

# Exposé

## Einfamilienhaus in Buchholz

**\*\*\* NEUES Schwedenhaus in TOP Lage von Buchholz i.d.N. \*\*\* Fertiger Neubau unmöbliert oder möbliert!**



Objekt-Nr. OM-426678

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.480 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Quadt

Seppenser Mühlenweg 113B  
21244 Buchholz  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019
Grundstücksfläche	511,00 m²
Zimmer	4,50
Wohnfläche	142,00 m²
Nutzfläche	65,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	175 €
Heizkosten	200 €
Summe Nebenkosten	375 €

Mietsicherheit	4.960 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garagen	2
Stellplätze	4
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie lieben Häuser, die aus natürlichen Materialien gebaut werden und lieben das Wohnen in gemütlicher Atmosphäre, mit einem sehr guten Raumklima sowie hoher Energieeffizienz? Dann haben Sie jetzt das richtige Haus gefunden. Und dies auch noch in perfekter Lage in Buchholz.

Genießen Sie viel Ruhe und Natur und sind schnell in Hamburg, wenn Sie es möchten. Buchholz bietet Ihnen viele Vorzüge.

Erst Ende 2019 wurde dieses qualitativ hochwertige Original Schwedenhaus errichtet und wird nun wegen privater Veränderungen und Umzug verkauft. Es befindet sich sowohl optisch als auch technisch in einem sehr guten Neubauzustand. Das Schwedenhaus ist sofort bezugsfertig, da alle Räumlichkeiten bereits komplett bewohnbar sind. Einfach die eigenen Möbel hineinstellen und los geht's mit dem Wohnen in hoher Wohnqualität und entspannter Heimeligkeit.

Eine Gas-Zentral-Heizung erwärmt das Haus über eine Fußbodenheizung in jeder Etage und in jedem Raum. Die 3-fach verglasten Fenster bieten viel Schutz vor Kälte und dennoch sind alle Zimmer aufgrund der Größe der Fenster lichtdurchflutet. Drei zusätzliche Veluxfenster mit elektrischen Außenrollläden bringen ebenso sehr viel Licht in das obere Geschoss.

Zusätzlich verbaute Ausstattungen sind unter anderem eine Solarthermie Anlage für die Warmwasseraufbereitung, ein Kameraüberwachungssystem mit Alarm, ein Whirlpool, zwei Garagen mit elektronischen Toren, eine Kaminvorbereitung sowie eine extra große Dusche im oberen Geschoss.

Die Terrasse ist absolut perfekt zum Sonnenbaden und blickdicht. Das Haus wurde so errichtet, dass die wichtigsten Räume immer viel Lichteinfall haben.

Die Nettokaltmiete beträgt mtl. 2.480 € zzgl. 375 € Nebenkosten (für NK + Heizung und Warmwasser).

Die Kaution beträgt 4.960 € (zwei Nettokaltmieten) und ist vor Mietegintritt zu zahlen. Ebenso ist eine eigene Hausratversicherung vor Mietegintritt - wegen eventuell kommenden und eigenverschuldeten Sachschäden am und im Haus - vorzulegen.

Im Staffelmietvertrag wird eine jährliche Preisanpassung in Höhe von 1,5% auf die Nettokaltmiete vereinbart (wiederkehrend nach 365 Tagen). Das Einfamilienhaus kann unmöbliert oder möbliert übernommen werden.

Falls es möbliert übernommen wird, beträgt der mtl. Mietzins nettokalt 2.780 € zzgl. 375 € Nebenkosten (für NK + Heizung und Warmwasser).

Größere Haustiere sowie Hunde und Katzen sind nur nach Vereinbarung erlaubt. Eine Untervermietung wird ausgeschlossen.

Eine Provisionspflicht für den Mieter gibt es nicht.

Eine Besichtigung ist jederzeit - nach Voranmeldung - möglich.

## Ausstattung

4,5 Wohn-/Schlafräume, Original Schwedenhaus, großer Wohnbereich, großer und heller Essbereich im Wohnzimmer, große Wohnküche, Duschbad mit WC, großes Vollbad im Obergeschoss, alle Räume haben Premium Designerböden oder hochwertige italienische Fliesen, alle Fenster mit maßgefertigten Lamellen-Holz-Shutter und 3-fach Isolierverglasung, 3 zusätzliche Veluxfenster zur Sonnenseite mit elektrischen Außenrollläden, teilweise Außen-/Fenstermarkisen, Kaminvorbereitung, superschnelles Internet (Glasfaser), moderne Gas-Heizung, alle Räume mit Fußbodenheizung, Eingangsbereich mit Holz-Veranda, große Terrasse mit Blick in den Garten, TOP ruhige aber zentrale Lage, 2 Garagen und mehrere Stellplätze, Solarthermie Anlage für die kostenlose Warmwasseraufbereitung, Kameraüberwachungssystem und Alarmanlage, Whirlpool, Nähe zum Naturschutz- und Waldgebiet, zentrumsnah

Wichtige Information:

Irrtum, zwischenzeitliche Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

Sonstige Informationen:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 52.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Info: Ein neuer Whirlpool sowie eine komplette Kameraüberwachungsanlage (ringsum) mit Bewegungsmelder und Alarm sind im angegebenen Mietpreis zur kostenfreien Benutzung enthalten und werden im Mietvertrag gesondert aufgeführt!

## Lage

Dieses qualitativ hochwertige und junge Original Schwedenhaus befindet sich am Ende einer kleinen Privatstraße in Buchholz-Seppensen.

Buchholz in der Nordheide ist eine attraktive Stadt, die im Landkreis Harburg in Niedersachsen liegt, die besonders für Menschen geeignet ist, die im Großraum Hamburg leben und arbeiten, aber dennoch das ländliche und ruhige Leben schätzen. Die gute Anbindung an die Metropole und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität machen es zu einem beliebten Wohnort.

Gut 41.000 Einwohner leben und arbeiten hier. Die Kleinstadt Buchholz liegt etwa 35 Kilometer südlich von Hamburg in der Lüneburger Heide, in der sogenannten Nordheide.

Buchholz ist wirtschaftlich gut entwickelt. Die Stadt hat eine Mischung aus kleinen und mittelständischen Unternehmen, vor allem im Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungssektor. Viele Pendler aus Buchholz arbeiten in Hamburg und Umgebung.

Der Buchholz-Bahnhof verbindet die Stadt mit Hamburg und Bremen über die Metronom-Regionalbahn. Hier hat man auch eine sehr gute Anbindung an das regionale Bus-Verkehrsnetz.

Die Autobahn A1 ist schnell erreichbar, was die Stadt auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Es gibt mehrere Schulen in und um Buchholz, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Gymnasium Buchholz und die Kreismusikschule Buchholz. Auch Fachschulen, Berufsschulen und sogar spezialisierte Schulen wie die Heide-Werkstätten für Menschen mit Behinderung.

Zudem gibt es diverse Kita- und Betreuungsangebote für Familien.

Zahlreiche Parkanlagen und Naturschutzgebiete, wie der Regionalpark Rosengarten, sind in und um Buchholz vorhanden.

Der Brunsberg (höchste Erhebung in der Umgebung mit ca. 129 m Höhe) bietet fantastische Ausblicke und Wandermöglichkeiten.

Buchholz ist bekannt für kulturelle Veranstaltungen wie das Kunst- und Kulturfestival sowie Konzerte und Theateraufführungen. Der Marktplatz und die umliegenden Geschäfte bieten ein

vielfältiges Einkaufserlebnis, von lokalen Boutiquen bis zu größeren Einzelhandelsketten. In den Restaurants und Cafés der Stadt gibt es sowohl regionale als auch internationale Küche.

Vereine und Sporteinrichtungen in der Region bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Leistungssportler.

Die Stadt Buchholz hat eine hohe Lebensqualität, die sowohl durch seine grüne Umgebung als auch durch die Nähe zu Hamburg und andere große Städte wie Lüneburg geprägt wird. Sie bietet einen hohen Standard an medizinischer Versorgung und Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





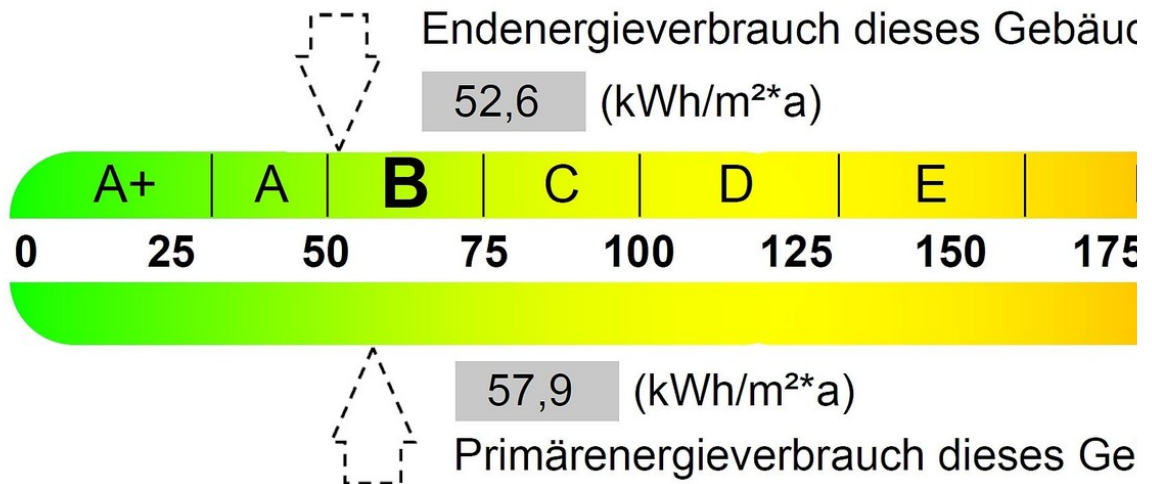
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## Energieverbrauch

Treibhausgasemis

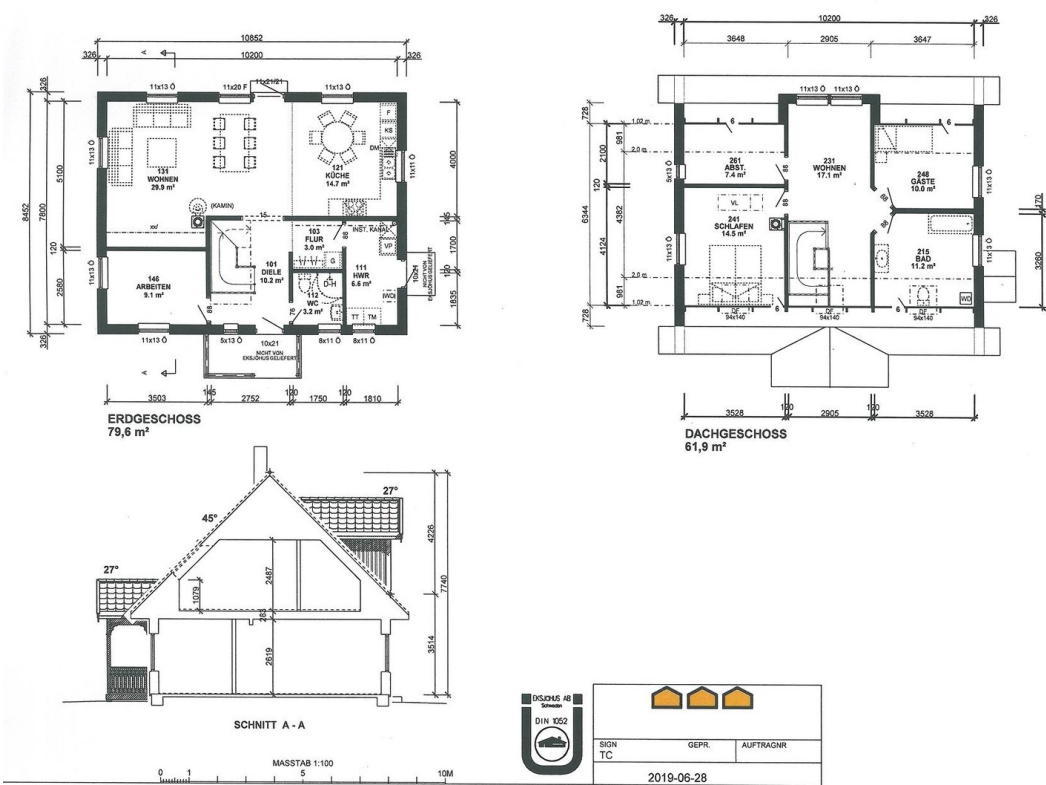


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup>

16.10.2023

Gültig bis: 18.09.2035

Registriernummer: NI-2025-005964316

1

## Gebäude

Gebäudetyp	1- oder 2-Familienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Seppenser Mühlenweg 113B, 21244 Buchholz	
Gebäudeteil <sup>2)</sup>	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	2019	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3/4)</sup>	2019	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	170 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3)</sup>	Gas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3)</sup>	Gas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3)</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3)</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5)</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

