



Massivholz trifft Moderne in Feldrandlage – einzigartiges Holzhaus nahe der Lüneburger Heide

Objekt: 2025-144 • Waldweg 8 • 29643 Neuenkirchen
269.000,00 €



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	269.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt
Innen-Provision	3,57 % inkl. MwSt

Flächen

Wohnfläche	ca. 106 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.094 m ²

Ausstattung

Befuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja

Zustand

Baujahr	1983
---------	------

Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	133,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	26.03.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2021
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	4 km
Dist. Grundschule (km)	4 km
Dist. Realschule (km)	12 km
Dist. Gymnasium (km)	12 km
Dist. Autobahn (km)	10 km
Dist. Zentrum (km)	4 km

Geografische-Angaben

PLZ	29643
Ort	Neuenkirchen



Beschreibung

Wohnen im Holzhaus – natürlich. behaglich. besonders.
Idyllisches Zuhause mit modernem Komfort & ländlichem Charme

Dieses liebevoll gepflegte Holzhaus vereint auf rund 106 m² Wohnfläche zeitlose Gemütlichkeit mit hochwertiger, moderner Ausstattung – und bietet auf einem großzügigen ca. 1.094 m² großen Grundstück ein echtes Refugium für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die das Besondere suchen.

Das im Jahr 1983 erbaute Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert – mit einem klaren Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und regionalem Handwerk. So wurde 2024 das Dach vollständig erneuert, die 3-fach verglasten Holzfenster stammen aus den Jahren 2022 bis 2024 und auch die charmante Klönschnacktür am Eingang wurde von lokalen Tischlern maßgefertigt und eingebaut – ein echter Hingucker mit Seele.

Im Inneren erwartet Sie eine offene, helle Raumgestaltung mit offener Küche im Landhausstil (neu 2021), einem behaglichen Wohn- und Essbereich und einem modernen Kaminofen (6 kW, Baujahr 2022) mit integriertem Backfach – perfekt für gemütliche Abende.

Das modernisierte Badezimmer mit Dusche überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung, während der beheizte Wintergarten einen zusätzlichen, ganzjährig nutzbaren Rückzugsort bietet – mit herrlichem Blick ins Grüne.

Der idyllisch angelegte Garten mit mehreren Sitzplätzen, einem kleinen Teich, Hochbeeten und immergrünen Pflanzen lädt zum Verweilen ein. Der Blick schweift über eine Pferdeweide, während das Grundstück durch seine uneinsehbare Lage viel Privatsphäre bietet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Doppelcarport mit Schuppen, ein zusätzliches Gartenhaus sowie weitere praktische Abstellräume. Ob Gärtnern, Entspannen oder kreatives Schaffen – hier finden Sie Raum für Ihre Ideen.

Dieses Holzhaus ist kein Standardobjekt – sondern ein liebevoll modernisiertes Zuhause für Menschen, die Wert auf natürliche Materialien, stilvollen Komfort und einzigartige Wohnqualität legen.

Einziehen, durchatmen, ankommen!



Lage

Naturidyll in der Lüneburger Heide

Willkommen in Sprengel, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Neuenkirchen im Herzen der Lüneburger Heide. Eingebettet in sanfte Wiesen, Felder und Wälder, bietet dieser idyllische Flecken Erde eine besondere Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnaher Lebensqualität und gleichzeitig guter Erreichbarkeit.

Das angebotene Holzhaus befindet sich in besonders geschützter, uneinsehbarer Lage, direkt am Rand einer weitläufigen Pferdeweide. Der Blick schweift ins Grüne – und der Alltag rückt ein gutes Stück in die Ferne. Ob beim Frühstück auf der Terrasse, einem Spaziergang durch die Heide oder entspannten Stunden im Wintergarten: Naturerleben und Wohnkomfort gehen hier Hand in Hand.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Anbindung ausgezeichnet: Das Ortszentrum von Neuenkirchen mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist schnell erreicht. Die Städte Soltau, Schneverdingen und Rotenburg (Wümme) liegen in komfortabler Entfernung, während Hamburg, Bremen und Hannover über die nahegelegenen Verkehrsachsen in rund einer Stunde erreichbar sind – ideal für Pendler oder spontane Ausflüge.

Sprengel selbst ist geprägt von traditionellem Dorfleben, einer lebendigen Dorfgemeinschaft und einem spürbaren Bezug zur Natur. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Ausritten ein – ein Paradies für Naturliebhaber, Familien und alle, die das Besondere suchen.

Und auch in der Freizeit hat die Region viel zu bieten: Der Heide-Erlebnispfad Neuenkirchen begeistert mit interaktiven Naturstationen – ideal für Familien und Entdecker. Am Schäferhof Neuenkirchen lässt sich das traditionelle Leben mit der Heidschnuckenherde hautnah erleben. Und wer Kunst und Kultur schätzt, findet auf dem Kunst-Landschafts-Parcours rund um Neuenkirchen mehr als 30 eindrucksvolle Skulpturen in freier Natur.

Hier wohnt man nicht nur im Grünen – man lebt mittendrin.



Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 106 m²
- Grundstück: ca. 1.094 m²
- Baujahr 1983, laufend modernisiert
- Neues Dach (2024)
- Neue 3-fach verglaste Holzfenster (2022–2024)
- Neue Klönschnacktür vom Tischler (2023)
- Neue Landhausküche (2021), offen zum Wohn-/Essbereich
- Neuwertiger Kaminofen mit Backfach (2022)
- Gasheizung (2020)
- Modernisiertes Duschbad
- 4 Zimmer + beheizter Wintergarten + 2 Ankleidezimmer
- barrierefrei
- Elektrische sowie manuelle Rollläden
- Neue hochwertige Terrassen- und Wegepflasterung

Impressionen



Außenansicht



Neuwertige Hauptterrasse



Überdachte Terrasse

Impressionen



Außenansicht



Doppelcarport mit Werkstatt



Gartenhäuschen

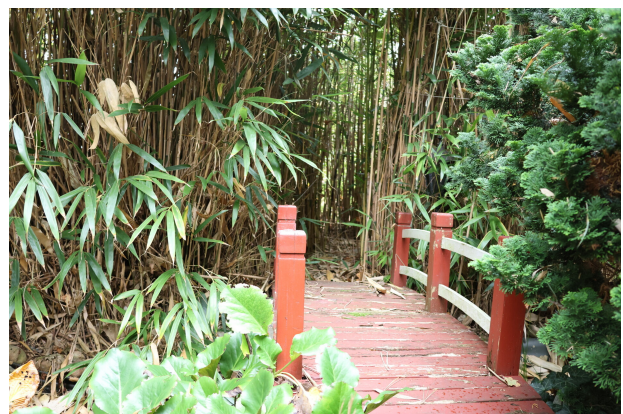
Impressionen



Hochbeet



Natur Pur!

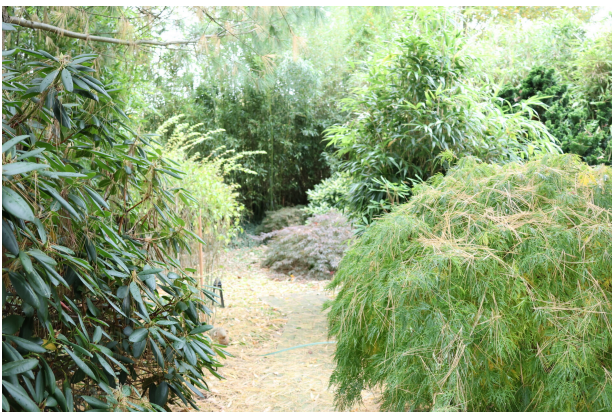


Die Liebe zum Detail!

Impressionen



Feldrandlage!



Unseinerbarer geht es nicht.



Neues Dach von 2024

Impressionen



Neuwertige Landhausküche



Neuwertige Landhausküche



Offener Wohn- und Essbereich

Impressionen



Offener Wohn- und Essbereich



Blick ins Grüne bei Kaminfeuer



Beheizter Wintergarten

Impressionen



Schlafen mit Ankleide



Schlafen



Neuwertiges Bad

Grundriss



Grundriss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

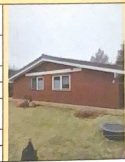
Gültig bis: 27.03.2035

Registriernummer: NI-2025-005651497

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Waldweg 8 29643 Neuenkirchen	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _G)	127	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas, Holz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas, Holz	
Erneuerbare Energien ⁶	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung ¹	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ¹	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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)
M. Eng Fabienne Schulz, Energieberaterin
McMaster Energie GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

F. Schulz

Ausstellungsdatum 27.03.2025

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 16.10.2023

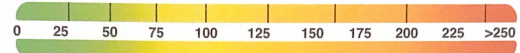
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005651497

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m² a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁴

ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerklicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwandtes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹: ☐ 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 GEG²:
- ☐ Heizungsgebläse (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Bründekälte (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - ☐ Dezentrale, elektrische Wasserversorgung (§ 71 Absatz 5)

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

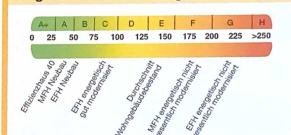
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ³ :	Anteil EE ⁴ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
	Summe ⁶ :		%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁷:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁸ :
	%
	%
	%
	Summe ⁶ :

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ¹



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_G), 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 § 60 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 worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

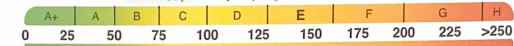
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2025-005651497 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,27 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
133,7 kWh/(m²·a)



82,4 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

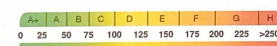
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **133,7 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von bis						
01.02.2022 31.01.2023	Erdgas	1,1	6.459	3.392	3.067	1,14
01.02.2023 31.01.2024	Erdgas	1,1	8.169	3.392	4.777	1,14
01.02.2024 31.01.2025	Erdgas	1,1	7.266	3.401	3.864	1,16
01.02.2022 31.01.2023	Holz	0,2	7.979	0	7.979	1,14
01.02.2023 31.01.2024	Holz	0,2	7.979	0	7.979	1,14
01.02.2024 31.01.2025	Holz	0,2	7.979	0	7.979	1,16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Erdbrennstoffe 40
MFH (Mehrfamilienhaus)
EPH (Einfamilienhaus)
EPH (Einfamilienhaus)
EPH (Einfamilienhaus)
Wohngebäudebestand
Durchschnitt
MFH (Mehrfamilienhaus)
EPH (Einfamilienhaus)
EPH (Einfamilienhaus)
EPH (Einfamilienhaus)

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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: NI-2025-005651497 **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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

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

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 16.10.2023

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 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 Ressourcenschonung 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 ermittelt 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 erneuerbaren 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 pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 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.

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 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 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.