



Zweifamilienhaus, teilbar Holzhaus in ökologischer Bauweise in 24214 Gettorf, Ravensberg 15

- 10 Zimmer; 2 Bäder; 2 WC
- Wohnfläche ca. 108 m² + 132 m²
- Grundstücksfläche ca. 800 m²
- Baujahr 1983

Kaufpreisforderung 660.000,- €

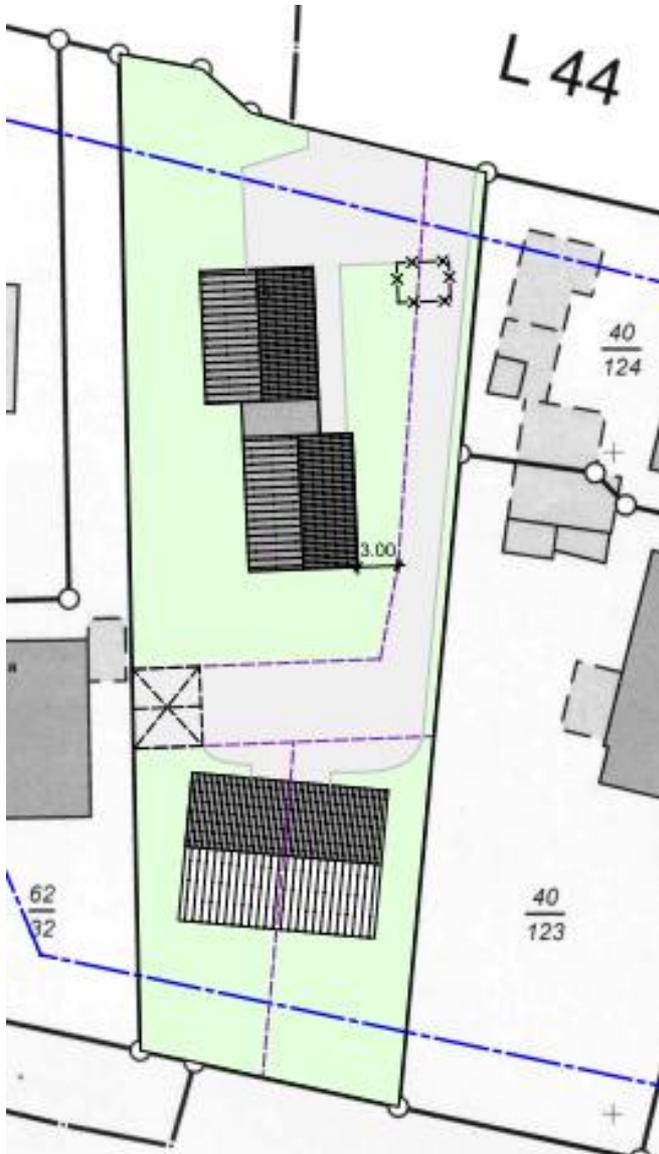
Makler- und courtagefrei.

Kontakt über Conrad Hansen 0431 3287606 und Conrad.Hansen@SteffensundPartner.de

Inhaltsverzeichnis

Grundstück mit Potential.....	Seite: 3
Haus mit Charakter.....	Seite: 4
Baurechtliche Informationen.....	Seite: 7
Energieausweis 2023.....	Seite: 8
Innenraumansichten.....	Seite: 15
Grundriss Dachgeschoss Bestand.....	Seite: 20
Grundriss Erdgeschoss Bestand.....	Seite: 21
Vorschlag Grundriss Teilung	Seite: 22
Wohnflächenberechnung.....	Seite: 23
Nutzflächenberechnung.....	Seite: 25
Schlussseite.....	Seite: 27

Grundstück mit Potential



Lageplan

Gettorf ist ein prosperierendes Unterzenrum mit ca. 8.000 Einwohnern. Gettorf ist bei Familien als Wohnort begehrt. Das Angebot an freien Immobilien ist deswegen sehr begrenzt. Kindergärten, Grund und Weiterführende Schulen, Gesundheitseinrichtungen und Nahversorgung sind im Ort vorhanden. Das Grundstück liegt an einer an der Verbindungsstraße L44 inmitten eines Gewerbegebietes.

Bus- und Bahnanschluss sind in ca. 500 m vorhanden.

Das Grundstück ist im Mittelbereich von moorigem Boden unterlagert.

Im Außenbereich sind Stellplätze und ein Gartengeräteschuppen vorhanden.

Das rückwärtige Teilgrundstück steht incl. Zufahrt ebenfalls zum Verkauf. Es ist aber nicht Teil dieses Angebotes.

Haus mit Charakter

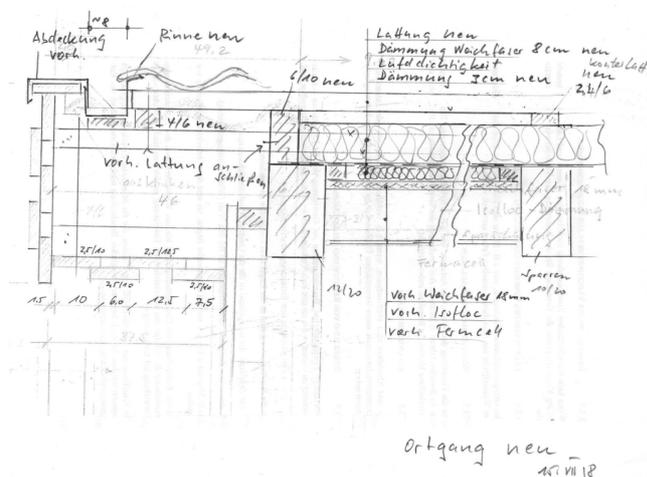
Das Haus wurde mit hohem Anspruch an Nutzung, Gestalt und Ressourcenschonung geplant und mit viel Liebe zum Detail ausgeführt. Es wird jetzt aus „Erster Hand“ abgegeben.

Das 2-geschossige Gebäude wurde in sichtbarer Holzskelett-Bauweise mit Stahlbetongründung ausgeführt. Das Grundstück ist im Mittelteil von einem nicht tragfähigen Baugrund unterlagert. Das Gebäude steht auf tiefgegründeten Stahlbetonpfählen. Die Baugrunderkundungen können auf Wunsch vorgelegt werden.



Richtfest 1983

Die tragende Holzkonstruktion wurde mit ausschließlich ökologischen Holzschutzmitteln und -beschichtungsstoffen behandelt. Die Balkendecke besteht aus sichtbaren Holzprofilen. Die tragende Holzkonstruktion und die äußeren Holzbekeidungen sind durch den konsequent umgesetzten Witterungsschutz nachzu ohne Schäden. Ein Fenster im Südgiebel und eine kleine Wandfläche am Nordgiebel stehen zur Instandsetzung an. Innenwände als Sichtmauerwerk aus Porenbeton und Kalksandstein. Fußböden im Erdgeschoss aus Tonfliesen mit Fußbodenheizung, im Dachgeschoss Dielenboden. Die Dachflächen wurden 2018 energetisch saniert.



Detail Dachsanierung 2018

Projekt: s+p 23035 Exposé Zweifamilienhaus Ravensberg 15,

Position: Haus mit Charakter

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit Erdgas E. Der Energiepass als Verbrauchspass weist einen Endenergiebedarf von 113 kWh/m²a (CO₂ 36,7 kg/m²a) aus. Die Beheizung mit einer Wärmepumpe ist technisch möglich.

Die rückwärtige Gebäudehälfte wird im Erdgeschoss und im Dachgeschoss derzeit als Wohnung genutzt. Zu diesem Zweck wurde dort zusätzlich zur „notwendigen“ Treppe eine Raumparttreppe vorgesehen. Diese ist in den anliegenden Planzeichnungen nicht dargestellt. Die Nettokaltmiete des vermieteten Teils beträgt derzeit 14.000 €/Jahr. Die vordere Haushälfte ist derzeit nicht genutzt.



Visuallisierung der Zufahrt zum hinteren Grundstück

Visuallisierung Norbert Ziermann

Projekt: s+p 23035 Exposé Zweifamilienhaus Ravensberg 15,

Position: Haus mit Charakter



Visualisierung einer potentiellen rückwärtigen Sonnenterrasse

Visualisierung: Norbert Ziermann

Das Haus bietet Platz für zwei Familien.

Sofern eine Nutzungstrennung gewünscht wird, ist der Umbau des Vorderhauses sinnvoll.

Hierfür wurde ein Vorschlag ausgearbeitet und diesem Exposé beigelegt. . Es liegt hierfür auch eine Kostenschätzung vor. Sie kann auf Wunsch bereit gestellt werden.

Für die angestrebte/gewünschte Nutzung der Käufer können die notwendigen Baugenehmigungen vom Verkäufer eingeholt werden.

Baurechtliche Informationen

Das Gebäude wurde als Bürogebäude mit einer Nutzungseinheit unter dem Aktenzeichen 979-2/82 bauaufsichtlich genehmigt. Baugenehmigungsunterlagen und zugehörigen bautechnische Nachweise können vorgelegt werden.

Nach aktueller Bauordnung ist das Gebäude in die Gebäudeklasse 1 einzuordnen.

Anforderungen an den baulichen Brandschutz bestehen damit nicht.

Das Baugrundstück 40/12 liegt im Bereich des B-Plan Nr. 12. Dieser liegt in der 1. Änderung vom 19.12.1994 vor.



Das Grundstück ist als Mischgebiet mit einer GRZ vom 0,4 und einer GFZ von 0,80 ausgewiesen. Es sind zwei Vollgeschosse zugelassen.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 22.08.2033

Registriernummer: SH-2023-004687505

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Ravensberg 15 24214 Gettorf		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Nettogrundfläche ⁵	289		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas, Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	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"/> Aushangpflicht <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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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 Gebäude** oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Conrad Hansen
Struktur + Festigkeit Ingenieur GmbH
Esmarchstr. 64
24105 Kiel

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 22.08.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2023-004687505

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungswert GEG ↑
Neubau (Vergleichswert) |↑ Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehaltenSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

 Verfahren nach § 21 GEG Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“) Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	

 weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

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

 Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten. Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: % Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]

 weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ nur Hilfsenergiebedarf⁴ nur bei Neubau⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SH-2023-004687505

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
113 kWh/(m²·a)



- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
17 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
13.12.2016	22.12.2021	Erdgas	1,1	93.144	0	0	93.144	1,05	0
01.01.2019	01.01.2022	allgemeiner Strommix in kWh	1,8						5.000
01.01.2020	01.01.2021	allgemeiner Strommix in kWh	1,8						5.000

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

154,9 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

36,7 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Bürogebäude	100	80	13

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2023-004687505

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	Heizung	Heizungsanlage Wir empfehlen den Einbau einer neuen Heizungsanlage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dachfenster	äußere Verschattungsanlagen für den sommerlichen Wärmeschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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:

www.sf-ingenieure.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Verbrauchswerte für Erdgas wurden übernommen. Wegen des teilweisen Leerstandes in 2022 wurden die höheren Werte aus 2017 übernommen. Der Verbrauch an elektrischer Energie wurde überschlägig berechnet: ca. 250 m² Grundfläch a 10 Watt/m² * 2000 h/a * 70 % zzgl. Warmwasser = 5.000 kWh/a und für den Betrachtungszeitraum angegeben.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

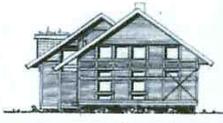
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 22.08.2033

Registriernummer: SH-2023-004687505

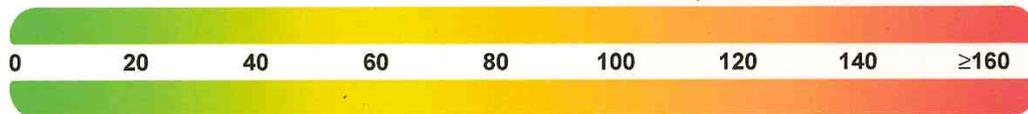
Aushang

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Ravensberg 15 24214 Gettorf	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1983	
Nettogrundfläche	289	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas, Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
113 kWh/(m²·a)



- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
17 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

154,9 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

36,7 kg/(m²·a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Conrad Hansen
Struktur + Festigkeit Ingenieur GmbH
Esmarchstr. 64
24105 Kiel

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 22.08.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG), veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

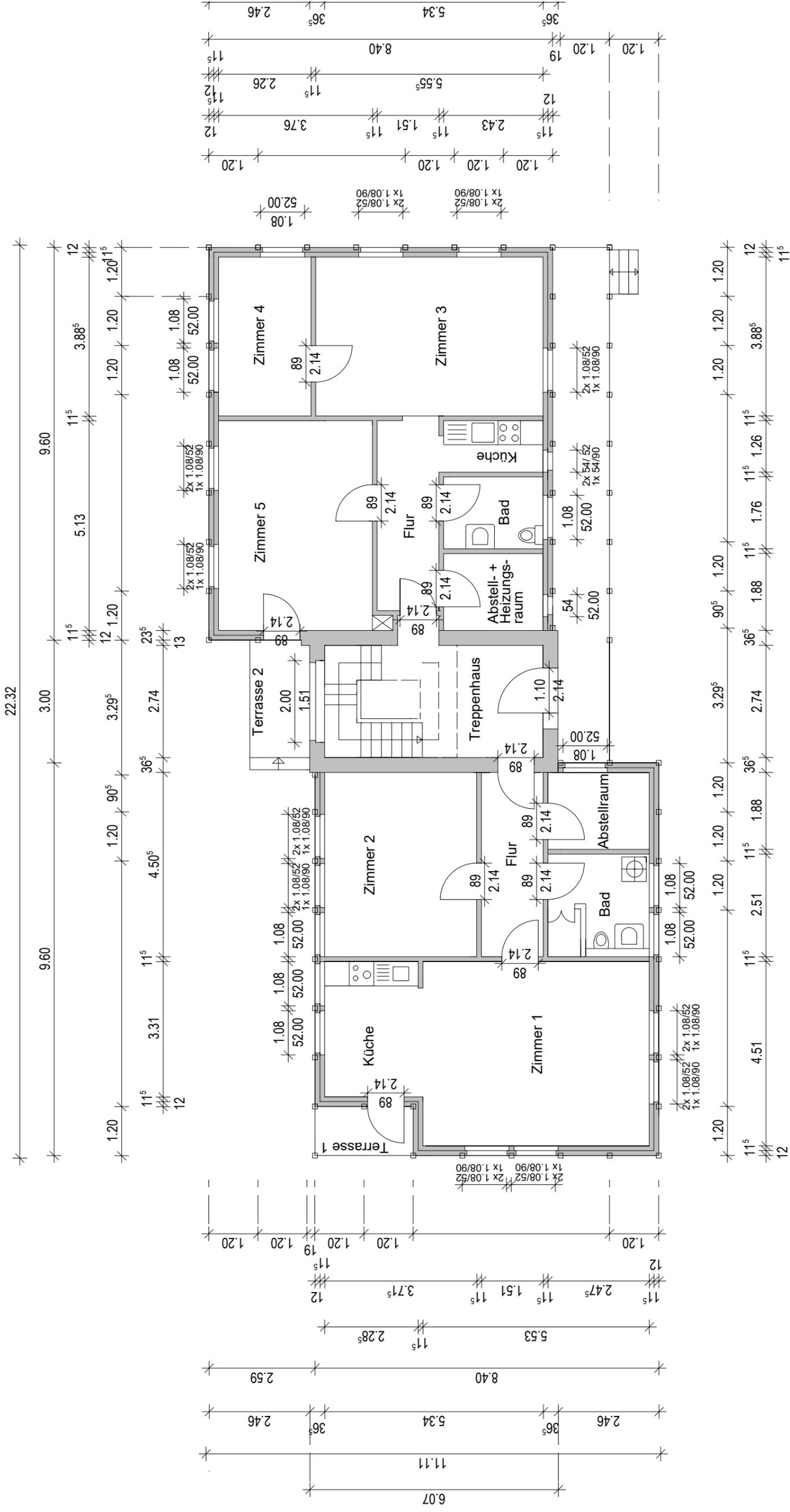




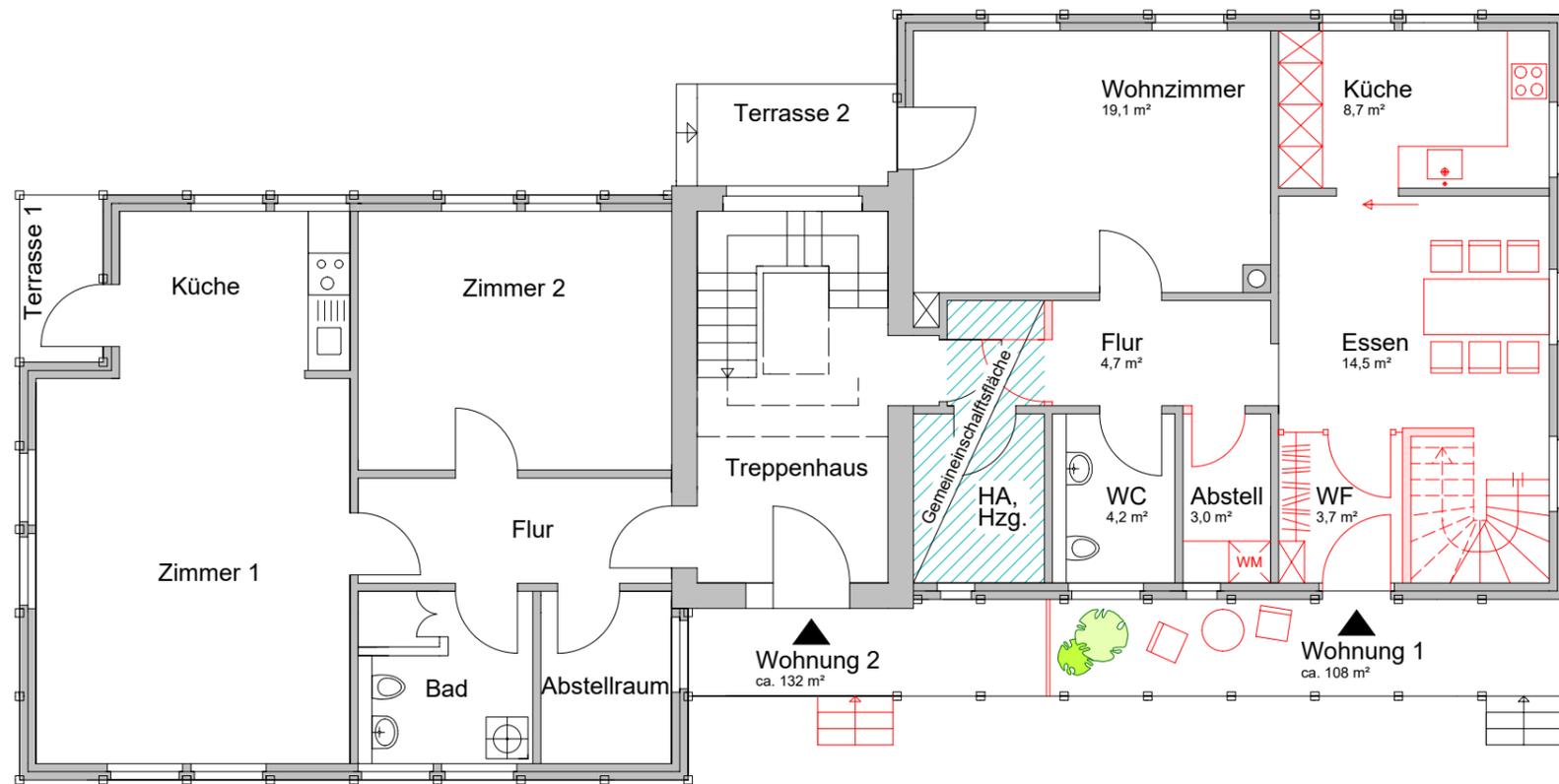
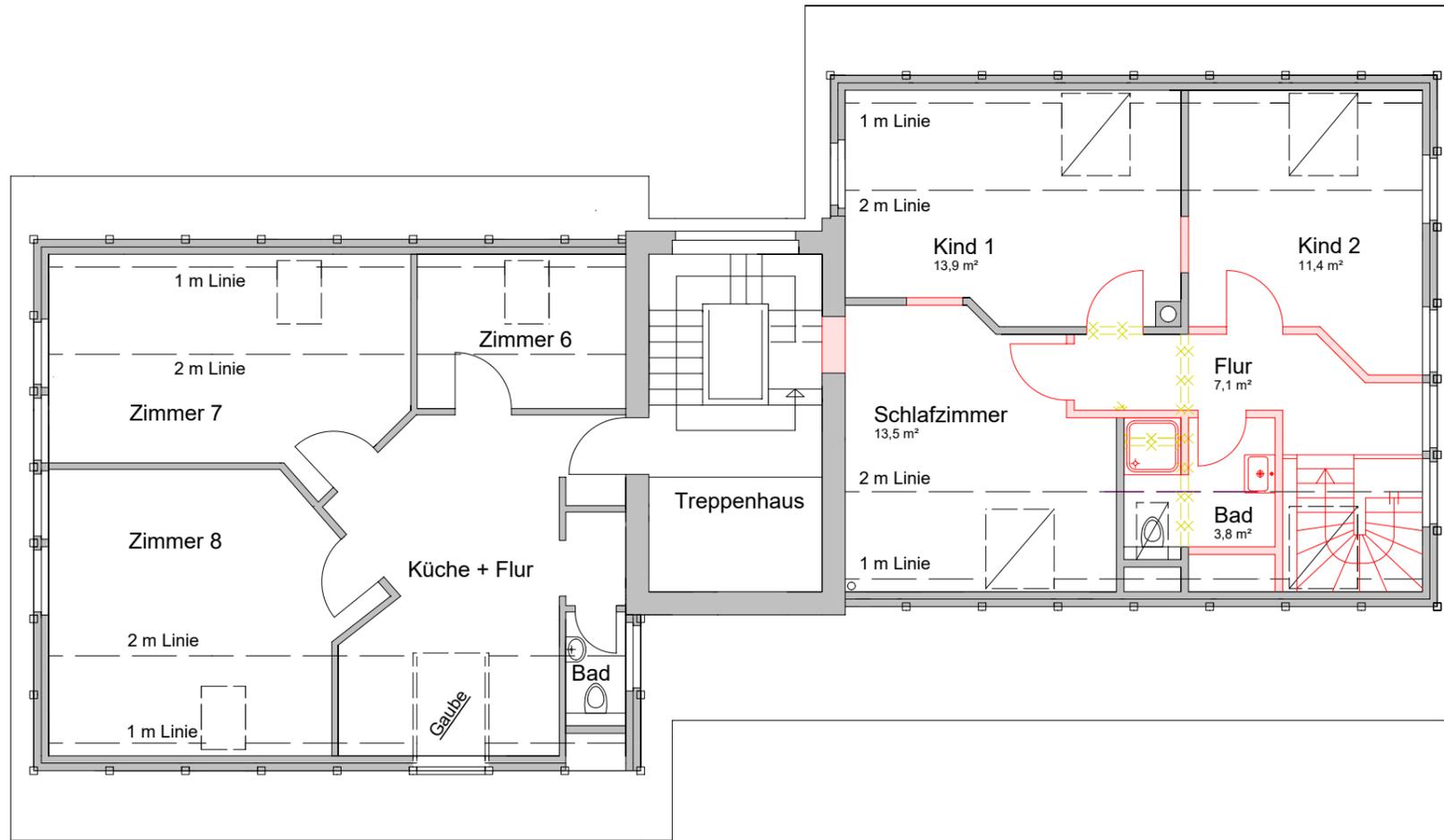








steffens + partner Annette Steffens, Architektin Conrad Hansen, Beratender Esmarchstraße 64		Telefon +49 431 Fax +49 431 Mail info@annette-s info@conrad-	
Grundriss Erdgeschoss Bestand Ravensberg 15, 24214 Gettorf			
Darstellung:	Maßstab: 1:100	Gezeichnet: Conrad Hansen	Datum: 1. 4. 2025
Bau-Nr.: 23035	Blatt-Nr.: P2	Index:	Geprüft:



Darstellung: Vorschlag Grundriss Teilung							
Ravensberg 15, 24214 Gettorf						Annette Steffens, Architektin Conrad Hansen, Beratender Ingenieur Esmarchstraße 64 - 24105 Kiel	
						Telefon +49 431 26091004 Fax +49 431 26091011 Mail info@annette-steffens.de info@conrad-hansen.de	
Maßstab:	Gezeichnet:	Datum:	Bau-Nr.:	Blatt-Nr.:	Index:	Geprüft:	
1:100	Conrad Hansen	1. 4. 2025	23035				

Wohnflächenberechnung

Bestand

Bürogebäude

Ravensberg 15
24214 Gettorf

Bauherr

Wolfgang Miethke
Ravensberg 15
24214 Gettorf

Dipl. Ing. Annette Steffens

Dipl. Ing. Conrad Hansen

Esmarchstraße 64 . 24105 Kiel

Telefon +49 431 26091004

Fax +49 431 26091011

Mail info@annette-steffens.de

info@conrad-hansen.de

Web www.steffensundpartner.de

Wohnflächenberechnung Gem. Wohnflächenberechnungsverordnung

Nr.	Raumbezeichnung	Länge [m ²]	Breite [m ²]	ZE	Abzugsfläche	Wohnfläche [m ²]
ERDGESCHOSS, links						
1	Abstellraum	2,48	1,88			4,66
2	Bad	2,51	2,48			6,21
3	Zimmer 1 + Küche	5,53	4,51	24,94		32,84
		3,31	2,29	7,58		
		2,66	0,12	0,32		
4	Zimmer 2	4,51	3,72			16,78
5	Flur	4,51	1,51			6,81
6	Terrasse 1	2,40	1,20	2,88	2,88*0,75	0,72
					<u>2,16</u>	
Summe Fläche EG links (m²)						68,02
ERDGESCHOSS, rechts						
7	Abstell + Heizungsraum					x
8	Bad	2,43	1,76			4,28
9	Küche	2,43	1,26			3,06
10	Zimmer 3	5,56	3,89			21,63
11	Zimmer 4	3,89	2,26			8,79
12	Zimmer 5	5,13	3,76			19,29
13	Flur	4,65	1,51			7,02
15	Terrasse 2	3,17	1,46	4,63	4,63*0,75	1,16
					<u>3,47</u>	
Summe Fläche EG rechts (m²)						65,23
14	Treppenhaus			CAD		10,59

Erdgeschoss gesamt (m²)							143,84
Nr.	Raumbezeichnung	Länge [m ²]	Breite [m ²]	ZE	Abzugsfläche	Wohnfläche [m ²]	
DACHGESCHOSS, links							
16	Zimmer 6	3,30	2,44	8,05	0,202x3,3x1 1,38x3,3x0,5	5,11	
					<u>2,94</u>		
17	Zimmer 7			CAD 18,92	0,202x5,73x1 1,38x5,73x0,5	13,81	
					<u>5,11</u>		
18	Zimmer 8			CAD 20,74	0,202x4,48x1 1,38x4,48x0,5	16,75	
					<u>3,99</u>		
19	Küche + Flur inkl. Gaube			CAD 20,16	0,202x2,40x1 1,38x2,40x0,5	18,05	
					<u>2,11</u>		
20	WC	1,80	0,95	1,71	1,10x0,95x0,5	1,19	
					<u>0,52</u>		
Summe Fläche DG links (m²)						54,91	
DACHGESCHOSS, rechts (m²)							
21	Küche + Flur			CAD 20,05	0,202x4,29x1 1,38x4,29x0,5	16,23	
					<u>3,82</u>		
22	WC	1,80	0,90	1,62	1,07x0,9x0,5	1,14	
					<u>0,48</u>		
23	Zimmer 9	7,93	3,70	29,34	2x(0,202x3,7x1) 2x(1,38x3,7x0,5)	22,74	
					<u>6,6</u>		
24	Zimmer 10			CAD 18,69	0,202x5,31x1 1,38x5,31x0,5	13,96	
					<u>4,73</u>		
Summe Fläche DG rechts (m²)						54,07	
25	Treppenhaus			CAD		7,99	
Dachgeschoss gesamt (m²)						116,97	
Wohnfläche gesamt (m²)						260,81	

Nutzflächenberechnung

Dipl. Ing. Annette Steffens
Dipl. Ing. Conrad Hansen

Bestand

Bürogebäude

Esmarchstraße 64 . 24105 Kiel

Ravensberg 15

24214 Gettorf

Telefon +49 431 26091004

Fax +49 431 26091011

Mail info@annette-steffens.de

info@conrad-hansen.de

Web www.steffensundpartner.de

Bauherr

Wolfgang Miethke

Ravensberg 15

24214 Gettorf

Netto- Raumfläche (NRF) nach DIN 277

Nr.	Raumbezeichnung	Länge [m ²]	Breite [m ²]	ZE	NRF [m ²] Flächen nach DIN 277
ERDGESCHOSS, links					
1	Abstellraum	2,48	1,88		4,65
2	Bad	2,51	2,48		6,22
3	Zimmer 1 + Küche	5,53	4,51	24,94	32,84
		3,31	2,29	7,58	
		2,66	0,12	0,32	
4	Zimmer 2	4,51	3,72		16,78
5	Flur	4,51	1,51		6,81
6	Terrasse 1	2,40	1,20		2,88
Summe Fläche EG links (m²)					70,18
ERDGESCHOSS, rechts					
7	Abstell- + Heizungsraum	2,43	1,88		4,57
8	Bad	2,43	1,76		4,28
9	Küche	2,43	1,26		3,06
10	Zimmer 3	5,56	3,89		21,63
11	Zimmer 4	3,89	2,26		8,79
12	Zimmer 5	5,13	3,76		19,29
13	Flur	4,65	1,51		7,02
14	Terrasse 2	3,17	1,46		4,63
Summe Fläche EG rechts (m²)					73,27
15	Treppenhaus	5,34	2,74		14,63
Erdgeschoss gesamt (m²)					158,08

Nr.	Raumbezeichnung	Länge [m ²]	Breite [m ²]	ZE	NRF [m ²] Flächen nach DIN 277
DACHGESCHOSS, links					
16	Zimmer 6	3,30	2,44		8,05
17	Zimmer 7			CAD	18,92
18	Zimmer 8			CAD	20,74
19	Küche + Flur inkl. Gaube			CAD	20,16
20	WC	1,80	0,95		1,71
Summe Fläche DG links (m²)					69,58
DACHGESCHOSS, rechts (m²)					
21	Küche + Flur			CAD	20,05
22	WC	1,80	0,90		1,62
23	Zimmer 9	7,93	3,70		29,34
24	Zimmer 10			CAD	18,69
Summe Fläche DG rechts (m²)					69,70
25	Treppenhaus			CAD	7,35
Dachgeschoss gesamt (m²)					139,28
Nutzfläche gesamt (m²)					297,36

Diese Verkaufsunterlage wurde zusammengestellt von:

Dipl. Ing. Annette Steffens
Dipl. Ing. Conrad Hansen

Esmarchstraße 64 . 24105 Kiel
Telefon +49 431 26091004

Web www.steffensundpartner.de

IBAN DE47 2176 3542 0007 6084 62
BIC GENODEF1BDS (Niebüll)
Steuer-Nr. 19 223 52054

Es können auf Wunsch folgende Unterlagen eingesehen werden:

- Baugenehmigung incl. Bauzeichnungen
- Statische Berechnung und Wärmeschutzberechnung
- Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Gettorf
- Baugrunderkundung 1983 und 2024
- Bau- und Konstruktionspläne
- Kostenschätzung Teilung ge. Vorschlag

Weitere Informationen durch
Conrad Hansen
0431 3287606
Conrad.Hansen@SteffensundPartner.de

Kiel, 30. März 2025