



JETZT oder NIE: Qualität, Energieeffizienz und perfekte Lage – Ihr Zuhause zum Wohlfühlen!

Objekt: 2024-120 • Toppenstedter Kirchweg 14 • 21376 Salzhausen
598.000,00 €



ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

info@bn-immobilienwerk.de
www.dein-immobilienwerk.de



Daten

Preise

Kaufpreis	598.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt
Innen-Provision	3,57 % inkl. MwSt

Flächen

Wohnfläche	ca. 195 m ²
Nutzfläche	ca. 118 m ²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.119 m ²
Anzahl sep. WC	1

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 1 Garage
Terrasse	Ja

Zustand

Baujahr	2011
---------	------

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	79,33 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.07.2034
Baujahr lt.	1991
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,9 km
Dist. Grundschule (km)	1,9 km
Dist. Realschule (km)	2,1 km
Dist. Gymnasium (km)	2,1 km
Dist. Autobahn (km)	8,4 km
Dist. Zentrum (km)	1,2 km

Geografische-Angaben

PLZ	21376
Ort	Salzhausen



Beschreibung

Warum neu bauen?

Erleben Sie in diesem freistehenden Bungalow ein exklusives Wohngefühl und profitieren Sie von einem hochwertig und langlebig errichteten Zuhause.

Ihr Traumhaus erwartet Sie in bester Lage und in einer angenehmen Nachbarschaft am beliebten Stiepelsberg in Salzhausen. Die idyllische und ruhige Wohnlage macht diesen ursprünglich im Jahr 1962 erbauten und 2011 umfassend sanierten und erweiterten Bungalow besonders attraktiv.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.119 m² großen Grundstück und präsentiert sich in einem erstklassig gepflegten Zustand. Mit rund 195 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 118 m² Nutzfläche bietet dieses Haus ausreichend Raum für die ganze Familie – und das alles bequem auf einer Ebene.

Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die viel Gestaltungsspielraum für Ihre individuellen Wünsche bieten. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine zeitlose Küche, ein elegantes Badezimmer sowie ein zeitlos gestaltetes Gäste-WC. Der großzügige Wohnbereich mit Kamin und einer beeindruckenden Fensterfront zum Garten verleiht dem Haus eine besondere Exklusivität. Zwei Terrassen laden dazu ein, die warmen Sommerabende in privater Atmosphäre zu genießen – ob beim Sonnenbaden oder beim gemütlichen Beisammensein am Feuer. Für angenehmen Schatten sorgen die beiden praktischen Markisen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen sowohl ein Carport als auch eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Ein großer Gartenschuppen bietet zusätzlichen Platz für Geräte und Gartenmöbel. Der Teilkeller mit angenehmer Deckenhöhe schafft weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Zu den weiteren Highlights zählen eine automatische Gartenbewässerung sowie ein Lüftungssystem im Keller.

Diese attraktive Immobilie kann nach Vereinbarung Ihr neues Zuhause werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!



Lage

Salzhausen ist als 1000-jähriger Heideort mit idealer Lage südlich von Hamburg und in Nähe zur Salzstadt Lüneburg ausgerichtet. Die ca. 5.000 Einwohner Salzhausens genießen eine hervorragende Infrastruktur. Sie finden hier diverse Supermärkte, viele kleine Geschäfte, mehrere Ärzte, Apotheken und ein vielfältiges Gastronomieangebot. Sämtliche Schulformen sowie zwei Kindergärten und eine Krippe befinden sich im Ort. Die Naturlandschaft mit Wäldern, Wiesen u. Feldern, durchzogen vom Heideflüsschen Luhe, lädt zum Wandern, Radeln u. Paddeln ein. Salzhausen beeindruckt mit tollen Freizeitangeboten für Jung und Alt. Viele Sportvereine, ein Schützenverein, ein beheiztes Freizeitbad und vieles mehr hat Salzhausen zu bieten!

Perfekter könnte die Lage nicht sein: Salzhausen liegt unweit der A7 südlich von Hamburg. Keine 50 km ist die Elbmetropole entfernt. Und in nur 30 Autominuten ist man in Lüneburg, in nur 20 Minuten mitten im Naturschutzgebiet Lüneburger Heide.

Ausstattung

- Freistehender Bungalow im exklusiven Stil
- Baujahr 1962, Sanierung und Erweiterung 2011
- hochwertige Holzfenster mit 3-fach-/ und 2-fach-Verglasung
- Grundstücksfläche ca. 1.119 m²
- Wohnfläche ca. 195 m² auf einer Ebene
- Nutzfläche ca. 118 m² (inkl. Teilkeller mit angenehmer Deckenhöhe)
- 5 individuell gestaltbare Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und großer Fensterfront zum Garten
- Küche, Bad und Gäste-WC in zeitlosem Design
- Zwei Terrassen mit Markisen für Sonne und Schatten
- Carport und Garage mit elektrischem Tor
- Großer Gartenschuppen
- uneinsehbar angelegter Garten
- Automatische Gartenbewässerung
- Lüftungssystem im Keller
- Ruhige, private Lage am Stiepelsberg in Salzhausen

Impressionen



Großzügige Auffahrt



Außenansicht



Garten und Terrasse mit Markise!

Impressionen



Zugang Garage



Idylle & Natur pur



Terrasse mit Abendsonne & Markise!

Impressionen



Arbeiten mit Blick ins Grüne



Extra hohe Decke,



offene Balkenlage,

Impressionen



& viel Licht!



Große Räume!



Echtholzdielen

Impressionen



Essen



Wohnen



Wohnen

Impressionen



Wohnen



Wohnen



Wohnen

Impressionen



Schlafen



Bad



Bad

Grundriss

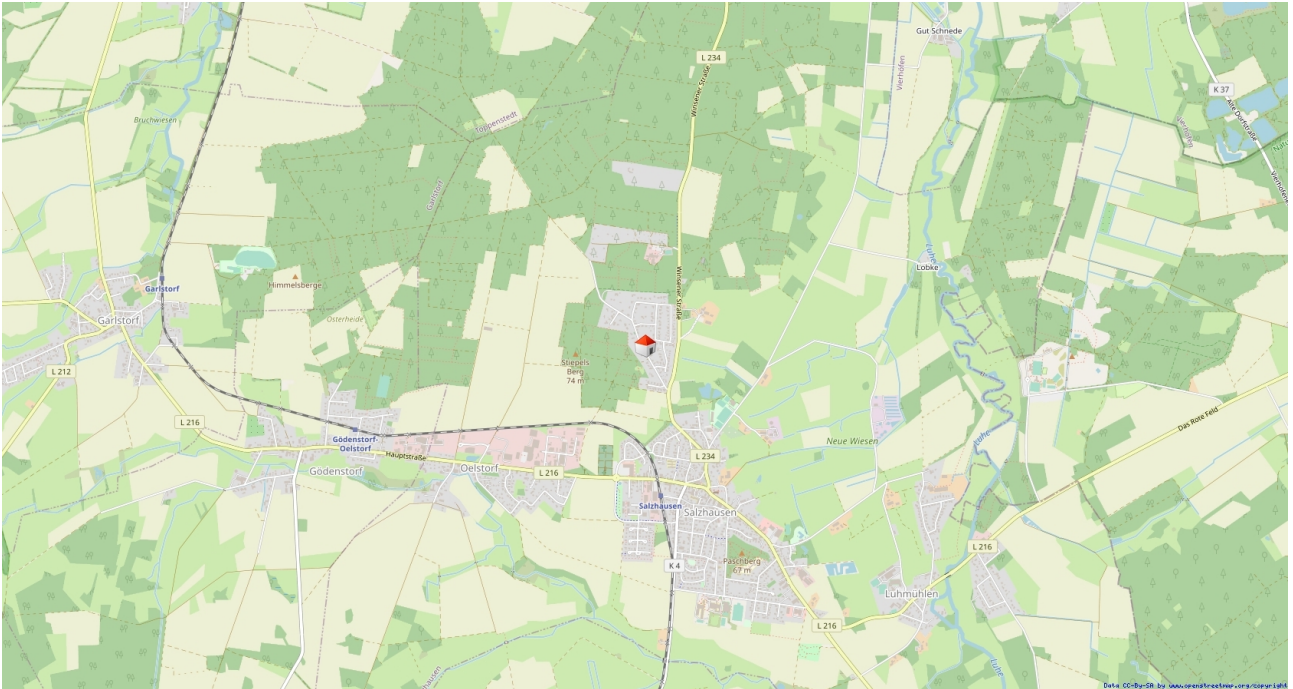


LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Gäste-WC
- 03 Zimmer
- 04 Zimmer
- 05 Zimmer
- 06 Schuppen
- 07 Waschen
- 08 Bad
- 09 Schlafen
- 10 Wohnen
- 11 Essen
- 12 Küche
- 13 Büro/Gast
- 14 Terrasse
- 15 Terrasse

Grundriss

Lageplan



Lageplan



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 11.07.2034

Registriernummer: NI-2024-005212672

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Toppenteder Kirchweg 14 21376 Salzhausen	
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude ³	1962	
Baujahr Heizung ^{3,4}	1991	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A ₀)	261,00 m ² ☒ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: ☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Lüftung	Verwendung:	
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: - Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Experten (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 12.07.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Niederrhein
Christine Werker
Aussteller
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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005212672

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT:

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)

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch physikalische Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71d GEG²

- ☐ Heizölverbrennung (Wärmepumpe) (§ 71 a)
☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71 d)
☐ Solarthermische Anlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 i)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

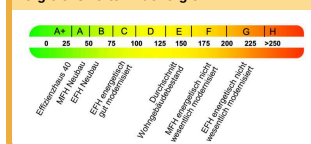
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ³	Anteil EE der Anlage ⁴	Anteil EE aller Anlagen ⁵
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁶ :		%	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁷:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁸
	%
	%
	%
Summe ⁹ :	

☐ 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 m² Gebäudenutzfläche (A₀), 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 Mehrfachnennungen möglich
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung 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 werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

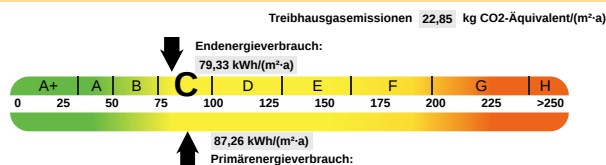
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005212672

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

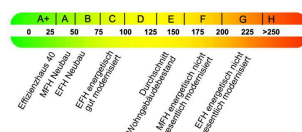
79,33 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
02.2021	01.2022		Erdgas	1,10	28533,97	5136,11	23397,86	1,05
02.2022	01.2023		Erdgas	1,10	9666,40	1739,95	7926,45	1,13
02.2023	01.2024		Erdgas	1,10	3788,82	681,99	3106,83	1,13
02.2021	01.2022		Leerstandszuschlag Jahr 1	1,10	6342,43	1284,03	5058,40	1,05
02.2022	01.2023		Leerstandszuschlag Jahr 2	1,10	20053,73	4059,89	15993,85	1,13
02.2023	01.2024		Leerstandszuschlag Jahr 3	1,10	0	0	0	1,13

☐ 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 Kuppelschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-005212672

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☐		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	☐	☒		
4			☐	☐		
5			☐	☐		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ 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 beiunter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NI-2024-005212672

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 Bauartfragen 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

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichtenfüllung 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



Kontakt

|

Mobil: | E-Mail: info@bn-immobilienwerk.de | Web:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.