KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



EINFACH BEZAUBERND... ENDREIHENHAUS MIT GARTEN

Dieses schöne Endreihenhaus mit seinem idyllisch angelegten Garten liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung ganz in der Nähe des Ortskernes Farmsen-Berne.

Mit seinen 3 Schlafzimmern und dem Wohnzimmer bietet es Platz für eine kleine Familie. Das sonnige Wohnzimmer hat zwei Ausgänge zum großartig angelegten Garten, der 406 qm misst.

Um das Haus herum ist an der West- und Südseite eine große Holzterrasse verlegt, die von einem Teich umgeben ist. Das große Gewächshaus an der Westseite des Hauses bietet zusätzlich eine überdachte Sitzmöglichkeiten im Garten.

Kurzzusammenfassung

- Endreihenhaus
- Wohnfläche 76 m^2
- Baujahr 1956
- Grundstück 406 m^2
- 1 Garage
- 1 Gäste -Wc
- 1 Vollbad
- 3 Schlafzimmer
- Vollunterkellert
- Einbauküche von 2002
- Gasheizung von 2001
- Photovoltaikanlage 2015, Nettonennleistung 2,6 kW
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Eigener Brunnen (extra Wasserhahn)
- 3 Geräteschuppen
- Teich inkl. Umwälzpumpe
- Alarmanlage
- Vollholztreppe

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



Lernen Sie Ihre neue Umgebung kennen!

Farmsen-Berne ist ein Stadtteil im Hamburger Bezirk Wandsbek und gehört zu den Hamburger Walddörfern. Er grenzt an Sasel, Volksdorf, Rahlstedt, Tonndorf, Wandsbek und Bramfeld. Der Stadtteil gliedert sich in den ruhigeren, dörflich geprägten Norden (Berne) und das lebhaftere, urbane Zentrum im Süden (Farmsen).

Berne, der nördliche Teil, ist eine ruhige Wohngegend mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern, großen Gärten und der historischen Gartenstadt Berne. Farmsen im Süden ist urbaner geprägt und bietet ein Einkaufszentrum, einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt am U-Bahnhof sowie eine Großwohnsiedlung aus den 1950er-Jahren.

Zahlreiche Grünflächen und Gewässer prägen den Stadtteil. Besonders hervorzuheben sind die Berner Au, die Wandse, der Kupferteich und der Berner Gutspark. Eine bekannte Sehenswürdigkeit ist das historische Berner Gutshaus, auch Berner Schloss genannt, das 1880 erbaut wurde und dessen Geschichte urkundlich bis ins Jahr 1296 zurückreicht.

oben und unten: Eindrücke aus Farmsen-Berne



info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

In der Straße An der Berner Au 12 befinden sich eine Gemeinschaftsschule sowie eine Grund- und Stadtteilschule. Das Gymnasium des Stadtteils ist mit dem Fahrrad in etwa zehn Minuten erreichbar. Weitere Bildungseinrichtungen, darunter eine Waldorfschule und mehrere Kindergärten, befinden sich in der Umgebung. Besonders erwähnenswert ist auch ein Waldkindergarten.

Die Reihenhaussiedlung liegt nur zwei Straßen vom lebendigen Ortskern entfernt, der mit Restaurants, Cafés, Geschäften, Arztpraxen und weiteren Dienstleistern eine gute Infrastruktur bietet. Auch ein Krankenhaus ist mit dem Auto in etwa zehn Minuten erreichbar.

Ein weiteres Highlight ist das Strandbad Farmsen, das in fünf Gehminuten erreichbar ist. Es entstand in den 1920er-Jahren aus einem Teich und bietet eine attraktive Möglichkeit zur Erholung. Die Eishalle Farmsen ergänzt das Freizeitangebot mit sportlichen Aktivitäten und unterhaltsamen Veranstaltungen.

Verkehrsanbindung

ÖPNV: Farmsen-Berne verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Linie U1 ist über die Haltestelle Oldenfelde in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Express- und Metrobuslinien. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Die U1 verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten in einem dichten Fünf-Minuten-Takt. Die Fahrtzeit zu den zentralen Umsteigeknoten Jungfernstieg oder Hauptbahnhof beträgt etwa 25 Minuten.

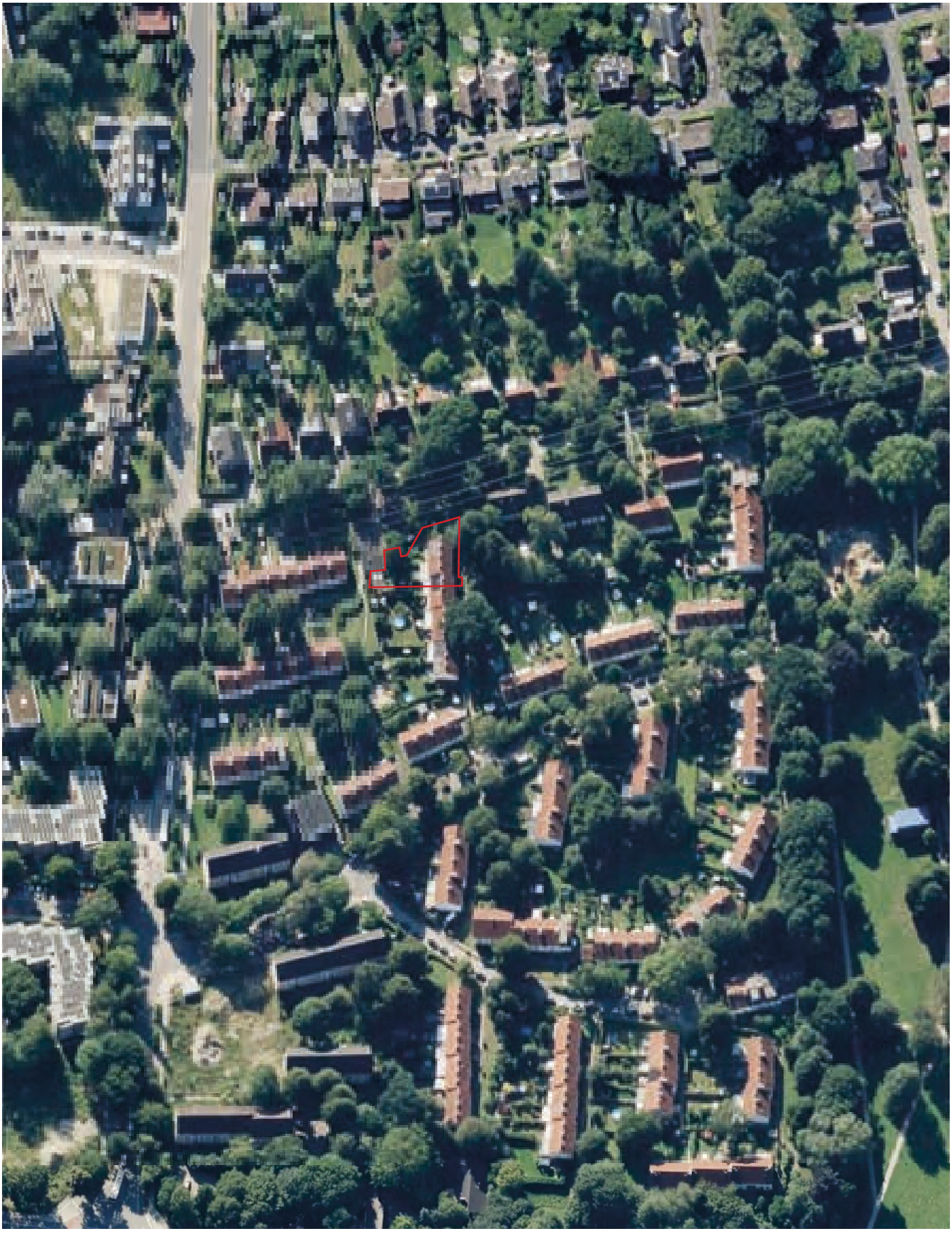
Zusätzlich bieten die Metrobuslinien 26 (S Rübenkamp – U Farmsen – S Rahlstedt) und 27 (U Billstedt – U Farmsen – S Wellingsbüttel) schnelle Querverbindungen zu den benachbarten Stadtteilen, ohne dass ein Umweg über die Innenstadt erforderlich ist.

Die Stadtbuslinien 167, 168, 171 und 567 binden die umliegenden Wohngebiete direkt an die Bahnhöfe an. Auch nachts bleibt der Stadtteil gut erreichbar: Die Linie 368 sowie die Nachtbuslinie 617 sichern die Mobilität nach Mitternacht im Stundentakt.



