

Exposé

Reihenendhaus in Hamburg

**Leben und Wohnen unter einem Dach - Endreihenhaus
frisch renoviert und ohne Maklerprovision**



Objekt-Nr. OM-322425

Reihenendhaus

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Bernhard Mombrei

22115 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	271,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und voll unterkellerte Endreihenhaus inmitten einer ruhigen Wohnanlage, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 138,50 m² einschließlich ausgebauten Dachgeschoß. Die pflegeleichte und eingefriedete Grundstücksfläche beträgt 271 m² sowie die Nutzfläche ca. 50 m². Stufenlos betreten Sie das geräumige Haus über den Flur in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Die angrenzende überdachte Außenterrasse ist über ein Schiebetürelement erreichbar. Die moderne und voll ausgestattete Einbauküche nebst Elektrogeräten und Side by Side Kühlschrank mit Gefrierbereich, befindet sich ebenfalls im Erdgeschoß sowie das Gäste WC. Über die hochwertige Kenngott-Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoß ohne Dachschrägen, in der sich drei Schlaf/Kinderzimmer befinden sowie das Vollbad mit Badmöbeln und Eckbadewanne mit Duschkombination. Alle Schlafzimmer sind mit großzügigen Schiebetüreineinbauschränke von Wand zu Wand ausgestattet und bieten Stauraum ohne Ende. Die Raumaufteilung ist wirklich funktional und auf jede Gestaltung optimierbar. Des Weiteren sind alle Fenster im Haus doppelt und wärmeschutzisoliert verglast und mit Außenrolläden ausgestattet. Der Außenrolladen im EG zur Terrasse ist elektrisch zu bedienen ebenso die Beschattungsanlage auf dem Terrassendach bequem über die Fernbedienung. Über die komplett ausgebaut Holzterasse gelangen Sie direkt ins ausgebaut und geräumige Dachstudio, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisiert. In der Ausbauphase wurde die Decken- und Dachschrägenverkleidung mit 2-maliger (doppelter) Wärmedämmung aus Mineralwollklemmfilz d= 160mm isoliert, um in jeder Jahreszeit angenehme Temperaturen zu ermöglichen und Wärmestau im Sommer zu vermeiden. Die 2021 runderneuerte Brennwerttherme mit Schichtenladespeicher wurde platzsparend in die Dachabseite integriert und liefert zuverlässig die Wärme für die Fußbodenheizung im EG sowie den Badbereich über den Rücklauf im Obergeschoß einschließlich der schnellen Heißwasseraufbereitung und bedeutet: "Nie wieder kalte Füße nach dem Aufstehen im Bad". Eine installierte Photovoltaikanlage, auf dem mit Harzer-Pfannen gedeckten Dach, senkt die Stromkosten erheblich und ist in Kombination mit der FB-Heizung vorhandene Voraussetzung für einen möglichen Umstieg auf eine Wärmepumpe. Diese, noch junge Bestandsimmobilie, wurde in Massivbauweise (Porenbeton/ KS) 1999/2000 fertiggestellt und mit einem Oberputz mit Kratzputzstruktur (Rausan KR) versehen. Der "staubtrockene" Kellerbereich ist vielfältig nutzbar und verfügt über eine gesonderte Kelleraußentreppe, die in 2023 aufwändig isoliert und saniert wurde (Grüne Wanne). Sämtliche Belege sind selbstverständlich vorhanden. Eine vorhandene Alarmanlage, über Schlüsselschalter steuerbar, runden die Vollausstattung ab. Zum Gesamtpaket gehört natürlich auch die eigne Garage, in der Sie jederzeit ihren PKW abstellen können.

Das Endreihenhaus ist Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Die monatlichen Nebenkosten für die WEG betragen derzeit 64,-- €.

Die Einspeisevergütung der Photovoltaikanlage beträgt jährlich witterungsabhängig zwischen 1.200,-- bis 1.550,-- €. Das Objekt wurde laufend instand gehalten, die Heizungswartung erfolgte jährlich und wird komplett renoviert und endgereinigt übergeben.

Ausstattung

- Massivbau mit Porenbeton, kein Fertighaus!
- Pflegeleichtes Grundstück mit vorhanden Kinderspielgeräten nebst Einzäunung.
- Hochwertige Möbelausstattung und Handtuchheizkörper im Vollbad.
- Photovoltaikanlage und Fußbodenheizung als Vorbereitung für eventuellen Umstieg auf Wärmepumpenbetrieb.
- Mit etwas handwerklichen Geschick und Eigenleistung, lässt sich mit geringen Maßnahmen leicht die Energieeffizienzklasse "D" auf "C" optimieren und verbessern.
- In der Reihenanlage stehen zusätzlich zur eignen Garage, benutzbare Stellplätze wie Besucher- und Handwerkerparkplätze der WEG zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Kirchsteinbek ist ein Stadtteil im östlichen Hamburg, der sowohl Urbanität als auch Natur vereint und im Bezirk Hamburg-Mitte liegt. Der Bezirk grenzt an die Stadtteile Billstedt, Bergedorf sowie Oststeinbek und Havighorst in Schleswig-Holstein (Landesgrenze). Die hervorragende Verkehrsanbindung zur B5, A1, A24, A25 sowie die fussläufige Erreichbarkeit der vorhandenen U-Bahn und diversen Buslinien, befördern Sie innerhalb 15 Minuten zur Hamburger Innenstadt. Dieses Mobilitätsangebot ist sowohl für Berufspendler, als auch Familien mit Kindern gleichermaßen attraktiv. Der Stadtteil verfügt über eine vielfältige Infrastruktur. Das Billstedt-Center und das City Center Bergedorf bieten eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu Fachgeschäften und Restaurants. Zudem befinden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet der Bezirk eine Vielzahl an Möglichkeiten. Der Öjendorfer Park, die Boberger Dünen, der Waldpark Steinfurths Diek laden ein zu Spaziergängen, Joggingrunden und diversen sportlichen Unternehmungen. Verschiedene Sport- und Kulturvereine sowie Freizeiteinrichtungen sorgen für ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten. Kirchsteinbek ist ein Stadtteil mit starkem Gemeinschaftsgefühl und kultureller Vielfalt. Verschiedene Kulturzentren und Vereine bieten ein breites Spektrum an Veranstaltungen und Aktivitäten für alle Altersgruppen. Die jährlichen Feste und Märkte sind beliebte Treffpunkte und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Der Ortsteil Kirchsteinbek bietet die perfekte Kombination aus städtischen Leben und naturnaher Erholung. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die umfassende Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen diesen Stadtteil zu einem idealen Wohnort für Jung und Alt. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und dem Charme Kirchsteinbeks überzeugen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Kelleraußentreppe



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flurbereich



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Vollbad 1.OG



Studio Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Studio Dachgeschoss



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

Exposé - Galerie

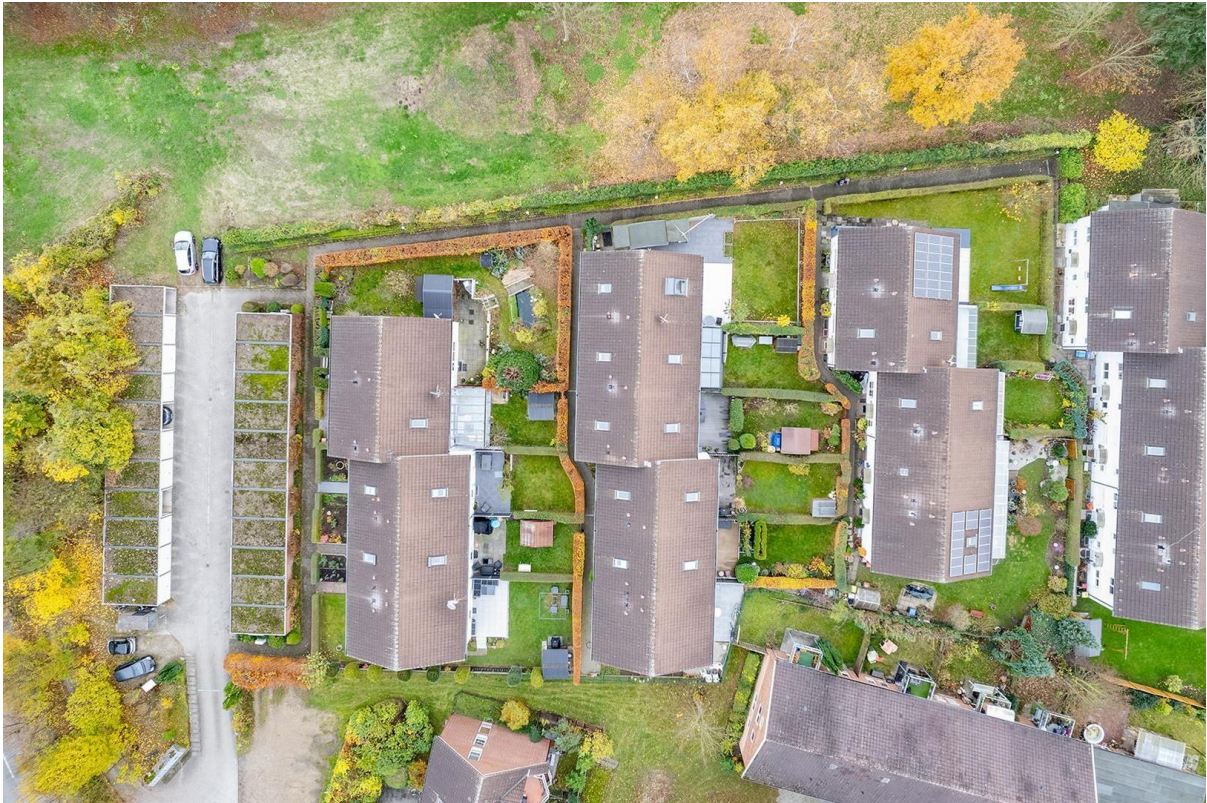


Gebäudeaußenansicht



Gebäudeaußenansicht

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Heiztherme + Ladespeicher



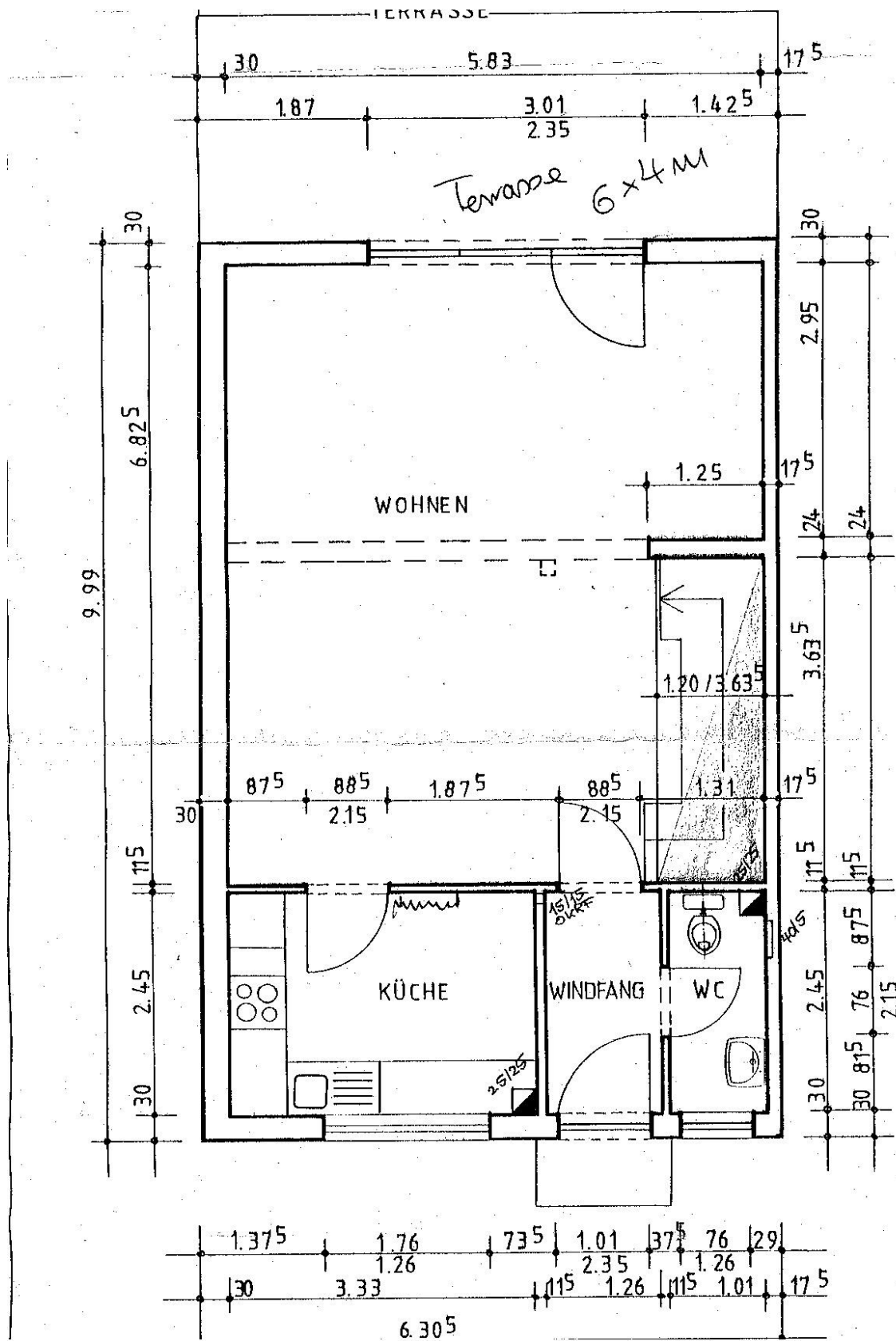
Terrassentür EG

Exposé - Galerie

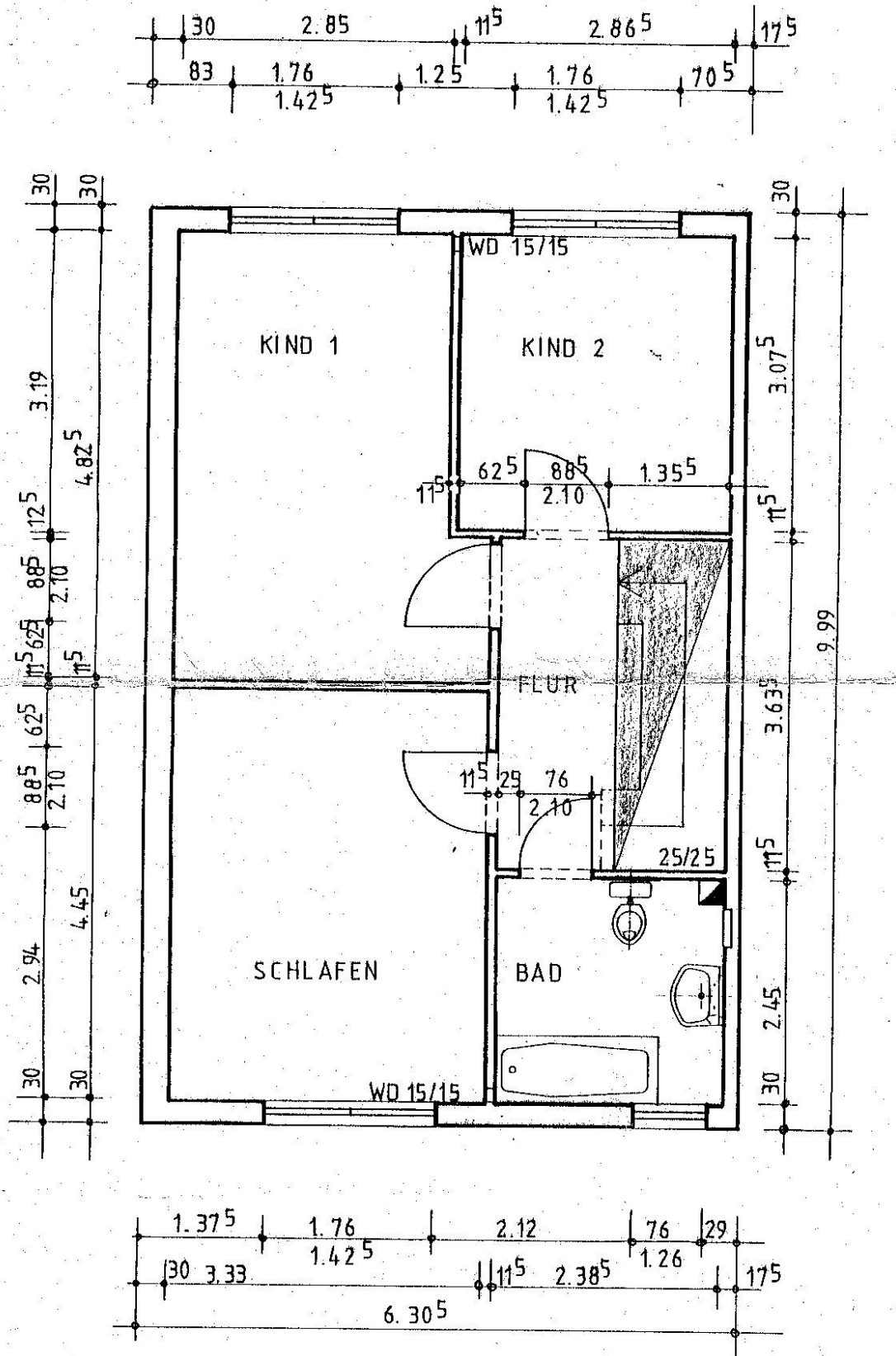


Terrassentür EG

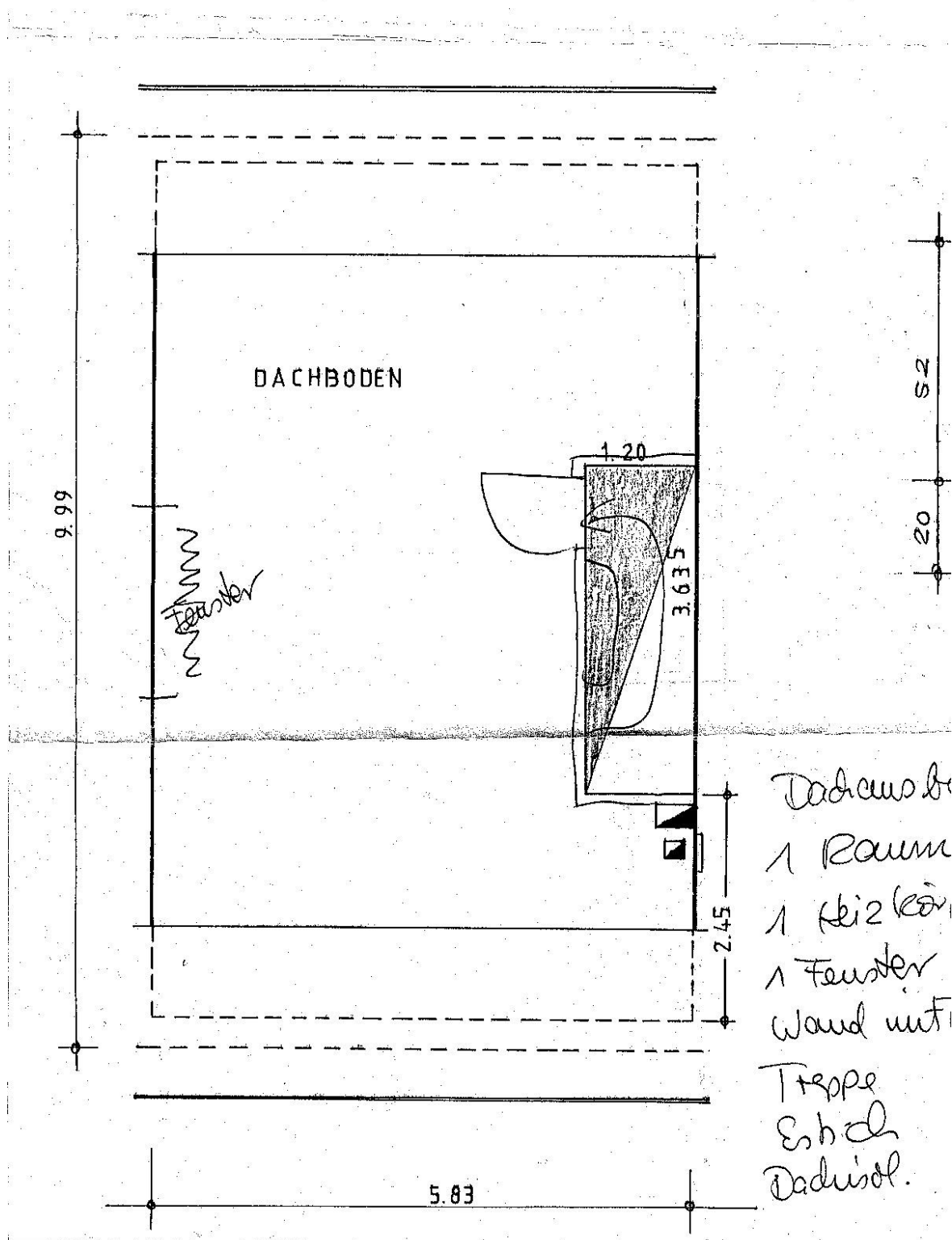
Exposé - Grundrisse



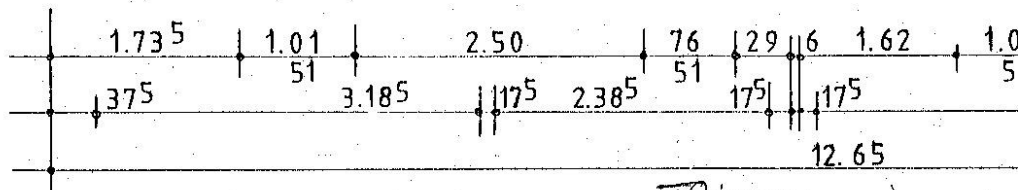
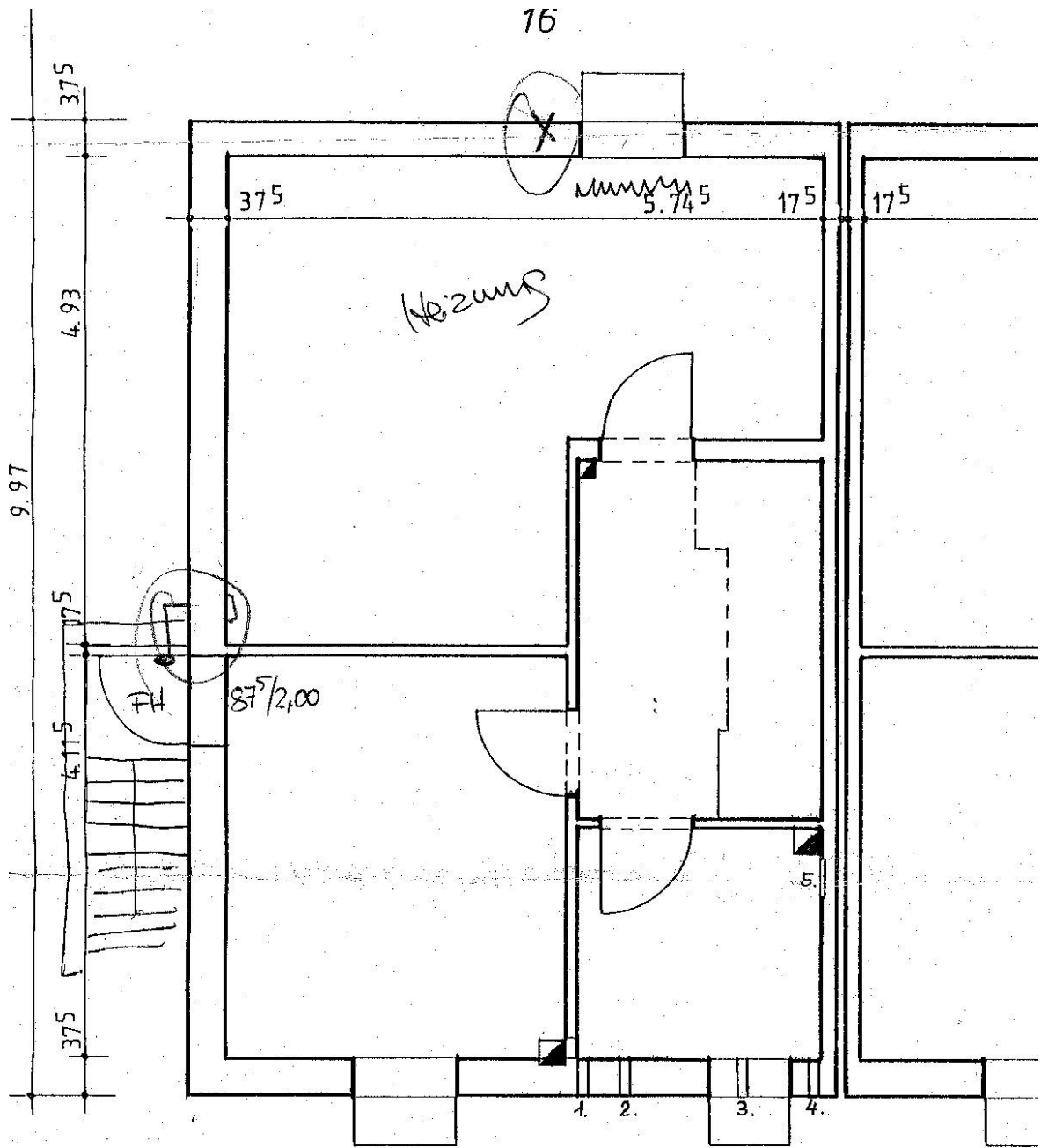
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Fliesen
 Mauer
 Innentüre

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Wohngebäude

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 12.07.2033

Registriernummer: HH-2023-004629616

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Mümmelmannsberg 24 a, 22115 Hamburg		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2, 3}	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	192 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom, Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik	Verwendung: Stromerzeugung	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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).

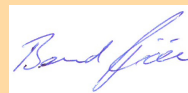
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Sunshine Energieberatung GmbH
Bernd Friedrich, Energieberater
Steinriede 7
30827 Garbsen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 12.07.2023

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HH-2023-004629616

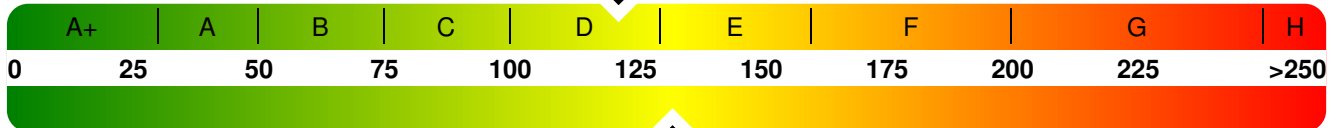
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

120,9 kWh/(m²·a)



133,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

120,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ²

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

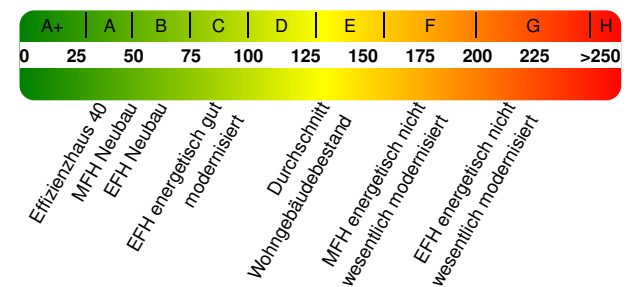
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung ²

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 ³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

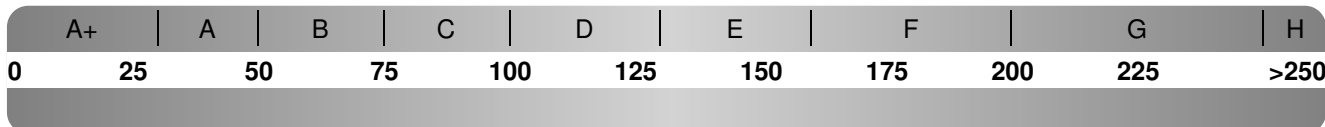
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2023-004629616

3

Energieverbrauch



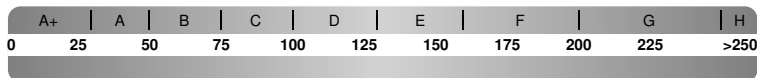
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Heizung		Warmwasser		Gesamt	
Wohnfläche	Verbrauch	Wohnfläche	Verbrauch	Wohnfläche	Verbrauch

Vergleichswerte Endenergie ²



Effizienzhaus 40

MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch gut
modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 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.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **HH-2023-004629616**

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

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:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

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 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

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 zu erneuerbaren 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 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.