

Exposé

Doppelhaushälfte in Kiel

Helles, freundliches Haus sucht Familie ANFRAGESTOPP



Objekt-Nr. **OM-314458**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **400.000 €**

24106 Kiel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

AUFGRUND DER GROßEN NACHFRAGE BEANTWORTEN WIR AB FREITAG DEN 4.10.2024 AB 11.30 UHR KEINE NEUEN ANFRAGEN MEHR! VIELEN DANK!

Dieses Haus hat Geschichte. Unsere Großeltern investierten 1936 in die "Parzelle 80 der Siedlung Hohenrade", auf der 1937 das Haus fertiggestellt wurde. Über 30 Jahre später hatte unser Vater das Glück, seine 3 Geschwister beim Würfeln um das Haus zu überbieten. So durften wir vier Schwestern hier im wunderschönen, grünen und dennoch zentralen Umfeld aufwachsen.

Das Haus versteckt sich hinter einem eingewachsenen Vorgarten, so dass man hier im Sommer gemütlich verweilen kann. Im Eingangsbereich findet man große, hochwertige Einbauschränke, die viel Platz bieten, nicht nur für Jacken und Schuhe. Man blickt vom Flur direkt in die Küche und den großen Garten. Die Küche ist mit einer zwar älteren, aber zeitlosen und hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Die angrenzenden zwei Wohnräume gehen ineinander über, so dass man ein helles, hyggeliges und zugleich großzügiges Raumgefühl hat. Die großen Fensterfronten lassen auch hier viel Licht hinein und den Blick nach draußen ins Grüne schweifen. Unter dem Teppich wartet ein wunderschöner Dielenboden.

Mit 2 Zimmern im Dachgeschoss und 3 Zimmern im Obergeschoss findet nun eine neue Familie viel Platz - ob zum Schlafen, Arbeiten, Spielen oder um nette Gäste zum Bleiben einzuladen. Im Obergeschoss haben wir bereits in zwei Räumen die alten Dielen freigelegt. Nun geht es runter in den Keller: Dieser wurde 1970 aufwendig tiefer gelegt und mit einem edlen (jetzt etwas pflegebedürftigen) Parkett ausgelegt. Von hier gelangt man ebenerdig auf die große Terrasse und den Garten, der eine große Schaukel, ein massives, verstellbares Reck und viele Obststräucher und -bäume bietet. Haus und Garten bedürfen zwar viel Zuwendung - sie bieten aber auch diverse Ausbau- & Anbaureserven, eine nette Nachbarschaft und einfach ein schönes, freundliches Zuhause.

Aktuell hat das Haus laut Bedarfsausweis die Energieeffizienzklasse G. Dieses liegt daran, dass wir über einige Baumaßnahmen keine Unterlagen haben. So ist z.B. eine Einblasdämmung des Erdgeschosses von 2017 nicht berücksichtigt.

WICHTIG: Das Haus wird im Bieterverfahren vergeben. Nach einer Besichtigung haben Sie die Möglichkeit, ein Gebot per Mail abzugeben. Das Mindestgebot liegt bei 400.000€.

Hallo Makler*innen! Auch Sie dürfen uns schreiben - aber nur, wenn Sie unser schönes Haus selbst kaufen möchten. Sonst werden Sie keine Antwort erhalten.

Ausstattung

Bruderer Heizung 2017

Einblasdämmung Außenwände 2017

Poggenpohl Einbauküche OHNE Elektrogeräte

2 Bäder, im Obergeschoss 2020 saniert

Dänischer Gusseiserner Ofen (aktuell nicht im Betrieb)

Dielen im Wohnbereich und Obergeschoss

Fliesen in Flur, Küche & Bädern

Einbauschränke im Eingangsbereich

Terrasse 2009 neu gepflastert

Massive Sprossenwand im Keller, Schaukel & Reck im Garten

Viele nette Nachbar*innen!

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Unser Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße in der Wik. Wir haben viele Spaziergänge im angrenzenden Tannenberger Gehölz unternommen, um die Wildschweine, das Damwild und die Mufflons zu begrüßen. Mit dem Fahrrad ist man schnell an der Kiellinie, am Kanal und im Holtenauer Freibad. Als Kieler*in fährt man natürlich auch gerne schnell zum Strand - auch das ist per Rad gut möglich, auch wenn man erst die Hochbrücke emporradeln muss. Supermärkte, Bäcker und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Für Familien finden sich hier viele Kitas und Schulen sowie Sportvereine. In die Kieler City gelangt man schnell per Bus oder Auto und wenn man auch hierfür das Fahrrad wählt, hat man den wunderschönen Weg an der Kiellinie entlang mit Blick auf die Förde und (wenn sie in Kiel ist) an der Gorch Fock vorbei!