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



Zum Gebäude

Das Endreihenhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit 37 Reihenhäusern, acht Garagen und einer Gewerbeeinheit, die von einer Hausverwaltung betreut wird.

Die 1956 von der SAGA errichtete Reihenhaussiedlung wurde 2006 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem das Dach erneuert sowie die Geschossdecke und Außenwände gedämmt. 2015 kam eine Photovoltaikanlage hinzu, deren Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird.

Das Haus verfügt über Kunststoff-Isolierfenster aus dem Jahr 1989, erneuerte Kellerfenster, eine Einbauküche von 2002 und modernisierte Bäder. Im Erdgeschoss sind die Böden gefliest, im Obergeschoss ermöglicht der Estrich eine individuelle Gestaltung. Ein eigener Brunnen liefert Brauchwasser für die Nutzung im Keller.

oben: Blick auf die Süd- und West-Fassade
unten: Blick auf Teich und Terrasse





KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



Renovierungen

1989	Fenster
Ca. 2006	Geschoßdeckendämmung Dachboden (10 cm Dämmung)
Ca. 2006	Außenwände gedämmt
Ca. 2006	Kasematten + Kellerfenster
Ca. 2006	Elektrik (für diese Renovierungsmaßnahmen liegen keine Rechnungsnachweise vor)
2002	neue Einbauküche, neue Bäder
2024	neuer Kaminofen

Garten:
Neue Sichtschutzpaneele zum Nachbarn
Neue Terrassengestaltung und Teich, zweiter Sitzplatz

oben links: Zaun und Feigenbaum
unten links: Blick in den Garten
unten rechts: Das Gartenhaus





KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033







oben und unten: Eindrücke aus dem großzügigen Garten

KLARE IMMOBILIEN GmbH

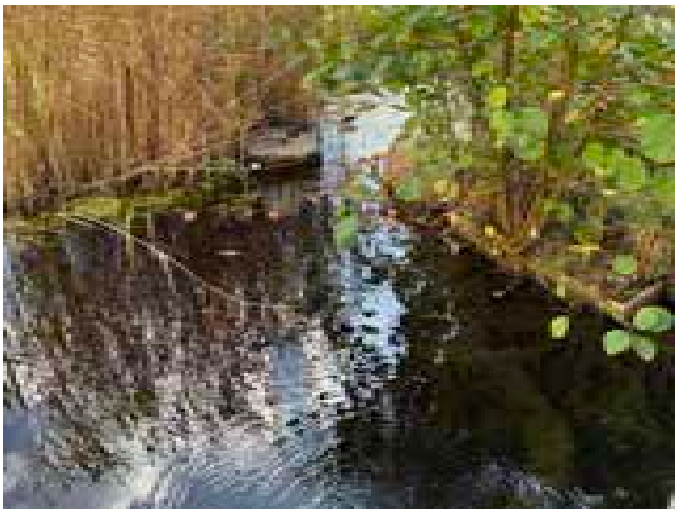
info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033







oben und unten links: Gewächshaus/Wintergarden am Haus
oben rechts: Holzterrasse
unten rechts: Teich



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



oben und unten: Wohnzimmer





KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033







oben links: Eingangstür
oben rechts: Treppe ins Obergeschoss
unten links: Tür zum Garten

