

SIEVERS IMMOBILIEN

Ihre Immobilienberater

Sievers Immobilien
Inh. Anja Sievers

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben
Tel. +49 177-40 35 75 8
Fax +49 5357-96 04 37
Mail:
kontakt@sieversimmobilien.com
Web. www.sieversimmobilien.com

Exposé-Nr.: K-119/24

VERKAUFSEXPOSÉ



**Reihenmittelhaus mit Garten und Garage in guter
und ruhiger Wohnlage von Helmstedt**

159.500,00 EUR
(Kaufpreis)

Inhaltverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes	3
2. Gegenstand des Verkaufsexposés	4
3. Lage	4
3.1 Überörtliche Lage	4
3.2 Innerörtliche Lage	9
4. Rechtliche Gegebenheiten	13
4.1. Privatrechtliche Situation	13
4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	13
4.3. Derzeitige Nutzung	13
5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
5.1. Derzeitige Nutzung:	14
5.2. Erschließung	14
5.3. Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude	14
5.4. Gebäude	14
5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach	15
6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen	17
7. Angaben zum Energieausweis	18
8. Objektbeschreibung / Ausstattung	21
9. Sonstiges / Widerrufsrecht	22
10. Anlagen	24

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes

Objektart	Reihenmittelhaus mit Garage	
PLZ/Ort	38350 Helmstedt	
Straße/Hausnummer	Dresdener Str. 24	
Grundstücksgröße	306,00 m ²	
Wohnfläche	Erdgeschoss	67,98 m ²
	<u>Dachgeschoss</u>	<u>46,42 m²</u>
	Insgesamt:	114,14 m ²
Garage/Stellplätze	1 Garage	
Anzahl Zimmer	5	
Anzahl Bäder	1	
Anzahl Küchen	1	
Baujahr	1964	
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis gem. §§ 79ff GEG, gültig bis 07.02.2034	
Endenergiebedarf:	141,2 kWh/(m ² x a)	
Denkmalschutz	Nein	
Sont. Belastungen	keine wertbeeinflussenden Belastungen	
Kaufpreis	159.500,00 EUR VB	
Käuferprovision	4.147,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Käufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	
Verkäuferprovision	4.147,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Verkäufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	

2. Gegenstand des Verkaufsexposés

Objektart: Reihemittelhaus mit Garage

Objektadresse: Dresdener Str. 24
38350 Helmstedt (D)

Grundbuch- und Kataster- Helmstedt, Blatt 7666, Gemarkung Helmstedt
Flur 67, Flurstücke 299, 255/1, (anteilig: 251/1, 986/174)

3. Lage

3.1 Überörtliche Lage



Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Helmstedt
Ort	Helmstedt
Einwohnerzahl:	ca. 25.779
Ortsbeschreibung:	<p>Die Stadt Helmstedt gehört zum Landkreis Helmstedt im Bundesland Niedersachsen. Helmstedt zählt 25.779 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 12.427 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,07 Personen beträgt. Helmstedt weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Helmstedt räumlich der Wohnungsmarktregion Wolfsbug zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.</p>

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Helmstedt auf 97 Personen. Damit weist Helmstedt im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderung über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 312 bzw. 191 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -87 bzw. -9 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 30,8 % der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 35,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 33,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Mehrheit, rund 23,1% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase „Ältere Single“ (55+) zugewiesen werden, gefolgt von „Familie mit Kindern“ (altersunabhängig.) mit 21,8 % (Deutschland: 25,1%) und „Älteres Paar“ (55+ J.) mit 18,6% (Deutschland 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Helmstedt rund 34,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 27,5% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 15% AfD (Bundesland Niedersachsen: 11,0%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Helmstedt rund 36,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 25,4% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 9,2% FDP (Deutschland: 11,5%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 30,6% (Deutschland: 28,9%), SPD mit 24,1% (Deutschland: 15,8%) und DIE GRÜNEN mit 15,3% (Deutschland: 20,5%) die meisten Stimmen.

Helmstedt weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 14.781 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 5.139 Einfamilienhäuser und 9.642 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 34,8 % und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) überdurchschnittlich. Mit 28,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (21,8%) und 5 Räumen (20,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,26% tiefer aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 223 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -3,2% oder -2.900 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -1,3% bzw. einer Abnahme von 600 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%)

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30.09.2023) in Helmstedt bei den EFH bei 2.504 EUR/m², bei den ETW bei 2.408 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 8,80 EUR/m²/mtl. bzw. 7,00 EUR/m²/mtl. bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren im Landkreis Helmstedt um 26,3% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 14,9%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 23,1% verändert.

überörtliche Verkehrsanbindung/
Entfernungen, Lage:

Helmstedt ist, als Kreisstadt des Landkreises Helmstedt im süd-östlichen Niedersachsen, zwischen Harz und Heide gelegen. Helmstedt ist im direkten Einzugsgebiet der sich nord-westlich anschließenden Autostadt Wolfsburg gelegen.

Nächstgelegene Orte/Städte:
(Fahrkilometer)

Wolfsburg ca. 35 km
Braunschweig ca. 43 km
Hannover ca. 101 km
Magdeburg ca. 53
Berlin ca. 190 km

Landeshauptstadt

Hannover

Bundesstraßen

Bundesstraße B1, in Ost-West-Richtung
Bundesstraße B244, in Nord-Süd-Richtung,
Bundesstraße B245a in Ost-West-Richtung

Autobahnzufahrten: Bundesautobahn BAB 2 – AS Helmstedt Zentrum
Bundesautobahn BAB 2 – AS Marienborn / Helmstedt

überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur: Busverbindung im Ort
ICE-Bahnhof im Ort

Flughafen: Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen



Abb.: Regionalkarte

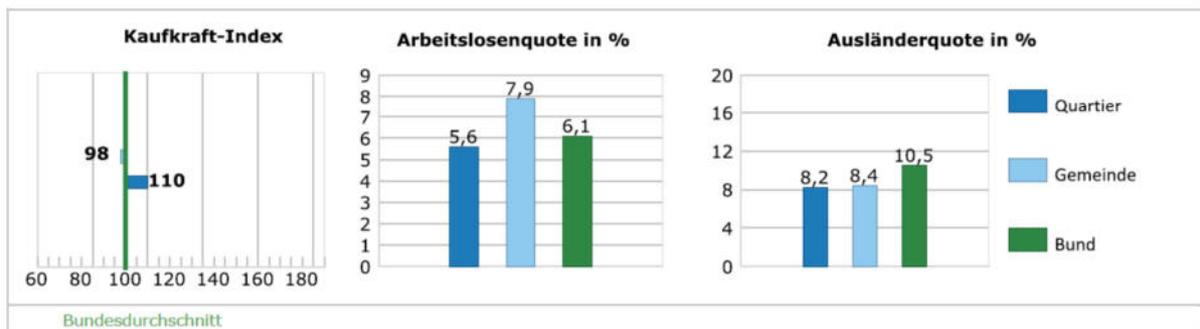
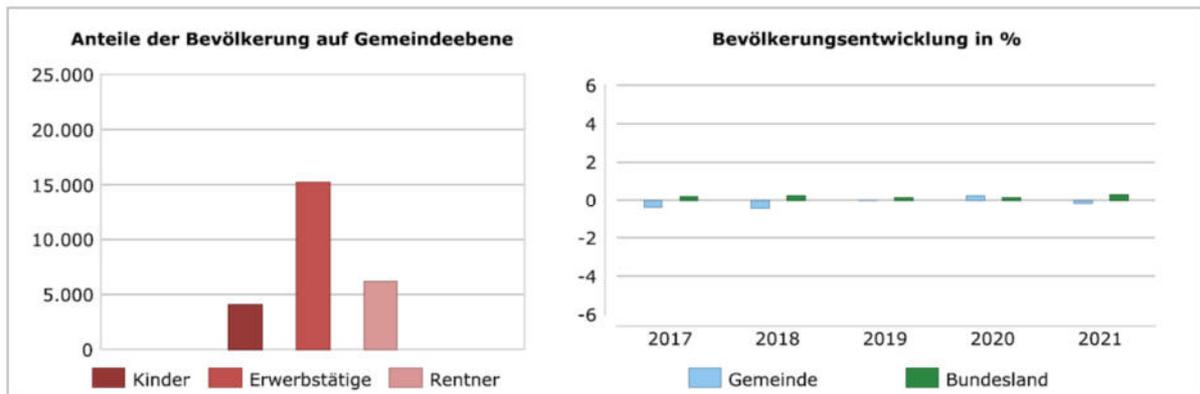
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, Stand: 2024

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Helmstedt
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (87,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Helmstedt, Stadt (3,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	25.544	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.296
Haushalte (Gemeinde)	13.541	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.292



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

3.2 Innerörtliche Lage



Abb. Stadtkarte

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, Stand: 2024

Innerörtliche Lage:

Bei dem Objekt in Helmstedt handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gem. dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,3 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5

von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Schulen in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 650 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 275 m entfernt, der nächste Wald rund 225 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,9 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,3 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Der nächste ICE-Bahnhof befindet sich 1,2 km entfernt.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,0 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 1,9 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 55 – 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 – 54 Dezibel zu beziffern.

