

Exposé

Zweifamilienhaus in Schleswig-Holstein - Neumünster

EFH/ZFH zurückgelegenes Haus mit urigem Garten, ruhige Lage in NMS Einfeld bei Kiel



Objekt-Nr. OM-214882

Zweifamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Milau

24536 Schleswig-Holstein - Neumünster
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.03.2021
Grundstücksfläche	1.221,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Jahr 1999 hat der jetzige Eigentümer (damals Projektleiter für Schwedische Fertighäuser) sich zur Aufgabe gemacht, dass Objekt von damals rund 55m² Wohnfläche zzgl. Vollkeller nicht nur zu vergrößern, sondern auch energetisch zu sanieren. Inspiriert durch das Buch „Vom Altbau zum Niedrigenergiehaus“ (Ingo Gabriel 1998) wurde zusammen mit befreundeten Architekten mit jahrzehntelanger Erfahrung geplant.

Kernziele waren:

- Isolierung auf den aktuellen Stand bringen
- Durch große Fensterflächen in Südausrichtung Wärmeenergie in den kühlen Monaten gewinnen
- Eine Kontrollierte Be- und Endlüftungsanlage mit Pollenfilter, die die Energie der erwärmten Luft gegen Frischluft austauscht. (in Coronazeiten sehr populär)
- Heizungsunterstützte Solaranlage mit Schichtenspeicher
- Einsatz eines Dänischen Kaminofens (Dauerbrandofen geregelt auch für Kohle)
- Aufstockung für mehr Wohnraum (eine der ersten Ferienwohnungen in Einfeld)

Ausstattung

Im Erdgeschoss finden Sie ein großes Studio mit Dänischen Ofen (Dauerbrand auch Kohle geregelt) und Echtholzboden. Von hier aus geht es in den Teilkeller, in dem sich 4 kleine Räume befinden (Lager, Solarschichtenspeicher mit 350 Ltr. und Lüftungsanlage In einem Keller befindet sich eine Grundwasserpumpe mit Anschluss an den Garten für die Bewässerung. Der Keller ist ein wenig renovierungsbedürftig (Tapeten) und ist nicht beheizt, wird aber durchlüftet (mit warmer Luft) über die Lüftungsanlage. Aufgrund der Heizungsanlage ist das Haus perfekt geeignet für die Ausstattung mit einer Wärmepumpe. (Die Vorlauftemperatur der Heizung lag in den letzten Jahren meistens bei 50-55°C und die 15KW Heizung war eher unterfordert - überschlüssig reichen 10KW Wärmepumpenleistung).

Über das Studio im EG geht es einige Treppenstufen in die offene Küche im Landhausstil. In einem Küchenschrank befindet sich die neue Brennwerttherme. Links kommt man in das Schlafzimmer mit Durchgang in das Bad mit Whirlpool und Dusche (Regendusche). Alle Räume im EG – außer der Hausflur - haben Rücklauf-Fußbodenheizung. Der Flur beinhaltet auch ein kleines Gäste-WC.

Im kleinen Flur im Obergeschoss erwarten Sie rechts ein kleines Gästezimmer mit 2 Betten und links der Eingang zur zweiten Wohnung mit Wohnküche (Holz), kleinem Bad/WC und dem kleinen Schlafzimmer. Auch hier geht es wieder ein paar Stufen hinab in das Studio mit Französischem Balkon. Der dort befindliche Zugang zum Spitzboden wäre noch für „kleine Abenteurer“ ausbaufähig bei einer max. Stehhöhe von ca. 130 cm.

Das Objekt hat Bayerwald Holzfenster mit Sprossen. Außen mit Aluminiumschale, die Wartungsfrei ist.

Es wird zurzeit als Ferienwohnung maximal zweiwochenweise vermietet und teilmöbliert verkauft. Somit können Sie sofort einziehen und mit der Zeit und in Ruhe das Objekt nach Ihren Wünschen umgestalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Vom Studio hat man Blick auf den Garten des über 1200m² großen Grundstückes und den 70m³ umfassenden (Schwimm)Teich. Der große Filteranlagenkeller neben dem 10m x 5m (am L-Schenkel 7m - Tiefe ca 1,5-1,8m) großen Teich hat einen bewährten Estrichboden. Die Filteranlage wurde entfernt. Hier lässt sich ohne Weiteres eine neue Anlage installieren oder aber man nutzt den Keller als Tauchbecken für eine Sauna. Am L- Bogen des Teiches 1,6-2,8m tiefen Teiches muss noch die 4 Meter lange Teichbrücke erneuert werden. Ab und zu finden sich auch Enten am Teich an, da die Anlage momentan wenig besucht wird. Auch ist das Grundstück, auf dem sich auch ein kleines Gartenhaus befindet, im Sommer so gut wie nicht einsehbar – somit kann man am Teich ungestört sonnenbaden. Zur hinteren Grundstücksgrenze befindet sich ein Wall (siehe Foto von der Entstehung).

Der alte Baumbestand besteht aus Äpfel-, Kirsch- und Pflaumenbäumen. Aber auch Haselnusssträucher sind zu finden. Von der ca. 20m² großen älteren Holz Terrasse blickt man auf eine über 20 Jahre alte Weinrebe (Spätburgunder) die im Herbst rund 20 kg Weintrauben trägt.

Mögliches Optimierungspotential: Es lässt sich bsw. noch ein weiteres Zimmer im Studio errichten.

Energetisch: Da der Heizungsverbrauchswert gering ist, ist der Einbau einer Wärmepumpe optimal. Hier besteht die Möglichkeit, eine Abluftanlage oder eine Luft/Wasseranlage zu installieren.

Virtueller Rundgang: <https://youtu.be/AP6CO6gBLAA>

Besichtigungen NUR bei berechtigtem und nachgewiesenem Kaufinteresse möglich (vorhandene Finanzierungsbestätigung mit ggf. ausreichendem Eigenkapital o.ä.). Anfragen ohne diese Informationen können NICHT mehr beantwortet werden.

Lage

Zurückgelegen an einer wenig befahrenen Straße mit geringer Geräuschkulisse liegt dieses Haus in NMS-Einfeld. Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 25 Kilometer südwestlich von Kiel. Es leben insgesamt rund 80.000 Einwohner in Neumünster.

Hamburg hat Blankenese – Kiel hat Düsternbrook und Neumünster hat den Stadtteil Einfeld mit See und dem Naturschutzgebiet Dosenmoor.

Vom Standort der Immobilie erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, etwa auch den Einfeld See (Badebuchten und Wassersportmöglichkeiten) oder das benachbarte Dosenmoor (ältestes Hochmoor Europas). Auch sind naturbelassene Ökowieden für z.B. einen Spaziergang mit dem Vierbeiner in 5 Minuten zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. 2 Buslinien in 5 Minuten fußläufig – ebenfalls sind Sie in 5 Minuten auf dem Autobahnzubringer zur A7.

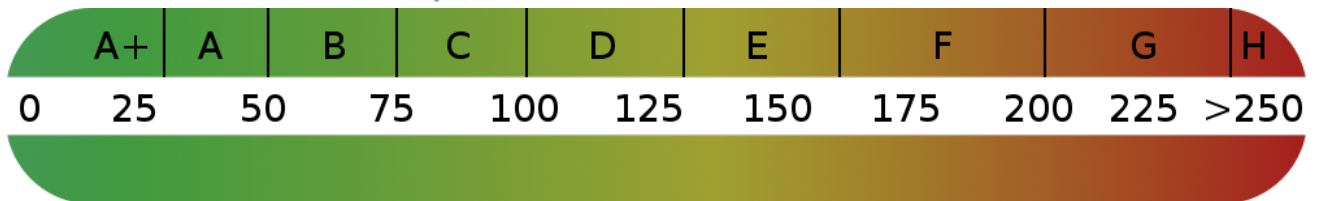
Den Bahnhof Einfeld erreichen Sie mit dem Auto ebenfalls in 5 Minuten (Neumünster 10 Min.), genauso wie einige Einkaufszentren, alle Schularten (Waldorfschule ca 500m) und Ärzte. Nach Kiel und Hamburg brauchen sie nur wenig länger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus von der Auffahrt/Strassen

Exposé - Galerie



Fensterfront



Kamin

Exposé - Galerie



Schrank



Panorama Studio EG

Exposé - Galerie



Panorama Bad



Landhausküche EG

Exposé - Galerie



Küche OG



Studio OG

Exposé - Galerie



Solarspeicher Keller Nord-Ost



Keller SO

Exposé - Galerie



Lüftungsanl. m. Schalldämpfer



Keller SW



Keller NW

Exposé - Galerie



Grundstück Apfelblüte



Am Teich Richtung Haus

Exposé - Galerie



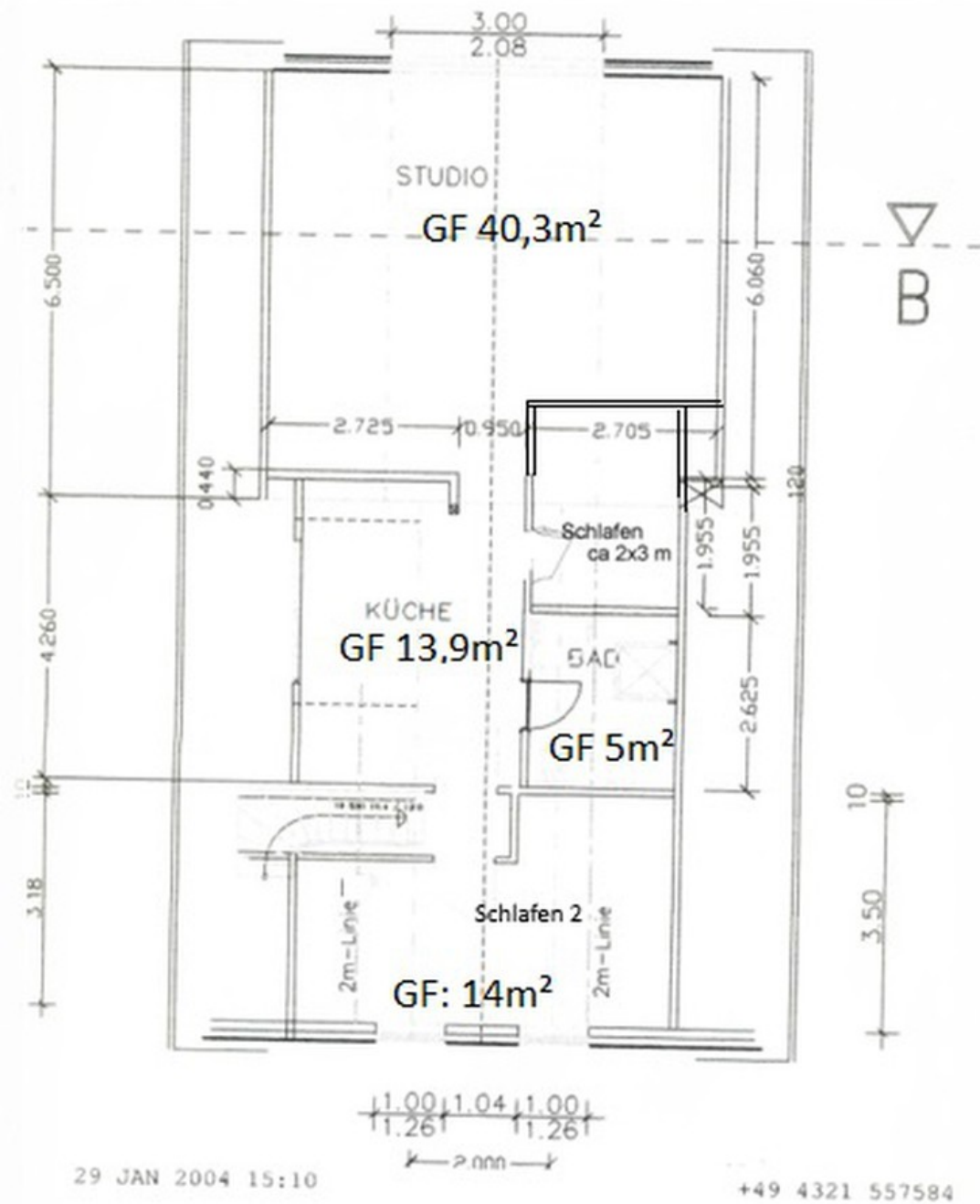
TEich

Exposé - Grundrisse



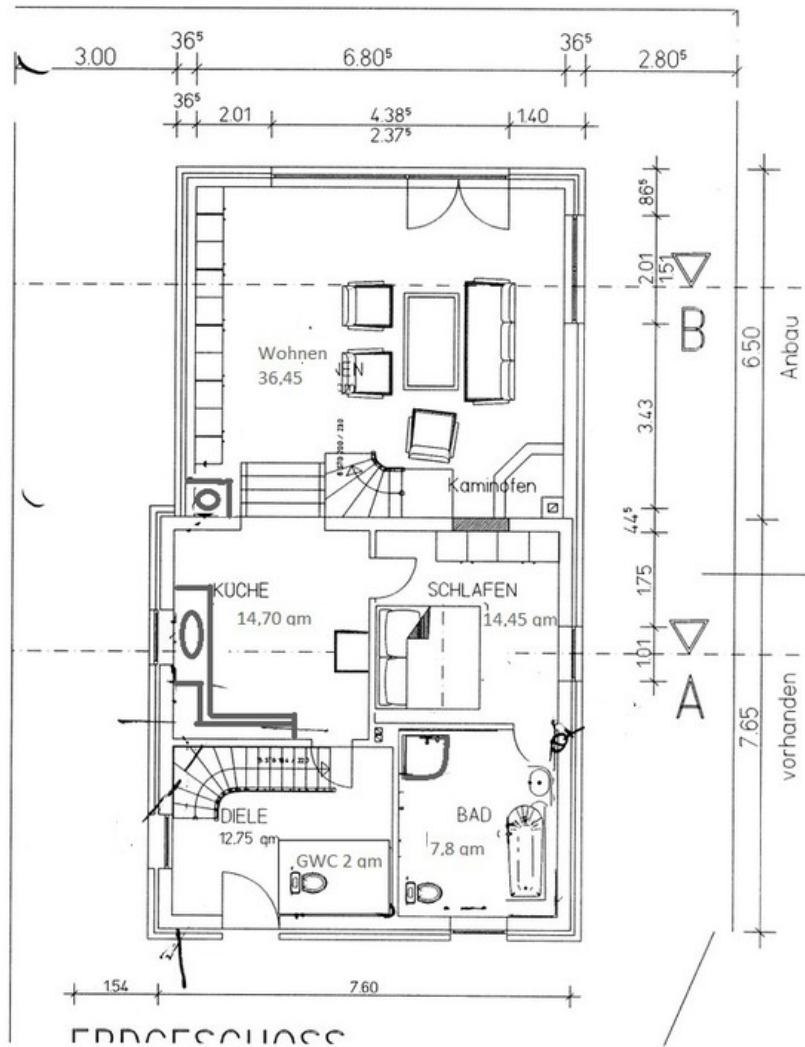
Satelitenaufnahme Krückenkrug

Exposé - Grundrisse



Grundflächen OG

Exposé - Grundrisse



Wohnflächen EG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 1/22

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

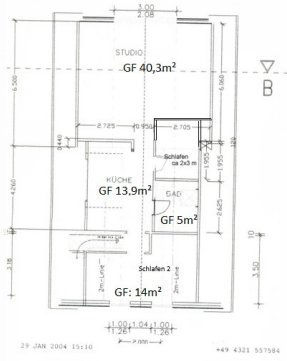
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 10.01.2032 Ausweis ID 12320014 Registriernummer SH-2022-003914301

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse	Krückenkrug, 39, 24536 Schleswig-Holstein - Neumünster	
Gebäudeteil	Wohnen	
Baujahr Gebäude ³	2000	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	168 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: Warmwasser Lüftung
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme <input type="checkbox"/>	
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	



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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