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033





oben und unten: Küche



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033





oben: Schlafzimmer
unten links: Kinderzimmer 1
unten rechts: Kinderzimmer 2



KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033







oben: Flur Obergeschoss
unten: Vollbad Obergeschoss

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



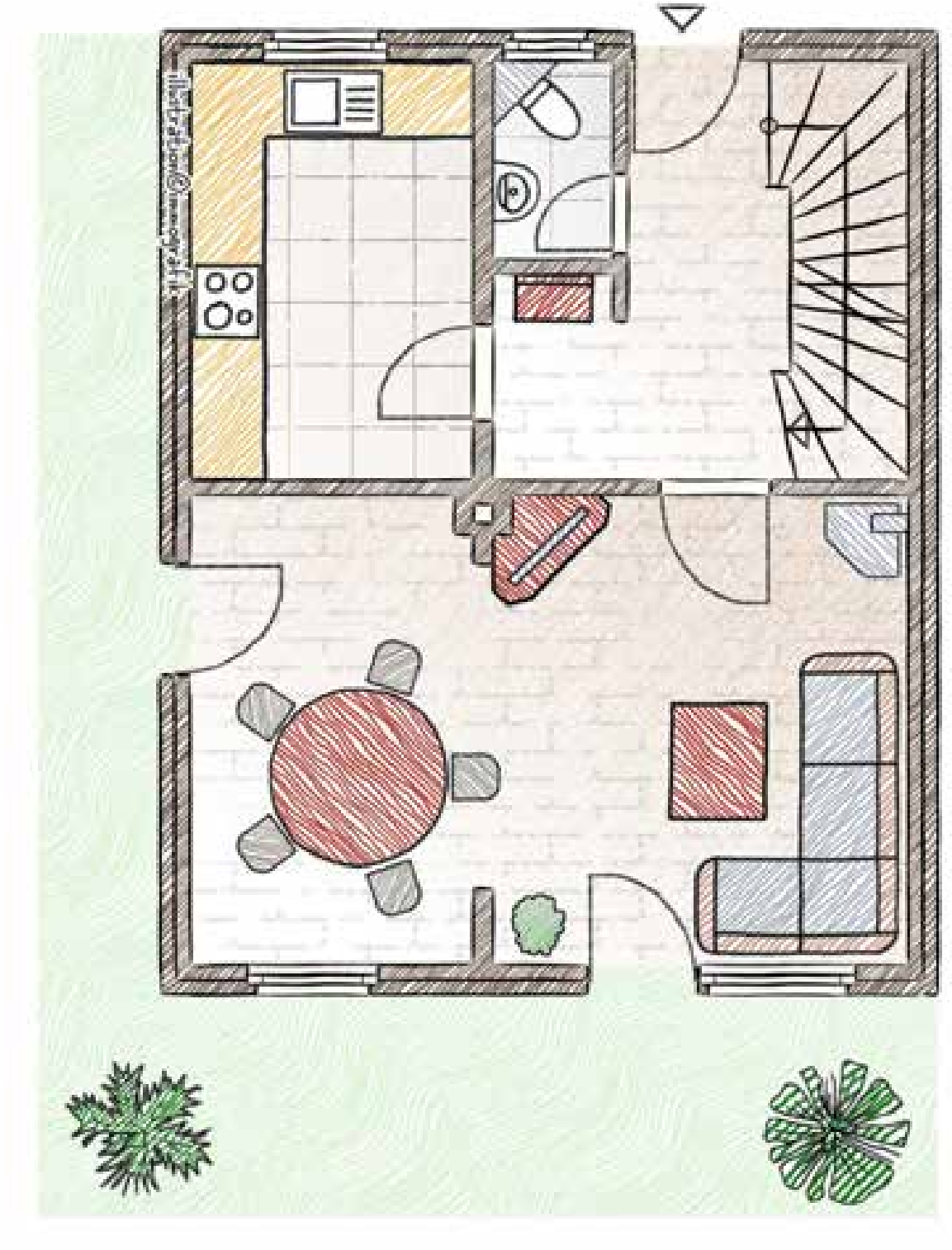




oben links: Garage mit dahinterliegendem Haus
oben rechts: Blick auf das angrenzende Gartenhaus
unten links: Weg hinter dem Garagenhaus zur Strasse

