KLARE IMMOBILIEN GmbH

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



VIEL PLATZ IN IDYLLISCHER LAGE

Dieser schöne, freistehende Bungalow aus den 1970er-Jahren bietet mit seinen fünf Zimmern, zwei Bädern und einem offenen Galeriezimmer im 1. Obergeschoss viel Platz zum Wohnen und Arbeiten.

Der großzügige Wohnbereich ist mit Stäbchenparkett ausgestattet. Die Essdiele, die Küche und die Bäder sind gefliest. In den Schlafräumen befinden sich Laminat- und Teppichböden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die überdachte Südostterrasse des Hauses.

Das knapp 600 m² große Grundstück ist wunderschön eingewachsen, pflegeleicht angelegt und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Dieses Haus bietet viel Potenzial und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es liegt in der Nähe des Ortsteils Waldenau, der mit Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, einem EDEKA-Markt und weiteren Einrichtungen über eine lebendige und gut ausgebaute Infrastruktur verfügt.

Kurzzusammenfassung

- Freistehender, ebenerdiger und im Erdgeschoss barrierefreier Bungalow
- Baujahr 1971
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Ca. 598 m² Grundstücksfläche
- Ölheizung, Baujahr 2005
- Teilunterkellert
- Südostausrichtung von Garten und Terrasse
- Sofort verfügbar

KLARE IMMOBILIEN GmbH

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



Lernen Sie Ihre neue Umgebung kennen!

Das Haus liegt im schönen Pinneberger Stadtteil Eggerstedt, einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Der Stadtteil grenzt an Waldenau und Quellental. Am Ende der Straße Hunnenbarg beginnt die Feldmark, die in den Klövensteen übergeht – ein großes, beliebtes Waldgebiet, das zu Spaziergängen und Erholung in der Natur einlädt.

Der lebendige Stadtteil Waldenau bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer Kirche. Der Ortskern ist mit dem Fahrrad in etwa fünf Minuten erreichbar, die S-Bahn-Station Thesdorf in rund zehn Minuten.

Die Autobahnanbindung über Pinneberg-Süd und die gute Verkehrsanbindung nach Hamburg tragen zur Attraktivität des Standorts bei. Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw in etwa 30 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die ruhige Wohnstraße ein naturnahes Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten: Dazu zählen der Waldenauer Sportverein, der Tennisclub Pinneberg Süd, eine Wassersportanlage mit Wasserski, das Schwimmbad in Pinneberg-Mitte sowie mehrere Reitställe in der Umgebung.

