

# Exposé

## Einfamilienhaus in Geestland

### Hochwertiger Bungalow mit moderner Ausstattung und einzigartigem Wohnkomfort - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-321480**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Heinrichs

27607 Geestland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	707,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	125,98 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Lassen Sie sich von diesem mit Liebe gestalteten Bungalow überzeugen, der in einem ruhigen Stichweg liegt und ein unvergleichliches Gesamtkonzept bietet. Die perfekte Ausrichtung des Hauses sorgt für ein sonnendurchflutetes Wohnerlebnis. Ihnen steht eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die Terrasse und die exklusive Glasoase sind nach Südwesten ausgerichtet, während Hof und Auffahrt die Morgen- und Mittagssonne einfangen.

Wohnkomfort für die ganze Familie

Der großzügige, offen gestaltete Küchen-, Ess- und Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Hier verschmelzen Küche, Esszimmer und Wohnzimmer zu einer harmonischen Einheit. Eine offene Decke mit Dreiecksfenstern im Wohnbereich schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Die moderne Nolte-Qualitätsküche, deren hochwertige Elektrogeräte (inkl. Miele-Geschirrspüler mit Garantie bis 2025) sind im Kaufpreis enthalten. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, der Glasoase und dem liebevoll gestalteten Garten. Er lädt zum Entspannen und Energie tanken ein.

Technologie trifft Komfort

Modernste Smart-Home-Technologie (KNX und Home Assistant Server, Hardware-Stand 2024) garantiert höchsten Komfort und einfache Bedienung. Glastaster, abschaltbare Steckdosen, Bewegungsmelder sowie Tür- und Fenstersensoren gehören zur Ausstattung. Ein digitales Schließsystem von Bold sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Energieeffizienz und gesundes Wohnen

Das Luft-Wärmepumpensystem und die Fußbodenheizung schaffen ein gesundes Raumklima mit gleichmäßiger Wärmeverteilung ohne "dicke" Füße! Durch die innovative Technik wird die Energieeffizienz maximiert, während die barrierefreie Gestaltung des Hauses zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten energetischen Konzept, das eine hohe Dämmwirkung und damit niedrige Energiekosten garantiert. Die Kombination aus Holzrahmenbauweise und erstklassigen Dämmmaterialien macht es zu einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Wahl. Ideal für Familien, die Wert auf ein gesundes Raumklima und moderne Bauweise legen.

Exklusiver Außenbereich

Die gepflegte Gartenanlage ist vollständig angelegt und hochwertig beleuchtet. Eine Gabionen-Zaunanlage mit WPC-Elementen gewährleistet Privatsphäre und Langlebigkeit. Das 2023/2024 errichtete Gewächshaus und das moderne Gartenhaus bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Für absolute Entspannung sorgt eine professionelle Sauna die Ende 2022 fertig gestellt wurde, deren Dämmung und Bauweise den höchsten Standards entspricht.

Glasoase und Terrasse

Die Glas Oase mit 10 mm Sicherheitsglas und maßgeschneiderten Aluminiumprofilen, ist ein Highlight des Hauses. Sie wurde 2017 – 2018 mit viel Liebe zum Detail umgesetzt und bietet ganzjährig einen gemütlichen Rückzugsort. Die Terrasse, ausgestattet mit einem Twister-Segel von Shade One, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Technik und Stauraum

Der Hauswirtschaftsraum ist die technische Zentrale des Hauses. Hier befinden sich die umfassend dokumentierten Elektroinstallationen, die Netzwerktechnik Zentrale und der Wasserspeicher. Auf dem Dachboden stehen Ihnen über 100 m<sup>2</sup> Stellfläche zur Verfügung. Die Mobila-Einbauschränke, ausgestattet mit einem Liebherr-Kühl-Gefriergerät, bieten zusätzlichen Stauraum und sind im Kaufpreis enthalten. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind hier ebenfalls vorhanden.

Dieser Bungalow vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und höchsten Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich selbst und erleben Sie die außergewöhnliche Wohnqualität, die dieses Objekt zu bieten hat.

Der Käufer trägt die Kaufnebenkosten: Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer usw.

## Ausstattung

- Wintergarten = Glasoase 10mm Sicherheitsglas, Isolierte Bodenplatte, Top moderne Fliesen, Beleuchtung, Alu Profile Maß geschneidert, Beleuchtung
- Nolte Einbauküche mit Elektrogeräten und Tresen Erweiterung im Kaufpreis enthalten
- Miele Geschirrspüler G6365 SCVi XXL Kauf: 22.12.2015 mit 10 Jahren Garantie bis 21.12.2025
- Mobila Einbauschränke HWR wurden am 19.10.2020 eingebaut. Liebherr Kühl- Gefrier-Kombination mit no frost Funktion und Bio Fresh, mit der Energieeffizienz A++ gehört heute noch zu den modernsten Geräten und gehören zu Kaufpreis dazu.
- Sauna Fertigstellung 12/2022
- große Bodentiefe Fensterflächen für viel Tageslicht in allen Räumen
- Fliegengitter und Fliegengitter-Schiebetüren wurden 2015 angeschafft
- Plissees vor den Fenstern und Türen werden übergeben, soweit vorhanden
- Glasfaseranschluss
- Satelliten Anlage
- Dreifachverglasung im gesamten Wohnhaus
- Zweifachverglasung im Carport
- Luft Wärmepumpensystem von Libind sorgt für ein gesundes Wohnklima.

