

## **Unterlagen für Ihren Banktermin / Finanzierungsanfrage**

### **Objekt 3301 – EFH – Hinterm Kirchhof 1 – 23769 Fehmarn**

Bitte bedenken Sie bei einer Finanzierungsanfrage auch einen finanziellen Puffer für Investitionen, Renovierungsarbeiten sowie Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Maklerprovision einzuplanen

#### **Inhalt**

- Exposé mit Fotos
- Energieausweis
- Flurkarte
- Grundrisse
- Grundbuchauszug
- Wohnflächenberechnung WoFIV

#### **GEWÄHRLEISTUNG**

Alle Unterlagen wurden von EPI IMMOBILIEN nach bestem Wissen und Gewissen besorgt oder erstellt. EPI Immobilien übernimmt keine Gewähr noch Haftung für fehlerhafte Dokumente oder Berechnungen.

Rohdiamant am Altstadtkern

**NUR 0,9 % MAKLERPROVISION**



Objekt-Nr. 3301 / 399.000 €  
Einfamilienhaus in Fehmarn  
zzgl. 1,07 % Maklerprovision

Objekt: 3301 | 23769 Fehmarn

## KURZEXPOSÉ

|                |         |
|----------------|---------|
| MAKLER Immo-Nr | 3301    |
| PLZ            | 23769   |
| Ort            | Fehmarn |

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Kaufpreis       | 399.000,00 €     |
| Außen-Provision | 1,07 inkl. MwSt. |

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

## Impressionen



## Daten im Überblick

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| MAKLER Immo-Nr             | 3301                        |
| Immobilienart              | Haus                        |
| Immobilientyp              | Einfamilienhaus             |
| Nutzungsart                | Wohnen                      |
| Vermarktungsart            | Kauf                        |
| PLZ                        | 23769                       |
| Ort                        | Fehmarn                     |
| Wohnfläche                 | ca. 110 m <sup>2</sup>      |
| Nutzfläche                 | ca. 20 m <sup>2</sup>       |
| Anzahl Zimmer              | 4                           |
| Anzahl Schlafzimmer        | 2                           |
| Anzahl Badezimmer          | 1                           |
| Grundstücksgröße           | ca. 303 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl sep. WC             | 2                           |
| Befuerung                  | Öl                          |
| Heizungsart                | Zentralheizung              |
| Stellplätze                | 1 Carport<br>1 Freiplatz    |
| Terrasse                   | Ja                          |
| Baujahr                    | 1920                        |
| Zustand                    | Gepflegt                    |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis              |
| Endenergiebedarf           | 483 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis  | 28.06.2032                  |
| wesentlicher Energieträger | Öl                          |
| Kaufpreis                  | 399.000,00 €                |
| Außen-Provision            | 1,07 inkl. MwSt.            |



## Beschreibung

Dieses in den 1920er Jahren erstellte Einfamilienhaus, zentral Nahe dem Altstadt kern gelegen von Burg auf Fehrmann mit eigenem Stellplatz und Carport ist ein Rohdiamant für sehr viele unterschiedliche Interessierte. Die 5 Zimmer verteilen sich auf das im Erdgeschoß liegende Wohn- und Eßzimmer, der Küche inkl. Gäste WC und der im 1. OG liegenden 3 Schlafzimmer sowie Duschbad. Ideal für Ferienvermieter, Eigennutzer oder 2. Wohnbesitzer. Die Ölheizung liegt in einem eigenen Schuppen neben der Sonnenterrasse.

Die Lage und der Grundrisschnitt der Immobilie lassen viel Möglichkeiten sich auszuleben. Die Wände im Obergeschoß sind Leichtbauwände und lassen viel Spielraum für Kreativität. Der Garten ist grün angelegt. Dort ist auch das Carport gelegen mit einer eigenen Torausfahrt.