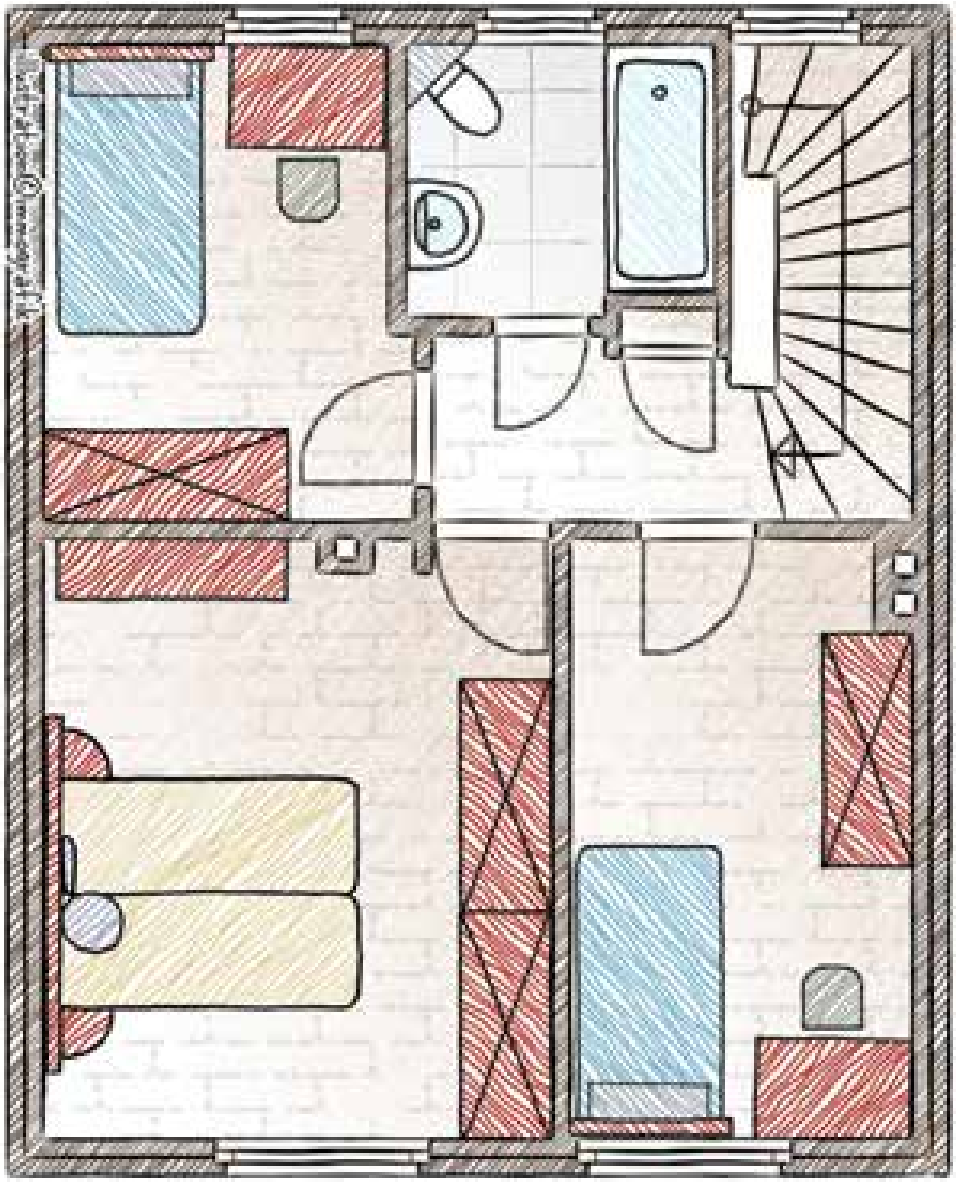
KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



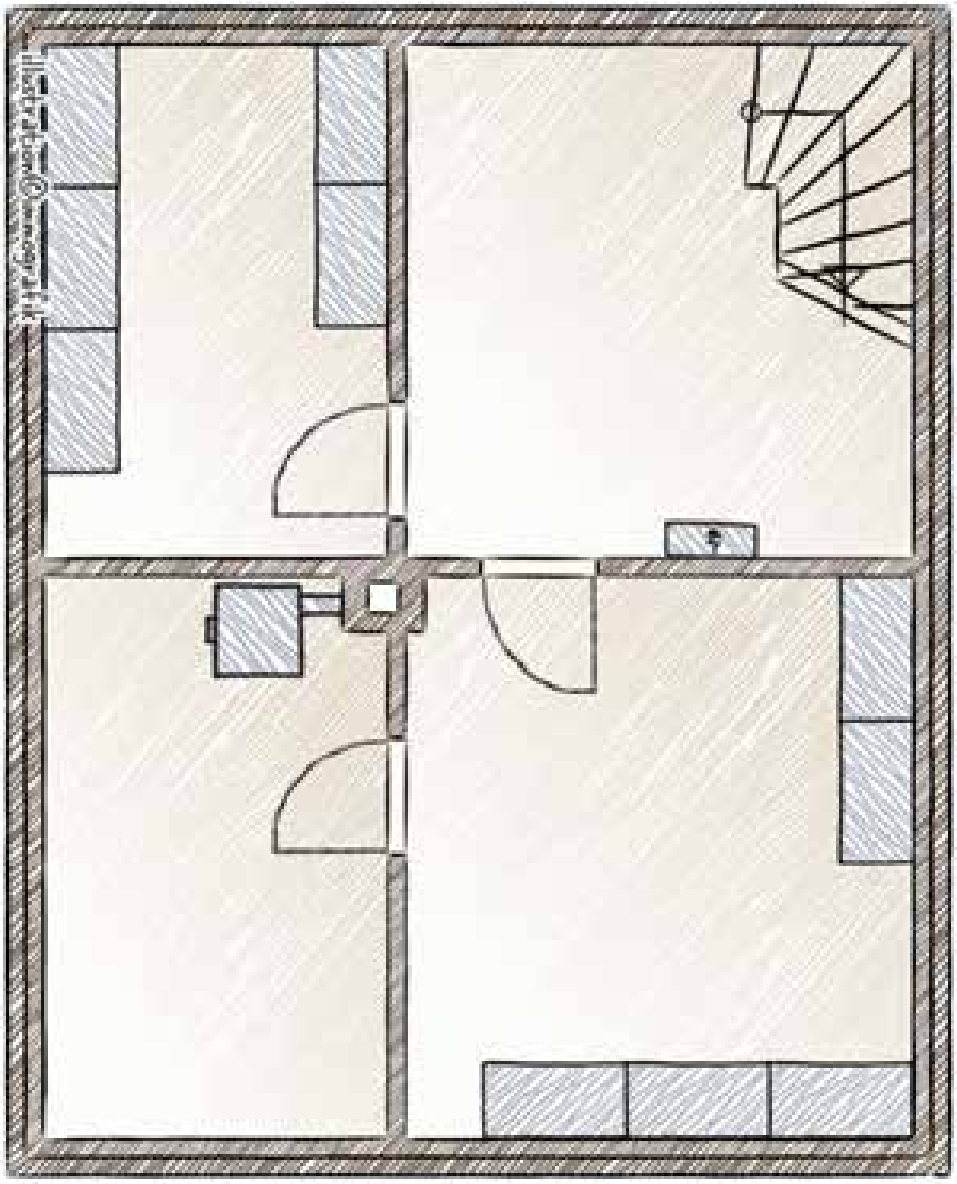
Schematischer Grundriss, Erdgeschoss (maßstabslos)

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



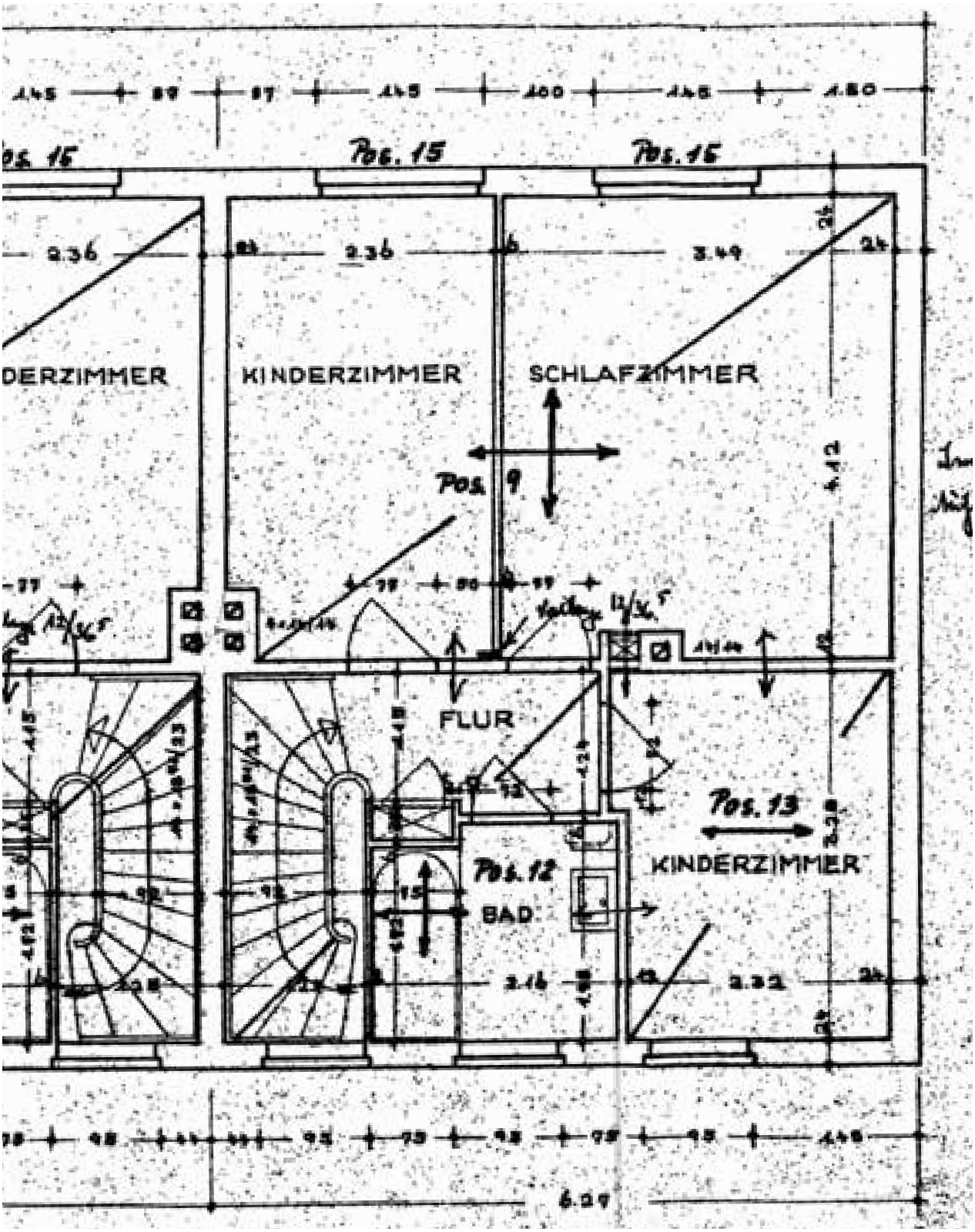
Schematischer Grundriss, Obergeschoss (maßstabslos)

