2,5 Zimmer Wohnung in Sierksdorf mit seitlichen Ostseeblick

Objekt: 1 • 23730 Sierksdorf
153.777,00 €

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Daten im Überblick

ImmoNr	1
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	23730
Ort	Sierksdorf
Etage	5
Wohnfläche	ca. 45 m^2
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	10
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Baujahr	1971
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157,1 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	29.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	153.777,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Hausgeld	510,00 €

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Beschreibung

Der Käufer ist Provisionsfrei.

Zum Verkauf steht eine charmante Etagenwohnung in Sierksdorf, nur 5 Minuten von der Ostsee entfernt. Diese geräumige 2,5 Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 10-stöckigen Gebäude aus dem Jahr 1971. Die Wohnung wurde 2022 vollständig renoviert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Das Highlight dieser Immobilie ist die direkte Nähe zum Schwimmbad Panoramic, welches kostengünstig mitgenutzt werden kann.

Die Wohnfläche beträgt ca. 45 m^2 und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Gebäude ist unterkellert, wodurch zusätzlicher Stauraum für z.B. Fahrräder zur Verfügung steht.

Die Immobilie ist ab sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Senioren, Singles oder Paare, die ein komfortables Zuhause in einer attraktiven Lage suchen.

Sierksdorf bietet eine ruhige und idyllische Umgebung und ist dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden. Die Ostsee ist fußläufig nur 5 Minuten entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen am Strand ein.

Diese Etagenwohnung ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen und modernen Zuhause sind. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der attraktiven Stadt Sierksdorf in Deutschland. Sie liegt in der ruhigen und begehrten Wohngegend Pfingstberg, nur 5 Minuten Fußweg von der Ostsee entfernt. Die Lage ist somit ideal für Pendler und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Umgebung der Immobilie ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet eine schöne grüne Umgebung. Die Nachbarschaft ist ruhig und bietet somit eine ideale Umgebung zum

Entspannen und Wohlfühlen.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Verkehrsanbindung. Sierksdorf selbst bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel den nahegelegenen Ostseestrand und den Hansa-Park, welcher nur wenige Meter entfernt ist.

Kurz gesagt, diese Immobilie bietet eine attraktive Lage mit einer guten Infrastruktur und einer ruhigen Wohngegend, ideal für Senioren, Singels, Anleger und Pendler.

Ausstattung Beschreibung

- Diese Immobilie wurde im Jahr 2022 umfassend renoviert und erstrahlt in neuem Glanz.
- Sie haben die Möglichkeit, die gesamte hochwertige Einrichtung zu übernehmen. Dazu gehören eine stilvolle Ledercouch, eine gemütliche Sitzecke, eine topmoderne Küche und ein komfortables Bett. Alle Möbelstücke wurden erst kürzlich im Jahr 2022 angeschafft und sind somit in einem ausgezeichneten Zustand.
- Genießen Sie Ihre Lieblingssendungen in bester Qualität dank Kabel Sat TV, das in der Immobilie vorhanden ist.
- Entspannen Sie sich auf dem Balkon und genießen Sie die frische Luft und den Ausblick.
- Die Immobilie verfügt über eine Unterkellerung, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.
- Für angenehme Wärme sorgt die moderne Fernwärme-Heizungsanlage.

Sie haben die Möglichkeit, die Wohnung möbeliert kostengünstig zu übernehmen.

Sonstige Angaben

Vermietsicher
Entscheiden Sie sich für den Kauf dieses Immobilienangebotes und sichern Sie sich den Schutz vor Mietausfall. Die Mietausfallversicherung von vermietsicher.de: Festbeiträge, umfangreiche Leistungen, schnelle Schadensregulierung. Für neue und bestehende Mietverträge empfohlen. Mehr Informationen zu diesem Immobilienwertschutz erhalten Sie hier:

http://vermietsicher.de

Im Keller kann ein Fahrradabstellplatz angemietet werden für 24,00 € im Jahr.
Es besteht die Möglichkeit sich auf die Warteliste zu setzen und auf dem Dach einen Garagenparkplatz zu bekommen.