## Lage

Das EFH befindet sich direkt am Altstadt kern von Burg. Burg wurde im Jahre 1202 zum ersten Mal erwähnt. Im Zeitraum von 1230 bis 1250 wurde dort die gotische St. Nikolai Kirche erbaut, die heute zahlreiche Kunstschatze wie beispielsweise den spätgotischen Flügelschrein aus Holz beherbergt. Im Mittelalter wurde in der Nähe von Burg ein Hafen angelegt, der jedoch im 15. Jahrhundert versandete. Erst im Jahre 1857 wurde der Stadtteil Burgstaaken mit einem neuen Hafen ausgestattet. Im Juli 1974 erhielt Burg auf Fehmarn das Prädikat Ostseeheilbad. Am ersten Januar 2003 wurden die 3 Landgemeinden Landkirchen, Westfehmar n und Bannesdorf mit der Stadt Burg, wo sich heute das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum befindet, zusammengelegt und die gesamte Insel seitdem als Stadt Fehmarn bezeichnet. Die Ostseeinsel Fehmarn bietet interessierten Besuchern zahlreiche Sehenswürdigkeiten. In Burg befindet sich das bekannte Meereszentrum Fehmarn, das neben den Aquarien mit verschiedenen Meerestierarten auch über ein Haifischbecken verfügt. Eine weitere Attraktion ist die Modelleisenbahnanlage in Burg, die dort seit 2006 besteht und sowohl Kinder als auch Erwachsene in ihren Bann zieht. Verschiedene Museen und Windmühl enanlagen in der Stadt Burg und ihrer näheren Umgebung runden das Programm für kulturell interessierte Inselurlauber ab.

## Ausstattung

- 1x Carport
- 1x Stellplatz
- 1x Wohnzimmer
- 1x Küche
- 1x Badezimmer
- 3x Schlafzimmer

1x Teil Keller  
1x Schuppen(Massiv)  
2x Gäste WC

## RECHTSHINWEIS

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

## WIR EMPFEHLEN

Unser EPI Finanzierer "Dr. Klein" aus Lübeck ist ein Unternehmen, welches seit über 65 Jahren unabhängig am Markt mit über 500 Banken zusammenarbeitet und somit in der Lage ist unseren Kaufinteressenten nach einem nur kleinen Bearbeitungszeitfenster, beste und attraktivste Finanzierungsbedingungen anbieten kann.

### FINANZIERUNG GESUCHT

EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

ist Kooperationspartner von

**DR. KLEIN**

Die Partner für Ihre Finanzen.



Lassen Sie sich durch einen unserer unabhängigen Finanzexperten von „Dr. Klein“ aus Lübeck kostenfrei und unverbindlich beraten und nutzen Sie die vielen Vorteile unserer Partnerschaft und sichern sich beste Konditionen für schnelle Abwicklungen bei Bau- und Zwischenfinanzierungen.



[www.epi-immobilien-ostsee.de/baufinanzierung-expose](http://www.epi-immobilien-ostsee.de/baufinanzierung-expose)



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 <sup>1</sup>

Gültig bis: 28.06.2032

Registriernummer SH-2022-004136479

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Einfamilienhaus freistehend                                                                                                                                                                                               |                                           |
| Adresse                                               | Hinterm Kirchhof 1, 23769 Fehmarn                                                                                                                                                                                         |                                           |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1920                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 1995                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| Anzahl Wohnungen                                      |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 58,8 m <sup>2</sup>   <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                                 |                                           |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Heizöl                                                                                                                                                                                                                    |                                           |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Strom                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
| Erneuerbare Energien                                  |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                           |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                  |                                           |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:                                                                                                                                                                                                                   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

engiwo.de<sup>®</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen



BAFA-152417

Norbert  
Schnitzler

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler  
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, ou=email=nschnitzler@archaeus.de, c=DE  
Datum: 2022.06.29 11:05:06 +0200

29.06.2022

Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>)Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup>)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

