



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten

Kaufpreis:
ab 245.600,- €

inkl. PKW. Stellplatz

Süderlück 25 in 24972 Steinbergkirche



Telefon:
04846 - 9519298
E-Mail:
info@nissen-nissen.de
www.nissen-nissen.de

Jens-Kiesbye-Straße 9
25856 Hattstedt

KONTAKT

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten

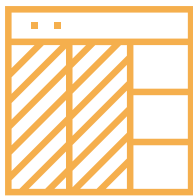
Die Baubeschreibung bezieht sich auf die allgemeine Bauausführung und Grundausstattung.

Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt auf Kundenwunsch anpassbar.

Besondere Details den einzelnen Wohnungen betreffend werden in den jeweiligen Kaufverträgen festgehalten.

Schlüsselfertig incl. angelegten Grünflächen, Terrasse / Balkonen, Stellplatz und Fußwegen.

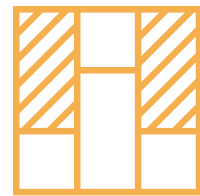
Eine Einbauküche ist nicht enthalten.



Idealer Grundriss



Hochwertige
Materialien



Incl. Fahrstuhl

- **Neubau, Baubeginn Baujahr: 2025**
- Teilung nach WEG
- KFW- 55 Standard
- Endenergiebedarf des Gebäudes 17,2 kwh/(m²a)
- Energieklasse A+
- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Strom-Mix
- Erneuerbare Energien: Luftwärme, Sonne
- Wohnungsgrößen zwischen 65 m² und 86 m²
- Gemeinschaftsabstellraum für Fahrräder etc. draußen
- Massive Bauweise innen und außen
- Jede Wohnung erhält eigene Zähler für Wärme, Wasser und Strom
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumregelung
- Stark gedämmte zweischalige Außenwände
- Wohnungstrennwände aus besonders massiven Kalksandsteinen d =24 cm
- Gepflasterte, PKW – Stellplätze, Terrassen und Fußwege
- Angelegte Grünflächen mit Rasensaat
- **Baubeginn erfolgt / Fertigstellung voraussichtlich Dezember 2026**

Inhaltsverzeichnis

Lagebeschreibung	Seite 4
Baubeschreibung	Seite 5
1.0 Vorbemerkung	Seite 5
2.0 Gründung (Fundamente und Sohlplatte)	Seite 5
3.0 Gebäude Ver- und Entsorgung	Seite 6
4.0 Maurer- und Betonarbeiten	Seite 6
5.0 Putzarbeiten	Seite 7
6.0 Estricharbeiten	Seite 8
7.0 Zimmerarbeiten	Seite 8
8.0 Dachdecker- und Klempnerarbeiten	Seite 8
9.0 Ausbauarbeiten	Seite 8
10.0 Fenster und Türen	Seite 8
11.0 Innentüren	Seite 9
12.0 Elektroarbeiten	Seite 9
13.0 Sanitärarbeiten	Seite 10
14.0 Heizungsarbeiten	Seite 10
15.0 Fliesenarbeiten	Seite 11
16.0 Bodenbeläge	Seite 11
17.0 Malerarbeiten	Seite 12
18.0 Außenanlagen	Seite 13
19.0 Sonstiges	Seite 13
Preisliste	Seite 14

Großräumige 2 & 3 Zimmer Wohnung



ab 245.600,- €

Zuzüglich Erwebsnebenkosten

Baubeschreibung

1.0 Vorbemerkung

1.1

Die Bauausführung erfolgt nach gültigen DIN-Normen und den anerkannten Regeln der Technik.

1.2

Alle Kosten für die Baugenehmigung, Bauantragsunterlagen, Erstellung der Zeichnungen, der Statik, des Wärmeschutznachweises sowie Schallschutznachweises sind im Kaufpreis enthalten.

2.0 Gründung (Fundamente und Sohlplatte)

2.1

Die Gründung erfolgt gemäß Bodengutachten und statischer Berechnung.

2.2

Der Mutterboden wird unterhalb der Sohle abgetragen.

2.3

Streifenfundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton

2.4

Sockelbereich aus einem frostsicheren und witterungsbeständigen Klinkerstein mit Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung aus Styrofoam.



Erdgeschoss - Grundriss

3.0 Gebäude Ver- und Entsorgung

3.1

Verlegen aller Abflussleitungen unterhalb der Sohlplatte, zusammenführen der einzelnen Stränge außerhalb des Gebäudes und Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserschacht.

Leitungen und Schächte werden gemäß Entwässerungsplan erstellt.

3.2

Regenwasserleitung verlegen und anschließen an den vorhandenen Regenwasserschacht sowie an die einzelnen Fallrohre.

3.3

Gebäudeversorgung ins Gebäude verlegen mit Leitungen für Fernwärme,- Wasser,- Strom und Glasfaser für Telefon und Internet.

4.0 Maurer- und Betonarbeiten

4.1

Hintermauerwerk des Gebäudes aus 17,5 cm starken Porenbeton-Planblocksteinen PBW 4, geklebt, einschließlich Leibungsanschlüsse aus wärmedämmenden Hartschaum. Wärmedämmung in der Luftschicht aus 160 mm Mineral-Kern-Dämmplatten, Wärmeleitfähigkeit 035. Wandstärke ges. 47cm. Aufbau:
17,5cm Tragendes Mauerwerk aus Porenbeton/ im DG als Holzrahmenwand mit offener Installationsebene.

16,0cm Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung

2cm Luftschicht

11,5 cm Verblendmauerwerk

4.2

Innenmauerwerk massiv aus Porenbeton-Planblocksteinen PBW 4, 11,5 bzw. 17,5cm stark. (gemauert bzw. geklebt)

4.3

Wohnungstrennwände aus massivem Kalksandsteinmauerwerk d=24 cm geklebt

4.4

Betondecken aus Stahlbeton gem. statischer Berechnung.

4.5

Treppen aus Stahlbeton und mit Fliesen belegt.

4.6

Verblendmauerwerk aus Handformziegel in Fertigmörtel gemauert und im gleichen Arbeitsgang verfugt; gemauert im wilden Verband.

Hauptgebäude im hellen Verblender, nach Süden ausgerichteter Vorbau im anthrazitfarbenen Verblender (ähnlich der Visualisierung)

4.7

Verblendstürze als scheinrechte Bögen (Grenadierschicht), 1 Stein hoch.