Vorhandene Infrastruktur:

öffentlicher Nahverkehr
Anbindung an den Fernverkehr
Straße
Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
Medizinische Versorgung
Kindergarten
Schulen

Öffentlicher Nahverkehr:

Bus
Bahn

Entfernungen:

zum Zentrum: 1,3 km
zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung

zu Bus: in fußläufiger Entfernung
zum Bahnhof: 1,9 km

allgemeine innerörtliche Lage
Verkehrslage:

gut
gut

Art der Nutzung / Bebauung
in der Straße und im näheren
Umfeld:

überwiegend Wohnbebauung in Form von Ein- bis
Zweifamilienhäuser

Überwiegende Bauhöhe:

überwiegend eingeschossig

Immissionen:

Ortsrandlage

Topographische Grundstücks-
lage:

eben

Grundstückszuschnitt:

gut



Abb. Ortophoto

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Statushohe Großstädter; Gutverdienende Familien in neueren Eigenheimen im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Marienborn/Helmstedt (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HELMSTEDT (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Wolfsburg Hauptbahnhof (27,7 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (33,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Finkenherd (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

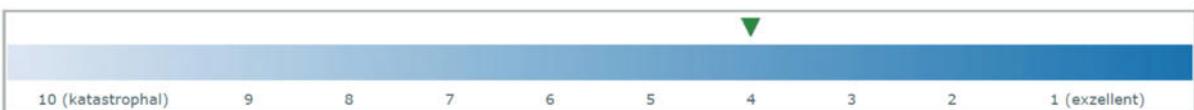


Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(1,8 km)
Apotheke	(1,0 km)
EKZ	(26,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(1,4 km)
Hauptschule	(14,8 km)
Gesamtschule	(1,8 km)
Gymnasium	(0,4 km)
Hochschule	(25,1 km)
DB_Bahnhof	(1,2 km)
Flughafen	(33,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(27,7 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Belastungen
in Abt. II des Grundbuchs:

Nach Blatt 7666 bestehen in Abt. II folgende
Eintragungen:
keine

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren
einbezogen

4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Nach Auskunft des Eigentümers besteht kein Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde zum Zwecke der Erstellung
dieses Verkaufsexposés nicht eingesehen

Entwicklungszustand:

baureifes Land

4.3. Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird eigengenutzt (leerstehend)

5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

5.1. Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut, fußläufig befindet sich das Garagengrundstück an dem ein Miteigentumsanteil in Höhe von 1/26 besteht (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

5.2. Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	niedrig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitum
Parkplätze im näheren Umfeld:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss (Schmutzwasser und Regenwasser)
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung (Reihenhäuser)
Baugrund, Grundwasser:	normal

5.3. Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegbefestigung Gartenanlagen und Pflanzungen Standplatz für Mülltonnen Einfriedung / Zaunanlagen Terrasse, Hauswirtschaftsraum
Art- und Ausführung der Einfahrt:	keine direkte Grundstückszufahrt
Gartenflächen:	gepflegte und geschützte Anlage
Garagen:	Garage in Massivbauweise (Garagenhof)

5.4. Gebäude

Art des Gebäudes:	Reihenmittelhaus
Nutzungsart:	Wohnnutzung
Baujahr:	1964

Anzahl der Geschoss:	1 Vollgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anzahl der Gewerbeeinheiten	keine
Dachausbau:	voll ausgebaut
Keller:	nicht unterkellert

5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	Klinkerfassade
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Fundament Art / Ausführung:	Streifenfundament
Art der Außenwände des Gebäudes:	vermutlich zweischalige Konstruktion
Außenwände / Material:	Mauerwerk
Außenwandverkleidung:	Klinker

Decken:

Geschossdecken:	Stahlbetondecke
-----------------	-----------------

Treppen

Vorhandene Treppen:	Geschosstreppe
Treppen / Bauart/ Belag:	Metall/Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Sparrendach, 23°
Dachformen:	Satteldach
Dacheindeckung:	harte Dacheindeckung
Regenrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Haustechnik

Ausführung und Art der Heizung:	Gas-Zentralheizung (vgl. Ausstattung)
Baujahr Wärmetechnik:	1991
Wärmeübergabe:	Heizkörper

Trinkwassererwärmung: dezentral

Lüftungsanlagen: mechanisch über Dreh- und Kipplüftung

Elektroinstallationen: überaltert, aus Baujahr

Fernmeldetechnik: einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Fenster

Fenster isolierverglast (2-fach)

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

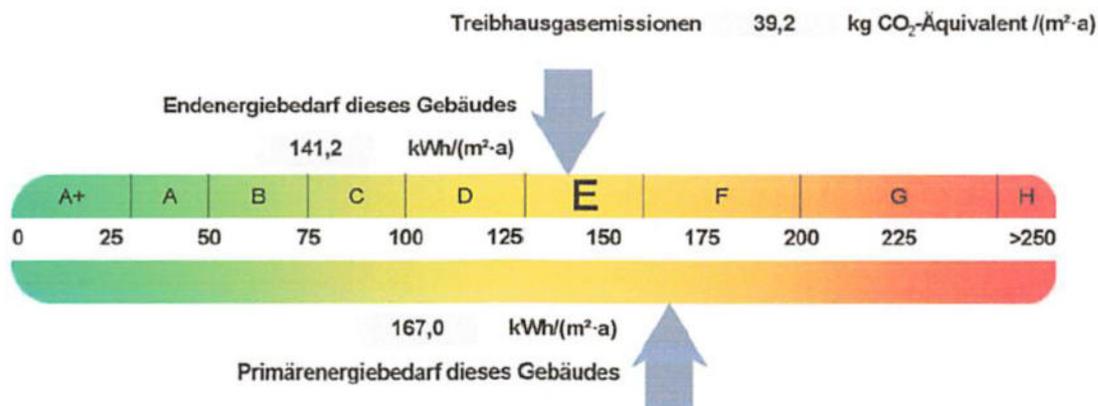
Besondere Bauteile: keine

6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen

Grundstücksfläche:	306,00 m ²	
Wohnfläche:	Erdgeschoss	67,98 m ²
	<u>Dachgeschoss</u>	<u>46,42 m²</u>
	Insgesamt:	<u>114,14 m²</u>
Bruttogrundfläche (BGF):	Reihenmittelhaus:	160,73 m ²
	Gerätehaus:	8,94 m ²

7. Angaben zum Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach §§ 79ff GEG, gültig bis 07.02.2034	
Energiebedarf	141,2 kWh/(m ² *a)
Primärenergiebedarf	167,0 kWh/(m ² *a)
CO ₂ -Emission	39,2 kg/(m ² *a)
Gebäudenutzfläche	129,8 m ²
Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser	Gas
Energieeffizienzklasse	E



Erläuterungen zum Energieausweis

Um den energetischen Zustand von Gebäuden bewerten zu können, schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in bestimmten Fällen Energieausweise vor. Sie enthalten allgemeine Angaben zum Haus, zu den verwendeten Heizstoffen (zum Beispiel Gas, Öl oder Strom) sowie die Energiekennwerte des Gebäudes. Neue Ausweise für Wohngebäude führen darüber hinaus, ähnlich wie Elektrogeräte, eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H auf.

Ein Energieausweis wird für das ganze Gebäude ausgestellt, nicht für eine einzelne Wohnung. Er muss den Vorgaben des zum Zeitpunkt der Ausstellung geltenden GEG entsprechen. Außerdem muss der Aussteller des Ausweises seinen Namen, seine Anschrift, seine Berufsbezeichnung und das Ausstellungsdatum angeben und eigenhändig oder durch eine digitale Signatur unterschreiben. Ein Farbausdruck ist nicht vorgeschrieben. Seit Mai 2014 ausgestellte Ausweise enthalten eine Registriernummer. Das erleichtert Behörden die Kontrolle.

