

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Reinfeld großes gepflegtes Einfamilienhaus / Mehrgenerationenhaus



Anzeige von privat

Objekt-Nr. **OM-322253**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Carls

Lilienweg 6  
23858 Reinfeld  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	873,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Carports	4
Wohnfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage in einer ruhigen Sackgasse , ca. 50 Meter entfernt vom Herrenteich in Reinfeld.

Das ist ein beliebtes Naherholungsgebiet / Naturschutzgebiet in Reinfeld.

Ideal zum Wandern und Entspannen oder Sport/ Wassersport zu machen.

Beim Betreten des Hauses, welcher barrierefrei ist ,wird man direkt vom großzügigen Eingangsbereich empfangen. Von dort gelangt man in die Küche und in den Wohnbereich.

Wir haben dort eine schöne Landhausküche mit allen elektrischen Geräten die zu einer Einbauküche gehören. Es ist auch noch genügend Platz für Sitzgelegenheiten, dass man auch in der Küche gemütlich zusammen sitzen kann. Am Ende der Küche befindet sich eine große Speisekammer/ Abstellraum hinter dem Gröninger Haus.

Das große Wohnzimmer mit Kamin und Panoramaausblick Richtung Herrenteich/ Westen,lässt keine Wünsche offen.

Der Esszimmerbereich ist integriert, von dort kommt man auch gleich auf die überdachte Terrasse, auf der man bei jedem Wetter Veranstaltungen/ Feste feiern kann. Vor dieser Terrasse ist dann ein Außengrill, Grillplatz.

Hinter dem Esszimmerbereich, befindet sich noch ein Anbau der zum Garten komplett verglast ist, mit Ausblick in den schönen Garten. Insgesamt ist dieser ganze Bereich 94m<sup>2</sup> groß und man kann seinen Ideen freien Lauf lassen.

In der ersten Etage befinden sich 3 Zimmer.

Schlafzimmer mit Durchgang in das stilvolle Badezimmer mit Eckwanne und Dusche.. Vom Schlafzimmer gelangt man auch auf den Balkon / Westbalkon

Kinderzimmer 1 mit kleinem Duschbad, vom Kinderzimmer1 geht es auf den Balkon/ Osten

Kinderzimmer 2 hat auch direkten Zugang zum Balkon / West

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit 3 Zimmern. Küche und 2 Badezimmer.

## Ausstattung

-Landhausküche mit Vorratskammer

-Wohnzimmer mit Kamin

-Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse

-Schlafzimmer mit Balkon

-gedämmter Spitzboden

-Einliegerwohnung mit Wohnzimmer und Terrasse, zwei extra Eingänge, ideal zur Vermietung

-Schlafzimmer mit Vollbad

-zusätzliches Duschbad

-Kellerräume

-Gästehäuschen mit Dusche

-4 Carports

-nicht einsehbarer, liebevoll angelegter Garten

-mehrere Terrassen

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit 3 Zimmern.

In einem Zimmer ist eine Küchenzeile, von diesem Zimmer geht es in das schöne Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, der Fußboden ist dort aus Granit, was das ganze wunderschön zum funkeln bringt.

Des weiteren ist dort noch ein Duschbad. Alle Räume sind dort vor kurzem renoviert worden.

Man könnte die ganzen Räumlichkeiten vermieten, oder ich könnte mir auch gut Büroräume vorstellen oder für andere selbstständige Tätigkeiten nutzen.

Zwei der drei Zimmer haben einen eigenen Zugang in die Räumlichkeiten, sprich separater Eingangsbereich.

Es befindet sich dort noch ein Kellerraum mit der Heizung/ Wäschekeller/ Abstellraum

Das Treppenhaus hat in die erste Etage offene Holzstufen, in das Untergeschoss sind die geschlossen, gemauert.

Der Spitzboden ist komplett gedämmt, Höhe 2.20m Man könnte diesen auch noch als Wohnraum nutzen.

Der liebevoll angelegte Garten ist eine Wohlfühloase, dieser Bereich ist komplett eingewachsen und man hat wirklich nur Ruhe!

Die Sonne ist dort ab Vormittags bis Abends spät im Sommer und man findet immer einen geeigneten Platz auf einer der Terrassen

Ein Gartenteich ist auch vorhanden in dem Goldfische und Kois leben.

Von der hinteren Terrasse gelangt man in das selbstgebaute Gartenhaus / Wochenendhaus mit Schlafgelegenheiten und kleines Duschbad. Dort wo das Bett steht könnte man auch gut einen Saunabereich integrieren.

