

Exposé

Einfamilienhaus in Lauchhammer

Einfamilienhaus mit Einliegerbereich zentral und verkehrsberuhigend gelegen



Objekt-Nr. OM-328874

Einfamilienhaus

Verkauf: **85.000 €**

Ansprechpartner:
Carsten Seeberger
Mobil: 0151 44647800

Grünewalder Straße 2A
01979 Lauchhammer
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	629,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein geräumiges freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1973/1974) inklusive Teil-Einliegerwohnung (Baujahr 1986). Das Haus ist entsprechend des Alters und des Renovierungs- bzw. Sanierungsaufwandes schon eingepreist. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus sanierten Einfamilienhäusern und ist sehr familienfreundlich. Das Haus befindet sich in einer bevorzugten Gegend und liegt zudem in einer verkehrsberuhigten Straße (30 km/h) → Marktkauf & Co. sind fußläufig erreichbar! Die B169 ca. 3 Minuten entfernt – keine Lautstärke!

Ideal für Familien oder auch für Familien, die gerne mit den Großeltern zusammen leben möchten.

Die Einliegerwohnung hat einen separaten Zugang über eine barrierefreie Rampe. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es eine gemeinsame Küche, aber zwei getrennte Vollbäder. Ideal auch für mobiles Arbeiten oder wenn weitere Räume benötigt werden für Hobbies usw.

Der Garten ist pflegeleicht (wenig Rasenfläche im vorderen Teil sowie neben und hinter dem Nebengebäude). Die Beete sind mit Holzhackschnitt gefüllt.

Es gibt einen sehr geräumigen Innenhof (ideal für die Aufstellung eines Pavillons oder zur Kindergestaltung mit Rutsche, Sandburg und Aufstell-Schwimmbecken). Der Innenhof trennt zudem das Haupthaus vom Nebengebäude.

Das Nebengebäude ist unterteilt in zwei Garagen (1 großer Raum/zwei Tore) sowie zwei weiteren Räumen. Einer dieser Räume hat eine L-Form und wird als Stauraum genutzt, der andere Raum wird als Waschküche/Sommerküche genutzt.

Das Haupthaus wird von der Vorderseite aus betreten, ein weiterer überdachter Zugang zum Keller befindet sich im Innenhof.

Die Eingangstür im Erdgeschoss ist über 8 Treppenstufen und einem überdachten Windfang erreichbar.

Das Haus wird über die geflieste Veranda betreten. Im Anschluss an einen kleinen weiteren Windfang/Flur - mit Zugang zur Gäste-Toilette - betritt man die Diele. Die Diele ist der Dreh- und Angelpunkt mit Platz für eine kleine Sitzecke. Abgehend von der Diele wird das Obergeschoss bzw. der Keller sowie die Küche, das Wohnzimmer und die Einliegerwohnung erreicht.

Die Küche (keine EBK) hat eine Durchreiche zum Wohnzimmer, ein Durchbruch sollte möglich sein – hier bitte eine fachmännische Auskunft einholen. Ein Durchbruch entspricht dem heutigen modernen Standard – die Räume großzügig miteinander zu verbinden. Das Wohnzimmer mit idealer Größe bietet sich hierfür geradezu an.

Die Einliegerwohnung wird durch die Diele betreten. Der erste Raum kann als Schlafzimmer genutzt werden. Im Anschluss daran ist durch eine Schiebetür das Vollbad erreichbar und von dort aus ein zweites Zimmer in L-Form (Wohnzimmer) mit Haustür und Zugang zur Rampe.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Vollbad sowie der Zugang zum Dach.

Der Keller besteht aus unterschiedlich großen Kellerräumen (drei) mit kleinem Flurbereich. In einem der Kellerräume befindet sich die vier Öltanks (jeweils 1.000 Liter), der größte Kellerraum wurde in der Vergangenheit als Partyraum genutzt. Im Kellerbereich (außen) ist eine Entwässerungspumpe vorhanden. Der Keller hat leichte Feuchtigkeitsschäden.

Ausstattung

Fakten:

Mehrgenerationen - geeignet

Homeoffice/mobiles Arbeiten - geeignet

1,5 Geschosse

6 Zimmer

2 Bäder

Rollstuhl-geeignet

SAT-Anlage

Fenster überwiegend Nachwendestandard, Kunststofffenster mit prof. Mückenschutz

Heizkörper Nachwendestandard

Grundstück:

- Komplett eingezäunt
- Kleiner Vorgarten mit Ziersteinmauer und mit Rampenaufgang zur Einliegerwohnung
- Halbhohes Einfahrtor (Metall)
- Betonauffahrt
- Blumenbeete mit Holzschnitt
- Anbau Flachdach
- Innenhof komplett betoniert
- Seitenteil sowie Rückseite Nebengebäude

Haus außen:

- Zur Straßenseite Eingangsbereich Hochparterre mit 8 Stufen und Geländer
- Rampe mit Metallgeländer
- Hauswände verputzt, unterer Teil Klinker

Keller:

- Kellerabgang mit Steintreppe und Geländer
- Flur Betonboden
- 1 länglicher Kellerraum mit kleinem Fenster
- 1 Kellerraum mit Heizungsanlage Weishaupt, Weishaupt Aqua Unit Kessel, 2

Druckkessel (Ausgleichsbehälter)

- 1 großer Keller (Partykeller mit Theke), Fenster, großer Heizkörper
- 1 Keller mit 4 Heizöltanks
- Außen: Abgang/Aufgang mit Ausschachtung für Wasserpumpe
- Außen: Metalltür, geschützter Treppenaufgang mit Glaswand,

Grundriss EG/Hochparterre:

- Veranda/Eingangsbereich
- Kleiner Flur abschließbar zum großen Flur/Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Flur mit Treppenaufgang zum OG, zum Keller, abgehend im EG die Küche, Wohnzimmer und Anbau, quadratisch, Fenster, Rundbogen-Wand, keine Volltreppe, sondern Holzstufen (Mid-century)

- Küche, keine EBK, Fliesenspiegel, Holzpaneele an der Decke teilweise an den Wänden, Durchreiche zum Wohnzimmer

- Wohnzimmer groß, Kachelofen nur zu Dekozwecken, evtl. Durchbruch zur Küche möglich

- Anbau:

1 Zimmer mit Kassettendecke, großes Kunststofffenster, Zugang zum Bad durch Schiebetür

- Vollbad (Rollstuhlgeeignet) mit Fenster , Toilette und Dusche mit Wandabtrennung

- Zimmer in L-Form mit Schiebetür zum Bad, großes Fenster zur Straßenseite, Haustür mit Außenrollo zur Rampe

Grundriss OG:

- Flur mit Dachluke mit Holzpaneelen an der Decke

- 1 kleineres Zimmer mit Dachschräge (2/3 Dachschräge) zur Straßenseite, Kunststofffenster mit Rollo, Tür zum Kniestock (Stauraum)

- 1 größeres Zimmer (Elternschlafzimmer) mit Dachschräge (2/3 Dachschräge), Kunststofffenster, Tür zum Kniestock (Stauraum)

- 1 größeres Zimmer mit 2/3 Dachschräge auf einer Seite, mit Kunststofffenster und Außenrollo

- Vollbad, Boden gefliest, 2/3 Dachschräge, Toilette mit Vorwandinstallation, Bad sanierungsbedürftig, Waschbecken mit Einbaumöbel, Heizung, mit Tür zum Kniestock (Stauraum), Kunststofffenster mit Außenrollo, Badewanne unter dem Fenster, Dusche unter der Dachschräge

Dach:

- Dachschrägen nicht gedämmt

- Dachfenster

- Geschossdecke gedämmt (Kaltdach)

- Boden Holzplatten – betretbar

- Dachziegel Ersteindeckung

Nebengebäude

- 2 Garagen mit ansprechenden Holztoeren und Glaseinsatz, kleines Vordach mit Plexiglas, großzügig geschnitten, Betonboden, DDR-Starkstrom, kleiner Werkzeugbereich in der hinteren rechten Seite

Außen:

- Vorgarten mit Ziersteinmauer

- Komplett eingezäunt

- Kleiner Vorgarten mit Rampenaufgang zur Einliegerwohnung

- Halbhohes Einfahrtor (Metall)

- Betonauffahrt

- Blumenbeete mit Holzschnitz, zum Nachbar hin kleiner Holzzaun

- Links neben dem geschlossenen Zugang zum Keller ist eine aufklappbare halbhohe Metalltür plus Ölstützen zum Betanken

- Anbau Flachdach

- Innenhof komplett betonierte

- Seitenteil sowie Rückseite Nebengebäude Holzschnitz

Straße:

- Fußgängerweg nicht befestigt
- Fahrradständer
- Ruhige Straße, 30 km/h erlaubt

Medien:

Alle zentralen Medien sind entweder in der Straße bzw. im/am Haus vorhanden. Ein Internetanbieter kann frei gewählt werden, SAT-Anlage ist installiert

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer, für die wir keine Haftung oder Gewährleistung übernehmen können.

Weitere Informationen (vollständige Adresse, Grundrisse, Grundbuchauszug,

Lageplan, Energieausweis usw.) gerne auf Anfrage.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Anschrift, E-Mail Adresse sowie Telefonnummer an.

Käufer - Provision 0,00% inkl. MwSt.

Lage

Lage/Verkehr:

Lauchhammer ist eine Stadt im Süden Brandenburgs im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Lauchhammer liegt an der Bundesstraße 169 zwischen Elsterwerda und Senftenberg sowie an der Landesstraße 63 zwischen Staupitz und Ortrand. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Ruhland an der A13 Berlin – Dresden.

Lauchhammer befindet sich ca. 45 km nördlich von Dresden. Cottbus ist rund 50 km entfernt, die Sängerstadt Finsterwalde liegt rund 20 km und Berlin ca. 140 km entfernt. Der nächste größere Flughafen befindet sich in Dresden. Der Bahnhof Lauchhammer liegt an der Bahnstrecke Roßlau-Falkenberg-Hoyerswerda.

Stadtgebiet:

Sowohl die Stadt selbst als auch die nähere Umgebung sind durch langjährige Bergbau- und Industrietätigkeit geprägt. Durch zahlreiche Eingemeindungen erstreckt sich das Stadtgebiet über mehr als 88 Quadratkilometer.

Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen liegt eine Vielzahl großer Wald- und Wiesenflächen. Durch den Braunkohleabbau befinden sich sowohl im Stadtgebiet als auch außerhalb der Stadt zahlreiche Bergbaufolgelandschaften. Diese bestimmen weitgehend das Erscheinungsbild des Umlands der Stadt. Im Ortsteil Grünwalde liegt das Naherholungsgebiet Grünwalder Lauch. Der See wurde 1981 als ehemaliges Tagebaurestloch aufgefüllt und hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Naherholungsgebiet entwickelt.

Bildung:

Es gibt drei Grundschulen, eine Oberschule, ein Oberstufenzentrum in Lauchhammer sowie das Bildungszentrum SeeCampus Niederlausitz in Schwarzheide (Busanbindung), die nächste Technische Universität befindet sich in Senftenberg. Für die Kleinen gibt es außerdem eine große Auswahl an Kitas in Lauchhammer.

Einkaufsmöglichkeiten:

Es gibt zahlreiche Geschäfte, die fußläufig erreichbar sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	268,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Straßenansicht II

Exposé - Galerie



Hausaufgang



Haus Rückseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC



Diele

Exposé - Galerie

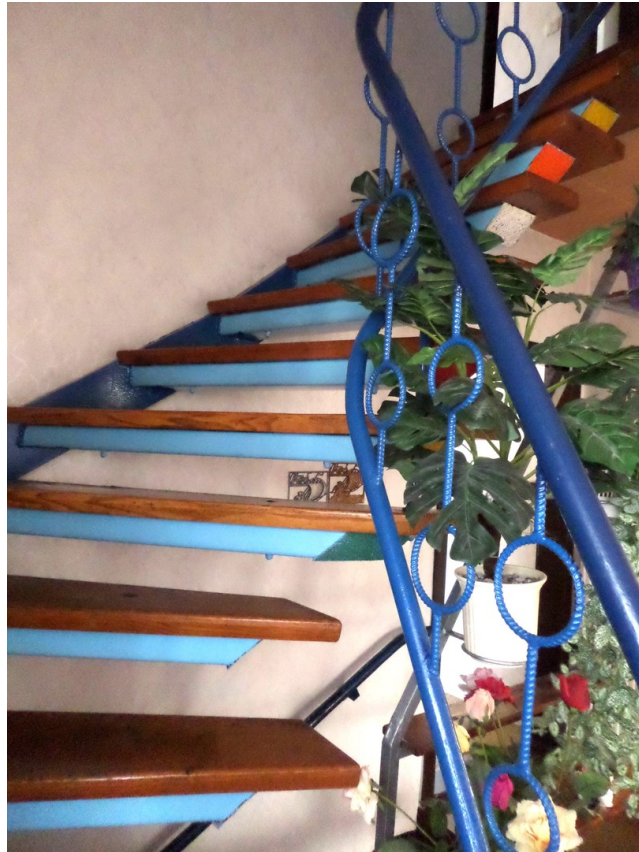


Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Elternschlafzimmer Ausschnitt

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II

Exposé - Galerie



Bad OG Ausschnitt I



Bad OG Ausschnitt II



Kellerraum I

Exposé - Galerie



Kellerraum Bar_Heizung



Heizungstherme

Exposé - Galerie



Heizung Warmwasser



Einliegeraum I

Exposé - Galerie



Einliegerraum II Ausschnitt 1



Einliegerraum II Ausschnitt 2

Exposé - Galerie



Einliegerbad Ausschnitt 1



Einliegerbad Ausschnitt 2



Einliegerbad Ausschnitt 3

Exposé - Galerie



Einliegerhaustür mit Rampe

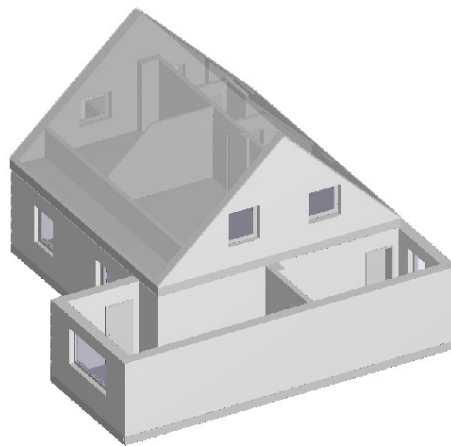


Nebengebäude Vorderseite

Exposé - Grundrisse

Aufmaßunterlagen Objekt:

Ruhland Straße 11, 01979 Lauchhammer



Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
EG					
1	W	Flur	3.32 m x 0.13 m + 3.32 m x 0.13 m + (3.32 m + 2.26 m) / 2 x 0.76 m + 2.27 m x 0.27 m + 2.27 m x 0.27 m + 2.27 m x 0.06 m + 2.27 m x 0.06 m + 1.06 m x 0.11 m / 2 + (3.33 m + 3.35 m) / 2 x 1.71 m + (3.33 m + 3.35 m) / 2 x 1.71 m + 1.44 m x 0.02 m + 1.44 m x 0.02 m + 1.90 m x 0.05 m / 2 + 0.26 m x 0.02 m + 0.26 m x 0.02 m + 1.18 m x 0.02 m + 1.18 m x 0.02 m + (1.18 m + 1.18 m) / 2 x 0.22 m + (1.18 m + 1.18 m) / 2 x 0.22 m + 1.18 m x 0.02 m + 1.18 m x 0.02 m + 0.08 m x 0.03 m + 0.08 m x 0.03 m + 0.08 m x 0.03 m + (1.34 m + 1.61 m) / 2 x 0.01 m + (1.61 m + 1.62 m) / 2 x 0.99 m = 12.34 m ²	(2.03 m + 2.04 m) / 2 x 1.05 m + 2.04 m x 0.26 m + 2.04 m x 0.26 m + 0.23 m x 0.51 m + 2.27 m x 0.06 m + 2.27 m x 0.06 m + 1.06 m x 0.11 m / 2 + (3.33 m + 3.35 m) / 2 x 1.71 m + 1.44 m x 0.02 m + 1.44 m x 0.02 m + 1.90 m x 0.05 m / 2 + 0.26 m x 0.02 m + 0.26 m x 0.02 m + 1.18 m x 0.02 m + 1.18 m x 0.02 m + (1.18 m + 1.18 m) / 2 x 0.22 m + 1.18 m x 0.02 m + 1.18 m x 0.02 m + 0.08 m x 0.03 m + 0.08 m x 0.03 m + (1.34 m + 1.61 m) / 2 x 0.01 m + (1.61 m + 1.62 m) / 2 x 0.99 m = 11.44 m ²	11.44 m ² + (12.34 m ² - 11.44 m ²) * 0.5 = 11.89 m ²
2	W	Gäste WC		1.58 m x 0.04 m / 2	11.89 m ²
				+ 1.58 m x 1.03 m	1.66 m ²
3	W	Wirdfang		2.93 m x 2.07 m	6.07 m ²
4	W	Küche		(4.60 m + 4.58 m) / 2 x 1.97 m	
				+ 4.06 m x 0.27 m	10.14 m ²
5	W	Raum 1		(3.28 m + 3.31 m) / 2 x 3.44 m	11.33 m ²
6	W	Wohnzimmer		4.66 m x 0.02 m / 2	
				+ (4.66 m + 4.64 m) / 2 x 1.81 m	
				+ 4.23 m x 1.69 m	
				+ (4.63 m + 4.60 m) / 2 x 2.35 m	26.46 m ²
7	W	Bad		4.56 m x 0.03 m / 2	
				+ 4.56 m x 2.14 m	
				+ 4.30 m x 0.48 m	
				+ 4.30 m x 0.02 m / 2	11.93 m ²
8	W	Raum 2		6.42 m x 0.05 m / 2	

Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

				+ 6.42 m x 2.63 m	
				+ 2.57 m x 0.02 m	
				+ 3.85 m x 0.02 m / 2	
				+ 2.57 m x 1.14 m	20.06 m ²
Summe Wohnfläche EG					99.54 m²
Summe Nutzfläche EG					0.00 m²
DG					
9	W	Flur		1.10 m x 1.06 m	
				+ 1.00 m x 1.20 m	2.37 m ²
10	W	Bad	1.39 m x 1.26 m	0.39 m x 1.26 m	
			+ 2.55 m x 2.05 m	+ 1.55 m x 2.30 m	
			+ 1.66 m x 0.25 m		
			= 7.39 m ²	= 4.06 m ²	
				$4.06 \text{ m}^2 + (7.39 \text{ m}^2 - 4.06 \text{ m}^2) * 0.5 =$	5.73 m ²
11	W	Kinderzimmer	3.79 m x 3.30 m	2.76 m x 3.30 m	
			+ 3.19 m x 0.29 m	+ 2.16 m x 0.29 m	
			= 13.43 m ²	= 9.73 m ²	
				$9.73 \text{ m}^2 + (13.43 \text{ m}^2 - 9.73 \text{ m}^2) * 0.5 =$	11.58 m ²
12	W	Schlafzimmer	3.79 m x 2.53 m	2.76 m x 2.53 m	
			+ 3.67 m x 0.40 m	+ 2.64 m x 0.40 m	
			+ 3.79 m x 1.82 m	+ 2.76 m x 1.82 m	
			= 17.95 m ²	= 13.06 m ²	
				$13.06 \text{ m}^2 + (17.95 \text{ m}^2 - 13.06 \text{ m}^2) * 0.5 =$	15.51 m ²
13	W	Kinderzimmer 2	2.66 m x 3.56 m	+ 1.55 m x 3.56 m	
			= 9.11 m ²	= 5.52 m ²	
				$5.52 \text{ m}^2 + (9.11 \text{ m}^2 - 5.52 \text{ m}^2) * 0.5 =$	7.32 m ²
Summe Wohnfläche DG					42.51 m²
Summe Nutzfläche DG					0.00 m²
Summe Wohnfläche					142.05 m²

wil berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Erler und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche

Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vom örtlichen Aufmaß

BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Flächenm²
1	DG	8.66 x 9.18	79.50
2	EG	11.93 x 0.09 / 2	
		11.93 x 4.51	
		8.98 x 7.54	
		4.83 x 0.12	
		3.69 x 2.45	131.67
Summe BGF			211.17 m²

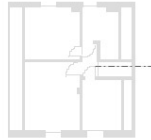
BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschosß [m²]	Fläche Dachschräge [m²]	Höhe Geschosß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m³]	
1	DG	79.50		2.81		1.00	223.40	
				41.31	2.81	-0.99	-114.91	
				41.31		2.79	1.00	115.25
				38.21	2.81	-0.99	-106.29	
				38.21		2.77	1.00	105.84
2	EG	131.67		2.93	1.00	385.79		
Summe BRI							606.15 m³	

Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

Schnittdarstellung

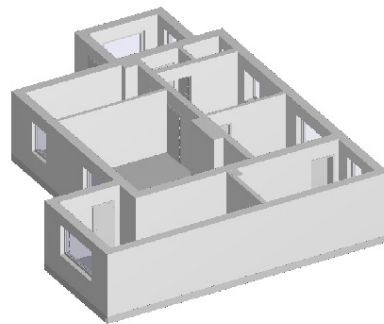


Maßstab 1:100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

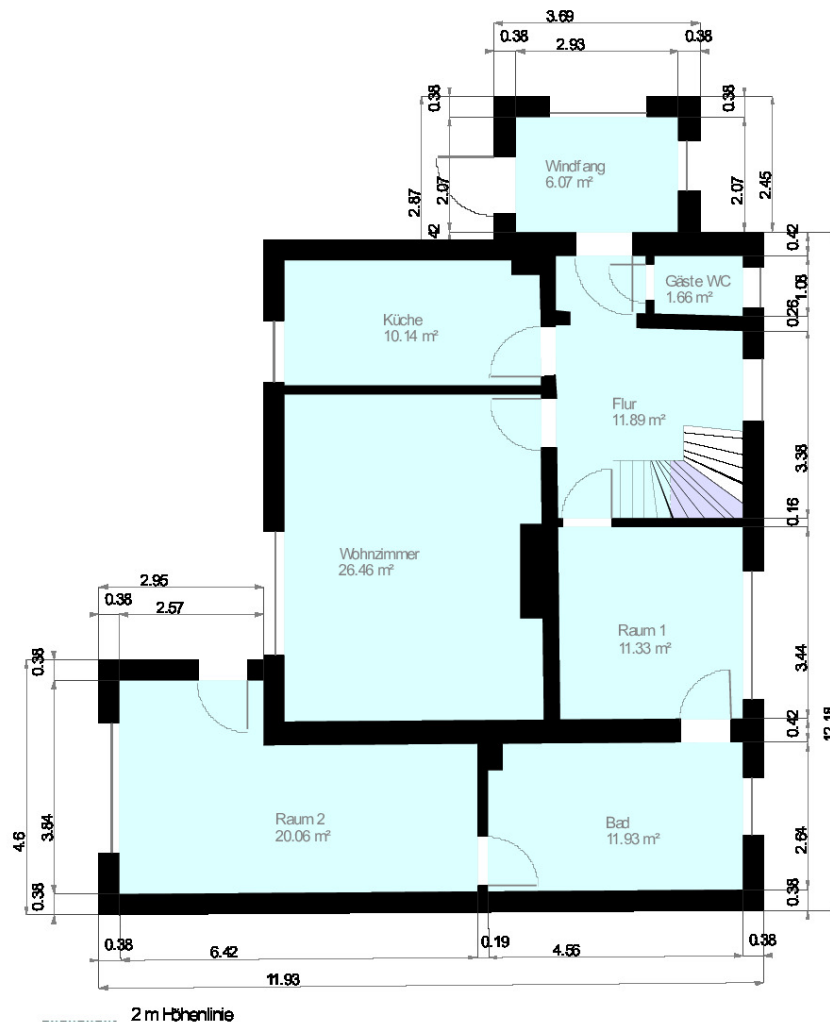
EG: 3D Darstellung



Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

EG: Grundriss



Wohnfläche 100%

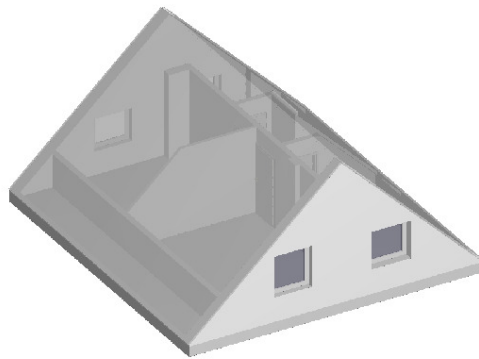
Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

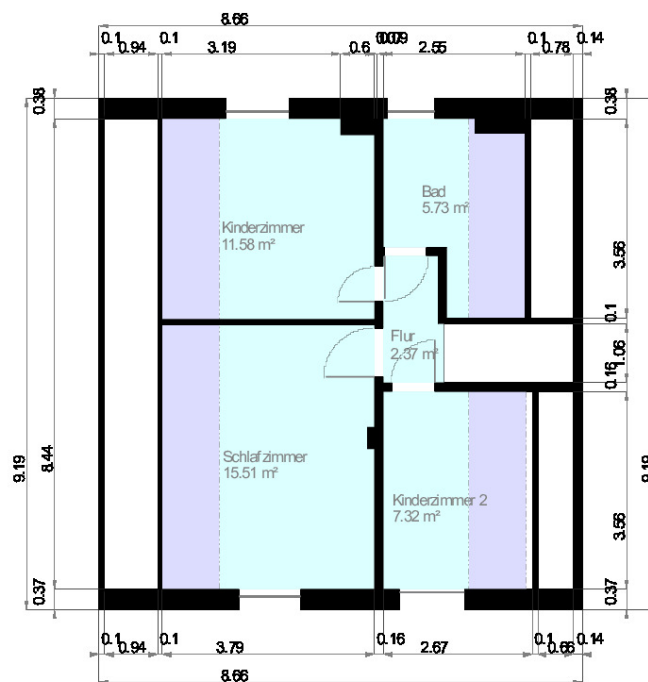
DG: 3D Darstellung



Exposé - Grundrisse

Objekt: Ruhland Straße 11 - 01979 Lauchhammer

DG: Grundriss



----- 1 m Höhenlinie
..... 2 m Höhenlinie

Maßstab 1 : 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Katasterplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 07.10.2034

Registriernummer: BB-2024-005358141

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Ruhlander Str. 11 01979 Lauchhammer		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	224,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" 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)

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 08.10.2024

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 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BB-2024-005358141

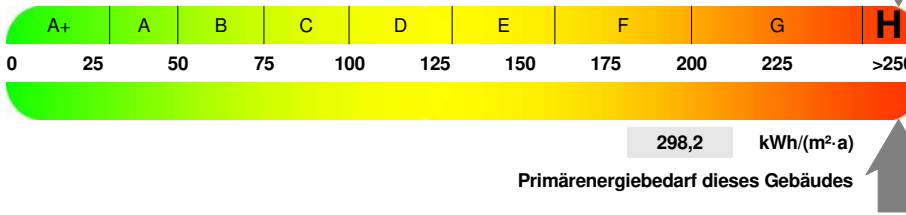
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **84,3** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

268,1 kWh/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **298,2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **114,2** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ¹

Ist-Wert **0,84** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

268,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

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

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

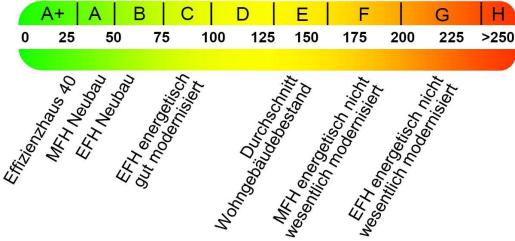
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
		Summe ⁸	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
	%	
	%	
	Summe ⁸	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

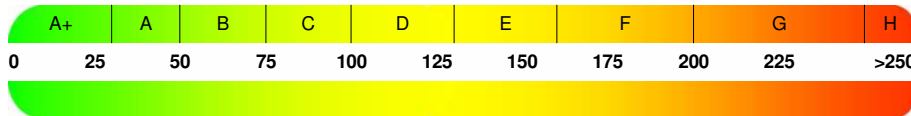
Registriernummer:

BB-2024-005358141

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



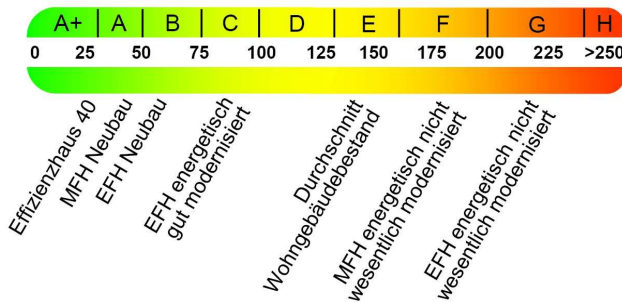
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2024-005358141

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	Allgemein	Beleuchtung - Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Oberste Geschossdecke - Dämmung nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der Außentür nach Maßgabe des GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ingenieurbüro Terfoort, Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

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

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Landkreis Spree-Neiße [Wokrejs Sprjewja-Nysa]

Katasterbehörde

Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

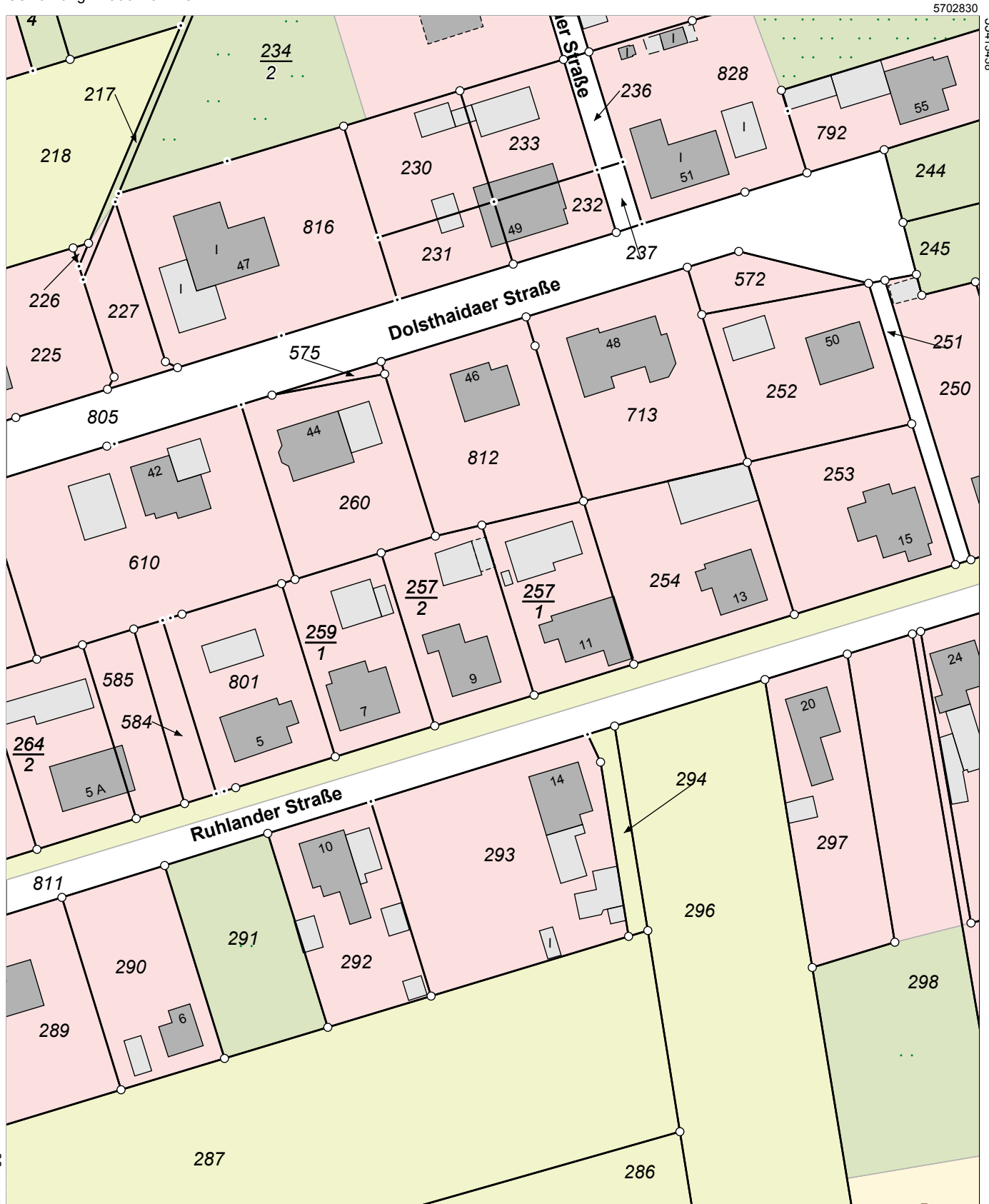
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.10.2024

Flurstück: 257/1
Flur: 19
Gemarkung: Lauchhammer

Gemeinde: Lauchhammer
Kreis: Oberspreewald-Lausitz [Górne Błota-Łużyca]



5702610

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl./09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl./19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Spree-Neiße [Sprjewja-Nysa] /OSL, Vom-Stein-Straße 30, 03050 Cottbus.