Ein neuer Ausweis ist nötig, wenn das Gebäude nach größeren Umbauten und Sanierungen gemäß der Energieeinsparverordnung neu berechnet wird. Vor Mai 2014 ausgestellte Wärmebedarfsausweise oder Energiepässe, die nach der Energieeinsparverordnung als Energieausweise anerkannt wurden, können in der damals gültigen Form weiter verwendet werden – solange sie nicht älter als zehn Jahre sind. In der Regel umfasst der Energieausweis fünf Seiten und enthält neben den Energiekennwerten des Hauses auch eine Vielzahl weiterer Angaben sowie Empfehlungen zur kostengünstigen Haussanierung. Nachfolgend wird der Aufbau des Ausweises nach dem aktuellen GEG beschrieben.

Die Seite 1 des Ausweises enthält allgemeine Angaben zum Gebäude, darunter die Adresse, das Baujahr des Gebäudes und der Anlagentechnik, sowie die Anzahl der Wohnungen. An dieser Stelle finden sich auch Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Lüftungskonzept. Außerdem

ist auf der ersten Seite vermerkt, welches Verfahren zur Berechnung der energetischen Qualität des Wohngebäudes eingesetzt wurde: bedarfsorientierter oder verbrauchsorientierter Energieausweis. Es gibt zwei Berechnungsverfahren, die sich grundsätzlich voneinander unterscheiden: Erfolgt die Ermittlung auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs, spricht man von einem "Bedarfsausweis". Die Kennwerte für den Energiebedarf sind dann auf Seite 2 des Dokuments ausgewiesen, während die dritte Seite unausgefüllt bleibt. Wird dagegen der gemessene Energieverbrauch ermittelt, spricht man von einem "Verbrauchsausweis" und die Kennwerte für den Energieverbrauch sind auf Seite 3 dargestellt. In diesem Fall bleibt die zweite Seite unausgefüllt. Die Kennwerte geben den jährlichen Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m²) Nutzfläche an – kurz: kWh/(m²a). Je höher der Kennwert ausfällt, desto schlechter ist der energetische Zustand des Gebäudes. Eine zusätzliche Hilfe, um die Energieeffizienz von Häusern zu vergleichen, geben die Farben des Bandtachs und die Einteilung der Gebäude in Energieeffizienzklassen (A+ bis H). Anhand der Farben und von Vergleichswerten kann ein Haus eingestuft und mit anderen, typischen Häusern verglichen werden.

Achtung: Die Kennwerte beziehen sich nicht auf die Wohnfläche des Gebäudes, sondern auf die auf Seite 1 ausgewiesene sogenannte Gebäudenutzfläche A_N . Diese ist ein **rechnerischer Wert**, der nach EnEV aus dem beheizten Volumen oder der Wohnfläche ermittelt wird. Er ist in der Regel größer als die Wohnfläche.

Neben dem Kennwert für den Endenergiebedarf ist unterhalb des Farbbands meist noch ein zweiter Wert ausgewiesen, der mehr oder weniger stark abweicht. Er gibt die Primärenergie an, also die ursprünglich aufgewendete, gesamte fossile Energiemenge – inklusive Verluste –, die durch den Abbau, die Lieferung und die Verarbeitung des Energieträgers entstehen. Der Primärenergiekennwert (PE-Kennwert) bildet somit die gesamte Kette der Energiebereitstellung ab, also – je nach Brennstoff – von der Ölquelle, dem Bergwerk oder dem Baum bis zur Heizung. Er zeigt die Umweltauswirkungen des Hauses an und ist vor allem im Hinblick auf den Klimaschutz von Interesse.

Wird das Haus mit regenerativen Energien beheizt, ist der Primärenergiekennwert in der Regel besser als der Endenergiekennwert. Hier wird nachträglich berücksichtigt, dass ein Energieträger wie die Sonnenenergie genutzt wird, der ständig und ohne Aufwand für Bohrung, Transport und Aufbereitung zur Verfügung steht. Oder es handelt sich um einen nachwachsenden Energieträger wie Holz, der das Treibhausgas CO₂ bindet. Bei Brennstoffen wie Öl oder Erdgas ist der PE-Kennwert immer größer als der Endenergiekennwert. So kann ein Haus mit einer Pelletheizung leicht einen guten Primärenergiekennwert erreichen, bei unzureichender Wärmedämmung aber dennoch Energiekosten wie ein Haus mit schlechterer Bewertung verursachen. Seite 4 des Energieausweises enthält für Hauseigentümer in knapper Form kostengünstige Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes. Sind keine Empfehlungen zur Sanierung möglich, beispielsweise weil das Gebäude bereits umfassend saniert wurde, ist dies vom Ausweisaussteller auf dem Formular zu vermerken. Auf Seite 5 finden sich abschließend einige Erläuterungen zu den Angaben im Ausweis sowie den Berechnungsverfahren.

Es gibt zwei Varianten für den Energieausweis: den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Da sie verschiedene Berechnungsverfahren anwenden, können die beiden Ausweisarten die Energieeffizienz eines Gebäudes unterschiedlich bewerten. Beim Bedarfsausweis werden die Kennwerte für den Energiebedarf rechnerisch auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen (Gebäudetyp, Adresse, Anzahl der Wohnungen und Gesamtwohnfläche) den technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter standardisierten Rahmenbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur) bestimmt.

Für den Verbrauchsausweis müssen ebenfalls die üblichen Gebäudedaten, vor allem aber die Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre vorliegen. Hierzu gehören das Anfangs- und Enddatum der drei Abrechnungszeiträume. Längere Leerstände während dieser Zeit sollten berücksichtigt werden. Wichtig ist zudem, ob der Energieverbrauch für Warmwasser in den Verbrauchsdaten enthalten ist oder ob das Wasser dezentral, beispielsweise über elektrische Boiler oder Durchlauferhitzer, erwärmt wird. Aus den

Heizkostenabrechnungen oder anderen geeigneten Verbrauchsmessungen werden die Kennwerte für den Energieverbrauch des gesamten Gebäudes ermittelt.

8. Objektbeschreibung / Ausstattung

Die hier zum Kauf angebotene Immobilie ist im Jahr **1964** in Massivbauweis als Reihenmittelhaus errichtet worden und erschließt sich auf rd. **114 m² Wohnfläche**. Das Objekt ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Spitzboden, der als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden kann.

Die Immobilie verfügt über **insgesamt 5 Zimmer**. Das Badezimmer im Obergeschoss ist als **Wannenbad** ausgebildet und raumhoch gefliest. Ein zusätzliches **Gäste-WC** befindet sich im Erdgeschoss. Die Küche ist mit einer **funktionalen Einbauküche** ausgestattet.

Aus technischer Sicht erwarten den neuen Eigentümer eine **Gaszentralheizung (Baujahr 1991)**. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral. Zudem wurde die Immobilie im Laufe der Zeit modernisiert:

- **1995: Dacherneuerung einschl. Dämmung**
- **1995: Fassadendämmung (5 cm) und Verkleidung mittels Klinker**
- **1995: Dämmung der obersten Geschossdecke**
- **1990: Fenstertausch (alle Fenster mit Rollläden)**
- **ca. 1990 Änderung des Grundrisses im EG (Verbindung Wohn- und Esszimmer)**

Die Wohnräume sind überwiegend sehr großzügig gestaltet und zeichnen sich durch eine gute Raumaufteilung (keine gefangenen Durchgangszimmer) aus. Highlight sind die beiden, teils überdachten Terrassen und der im hinteren Bereich angrenzende Garten, der dem neuen Käufer viel Gestaltungsraum lässt. Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein massiv errichtetes Gerätehaus, das ebenso wie das kleine Garten-Holz-Haus zusätzlich Stauraum bietet.

Ebenfalls Gegenstand der Kaufofferte ist eine massive Garage auf dem angrenzenden Garagenhof. Öffentliche (allgemeine) Stellplätze befindet sich zudem entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze.

9. Sonstiges / Widerrufsrecht

Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – haftet der weitergebende für unsere Courtage. Da die in diesem Exposé enthaltenen Angaben auf Informationen des Eigentümers beruhen, können wir für die Richtigkeit trotz aller Sorgfalt keine Gewähr übernehmen. Mit dem Zugang dieses Angebots kommt ein Maklervertrag zustande. Wird von unserem Angebot Gebrauch gemacht und das Objekt erworben, zahlt der Käufer an uns die für das Objekt ausgewiesene Courtage. Die Courtage ist mit dem Abschluss des Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Als Gerichtsstand gilt der Sitz des Maklers als vereinbart.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Sievers Immobilien, Inhaberin Anja Sievers, Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben, Tel: 0177-4035758, E-Mail; kontakt@sieversimmobilien.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

- Ende der Widerrufsbelehrung –

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:
Sievers Immobilien, Inh. Anja Sievers, Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben, Fax: 05357960437, E-Mail: kontakt@sieversimmobilien.com.

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

- Angefragt (*) / bestellt am (*) / erhalten am (*)

- Name des/der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s)

- Datum

(*) unzutreffendes streichen

- Wenn die hier angebotene Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, melden Sie sich bitte bei uns zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins
- Besichtigen Sie die Immobilie in Ruhe. Gern beantwortet Ihnen ein Immobilienberater von Sievers Immobilien vor Ort alle weiteren Fragen zur Immobilie.
- Bei Kaufinteresse treten Sie bitte persönlich in Kontakt mit uns.
- Die Provision in Höhe von insgesamt 8.294,00 EUR (inkl. 19 % MwSt.) tragen Käufer und Verkäufer zu gleichen Anteilen (je zur Hälfte in Höhe von 4.147,00 EUR).

Ihr Ansprechpartner

SIEVERS Immobilien
Frau Anja Sievers

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben
Tel.: +49 5357-271
Mob.: +49 177-40 35 75 8
Fax: +49 5357-96 04 37
E-Mail: kontakt@sieversimmobilien.com

10. Anlagen

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Reihemittelhaus, Dresdener Str. 24, 38350 Helmstedt
 Geschoss: Gesamt

Die Berechnung erfolgt aus

Fertigmaßen
 Rohbaumaußen
 Fertig- und Rohbaumaßen

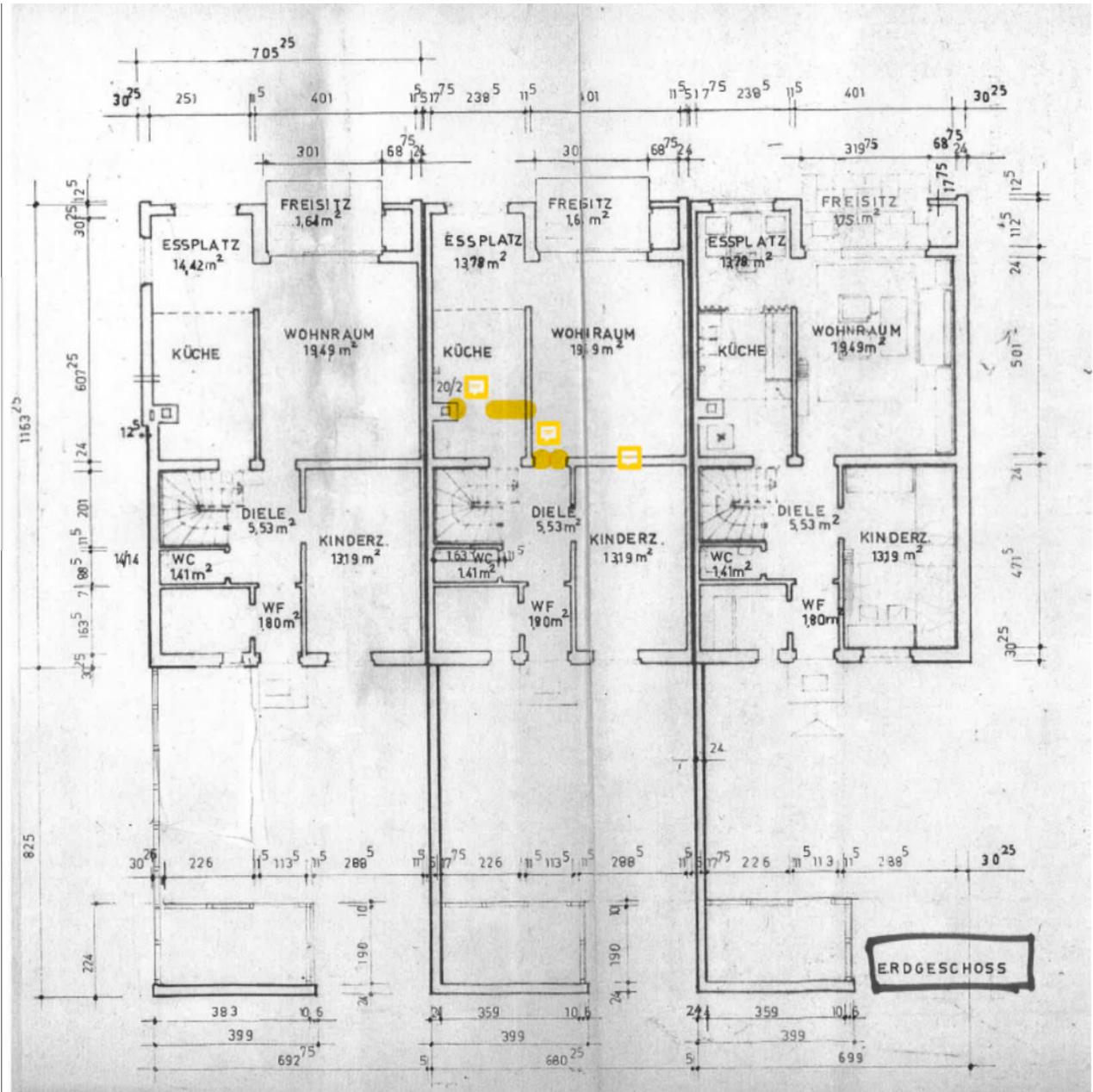
örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

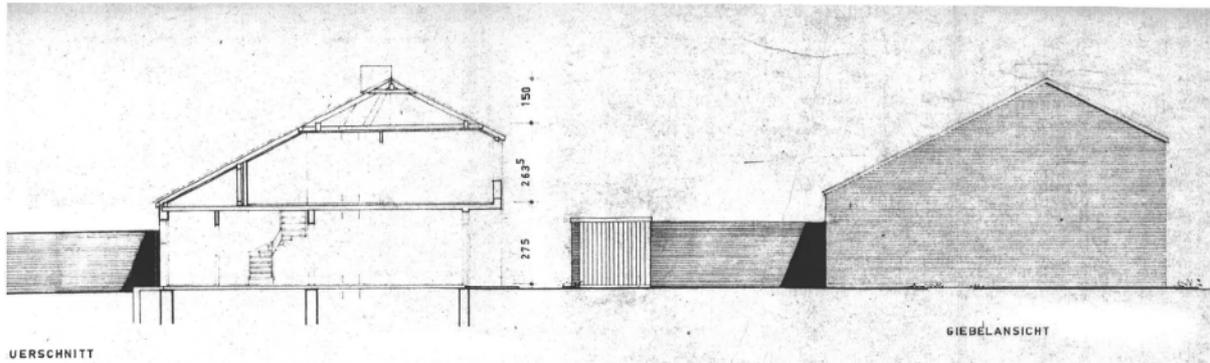
wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

auf der Grundlage von

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterungen
1	Esszimmer EG	1	+		1,00	4,780	0,000	2,900	0,00	13,86	1,00	13,86	13,86	
2	Wohnzimmer EG	2	+		1,00	3,670	0,000	4,910	0,00	19,00	1,00	19,00	19,00	
3	Küche EG	3	+		1,00	2,400	0,000	4,850	0,00	11,64	1,00	11,64	11,64	
4	Abstellraum / Heizung	4	+		1,00	2,440	0,000	1,070	0,00	2,61	1,00	2,61	2,61	
5	Abstellraum / Heizung	4	-	Schornstein	-1,00	0,380	0,000	0,450	0,00	0,17	-1,00	-0,17	0,00	
6	Flur 1 EG	5	+		1,00	1,120	0,000	1,850	0,00	1,85	1,00	1,85	1,85	
7	Flur 2 EG	6	+		1,00	1,750	0,000	3,020	0,00	5,29	1,00	5,29	5,29	
8	Flur 2 EG	6	+		1,00	0,560	0,000	0,900	0,00	0,50	1,00	0,50	0,50	
9	Flur 2 EG	6	+	Stauraum unter Treppe < 1m	0,50	0,940	0,000	0,900	0,00	0,85	0,50	0,42	6,21	
10	WC	7	+		1,00	0,840	0,000	1,810	0,00	1,35	1,00	1,35	1,35	
11	Abstellraum	8	+		1,00	1,640	0,000	2,270	0,00	3,72	1,00	3,72	3,72	
12	Flur OG	9	+		1,00	1,630	0,000	0,980	0,00	1,60	1,00	1,60	1,60	
13	Flur OG	9	+	Dachschräge < 1 m	0,50	1,630	0,000	0,980	0,00	1,60	0,50	0,80	0,80	
14	Flur OG	10	+		1,00	2,480	0,000	1,080	0,00	2,68	1,00	2,68	5,07	
15	Arbeitszimmer OG	11	+	Dachschräge < 1 m	0,50	2,850	0,000	2,110	0,00	6,01	0,50	3,01	3,01	
16	Arbeitszimmer OG	11	+		1,00	2,850	0,000	1,740	0,00	4,96	1,00	4,96	7,97	
17	Bad OG	12	+		1,00	1,740	0,000	2,310	0,00	4,02	1,00	4,02	4,02	
18	Bad OG	12	+		1,00	0,580	0,000	0,800	0,00	0,46	1,00	0,46	0,46	
19	Wohnzimmer OG	13	+		1,00	5,470	0,000	2,830	0,00	15,48	1,00	15,48	15,48	
20	Schlafzimmer OG	14	+		1,00	3,740	0,000	3,520	0,00	13,16	1,00	13,16	13,16	
21	Terrasse vorn	15	+		0,25	6,300	0,000	3,700	0,00	23,31	0,25	5,83	5,83	
22	Terrasse hinten	16	+		0,25	2,810	0,000	1,200	0,00	3,37	0,25	0,84	0,84	
23	Terrasse hinten	16	+		0,25	2,220	0,000	6,620	0,00	14,70	0,25	3,67	4,52	