oben: Blick in den Garten
unten: Blick vom Garten auf das Haus



KLARE IMMOBILIEN GmbH

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



KLARE IMMOBILIEN GmbH

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

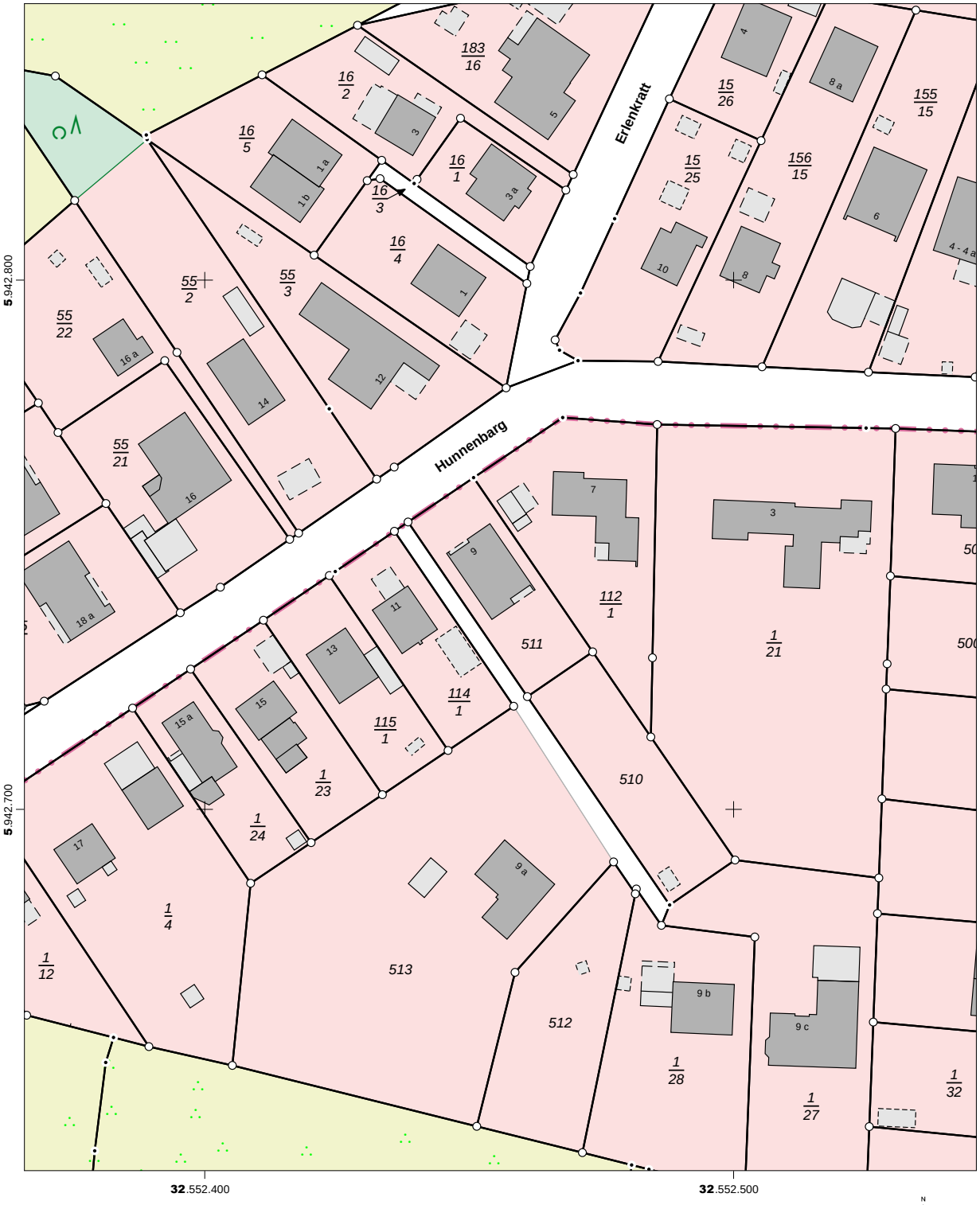
Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de

Flurstück: 511
Flur: 26
Gemarkung: Pinneberg

Gemeinde: Pinneberg
Kreis: Pinneberg



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

KLARE IMMOBILIEN GmbH

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



Zum Gebäude

Der Bungalow wurde 1971 als freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise auf dem Grundstück errichtet. 1976 wurde die Genehmigung für den Dachausbau erteilt und eine Wendeltreppe in die Diele eingebaut. Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, davon eines offen zum Erdgeschoss hin und eines als geschlossenes Zimmer ausgeführt, sowie ein Duschbad und ein Bodenraum, der bisher als Stauraum genutzt wurde.

Im Erdgeschoss befinden sich eine helle, zeitlose Einbauküche, ein Windfang, ein Gäste-WC sowie eine großzügige Diele mit einem großen Fenster, die bisher als Esszimmer genutzt wurde. Das separate Wohnzimmer bietet Zugang zum Garten und einen schönen Blick ins Grüne. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Schlaftrakt. Ein separater Flur verbindet zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Vollbad mit Dusche. Von hier aus gelangt man auch in den Teilkeller des Hauses mit Waschkeller, einem weiteren Kellerraum und der Ölheizung.

Das Haus verfügt über Holzfenster mit Isolierverglasung, die teilweise 1976 erneuert wurden, sowie über Holztüren. Die Außenterrasse und die Auffahrt vor dem Haus sind mit Waschbetonplatten befestigt.

oben: Blick entlang der XX-Fassade
unten: Blick von der Einfahrt



KLARE IMMOBILIEN GmbH

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



oben und unten: Terrasse





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: Esszimmer
unten links: Esszimmer und Flur
unten rechts: Eingangsbereich