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Zuweg zum Eingang



Der eingewachsene Vorgarten

Exposé - Galerie



Vorgarten aus dem Obergeschoss



Eingang

Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränken



Helle Küche mit Stauraum...

Exposé - Galerie



...und Platz für die Familie.



Esszimmer vorne

Exposé - Galerie



Blick in das Wohnzimmer hinten



Hyggeliges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Alter dänischer Ofen

Exposé - Galerie



Treppe ins Obergeschoss



kleiner Flur im Obergeschoss



Zimmer 1 - Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Dusche & Waschbecken 2022

Exposé - Galerie



Alt & neu kombiniert



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur: Treppe zum Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Flur & Waschbecken Dach



Zimmer 4 & 5 im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Kellertreppe & Flur



Flur zum Keller

Exposé - Galerie



Bad im Keller



Flur im Keller

Exposé - Galerie



Großer Hobbykeller Teil 1



Hobbykeller Teil 2

Exposé - Galerie



Viel Platz für Sport & Spiel



Vom Keller auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Großer Garten mit Fisch & mehr

Exposé - Galerie



Rückansicht des Hauses



Heizung von 2017

Exposé - Galerie

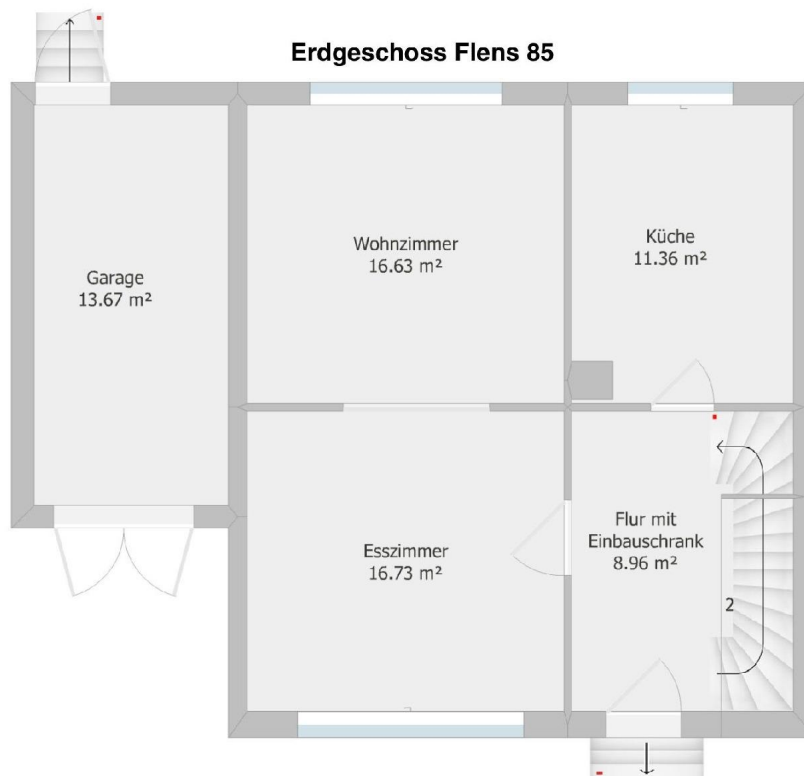


Blick von der Auffahrt



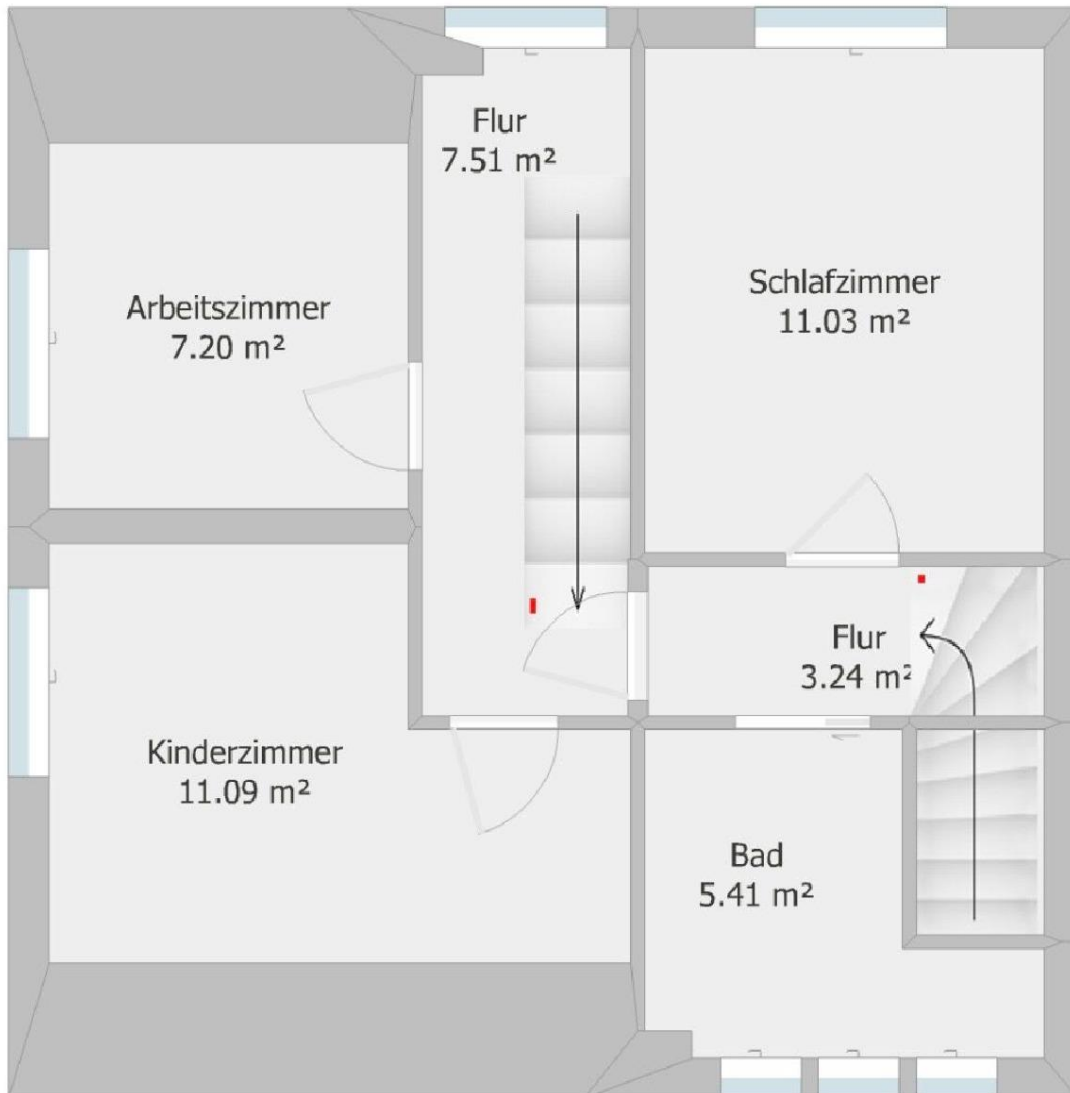
Straßenansicht. Schön!

Exposé - Grundrisse



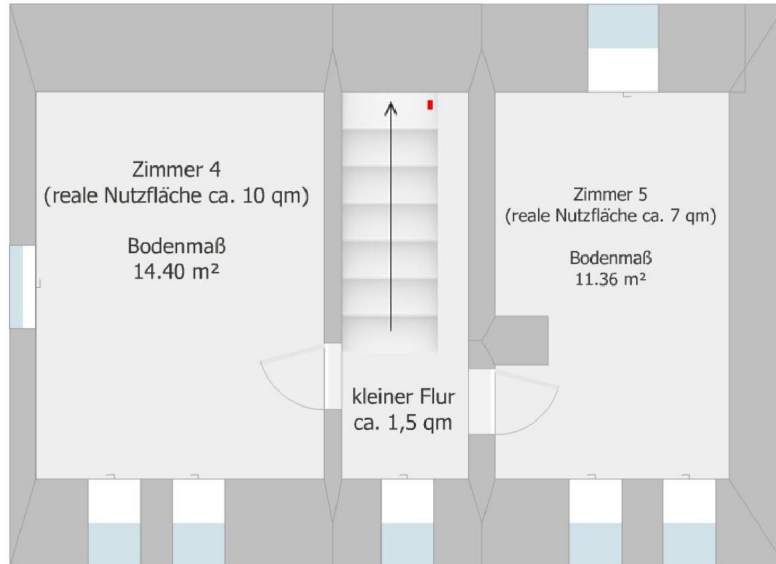
Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss Flens 85