10.01.2022

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall 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

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert 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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

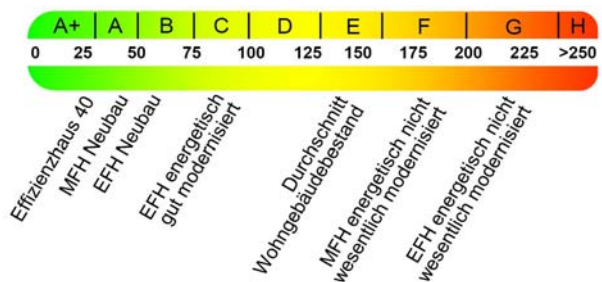
Art	Deckungsanteil		Anteil Pflichterfüllung
		%	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



7

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 m² 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 des §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 SH-2022-003914301

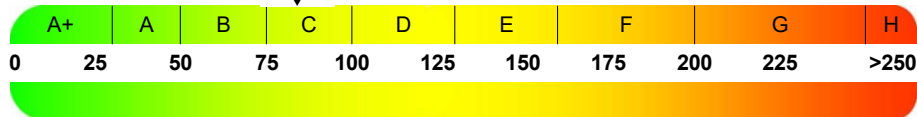
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

84 kWh/(m²a)

20 kg/(m²a)
CO² Treibhausgas
Emissionen



Primärenergieverbrauch

92 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

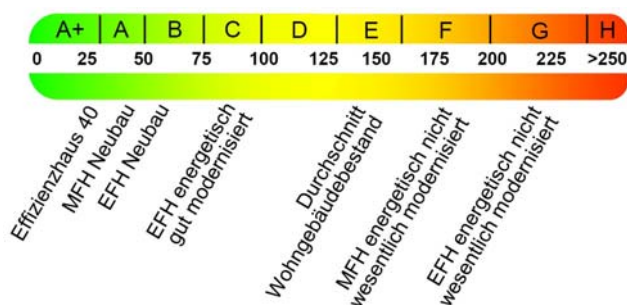
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
04.2018	3.2019	Erdgas	1.1,	14155	2547.9	11607.1	1.2
4.2019	3.2020	Erdgas	1.1,	10650	1917	8733	1.13
4.2020	3.2021	Erdgas	1.1,	13455	2421.9	11033.1	1.06

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer SH-2022-003914301

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

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

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 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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises