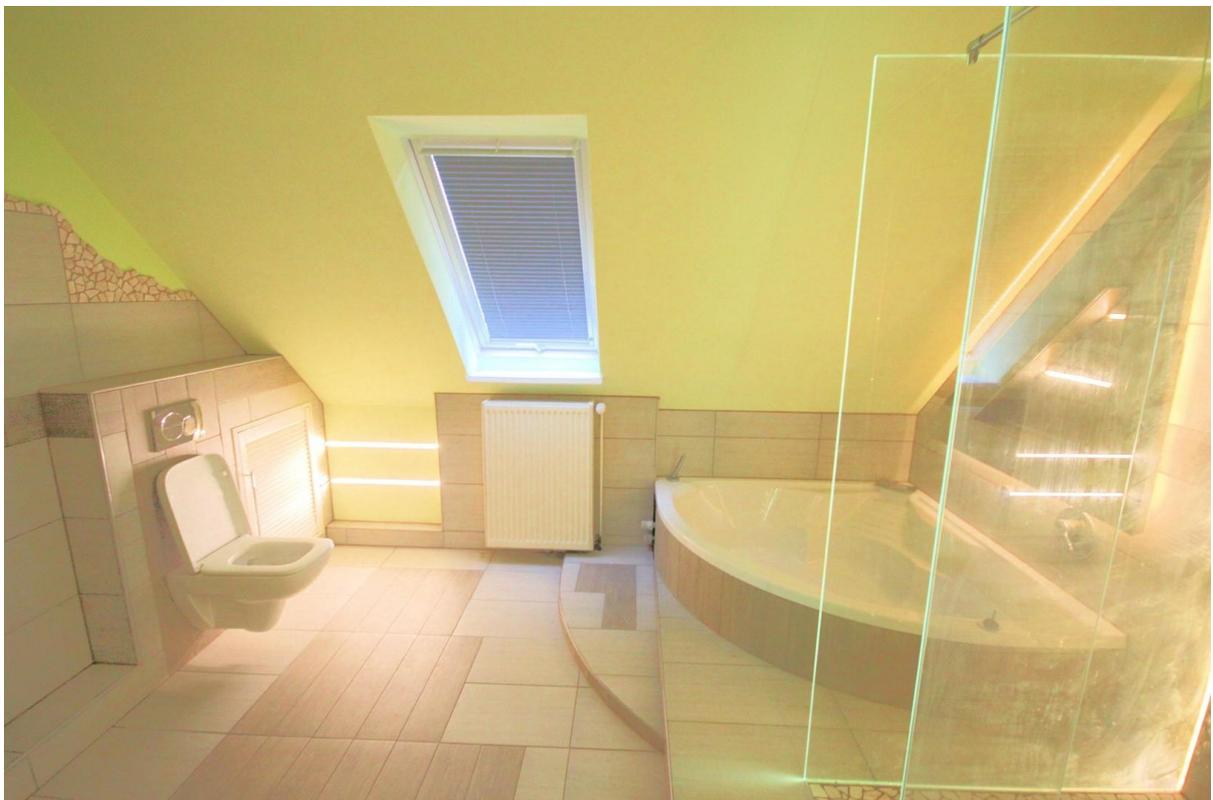


Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer 3



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Zimmer 1 OG 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG 2



Zimmer 2 OG 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG 2



Zimmer 3 OG 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG 2



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Keller Flur

# Exposé - Galerie



Keller groß 1



Keller groß 2

# Exposé - Galerie



Keller Heizung und Waschraum

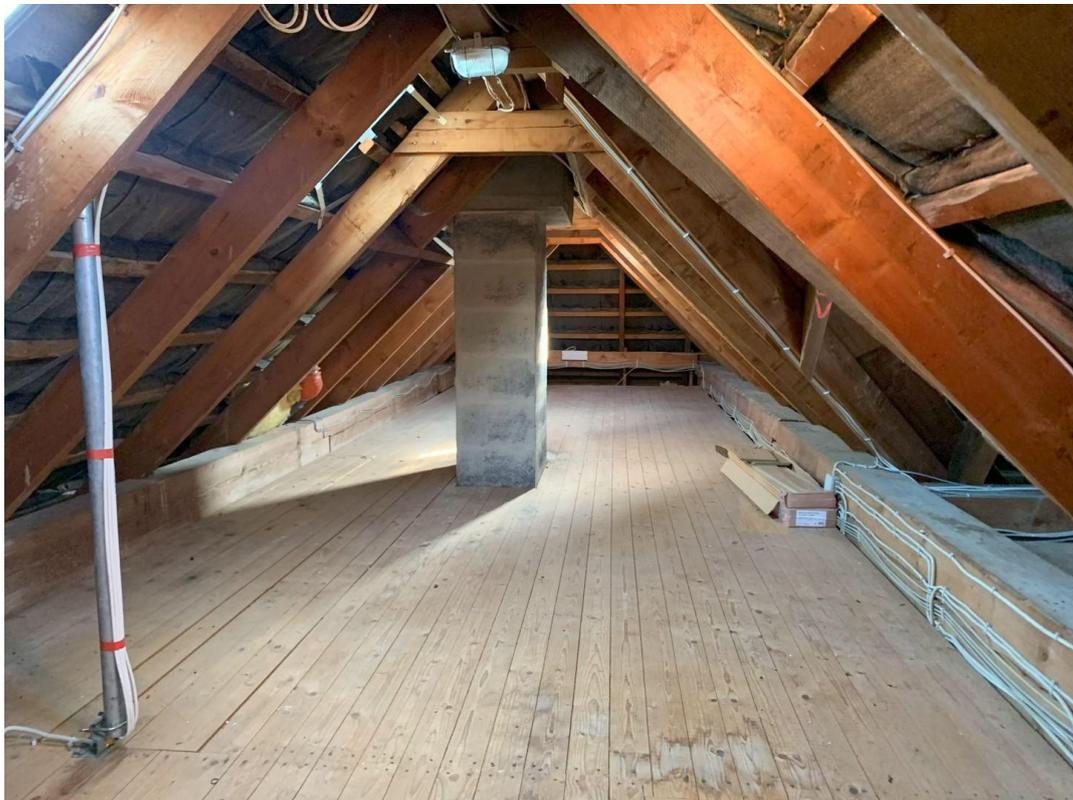


Keller Werkstatt

# Exposé - Galerie



Keller Anschlussraum



Dachboden 1

# Exposé - Galerie



Dachboden 2



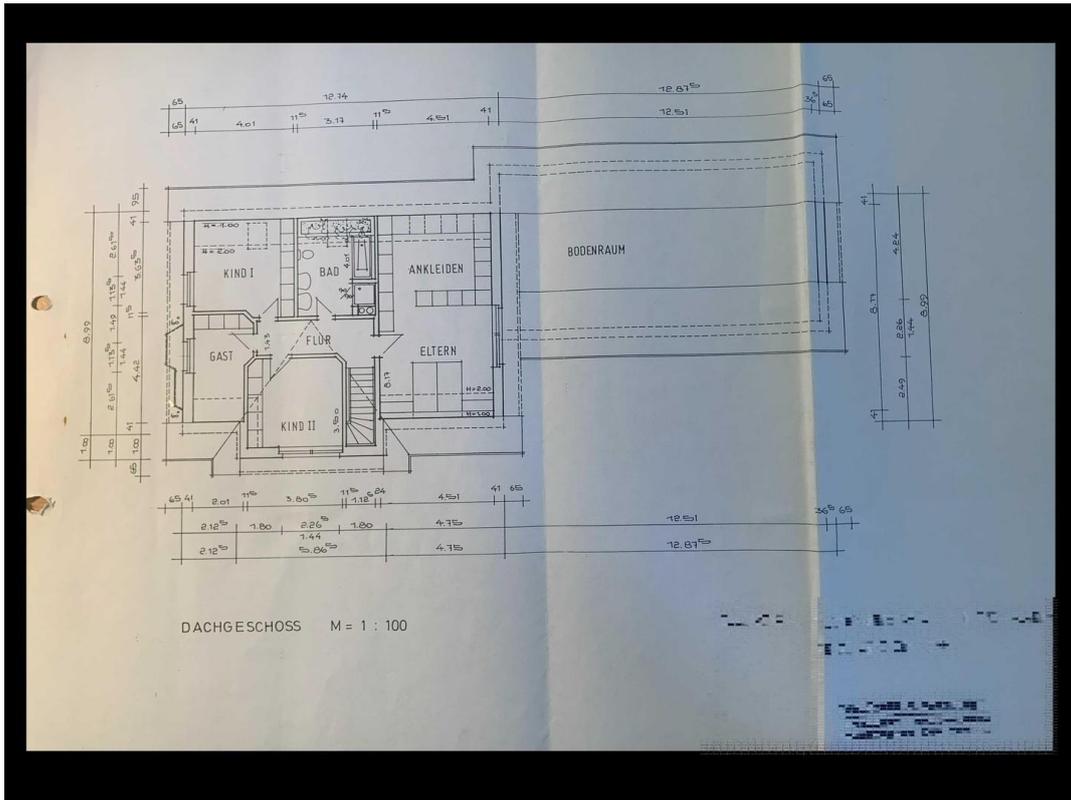
Nebengebäude Bad

# Exposé - Galerie

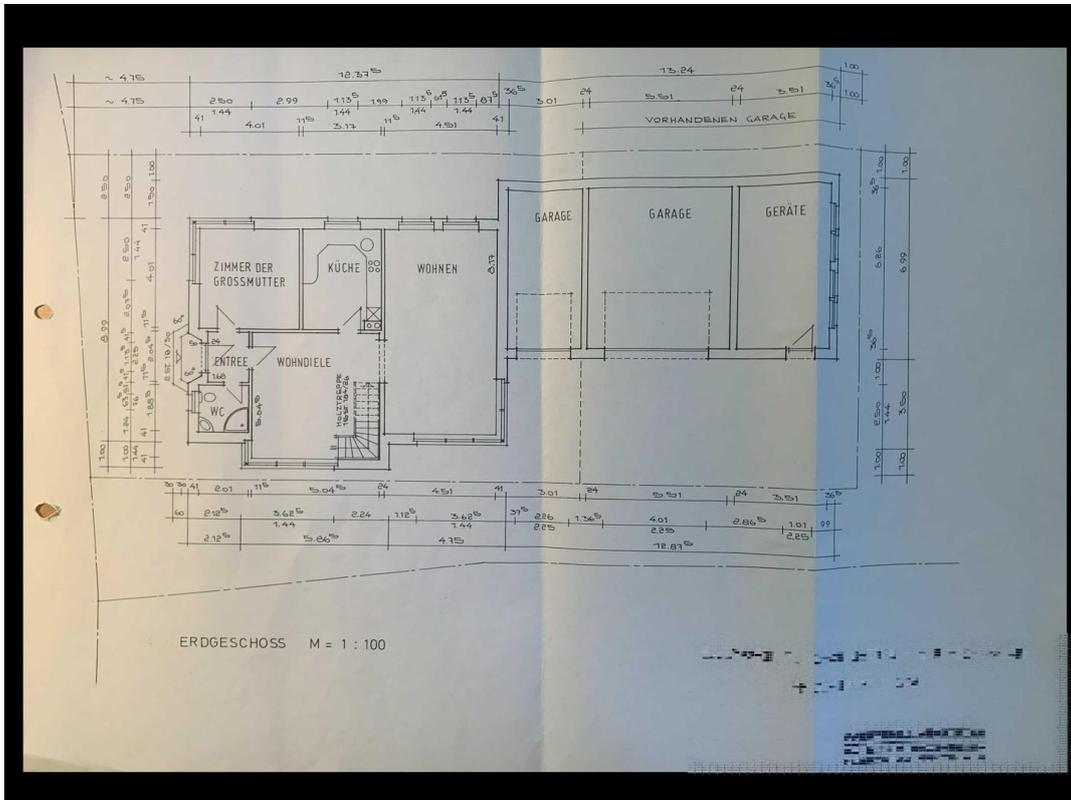


Nebengebäude Haupträume

# Exposé - Grundrisse

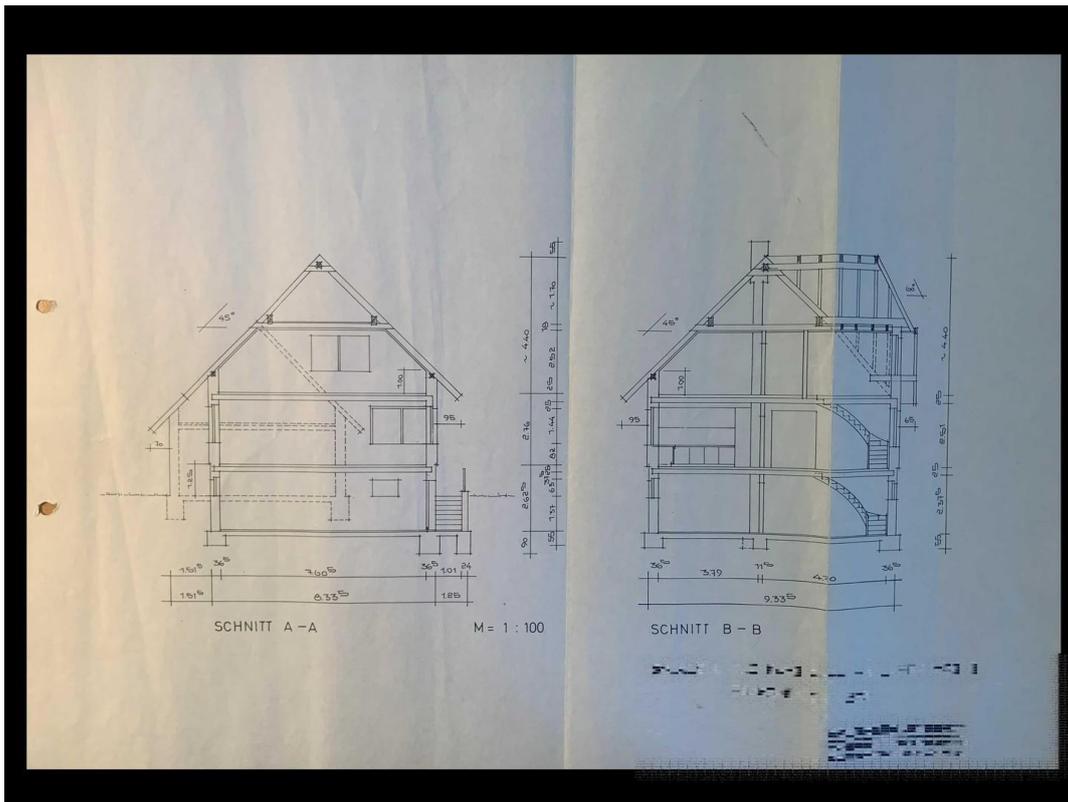


Dachgeschoss

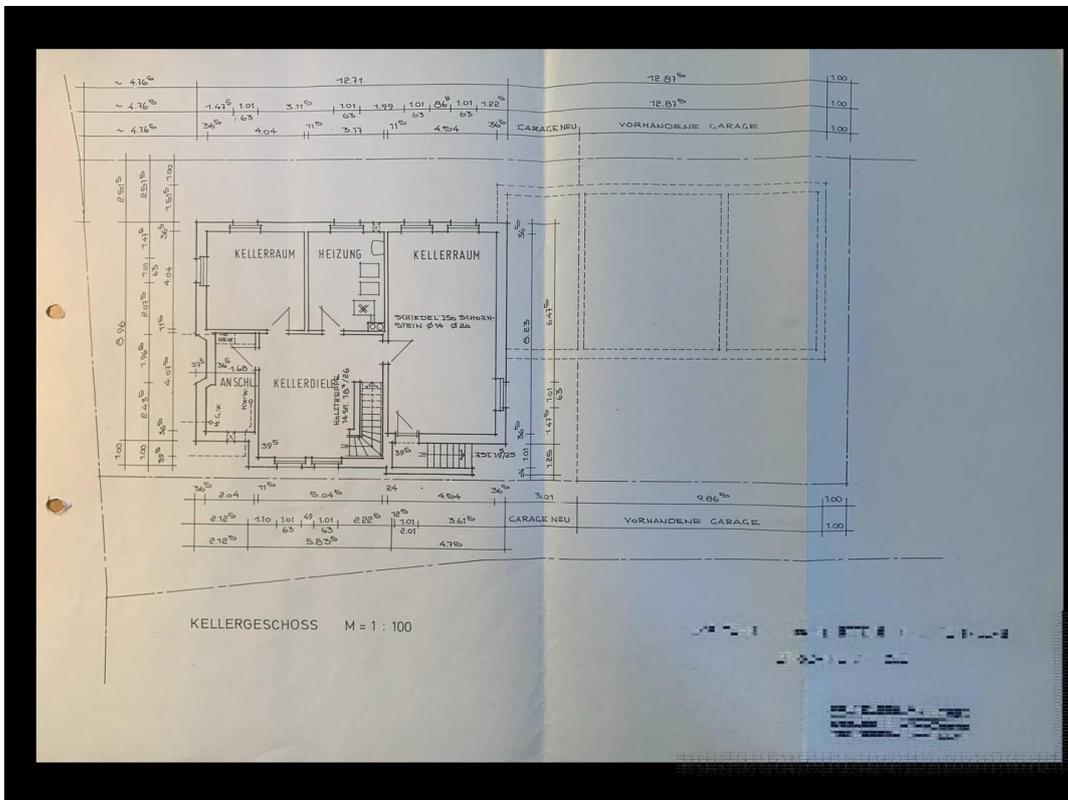


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt



Untergeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 06.08.2034

12353931

Registriernummer HH-2024-005253088

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	21029 Hamburg Bergedorf		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	391 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		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input 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

06.08.2024

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

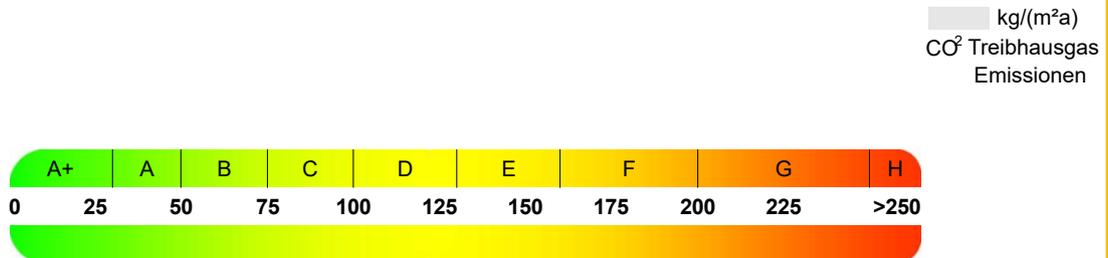
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



#### 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><sup>1</sup>

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

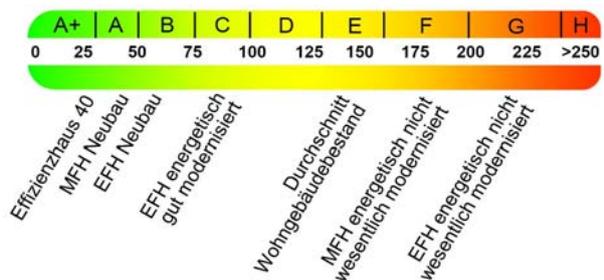
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### 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

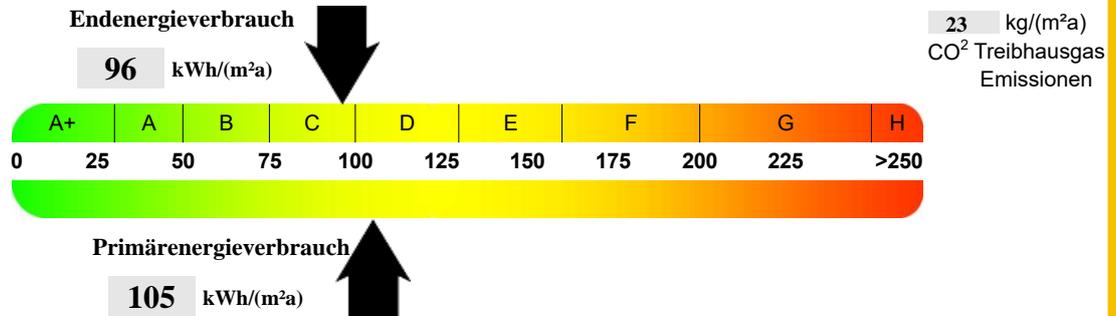
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

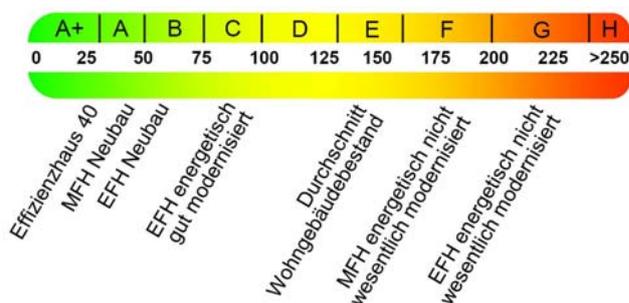
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96 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						
01.6.2020	01.06.2023	Erdgas H	1.1	77414	23460	53954	1.13
01.6.2020	01.06.2023	Erdgas H	1.1	24983	0	24983	1.13

## 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 ( $A_N$ ) 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

## 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