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Impressionen

Wohnküche

Wohnzimmer

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Küche

Küche und Vorraum

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Vorraum

Bad

Aussicht

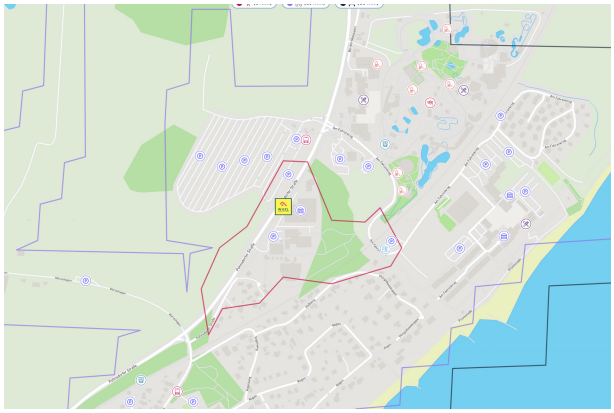
Balkon

Aussicht

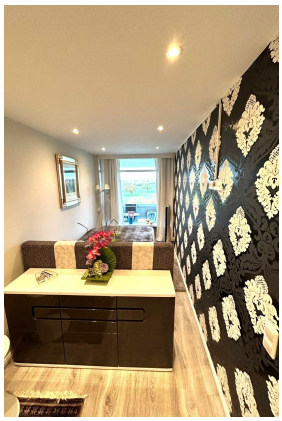
Panoramic Haus A

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Panoramic Schwimmhalle



Panoramic-Schwimmhalle-Pfingstberg2,23730Sierksdorf,Deutschland-Kartenausschnitt-1



Schlafzimmer

Schlafzimmer

Bad

Abstellraum

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Stromkasten

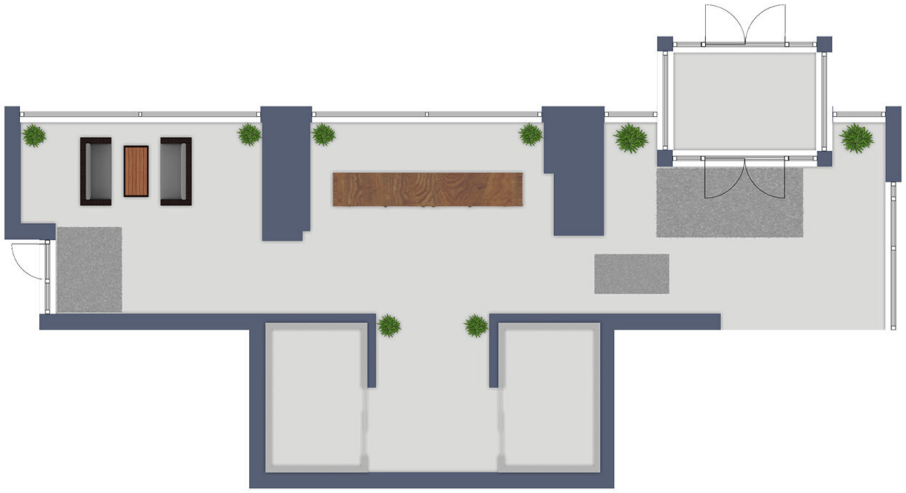
Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Eingangshalle EG

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de



Exposéplan, nicht maßstäblich

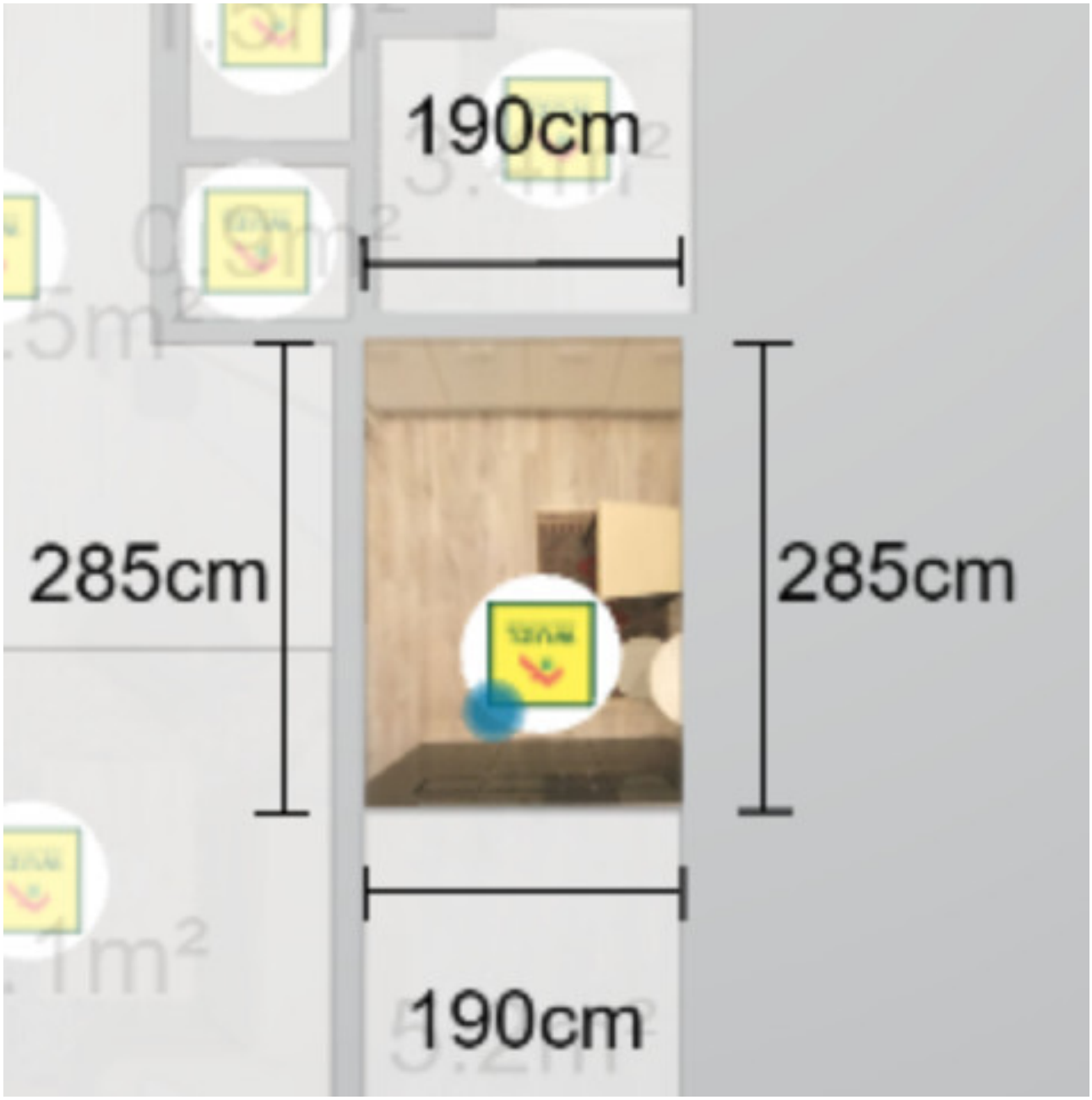
Flur 5. Etage

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnung

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

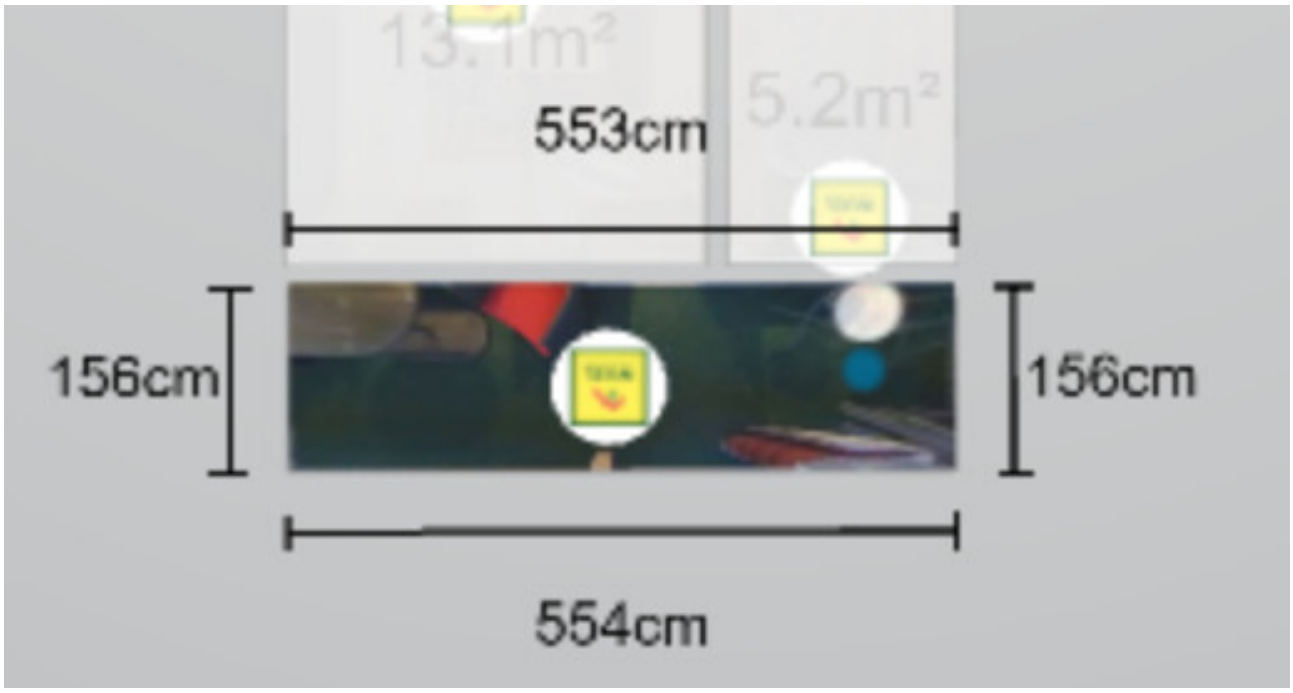


Schlafzimmer Schrankbereich

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

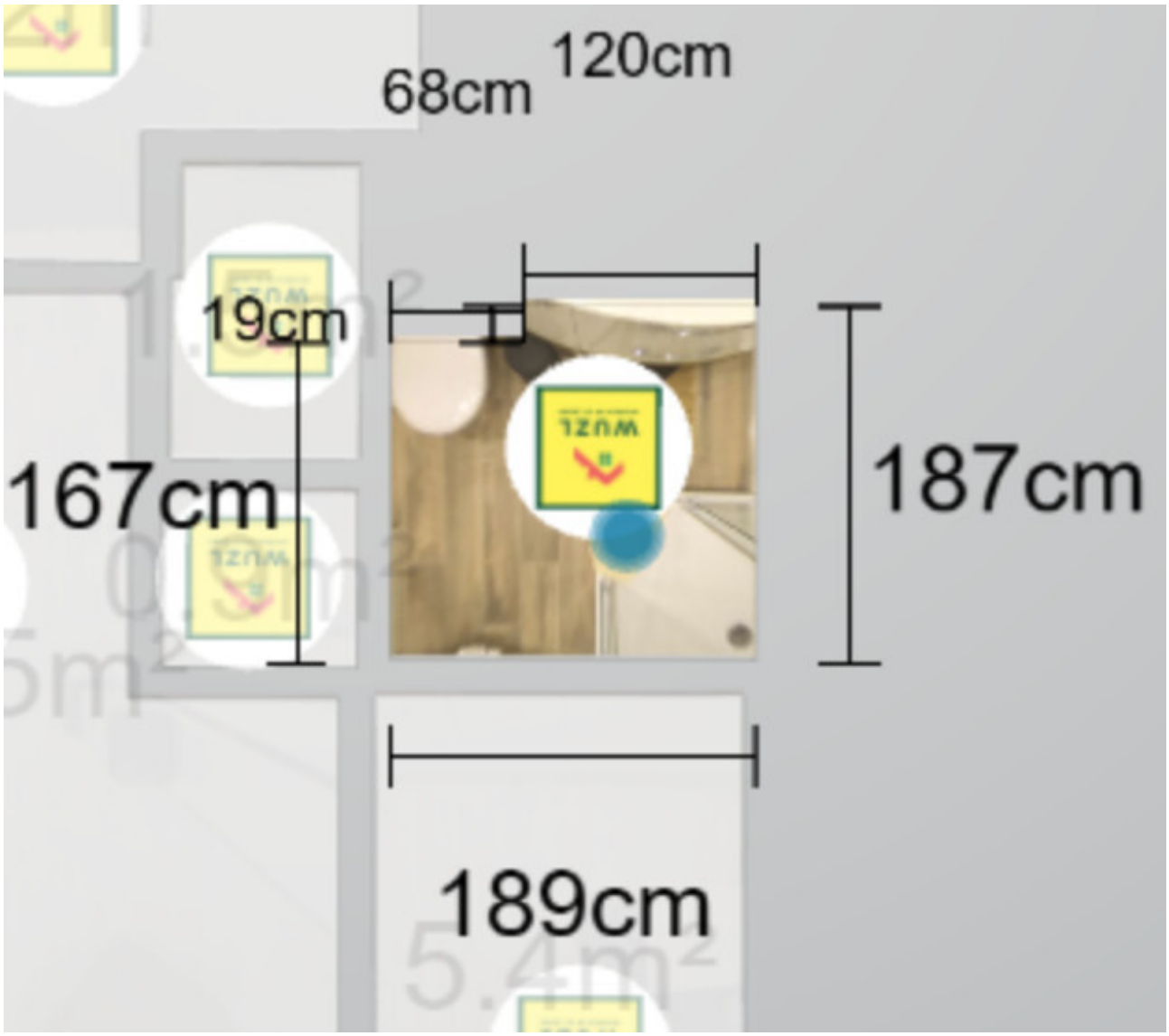
Wohnzimmer

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de



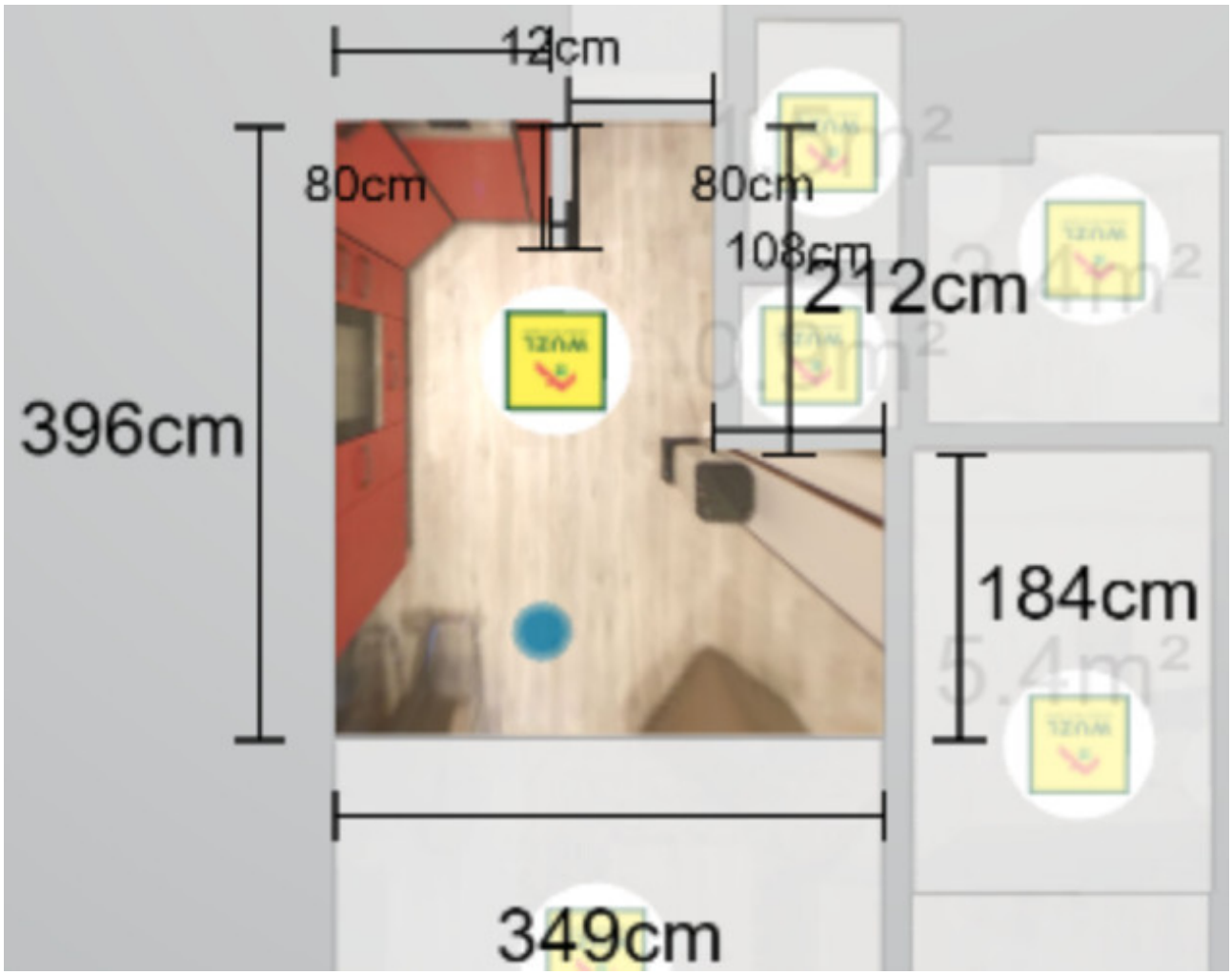
Balkon

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de



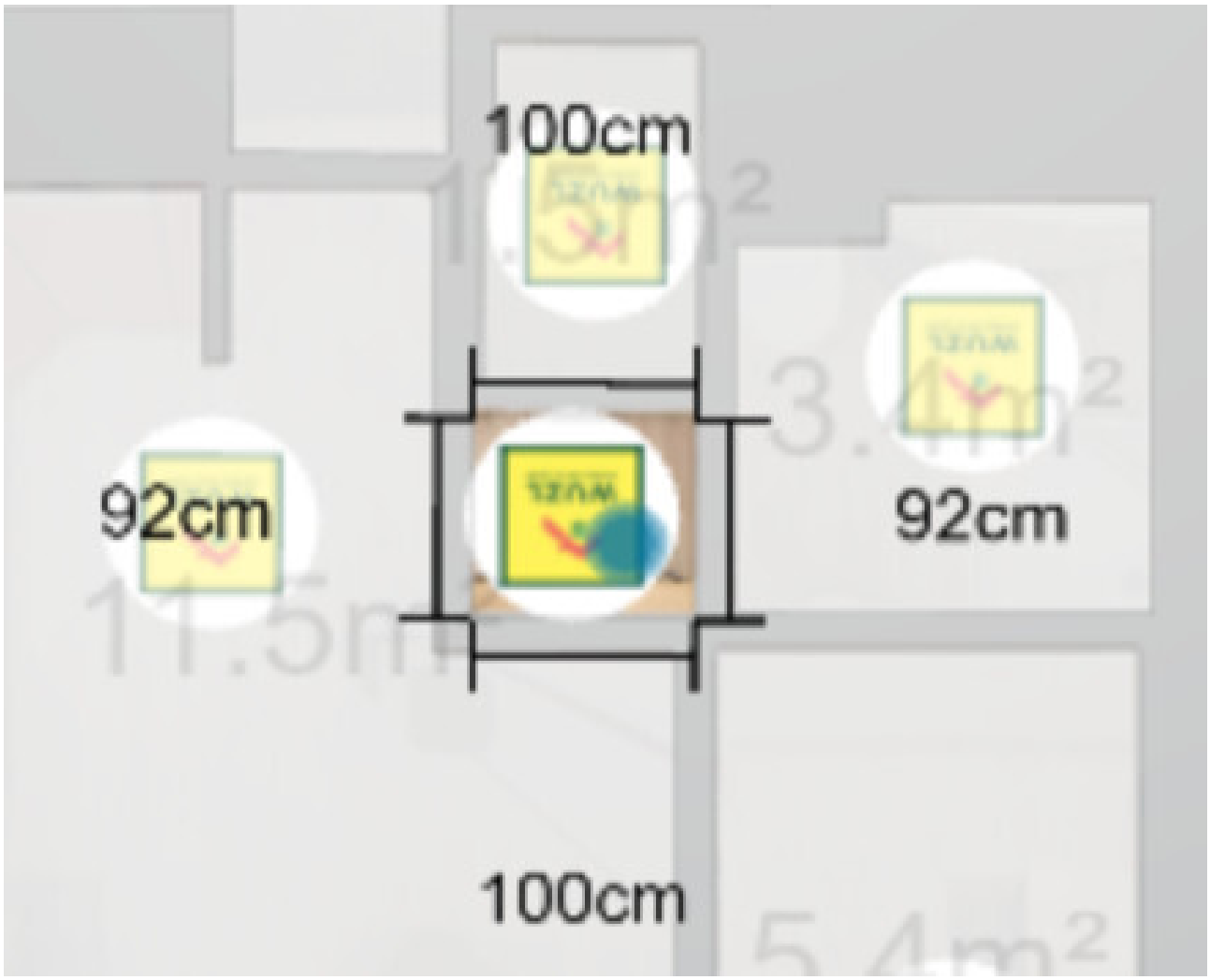
Dusch-Bad