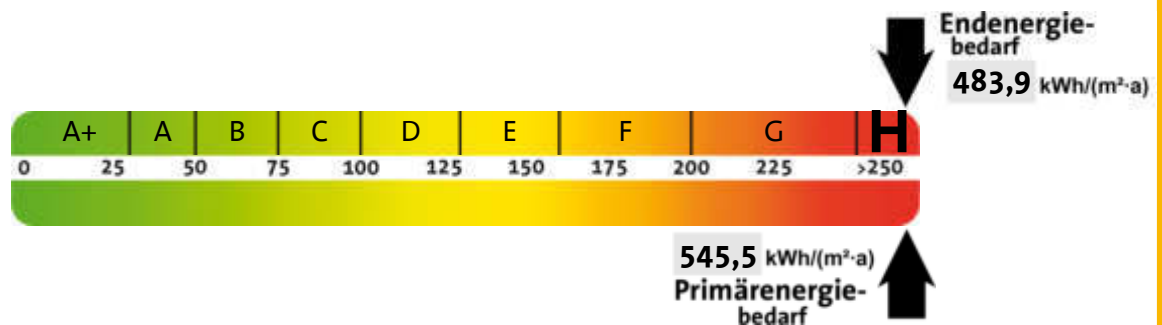
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer SH-2022-004136479

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 154,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete 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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup> ☐ eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

483,9 kWh/(m²·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

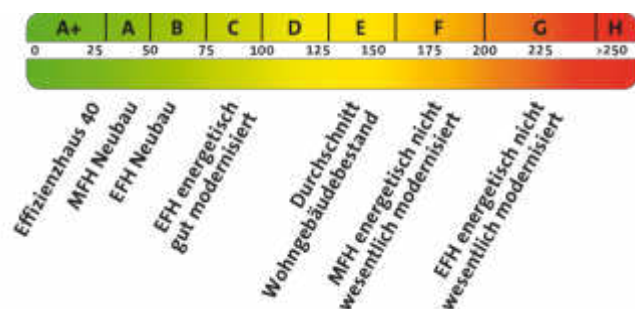
| Art:   | Anteil der Deckungs-anteil [%] | Pflichterfüllung [%] |
|--------|--------------------------------|----------------------|
|        |                                |                      |
| Summe: |                                |                      |

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup>)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>)nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>)nur bei Neubau

<sup>4</sup>)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

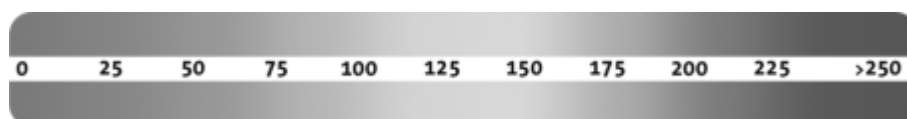
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 <sup>1</sup>

## Erfasster Energieverbrauch

3

### Energieverbrauch des Gebäudes



### Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

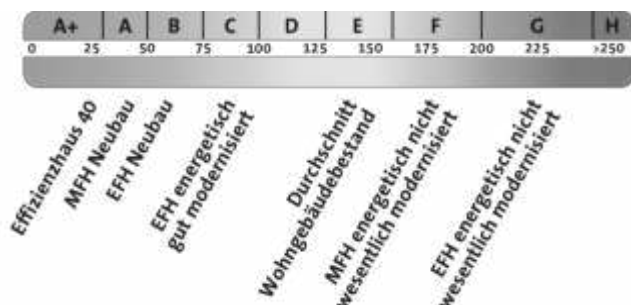
kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|-----|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von      | bis |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |     |                            |                               |                           |                               |                         |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N\text{}}$ ) nach dem GEG, 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.

<sup>1</sup>)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>)gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup>)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 <sup>1</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer SH-2022-004136479

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   | Decke                  | Dämmung der oberen Geschossdecke             | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |

☐ 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:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup>)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 <sup>1</sup>

## 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**

Angaben 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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.