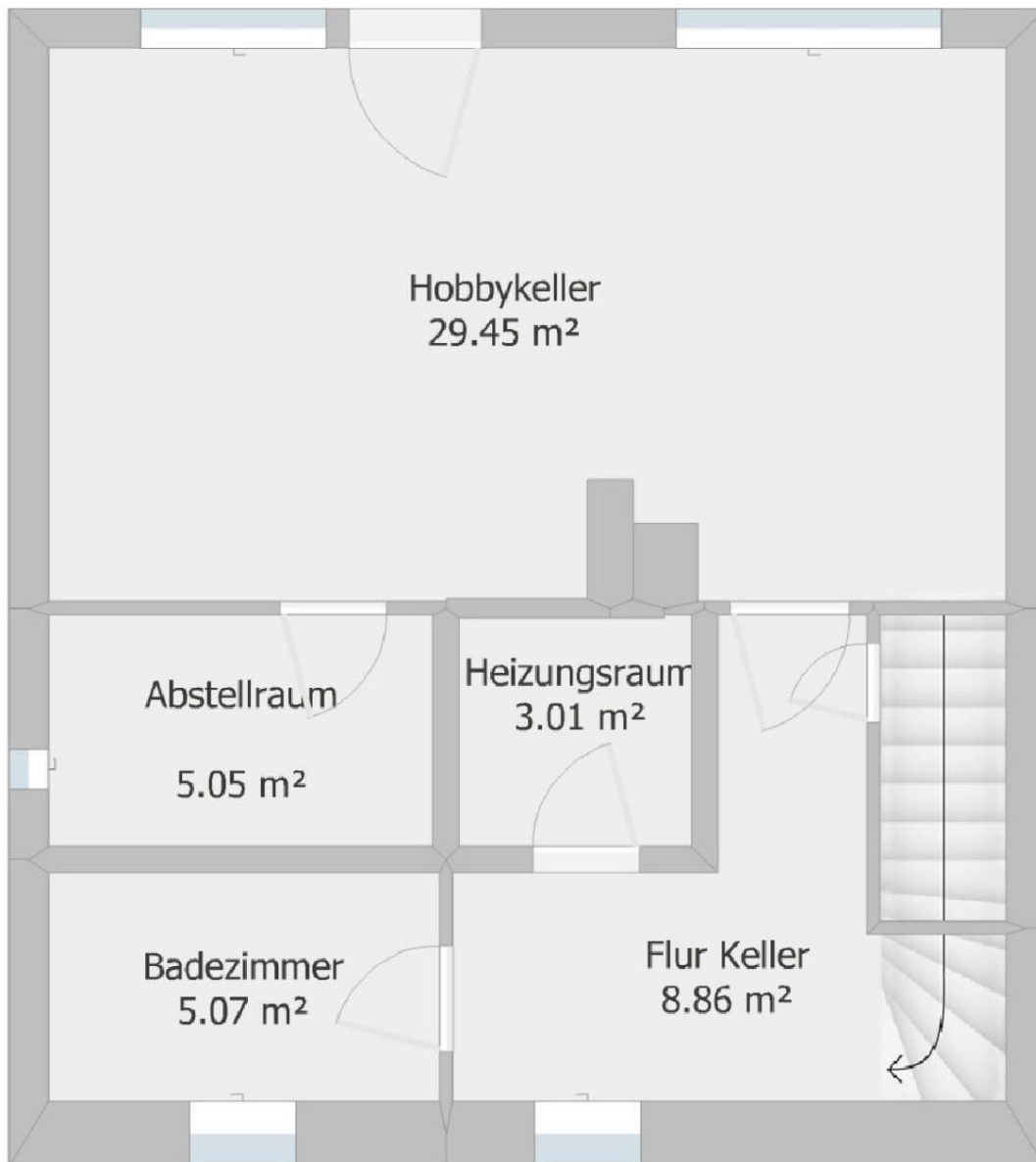
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss Flens 85



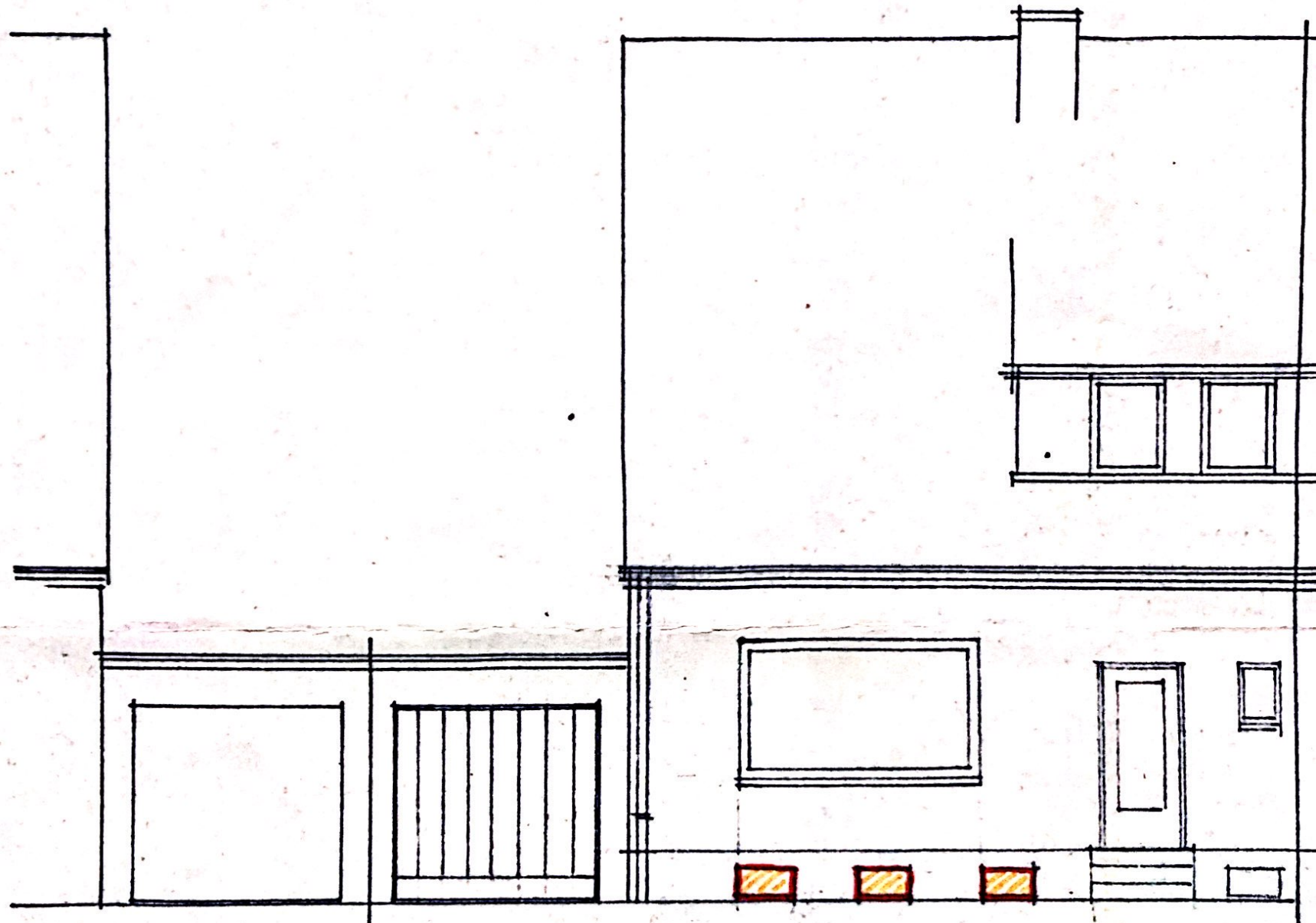
Exposé - Grundrisse

Keller Flens 85

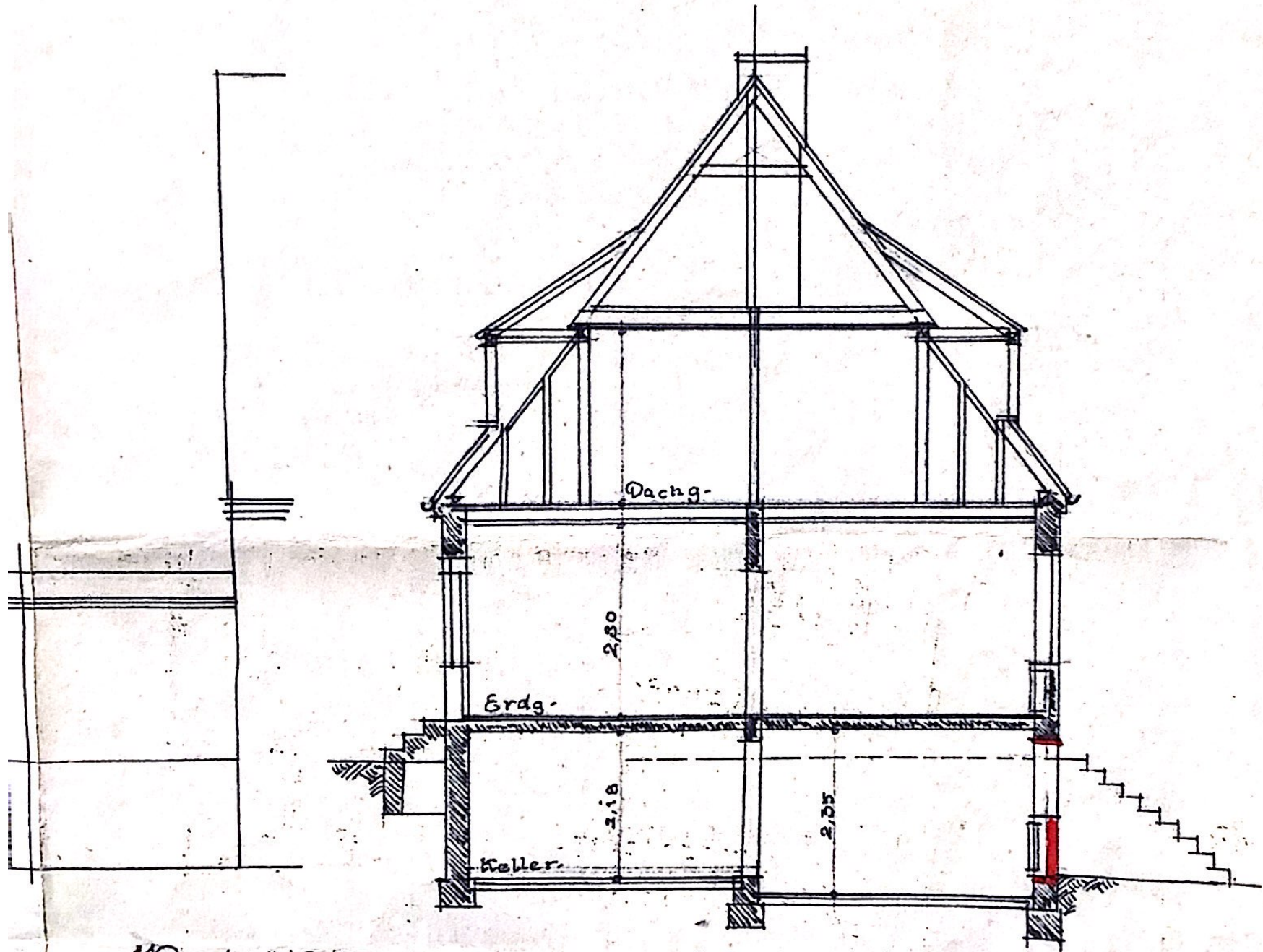


Exposé - Anhänge

1. Baupläne.Flens85_1970
2. Bauschein von 1936
- 3.



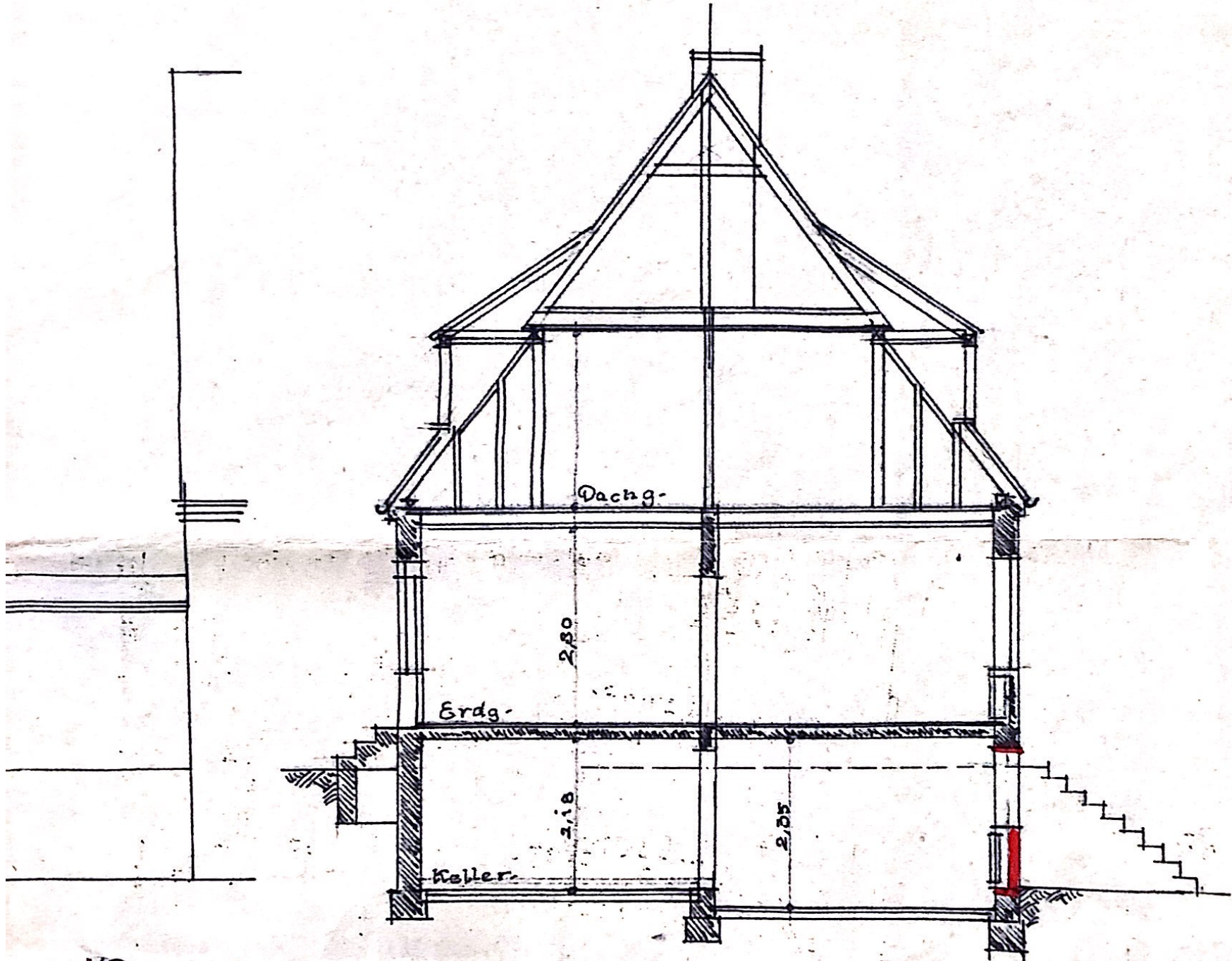
Straßen-Ansicht-



M-1=100-

Schnitt: A-B



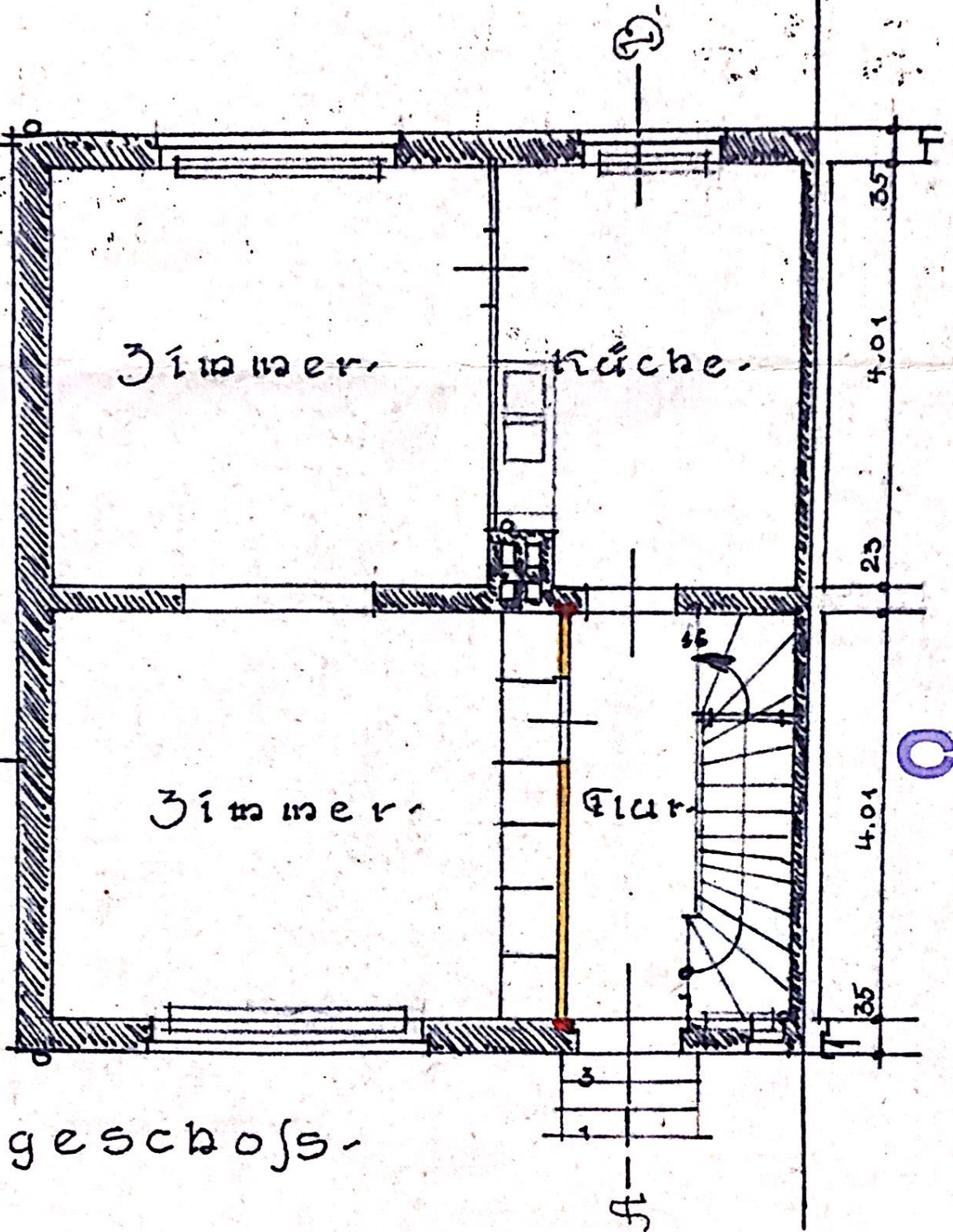


1:100

Schnitt: A-B

M-1-100-

Schnitt = A-B-



Erdgeschoss-

Kiel im April 1970-

Die Ortspolizeibehörde

Baupolizei

B I

Nr., den 6. Aug. 1936 193

Bauwert 10.000,- 15.000,- RM

Baugebühren: 90,-

Die Baugebühr ist mit

RM heute entrichtet.

Nr., den 193

Einziehungsamt.

- a) für den Bauwert RM
- Erm. n. § 2 Ziff. 2 u. 3 d. G. O. 2/3 von 1/2 = 30,--
- b) 100% Zuschlag für RM
- c) für die künstliche Fundierung 100
- d) für die Erteilung von Dispensen "
- e) für die Erteilung von Ausnahmen "
- f) für die Eintragung von Fluchtlinien "

Gesamtgebühr 30,-- RM

Nr. 1294 des Gebührenverzeichnisses.

Bauschein Nr. 1294 1936.

Es wird hiermit unbeschadet der Rechte Dritter die polizeiliche Baugenehmigung erteilt, auf dem Grundstück lageplanmäßig bezeichneten Parzelle 80 an der Straße 1 der Siedlung Hohenrade ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Die Genehmigung erfolgt nach Maßgabe der beiliegenden mit Genehmigungsvermerk versehenen Zeichnungen, der Beschreibungen und Berechnungen, der folgenden allgemeinen und besonderen Bedingungen und der Vorschriften der Bauordnung vom 1. Oktober 1924 nebst Nachträgen

auf Grund eines Dispenses von den Bestimmungen des §
....., bezüglich des §
..... mit Zustimmung des Regierungspräsidenten,
gemäß Beschluß der Ortspolizeibehörde vom
und auf Grund einer seitens der Ortspolizeibehörde zugelassenen Ausnahme von den Bestimmungen
des §

Die Gültigkeit des Bauscheines ist davon abhängig, daß die Planunterlagen richtig sind.

An
~~der~~ die Siedlungsgesellschaft mbH. Kleinmachnow,
Z. Hd. des Herrn
Herrn E. Klutz,

S i e r
Fleethörn 1/3.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023


Registriernummer ²

SH-2024-005345515

Gültig bis: 29.09.2034

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Flensburger Straße 85, 24106 Kiel		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1937		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	133,01 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<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 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 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

30.09.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2024-005345515
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

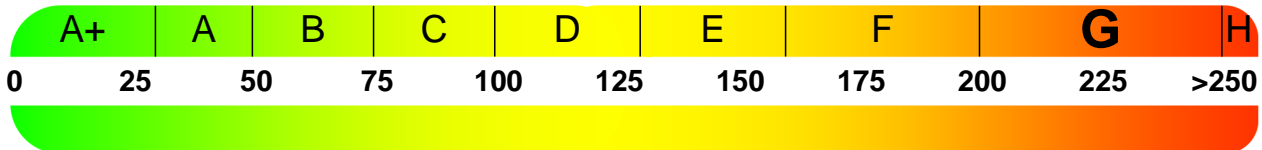
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 60,14 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

231,12 kWh/(m²a)



233,38 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

231,12

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 GEG⁴

- 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

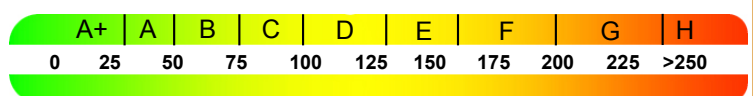
Art der erneuerbaren Energie ⁵ :	Anteil Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	%	%	%
<input type="text"/>	%	%	%
Summe ⁸ :			%

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

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ¹⁰ :	
<input type="text"/>	%	
<input type="text"/>	%	
Summe ⁸ :		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 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 worden 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

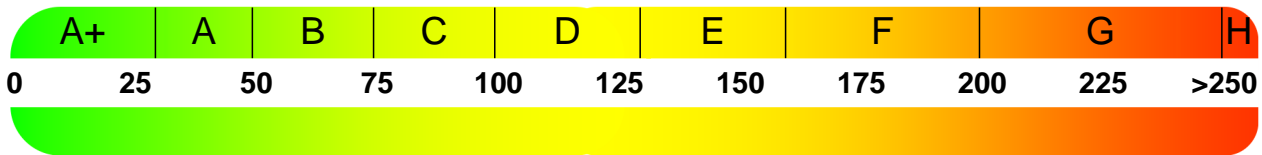
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2024-005345515

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

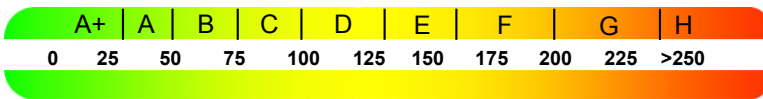
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2024-005345515

(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	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<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"/>		

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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises