

ARCHITEKTENHAUS

„einfach kann jeder“



Außenansicht · Pflanzkübel virtuell ergänzt; Licht und Wetter bearbeitet

Kieler Straße 559 C
24536 Neumünster

KAUFPREIS

590.000 €

provisionsfrei für Käufer

Individuell geplant. Kein Haus von der Stange.

Dieses 2017 errichtete Haus wurde von einem Bauunternehmer für sich und seine Familie geplant, gebaut und anschließend selbst bewohnt. Die persönliche Nutzung war damit von Anfang an Teil der Planung.

Der individuell entwickelte Grundriss gibt dem Haus seine eigene Handschrift. Großzügige Diele, verbundener Wohn- und Essbereich, separate Küche und Büro mit eigenem WC prägen die besondere Raumaufteilung. Im Obergeschoss liegen die privaten Räume der Familie.



Haus und Garten · Licht und Wetter bearbeitet

4 ZIMMER

im Obergeschoss

2 BÄDER

im Obergeschoss

2 DACHTERRASSEN

kleine Freisitze im Obergeschoss

3 CARPORT-STELLPLÄTZE

überdacht, mit zugehörigem Geräteraum
zzgl. mindestens 6 offene Stellplätze

BÜRO MIT EIGENEM WC

zusätzlicher Bereich im Erdgeschoss

AUSSENROLLLÄDEN

im gesamten Objekt

Eine Diele mit Raumgefühl.

Die großzügige Diele erschließt den Hauswirtschafts- und Technikraum, den Abstellraum und das Gäste-WC. Die doppelflügelige Glastür öffnet den Weg zum Essbereich, der in den Wohnbereich übergeht. Die Küche ist separat vom Flur aus zugänglich.



Diele · Virtueller Einrichtungsvorschlag



Treppendetail · Licht bearbeitet

Diele · HWR / Technik · Abstellraum · Gäste-WC

Kochen mit eigenem Bereich.



Einbauküche · Licht und Farben bearbeitet



Die Küche liegt separat und ist vom Eingangsflur aus erreichbar. Eine Schiebetür führt nach außen und verbindet den Küchenalltag mit dem Außenbereich.

Die Kochinsel bildet den Mittelpunkt der Küche. Helle Fronten und dunkle Arbeitsflächen geben dem Raum eine klare, moderne Gestaltung.

Gemeinsam essen. Entspannt wohnen.



Essbereich mit Übergang zum Wohnen · Virtueller Einrichtungsvorschlag



Wohnbereich · Virtueller Einrichtungsvorschlag

Arbeiten unter einem Dach.



Büro · Virtueller Einrichtungsvorschlag



WC des Büros · Licht bearbeitet

Ein eigener Bürobereich mit separatem WC ergänzt das Wohnhaus. Hier lässt sich ein Arbeitsplatz einrichten, der räumlich vom Wohn- und Essbereich getrennt ist.

PERSPEKTIVE FÜR SPÄTER

Eine Umgestaltung zur Einliegerwohnung kann als Option geprüft werden. Die bauliche und genehmigungsrechtliche Umsetzbarkeit ist noch zu klären.

Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer.



Elternschlafzimmer · Virtueller Einrichtungsvorschlag



Elternbad · Licht und Farben bearbeitet

Ein eigener Rückzugsbereich für die Eltern: Das Schlafzimmer verfügt über ein zugehöriges Badezimmer und bildet damit einen eigenständigen Bereich innerhalb des Obergeschosses.

Das Bad bietet Dusche, WC, Waschtisch und ein Dachfenster. Die hellen Oberflächen werden durch den dunklen Boden ergänzt.

Platz für eigene Ideen.



Virtueller Einrichtungsvorschlag

Ein Kinder- oder Jugendzimmer mit Platz für Schlafen, Lernen und Erholung. Der Einrichtungsvorschlag verbindet Bett, Schreibtisch und Fernseher in hellen Naturtönen.

Lernen. Lesen. Wohlfühlen.



Virtueller Einrichtungsvorschlag

Zwei Dachfenster bringen Tageslicht in das zweite Kinderzimmer. Unter den Dachschrägen lässt sich ein persönlicher Rückzugsort zum Schlafen, Lernen und Lesen gestalten.

Ein Zimmer für Gäste.



Virtueller Einrichtungsvorschlag

Das vierte Zimmer im Obergeschoss bietet Platz für Gäste. Mit Bett, Stauraum und warmem Licht lässt sich hier ein gemütlicher Rückzugsort für Übernachtungsbesuch gestalten.

Ein Bad für die Familie.

Neben dem Elternbad gibt es ein zweites Badezimmer im Obergeschoss. Eine Whirlpool-Badewanne, eine separate Glasdusche, ein Waschtisch und ein WC prägen die Ausstattung.



Waschplatz, WC und Dusche



Whirlpool-Badewanne

Helle Wandflächen und dunkle Bodenfliesen geben dem Bad eine klare, kontrastreiche Gestaltung.

Garten und Terrassen genießen.



Garten mit Terrasseneinrichtung · Virtueller Einrichtungsvorschlag



Gartenhaus · Licht und Wetter bearbeitet

Die offene Terrasse am Haus, Rasenflächen und das Gartenhaus bieten Platz für Familienzeit im Freien. Weitere Freisitze ergänzen den Garten.

TERRASSEN AUF ZWEI EBENEN

Zur offenen Terrasse am Garten kommen ein überdachter Sitzbereich am Haus und zwei kleine Dachterrassen im Obergeschoss.

Ein Wohnzimmer im Freien.



Offene Terrasse am Haus · Virtueller Einrichtungsvorschlag

Ein Platz für Gespräche, eine Kaffeepause oder gemeinsame Zeit im Freien. Die helle Lounge-Möblierung zeigt eine mögliche Gestaltung der vorhandenen Terrasse.

Geschützt sitzen. Ins Grüne schauen.



Überdachte Terrasse am Haus



Eine der beiden Dachterrassen im Obergeschoss

Der überdachte Sitzbereich ergänzt die offene Gartenterrasse. Im Obergeschoss stehen zwei kleine Dachterrassen zur Verfügung; rechts ist eine davon abgebildet.

Platz rund um das Haus.

Der großzügige gepflasterte Außenbereich bietet viel Platz rund um das Haus. Zum Carport mit drei überdachten Stellplätzen gehört ein Geräteraum. Zusätzlich stehen mindestens sechs weitere Stellplätze im Freien zur Verfügung.



Carport mit drei überdachten Stellplätzen und Geräteraum



Überdachter Hauseingang



Großzügiger gepflasterter Außenbereich

Außenaufnahmen · Licht und Wetter bearbeitet

Haus und Garten aus der Vogelperspektive.



Luftaufnahme · Licht, Farben und Fassadenbeschriftung bearbeitet



Draufsicht auf Haus und Garten · Licht und Farben bearbeitet

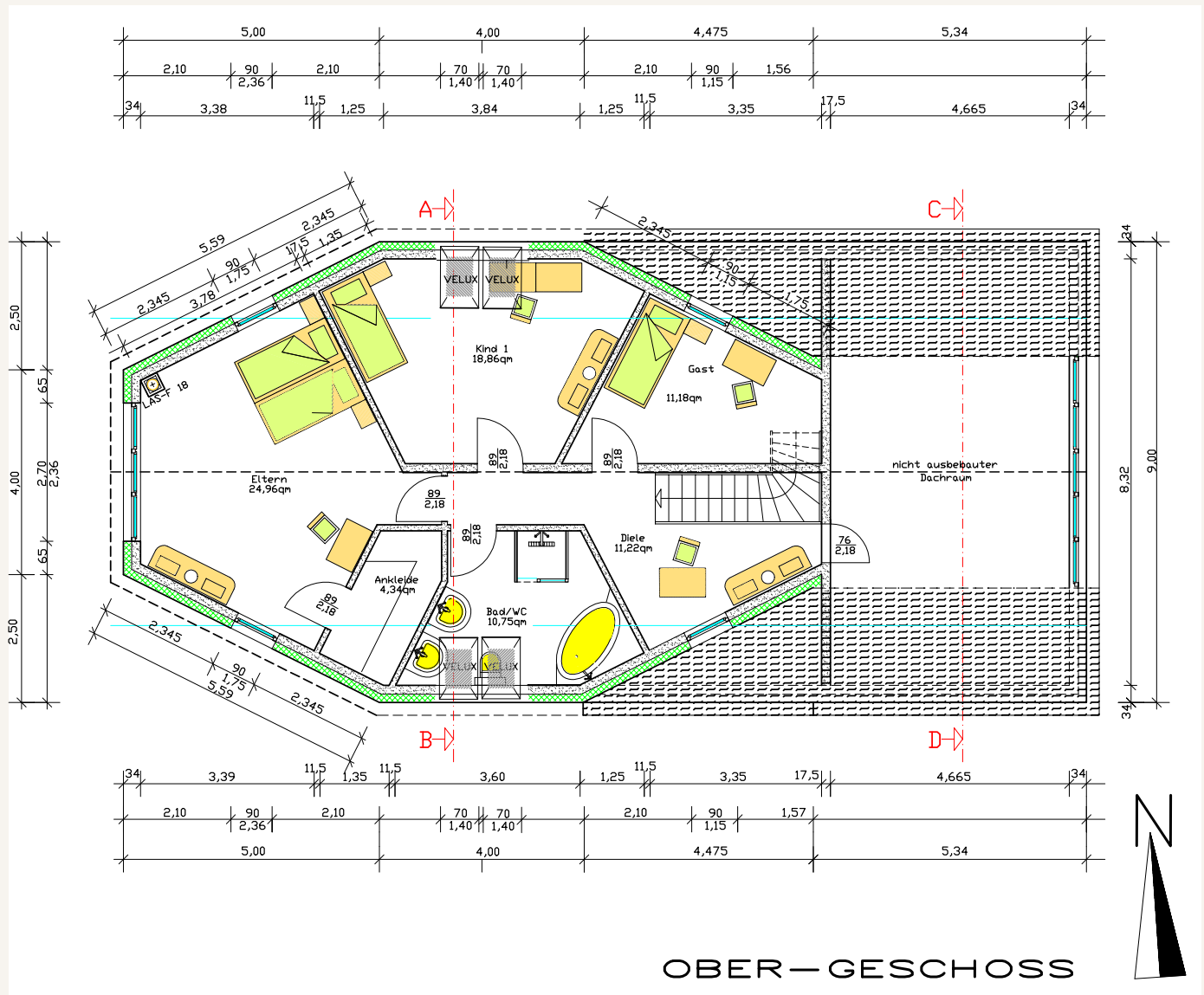
Die Luftaufnahmen zeigen das Zusammenspiel von Haus, gepflastertem Hof und Garten sowie die Anordnung von Terrasse und Wegen.

[illegible]

Die Vorlage zeigt die damalige Raumaufteilung mit separatem Büro, Büro-Küche und WC. Ein Abgleich mit dem heutigen Bestand steht noch aus.

Grundriss Obergeschoss.

Ursprüngliche Bauantragsplanung vom 23.11.2016.



Planausschnitt aus der bereitgestellten Bauantragsunterlage, Blatt 6. Verkleinerte Darstellung; der Maßstab der Vorlage gilt hier nicht.

ABGLEICH MIT DEM HEUTIGEN BESTAND

Die Vorlage zeigt rechts einen nicht ausgebauten Dachraum und neben dem Elternzimmer eine Ankleide. Vier Zimmer und zwei Bäder sind darin noch nicht vollständig dargestellt.

Zwischen Hamburg und Kiel.

Die Kieler Straße 559 C liegt in Neumünster-Einfeld. Der Stadtteil verbindet Angebote für den Familienalltag mit Natur- und Freizeitmöglichkeiten im nördlichen Neumünster.