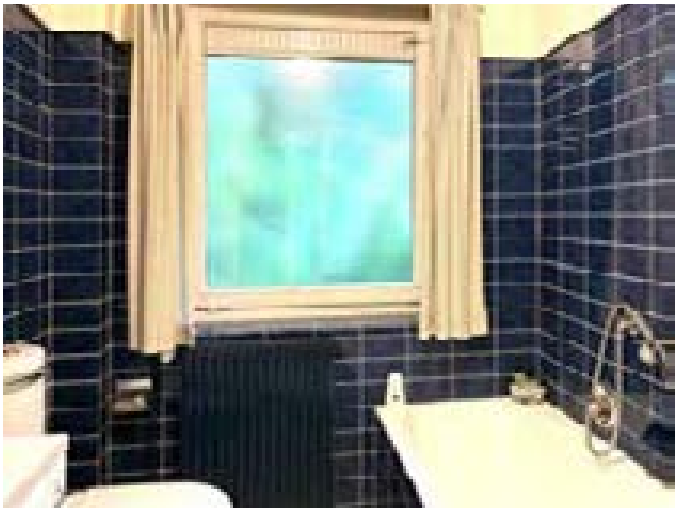


KLARE IMMOBILIEN GmbH

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



oben: Küche
unten links: Vollbad im Erdgeschoss
unten rechts: Gäste-WC im Erdgeschoss