<sup>1</sup>) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# IMMOBILIENFACHWIRT & SACHVERSTÄNDIGER

Inh. Andreas Haufs seit 1998



Objektart: Einfamilienhaus  
Anschrift: Hinterm Kirchhof 1, 23769 Fehmarn

Wohnflächenberechnung  
Alle Maße wurden vor Ort genommen (Fertigmaß)

## Erdgeschoß

|                         |             |        |   |        |                      |
|-------------------------|-------------|--------|---|--------|----------------------|
| Flur EG                 | Grundfläche | 2,21 m | x | 4,15 m | 9,17 m <sup>2</sup>  |
| Wohnzimmer              | Grundfläche | 5,74 m | x | 4,16 m | 23,88 m <sup>2</sup> |
| Küche                   | Grundfläche | 3,00 m | x | 5,29 m | 15,87 m <sup>2</sup> |
| Eßzimmer                | Grundfläche | 4,75 m | x | 3,52 m | 16,72 m <sup>2</sup> |
| Gäste WC                | Grundfläche | 1,19 m | x | 1,70 m | 2,02 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss WG 1 Gesamt |             |        |   |        | 67,66 m <sup>2</sup> |

## WG2

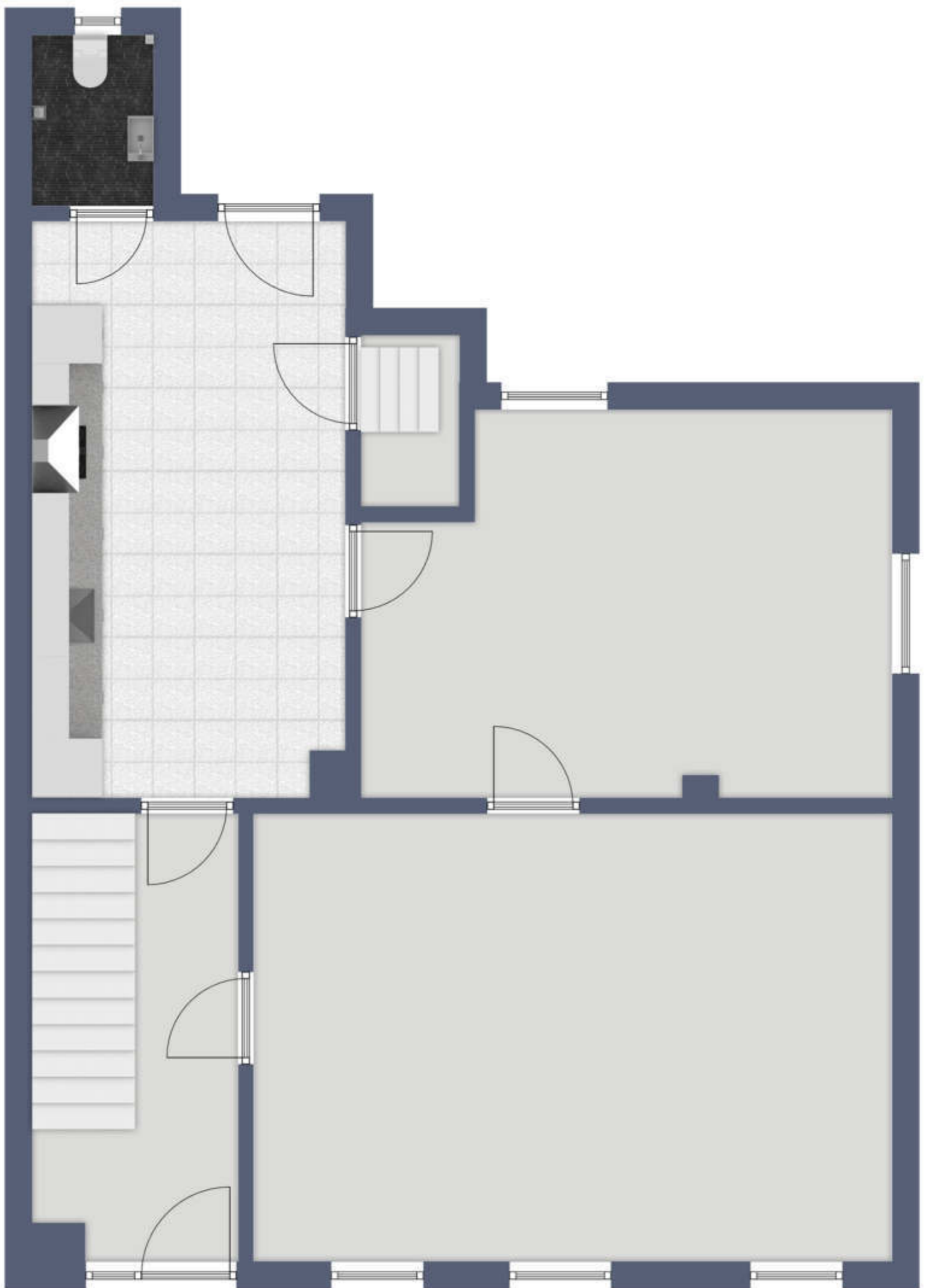
|                          |             |        |   |        |                       |
|--------------------------|-------------|--------|---|--------|-----------------------|
| Flur DG                  | Grundfläche | 3,85 m | x | 1,82 m | 7,01 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer1            | Grundfläche | 2,25 m | x | 3,81 m | 8,57 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer2            | Grundfläche | 4,43 m | x | 4,03 m | 17,85 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer3            | Grundfläche | 1,85 m | x | 4,73 m | 8,75 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer               | Grundfläche | 2,25 m | x | 1,89 m | 4,25 m <sup>2</sup>   |
| Dachgeschoss WG 2 Gesamt |             |        |   |        | 46,44 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche Gesamt        |             |        |   |        | 114,10 m <sup>2</sup> |

Fehmarn d. 18.06.2022

Andreas Haufs Sachverständiger

- Die Abseiten im Dachgeschoss wurden nicht erfasst
- Die Wohnfläche wurde wie folgt errechnet:
  - unter 1,00 m Kniestock erfolgt eine 0,00 % Berechnung
  - unter 2,00 m Kniestock erfolgt eine 50,00 % Berechnung
  - ab 2,00 m Kniestock erfolgt eine 100,00 % Berechnung

|                                                                                   |                                           |                                                                            |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anschrift:</b><br>Haufs Immobilien e.K.<br>Beethovenstraße 14<br>22083 Hamburg | <b>Kontakt:</b><br>Mobil: 0175/ 101 83 19 | <b>Inhaber:</b><br>Andreas Haufs<br>Sachverständiger<br>Immobilienfachwirt | <b>Bankverbindung:</b><br>IBAN DE 97 200 505 50 1022 833 022<br>BIC HASPDEHHXXX<br>Hamburger Sparkasse |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

144/11

6/2

191/111

senweg

192/111

96/1

96/2

145/26

111/2

111/5

111/1

142/111

141/111

50/1

145/15

51/1

131/52

145/16

130/52

53/1

95/3

**Amtsgericht Oldenburg i.H.**

# **Grundbuch**

von

**Burg a.F.**

**Blatt 3309**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind unter Umständen schwarz sichtbar.  
Freigegeben am 17.11.2011.

Güder





Amtsgericht Oldenburg i.H. Grundbuch von Burg a.F.

Blatt 3309

Bestandsverzeichnis

| Bestand und Zuschreibungen              |                                                                                                        | Abschreibungen                          |   |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---|
| Zur lfd.<br>Nr. der<br>Grund-<br>stücke |                                                                                                        | Zur lfd.<br>Nr. der<br>Grund-<br>stücke |   |
| 5                                       | 6                                                                                                      | 7                                       | 8 |
|                                         | Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand<br>eingetragen am 17.11.2011.<br><br>Güter |                                         |   |

Amtsgericht Oldenburg i.H.

Grundbuch von Burg a.F.

Blatt 3309

Bestandsverzeichnis

1

| Amtsgemeinschaft Grödenburg i.H. |                                           | Grundbuch von Burg a.F.       |       | Blatt 3309 |                                             | Bestandsverzeichnis |   |    |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------|------------|---------------------------------------------|---------------------|---|----|
| Laufende Nummer der Grundstücke  | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung (Vermessungsbezirk) | Karte |            | Wirtschaftsart und Lage                     | Größe               |   |    |
|                                  |                                           |                               | Flur  | Flurstück  |                                             | ha                  | a | m² |
|                                  |                                           | a                             | b     | c          | d                                           |                     |   |    |
| 1                                | 2                                         |                               |       |            | 3                                           |                     | 4 |    |
| 1                                |                                           | Burg                          | 010   | 111/2      | Gebäude- und Freifläche, Hinterm Kirchhof 1 |                     | 3 | 03 |

| Laufende Nummer der Eintragungen | Eigentümer / Eigentümerin                                                                                                         | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung                                                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                | 2                                                                                                                                 | 3                                                      | 4                                                                                                |
| 1                                | 1 Jürgen Kleingarn, geb. am 25. November 1954<br>- Anteil 1/2 -<br>2 Andreas Kleingarn, geb. am 04. Januar 1958<br>- Anteil 1/2 - | 1                                                      | Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 17.11.2011.<br><br>Güder |

| Laufende<br>Nummer<br>der<br>Eintra-<br>gungen | Eigentümer / Eigentümerin | Laufende Nummer der<br>Grundstücke im Bestands-<br>verzeichnis | Grundlage der Eintragung |
|------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1                                              | 2                         | 3                                                              | 4                        |
|                                                |                           |                                                                |                          |



Amtsgericht Oldenburg i.H.

Grundbuch von Burg a.F.

Blatt 3309

Zweite Abteilung

| Laufende<br>Nummer<br>der<br>Spalte 1 |   | Laufende<br>Nummer<br>der<br>Spalte 1 |   |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| 4                                     | 5 | 6                                     | 7 |
|                                       |   |                                       |   |



| Laufende<br>Nummer<br>der<br>Eintra-<br>gungen | Laufende Nummer<br>der betroffenen<br>Grundstücke im<br>Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1                                              | 2                                                                           | 3                         |
|                                                |                                                                             |                           |

Amtsgericht Oldenburg i.H.

Grundbuch von Burg a.F.

Blatt 3309

Dritte Abteilung

| Veränderungen                         |        |   | Löschungen                            |        |    |
|---------------------------------------|--------|---|---------------------------------------|--------|----|
| Laufende<br>Nummer<br>der<br>Spalte 1 | Betrag |   | Laufende<br>Nummer<br>der<br>Spalte 1 | Betrag |    |
| 5                                     | 6      | 7 | 8                                     | 9      | 10 |
|                                       |        |   |                                       |        |    |

Amtsgericht Oldenburg i.H.

Grundbuch von Burg a.F.

Blatt 3309

Dritte Abteilung

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Betrag        | Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                | 2                                                                 | 3             | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1                                | 1                                                                 | 155.000,00 DM | <p>Einhundertfünfundfünfzigtausend Deutsche Mark Grundschuld;<br/>für die Kreissparkasse Ostholstein in Eutin;<br/>18% Jahreszinsen;<br/>5% einmalige Nebenleistung;<br/>vollstreckbar nach § 800 ZPO;<br/>gemäß Bewilligung vom 02.10.1991;<br/>brieflos;<br/>eingetragen am 16.12.1991.</p> <p>Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17.11.2011.</p> <p>Güder</p> |