Moderner Gewerberaum von 2018 | Ideal für Praxis, Beratung oder Büro.

Objekt: 2026-165 • Oldendörpsfeld 1a • 21435 Stelle
375,00 €

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	750,00 € zzgl. MwSt.
Innen-Provision	350,00 € zzgl. MwSt.
Netto Kaltmiete	375,00 €
Nebenkosten	95,00 €
Warmmiete	470,00 €
Kaution	1.125,00 €
Kaltmiete	375,00 €

Flächen

Gesamtfläche	ca. 30 m^2
Anzahl Zimmer	1
Bürofläche	ca. 30 m^2
Gewerbefläche	ca. 30 m^2

Ausstattung

Boden	PVC
Fahrstuhl	Personenaufzug

Zustand

Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis Gewerbe
Endenergieverbrauch	21,1 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	12.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergieverbrauch (Wärme)	21,1 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch (Strom)	25,8 kWh/(m^2a)

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,5 km
Dist. Grundschule (km)	0,8 km
Dist. Realschule (km)	0,8 km
Dist. Gymnasium (km)	7 km
Dist. Autobahn (km)	3 km
Dist. Zentrum (km)	2,4 km

Geografische-Angaben

PLZ	21435
Ort	Stelle

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Beschreibung

*** Modern arbeiten. Professionell empfangen. Flexibel entfalten. ***

Sie suchen einen repräsentativen Raum für Ihre Praxis, Beratung oder Ihr Büro – in einem modernen Umfeld, das bei Kunden, Patienten und Geschäftspartnern vom ersten Moment an einen professionellen Eindruck hinterlässt?

Zur Vermietung steht ein attraktiver, ca. 20 m^2 großer Raum in einem modernen, erst 2018 errichteten Gebäude. Die zeitgemäße Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – beispielsweise als Therapie- oder Behandlungsraum, Beratungsbüro, Coachingraum, Kanzlei- oder Versicherungsbüro sowie für weitere ruhige gewerbliche Tätigkeiten.

Das Besondere: Neben Ihrem eigenen Raum profitieren Sie von großzügigen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und einer bereits vorhandenen Infrastruktur. Dazu gehören ein einladender Empfangs- und Wartebereich, eine voll ausgestattete Küche, zwei Bäder bzw. WC-Bereiche sowie ein praktischer Abstellraum. So entsteht deutlich mehr Komfort und Nutzwert, als die reine Fläche des eigenen Raumes vermuten lässt.

Das gepflegte und moderne Gesamtambiente bietet einen überzeugenden Rahmen für einen professionellen Arbeitsalltag. Gleichzeitig ersparen die vorhandenen Gemeinschaftsbereiche die Notwendigkeit, Empfang, Küche oder Nebenräume innerhalb der eigenen Mietfläche unterbringen zu müssen.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 375 €, hinzu kommen 95 € Betriebskosten. Die Mindestmietdauer beträgt zwei Jahre. Vereinbart wird ein Staffelmietvertrag mit einer jährlichen Anpassung von 2,5 %. Die Kaution beläuft sich auf drei Kaltmieten.

Eine interessante Gelegenheit für Selbstständige, Therapeuten, Berater und Dienstleister, die nicht einfach nur einen Raum suchen, sondern einen modernen und professionellen Ort für ihre tägliche Arbeit.

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Lage

Stelle – hervorragend angebunden, wirtschaftlich attraktiv und mitten in einer starken Region

Stelle verbindet auf besondere Weise, was für einen erfolgreichen Praxis- oder Bürostandort entscheidend ist: gute Erreichbarkeit, ein attraktives Einzugsgebiet und die Nähe zur Metropolregion Hamburg. Wer hier arbeitet, profitiert von einem Standort, der sowohl für Kunden und Patienten aus der unmittelbaren Umgebung als auch für Berufstätige und Geschäftspartner aus der weiteren Region interessant ist.

Die Gemeinde liegt im Landkreis Harburg südlich von Hamburg und gehört zum wirtschaftlich starken Hamburger Umland. Durch die Nähe zu Winsen (Luhe), Seevetal und Hamburg ergibt sich ein vielseitiges Einzugsgebiet – ideale Voraussetzungen für Praxen, Beratungsangebote, Dienstleister und klassische Büronutzungen.