KLARE IMMOBILIEN GmbH

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



oben: Schlafzimmer
unten: Arbeitszimmer



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



oben und unten: Zimmer 1.OG



KLARE IMMOBILIEN GmbH

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





oben und unten links: Galerieraum 1.OG
unten rechts: Duschbad 1.OG



KLARE IMMOBILIEN GmbH

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

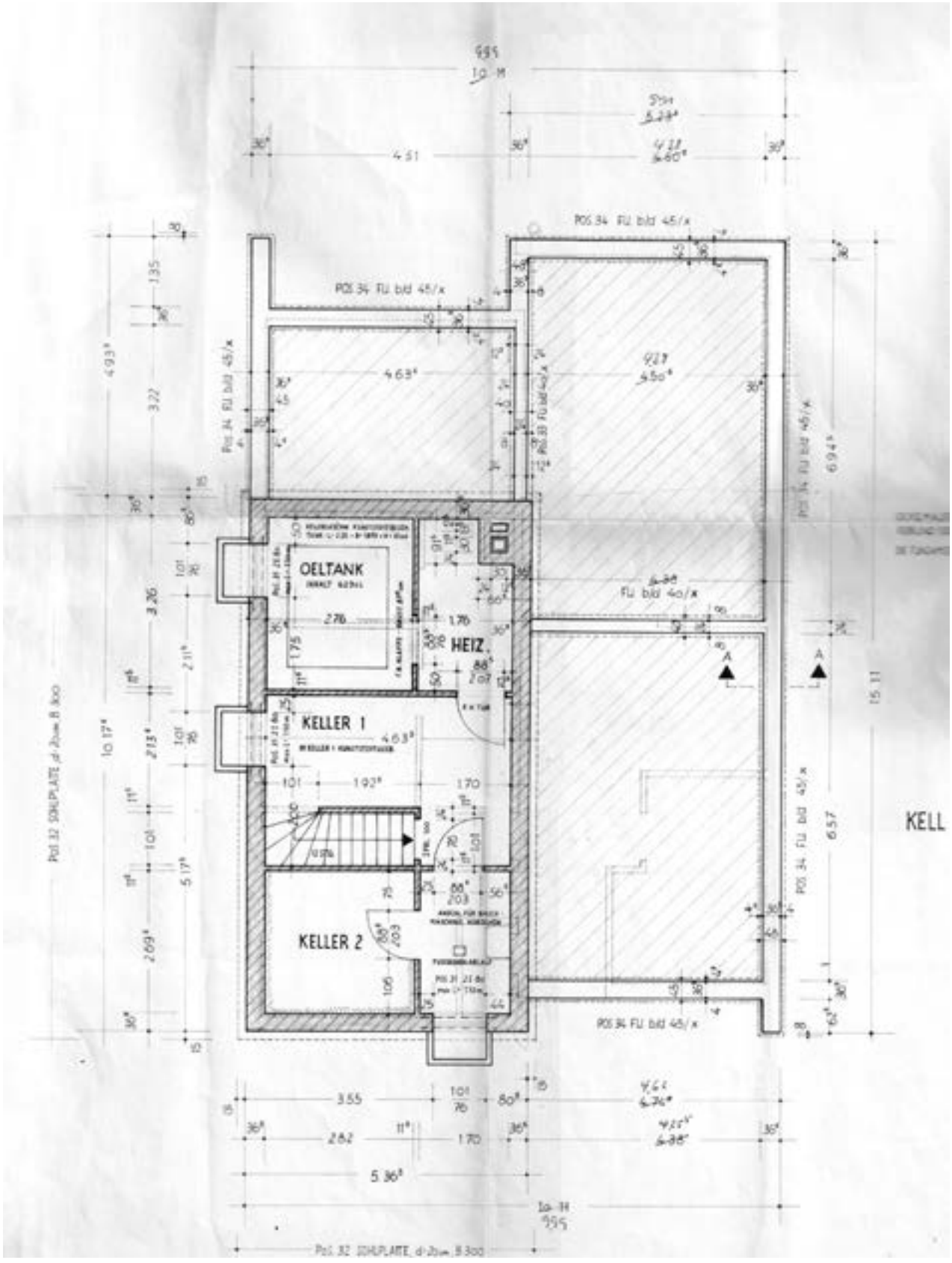




oben links: Außenansicht
oben rechts: Eingangstür
unten: Ölheizung

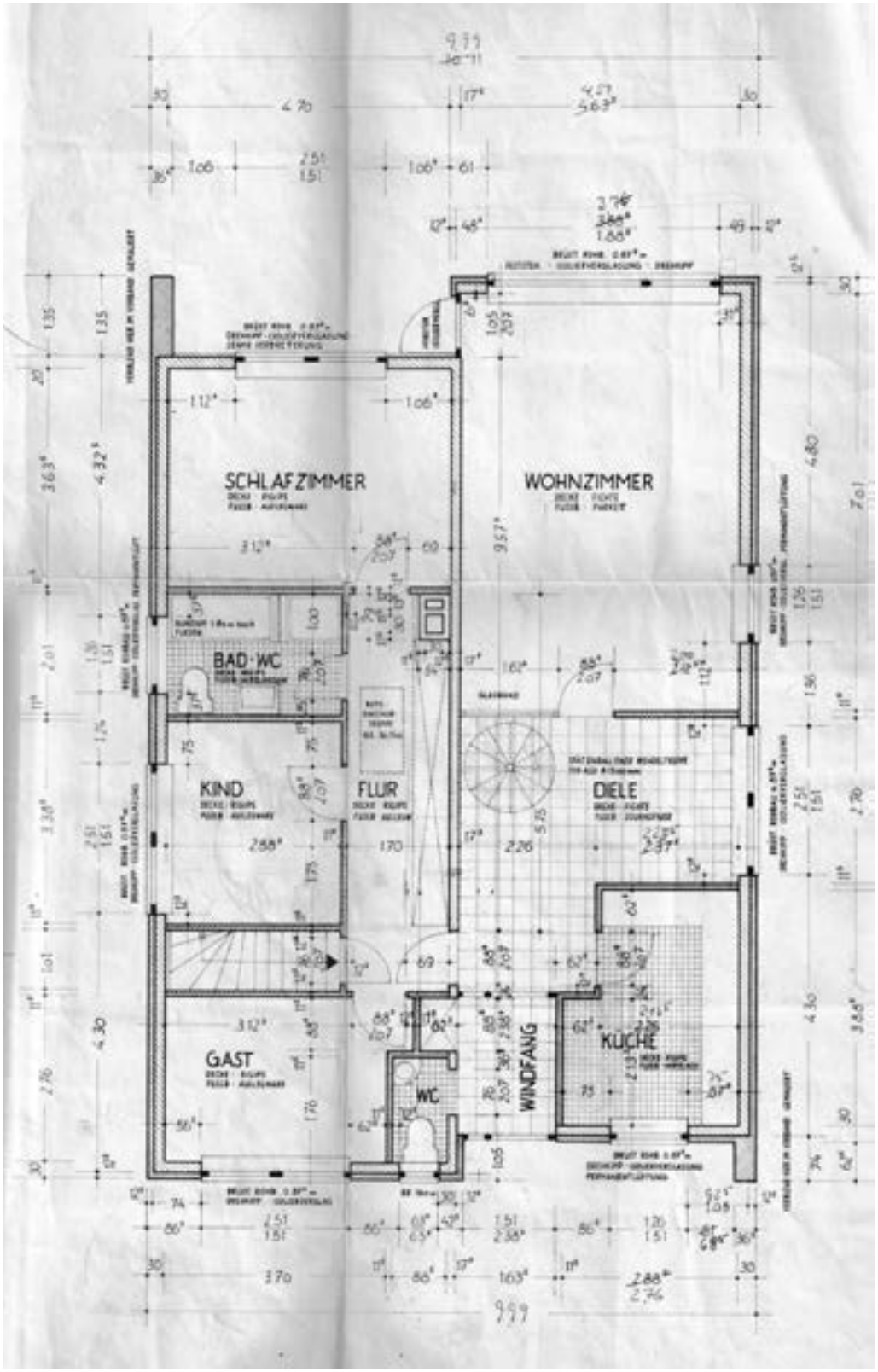