Durch das spezielle Konzept der Fußbodenheizung entsteht ein Raumklima, bei dem an fast allen Orten nahezu identische Temperaturen vorhanden sind – ohne dabei einen spürbar warmen Fußboden zu schaffen. Dies entspricht den natürlichen Bedürfnissen unseres Körpers. Gleichmäßige Wärme ohne "dicke" Füße!

### Freie Raumgestaltung

Durch die ausschließliche Beheizung mittels Fußbodenheizung erhalten Sie maximale Freiheiten beim Einrichten Ihrer Wohnräume.

- Bad: Zirkulationsleitung für schnelles warmes Wasser Automatisch gesteuert, wird intelligent ein und ausgeschaltet, um Strom zu sparen.

Armaturen im Duschbereich und Badewanne Neuwertig (2022)

Silikonfugen wurden im Bad / WC / Glasoase 2022 erneuert

- Dachboden: Über 100qm Stellplatz auf der Dachbodenfläche
- Hochwertige Gabionen Zaun Anlage 15,89m mit WPC-Elementen

Sehr wartungsfreundlich und langlebig

- Gepflegt fertig angelegter Garten, voll bepflanzt
- Beleuchtung im ganzen Garten & Vorgarten
- Neues Gewächshaus GFP-15 / 2024 aufgebaut
- Sonnenschutz Terrasse Twister Segel Shade One Anschaffung 18.06.2015

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Smart Home - Innen und Außen

Modernste Smart Home Technologie, KNX, Home Assistent Server – aktuelle Version Hardware von 2024, Glastaster, abschaltbare Steckdosen, Sensoren und Aktoren, Rollladen Steuerung, Bewegungsmelder, Tür / Fenster Sensoren

Der Vorteil von Home Assistent liegt in der Nutzerfreundlichkeit bei Bedienung, der Einrichtung und Konfiguration sowie die Vielseitigkeit der einzubindenden Systeme. Zwar bedarf es einiger Einarbeitungszeit, wie man es sich wünscht. Um einfache Automatisierungen anzulegen, sind jedoch keine Programmierkenntnisse erforderlich (Siehe Screen Shots der App).

Diverse Automatisierungen bereits implementiert.

Modernste Glastaster (04.03.2019) und Standard KNX Taster. Zentrales Digitales Schließsystem von Bold.

Der aktuelle Energieausweis befindet sich in Erstellung

Energie Werte aus 2012

Energieeffizienz A+

Endenergiebedarf des Gebäudes :27,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Energieausweis vom 27.11.2024

Photovoltaik Anlage4,29kWp

Bau Zeitraum

Baujahr: 2012

Baubeginn:01. Juni 2012

Bauende: 29. Oktober 2012

Carport Bau: 12/2012 - 2013

## Lage

Das Haus am Georg-Hillmann-Ring 29 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Geestland – Langen, einem charmanten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Das ruhige Wohngebiet am Stadtrand bietet ideale Bedingungen für Familien, Naturfreunde und Haustierliebhaber.

Hervorragende Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und bequem erreichbar: das Lindenhof Center mit einer Vielzahl an Geschäften liegt nur 2,5 km entfernt, während Rewe, DM, Netto und weitere Mode- und Schuhgeschäfte ebenfalls in unmittelbarer Nähe (1,2–2,1 km) zu finden sind. Auch der Bildungsweg Ihrer Kinder ist optimal abgesichert – eine Grund- und Oberschule ist nur 900 m entfernt, das Gymnasium Sek I befindet sich in 2,3 km Entfernung.

Kinder- und tierfreundliche Umgebung

Die Lage punktet mit ihrer familienfreundlichen Atmosphäre. Mehrere Spielplätze in der Umgebung laden zum Spielen und Verweilen ein. Zudem gibt es Kindergärten in der Nähe, was die Wohnlage für junge Familien besonders attraktiv macht. Auch Haustiere, insbesondere Hunde, finden durch die großzügigen Grünflächen und Spazierwege optimale Bedingungen vor.

Wohnen im Grünen

Die Umgebung ist geprägt von viel Natur und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Der Standort verbindet das Leben im Grünen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur – eine ideale Kombination für alle, die sich eine ausgewogene Lebensqualität wünschen.

#### Verkehrsanbindung

Eine gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, das Stadtzentrum sowie umliegende Erholungsgebiete schnell zu erreichen. Ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – die Wege sind kurz und bequem.

#### Über Geestland OT Langen

Der Ortsteil Langen gehört zur Stadt Geestland im Landkreis Cuxhaven. Er ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ländlichem Charme und städtischem Komfort. Mit seinem vielfältigen Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Kulturveranstaltungen und naturnahe Erholungsmöglichkeiten, sowie einer starken Gemeinschaft ist Langen ein lebenswerter Ort für alle Generationen.

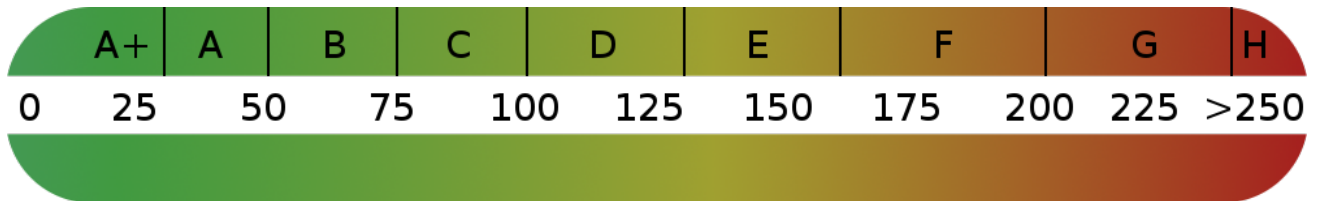
Das Haus am Georg-Hillmann-Ring bietet somit eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und urbanem Komfort – ein Zuhause, in dem Sie und Ihre Familie sich rundum wohlfühlen werden.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Blick auf das Dach

# Exposé - Galerie



Apfelbaum im Garten



Blick auf die Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenbeleuchtung 1



Blick zum Gartenhaus / Sauna



# Exposé - Galerie



Weg im Garten



Unter dem Apfelbaum



Gartenhaus und Sauna

# Exposé - Galerie



Gewächshaus innen

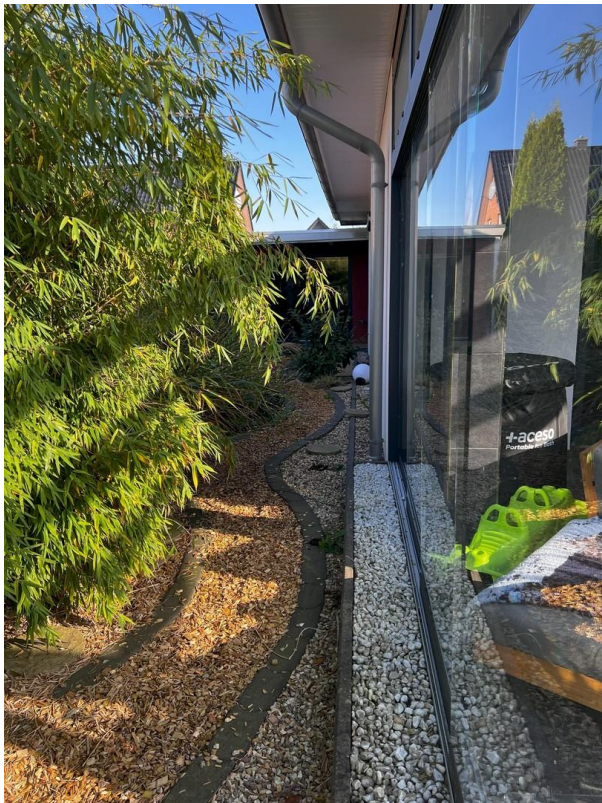


Gewächshaus außen

# Exposé - Galerie



Glasoase von Außen



Blick am Haus vorbei



Blick aus der Glasoase

# Exposé - Galerie



Glasoase innen



Haus Front vom Stichweg

# Exposé - Galerie



Hof Einfahrt vom Stichweg



Hof und Carport

# Exposé - Galerie



Blick zum Anbau Carport

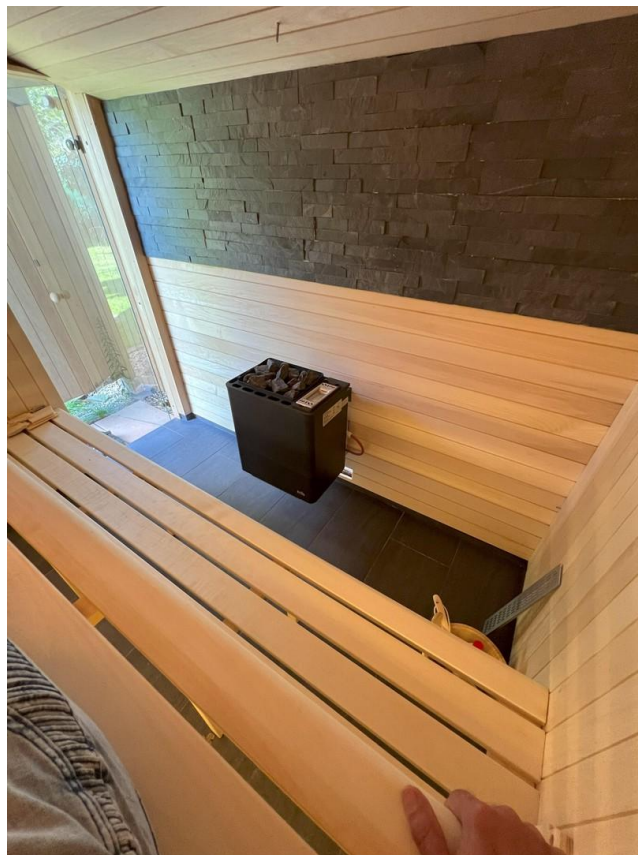


Sauna innen / Espen-Holz

# Exposé - Galerie



Sauna mit Beleuchtung



Sauna Ofen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick vom Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Bad

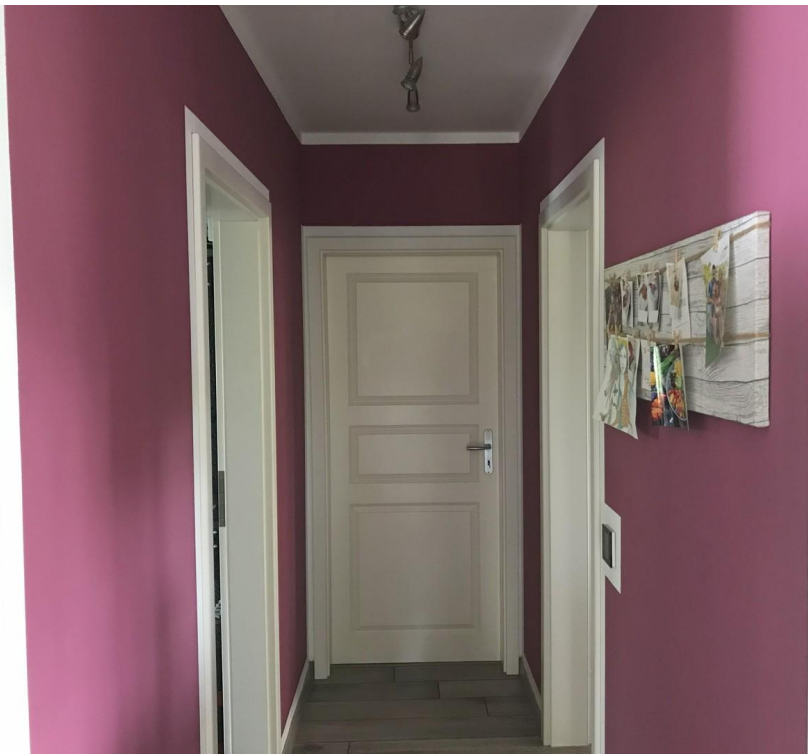


Bad Spiegel

# Exposé - Galerie



Diele Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Raum 3



Schlafen

# Exposé - Galerie



WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



HWR mit viel Stauraum

# Exposé - Galerie



Essen mit ambiente Beleuchtung



Küche Kompakt

# Exposé - Galerie

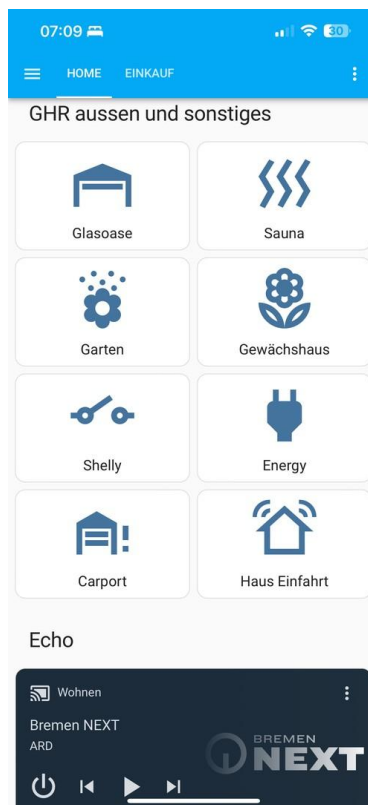


Induktionskochfeld 80cm

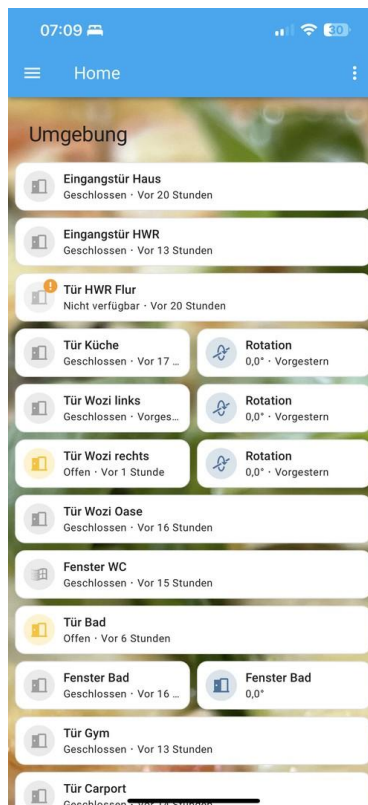


Küche & Essen im Überblick

# Exposé - Galerie



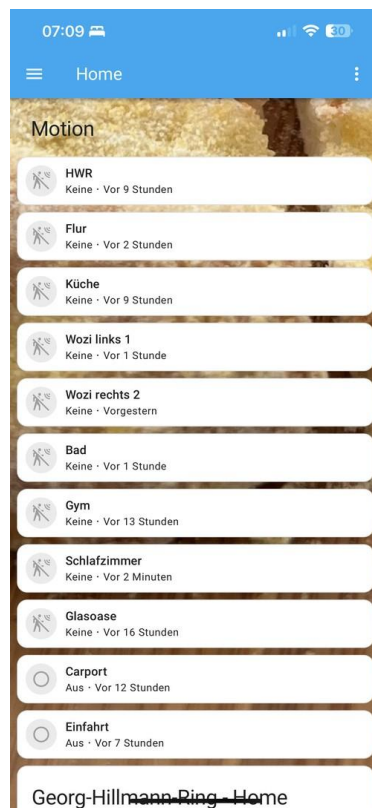
Smart-Home App - 1



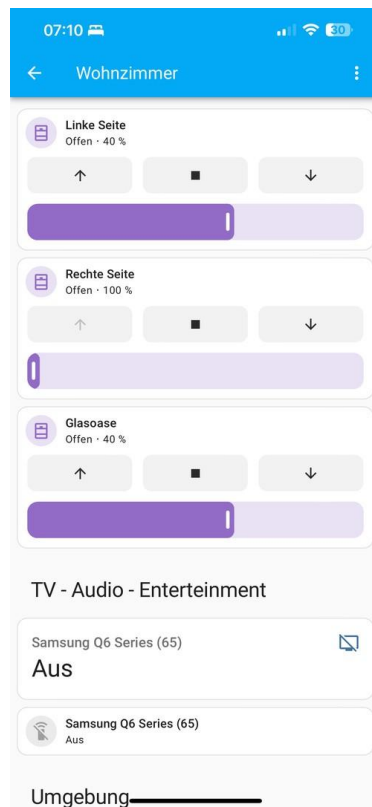
Smart-Home App - 2



# Exposé - Galerie

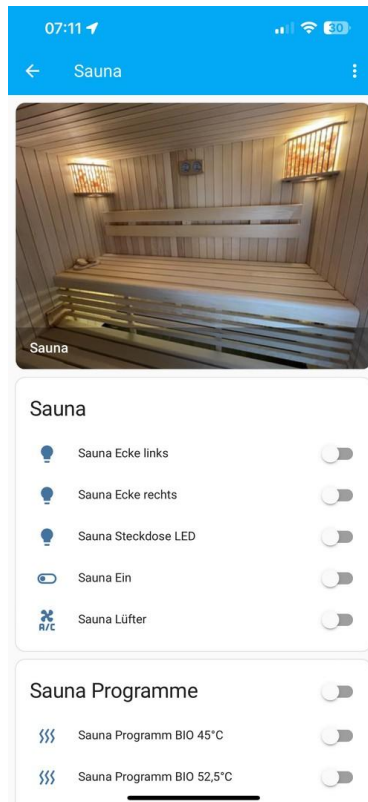


Smart-Home - Bewegungsmelder

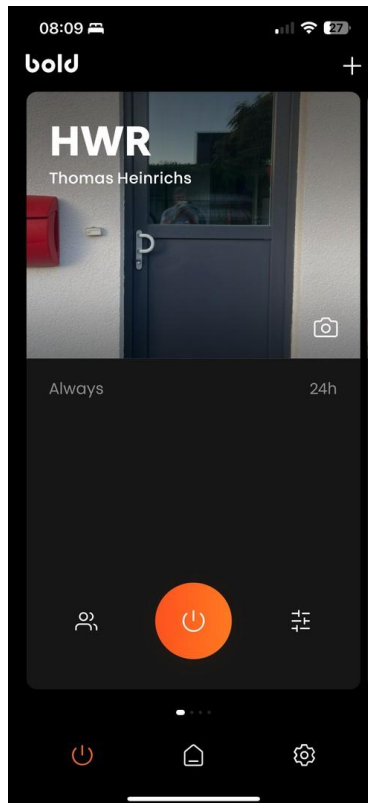


Smart-Home Rollläden

# Exposé - Galerie



Smart-Home - Steuerung Sauna



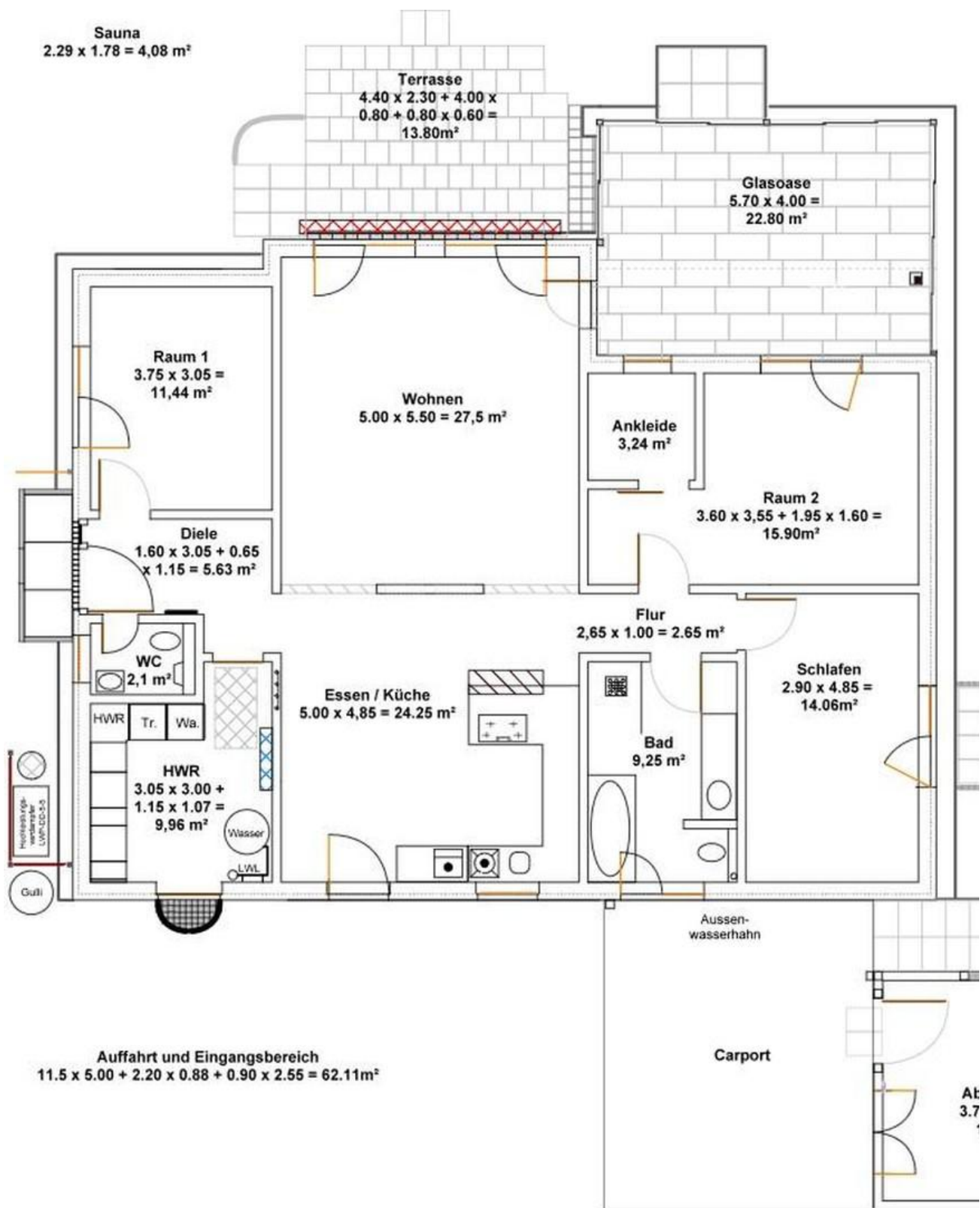
Türöffnung

# Exposé - Grundrisse



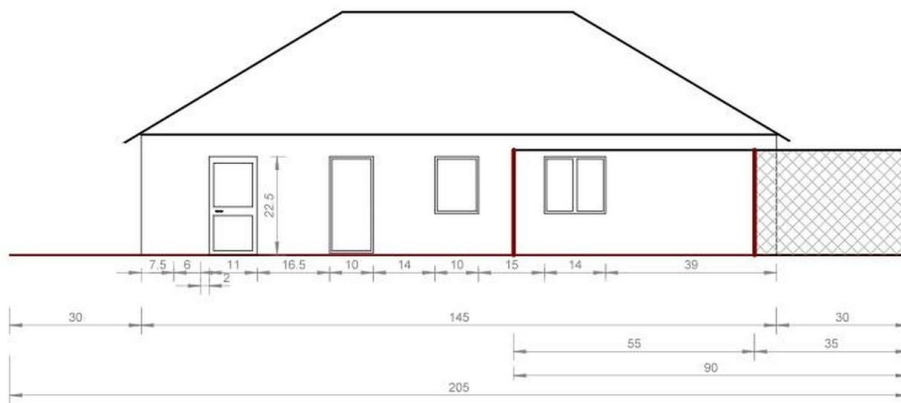
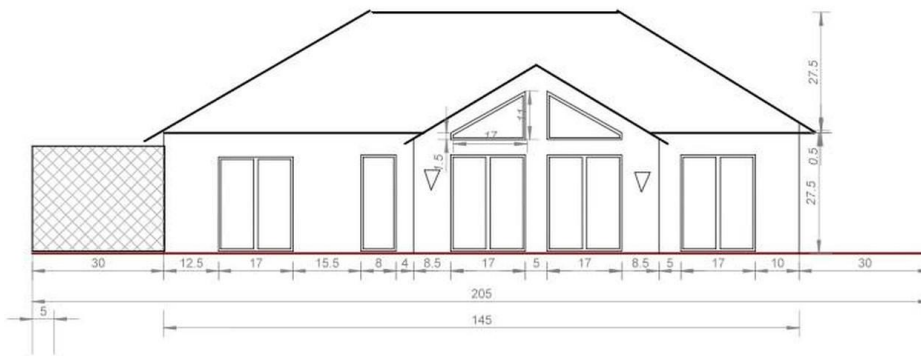
Grundriss 1

# Exposé - Grundrisse

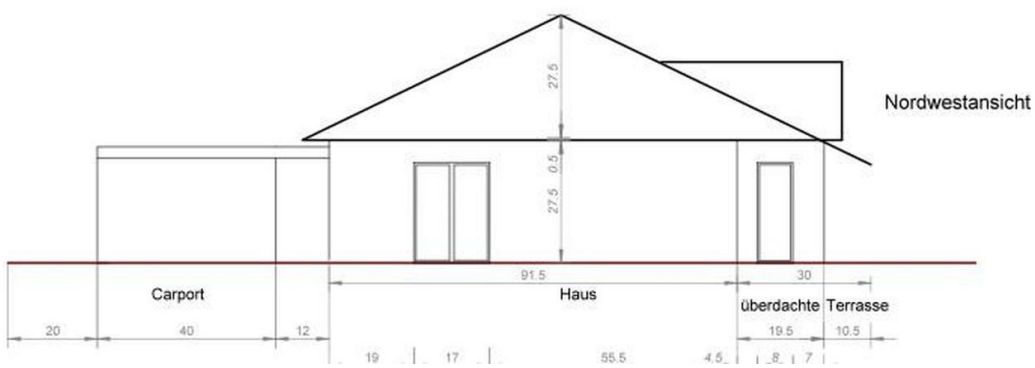
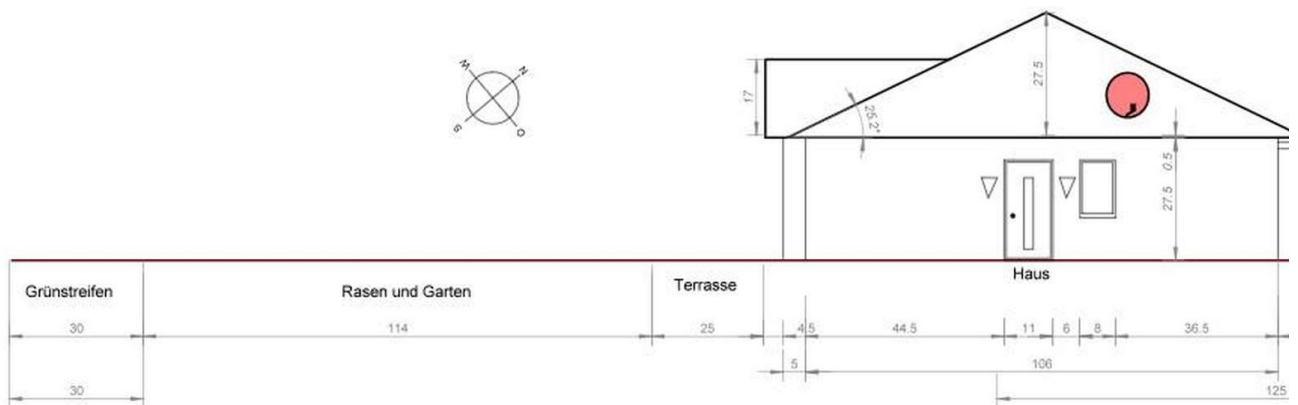


Grundriss mit m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Ansichten 1 & 2



