

# Exposé

## Wohnung in Bremen Blumenthal/Farge

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Garten & Balkon! Ideal für Familien und Kapitalanleger! Saniert



Objekt-Nr. OM-324213

### Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Ruf

Lüder-Bömermann-Straße  
28777 Bremen Blumenthal/Farge  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen 3-Parteien-Haus in Bremen-Farge (28777), das 2024 umfassend kernsaniert wurde. Die Immobilie bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern beste Voraussetzungen, sich langfristig wohlfühlen oder attraktive Renditen zu erzielen.

Besonders hervorzuheben: Die untere Wohnung im Haus ist bereits reserviert, sodass Sie die Möglichkeit haben, Teil einer aufstrebenden Eigentümergemeinschaft zu werden.

Highlights der Immobilie:

- **Komplett kernsaniert:** Das Gebäude wurde 2024 modernisiert und verfügt über erneuerte Elektrik mit FI-Schutzschaltern, 2-fach verglaste Kunststofffenster und einen renovierten Treppenraum – alles auf dem neuesten Stand der Technik.
- **Hochwertige Ausstattung:** Eine gepflegte Einbauküche, ein modernes Badezimmer und ein lichtdurchfluteter Wohnbereich sorgen für ein behagliches Wohnambiente.
- **Ruhige Wohnlage:** In einer 30er-Zone, umgeben von Reihenhäusern mit hohem Eigennutzeranteil, bietet diese Wohnung eine harmonische Umgebung für Familien, Paare oder Singles.
- **Nutzungspotenzial:** Ideal für Kapitalanleger mit einem Mietpotenzial von 10,90 €/m<sup>2</sup> gemäß Bremer Mietspiegel und einer möglichen Bruttorendite von bis zu 5,6 %.
- **Stellplatz:** Der Stellplatz direkt vor dem Hauseingang sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zusätzlich profitieren Sie von einem Kellerraum und dem Zugang zu einem liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten mit Barbecue-Bereich – ein perfekter Rückzugsort für gesellige oder entspannte Stunden.

Lagevorteile:

Die ausgezeichnete Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und die Autobahn A270 sind schnell erreichbar. Für Freizeitaktivitäten und Erholung lädt die nahegelegene Weser zu Spaziergängen oder sportlichen Unternehmungen ein.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Kaufpreis:** Attraktiv und provisionsfrei direkt vom Eigentümer.
- **Nutzung:** Optimal für Eigennutzer oder als rentable Kapitalanlage.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit, eine hochwertig kernsanierte Wohnung in begehrter Lage von Bremen-Farge/Blumenthal zu erwerben.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung für modernen Wohnkomfort.

Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet eine gehobene Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

**Balkon mit Gartenblick:** Perfekt für entspannte Stunden im Grünen.

**Einbauküche:** Komplett ausgestattete Einbauküchenzeile mit Elektrogeräten in sehr gutem Zustand.

**Bodenbeläge & Beleuchtung:** Hochwertige Vinylböden, Fliesen im Bad sowie LED-Spots und Lampen in allen Zimmern.

**Modernes Badezimmer:** Stilvolle Möbel, LED-Badspiegel, Dusche mit Hans Grohe-Armatur.

**Neue Elektrik:** 3-adrig mit FI-Schutzschalter für Sicherheit und Zukunftsfähigkeit.

Gemeinschaftsbereiche: Gartenmitnutzung mit Barbecue-Bereich, Waschraum mit separatem Anschluss für eigene Geräte.

Stauraum & Parken: Kellerbereich für Fahrräder und einstellplatz vor dem Hauseingang.

Heizsystem: Zentral-Gasheizung.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung befindet sich in Bremen-Farge, einem Ortsteil des Stadtteils Blumenthal im Bremer Norden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien und die Regionalbahn gewährleistet. Der Bahnhof Bremen-Farge bietet Verbindungen in Richtung Bremen-Vegesack und weiter ins Bremer Stadtzentrum. Für Autofahrer ist die nahegelegene Bundesstraße 74n (A270) von Vorteil, die eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und zur Autobahn A27 ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten: In der Umgebung stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Größere Einkaufszentren sind in den benachbarten Stadtteilen Blumenthal und Vegesack zu finden.