info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033



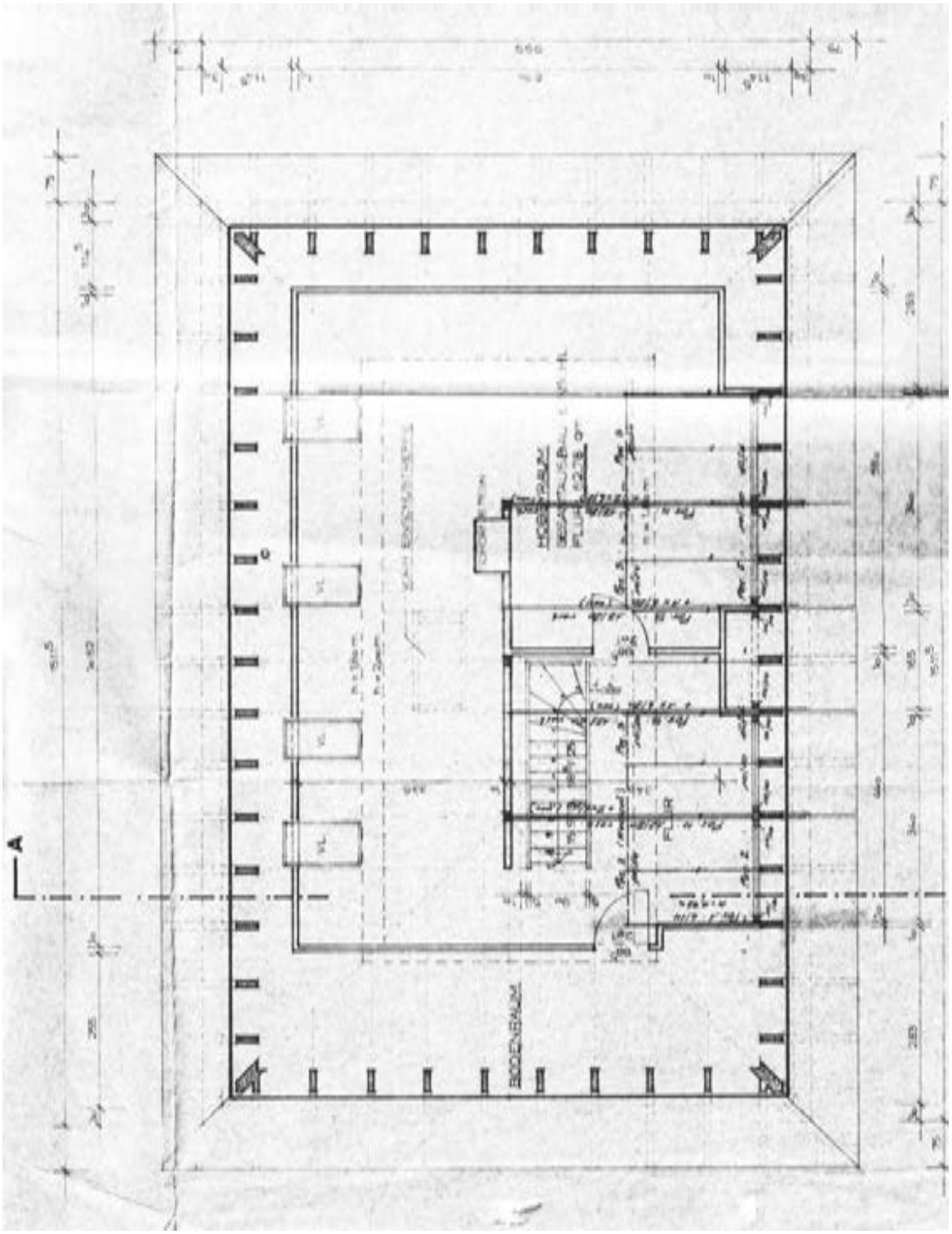
Grundriss, Untergeschoss

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



Grundriss, Erdgeschoss

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



Abweichend vom Plan wurde keine Gaube eingebaut. Die Wendeltreppe endet im oberen Bereich, eine reguläre Treppe wie im Plan vorgesehen ist nicht vorhanden. Das Obergeschoss verfügt über ein Bad und ein abgeschlossenes Zimmer. Der über die Wendeltreppe erschlossene Bereich ist nicht durch eine Tür vom unteren Geschoss abtrennbar.