Hinter dem Gartenhaus kommt noch ein Durchgang zum Haupteingang des Hauses, dieser bietet auch noch genügend Abstellmöglichkeiten, zum Teil überdacht.

Da das ganze Grundstück recht bebaut ist und der restliche Garten pflegeleicht angelegt ist, ist es mit der Gartenarbeit auch überschaubar.

**Aufteilung:**

UG

Zimmer 1 mit Küchenzeile 23 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 mitte 17m<sup>2</sup>

Zimmer 3 15m<sup>2</sup>

Vollbad 11m<sup>2</sup>

Duschbad 3,50m<sup>2</sup>

Flur 17m<sup>2</sup>

Kellerraum Heizung/Wäsche 15m<sup>2</sup>

EG

Wohn / Esszimmerbereich/ Anbau 94m<sup>2</sup>

Flur 9m<sup>2</sup>

Küche 13,5 m<sup>2</sup>

Speisekammer/ Abstellmöglichkeiten 3m<sup>2</sup>

OG

Schlafzimmer 14m<sup>2</sup>

Kinderzimmer1 13m<sup>2</sup>

Kinderzimmer2 10,5m<sup>2</sup>

Flur 6m<sup>2</sup>

Vollbad 9m<sup>2</sup>

Duschbad 3m<sup>2</sup>

Blockhaus nicht mit eingerechnet 25m<sup>2</sup>

Spitzboden Nutzfläche auch nicht eingerechnet 57m<sup>2</sup> Grundfläche

Auf dem Grundstück befinden sich 4 Carports und diverse Außenstellplätze

Energieausweis liegt vor.

Kunststofffenster fast alle erneuert im Jahr 2022

Falls ich Ihr Interesse geweckt habe oder Sie Fragen rund um die Immobilie oder wünschen einen Besichtigungstermin vor Ort ? Schreiben Sie mir bitte eine Nachricht oder rufen mich an unter 0171/2108372 .

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Entfernungen:

Autobahn 2,3 km

Zentrum 1,3 km ,Reinfeld hat circa 8700 Einwohner und bietet sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Lokalitäten und ein Famila Markt.

Die Immanuel Kant Schule in Reinfeld bietet als Gemeinschaftsschule alle Schulabschlussmöglichkeiten und ergänzt die Grundschule.

Reinfeld ist besonders bei Pendlern beliebt, da der Bahnhof im Hamburger Verkehrsverbund integriert ist. Von dort fahren Züge tagsüber im halbstündigen Takt binnen 10 Minuten nach Lübeck oder 30 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.

Die an das Reinfelder Gewerbegebiet angrenzende Bundesstraße B75 und die Autobahn A1 gewähren auch Autofahrern eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Der Bahnhof ist weniger als 2 km entfernt, was gerade für Tagespendler ein wichtiges Kriterium ist. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten Mit dem Rad oder Auto erreicht. Entfernungen:

Kindergarten 1,3 km

Grundschule 1 km

Gemeinschaftsschule 1 km

Autobahn 2,4 km

Zentrum 1,2 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht

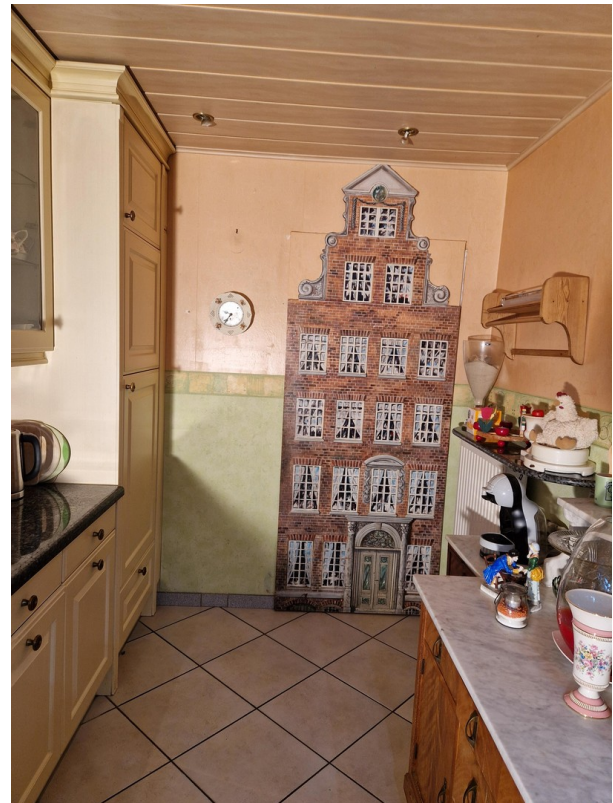
# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche



Zugang zum Vorratsraum/ Abstell

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Kamin



Esszimmer Bereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer, OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer 1, OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2, OG



Badezimmer, OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer 1, UG



Zimmer 2, UG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3, UG



Badezimmer UG

# Exposé - Galerie



Vollbad UG



Badezimmer UG



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Platz für kleine Tiere

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus

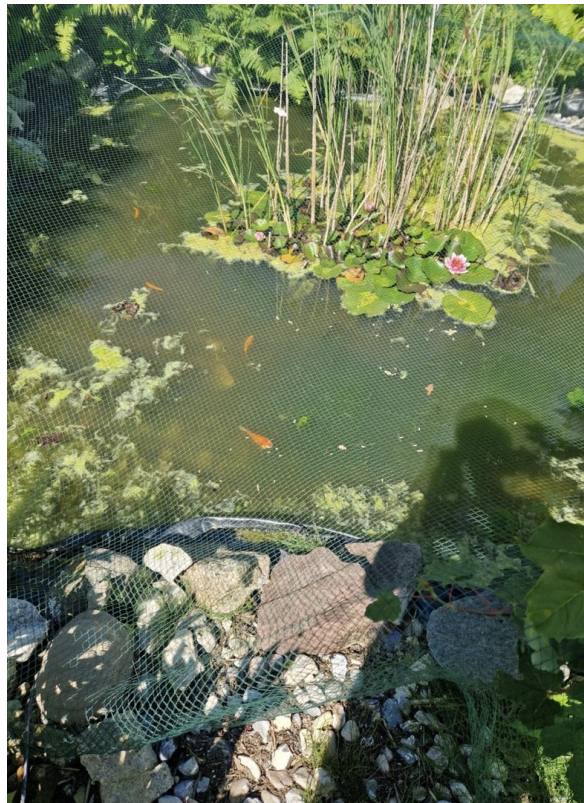


Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenteich

# Exposé - Galerie



Balkon / Osten



West Balkon



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Carports



Spitzboden



Spitzboden

# Exposé - Galerie



Gewächshaus

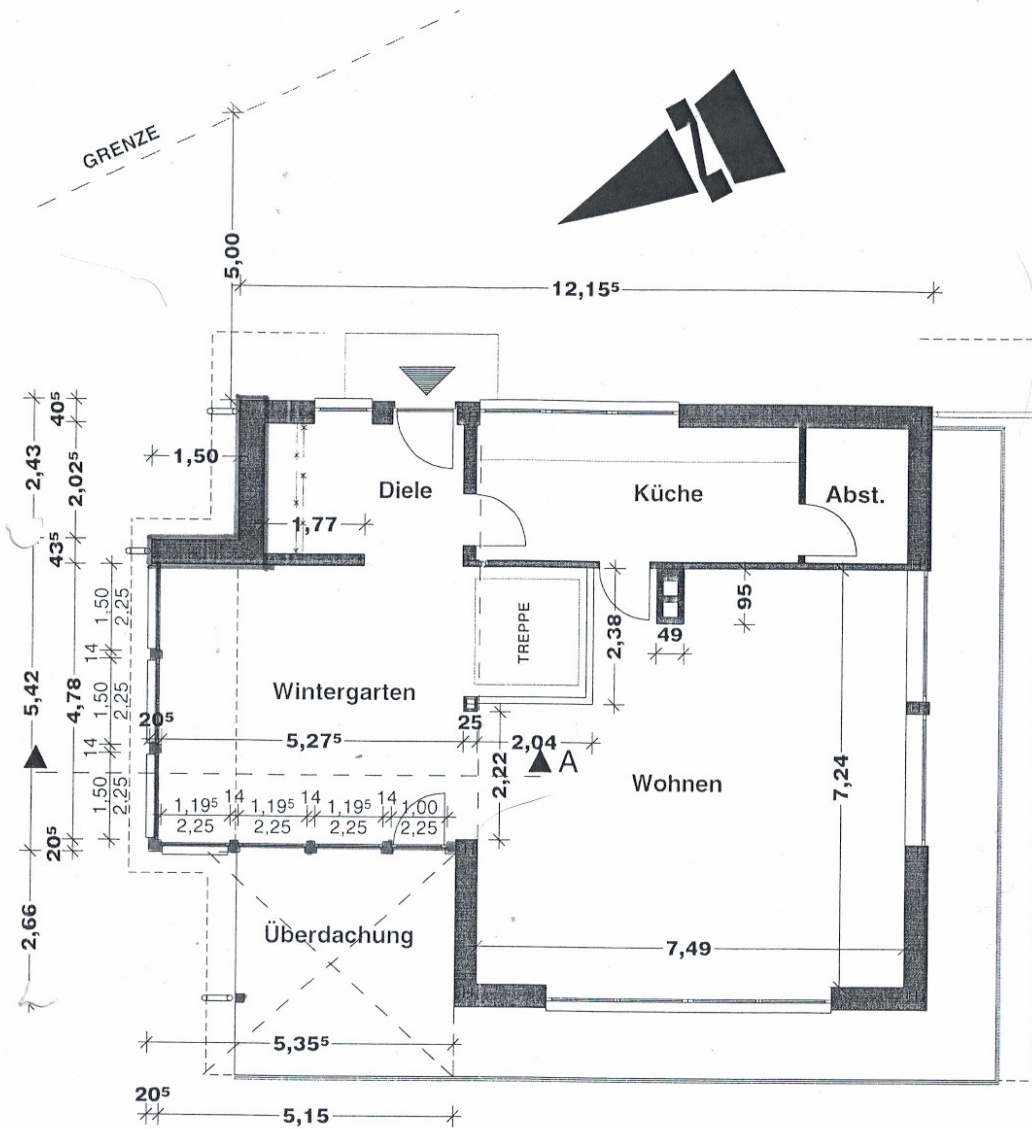


Lage Lilienweg



Herrenteich direkt in der Nähe

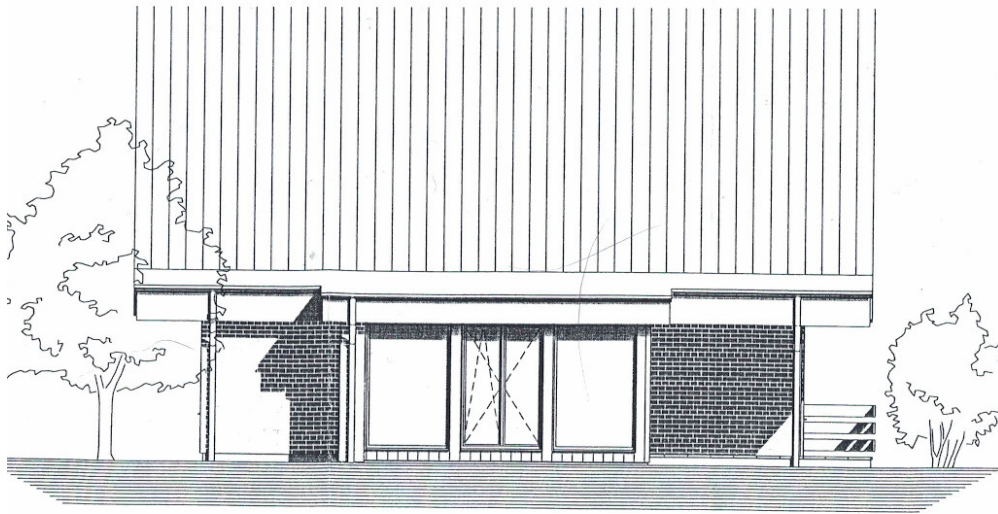
# Exposé - Grundrisse



## ERDGESCHOSS-GRUNDRISS

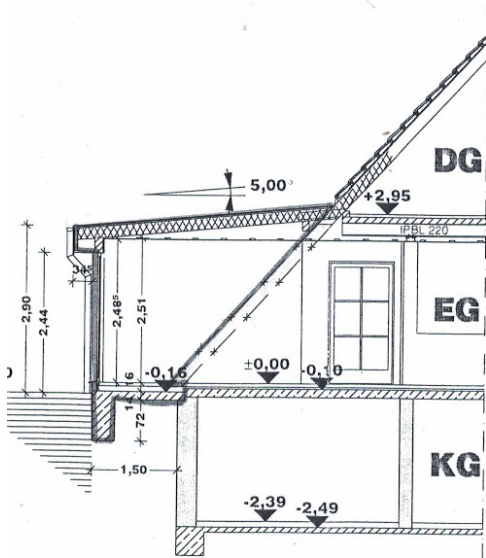


# Exposé - Grundrisse



**NORDANSICHT**

072



**SCHNITT A-A**

		<b>ARCHITEK KONTOR CARSTENS</b>
STOCKELSDORFER WEG 82 TELEFON: 0451/283826		23611 B/ F
<input checked="" type="checkbox"/> Bestand	<input type="checkbox"/> Abbruch	<input type="checkbox"/>
BAUHERR: <b>Holger Carls</b> Lilienweg 6, 23858 Reinfeld		
BAUVORHABEN: <b>NACHTRAG zum Bauschein-Nr. I/BF 02390/2</b> Umbau eines EFH, Lilienweg 6, 23858 Reinfeld		
Index	Änderung	Dat.gez.
(Empty table for index and changes)		
PROJEKT-NR: 298/N	DATUM GEZ.: 12.02.02	MASSTAB: 1:100
BLATT-NR: <b>298.N</b>	PLANZEICHNUNG: <b>Grundriß, Schnitt u. Ans</b>	
ARCHITEKT: 	BAUHERR: 	

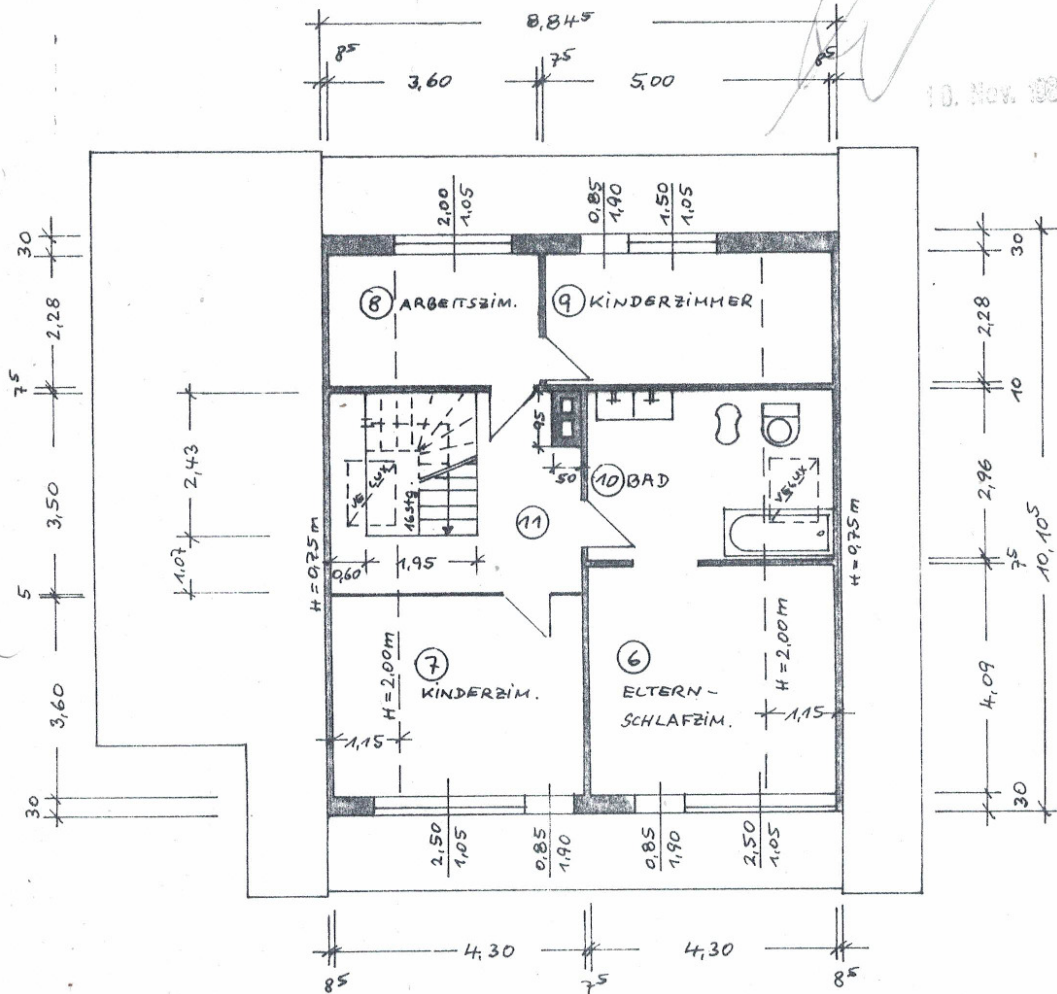
# Exposé - Grundrisse

3. AUSFERTIGUNG

DECKBLATT ZUM DACHGESCHOSS MASSTAB 1:100

FÜR DAS BAUVORHABEN: ECKHARDT KOCK, LILIENWEG 6 IN REINFELD

BAUGENEHMIGUNG NR. 62/1556/72



REINFELD, DEN 15. DEZ 1978

Flüme  
PLANVERFASSER:

*Johann Kock*  
BAUHERR:

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 15.08.2032

Registriernummer: SH-2022-004196777

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Lilienweg 6 23858 Reinfeld		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	237,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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).

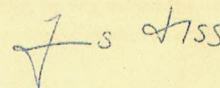
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Dipl.-Ing. (FH) Janis Hiß  
Architektin  
Dovenkamp 16  
22952 Lütjensee

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

16.08.2022

<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 1. August 2020

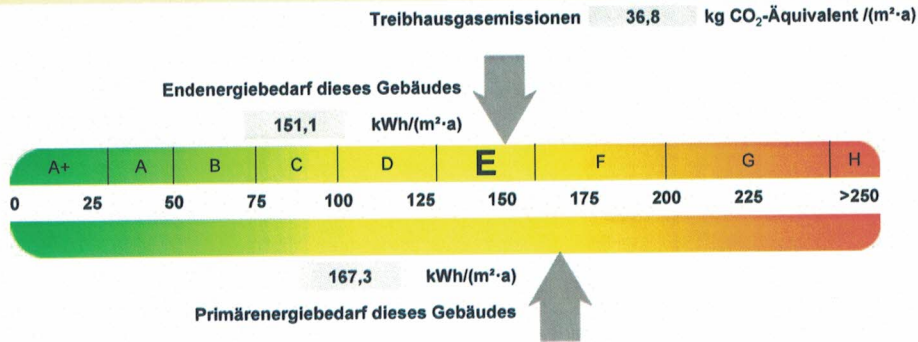
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

SH-2022-004196777

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 167,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 93,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,75 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 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]

151,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

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

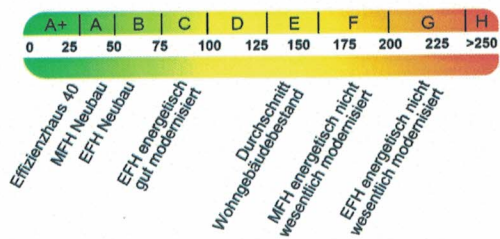
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

## 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 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> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

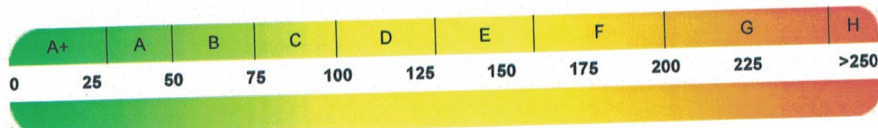
Registriernummer:

SH-2022-004196777

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent / (m}^2\cdot\text{a)}$



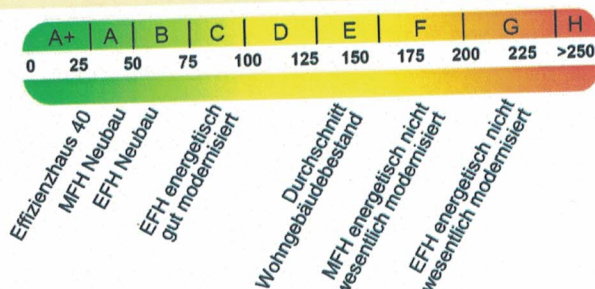
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum <sup>2</sup>		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 ( $A_N$ ) 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> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

SH-2022-004196777

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	Wände	Wärmedämmverbundsystem, 14cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Dipl.-Ing. (FH) Janis Hiß, Architektin  
Dovenkamp 16, 22952 Lütjensee

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

Das Gebäude verfügt nicht über ein Kühlsystem. Vor einer energetischen Sanierung ist der genaue Wandaufbau zu bestimmen. Erst dann kann das am besten geeignete Dämmverfahren bestimmt werden (ggf. ist statt eines WDVS eine Einblasdämmung ratsam/möglich).

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## 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 – 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 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 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