Ansichten 2 & 4

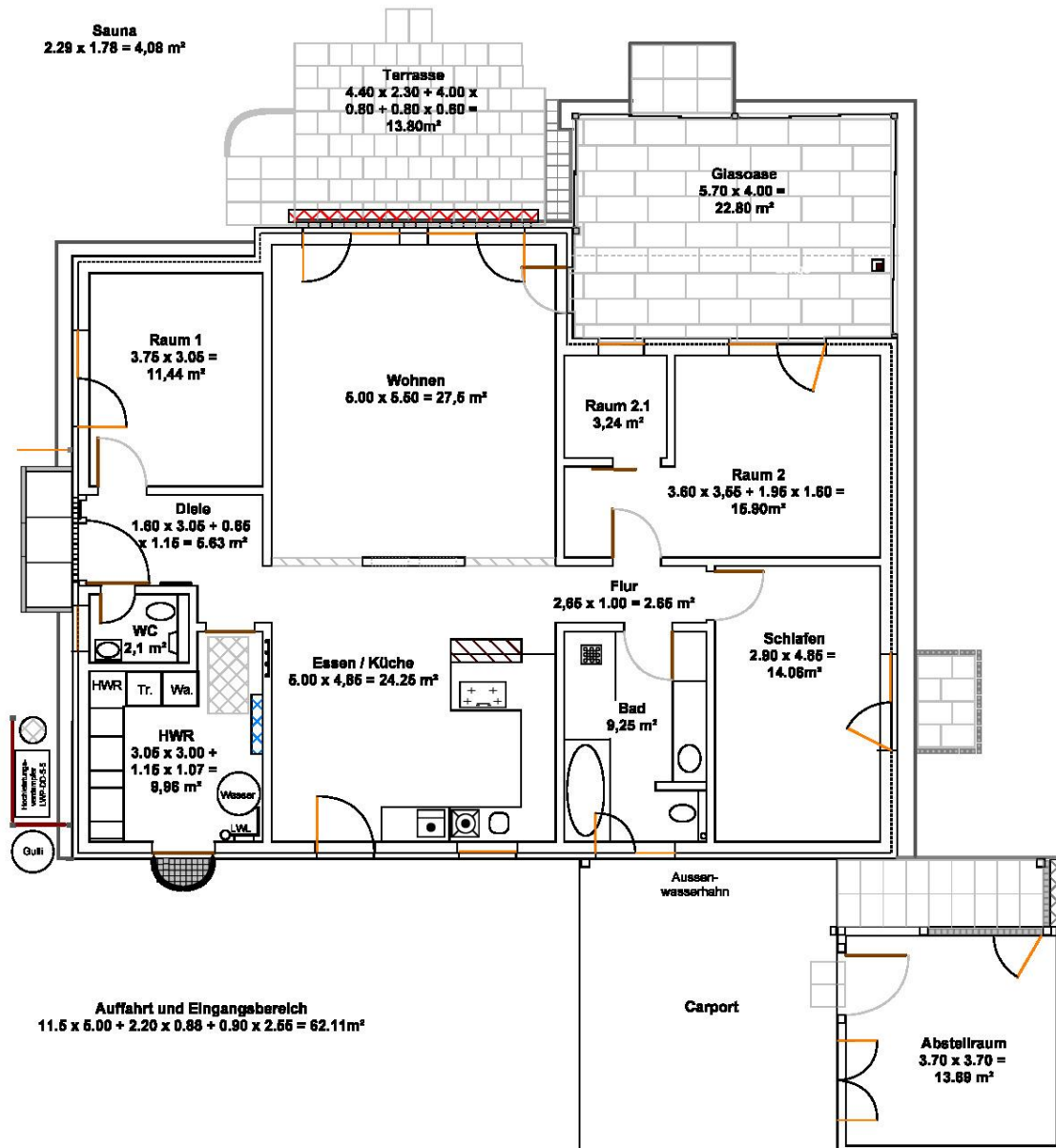
# Exposé - Grundrisse



Bemaßung 2012 Planung



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 26.11.2034

Registriernummer: NI-2024-005449676

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Georg-Hillmann-Ring 29 27607 Geestland		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2012		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	143,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Solar	Verwendung:	Strom (Heizung/Warmwasser)
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <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 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Matthias Becker  
Meier & Rinas Energieexperten GmbH  
Kiefernweg 4  
27607 Geestland



**MEIER & RINAS**  
ENERGIEEXPERTEN

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 27.11.2024

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

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

<sup>3</sup> 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> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

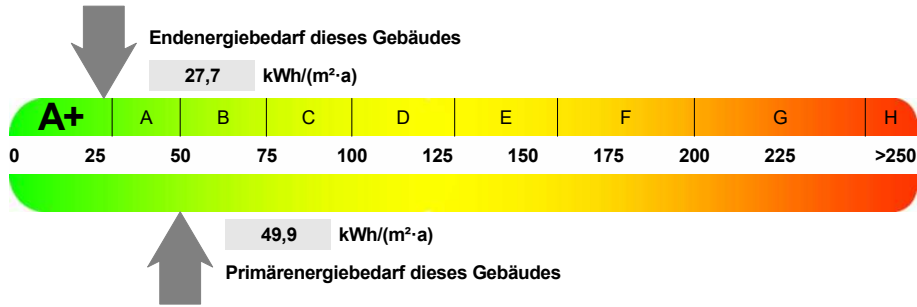
Registriernummer:

NI-2024-005449676

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **15,5** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **49,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **157,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0,31 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

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

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

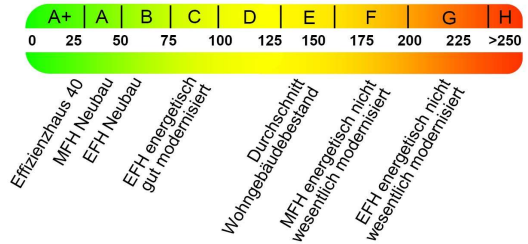
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
Summe <sup>8</sup>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## 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 Quadratmeter 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 § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

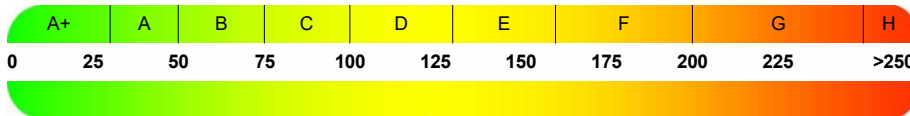
Registriernummer:

NI-2024-005449676

3

## Energieverbrauch

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



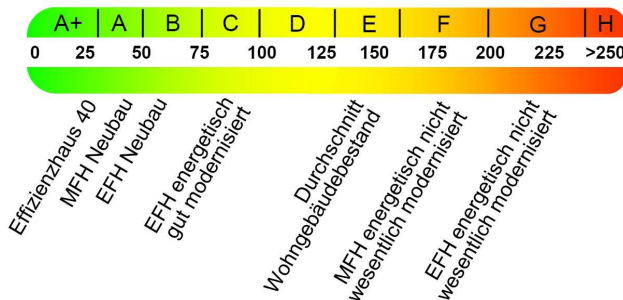
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2024-005449676

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 Einträge im Anhang

**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:

Matthias Becker, Meier & Rinas Energieexperten GmbH  
Kiefernweg 4, 27607 Geestland

## 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> 16. Oktober 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 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 sogenannte „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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

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

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### 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