4.8

Außenfensterbänke als Rollschicht aus Vormauerziegeln der Verblendschale.

4.9

Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf der Stahlbetonsohle. (Ganzflächig)

4.10

Innenfensterbänke aus Agglo- Marmor. In den Bädern aus Fliesen.

4.11

Gebäudeeingangsbereich mit Klinkern als Rollschicht, stufenlos angepflastert.

5.0 Putzarbeiten

5.1

Kalkzementputz im Bereich der Wandflächen einschließlich Eckschutzschienen an den Fensteröffnungen sowie Wandecken.

5.2

Wände werden tapezierfertig für eine Raufasertapete geputzt.

Wird ein Malerflies gewünscht oder sollen die Wände nur gestrichen werden, sind die Wände vorher zu spachteln oder ein Streichputz aufzutragen um Unebenheiten auszugleichen. (Mehrkosten auf Anfrage)

6.0 Estricharbeiten

6.1

Schwimmender Zementestrich ca. 70mm Zementestrich auf 120mm Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Im Ober- sowie Staffelgeschoss Trittschalldämmung statt Wärmedämmung.

7.0 Zimmerarbeiten

7.1

Dachstuhl, als Walmdach 18 ° aus KVH-Holz, nach statischer Berechnung, Windrispenband, Dachlattung mit Konterlattung, sowie diffusionsoffener Unterspannbahn

7.2

Traufenunterschlag, bestehend aus PVC- Profilbrettern incl. Unterkonstruktion. Farbe: Weiß

8.0 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

8.1

Dacheindeckung mit Dachpfanne Braas „Harzer“ in Schwarz. Enthalten sind alle Formsteine für First, Ortgangsteine und Durchgangspfannen.

8.2

Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Blei.

9.0 Ausbauarbeiten

9.1

Betondecke über Staffelgeschoss dämmen mit 240 mm Mineralwolle in der Wärmeleitfähigkeit 035 und abkleben mit einer Dampfbremse.

9.2

Einbau einer wärme gedämmten Bodentreppe 70/ 120cm zum Aufstieg in den Dachbereich. Der Zugang zum Dachbereich dient lediglich Wartungszwecken. Es ist kein Abstellbereich vorgesehen.

10.0 Fenster und Türen

10.1

Fenster- und Türelemente nach Wärmeschutzberechnung aus Kunststoffprofilen mit Stahlkern und Pilzkopfverriegelung. 3- Fach Verglasung, Farbe: Außen Anthrazit, Innen weiß

10.2

Haustür: 1- Flügel Element mit elektrischem Türöffner und Sprechanlage. Farbe wie Fenster.

11.0 Innentüren

11.1

Innentüren als Röhrenspanntüren auswählbar bei der Firma Team Baucenter in Eggebek oder CG Christiansen in Mildstedt, Materialpreis 320,-€ Brutto incl. Drückergarnitur.

11.2

Wohnungseingangstüren Außen weiß, Innen weiß oder nach Wahl des Bauherrn. Materialpreis 700,- € Brutto incl. Drückergarnitur

12.0 Elektroarbeiten

12.1

Die Elektroinstallation entspricht einem guten Mittelklassestandard und umfasst alle Leistungen, die in einem modernen Neubau üblich sind. Detaillierte Angaben können dem Elektroangebot entnommen werden, das auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt wird.



Obergeschoss - Grundriss

13.0 Sanitärarbeiten

13.1

Verlegen der Schmutzwasser-Grundleitungen aus PVC-Rohren innerhalb des Gebäudes.

13.2

Bad, Wandhängende WC- Anlage („Artiga Diana“; Spülkasten mit Spartaste.)
Waschtisch, ca. 65 cm („Diana Aktiv“, weiß, mit Einhebelwaschtischbatterie) 1 – Fach
Dusche im Erdgeschoss bodengleich gefliest mit Abflussrinne und Glasabtrennung,
Typ Diana Cristal. Maße nach Zeichnung.

Dusche im Ober- und Staffelgeschoss mit einer flachen Duschwanne und
Glasabtrennung.

Andere Sanitärobjekte sind selbstverständlich gegen Mehr- oder Minderkosten
möglich. Sanitärobjekte sind auszuwählen bei der Firma Georg C. Hansen, Husum

13.3

Anschlüsse der Kalt- und Warmwasserleitungen für Wasseruhr, Küchenspüle,
Waschmaschine und Geschirrspüler aus Mehrschicht- Verbundrohr, 1 frostsicherer
Außenzapfhahn je Wohnung im Erdgeschoss an der Terrasse.

13.4

Anschließen der Küchengeräte wie Spüle und Geschirrspüler sind Aufgabe des
Küchenlieferanten bzw. des Monteurs.

14.0 Heizungsarbeiten

14.1

Eine moderne Luft- Wärmepumpe versorgt alle Wohnungen mit Wärme. Die
Warmwasseraufbereitung wird durch elektrische Durchlauferhitzer unterstützt.

14.2

Wohnungsstationen liefern und in den Abstellräumen montieren, mit Vorbereitung
für Zähler für Wärme und Wasser (Endeinbau und Lieferung der Zähler erfolgt von
Seiten des Messdienstbetreiber, welcher von den Eigentümern beauftragt wird).

14.3

Fußbodenheizung in allen Räumen verlegen. Jeder Raum ist einzeln regulierbar.

14.4

Zentrale Lüftung in den Schlaf- und Wohnräumen mit Wärmerückgewinnung.

14.5

PV-Anlage ca. 8 kw peak zur Unterstützung der hausinternen Energieversorgung.

15.0 Fliesenarbeiten

15.1

Gemeinschaftsflure werden mit rutschfesten Fliesen nach Wahl des Bauträgers gefliest. Fugenfarbe grau.

Treppen ebenso.

15.2

In den einzelnen Wohnungen werden nur die Bäder gefliest, in allen anderen Räumen wird eine Designplanke verlegt, bzw. verklebt.

15.3

Wand- und Bodenfliesen nach Auswahl des Bauherrn, Materialverrechnungspreis bis 30,-EUR/qm inkl. MwSt.) Fliesengröße 30x60cm.

Bad: Fußboden vollflächig gefliest, Wände umlaufend 1,25m hoch gefliest, Duschbereich deckenhoch gefliest.

grau verfugt

Arbeitsaufwand für größere Fliesenformate erhöht sich, somit Mehrkosten, Preise auf Anfrage.