Bildungseinrichtungen: Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Farge und den angrenzenden Ortsteilen vorhanden. Beispielsweise bietet das Kinder- und Familienzentrum Farge-Rekum Betreuungsangebote für die Jüngsten.

Freizeit und Erholung: Die Weser ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten am Wasser ein. Zudem gibt es in der Umgebung Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung bieten.

Ärztliche Versorgung: In Farge und den umliegenden Ortsteilen stehen Hausärzte, Fachärzte und Apotheken zur Verfügung, sodass eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet ist.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung in Bremen-Farge eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur, was sie sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse, Garten



Rückansicht des Gebäudes

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht und Straße

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche mit Elektrogeräten



# Exposé - Galerie



Duschablage mit LED Beleuchtung



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Toilette



Bad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küchenzeile mit Elektrogeräten

# Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon mit Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



Büro oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenraum



Treppenraum

# Exposé - Galerie



Staging B

Staging Schlafzimmer



Staging B

Staging Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



HomeConsult-Bremen, Burchard-Eden-Str. 8, 28213 Bremen

Finest Properties Immobilien GmbH  
Geschäftsführung  
Dobbenweg 11

28203 Bremen

Gutachten. Energieausweise.  
Asbestkontrollen. Bauleistungen.  
Burchard-Eden-Straße 8  
28213 Bremen

Tel. 0421.32 13 91  
Fax 0421.32 13 38  
Mobil 0172.420 22 70

Markus.Hoppe@  
homeconsult-bremen.com  
www.homeconsult-bremen.com

## Flächenberechnungen und Zeichnungen nach Aufmaß des Hauses

Raum	Berechnung	Fläche	m <sup>2</sup>	Bemerkung
<b>Kellergeschoss</b>				
Garage	(2,45*5,06)	12,40	m <sup>2</sup>	Nutzfläche Garage
Keller 1	(1,78*2,68)	4,77	m <sup>2</sup>	
Flur KG	(4,16*2,0)-(1,22*0,53)	7,67	m <sup>2</sup>	
Vorflur	(2,23*2,68)-(1*2,68)	3,30	m <sup>2</sup>	Abzug Treppe
Keller 3	(3,37*4,67)+(0,77*0,65)	16,24	m <sup>2</sup>	
Keller 2	(3,18*4,71)	14,98	m <sup>2</sup>	
Terrasse	(6,50*5,50)*0,25	8,94	m <sup>2</sup>	zählt zu 25% zur Wohnfläche
<b>Summe der Flächen Keller</b>		<b>68,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Hochparterre</b>				
Zimmer 1	(2,21*4,17)	9,22	m <sup>2</sup>	
Küche	(1,98*2,80)-(0,27*0,30)	5,46	m <sup>2</sup>	
Flur HP	(3,05*1,22)-(0,26*0,32)+(0,90*0,79)	4,35	m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	(3,32*5,56)	18,46	m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	(3,26*4,80)	15,65	m <sup>2</sup>	
Bad	(1,24*1,96)+(0,15*0,66)	2,53	m <sup>2</sup>	
Abstell	(0,50*0,67)	0,34	m <sup>2</sup>	
Balkon	(2,80*1,16)*0,5	1,62	m <sup>2</sup>	zählt zu 50%
Vorflur HP	(1,16*1,60)	1,86	m <sup>2</sup>	
Vorflur zum OG	(1,08*1,05)	1,13	m <sup>2</sup>	
<b>Summe der Flächen Wohnung Hochparterre</b>		<b>57,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Flächen Hochparterre</b>		<b>60,61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	



HomeConsult-Bremen  
Gutachten.  
Energieausweise.  
Bauleistungen.

Dipl. Jur. Markus Hoppe  
Sachverständiger des Bauwesens  
Gebäudeenergieberater  
Asbestsachkundiger gem. TRGS 519, Anl. 1c.

FA Bremen  
St.Nr. 60 232 05694  
USt-IdNr. DE 114 565 855

Oldenburgische Landesbank  
IBAN DE85 2802 0050 2424 1259 00  
BIC OLBOH33XXX

# Exposé - Grundrisse



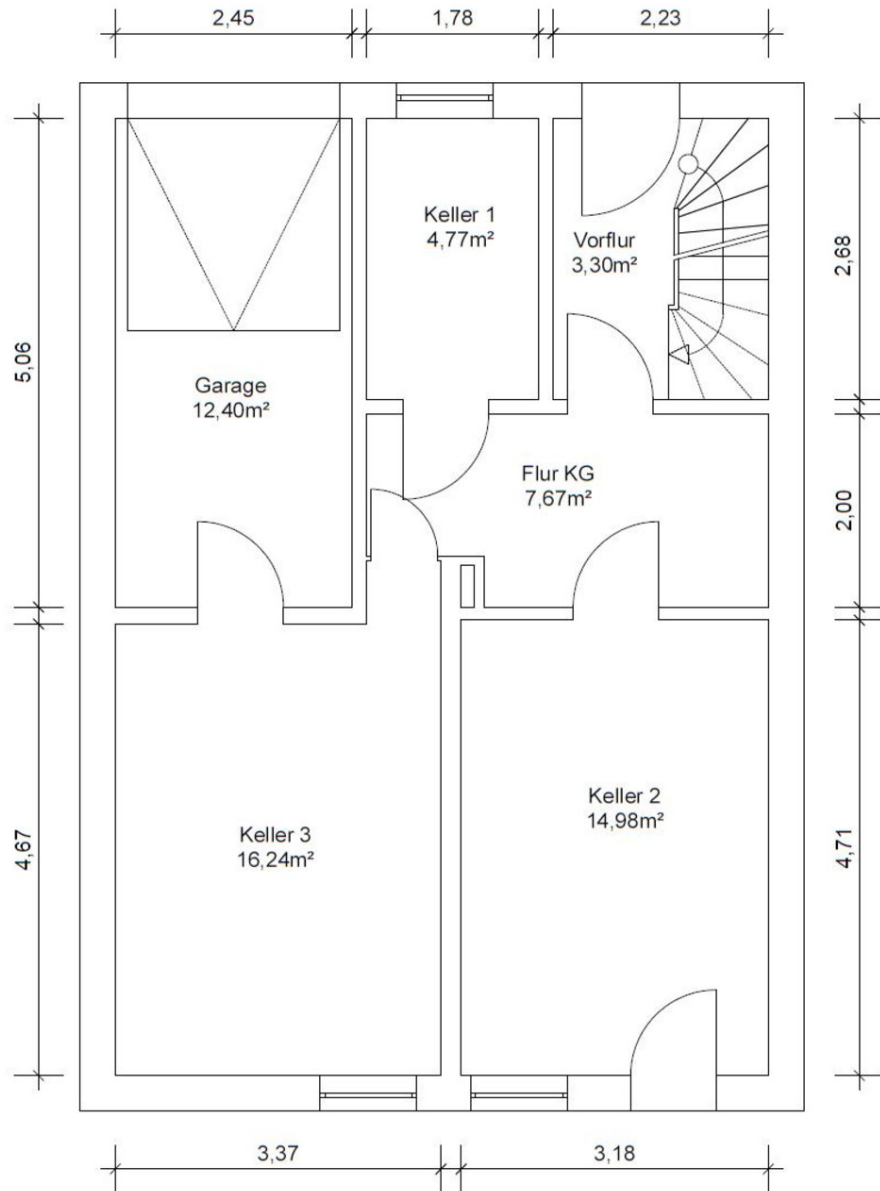
<b>Obergeschoss</b>			
Essen	$(2,19*4,19)$	9,18 m <sup>2</sup>	
Küche	$(1,99*2,81)-(0,29*0,32)$	5,50 m <sup>2</sup>	
Vorflur OG	$(1,18*2,73)$	3,22 m <sup>2</sup>	
Flur OG	$(3,07*1,22)-(0,32*0,26)+(1,40*0,79)$	4,77 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	$(3,37*5,35)$	18,03 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	$(3,03*4,76)$	14,42 m <sup>2</sup>	
Bad	$(1,21*1,97)+(0,15*0,66)$	2,48 m <sup>2</sup>	
Balkon	$(2,80*1,15)*0,5$	1,61 m <sup>2</sup>	zählt zu 50%
<b>Summe der Flächen Obergeschoss</b>		<b>59,21 m<sup>2</sup></b>	
<b>Dachgeschoss</b>			
Dachboden	$(2,52*2,44)+(1,81*1,21)-(0,38*1,15)$	7,90 m <sup>2</sup>	
Vorflur DG	$(1,01*1,21)$	1,22 m <sup>2</sup>	
Flur DG	$(2,81*1,21)-(0,13*0,53)$	3,33 m <sup>2</sup>	
WC	$(1,19*1,17)$	1,39 m <sup>2</sup>	
Kind 2	$(3,33*4,98)-(0,96*1,03)$	15,59 m <sup>2</sup>	
Kind 1	$(3,27*4,99)-(0,38*0,85)-(0,94*1,03)$	15,03 m <sup>2</sup>	
<b>Summe der Flächen Dachgeschoss</b>		<b>44,47 m<sup>2</sup></b>	
Summe Wohnflächen		170,24 m <sup>2</sup>	
Summe Nutz- und Verkehrsflächen		61,21 m <sup>2</sup>	

Bremen, 28.10.2022

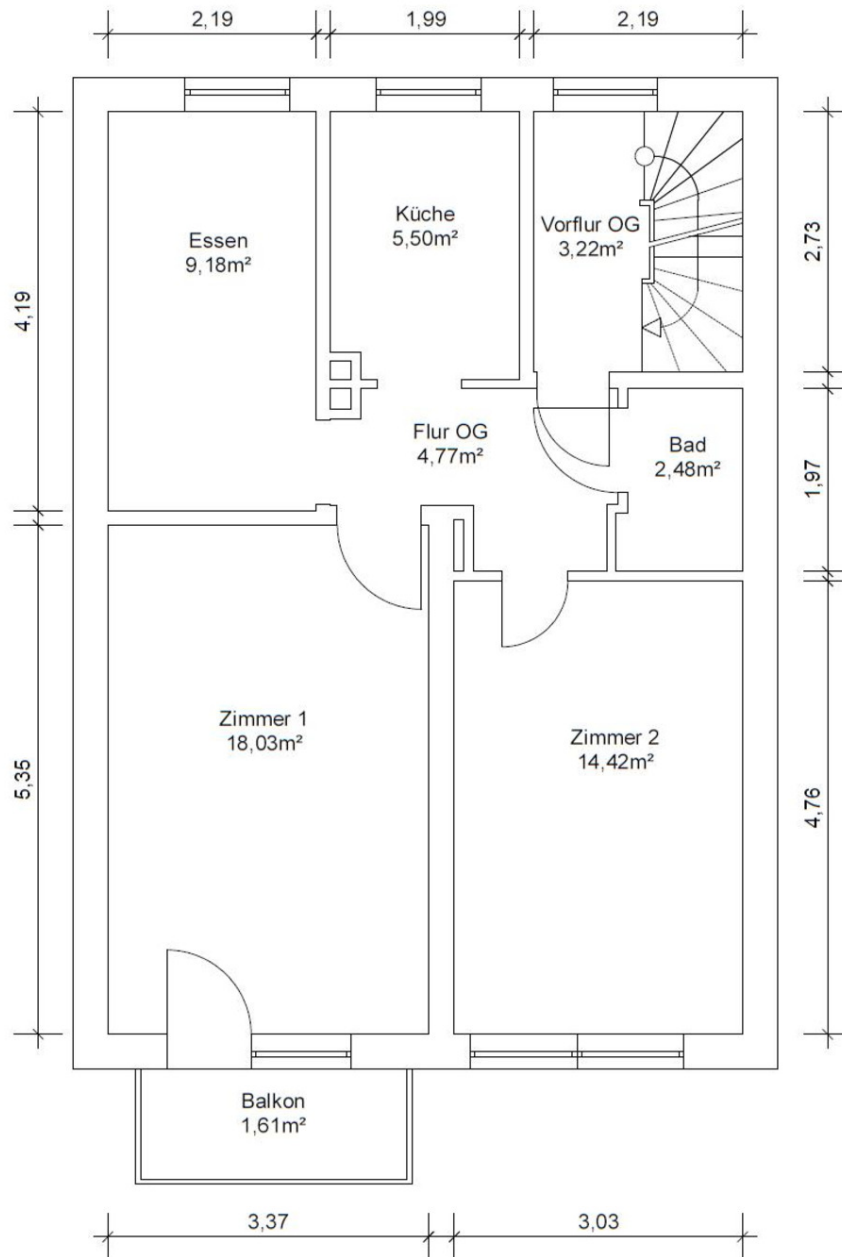


Zeichnung wurde durch Laseraufmaß am fertigen Objekt erstellt. Abweichungen durch unbekannte Mauerwerksstärken und Wandverkleidungen sowie nicht winkelige Wände sind möglich.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 14.09.2032

Registriernummer:

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	28777 Bremen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1957		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	163	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
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:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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

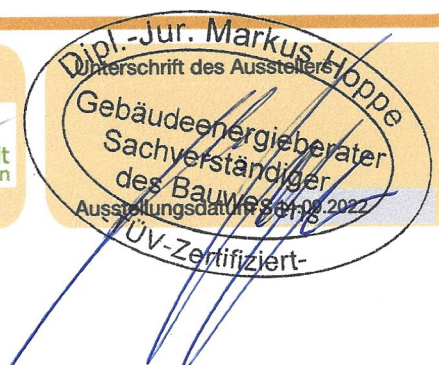
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## 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. Jur. Markus Hoppe  
HomeConsult-Bremen  
Burchard-Eden-Str. 8  
28213 Bremen



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

<sup>2</sup> nur im Fall 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> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **39,05** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**159 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



**177 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  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]

**159 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

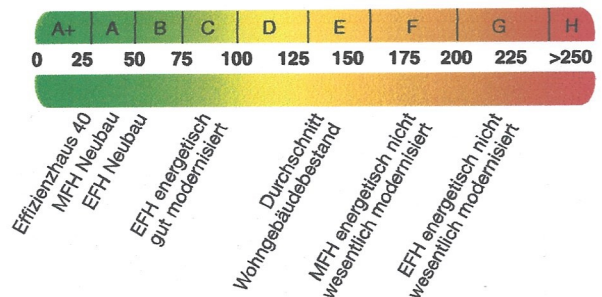
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<b>Summe:</b>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

## 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 des § 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> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

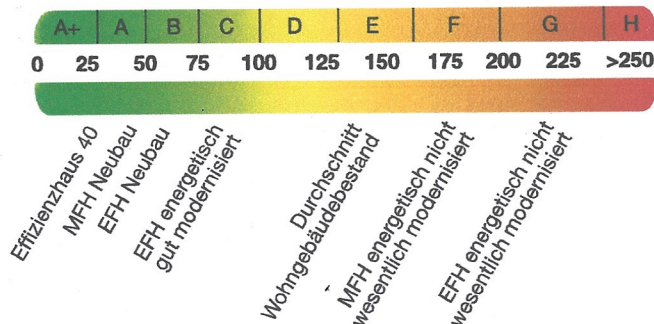
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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 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<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> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

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	Kellerdecke	Dämmen der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

## 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> 08.08.2020

## 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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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