Ihr Geschäft verdient die beste Adresse – Helle Gewerbefläche im Herzen von Salzhausen

Objekt: 2026-157 • Rathausplatz 2 • 21376 Salzhausen
800,00 €

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Daten

Preise

Außen-Provision	1.600,00 € zzgl. MwSt.
Innen-Provision	800,00 € zzgl. MwSt.
Netto Kaltmiete	800,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.050,00 €
Kaution	2.856,00 €
Kaltmiete	800,00 €

Flächen

Nutzfläche	ca. 80 m^2
Gesamtfläche	ca. 80 m^2
Anzahl Zimmer	3
Verkaufsfläche	ca. 80 m^2
Nebenfläche	ca. 42 m^2
Ladenfläche	ca. 80 m^2
Gewerbefläche	ca. 80 m^2

Ausstattung

Boden	Fliesen, PVC

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	Gepflegt

Energieausweis	Verbrauchsausweis Gewerbe
Endenergieverbrauch	110,5 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	27.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2007
wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch (Wärme)	110,5 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch (Strom)	37,7 kWh/(m^2a)

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,6 km
Dist. Grundschule (km)	0,9 km
Dist. Realschule (km)	1,2 km
Dist. Gymnasium (km)	1,3 km
Dist. Autobahn (km)	8 km

Geografische-Angaben

PLZ	21376
Ort	Salzhausen

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Beschreibung

Attraktive Gewerbefläche ab 1.7./1.8. in bester Zentrumslage von Salzhausen

In absolut zentraler Lage von Salzhausen, direkt am Rathaus und am Marktplatz, präsentiert sich diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 80 m^2 als ideale Adresse für Einzelhandel, Dienstleistung, Büro oder Praxis.

Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige und außergewöhnlich helle Verkaufsraum. Große Schaufensterflächen sorgen für eine hervorragende Sichtbarkeit, eine freundliche Atmosphäre und optimale Präsentationsmöglichkeiten. Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten schaffen ein einladendes Ambiente für Kunden und Besucher. Als besonderes Ausstattungsmerkmal verfügt die Fläche über ein großes Schiebefenster, das früher für den Außerhausverkauf der dort ansässigen Eisdiele genutzt wurde; die vorhandene Deckenbeleuchtung in diesem Bereich stammt aus dieser Nutzung.

Ergänzt wird die Fläche durch zwei weitere Räume, die flexibel als Büro, Behandlungsraum, Lager oder Personalbereich genutzt werden können. Für hohen Komfort stehen zwei WC-Anlagen zur Verfügung, darunter ein barrierefreies, behindertengerechtes WC.

Ein besonderes Plus ist die direkt zugängliche Kellerfläche von ca. 42 m^2, die wertvollen zusätzlichen Stauraum oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der Laden steht ab dem 1.7.2026 zur Neuvermietung bereit. Die Mindestmietdauer beträgt 3 Jahre und bietet eine verlässliche Basis für langfristige Planung und Entwicklung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Geschäft an einem der attraktivsten Standorte Salzhausens zu etablieren. Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigen Fensterflächen und flexibler Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Lage

Charmante Lage mit Herz – mitten in Salzhausen

Mitten im lebendigen Ortskern von Salzhausen, in der Hauptstraße, liegt dieser Laden an einem Standort, der gesehen wird und im Gedächtnis bleibt. Die Hauptstraße ist das Herz des Ortes – hier spielt sich das tägliche Leben ab, hier treffen sich Menschen, hier wird gebummelt, eingekauft und verweilt.

Umgeben von liebevoll geführten Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern profitiert der Standort von einer natürlichen Laufkundschaft und einer angenehmen, gewachsenen Atmosphäre. Anwohner, Stammkunden und Besucher aus der Umgebung sorgen für eine kontinuierliche Frequenz und ein lebendiges Umfeld.

Die zentrale Lage macht den Laden leicht erreichbar und präsent – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto. Öffentliche Parkmöglichkeiten in der direkten Nähe bieten zusätzlichen Komfort und laden zum spontanen Vorbeischauen ein.

Salzhausen verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zur Metropolregion Hamburg und überzeugt durch Lebensqualität, Kaufkraft und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Genau hier entsteht Raum für Ideen, persönliche Konzepte und ein Geschäft, das nicht nur besucht, sondern bewusst wahrgenommen wird.

Ein Standort mit Charakter – ideal für alle, die mehr suchen als nur eine Adresse.

Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:
- Ca. 80 m^2 Gewerbefläche
- ab 1.7. bzw. 1.8.2026
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Verkaufsraum
- Sehr große Schaufensterflächen mit hervorragender Werbewirkung
- Zwei zusätzliche flexibel nutzbare Räume
- Zwei WC-Anlagen, davon ein behindertengerechtes WC
- Direkt zugängliche Kellerfläche mit ca. 42 m^2
- Hervorragende zentrale Lage
- Direkt am Rathaus und Marktplatz von Salzhausen

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

- Gute Sichtbarkeit und hohe Kundenfrequenz
- Mindestmietdauer: 3 Jahre
- Kaltmiete Laden: 800,00 € / Monat, evtl. zzgl. MwSt
- Nebenkosten: 250,00 € / Monat
- Kaution: 3 Monatskaltmieten, zzgl. MwSt

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Impressionen

Außenaufnahme

Verkaufsraum

Flur

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Impressionen

43857F30-6187-40F6-AABF-75CBF47D71F5-IMG_5833

Barrierefreies WC

WC

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Impressionen

WC

Außenaufnahme

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Grundriss

Grundriss

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: **27.01.2035** **Registriernummer:** NI-2025-005540228 **1**

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit	
Adresse	Hauptstr. 20, Rathausplatz 2-4 21376 Salzhausen	
Gebäudeteil [2]	Liegenschaftsnummer: 461/67916	
Baujahr Gebäude [3]	1982	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2007	
Nettogrundfläche [5]	385,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E, Strom	
Erneuerbare Energien [3]	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [6]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ 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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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)

BRUNATA METRONA

BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG
i.A. Handwerksmeister Heizungsbau Gerd Heinisch
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 28.01.2025

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche
[6] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.1.6
Lizenziert für BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** NI-2025-005540228 **2**

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 | >160

Anforderungen gemäß GEG [2]

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach § 21 GEG
☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m² a) für: Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [8]	Kühlung einschl. Beleuchtung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
Endenergiebedarf Strom	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [4] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

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

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

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [9]	Anteil EE [5] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

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

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

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur Hilfsenergie
[4] Mehrfachnennung möglich
[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-/Kälteenergiebed...

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

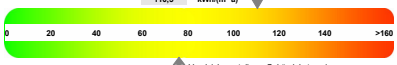
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer:** NI-2025-005540228 — 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

110,5 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [3]

☒ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

37,7 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [3]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	117186	14061		103125	1,10	
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80						43560

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 189,4 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten) 47,6 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit	62,3 %	77	35
Läden	37,7 %	75	22

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de
[3] gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers — **Registriernummer:** NI-2025-005540228 — 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	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach / oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches.	☐	☒		
2	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand.	☐	☒		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster.	☐	☒		
4	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	☐	☒		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: BRUNATA Wärmemesser, Hagen GmbH & Co. KG

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vorortermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft.
Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfelen wir einen Vorortermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erläuterungen 5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau" (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2
Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Über-) hitzung eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfasung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3
Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Straße:	Hauptstr. 20, Rathausplatz 2-4
PLZ / Ort:	21376 Salzhausen
Gebäudeteil:	Liegenschaftsnummer: 461/67916
Energiebezugsfläche:	385,00 m²

Energieverbrauch

Energieträger:	Erdgas E
Einheit:	kWh Brennwert
Energieinhalt:	0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser		Kühlung	
		kWh H_s	kWh	kWh	%	kWh	%	kWh	%
01.01.2021	31.12.2021	63152	56894	52031	91,5	4863	8,5	—	—
01.01.2022	31.12.2022	24710	22261	17529	78,7	4732	21,3	—	—
01.01.2023	31.12.2023	42215	38032	33566	88,3	4466	11,7	—	—

Stromverbrauch

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Stromverbrauch	Kühlung	
		kWh	kWh	%
01.01.2021	31.12.2021	15209	—	—
01.01.2022	31.12.2022	14317	—	—
01.01.2023	31.12.2023	14034	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes

Postleitzahl für Klimakorrekturdaten:	21376
Orte:	Eyendorf, Garlstorf, Gödenstorf, Salzhausen

Leerstände

- keine -

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m²	HZ + WW kWh /(m² a)	Strom kWh /(m² a)
Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. s...	62,3	240	77	35
Läden	37,7	145	75	22

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2023
Kennwert: 110,5 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2023
Kennwert: 37,7 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer ...
Vergleichskennwert für
- Heizung und Warmwasser: 76,0 kWh/(m² a)
- Strom: 29,8 kWh/(m² a)

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

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.