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de



Eingang und Küche

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

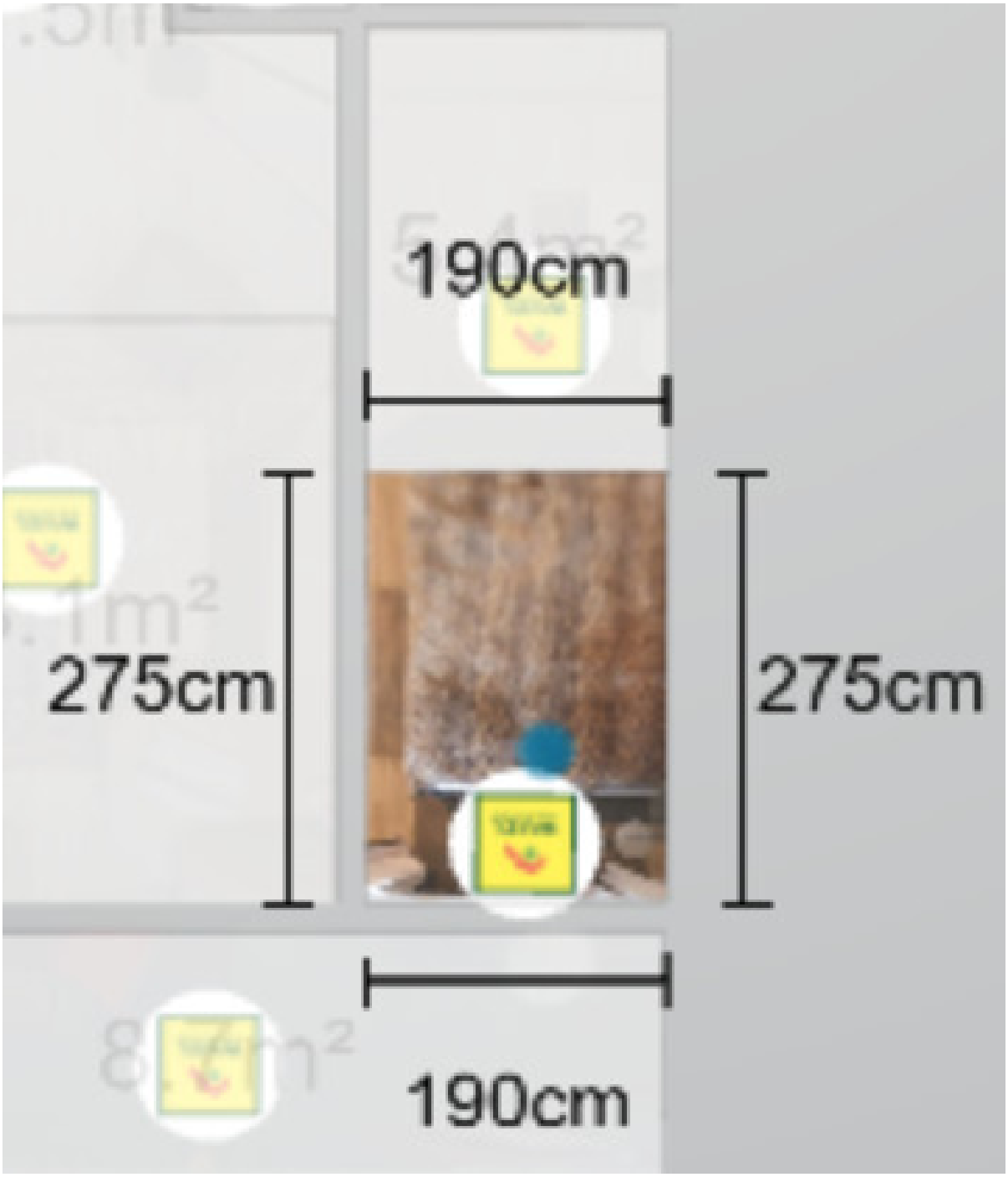


Flur

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Gesamtobjekt

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de



Schlafzimmer Bettbereich

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 01.08.2028

Registriernummer [2] **SH-2018-002088913**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend
Adresse	Pfingstberg 2-6, 23730 Sierksdorf
Gebäudeteil	Panoramic Haus A
Baujahr Gebäude [3]	1971
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1971
Anzahl Wohnungen	176
Gebäudenutzfläche (A_N)	9236 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken fossil, Strom
Erneuerbare Energien	Art: keine — Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ Vermietung/Verkauf

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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

DEKRA Automobil GmbH
M. Sc., Dipl. Wi.-Ing. (FH) Andrea Wahl-Waldmann
Essener Bogen 10
22419 Hamburg

02.08.2018 — A. Wahl-Waldmann

Ausstellungsdatum — Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] **SH-2018-002088913**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

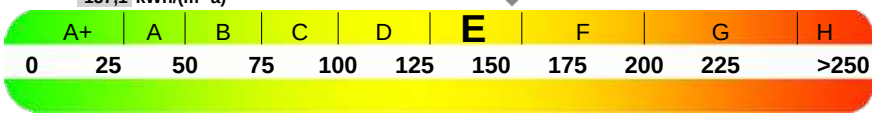
2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 51 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

157,1 kWh/(m²·a)



218,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
157,1 **kWh/(m²·a)**

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:		**Deckungsanteil:**	%
			%
			%

Ersatzmaßnahmen [6]

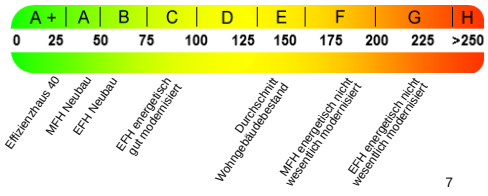
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	0	kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T':	0	W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG [7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

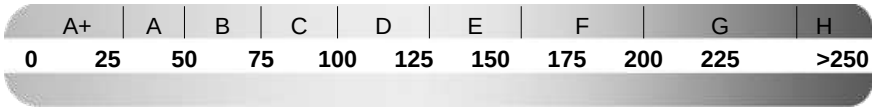
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] **SH-2018-002088913**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



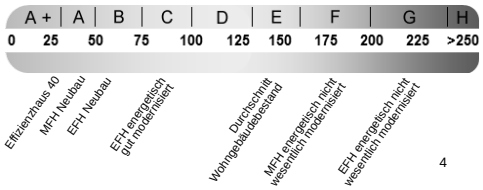
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

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

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] SH-2018-002088913
(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 Einzel-maß-nahme	geschätzte Amortisa-tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt-stunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystem d=120 mm mit einer Wärmeleitgruppe 035	☑	☐		
2	Fenster	austauschen der vorhandenen Fenster mit U-Wert=1,3 W/m²K	☑	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:	DEKRA Automobil GmbH, Andrea Wahl-Waldmann, Essener Bogen 10, 22419 Hamburg

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 §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnenumzuleben.de • wohnenumzuleben.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Dirk Woesthoff

Lüneburger Landstraße 25
21376 Garlstorf

Telefon: 0570-523134

E-Mail: info@dwmakelaardij.nl
Web: https://www.dwmakelaardij.nl/

Rechtshinweis

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist ausschließlich für Ihre persönliche Nutzung bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.