

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9

30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Ihr Ansprechpartner:

Herr Robert Garmann

E-Mail: hausdavenstedt@gmx.de

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	300,00 m ²
Nutzfläche ca.:	108,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1979
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	156,02 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1979
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses familiengerechte Reihenmittelhaus liegt in einer verkehrsruhigen Seitenstraße (Sackgasse) in Davenstedt-West in einer sehr ruhigen und gepflegten Nachbarschaft im Grünen. Die Reihenhäuser der Straße sind jedes einzelne ein Unikat und individuell gestaltet. Keines dieser Reihenhäuser gleicht in der Aufteilung dem anderen.

Den Garten betritt man über 2 Terrassen. So kann man zu jeder Tageszeit die Sonne nutzen. Das ebene Grundstück liegt erhöht an einer Straße mit leichtem Gefälle.

Das Objekt ist sehr großzügig aufgeteilt (Splitlevel / versetzte Stockwerke). Die Ausstattung ist als komfortabel zu bezeichnen. Vom geräumigen Wohnzimmer mit offenem Kamin gelangt man auf die schöne, von der Straße aus nicht einsehbare Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist. Von der Küche mit Essbereich betritt man die zweite, nach Osten ausgerichtete, großzügig überdachte, sichtgeschützte Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Zimmer, 1 Vollbad mit Dusche, Badewanne und Fenster sowie ein allseitig verglaster Balkon. Das Dachgeschoss ist als Studio ausgebaut. Dieser Bereich ist optimal geeignet als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro.

Das verlinkerte Haus ist vollunterkellert. Neben der Heizung (Bj. 2003) mit Brennwerttechnik und Warmwasseraufbereitung ist hier noch ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein Vorratsraum sowie ein weiterer beheizter Kellerraum mit Tageslicht, der als Hobbyraum, Büro oder Partykeller genutzt werden kann.

Eine Garage befindet sich direkt am Haus und eine weitere auf dem nahegelegenen Garagenhof (s. Fotos).

Das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss wird mittels Fußbodenheizung beheizt. Als Bodenbeläge dominieren Teppichböden und Fliesen. Die Fenster, Terrassentüren und die Haustür wurden in den Jahren 2010 bis 2021 durch energieeffiziente, dreifach verglaste Kunststofffenster und -türen ersetzt.

Ausstattung:

Fußbodenheizung, offener Kamin, elektrische Rolläden, zwei Terrassen, allseitig verglaster Balkon, zwei Garagen, viel Stauraum auf großzügigen Nutzflächen.

Lage:

Die Immobilie finden Sie im lebenswerten Stadtteil Hannover Davenstedt. Die Buslinien 120 und 581 verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es verschiedene Bäckereien, Restaurants, Supermärkte und ein Café. Auch verschiedene Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Spielplätze, zwei Friseure, zwei Apotheken und einen Tierarzt erreichen Sie. Zwei Kindertagesstätten und die zum Wohngebiet zugeordnete Grundschule sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen

sind mit dem Stadtbus im 10-Minuten-Takt erreichbar.

Das Haus liegt umgeben von Naherholungsflächen im Grünen. Der nur 2 Kilometer entfernte Benther Berg lädt zu einer kurzen Radtour oder zu einem Spaziergang ein. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Wege durch Wiesen und Felder in westlicher Richtung auf dem Gebiet des Nachbarortes Velber links und rechts des Flusses Fösse warten nur darauf, als Joggingstrecke erobert zu werden. Kinder können hier in der Natur ungefährdet spielen.

Sonstiges:

Das Haus wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer (privat) verkauft.



Front_a

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



TerrasseOst_b



TerrasseOst_a



Wohnen_a



Wohnen_b

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Front_b



Luftbild2



Küche_d



Küche_c

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Küche_f



Küche_a



Küche_b



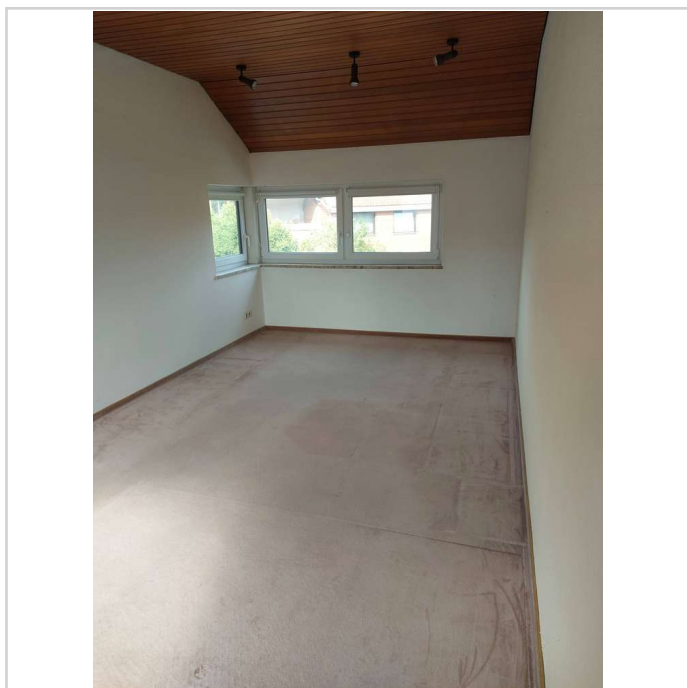
Küche_e

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

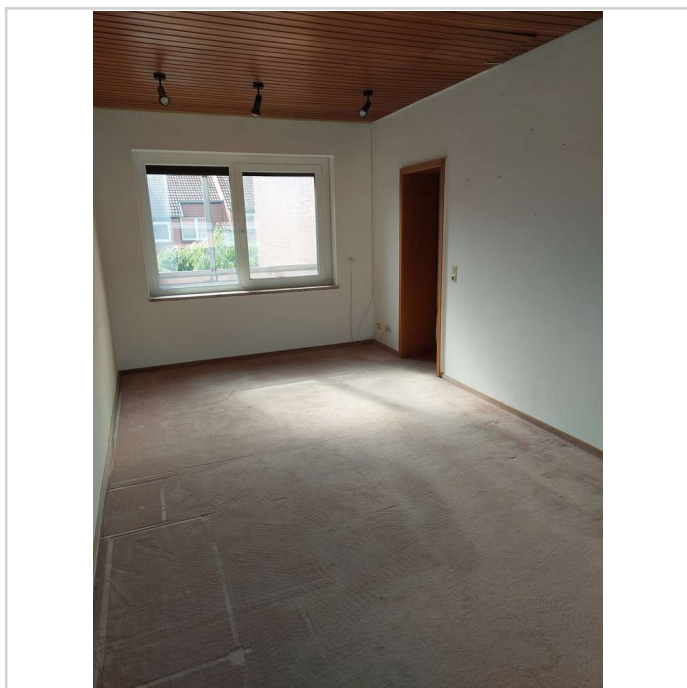


Juraweg 9
30455 Hannover

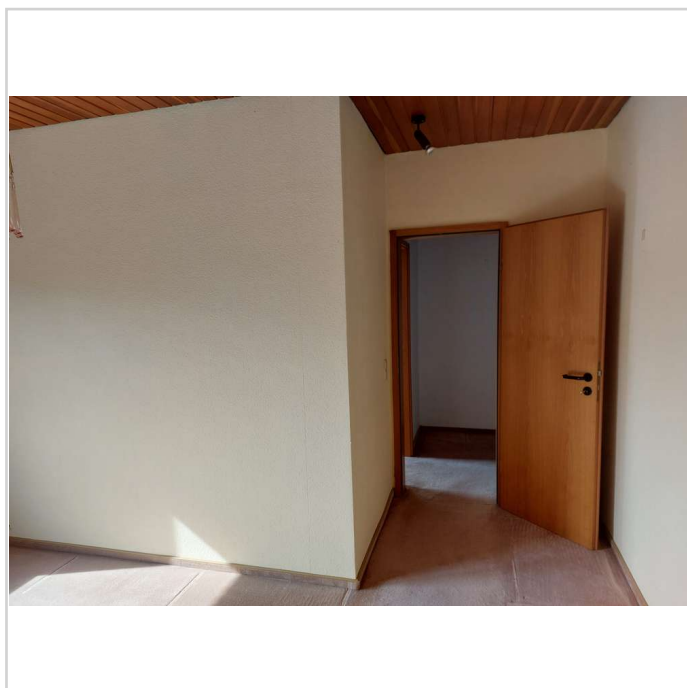
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



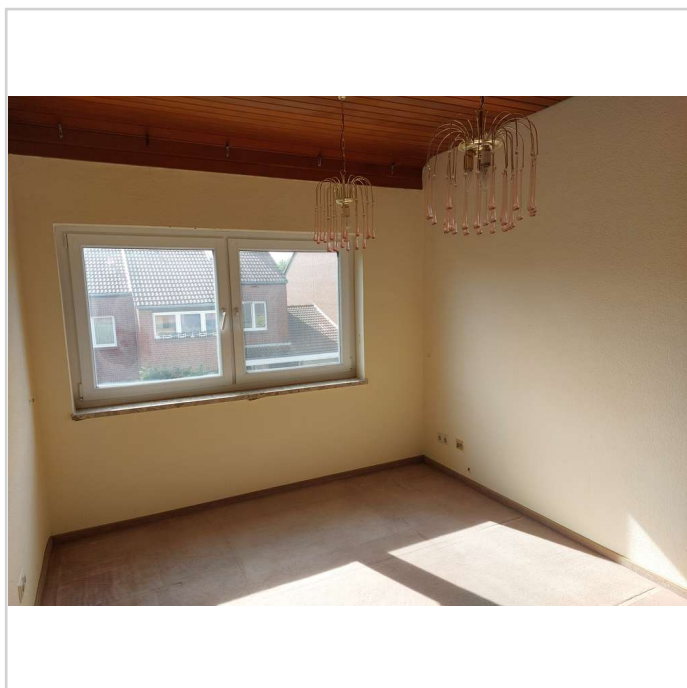
Kind1a



Kind1b



Eltern_a



Eltern_b

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Eltern_c



Kind2a



Kind2b



Kind3_a

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Kind3_b



Studio_a



Studio_b



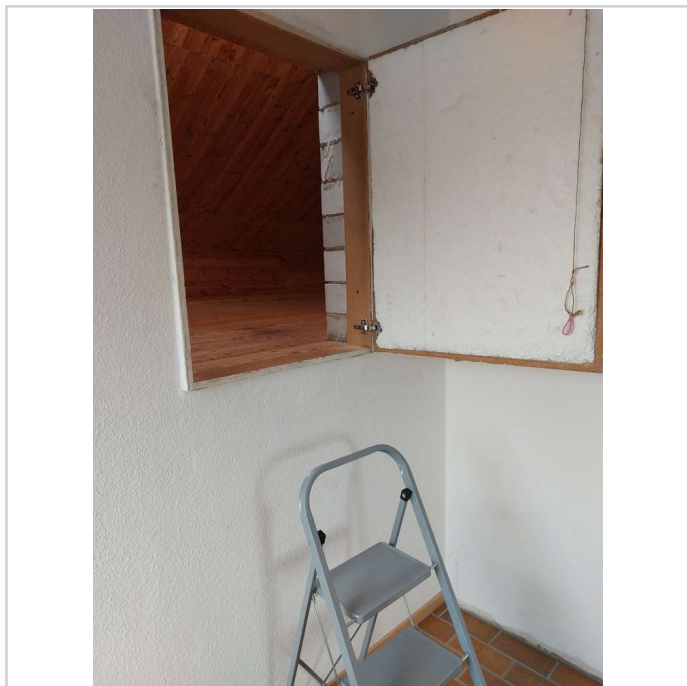
Studio_c

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

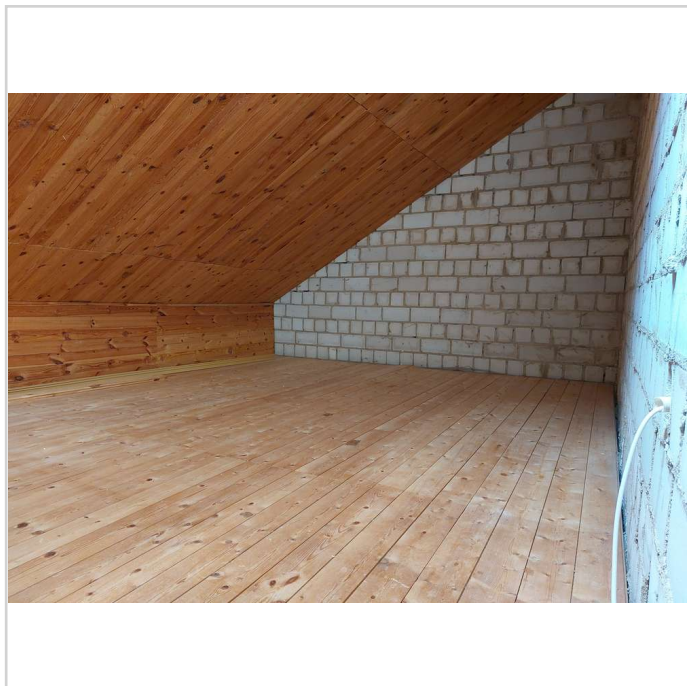


Juraweg 9
30455 Hannover

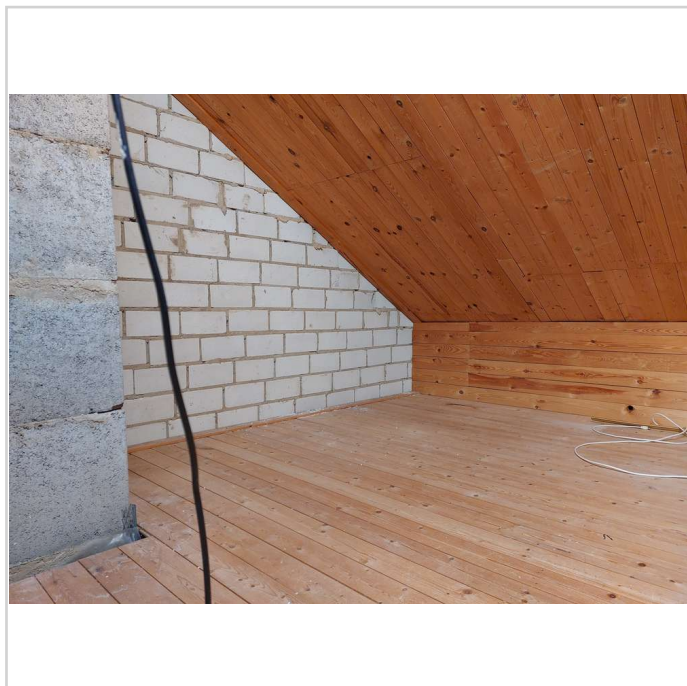
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



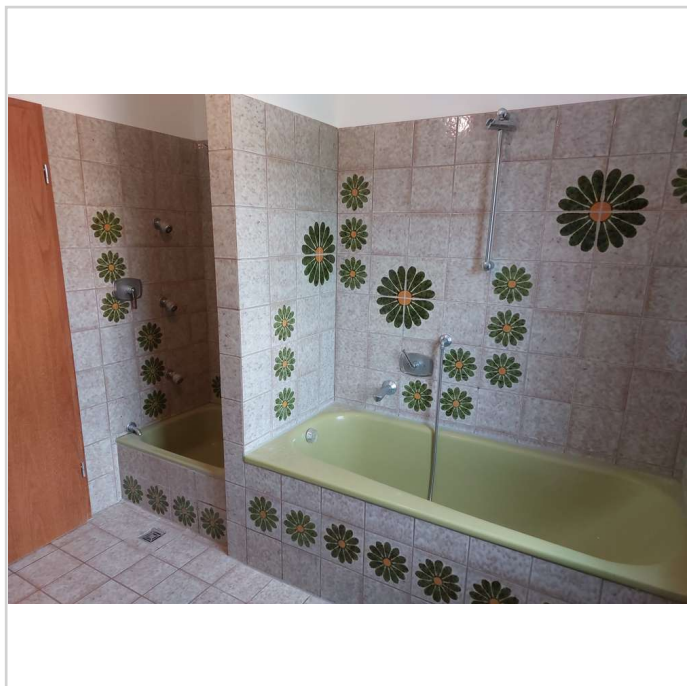
LukeSpitzboden



Spitzboden_a



Spitzboden_b



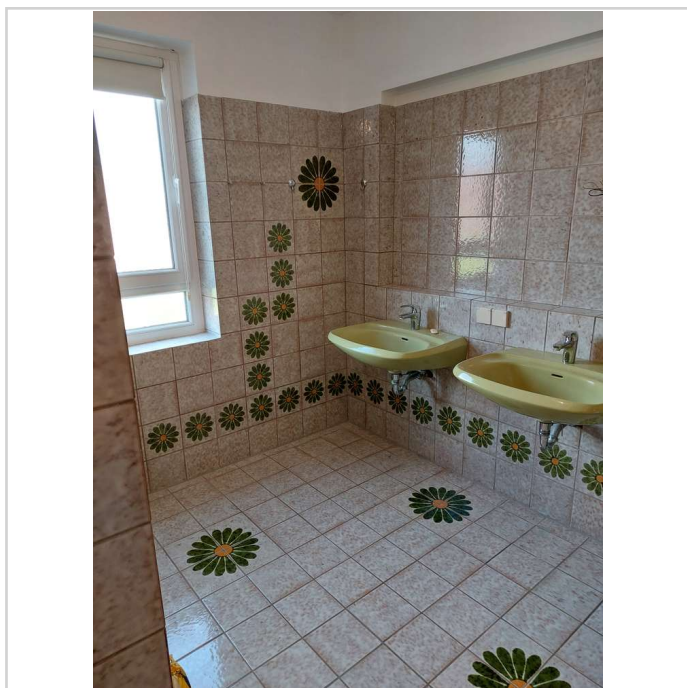
Bad_a

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

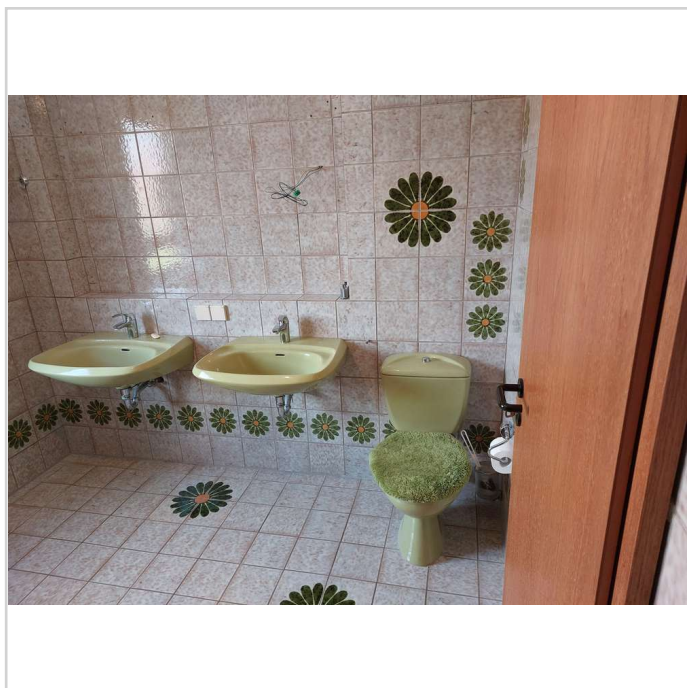


Juraweg 9
30455 Hannover

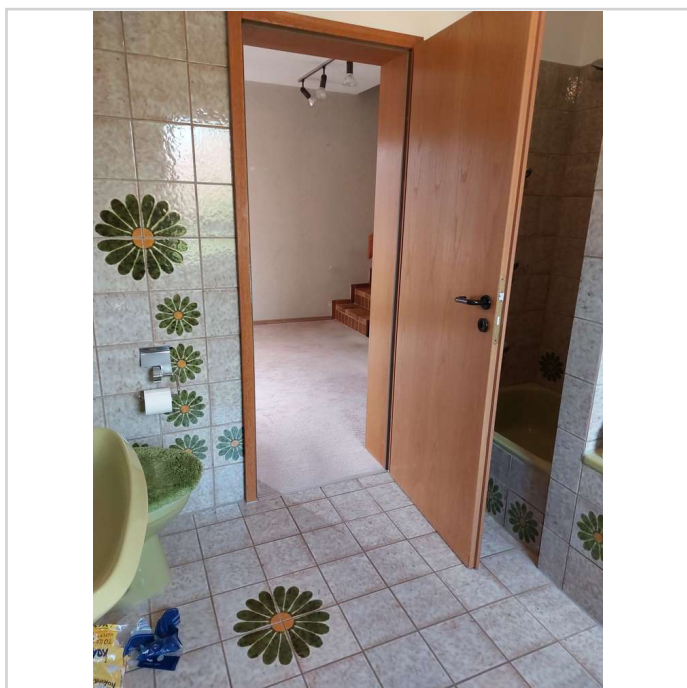
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



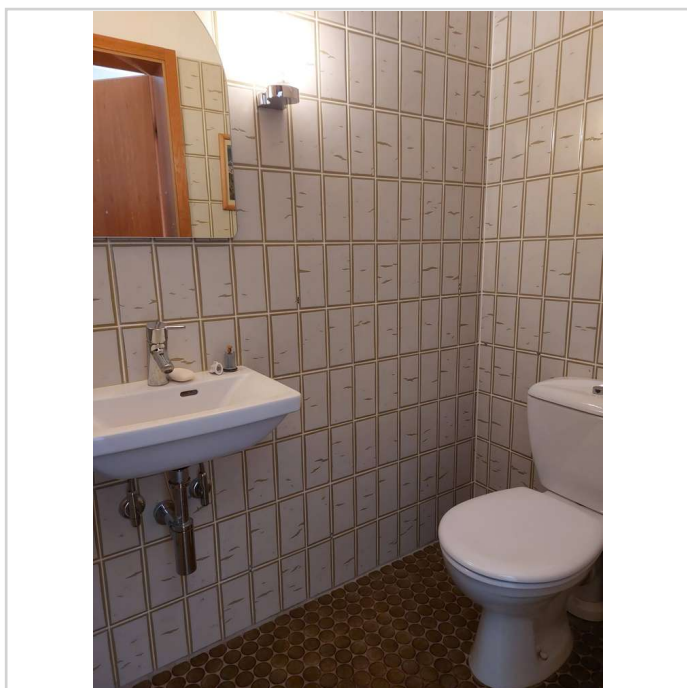
Bad_b



Bad_c



Bad_d



GästeWC_EG

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

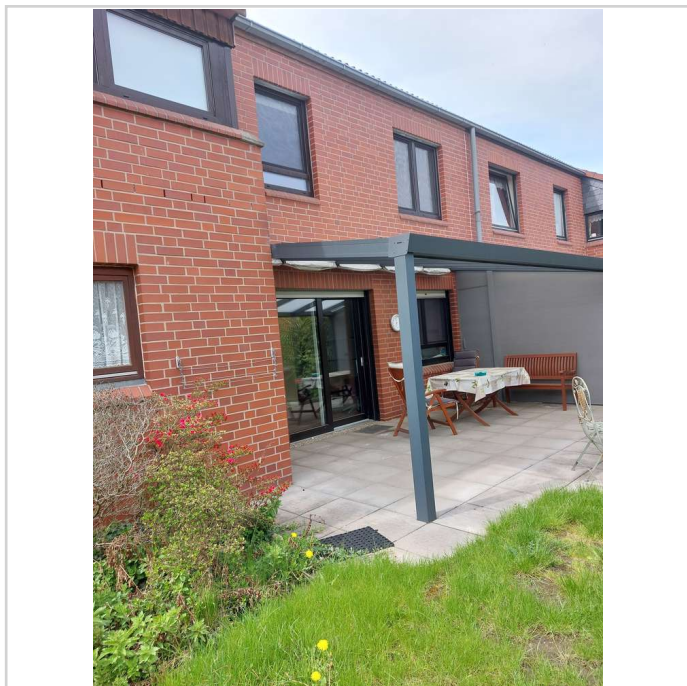


Juraweg 9
30455 Hannover

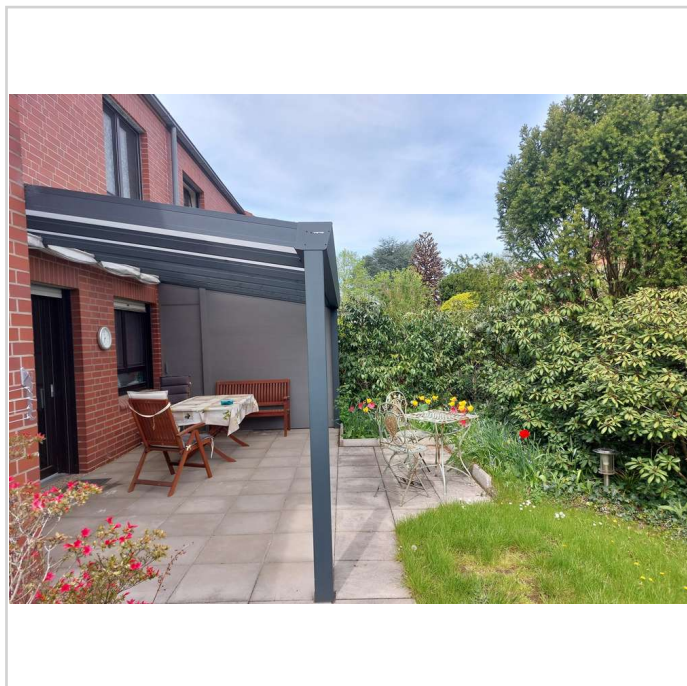
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



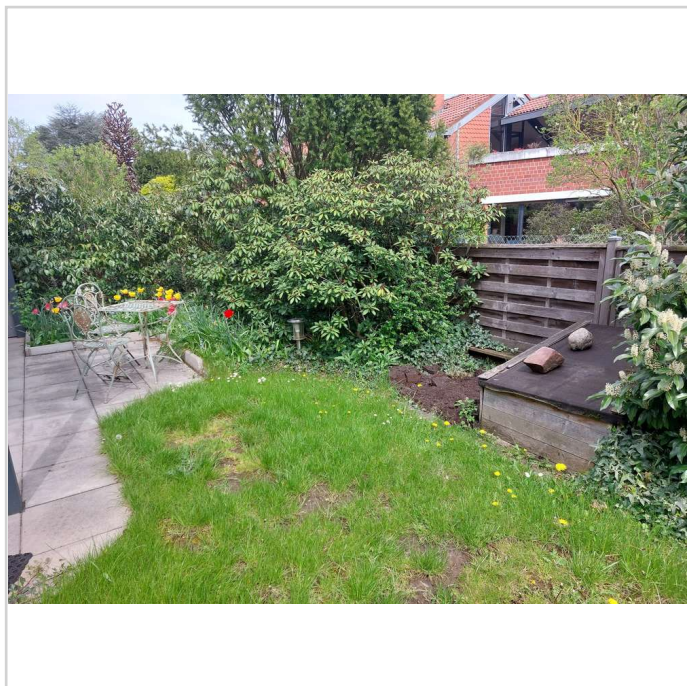
TerrasseOst_c



TerrasseOst_d



TerrasseOst_e



TerrasseOst_f

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



TerrasseOst_g



TerrasseOst_h



TerrasseWest_a



TerrasseWest_b

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

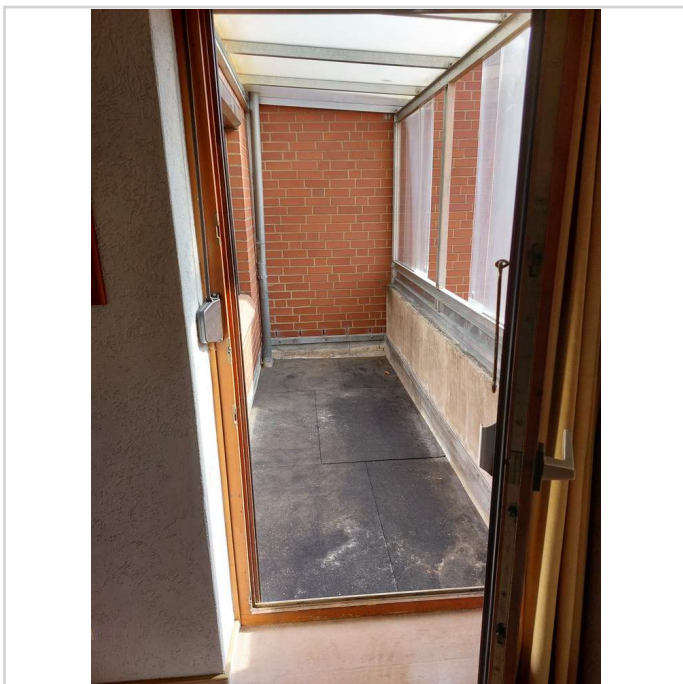
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



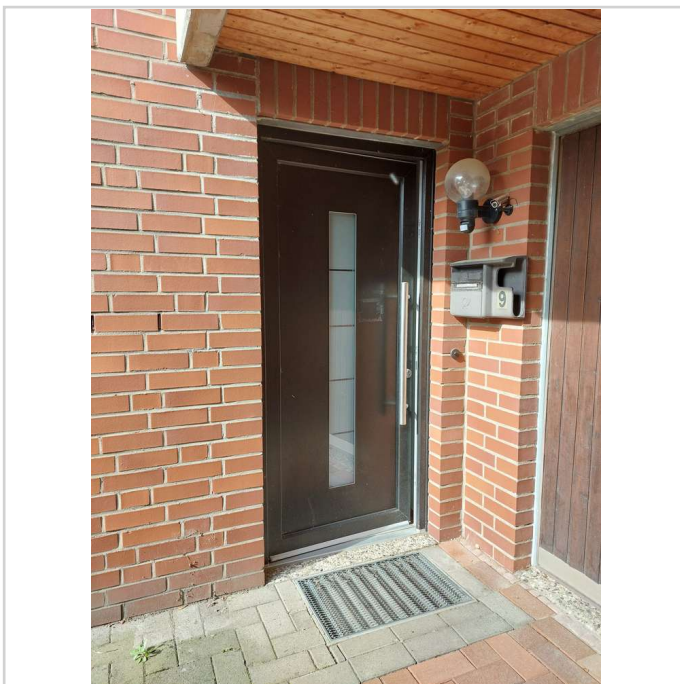
TerrasseWest_c



TerrasseWest_d



Balkon



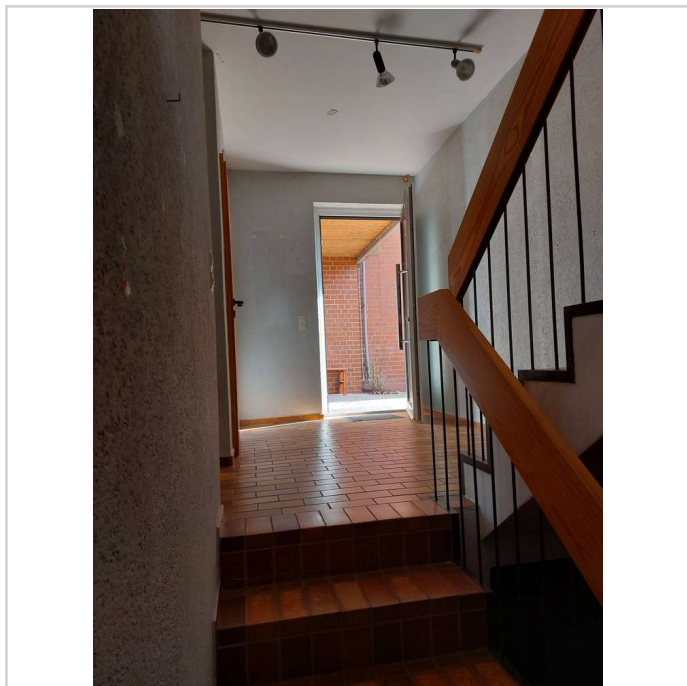
Haustür

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

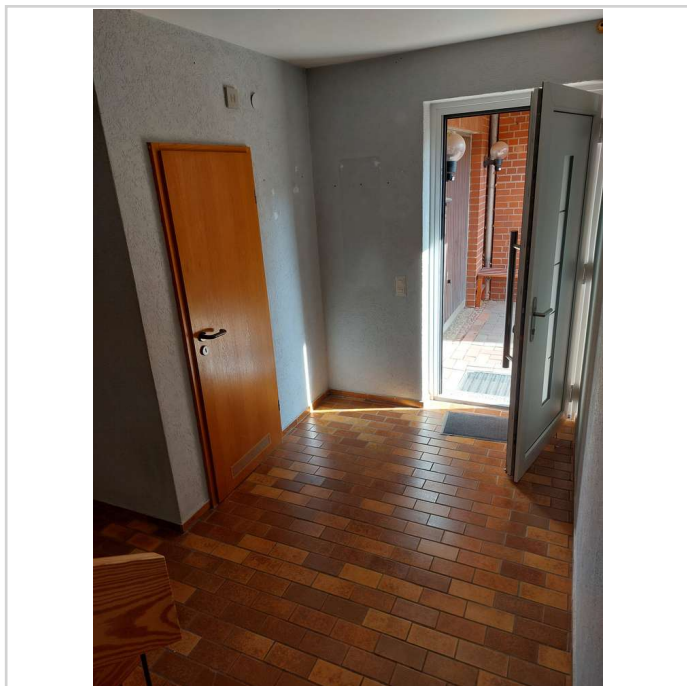


Juraweg 9
30455 Hannover

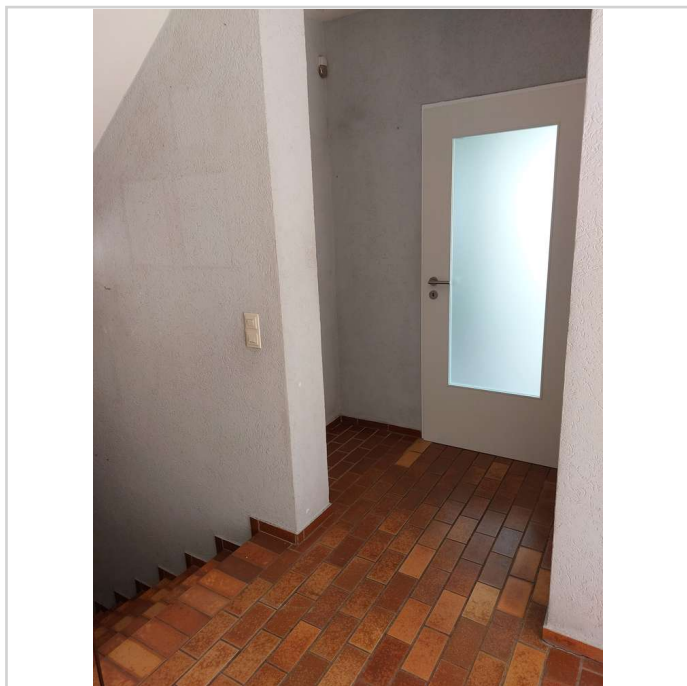
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



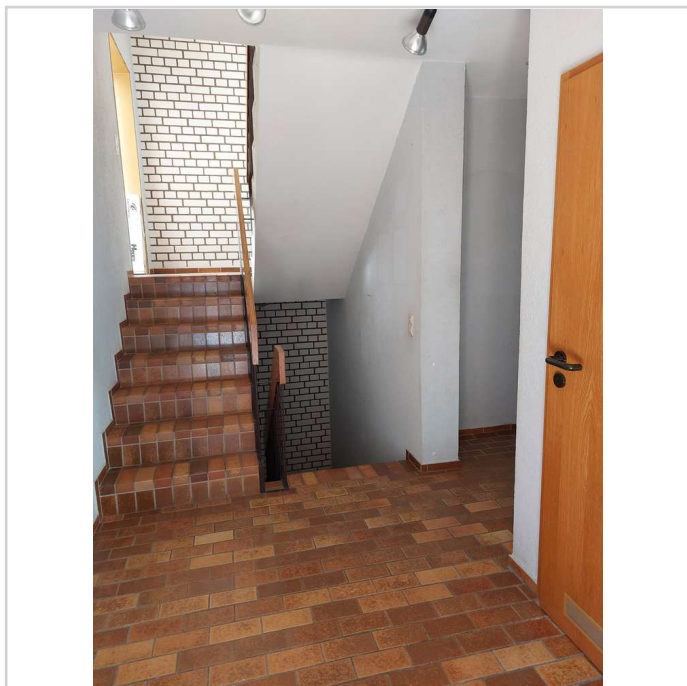
Flur_EGa



Flur_EGb



Flur_EGc



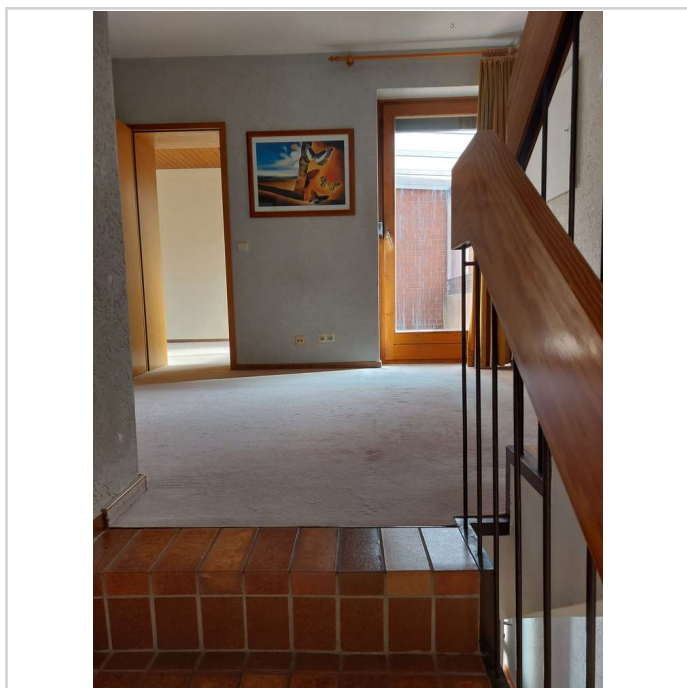
Flur_EGd

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

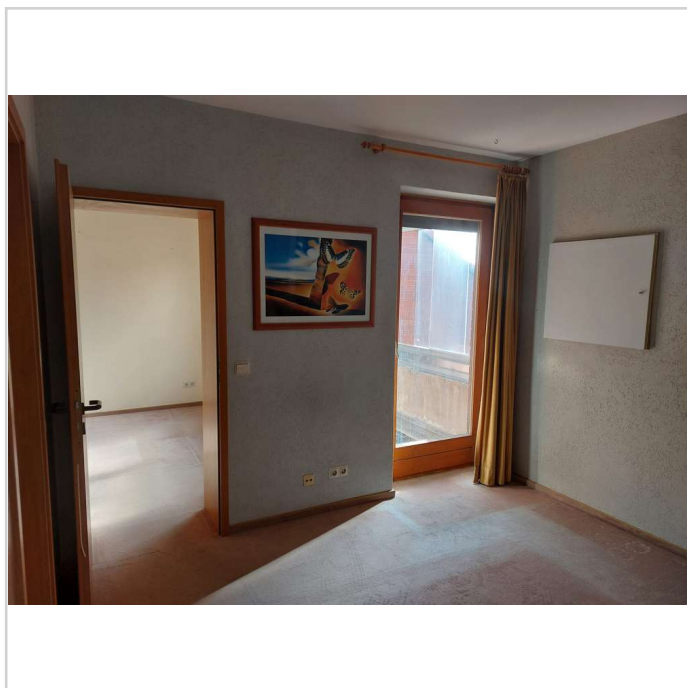


Juraweg 9
30455 Hannover

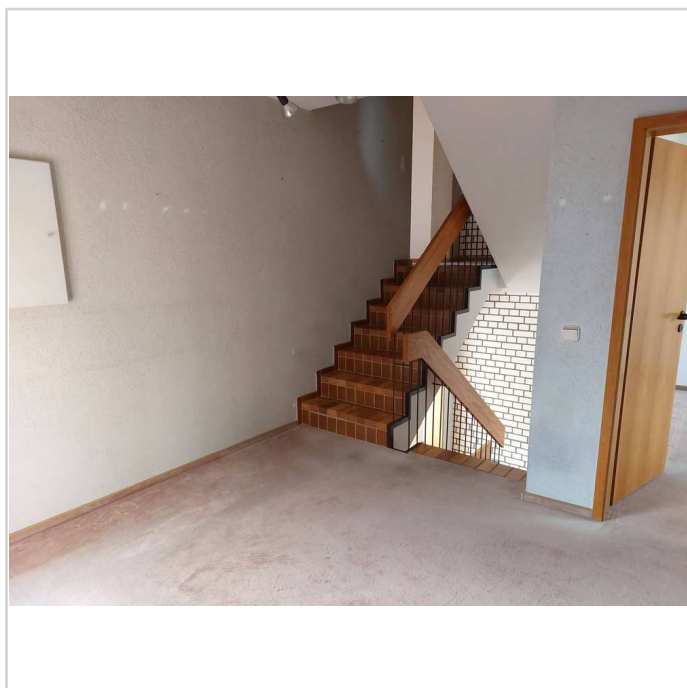
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



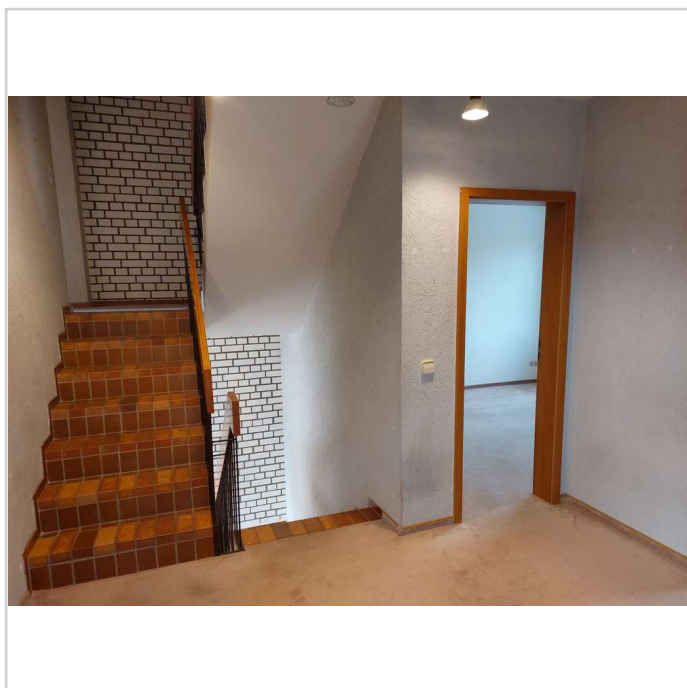
Flur1_OGa



Flur1_OGb



Flur1_OGc



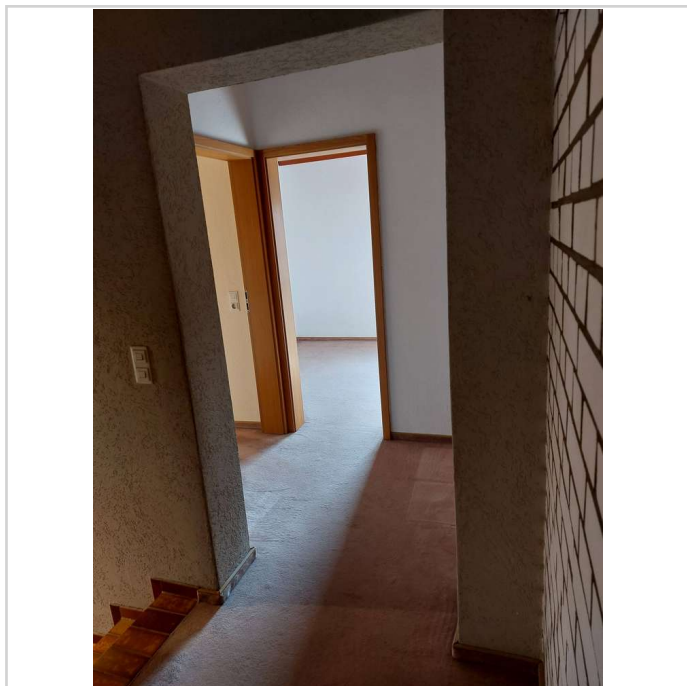
Flur1_OGd

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

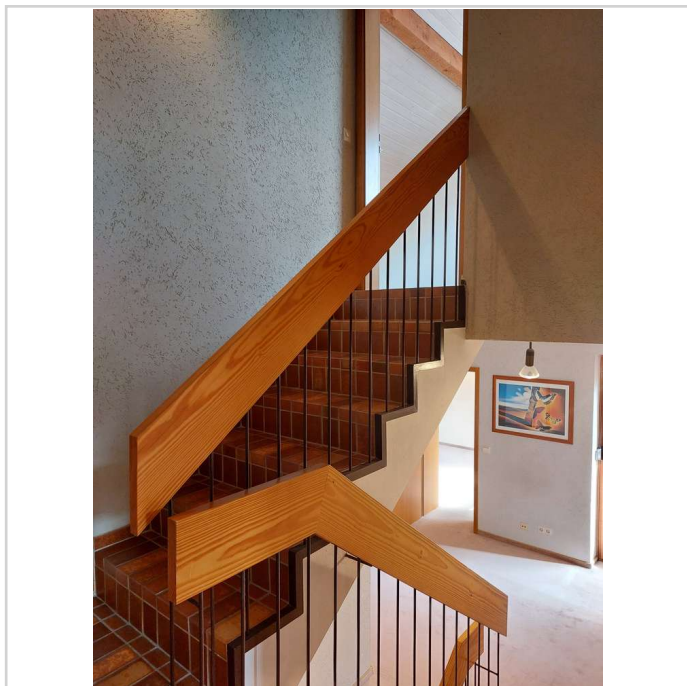


Juraweg 9
30455 Hannover

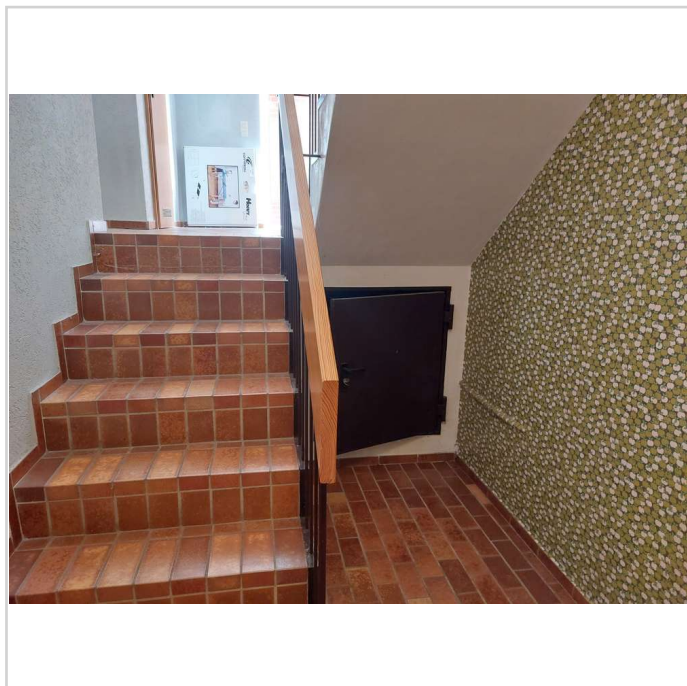
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



