

Exposé

Einfamilienhaus in Adendorf

Exklusives Null-Energie-Einfamilienhaus in Sackgassenlage.



Objekt-Nr. OM-329442

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.099.000 €**

Ansprechpartner:
Viktor Felk
Telefon: 0171 4029464

21365 Adendorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lage: Ruhige Sackgassenlage mit Wendehammer, Adendorf (Landkreis Lüneburg)

Grundstück: 2000 m², massive Galabauwand, keramisches Klinkerpflaster, Kräutergarten, Obstbäume, Grundwasserpumpe, automatisches Bewässerungssystem

Gebäude: Massive Bauweise (Beton, Kalksandstein), 4 m Deckenhöhe, leicht getönte Alufenster

Keller: Vollunterkellert

Garagen: Doppelgarage

Außenbereich: Vollüberdachte Terrasse

Dieses außergewöhnliche Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage mit Wendehammer und bietet eine ideale Umgebung für Familien sowie beste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur.

Auf dem großzügigen 2000 m² großen Grundstück gibt es nicht nur reichlich Platz für Entspannung, sondern auch Spielraum für zusätzliche Bauvorhaben, da die Grundflächenzahl (GRZ) noch nicht ausgeschöpft ist. Es ist durch eine massive Galabauwand vollständig umzäunt und hochwertig gestaltet mit keramischem Klinkerpflaster. Ein gepflegter Kräutergarten, zwei große Kirschbäume, ein Pflaumenbaum sowie verschiedene Beerensträucher laden zum Genießen und Verweilen ein. Die Bewässerung erfolgt bequem über eine Grundwasserpumpe mit einem automatischen Bewässerungssystem.

Das Haus wurde in massiver Bauweise aus Beton und Kalksandstein errichtet und besticht durch hohe Bauqualität und Langlebigkeit. Die beeindruckende Raumhöhe von 4 Metern verleiht dem Haus ein großzügiges und offenes Raumgefühl, während die leicht getönten Fensterscheiben mit Alufensterrahmen für angenehmes Licht und Schutz sorgen.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Eine geräumige Doppelgarage schützt Ihre Fahrzeuge und bietet Platz für weitere Lagermöglichkeiten.

Eine vollüberdachte Terrasse bietet das ganze Jahr über einen komfortablen Aufenthaltsbereich im Freien und rundet das luxuriöse Gesamtbild ab.

Ausstattung

Energie und Technik:

89 kWp Photovoltaikanlage, 100 kWh Speicher

Energieeffizienzklasse A+

60 kW Hausanschluss

KNX-Bussystem, Miniserver, Smarthome

Wärmepumpe, Frischwasserstation

Fußbodenheizung

Lüftungsanlage

Innenausstattung:

Einbauküche (5-fach lackiert, Liebherr, Gaggenau, Miele-Geräte)

Italienische Designertüren (Longhi)

Spanische Fliesen (Peronda)

Drei Badezimmer (Master-Bad mit Badewanne)

Eingangstür aus Marmor Nero Portoro

Außenbereich: Vollüberdachte Terrasse

Energie und Technik:

Photovoltaikanlage: Die leistungsstarke PV-Anlage mit 89 kWp und einem 100 kWh Speicher ermöglicht eine nahezu autarke Energieversorgung. In Kombination mit einem Elektroauto kann dieses bis zu 9 Monate im Jahr kostenlos geladen werden.

Energieeffizienz: Energieeffizienzklasse A+ sorgt für ein nachhaltiges Wohnen mit geringen Energiekosten.

Hausanschluss: Der 60 kW starke Hausanschluss gewährleistet eine zuverlässige Stromversorgung.

Smart Home: Smarthome-Technologie mit einem modernen KNX-Bussystem und Miniserver ermöglicht die Steuerung und Überwachung des Hauses aus der Ferne – ob Heizungsanlage, Licht oder Sicherheitssystem.

Wärmepumpe: Eine effiziente Wärmepumpe mit Frischwasserstation sorgt für Warmwasser und Heizung.

Heizung: Eine komfortable Fußbodenheizung ist in allen Räumen installiert.

Lüftung: Eine integrierte Lüftungsanlage sorgt für ein stets angenehmes Raumklima.