NATUR · FAMILIE · ALLTAG · ANBINDUNG

01

Einfelder See & Dosenmoor

Ein Rundweg, der Badestrand am Ostufer sowie Cafés und Restaurants machen den Einfelder See zum Freizeitziel. Das Dosenmoor ergänzt das Angebot mit Spazierwegen und einem Naturlehrpfad. [1, 2]

02

Schule & Betreuung

In Einfeld liegen die Grund- und Gemeinschaftsschule an der Dorfstraße 21 und das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium am Roschdohler Weg 11. Das Familienzentrum Einfeld befindet sich am Bollbrück 1b. [3, 4]

03

Einkaufen im Stadtteil

Zum Einkauf für den täglichen Bedarf steht beispielsweise EDEKA Grümmer am Roschdohler Weg 12 zur Verfügung. [5]

04

Regional verbunden

Die A7 ist über die Anschlussstelle Neumünster-Nord erreichbar. Der Bahnhof Einfeld ergänzt die Anbindung mit Bahnverbindungen in Richtung Kiel und Hamburg. [6, 7]

Das Haus im Überblick.

Adresse	Kieler Straße 559 C, 24536 Neumünster
Kaufpreis	590.000 €
Angebot	Verkauf · provisionsfrei für Käufer
Baujahr	2017
Erdgeschoss	Großzügige Diele, HWR / Technikraum, Abstellraum, Gäste-WC, separate Küche, verbundener Ess- und Wohnbereich
Bürobereich	Büro mit eigenem separatem WC im Erdgeschoss
Obergeschoss	Vier Zimmer, zwei Badezimmer und zwei kleine Dachterrassen
Elternbereich	Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer
Rollläden	Außenrollläden im gesamten Objekt
Außenbereiche	Großzügige Pflasterflächen, Garten mit Gartenhaus sowie offene und überdachte Terrasse am Haus
Stellplätze	3 überdachte Stellplätze im Carport mit Geräteraum; zusätzlich mindestens 6 nicht überdachte Stellplätze
Umbauoption	Einliegerwohnung im Bürobereich denkbar; Umsetzbarkeit noch zu prüfen

FLÄCHEN DES OBJEKTS

Gesamtwohnfläche: 220 m²

Grundstück: 1.200 m²

Die beigefügten Grundrisse zeigen den Planungsstand 2016; der Abgleich mit dem heutigen Bestand steht noch aus.

Baujahr 2017.

Warmwasser mit Solarthermie.

Das Haus und der Wärmeerzeuger stammen laut Energieausweis aus dem Jahr 2017. Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Erdgas angegeben. Solarthermie unterstützt die Warmwasserbereitung.

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE**C****ENDENERGIEBEDARF****82,08** kWh/(m²·a)**Ausweisart**

Energiebedarfsausweis

Energieträger

Erdgas für Heizung und Warmwasser

Wärmeerzeuger

Baujahr 2017

Primärenergiebedarf84,70 kWh/(m²·a)**Ausstellungsdatum**

10.09.2026

Gültig bis

09.09.2036

ZWEI SOLARTHERMIEKOLLEKTOREN

Auf dem Dach sind nach Angaben des Anbieters zwei Solarthermiekollektoren zur Warmwasserbereitung installiert.

Quelle: Energiebedarfsausweis vom 10.09.2026, Seiten 1-2 · Registriernummer SH-2026-006617802. Der Endenergiebedarf ist ein berechneter Kennwert unter standardisierten Bedingungen. Vollständiger Ausweis auf den Seiten 23-27.

Zum Entwurf.

BILDER UND EINRICHTUNG

Die möblierten Innenraum- und Terrassenaufnahmen sowie die Pflanzkübel auf dem Titelbild zeigen virtuelle Gestaltungsvorschläge. Die dargestellte Einrichtung dient der Veranschaulichung. Licht und Farben der Fotos wurden bearbeitet, bei Außenaufnahmen auch das Wetter. Die Bilder ersetzen keine maßhaltigen Grundrisse.

OBJEKTANGABEN

Die Beschreibung beruht auf Anbieterangaben, Fotos und dem Energiebedarfsausweis vom 10.09.2026. Die Grundrisse zeigen den Planungsstand vom 23.11.2016 und sind mit dem heutigen Bestand abzugleichen. Die Gesamtwohnfläche beträgt laut Anbieter 220 m², die Grundstücksfläche 1.200 m². Die mögliche Einliegerwohnung ist eine zu prüfende Umbauoption.

QUELLEN ZUR LAGE

- 1 Stadt Neumünster: Einfelder See
- 2 Stadt Neumünster: Naturschutzgebiet Dosenmoor
- 3 Stadt Neumünster: Schulen in Neumünster
- 4 Stadt Neumünster: Familienzentrum Einfeld
- 5 EDEKA Grümmer: Markt am Roschdohler Weg 12
- 6 Wandermagazin / Outdooractive: Anfahrt nach Einfeld
- 7 Tourismus-Agentur Schleswig-Holstein: Bahnhof Einfeld

Die Quellenbezeichnungen sind im PDF anklickbar. Recherchestand: 12. September 2026.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023Registriernummer ²

SH-2026-006617802

1

Gültig bis: 09.09.2036

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			
Adresse	Kieler Straße 559c, 24536 Neumünster			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	2017			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	277,09 m²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas			
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung:	Warmwasser	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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

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

Aussteller

Immoticket24.de GmbH
Christian Esch
 (Energieberater gem. §88 GEG)
 Krüfter Straße 5
 56753 Welling

10.09.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2026-006617802

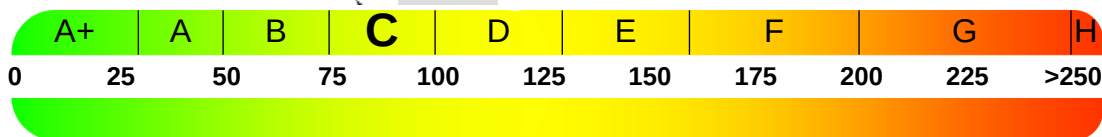
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,76 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

82,08 kWh/(m²a)84,70 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82,08

kWh/(m²a)

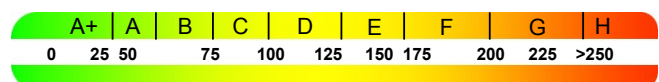
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

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 GEG⁴
 - ☐ 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 GEGArt der erneuerbaren Energie⁵:Anteil Wärmebereitstellung⁶:Anteil EE⁶ der Einzelanlage:Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷:Summe⁸:☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:Art der erneuerbaren Energie⁵:Anteil EE⁶:Summe⁸:☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ 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 Einzelfall¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

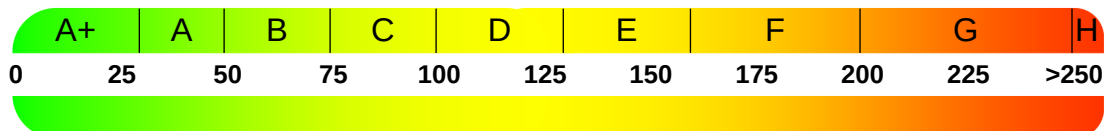
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2026-006617802

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

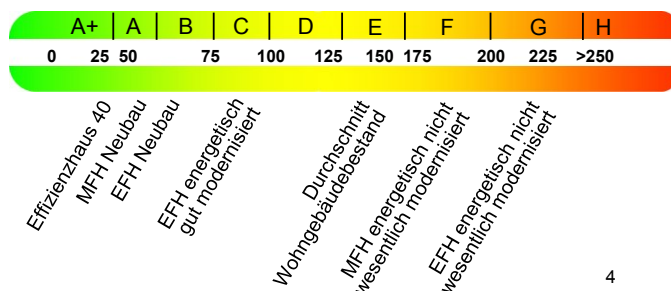
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie³



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

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

4

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2026-006617802

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des 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 – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Lernen Sie das Haus kennen.



Außenansicht · Licht und Wetter bearbeitet

Für weitere Informationen, Objektunterlagen und einen persönlichen Besichtigungstermin freue ich mich auf Ihre Anfrage.

VERMARKTUNG

Dennis Holst

Telefon 0151 12472720

E-Mail holst_dennis@icloud.com

KAUFPREIS

590.000 €

provisionsfrei
für Käufer