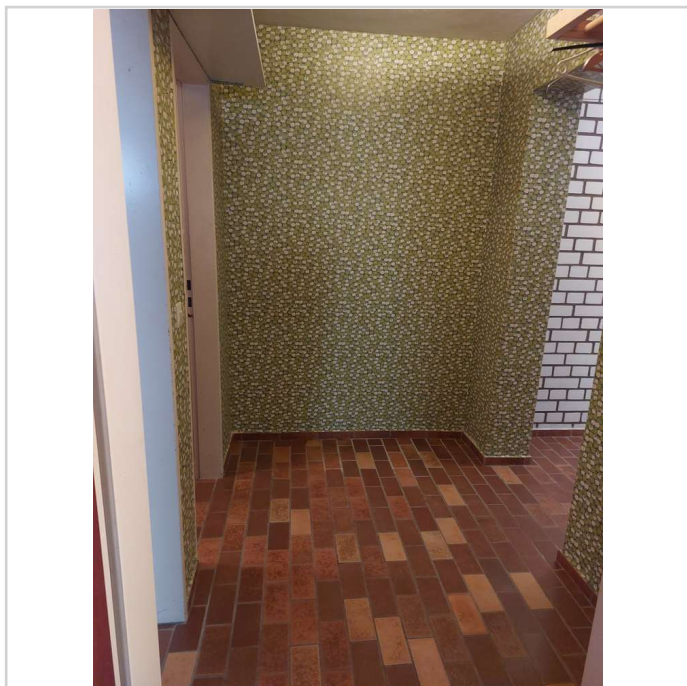
Flur2_OG



TreppeZumDG



TreppeVomKGZumEG



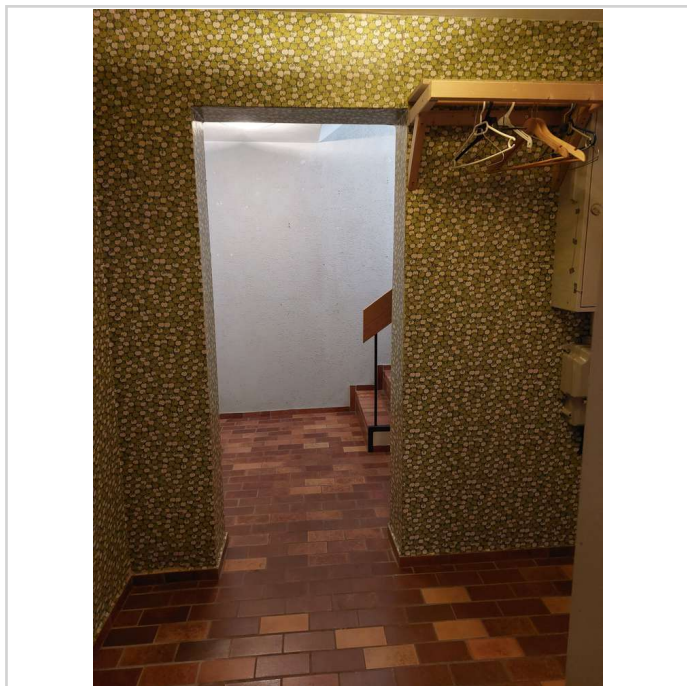
Flur_KGa

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsrühiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

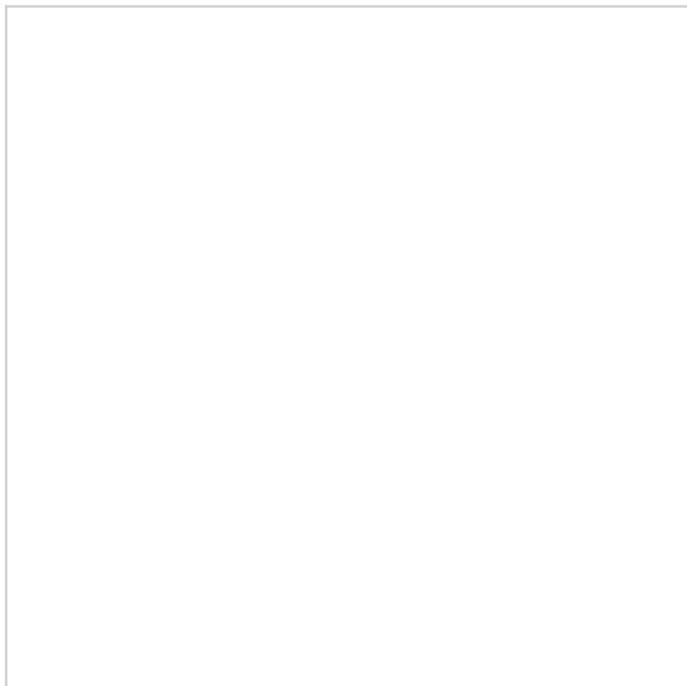


Juraweg 9
30455 Hannover

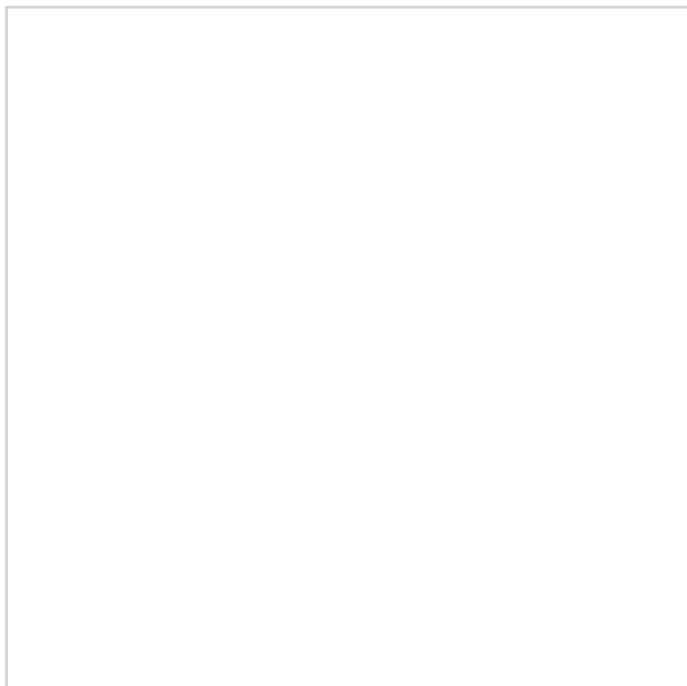
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



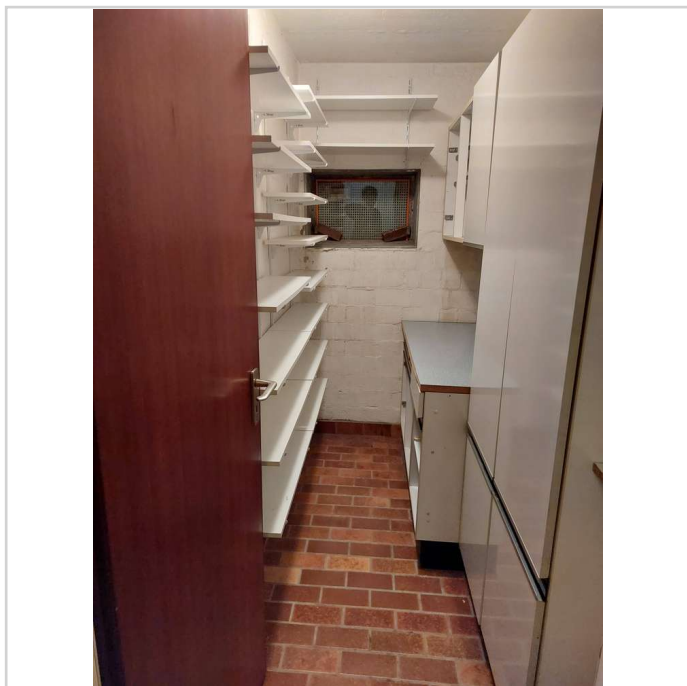
Flur_KGb



Kellerraum_a



Kellerraum_b



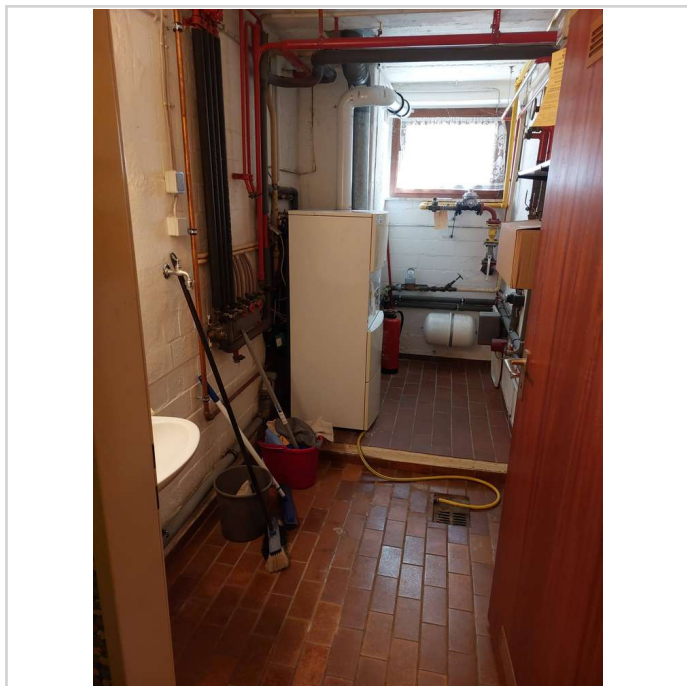
Vorratsraum

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover

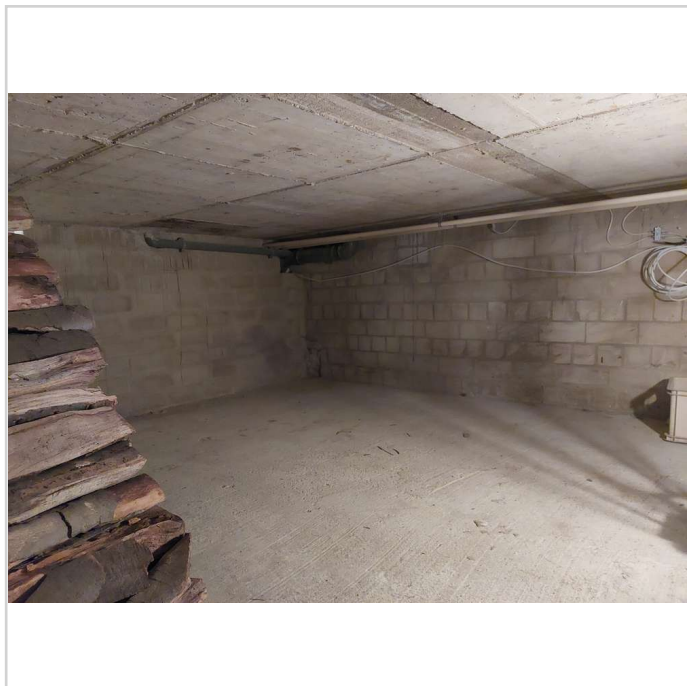


Juraweg 9
30455 Hannover

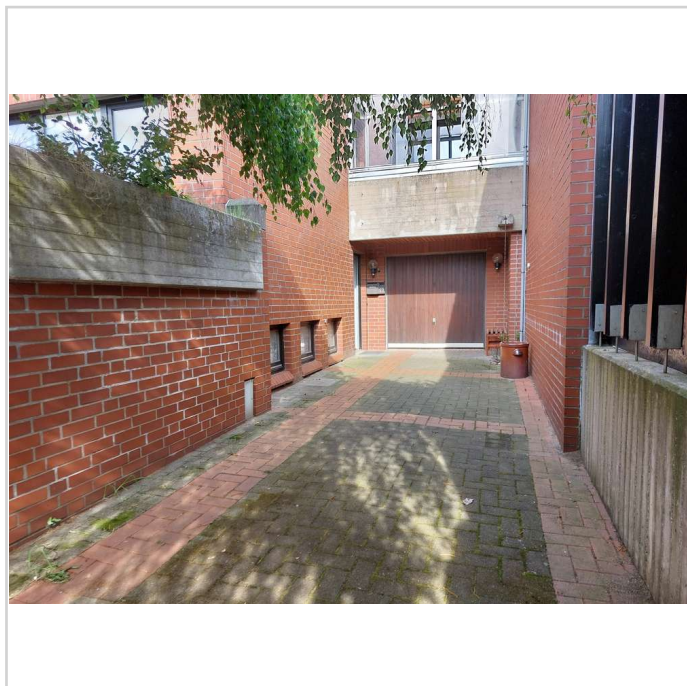
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



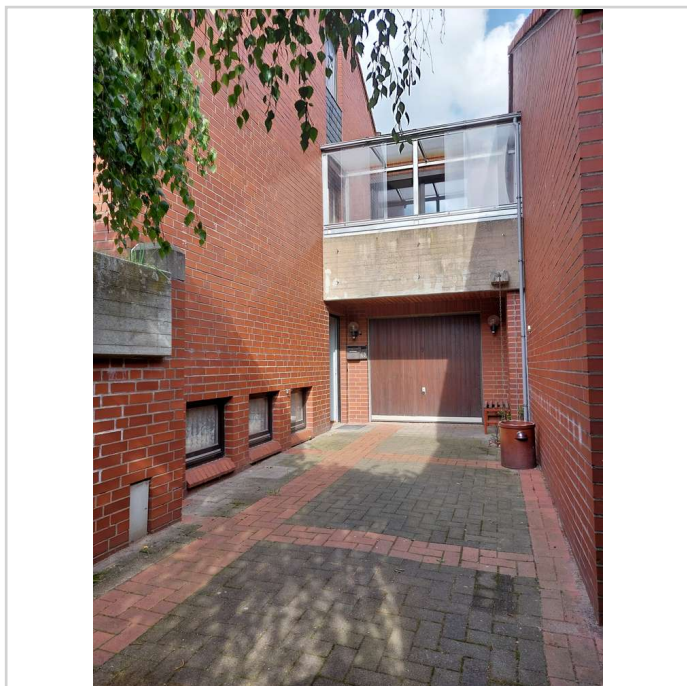
Heizraum



Kriechkeller



Garageneinfahrt_a



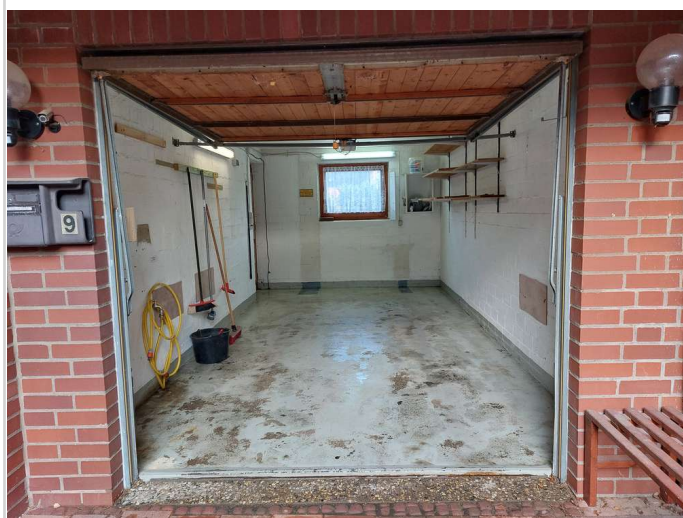
Garageneinfahrt_b

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Garage_a



Garage_b



Sackgasse



Garagenhof

Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Luftbild1

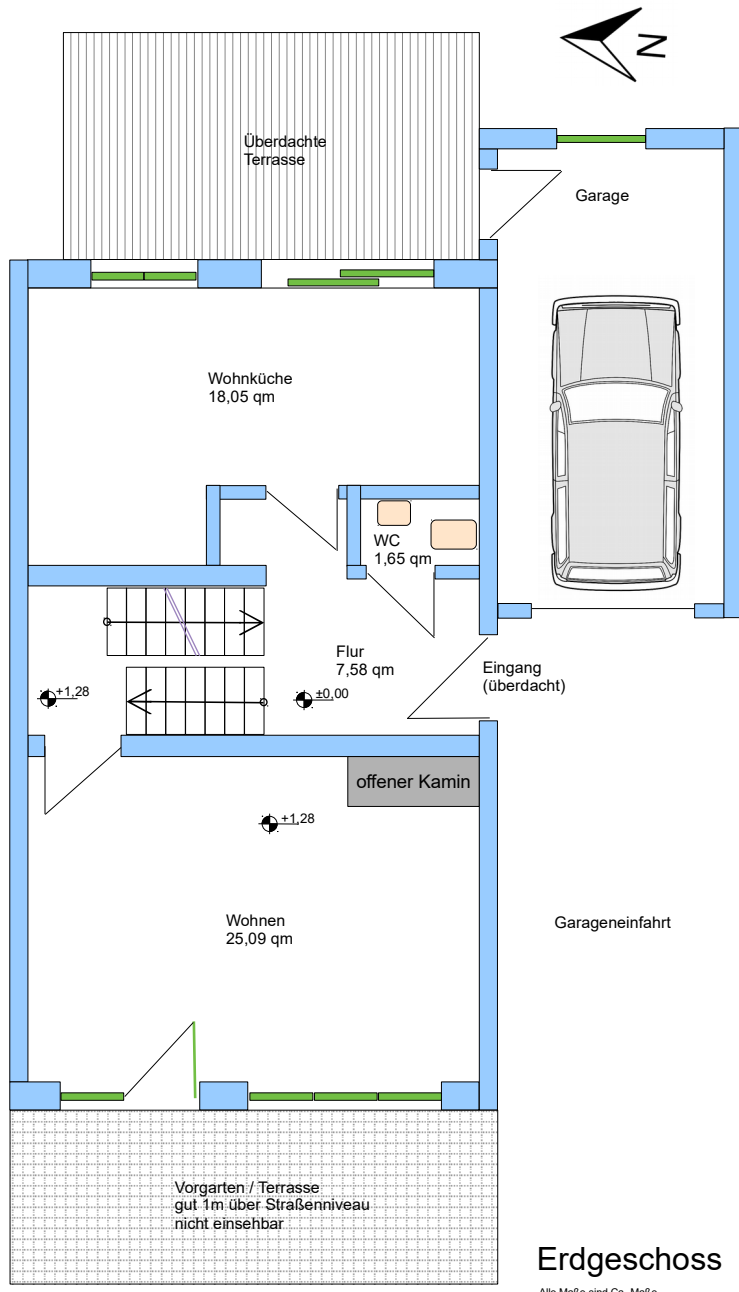
Familiengerechtes Reihenhaus in verkehrsruhiger Sackgasse in Davenstedt, Hannover



Juraweg 9
30455 Hannover

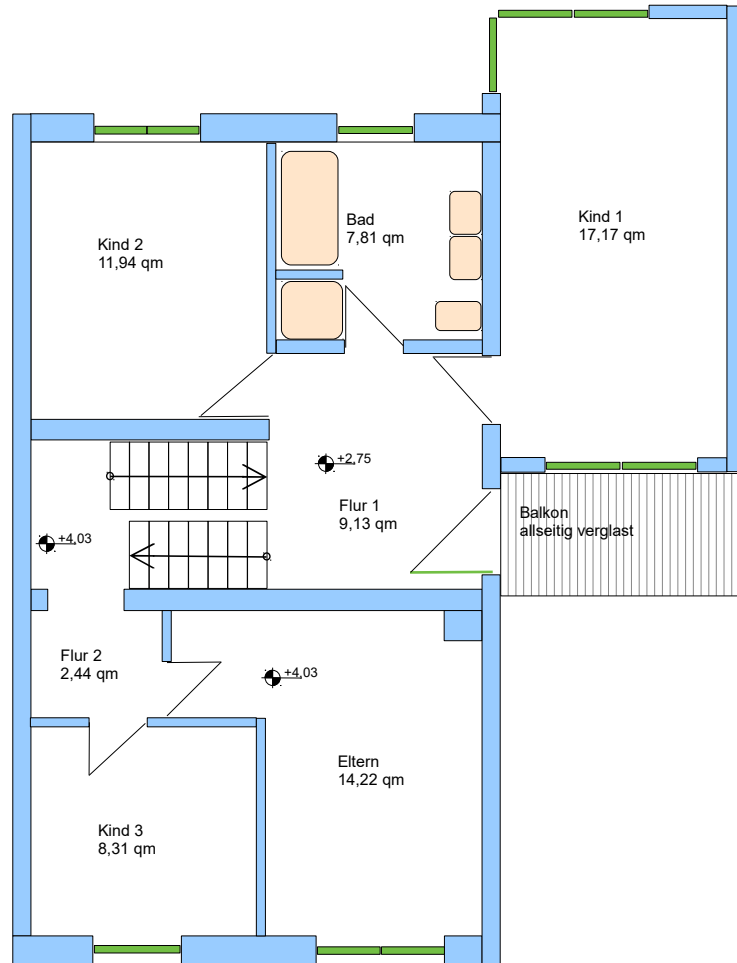
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 146,38 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR





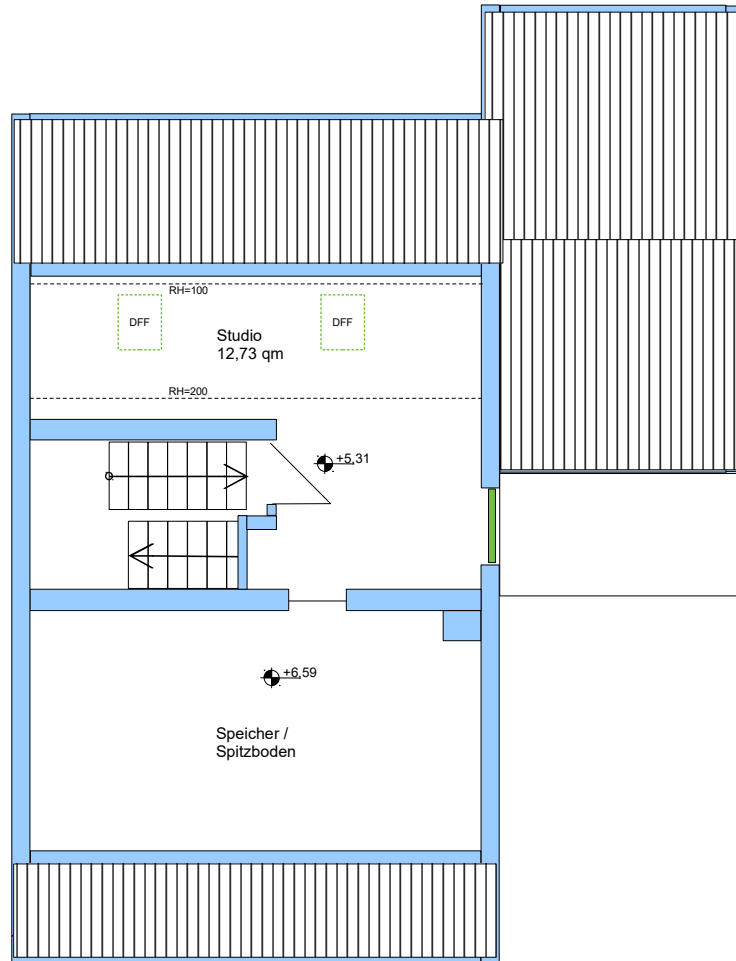
Erdgeschoss

Alle Maße sind Ca.-Maße
Zeichnung ggf. nicht exakt maßstabsgetreu



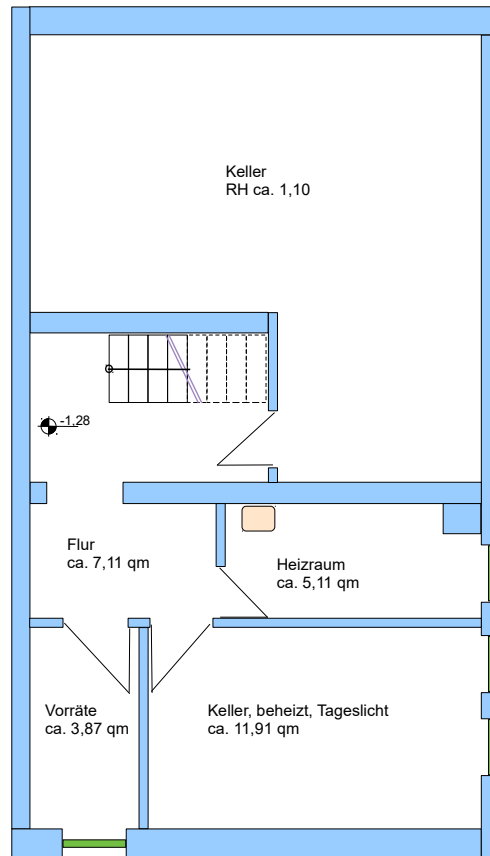
Obergeschoss

Alle Maße sind Ca.-Maße
Zeichnung ggf. nicht exakt maßstabsgetreu



Dachgeschoss

Alle Maße sind Ca.-Maße
Zeichnung ggf. nicht exakt maßstabsgetreu



Kellergeschoss

Alle Maße sind Ca.-Maße
Zeichnung ggf. nicht exakt maßstabsgetreu

Wohnflächenberechnung nach WoFIV			
	Fläche	Faktor	Fläche gem. WoFIV
EG			
Wohnräume	52,37 qm	100%	52,37 qm
Terrassen	32,05 qm	25%	8,01 qm
OG			
Wohnräume	71,02 qm	100%	71,02 qm
Balkon	4,50 qm	50%	2,25 qm
DG (ausgebaut)			
Wohnräume (RH>200)	7,93 qm	100%	7,93 qm
Wohnräume (RH=100 bis 200)	9,60 qm	50%	4,80 qm
Summe			146,38 qm

Grundstück	
Grundbuch der Amtsgerichts Hannover, Davenstedt Blatt 2441	
Gemarkung Davenstedt, Flur 1	
Flurstück 821/5	250,00 qm
1/15 von Flurstück 822, Verkehrsfläche (Gartenweg)	14,13 qm
Grundbuch des Amtsgerichts Hannover, Davenstedt Blatt 3487	
Gemarkung Davenstedt, Flur 1	
1/14 von Flurstück 821/1, Gebäude und Freifläche (Garagenhof und Garagen)	36,36 qm
Summe	300,49 qm

Nutzflächen	
	Fläche
KG	
Beheizter Kellerraum mit Tageslicht	11,91 qm
Sonstige Kellerräume (normale RH)	16,09 qm
Kellerraum (RH≈110)	ca. 27,50 qm
DG	
Speicher / Spitzboden	ca. 19,00 qm
Garagen	
Garage am Haus	19,37 qm
Weitere Garage am Garagenhof	ca. 15,00 qm

Alle Flächenangaben sind Ca.-Angaben

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020


Registriernummer ²

NI-2023-004536335

1

Gültig bis: 07.05.2033

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Juraweg 9, 30455 Hannover		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	183,76 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

08.05.2023

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2023-004536335
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

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

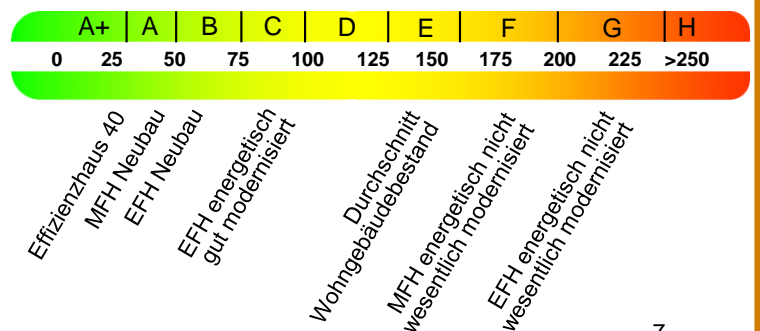
Maßnahmen zur Einsparung ³

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: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2023-004536335

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

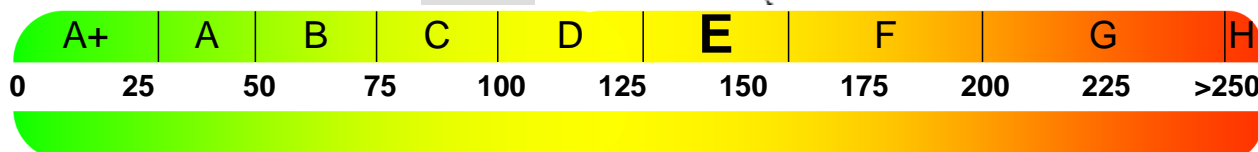
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **37,45** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

156,02 kWh/(m²a)



171,63 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

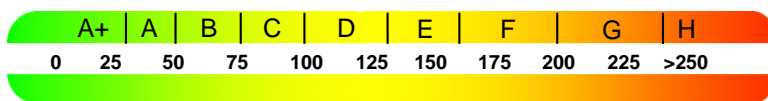
156,02

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas	1,10	77261,26	13907,03	63354,23	1,15

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NI-2023-004536335
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Immoticket24.de GmbH - Krüfter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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 bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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