Grundriss, Dachgeschoss

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: 04.10.2036 **Registriernummer: SH-2026-006662273** 1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Hunnenbarg 9 25421 Pinneberg	
Gebäudeteil [2]	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1971	
Baujahr Heizung [3, 4]	2005	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	217 m² ☐ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
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 05.10.2026
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

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

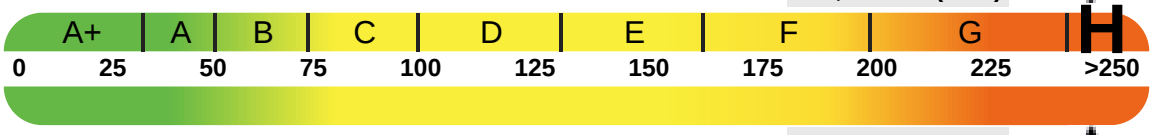
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** SH-2026-006662273

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 84,86 **kg CO2-Äquivalent/(m²·a)**

Endenergiebedarf:
258,35 kWh/(m²·a)



285,31 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] **258,35 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:

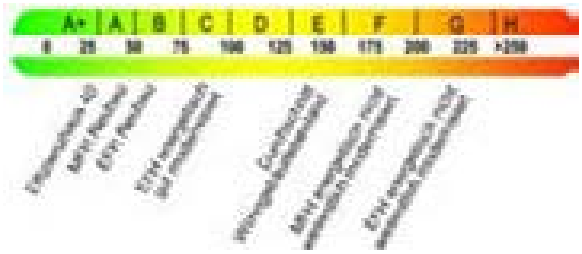
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung[5]:	Anteil EE der Einzelanlage[6]	Anteil EE aller Anlagen[7]
		Summe [8]:	

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE[10]
Summe [8]:	

☐ 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:** SH-2026-006682773 **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 [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

☐ weitere Einträge in Anlage

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 Heizkesselheizung 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 Erneuerbaren-Anteile, Warmwasser oder Kühlung/Lüftung 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:** SH-2026-006662273 **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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☐		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	☒	☐		
4	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlem.	☒	☐		
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:** SH-2026-006662273 **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	Bungalow, freistehend
Straße u. Nr.	Hunnenbarg 9
PLZ und Ort	25421 Pinneberg (Ortsteil Eggerstedt) im Süden Pinnebergs
Baujahr	1971 , Dachausbau 1976
Verfügbar ab	sofort
Wohnfläche	180 m² (Nutzfläche: 28,83 m²)
Grundstücksfläche	598 m²
Zimmer	5 Zimmer, 1 Galeriezimmer, 1 Essdiele
Bäder	1 Vollbad, 1 Duschbad, 1 Gäste-WC
Letzte Sanierung	1976

Ausstattung

- Wohnzimmer: Zugang zur Terrasse, Stäbchenparkett
- Essdiele, Küche, Windfang: Fliesen
- Einbauküche
- Vollbad mit separater Dusche
- Gäste-WC
- Teilkeller
- Ölheizung von 2005
- Teilweise überdachte Terrasse
- Autostellplatz
- Barrierefrei im Erdgeschoss

Energieinformationen

- Heizungsart: Ölheizung 2005
- Energieausweistyp: Bedarfsausweis H

Preis

Verkaufspreis	510.000,– €
Verkaufsprovision	zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Raumprogramm

Erdgeschoss

• Wohnzimmer	32,93 m²
• Schlafzimmer	17,64 m²
• Bad / WC	5,62 m²
• Kind	9,47 m²
• Kind 2	10,86 m²
• Gäste WC	1,98 m²
• Windfang	3,83 m²
• Küche	10,15 m²
• Diele	16,88 m²
• Flur	11,27 m²
• Loggia (1/2)	2,94 m²
Gesamt EG:	123,57 m²

Obergeschoss

- 1 Galeriezimmer mit Wendeltreppe ins Erdgeschoss
- 1 Schlafzimmer
- 1 Bodenraum ohne Fenster
- 1 Duschbad

Gesamt 1.OG:	ca. 60 m²
Wohnfläche Gesamt:	ca. 180 m²

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.

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