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



Schematischer Grundriss, Untergeschoss (maßstabslos)

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



Grundriss, Obergeschoss (vermaßt)

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 11.10.2036 **Registriernummer: HH-2026-006674610** 1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude	
Adresse	An der Berner Au 17 H 22159 Hamburg	
Gebäudeteil [2]	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1956	
Baujahr Heizung [3, 4]	2001	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	77 m² ☐ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik	Verwendung: Strom
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 12.10.2026
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

Aufgrund fehlender Sanierungsunterlagen weist der Energieausweis trotz durchgeführter energetischer Maßnahmen die Effizienzklasse H aus.

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

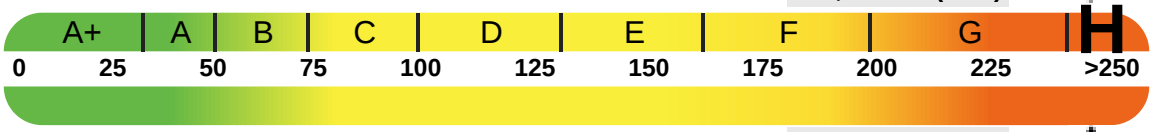
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** HH-2026-006674610

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 85,26 **kg CO2-Äquivalent/(m²·a)**

Endenergiebedarf:
320,87 kWh/(m²·a)



364,70 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **320,87 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[3]: ☐ 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 GEG [3]
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

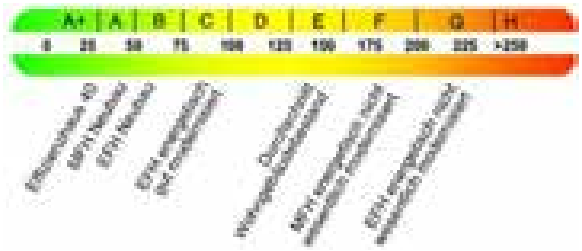
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung[5]:	Anteil EE der Einzelanlage[6]	Anteil EE aller Anlagen[7]
		Summe [8]:	

☒ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE[10]
Photovoltaik	1,97 %
Summe [8]:	1,97 %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennungen möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Über- gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** HH-2026-006674610 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO2-Äquivalent/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum Von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



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

Soll ein Energieverbrauch eines 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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer:** **HH-2026-006674610** 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	☒	☐		
3	Dach	Dämmung des Dachs oder Dachbodens. Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff verarbeitet werden.	☐	☒		
4	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m²K.	☐	☒		
5			☐	☐		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ 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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen **Registriernummer: HH-2026-006674610** 5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

DATEN IM ÜBERBLICK

Allgemeine Informationen

Objekt Nr.	
Immobilie	Endreihenhaus, Süd-Westausrichtung
Straße u. Nr.	An der Berner Au 17 H
PLZ und Ort	22159, Wandsbek
Baujahr	1956, 2006 umfassend saniert
Verfügbar ab	sofort
Wohnfläche	76 m² (Nutzfläche: 28,83 m²)
Grundstücksfläche	406 m²
Zimmer	4
Bäder und Küche	1 Vollbad, 1 Gäste-WC, 1 Einbauküche
Letzte Sanierung	2006

Ausstattung

- Wohnzimmer: 2 Zugänge zur Terrasse
- Fliesenboden
- Kaminofen
- Einbauküche
- Vollkeller
- Garage
- Photovoltaikanlage
- 3 Gartenschuppen
- 1 Gewächshaus

Energieinformationen

- Heizungsart: Gasheizung von 2001
- Photovoltaikanlage auf dem Dach, Nettonennleistung 2,6 kW

Preis

Verkaufspreis	540.000,– €
Verkaufsprovision	zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Raumprogramm

Erdgeschoss

• Wohnzimmer	23,53 m²
• Küche	7,91 m²
• Flur	4,60 m²
• Gäste-WC	1,92 m²
Gesamt EG:	37,96 m²

Obergeschoss

• Schlafzimmer	14,15 m²
• Kinderzimmer	7,46 m²
• Kinderzimmer	9,70 m²
• Bad	3,75 m²
• Flur	2,80 m²
Gesamt 1.OG:	37,86 m²
Wohnfläche Gesamt:	75,82 m²

+ Vollkeller

Monatliche Vorauszahlung an Eigentümergemeinschaft (WEG): 178,– €

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033

Allgemeine Geschäftsbedingungen

‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' führt entgeltlich als Makler eine Nachweis- und/ oder Vermittlungstätigkeit für ihre Kunden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durch. Soweit zwischen ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' und dem Kunden nicht Abweichendes vereinbart wurde, gilt Folgendes:

1. Weitergabeverbot
Sämtliche Informationen einschließlich der Objektadresse der ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne Zustimmung der ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien', die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet der ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

2. Doppeltätigkeit
Die ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

3. Eigentümerangaben
‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' weist darauf hin, dass die unsererseits weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. einem Dritten stammen und von ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' weder auf ihre Vollständigkeit noch auf ihre Richtigkeit überprüft worden sind.

4. Haftungsbegrenzung
Die Haftung von ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten von ‚Brigitta Höppner Klare Immobilien' keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

5. Salvatorische Klausel
Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt sein. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

6.Honoraranspruch
Der Honoraranspruch ist verdient, sobald der Hauptvertrag durch unsere Vermittlung und / oder aufgrund unseres Nachweises zustande gekommen ist. Der Honoraranspruch ist fällig und zahlbar nach Rechnungserteilung. Der Honoraranspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg über einen Vertrag über ein anderes des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird, schließlich, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Dies beinhaltet den Kauf / die Miete weiterer Objektflächen sowie die Anmietung / den Erwerb nachbarschaftlicher Objekte. Der Anspruch auf Honorar bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag rückgängig gemacht oder infolge von Anfechtung oder aus sonstigem Rechtsgrund hinfällig oder für unwirksam erklärt wird. Dies betrifft auch die Auflösung infolge aufschiebender Bedingungen.

KLARE IMMOBILIEN GmbH

info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



Ich bin gebürtige Hamburgerin und arbeite nach dem Abitur und einem Studium der Freien Kunst und Philosophie seit vielen Jahren selbstständig.

Der Austausch mit Menschen bereitet mir große Freude – ebenso wie meine langjährige Leidenschaft für Architektur und Kunst.

Käufer:innen und Verkäufer:innen beim Immobiliengeschäft zu begleiten, sie individuell zu beraten und zuverlässig zu unterstützen, erfüllt mich sehr. Deshalb engagiere ich mich mit voller Überzeugung und Einsatzbereitschaft für jedes einzelne Projekt.

Ansprechpartnerin:

Brigitta D. Höppner
Klare Immobilien GmbH
Beselerstr. 28
22607 Hamburg-Othmarschen
info@klareimmobilien.de
+49(0)178 16 98 033