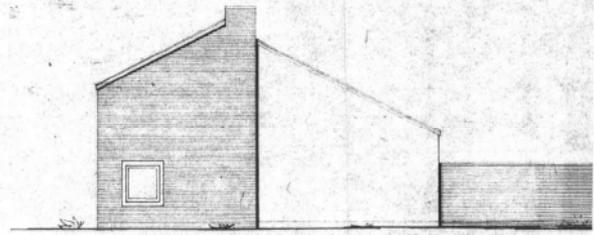
Summe Wohnfläche: **114,14**



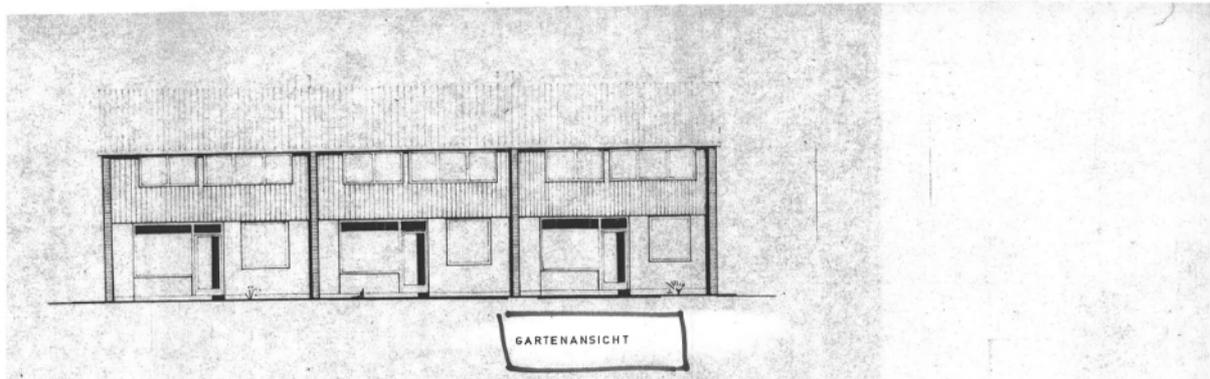


UERSCHNITT

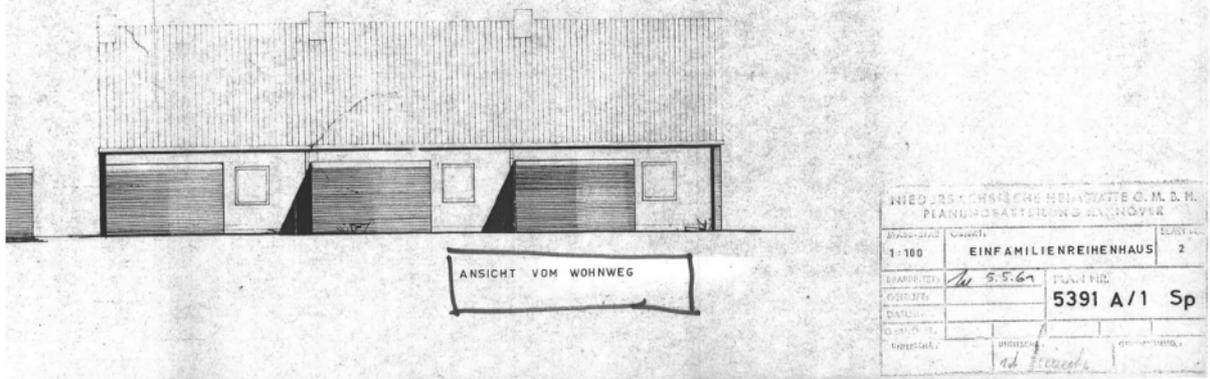
GIEBELANSICHT



GIEBELANSICHT

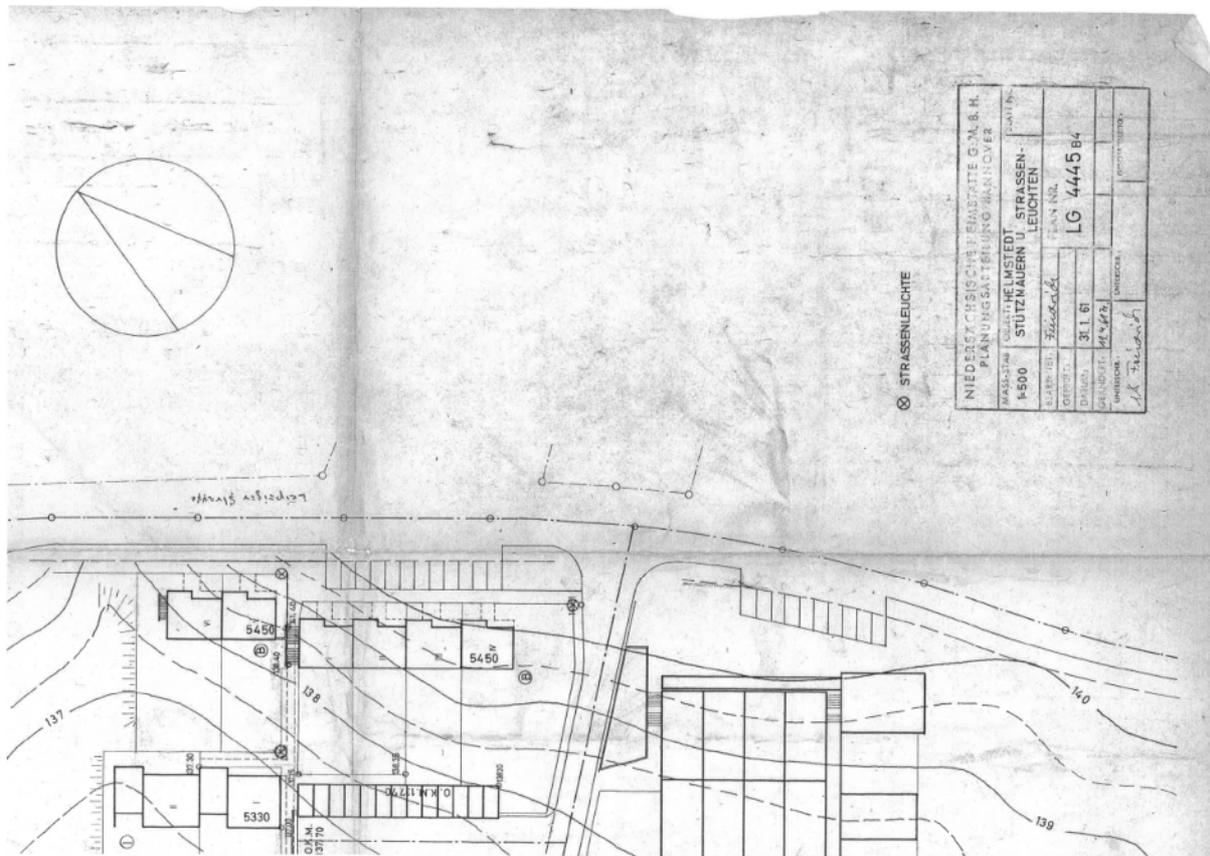


GARTENANSICHT



ANSICHT VOM WOHNWEG

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMATSTÄTTE G. M. B. H. PLANUNGSRAT HELMSTEDT		
Maßstab:	1:100	Blatt:
Objekt:	EINFAMILIENREIHENHAUS	2
Blatt-Nr.:	5.5.67	Plan-Nr.:
Ort:		5391 A/1 Sp
Datum:		
Gezeichnet:		
Geprüft:		
Verf.:		





Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.02.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Dresdener Straße 24, 38350 Helmstedt
Gemarkung: 5694 (Helmstedt), Flur: 67, Flurstück: 299

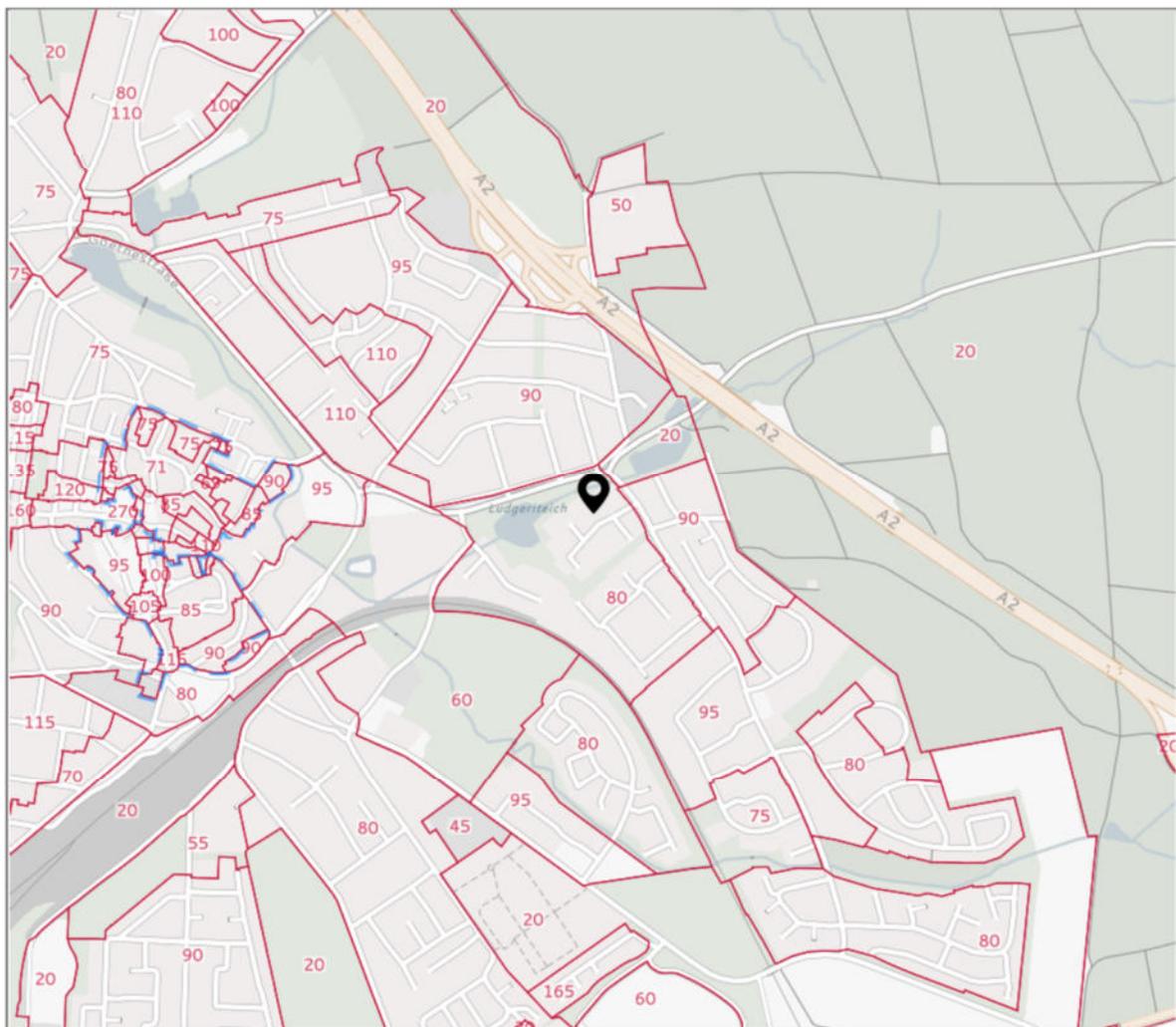


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400040

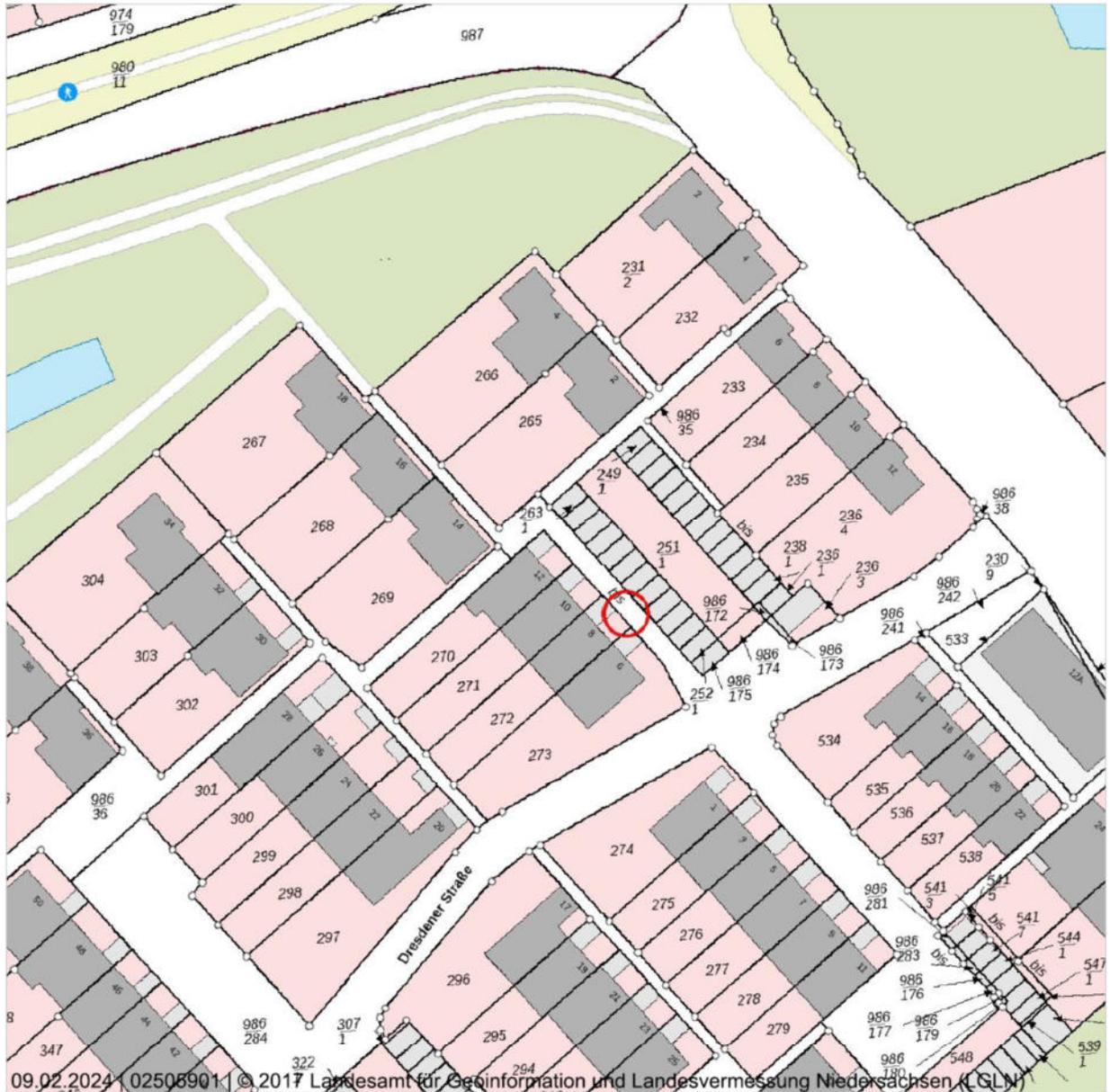
Bodenrichtwert: 80 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2023



09.02.2024 | 02506901 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
 Ausdehnung: 170 m x 170 m
 0 100 m

Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)
 Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr. Die Karte liegt flächendeckend für Niedersachsen vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Die Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquelle
 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: 2024

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 07.02.2034

Registriernummer: NI-2024-004930683

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Dresdener Str.24 38350 Helmstedt		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	129,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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: 0	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	(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

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)

Karsten Bahr
Schornsteinfegermeister
Alter Schwanefelder Weg 28
38350 Helmstedt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 08.02.2024

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

² nur im Falle 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 8. August 2020

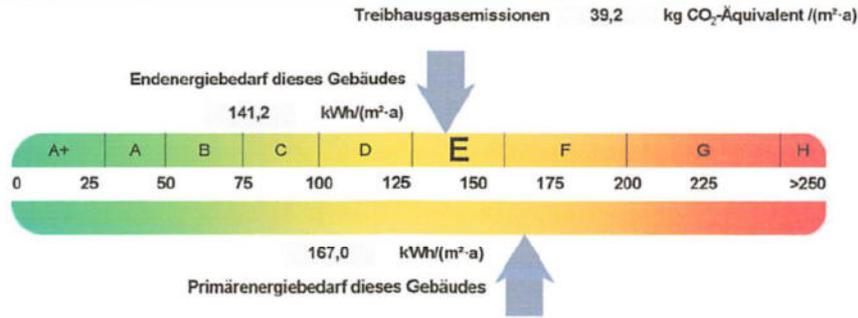
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-004930683

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 167,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 80,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t²

Ist-Wert 0,64 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·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]

141,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

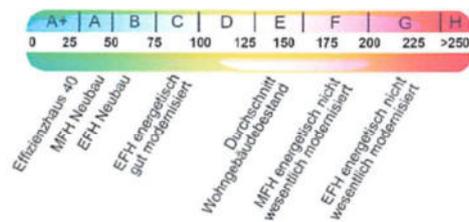
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

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



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

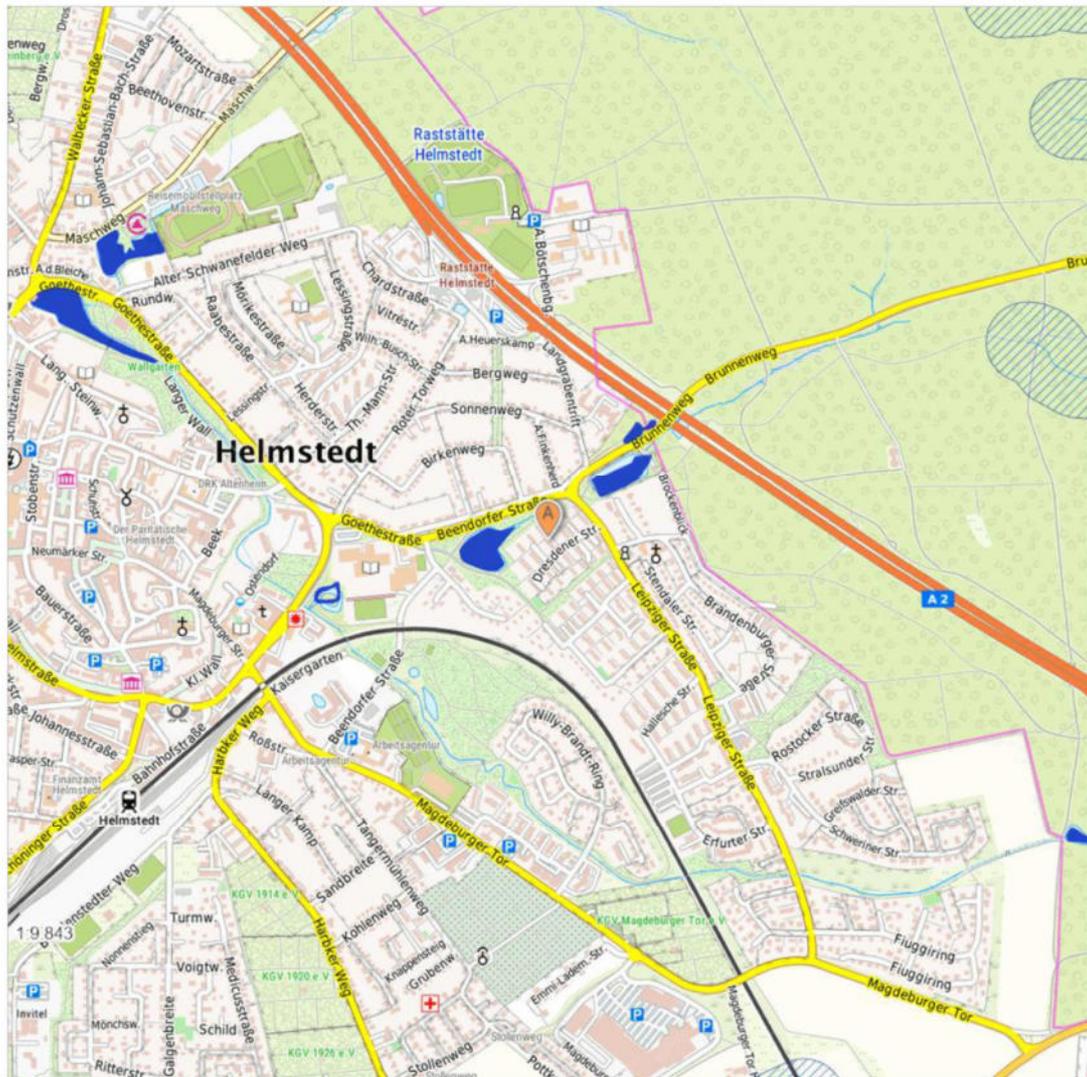
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ZÜRS Hochwassergefährdung

38350 Helmstedt, Dresdener Str. 24



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

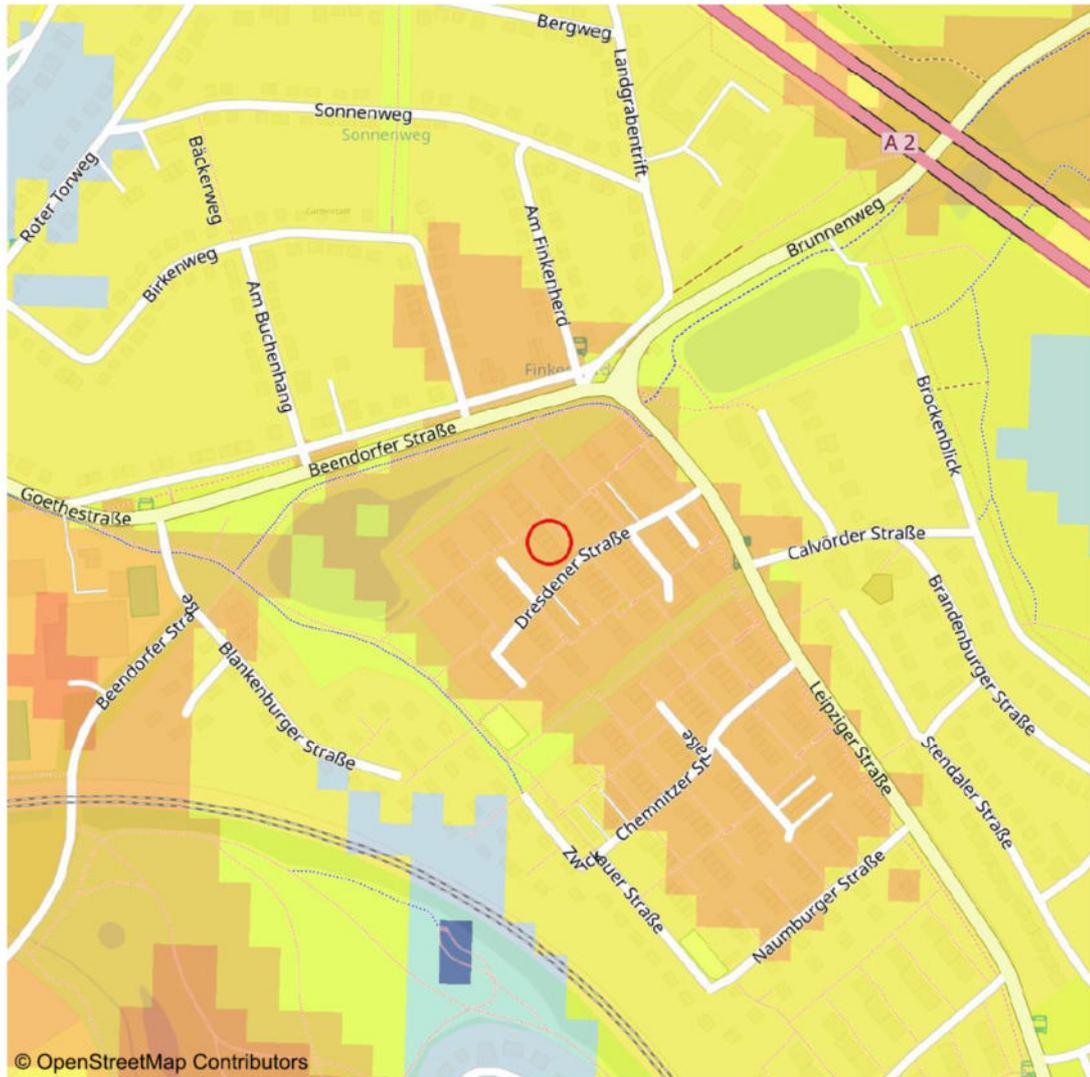
- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Starkregengefährdung

38350 Helmstedt, Dresdener Str. 24



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Abb. Wohnzimmer EG



Abb. Wohnzimmer EG



Abb. Esszimmer EG

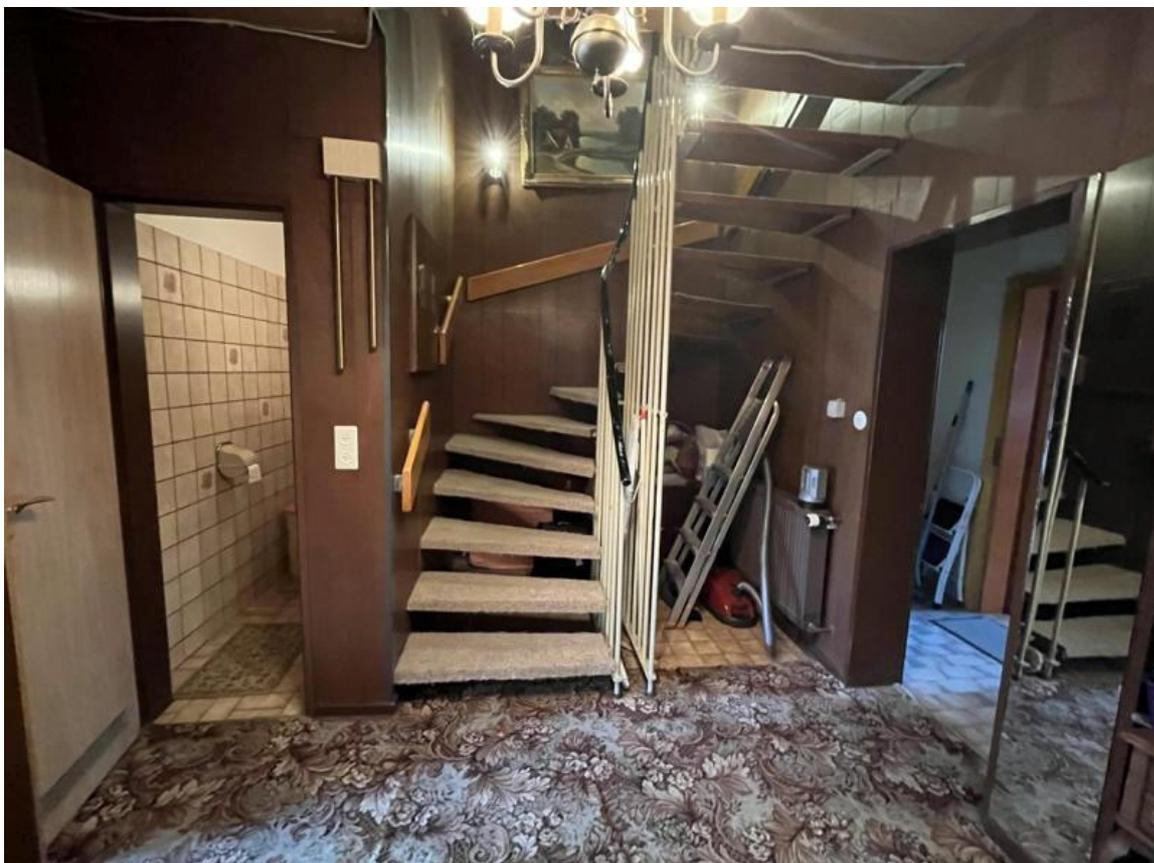


Abb. Flur EG



Abb. Eingangsbereich



Abb. Eingangsbereich / Flur



Abb. Gäste-WC EG



Abb. Abstellraum EG



Abb. Heizung EG



Abb. Heizung EG



Abb. Küche EG



Abb. Küche EG



Abb. Freisitz / Terrasse rückseitiger Bereich



Abb. Freisitz / Terrasse rückseitiger Bereich



Abb. Freisitz / Terrasse rückseitiger Bereich



Abb. Garten



Abb. Garten



Abb. Garten



Abb. Gebäudeansicht (Rückseite)



Abb. Geschosstreppe



Abb. Flur OG



Abb. Arbeitszimmer OG



Abb. Wohnzimmer OG



Abb. Wohnzimmer OG



Abb. Wohnzimmer OG



Abb. Schlafzimmer OG



Abb. Schlafzimmer OG



Abb. Badezimmer OG



Abb. Badezimmer OG

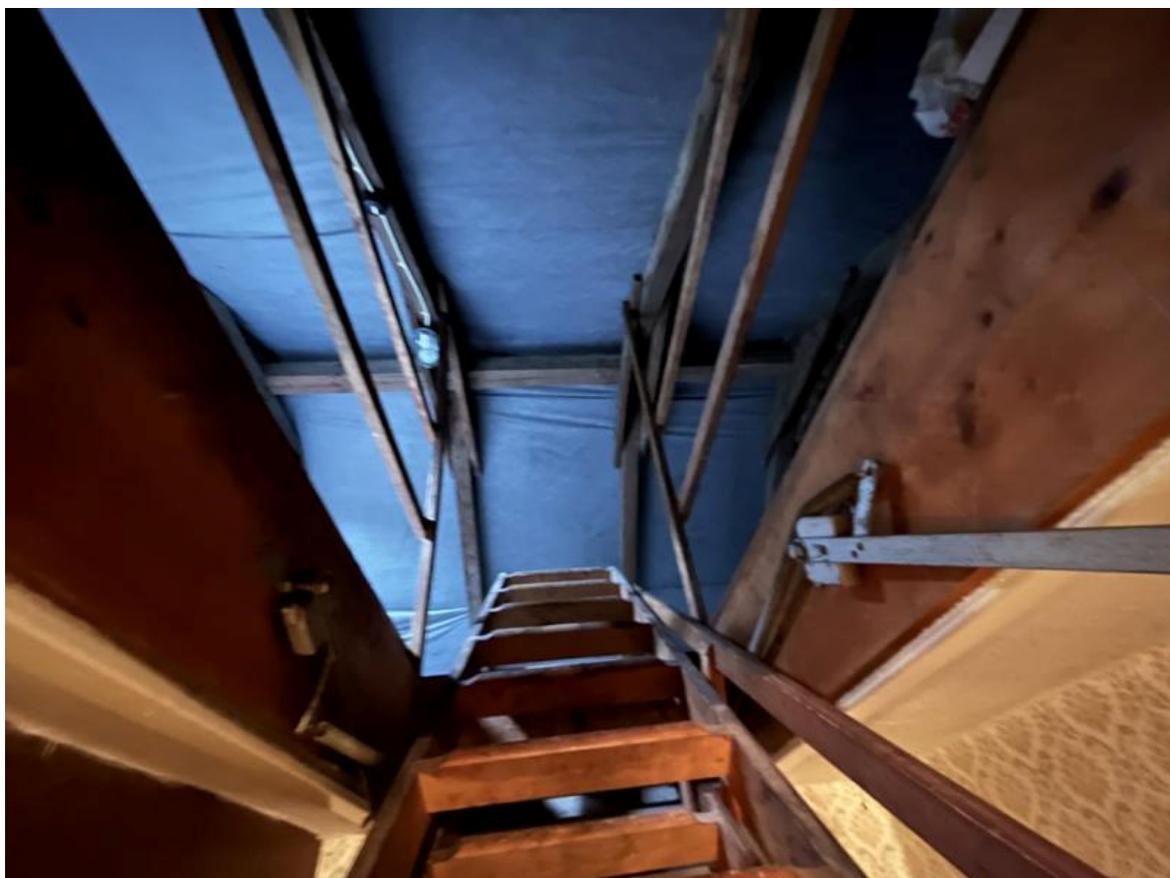


Abb. Spitzboden



Abb. Hauselektrik



Abb. Terrasse Vorderbereich



Abb. Gerätehaus



Abb. Vorderansicht



Abb. Vorderansicht



Abb. Zuwendung Dresdener Str.



Abb. Garage



Abb. Garage