15.4

Zwischen Boden- und Wandfliese wird eine Fuge aus Silikon hergestellt.

15.5

Sämtliche Fugen sind Wartungsfugen.

16.0 Bodenbeläge

16.1

Bodenbeläge in den restlichen Räumen aus einer verklebten Vinyl- Designplanke, Materialverrechnungspreis 30,-EUR/ qm inkl. MwSt.

Fußleiste als NMC-Profil aus Kunststoff.

Andere Bodenbeläge sind nach Absprache und gegen Aufrechnung der Mehr- oder Minderkosten möglich. Auswählbar bei der Firma Team Baucenter in Eggebek oder CG Christiansen in Mildstedt.

Nissen & Nissen GbR



Staffelgeschoss - Grundriss

17.0 Malerarbeiten

17.1

Gemeinschaftsflure: Wände werden mit einem strapazierfähigen Streichputz vorbereitet und in weiß gestrichen. Decken werden gespachtelt und in weiß gestrichen.

17.2

Die Decken der Wohnungen werden gespachtelt und mit Raufasertapete tapeziert und in Weiß gestrichen.

17.3

Die Wände der Wohnungen werden ebenfalls mit Raufasertapete tapeziert und in Weiß gestrichen.

17.4

Trocknungs- und Setzungsrisse sind ein natürlicher Vorgang und unterliegen nicht der Gewährleistung.

18.0 Außenanlagen

18.1

Terrassen, Fußwege, Auffahrten und Stellplätze werden mit einem Rechteckpflaster grau 10/20/8 cm hergestellt.

Die Anordnung und genauen Mengen der Pflasterflächen ergibt sich aus dem genehmigten Lageplan.

18.2

Grünflächen werden mit Rasensaat angesät.

18.3

Gemeinschaftsabstellraum, außen, für Fahrräder etc. aus einer Holzkonstruktion, verkleidet mit einer Blechfassade.

18.4

Balkone als vorgesetzte in anthrazit lackierte Stahlkonstruktion, belegt mit einem Balkonbelag aus Bangkirai. Geländer aus einem verzinkten und in anthrazit lackierten Stahlrahmen mit einem Sichtschutz aus satiniertem ESG- Glas.

18.5

Dachterrassen im Staffelgeschoss bei Wohnung gegen Feuchtigkeitseintritt abgedichtet und mit einem Fußboden aus Bangkirai belegt.

19.0 Sonstiges

19.1

Alle Preisangaben verstehen sich einschl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, z. Zt. 19%.

19.2

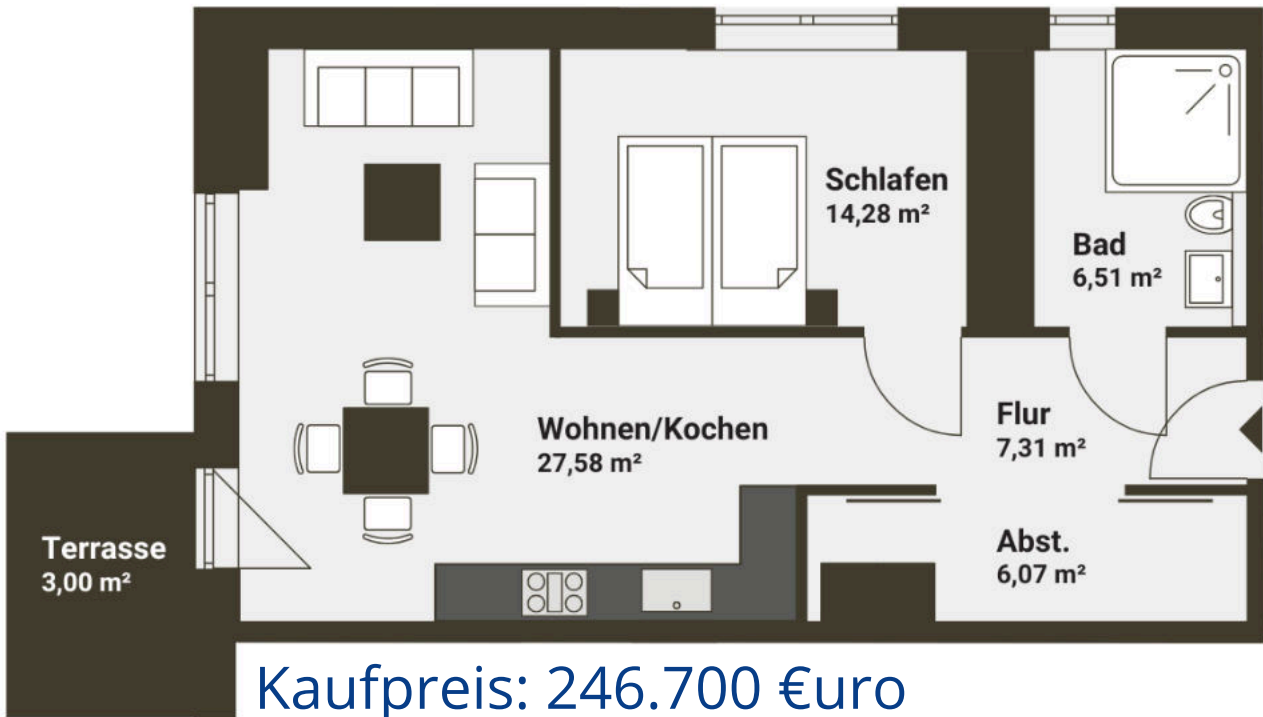
Eine Endreinigung ist nicht enthalten. Das Objekt wird besenrein übergeben.

19.3

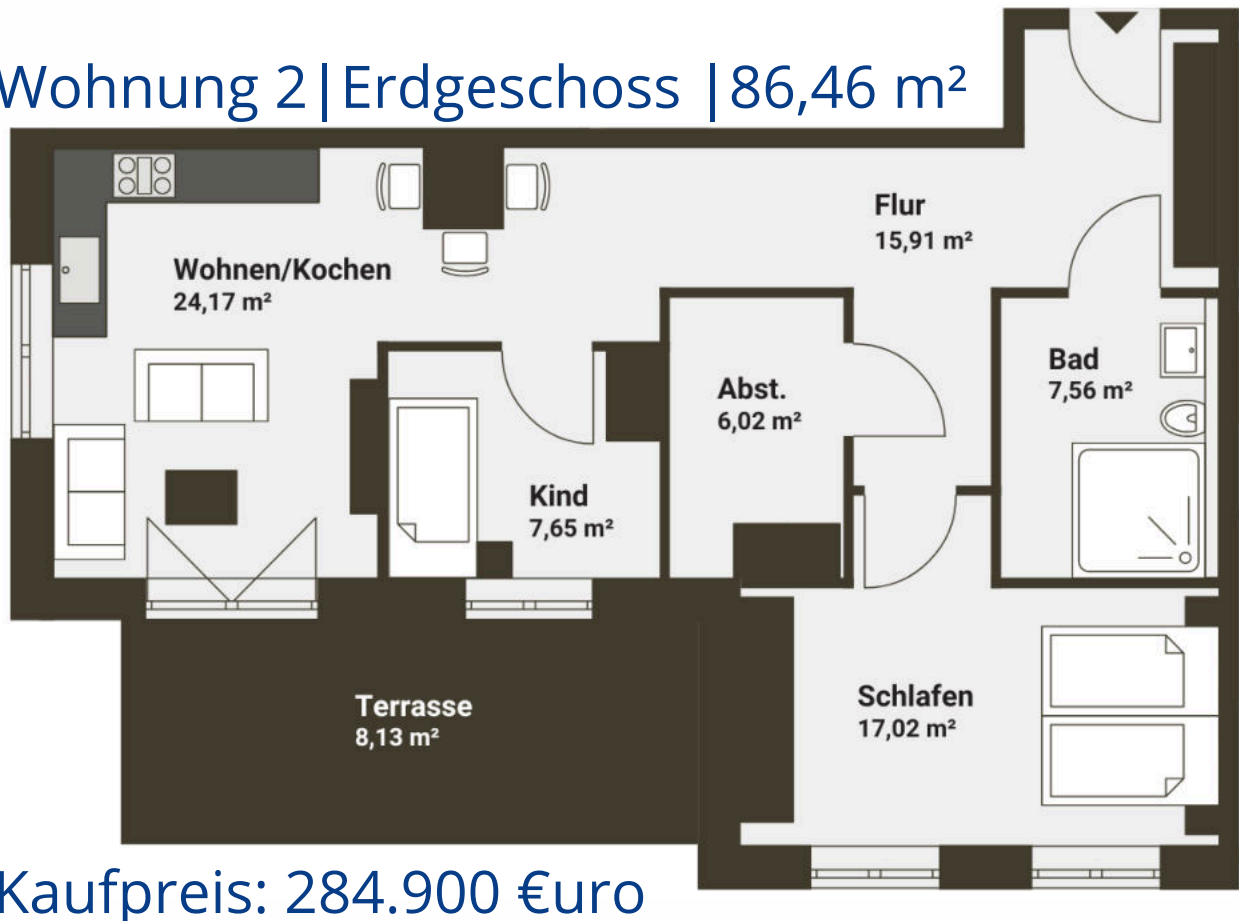
Aufzug als Homelifter der Firma HR-Aufzüge bis ins Staffelgeschoss.

Preisliste

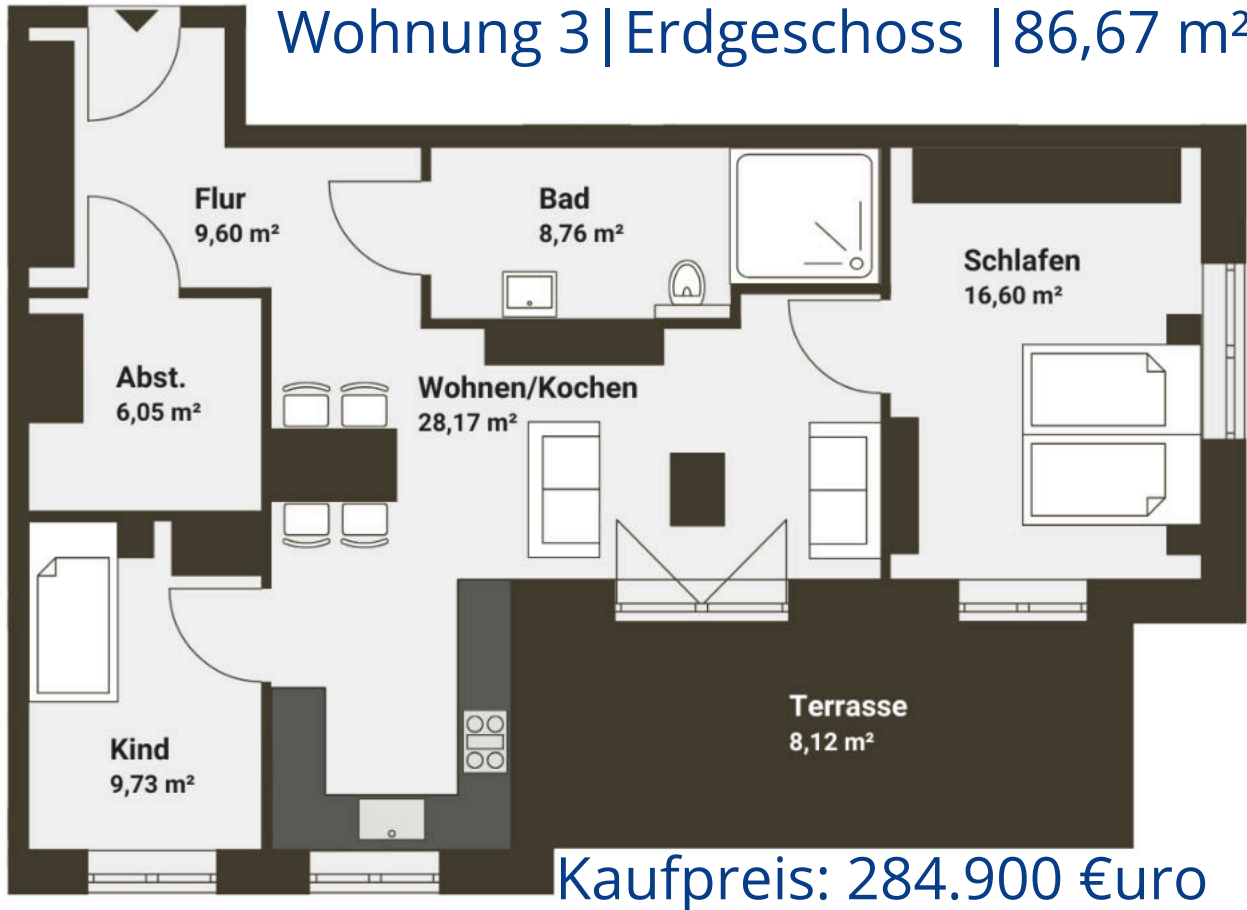
Wohnung 1 | Erdgeschoss | 64,79 m²



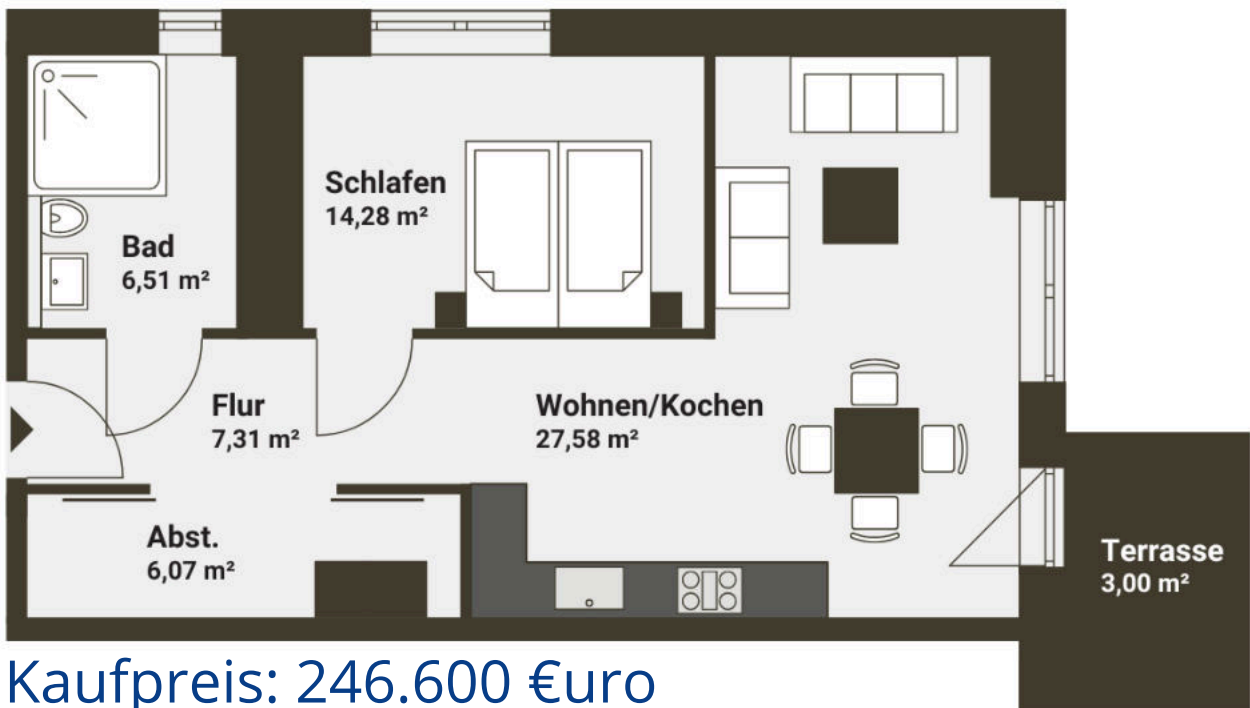
Wohnung 2 | Erdgeschoss | 86,46 m²



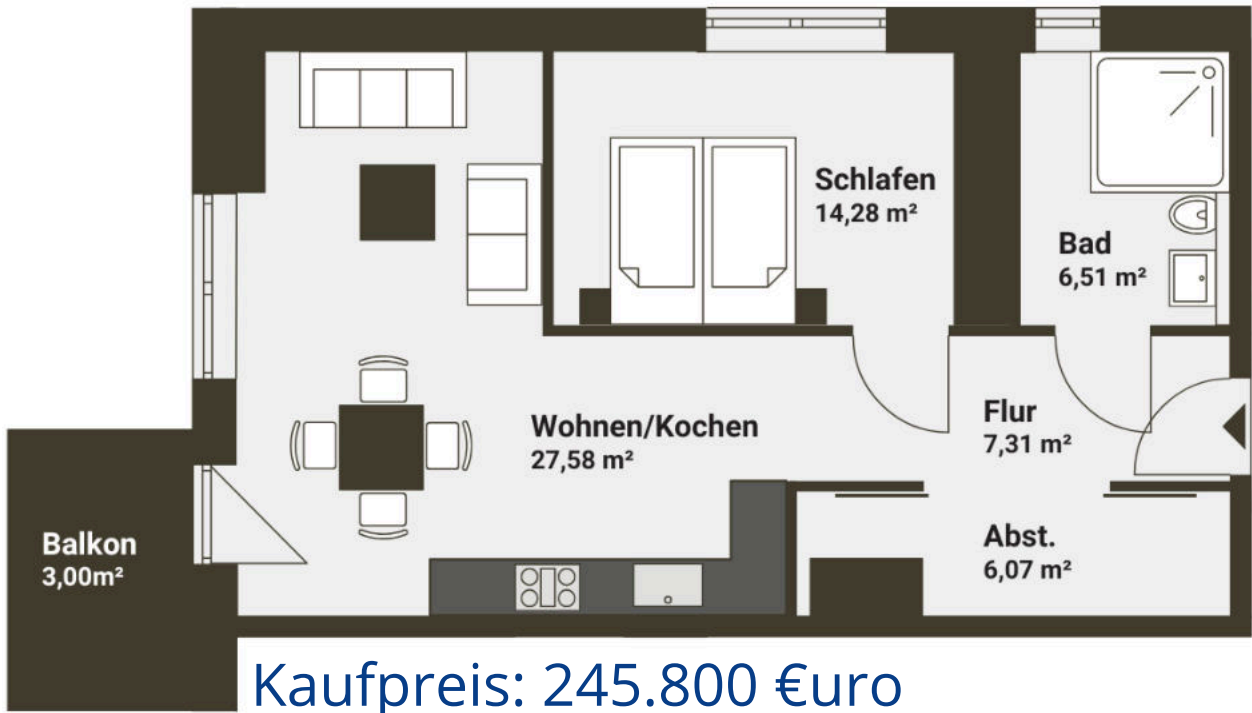
Wohnung 3 | Erdgeschoss | 86,67 m²



Wohnung 4 | Erdgeschoss | 64,76 m²



Wohnung 5 | Obergeschoss | 64,76 m²



Wohnung 6 | Obergeschoss | 86,46 m²

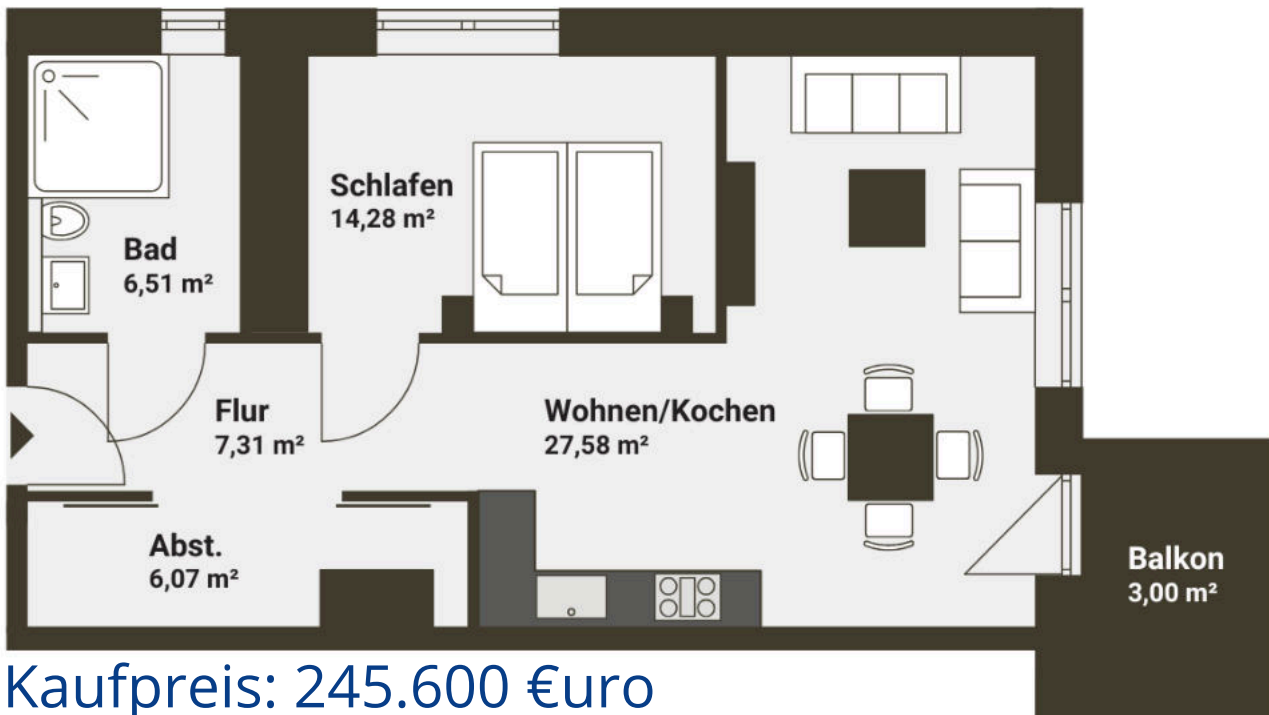


Kaufpreis: 284.900 €

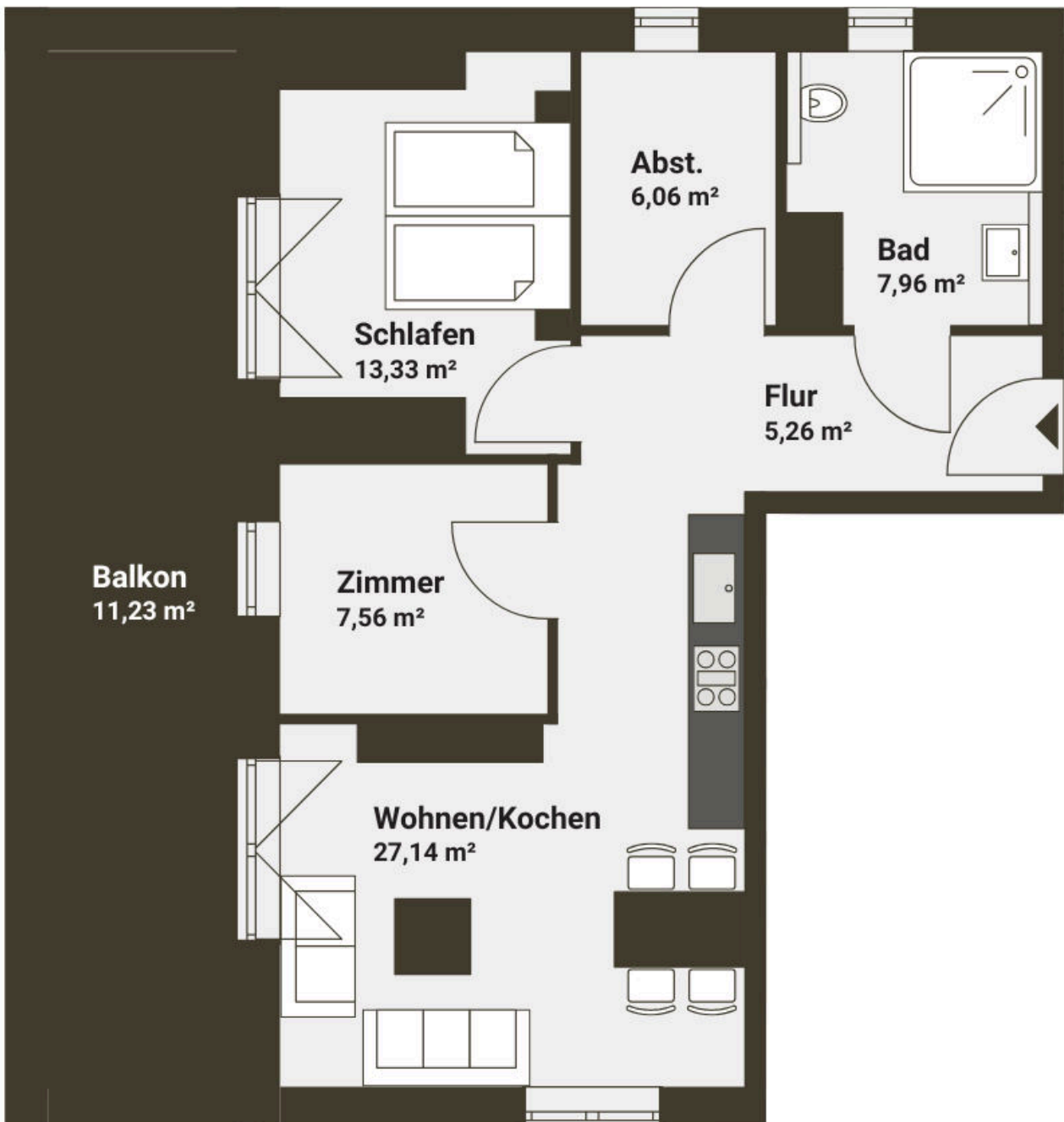
Wohnung 7 | Obergeschoss | 86,67 m²



Wohnung 8 | Obergeschoss | 64,76 m²

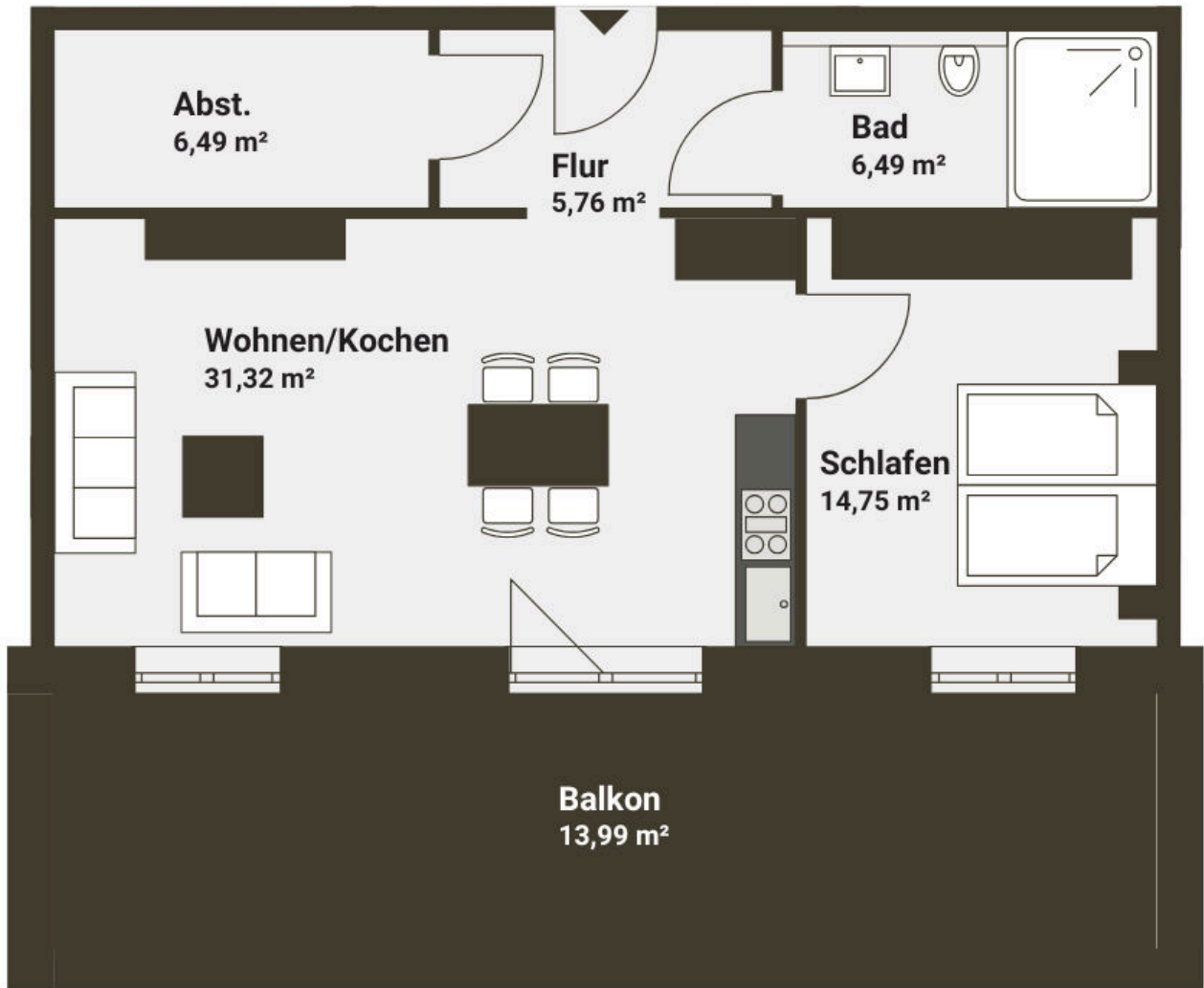


Wohnung 9 | Staffelgeschoss | 78,55 m²



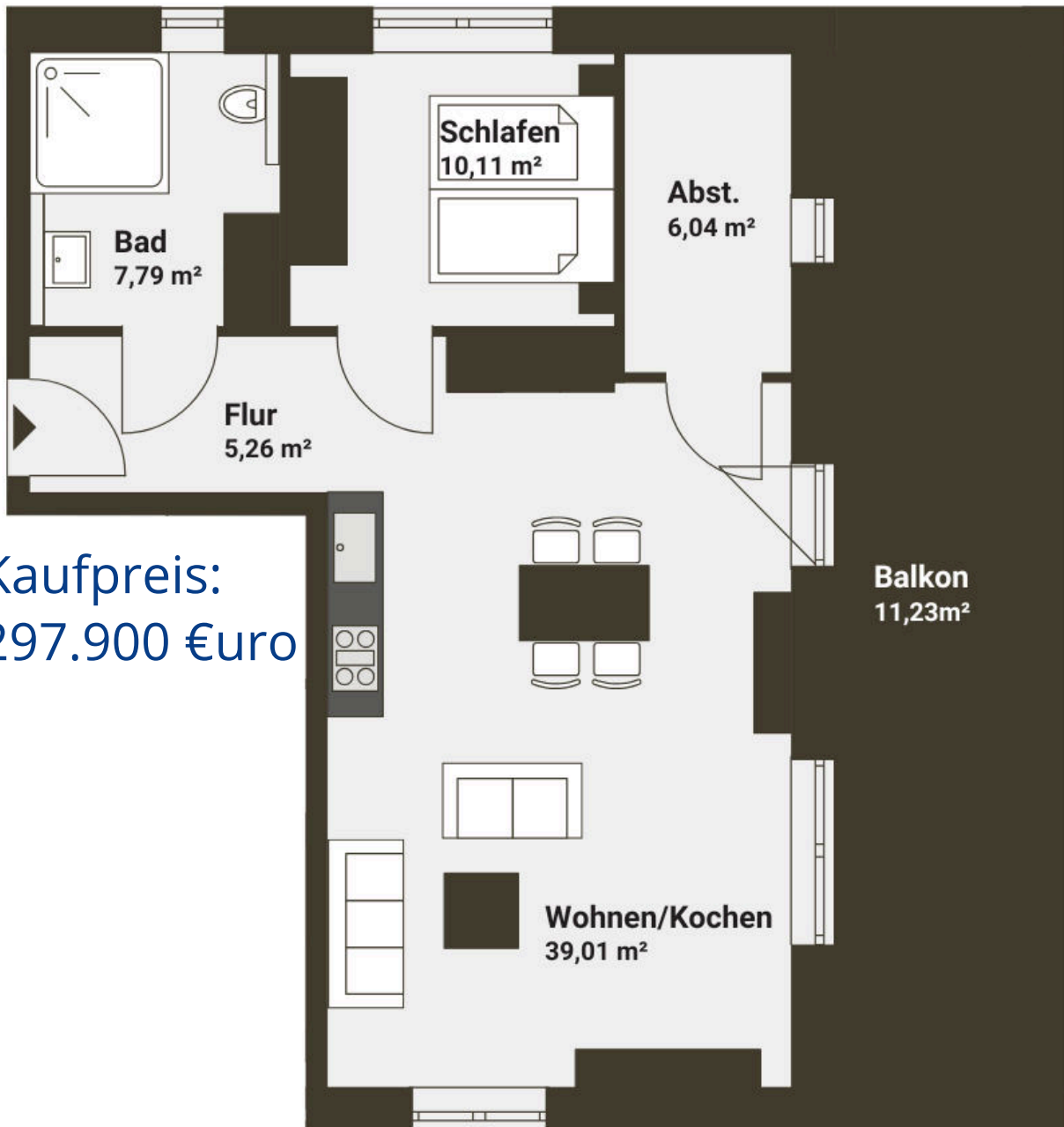
Kaufpreis: 295.200 €

Wohnung 10 | Staffelgeschoss | 78,79 m²



Kaufpreis: 299.400 €

Wohnung 11 | Staffelgeschoss | 79,44 m²



Kaufpreis:
297.900 €

TERMIN

Vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin:

Telefon:

04846 - 9519298

E-Mail:

info@nissen-nissen.de



Anlage: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 23.09.2035

Registriernummer: _____

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Süderlück 25, 24972 Steinbergkirche		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2026		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2026		
Anzahl der Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A _N)	896,00 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Luftwärme, Sonne	Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Eugen Siefert
Norderdorf 7
25850 Behrendorf

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.09.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

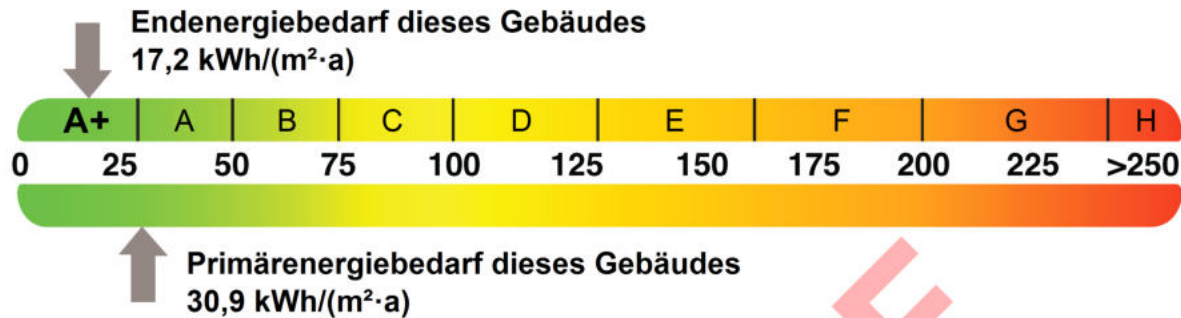
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,61 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- 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:

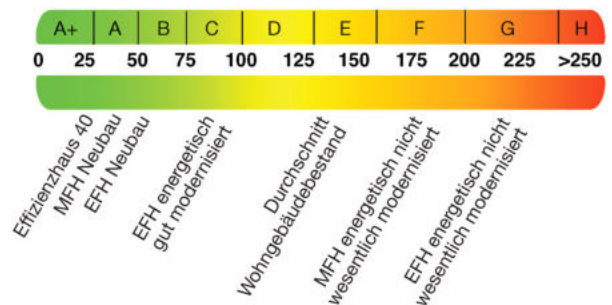
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
Geothermie oder Umweltwärme	72 %	100 %	72 %
	%	%	%
			Summe ⁸ : 72 %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	Summe ⁸ : %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

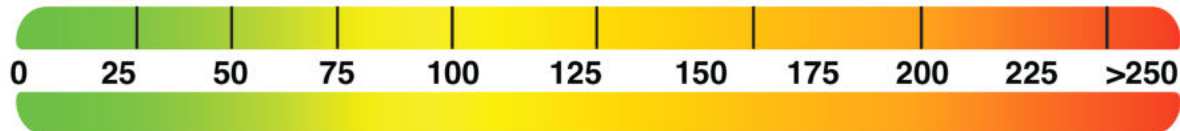
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

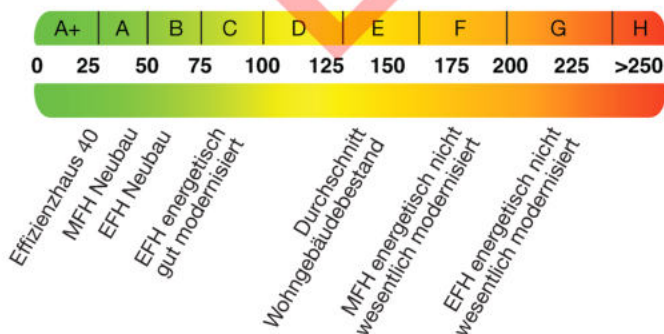
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: _____

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
			<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:

Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine 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 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 pau-

schaler 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

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