Ein echter Standortvorteil ist die Verkehrsanbindung: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen und die nahegelegenen Autobahnen sind sowohl Hamburg als auch die benachbarten Gemeinden komfortabel erreichbar. Gleichzeitig verfügt Stelle über einen eigenen Bahnhof mit direkter Bahnverbindung Richtung Hamburg und Lüneburg. Damit ist der Standort auch für Kunden, Patienten und Mitarbeiter ohne eigenen Pkw attraktiv.

Stelle selbst bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig hat sich die Gemeinde ihren angenehmen, überschaubaren Charakter bewahrt – ein Umfeld, in dem sich professionelles Arbeiten und persönliche Erreichbarkeit hervorragend miteinander verbinden lassen.

Die Kombination aus Hamburger Nähe, guter regionaler Vernetzung und einem attraktiven lokalen Einzugsgebiet macht Stelle zu einem überzeugenden Standort für alle, die mit ihrer Praxis oder ihrem Unternehmen professionell auftreten und gleichzeitig gut erreichbar sein möchten.

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Ausstattung

- Baujahr: 2018
- Nutzung: Praxis, Büro, Beratung, Therapie o. Ä.
- Eigener Raum: ca. 20 m^2
- Zusätzliche Gemeinschaftsflächen: Empfangs- & Wartebereich, voll ausgestattete Küche, 2 WCs / Sanitärbereiche, Abstellraum
- Kaltmiete: 375 € / Monat
- Betriebskosten: 95 € / Monat
- Mindestmietdauer: 2 Jahre
- Staffelmiete: 2,5 % p. a.
- Kaution: 3 Kaltmieten
- Moderner & gepflegter Gebäudestandard
- Gute Erreichbarkeit im Hamburger Umland
- Bahnanbindung Richtung Hamburg & Lüneburg

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Impressionen

Außenaufnahme

Außenaufnahme

Büro / Praxisraum

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Impressionen

Büro / Praxisraum

Wartebereich

Wartebereich

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Impressionen

Flur

Küche

Küche

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Impressionen

WC 1

WC 2

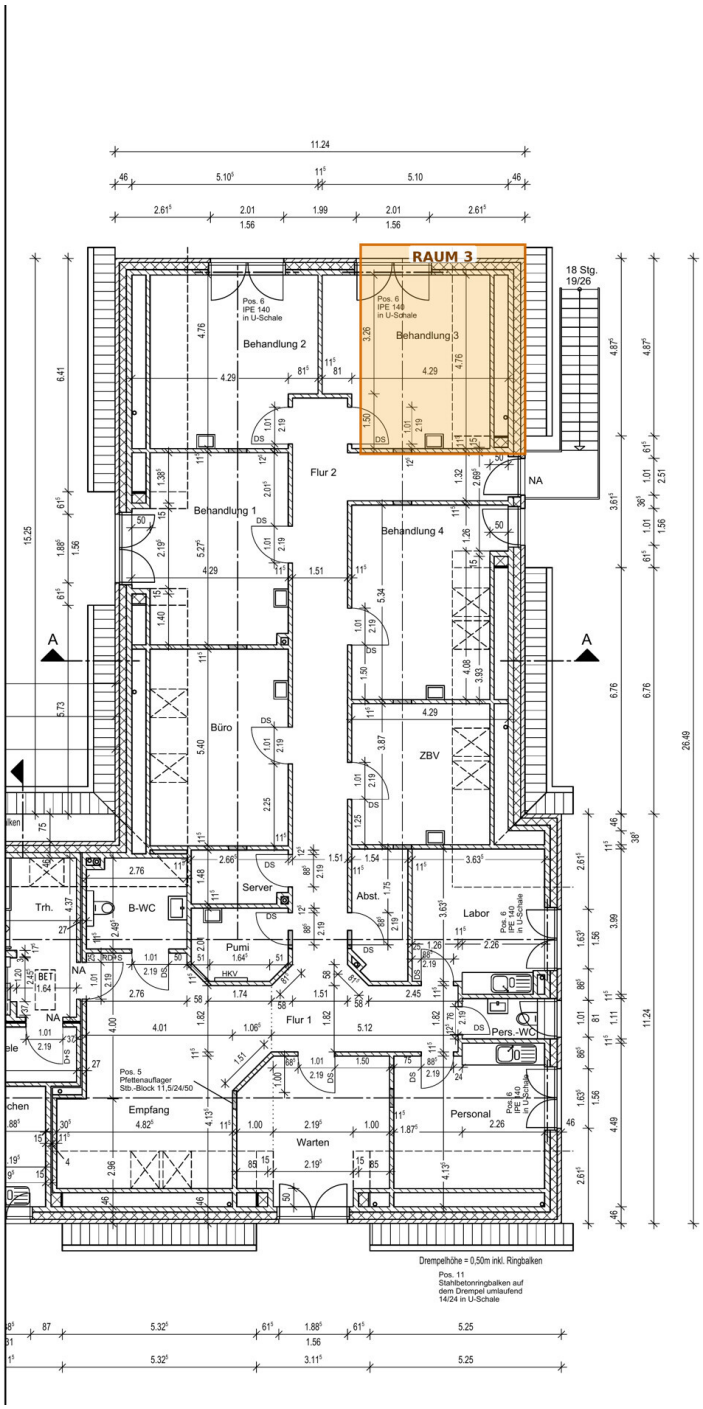
ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

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: **11.11.2035** **Registriernummer:** NI-2025-006062681 **1**

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gesundheitswesen (allgemein)	
Adresse	Oldendörpsfeld 1 21435 Stelle	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2018	
Nettogrundfläche [5]	738,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Strom, Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	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)

Ing.-Büro für Energieausweise
Dipl.-Ing. Gunnar Sellmer
Frederic-Chopin-Weg 13
21423 Winsen (Luhe)

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 12.11.2025

[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

Holtgernroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.6

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** NI-2025-006062681 **2**

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m²-a)

0 20 40 60 80 100 120 >140

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)
- ☐ Stromdirekthheizung (§ 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 [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [9]	%

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [9]	%

☐ 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-2025-006062681 — 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

21,1 kWh/(m²·a)

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

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [2]

☐ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25,8 kWh/(m²·a)

0 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | >60

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [2]

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]
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80	33490			33490	1,18	
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	6108			6108	1,18	
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80						57110

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	82,1 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	25,2 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Vergleichswerte [2] Strom
Gesundheitswesen (allgemein)	58,0 %	76	32
Bürogebäude	42,0 %	67	23

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

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.6

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers — **Registriernummer:** NI-2025-006062681 — 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

☐ 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: Ing.-Büro für Energieausweise, Dipl.-Ing. Gunnar Sellmer, Frederic-Chopin-Weg 13, 21423 Winsen (Luhe)

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.6

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 genäß § 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, jährich 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:	Oldendörpsfeld 1
PLZ / Ort:	21435 Stelle
Gebäudeteil:	Ganzes Gebäude
Energiebezugsfläche:	738,00 m²

Energieverbrauch

System 1:

Energieträger:	Strom
Einheit:	kWh
Energieinhalt:	1,00 kWh / kWh

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser		Kühlung	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%	kWh	%
01.01.2022	31.12.2022	12488	12488	12488	100,0	—	—	—	—
01.01.2023	31.12.2023	11127	11127	11127	100,0	—	—	—	—
01.01.2024	31.12.2024	9875	9875	9875	100,0	—	—	—	—

System 2:

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	%
01.01.2022	31.12.2022	2505	2257	2257	100,0	—	—	—	—
01.01.2023	31.12.2023	2166	1951	1951	100,0	—	—	—	—
01.01.2024	31.12.2024	2109	1900	1900	100,0	—	—	—	—

Stromverbrauch

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Stromverbrauch	Kühlung	
		kWh	kWh	%
01.01.2022	31.12.2022	18840	—	—
01.01.2023	31.12.2023	18113	—	—
01.01.2024	31.12.2024	20157	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes

Postleitzahl für Klimakorrekturdaten:	21435
Ort:	Stelle

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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

Leerstände

- keine -

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m²	HZ + WW kWh /(m² a)	Strom kWh /(m² a)
Gesundheitswesen (allgemein)	58,0	428	76	32
Bürogebäude	42,0	310	67	23

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

System 1:
Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024
Kennwert: 17,8 kWh/(m² a)

System 2:
Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024
Kennwert: 3,3 kWh/(m² a)

Gesamtes Gebäude:
Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024
Kennwert: 21,1 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024
Kennwert: 25,8 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung Gesundheitswesen (allgemein)
Vergleichskennwert für
- Heizung und Warmwasser: 72,2 kWh/(m² a)
- Strom: 28,4 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.

ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

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