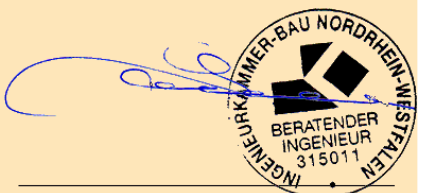
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Jürgen Hubrach  
Neuer Weg 142  
47803 Krefeld

18.09.25

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG 2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 des GEG einzutragen 3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation 5) Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup>

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

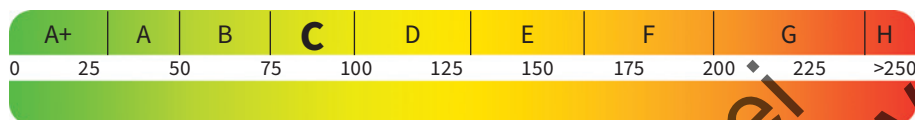
Registriernummer:

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

 kWh/(m<sup>2</sup>·a) kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) | Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>4)</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) | Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3)</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

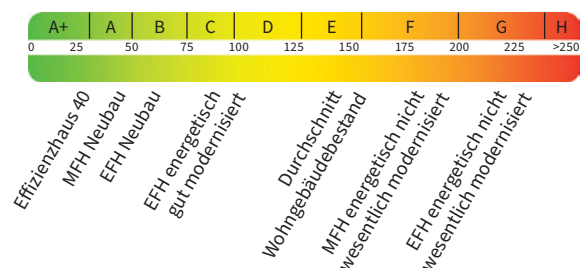
Art:	Deckungsanteil:	Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3)</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG:
- Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %.

## Vergleichswert Endenergie<sup>4)</sup>



## 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 das GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup> 16.10.2023

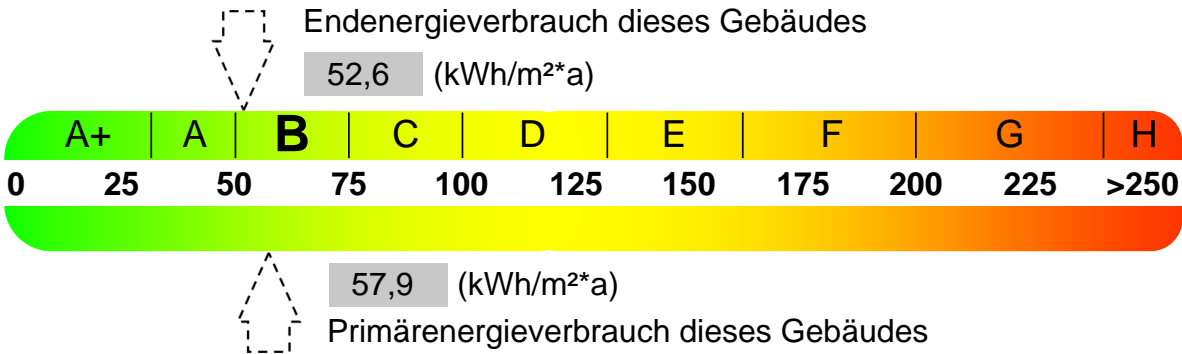
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005964316

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>•a)



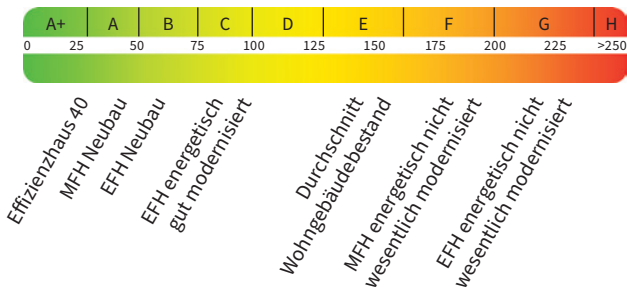
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 52,6 kWh/(m<sup>2</sup>•a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
Jan 2024	Dez 2024	Gas	1.1	10618	4544	6074	1,21
Jan 2023	Dez 2023	Gas	1.1	4894	4544	350	1,15
Jan 2022	Dez 2022	Gas	1.1	9422	4544	4878	1,13

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3)</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 3) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup>

16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2025-005964316

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz

☐ sind möglich      ☒ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ Weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

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<sup>1)</sup>

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 Wärmegevinne 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 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hier für 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 in wieweit 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 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 Kohlenstoffemissionen 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