Innenausstattung:

Küche: Die exklusive Einbauküche überzeugt durch 5-fach lackierte Fronten und eine hochwertige Ausstattung. Sie umfasst einen Liebherr Side-by-Side Kühl- und Gefrierschrank, ein Gaggenau Vollflächeninduktionskochfeld sowie Miele-Geräte wie Backofen, Einbaukaffeemaschine, Mikrowellenofen und zwei Geschirrspüler.

Türen: Italienische Designertüren des renommierten Herstellers Longhi verleihen dem Haus eine besondere Note.

Fliesen: Die Böden und Wandflächen sind mit exklusiven spanischen Fliesen des Herstellers Peronda ausgestattet, die durch ihre außergewöhnliche Qualität und ihr stilvolles Design überzeugen.

Badezimmer: Das Haus verfügt über drei vollwertige Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Duschen und WCs. Das Master-Badezimmer bietet zusätzlich eine luxuriöse Badewanne für besonderen Komfort.

Eingang: Die maßgefertigte Eingangstür aus edlem Marmor Nero Portoro setzt bereits beim Betreten ein eindrucksvolles Statement.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus kombiniert luxuriöses Design, nachhaltige Energieversorgung und modernste Technik.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Adendorf – Leben im Landkreis Lüneburg

Dieses exklusive Null-Energie-Haus liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Adendorf, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Lüneburg. Die ruhige Sackgassenlage mit Wendekreis bietet nicht nur Privatsphäre und Sicherheit, sondern auch eine perfekte Umgebung für Familien oder Menschen, die einen entspannten Rückzugsort suchen.

Adendorf verbindet ländliche Idylle mit städtischer Nähe. Nur wenige Minuten von der Hansestadt Lüneburg entfernt, genießen Sie hier eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Umgebung. Auch Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote bereichern das Leben in dieser Region.

Die Umgebung lädt mit ihrer naturnahen Landschaft zu Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Jogging, Radfahren oder Golfen ein – der Golfplatz Adendorf ist nur einen Steinwurf entfernt. Dank der guten Anbindung an die B4 sowie die Autobahn A39 ist auch Hamburg in kurzer Zeit erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und exzellenter Anbindung macht Adendorf zu einem der gefragtesten Wohnorte im Landkreis Lüneburg – ideal für alle, die einen gehobenen Lebensstil in einer entspannten, dennoch zentralen Umgebung schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

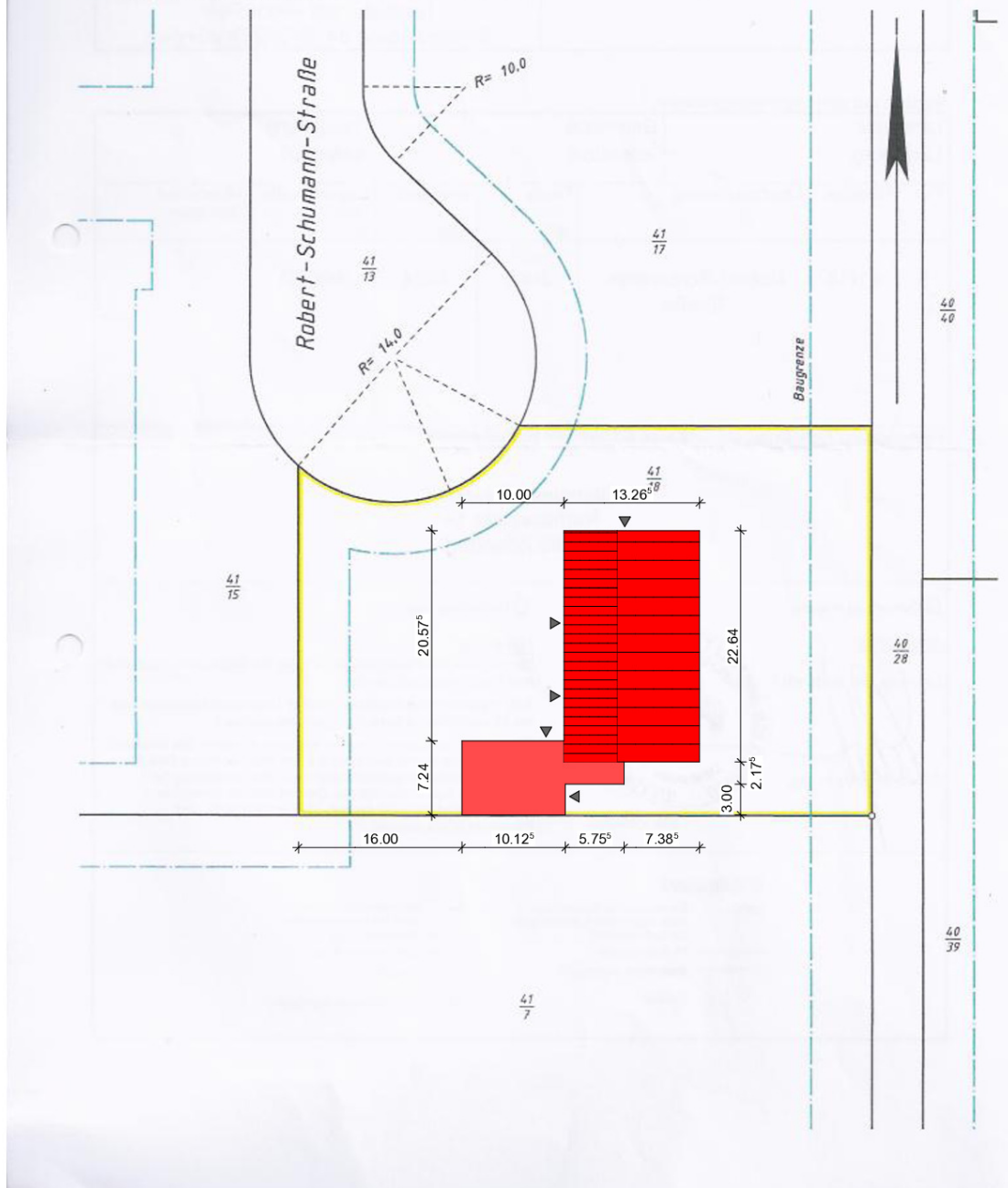


Exposé - Grundrisse

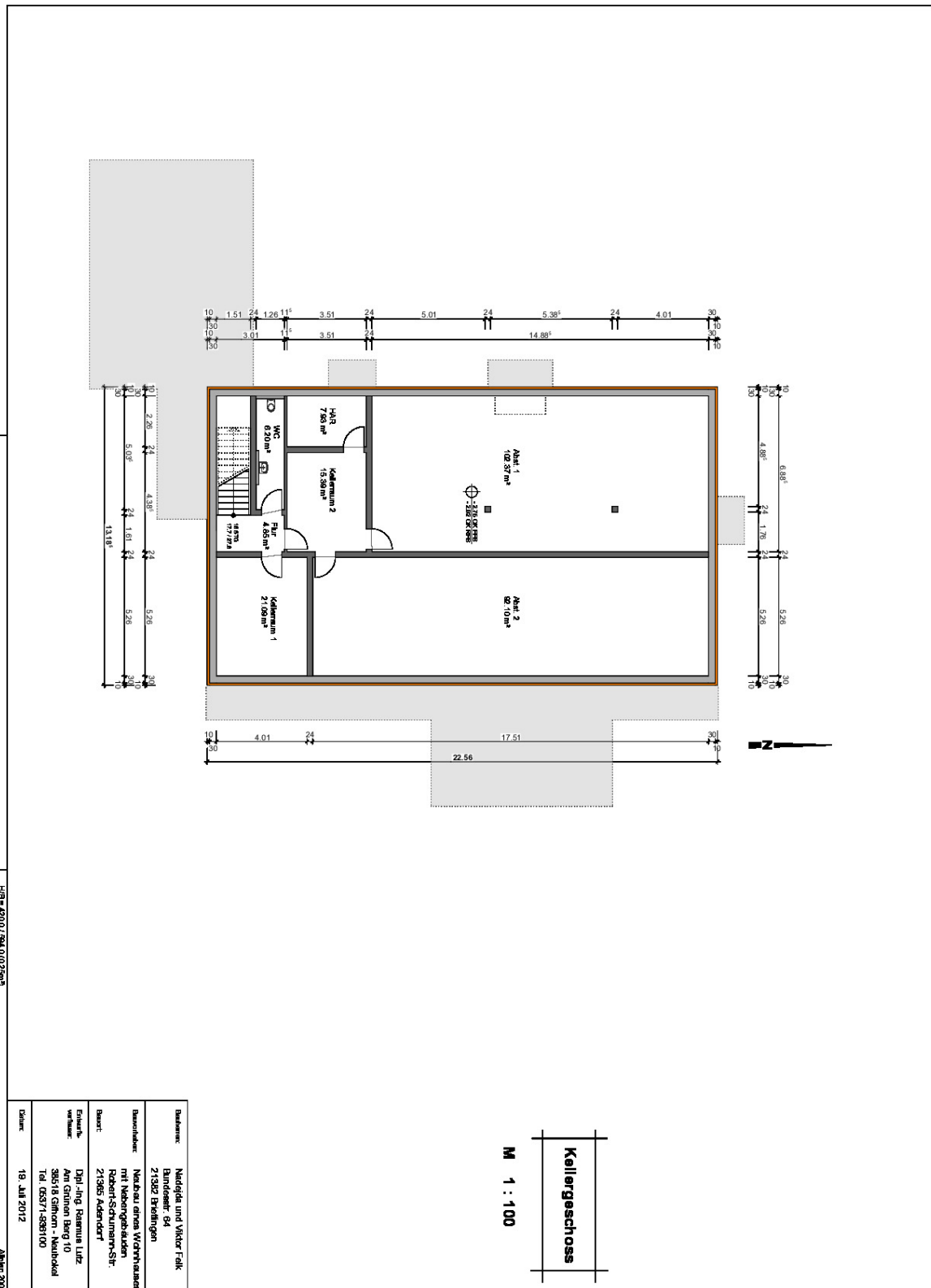
Gemeinde: Adendorf
Gemarkung: Adendorf
Flur: 6
Maßstab: 1:500
Gesch.B.Nr.: 113186

Stand vom 08.08.2011

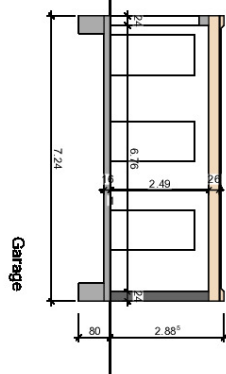
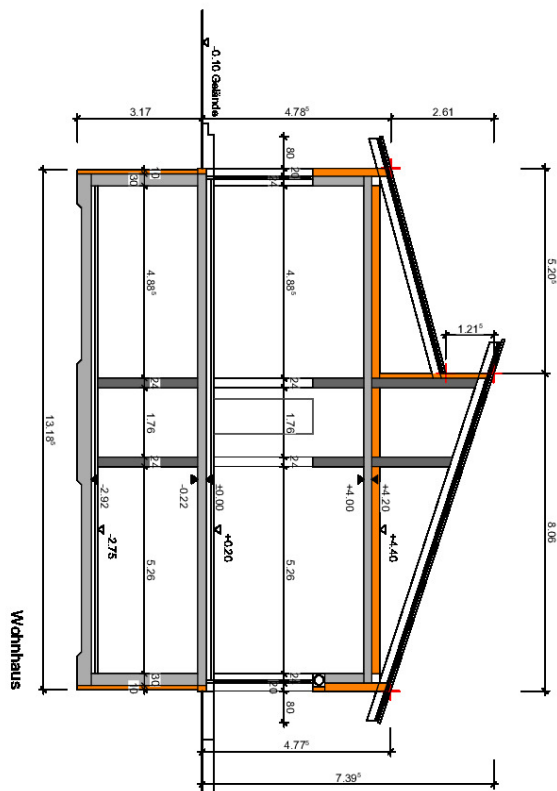
Dipl.-Ing. M. LEPTIEN
Dipl.-Ing. C. KIEPKE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratender Ingenieur
Tel. (0 41 31) 87 20 40 Fax 87 20 429
E-Mail-Adresse: mail@lk-vermessung.de
Internet: www.lk-vermessung.de
Stadtkoppel 2
21337 Lüneburg



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



M 1 : 100

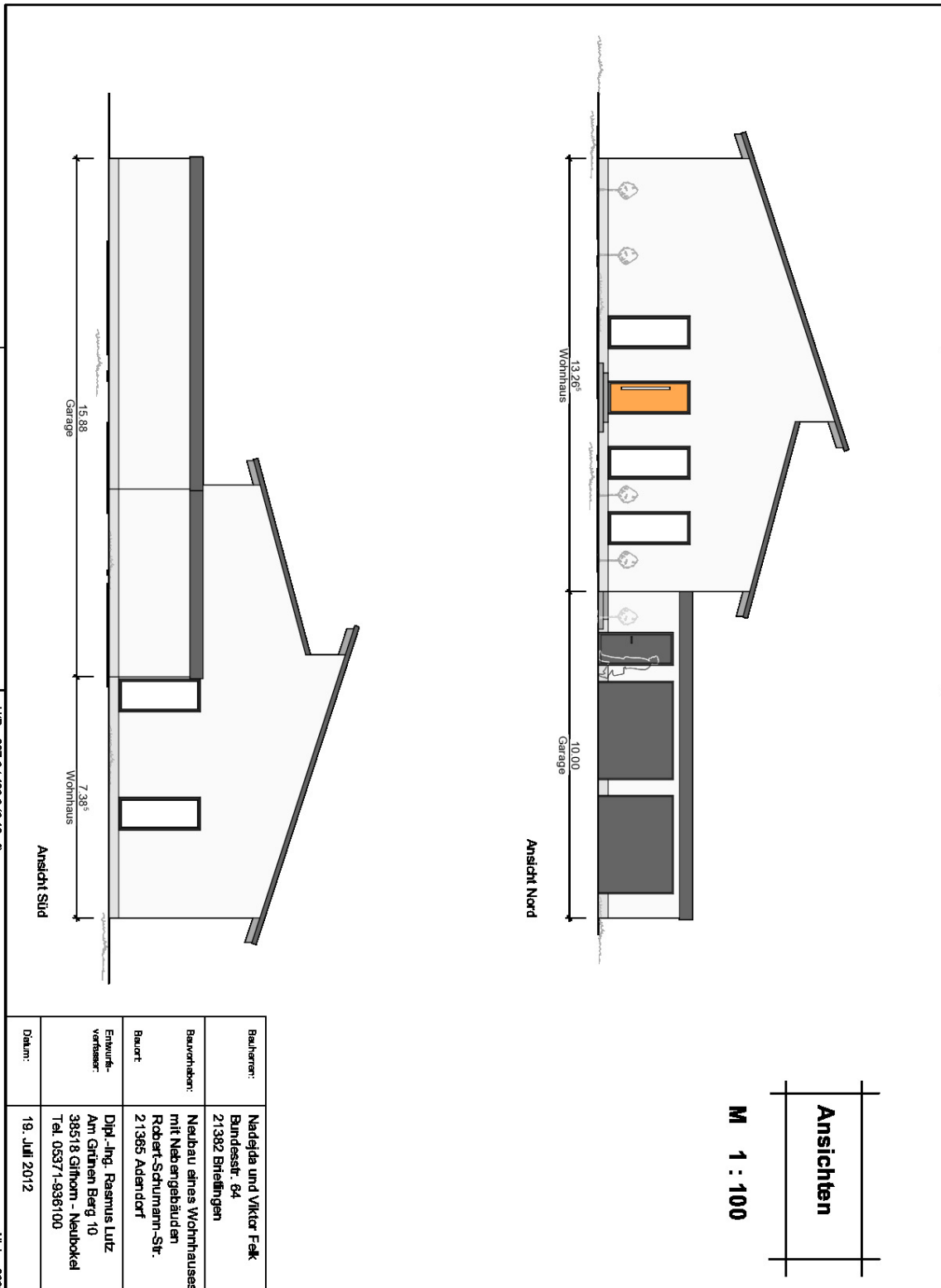
Schnitt

Bauherrn:	Nadelfda und Viktor Falk Bundesstr. 64 21382 Bittelnggen
Bauverhaken:	Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäuden Robert-Schumann-Str. 21385 Adendorf
Bauart:	
Entwurfs- verfasser:	Dipl.-Ing. Rasmus Lutz Am Grünen Berg 10 38518 Ginhorn - Neulbckel Tel. 05371-938100
Datum:	19. Juli 2012

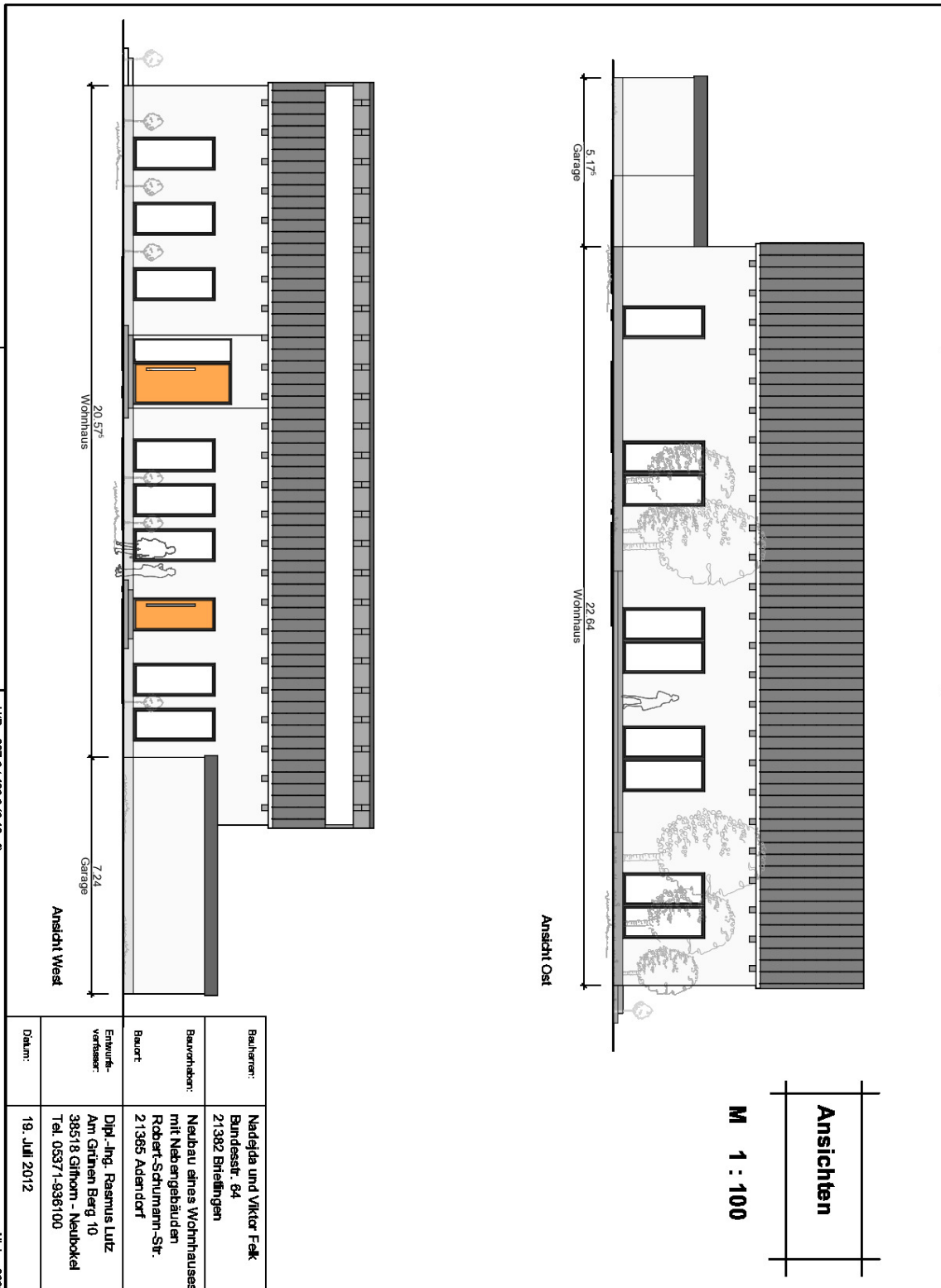
HfB = 297,0 / 420,0 (0,12m²)

Alpian 2008

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

2012-07 _ FELK - NEUBAU EFH				
NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Auflistung von Räumen		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: NGF			DATUM/ZEIT: 20.07.2012 08:14	
			ERSTELLER: th	
BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
EG				
<u>Nutzfläche NF</u>				
	Bad	a	5.385*4.010	21.594 m ²
			Summe Raum	21.59 m ²
	Bibliothek	a	4.010*3.780	15.078 m ²
			Summe Raum	15.08 m ²
	Büro 1	a	2.280*0.625	1.413 m ²
			4.885*2.125	10.381 m ²
			6.280*4.010	25.103 m ²
			Summe Raum	36.90 m ²
	Büro 2	a	3.500*3.135	10.973 m ²
			4.885*1.385	6.766 m ²
			Summe Raum	17.74 m ²
	Garage	a	9.645*6.780	65.200 m ²
			Summe Raum	65.20 m ²
	HWR	a	4.010*1.635	6.556 m ²
			Summe Raum	6.56 m ²
	Küche / Essen	a	2.500*0.240	0.600 m ²
			5.125*4.010	20.551 m ²
			4.885*1.000	4.885 m ²
			Summe Raum	26.04 m ²
	Schlafen	a	5.280*5.010	26.353 m ²
			Summe Raum	26.35 m ²
	Terrasse	a	9.940*1.500	14.910 m ²
			8.010*3.800	30.438 m ²
			12.700*1.500	19.050 m ²
			Summe Raum	64.40 m ²
	WC 1	a	4.010*1.885	7.559 m ²
			Summe Raum	7.56 m ²
	WC 2	a	3.280*1.510	4.923 m ²
			Summe Raum	4.92 m ²
	Wohnen	a	8.010*5.280	42.133 m ²
			Summe Raum	42.13 m ²
			Summe NF	334.47 m ²
				SEITE: 1

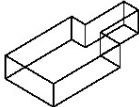
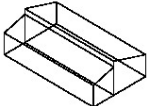
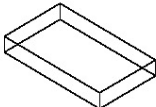
Exposé - Grundrisse

2012-07 _ FELK - NEUBAU EFH				
NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Aufzählung von Räumen		Berechnungsergebnisse werden aus den internen exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: NGF		DATUM/ZEIT: 20.07.2012 08:14		
		ERSTELLER: th		
BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
Technische Funktionsfläche TF				
	Geräte	a	5.555*1.620	8.999 m ²
			Summe Raum	9.00 m ²
			Summe TF	9.00 m ²
Verkehrsfläche VF				
	Diele	a	2.385*0.625	1.491 m ²
			3.875*2.635	10.211 m ²
			Summe Raum	11.70 m ²
	Flur	a	13.260*1.760	23.338 m ²
			Summe Raum	23.34 m ²
	Treppe	a	1.510*1.410	2.129 m ²
			Summe Raum	2.13 m ²
			Summe VF	37.17 m ²
			Nettogrundfläche EG	380.64 m²
KG				
Nutzfläche NF				
	Abst. 1	a	14.885*6.885	102.483 m ²
			-(0.240*0.240)	-0.058 m ²
			-(0.240*0.240)	-0.058 m ²
			Summe Raum	102.37 m ²
	Abst. 2	a	17.510*5.260	92.103 m ²
			Summe Raum	92.10 m ²
	Kellerraum 1	a	5.260*4.010	21.093 m ²
			Summe Raum	21.09 m ²
	Kellerraum 2	a	4.385*3.510	15.391 m ²
			Summe Raum	15.39 m ²
	WC	a	4.919*1.260	6.198 m ²
			Summe Raum	6.20 m ²
			Summe NF	237.15 m ²
				SEITE: 2

Exposé - Grundrisse

2012-07 _ FELK - NEUBAU EFH				
NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Aufzählung von Räumen		Berechnungsergebnisse werden aus den internen exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: NGF		DATUM/ZEIT: 20.07.2012 08:14 ERSTELLER: th		
BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
Technische Funktionsfläche TF				
	HAR	a	3.510*2.260	7.933 m ²
			Summe Raum	7.93 m ²
			Summe TF	7.93 m ²
Verkehrsfläche VF				
	Flur	a	3.010*1.611	4.849 m ²
			Summe Raum	4.85 m ²
			Summe VF	4.85 m ²
Nettogrundfläche KG				249.93 m²
Nutzfläche (NF)	Verkehrsfläche (VF)	Technische Funktionsfläche (TF)	NGF gesamt	
571.62 m ²	42.02 m ²	16.93 m ²	630.57 m ²	
				SEITE: 3

Exposé - Grundrisse

2012-07 _ FELK - NEUBAU EFH			
BRUTTORAUMINHALTE NACH DIN277			
Auflistung von Geschossen		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG: BRI / BGF		DATUM/ZEIT: 19.07.2012 22:35 ERSTELLER: th	
BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNGEN	RAUMINHALT
EG			
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen			
	BRI / BGF Garage	1 * 10.000*7.240*2.955	213.942 m³
		1 * 3.000*0.125*2.955	1.108 m³
		1 * 5.880*2.175*2.955	37.791 m³
	BRI / BGF Haus EG	1 * 22.640*5.205*5.382	634.261 m³
		1 * 22.640*8.060*5.984	1092.029 m³
Summe a			1979.13 m³
Bruttorauminhalt EG			1979.13 m³
KG			
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen			
	BRI / BGF Haus KG	1 * 22.580*13.185*3.170	942.928 m³
	Summe a		
Bruttorauminhalt KG			942.93 m³
			SEITE: 1

Exposé - Grundrisse

2012-07 _ FELK - NEUBAU EFH			
BRUTTORAUMINHALTE NACH DIN277			
Auflistung von Geschossen		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG: BRI / BGF		DATUM/ZEIT: 10.07.2012 22:35 ERSTELLER: th	
BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNGEN	RAUMINHALT
BRI a	BRI b	BRI c	BRI gesamt
2922.06 m³	0.00 m³	0.00 m³	2922.06 m³
			SEITE: 2

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 08.10.2033

Registriernummer: NI-2023-004752983

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Robert-Schumann-Straße 5, 21365 Adendorf		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	490 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik, Geothermie, Geothermie	Verwendung: Stromerzeugung, Warmwasser, Heizung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Hans J. Broda
Venloer Straße 310-316
50823 Köln

Unterschrift des Ausstellers




Ausstellungsdatum 09.10.2023

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 08.08.2020

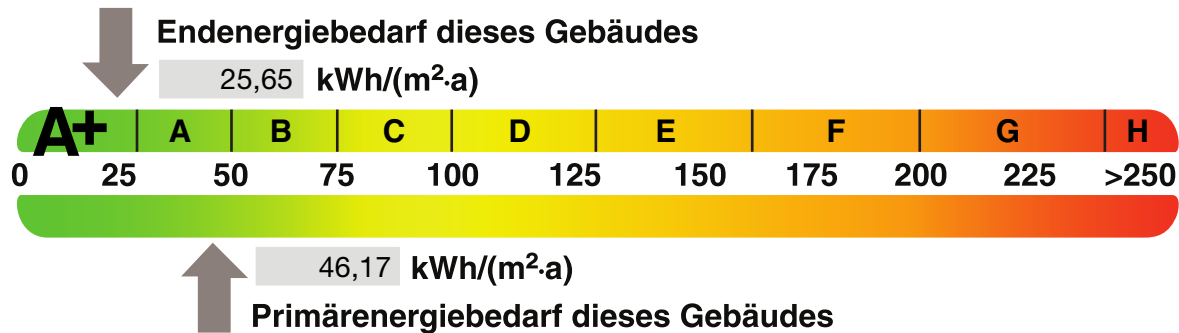
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004752983

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,36 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

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]

25,65 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

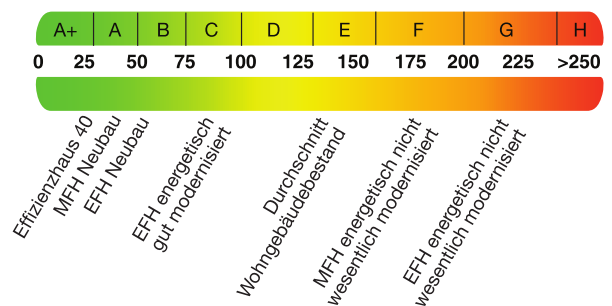
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

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 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 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

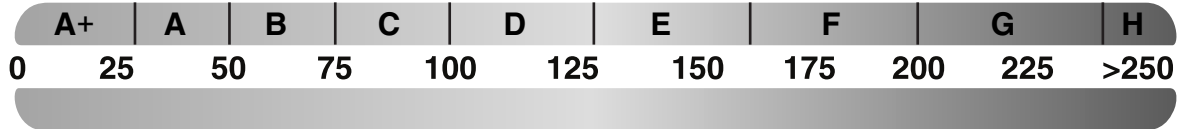
Registriernummer: NI-2023-004752983

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

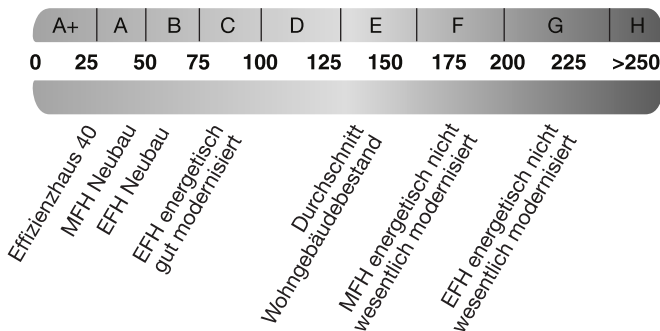
kWh/(m²·a)

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 die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ 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 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2023-004752983

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
			<input 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"/>	<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:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises