

Exposé

Zweifamilienhaus in Drage

Exklusives Architektenhaus in traumhafter Lage, Potentielles Mehrgenerationshaus



Objekt-Nr. **OM-322433**

Zweifamilienhaus

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Hennecke Porth

Drennhäuser Elbdeich 9b
21423 Drage
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	5.000 €
Grundstücksfläche	1.100,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	138,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	17,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer das einzigartige und traumhaft Schöne sucht, der wird hier fündig.

Bei dieser exklusiven und architektonisch hochwertigen Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug. Das dreistöckige Haus zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab dem 1.1.2025 bezogen werden. Das Objekt besteht aus sechs attraktiven Zimmern, einer großen Küche, einem Badezimmer sowie einem WC für Gäste.

Im unteren Gartengeschoss befindet sich eine weitere kleine Wohneinheit über 75m² mit einem separaten Zugang. Diese kann ebenfalls im Bedarf eines Mehrgenerationshauses angemietet werden. (siehe weitere Annonce).

Der Architekt hat bei dem Haus sowohl außen als auch innen auf eine hochwertige, klare Linie und eine gute Funktionalität geachtet. Die Räume sind durch die großen eleganten Fenster lichtdurchflutet. Über das sich nach oben öffnende Treppenhaus lässt es sich bis in die Wolken oder Sterne sehen. Der Fußboden mit dem Eichen-Echtholzparkett macht alles noch wohnlicher. Wer es im Winter noch behaglicher haben möchte, hat die Möglichkeit in dem großen Wohn- und Esszimmer einen Kaminofen zu installieren.

Das Haus ist energetisch auf dem neusten Stand. Eine Erdwärmepumpe sorgt zusammen mit der Fußbodenheizung für eine günstige wohlige Wärme. Die kontrollierte zentrale Belüftungsanlage hält die Wärme über einen Wärmetauscher im Haus. Durch die gute Isolierung bleibt das Haus auch im Sommer angenehm temperiert.

Die 6 Zimmer erstrecken sich über 3 Geschosse. Im Erdgeschoss kommt man von dem Eingangsflur abgehend zu dem Gästebad sowie zu einem kleinen Bürozimmer mit Ausblick über ein Nurglass-Eckfenster. So lässt es sich angenehm im Home Office arbeiten.

Außerdem befindet sich vom Flur abgehend die geräumige Küche, die mit einer Seite zum Wohn- und Esszimmer öffnet. Das Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz und eine große Fensterfront über das Nurglass-Eckfenster kann der Blick ungehindert schweifen. Der Übergang vom Wohnzimmer zur Flur wird über eine elegante große Lofttür gestaltet, die viel Licht in den Flur bringt.

Von dem Flur geht eine elegant und modern gestaltete Eichenholztreppe in das Obergeschoss. Dort liegen die 3 Schlafzimmer. Von hier hat man einen herrlichen, unverbaubaren Ausblick über den Deich auf die Elbe und das ländliche Hamburg. Das große Schlafzimmer bietet über einen große Gaube Zugang zu der Dachterrasse, auf der der Ausblick auch im Freien zu genießen ist.

Das Hauptbadezimmer liegt ebenfalls im Obergeschoss und ist mit einem Wannenbad, Dusche, WC und einem großen Doppelwaschbecken ausgestattet. Von dem Flur des Obergeschosses geht eine schmale Treppe in das „Turmzimmer“ des Hauses. Hier kann man von einem Sessel auf die Schiffe herabschauen und den Ausblick genießen. Eine Brücke führt von diesem Zimmer zu dem Dachboden, der zusätzlichen Stellplatz bietet.

Vor dem Haus befindet sich der private Stellplatz, der noch mit einem Carport versehen wird. Ein weiterer offener Stellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Haus befindet sich noch in der letzten Phase der Fertigstellung. Aktuell wird der Außenbereich gepflastert und kleinere Restarbeiten im Innenbereich erledigt. Da eine Einbauküche zu den persönliche Anforderungen und dem persönlichen Geschmack passen muss ist noch keine verbaut. Hier bedarf es einer Abstimmung mit dem Vermieter. Der Garten wird im Frühjahr fertig angelegt. Hier können noch Wünsche des Mieters berücksichtigt werden.

Ausstattung

Es wurden nur hochwertige Materialien verbaut. Der Boden besteht aus Echtholz Eichenparket oder hochwertigen Fliesen. Die Fensterbänke sind aus edlem Granit. Die Fassade wurde mit 130 Jahre alten Ziegeln von alten deutschen Ziegelbauten aus Ostpreußen erstellt und verbindet das alte mit dem modernen neuen.

Die hochwertigen Glasduschen sind ebenerdig geflößt. Die Sanitäreinrichtung ist von Villeroy und Boch sowie Grohe.

Die Heiz und Lüftungstechnik ist auf dem neuesten energetischen Stand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in Drage/Drennhausen, vor den Toren Hamburgs und trotzdem dort, wo andere Urlaub machen. In einer grünen Oase mit einem großen eigenen Garten (über 400 m²) wird die Ruhe durch keinen Durchgangsverkehr gestört.

Direkt vor dem Haus gibt es einen schönen Sandstrand an dem man sich im Sommer wie im Urlaub am Meer fühlt.

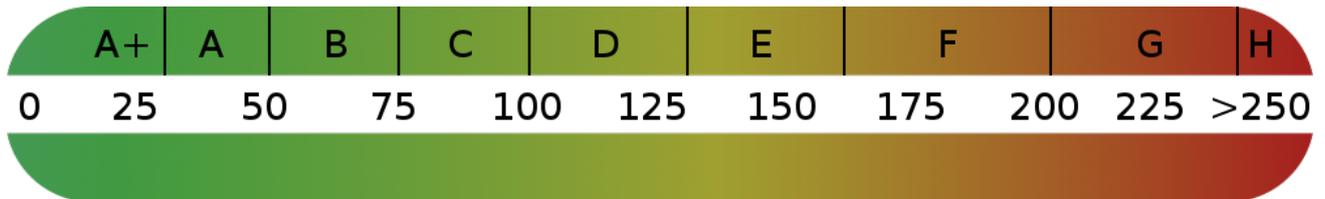
Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es ein Café und einen Kindergarten. Etwas weiter entfernt gibt es zudem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Eingang von der Straße her



Ansicht vom Deich und Garten

Exposé - Galerie



Ausblick auf die Elbe



Ausblick vom obersten Zimmer

Exposé - Galerie



Ausblick vom obersten Zimmer



Elbstrand vor dem Haus

Exposé - Galerie



Lage des Hauses



fast wie ein Privatstrand

Exposé - Galerie



Strand vor dem Haus



seitlicher Weg zur UG-Wohnung

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Küchenbereich

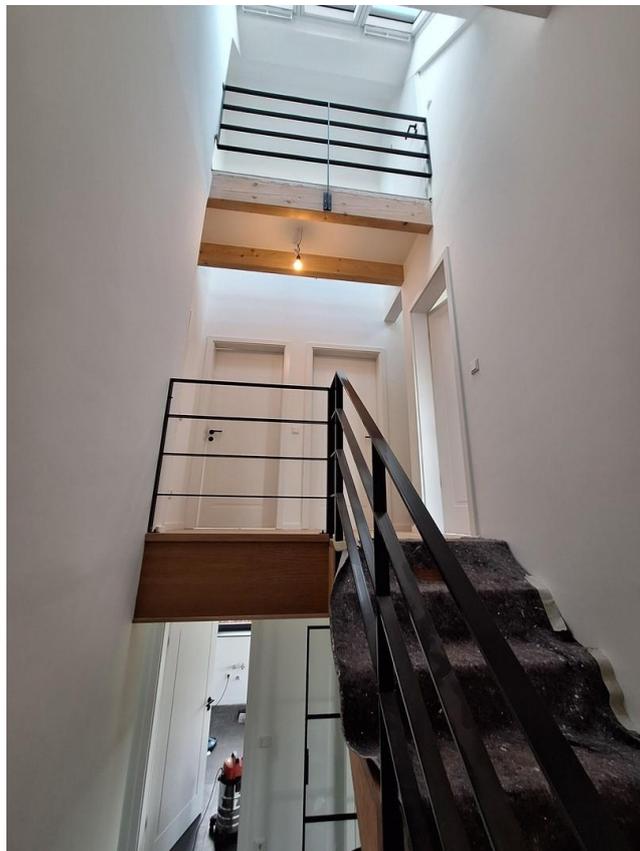


Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer mit Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



"Turmzimmer"



Ausblick vom "Turmzimmer"

Exposé - Galerie



Ausblick vom "Turmzimmer"



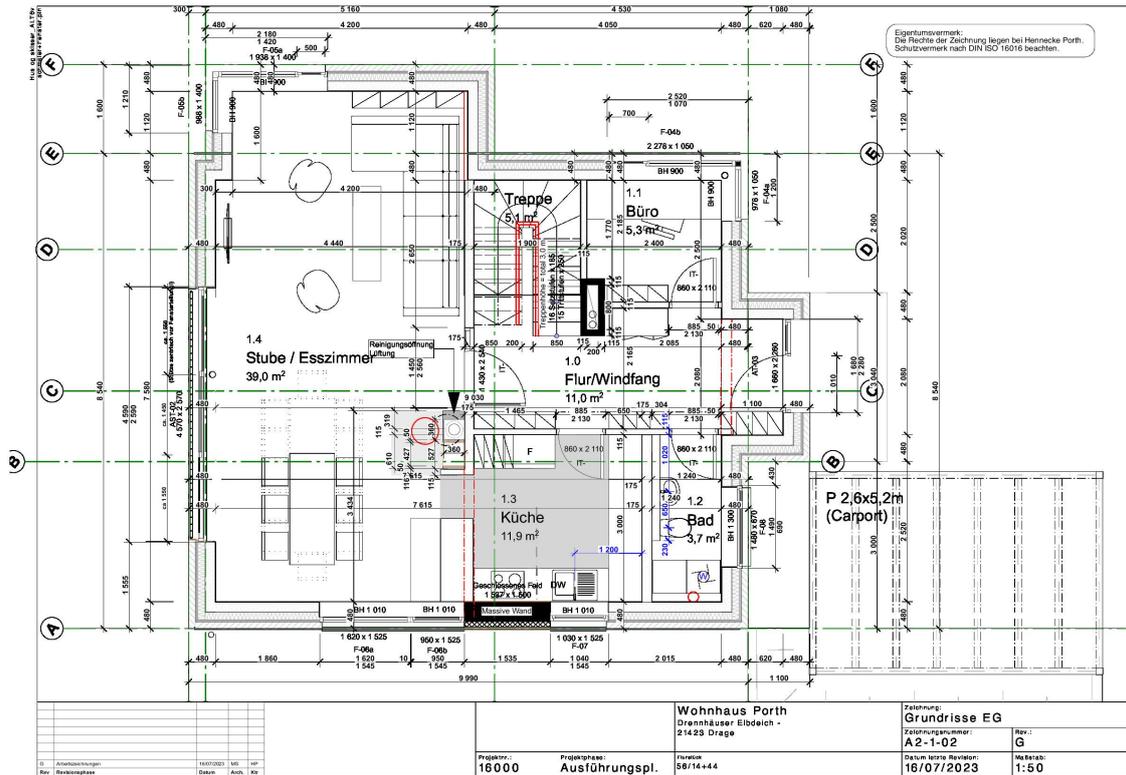
Brücke DG

Exposé - Galerie

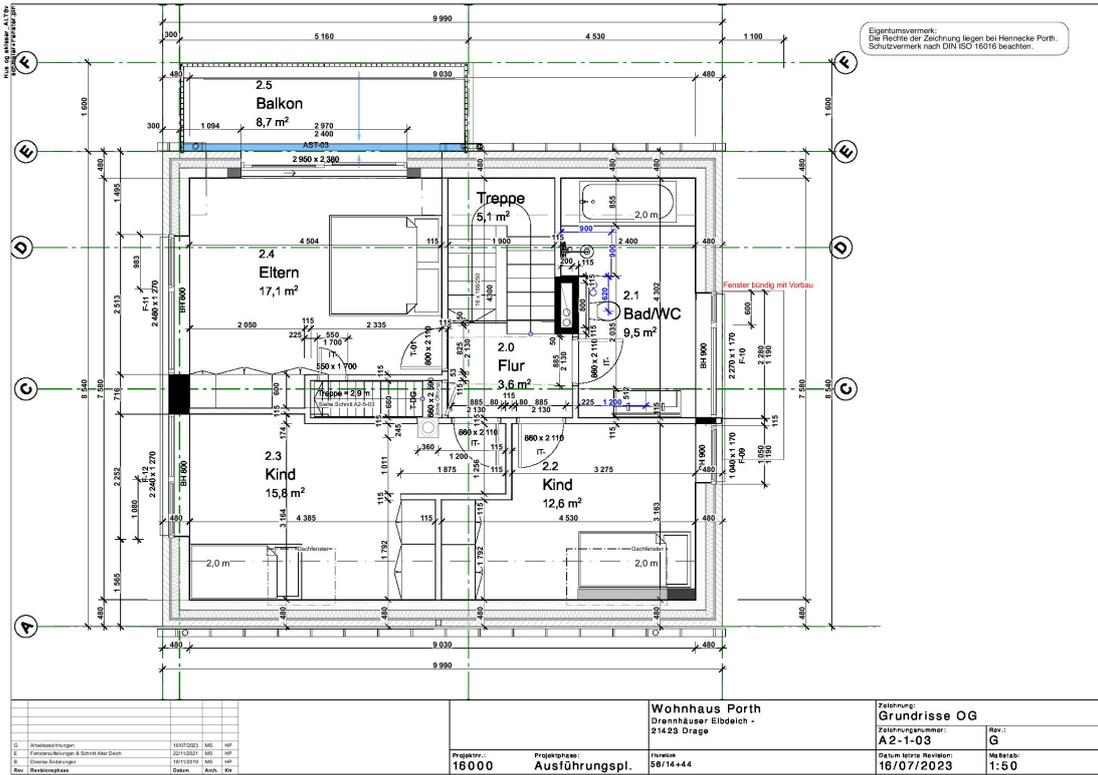


Dachboden

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



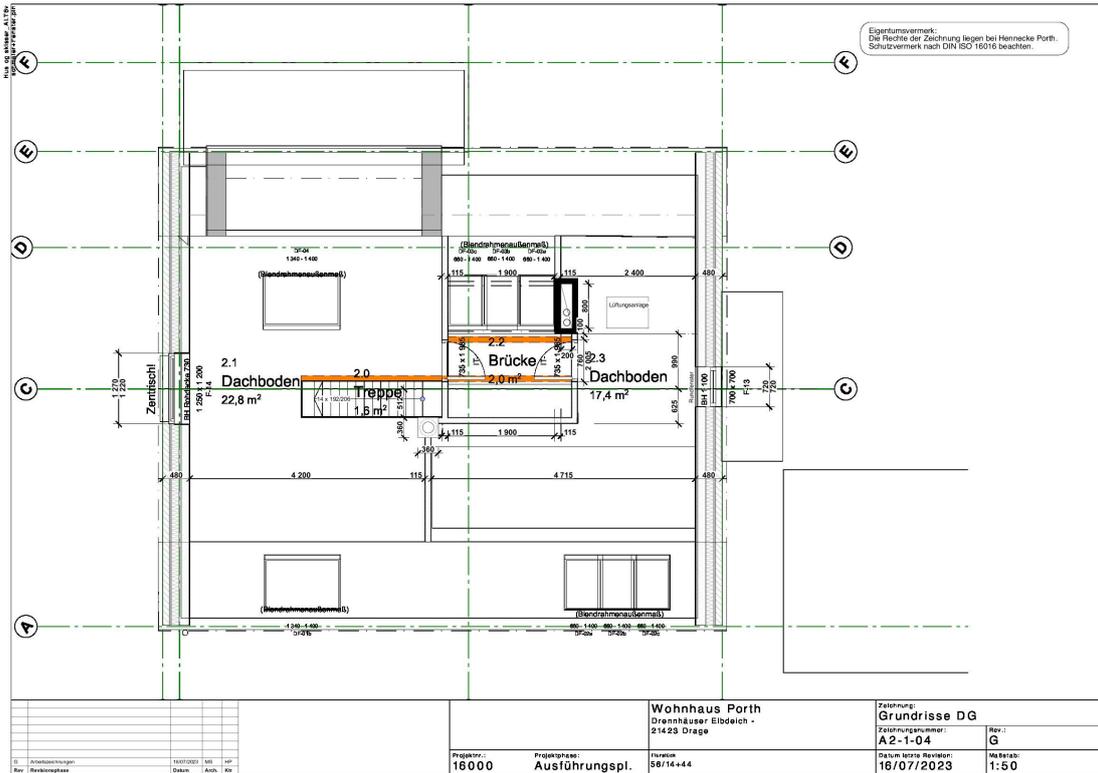
CD	Architekt/Zeichner	18/07/2023	NS	HP
CE	Fertigbau/Zeichner & Schnitt A&R Desk	22/11/2021	NS	HP
EE	Technische Änderungen	18/11/2019	NS	HP
DE	Beckenplan/Plan	04/04	NS	HP

Projekt-Nr.:	16000
Projektphase:	Ausführungspl.

Wohnhaus Porth Dreihäuser Ebdelch - 21423 Drage	
Reviz:	S6/14+44

Zeichnung:	Grundrisse OG
Zeichnungsnummer:	A2-1-03
Datum letzte Revision:	16/07/2023
Maßstab:	1:50

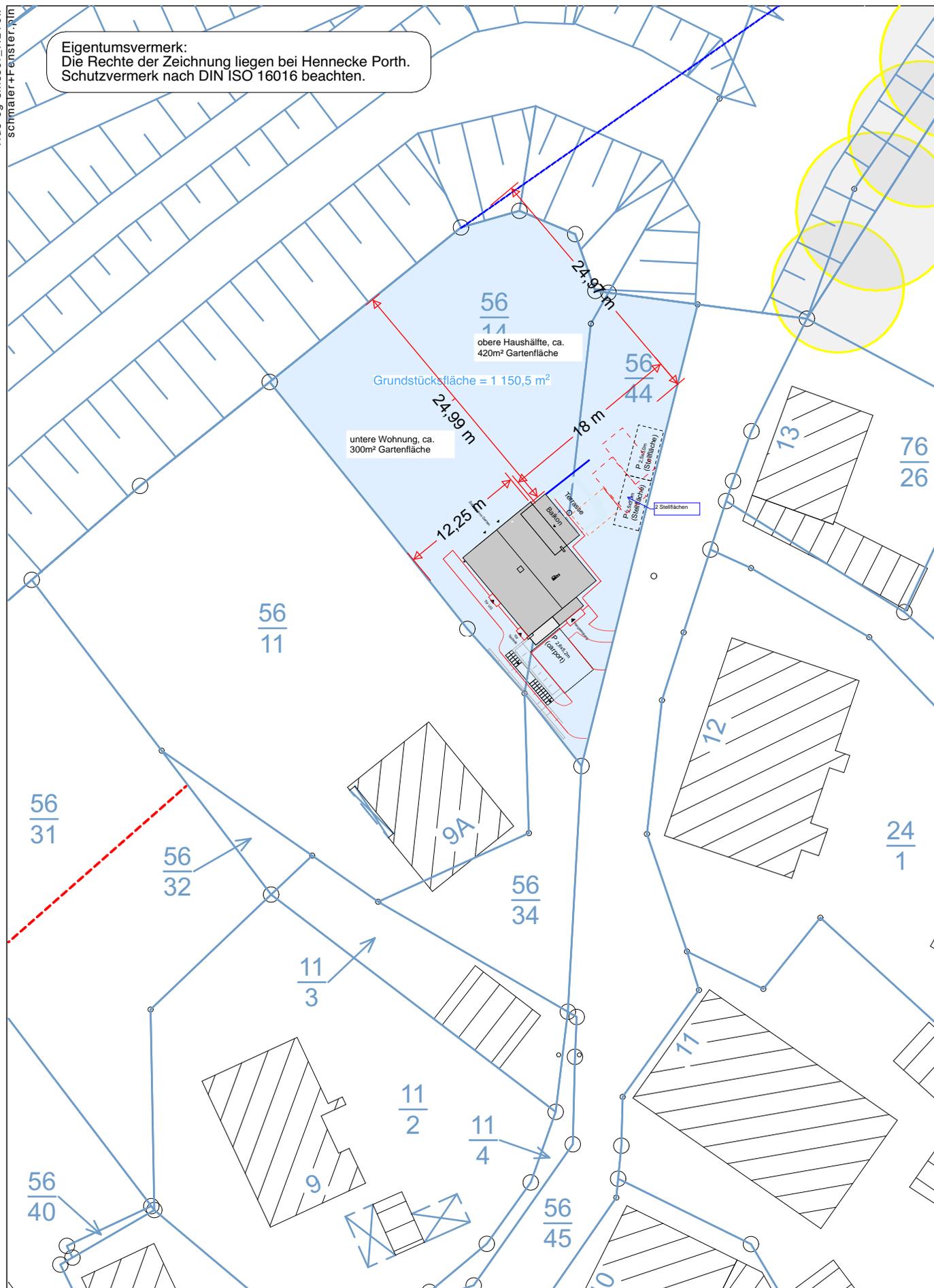
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lage, Gartenaufteilung
2. Energieausweis

Eigentumsvermerk:
Die Rechte der Zeichnung liegen bei Hennecke Porth.
Schutzvermerk nach DIN ISO 16016 beachten.



Hennecke Porth Am Buchholz 9 35094 Lahntal		Wohnhaus Porth Drennhäuser Elbdeich - 21423 Drage Flur 22 Flurstück 56/14+44		Zeichnungsnummer: A1-0-02
Projektphase Ausführungspl.		Zeichnung: Lageplan		Rev.: E
Projektphase Ausführungspl.		Zeichnung: Lageplan		Maßstab: 1:500
Projektphase Ausführungspl.		Zeichnung: Lageplan		Datum letzte Revision: 22/11/2021
Projektphase Ausführungspl.		Zeichnung: Lageplan		Datum letzte Revision: 22/11/2021

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 10.07.2034

Registriernummer: NI-2024-005208699

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Drennhäuser Elbdeich 9 b 21423 Drage		
Gebäudeteil ²	Neubau		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	285,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Sole-Wasser-Wärmepumpe	Verwendung:	Heizung und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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. Gunnar Sellmer
Ingenieurbüro für Energieausweise
Frederic-Chopin-Weg 13
21423 Winsen (Luhe)



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 11.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

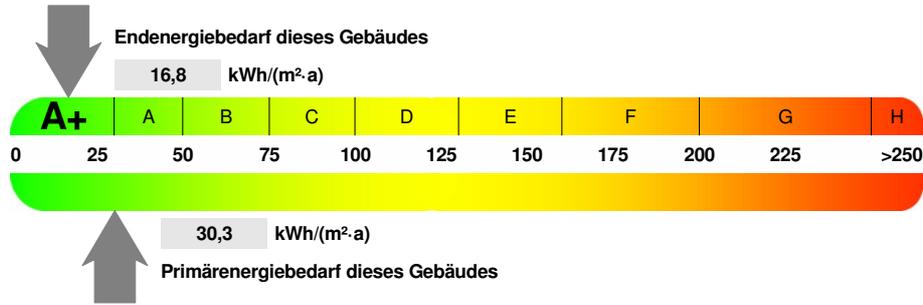
Registriernummer:

NI-2024-005208699

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,4** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **30,3** kWh/(m²·a) Anforderungswert **55,5** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert **0,28** W/(m²·K) Anforderungswert **0,43** W/(m²·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]

16,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

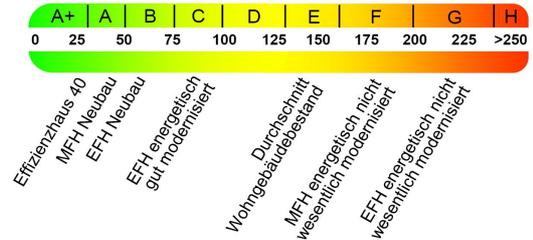
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	66,5 %	132,9 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	30,0 %	60,1 %
Summe:	96,5 %	193,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

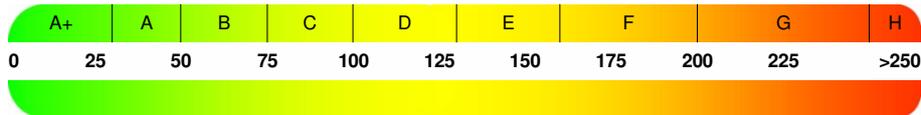
Registriernummer:

NI-2024-005208699

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



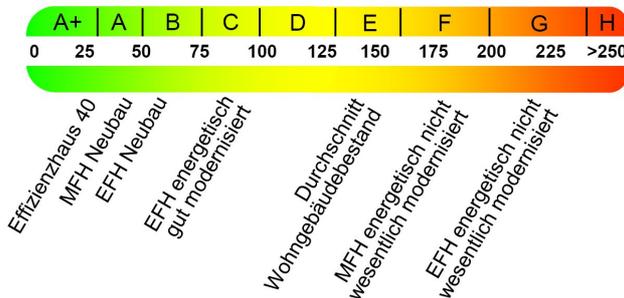
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises