

Exposé

Zweifamilienhaus in Eichstätt

Zweifamilienhaus als Mehrgenerationshaus, Preisreduzierung



Objekt-Nr. OM-255084

Zweifamilienhaus

Verkauf: **610.000 €**

Ansprechpartner:
Magdalena Wehle

85072 Eichstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	671,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	232,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	105,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus befindet sich auf einem 671 m² großem Grundstück mit schönem Blick ins Altmühltal im Ortsteil Landershofen bei Eichstätt.

Das Objekt besteht aus zwei abgeschlossenen Wohneinheiten im Erdgeschoss und 1. Stock.

In Souterrain befindet sich eine kleine Einliegerwohnung. Sie verfügt über einen gesonderten, seitlichen Eingang, Küche und Bad mit Badewanne und Dusche, großen Wohnraum.

Das Haus betritt man über eine große Eingangsdielen mit einem schönen großzügigen Treppenhaus.

Die barrierefreie Wohnung im abgetrennten Erdgeschoss verfügt über zwei große Schlafzimmer, ein Bad, ein großes Wohnzimmer und eine sehr große Wohnküche, von der aus eine Wendeltreppe in den Vorrats- oder Abstellraum führt. Vom Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern führen Türen auf die großflächige Südterrasse. Schlafzimmer und Wohnzimmer sind mit Parkett ausgestattet.

Treppenhäuser, Wohndielen und Flur sind mit Juramarmor ausgelegt.

Im 1. Stock befindet sich eine abgetrennte Wohnung mit zwei Schlafzimmern, mit einem großen Wohnzimmer und mit einer Wohnküche und mit einem kleinen Kinder- oder Arbeitszimmer.

Neben dem Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist ein gesonderter Raum mit WC. Über die gesamte Länge der Wohnung im Obergeschoss verläuft ein großzügiger Südbalkon mit wunderbarem Blick ins Altmühltal.

Von der Eingangsdielen kommt man über ein großes Treppenhaus in den Keller. Dort befindet sich ein großes Diele, eine Waschküche und der Heizraum. Vom Keller aus kann man auch in den Garten gehen.

Der wunderschöne, pflegeleichte Garten wurde im Jahr 2010 neu gestaltet. Hier finden Sie u. a. verschiedene Obstbäume (Apfel- Birn-, Kirschbaum) und Beerensträucher (Johannisbeeren, Himbeeren und Brombeeren). Im Garten seitlich steht ein prächtiger Walnussbaum, von dem Sie im Herbst gesunde Nüsse ernten können. Auch der Vorgarten wurde neu angelegt.

Zum Objekt gehören drei Garagen und zwei Stellplätze.

Das Objekt ist auch sehr gut als Mehrgenerationshaus geeignet. Ursprünglich wurde es auch als solches gebaut und genutzt.

Ausstattung

- Mehrgenerationshaus in Massivbauweise
- Großes Grundstück
- Toller Blick
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten (EG + OG)
- Großes Treppenhaus
- Souterrain Bereich (Bewohnbar als Einliegerwohnung)
- Große Terrasse (35m²)
- Weitläufiger Balkon
- Ausbaufähiger Dachboden
- 3 x Garagen + 2 x Stellplätze Lage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in Südhanglage in Landershofen, einem Ortsteil der Kreis- und Universitätsstadt Eichstätt im idyllischen Altmühltal.

In wenigen Minuten zu Fuß erreichen sie den Stadtbus und ein Lebensmittelgeschäft.

Diese idyllische ländliche Umgebung, etwa drei Kilometer südöstlich des Zentrums von Eichstätt, zeichnet sich durch sanfte Hügel, weitläufige Wiesen und bewaldete Flächen aus, die ideale Bedingungen für Wanderungen und Radtouren bieten. Die Altmühl, ein Nebenfluss der Donau, schlängelt sich durch die Landschaft und trägt zur reizvollen Kulisse bei.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Landershofen verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die nahegelegene Bundesstraße B13 ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Ingolstadt und München. Zudem gibt es Busverbindungen, die den Ort mit dem Stadtzentrum von Eichstätt und den umliegenden Gemeinden verbinden.

Entfernungen:

* 07 min / ca. 3,1 km Lebensmittel

* 01 min / ca. 0,2 km Restaurant

* 01 min / ca. 0,4 km Kindergarten

* 05 min / ca. 3,3 km Mittelschule

* 06 min / ca. 4,3 km Tankstelle

* 07 min / ca. 4,4 km Gymnasium

* 13 min / ca. 8,2 km Realschule

* 25 min / ca. 22,1 km Ingolstadt

Landershofen ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Eichstätt in Bayern und liegt im Herzen des Naturparks Altmühltal. Diese idyllische ländliche Umgebung, etwa drei Kilometer südöstlich des Zentrums von Eichstätt, zeichnet sich durch sanfte Hügel, weitläufige Wiesen und bewaldete Flächen aus, die ideale Bedingungen für Wanderungen und Radtouren bieten. Die Altmühl, ein Nebenfluss der Donau, schlängelt sich durch die Landschaft und trägt zur reizvollen Kulisse bei.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Landershofen verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die nahegelegene Bundesstraße B13 ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Ingolstadt und München. Zudem gibt es Busverbindungen, die den Ort mit dem Stadtzentrum von Eichstätt und den umliegenden Gemeinden verbinden.

Die Infrastruktur in Eichstätt ist sehr gut ausgebaut.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs können Sie bequem und in naher Umgebung oder mit kurzer Fahrzeit mit dem Auto erledigen.

Naherholungsmöglichkeiten und ein vielseitiges Freizeitangebot sind gegeben.

Landershofen ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Eichstätt in Bayern und liegt im Herzen des Naturparks Altmühltal. Diese idyllische ländliche Umgebung, etwa drei Kilometer südöstlich des Zentrums von Eichstätt, zeichnet sich durch sanfte Hügel, weitläufige Wiesen und bewaldete Flächen aus, die ideale Bedingungen für Wanderungen und Radtouren bieten. Die Altmühl, ein Nebenfluss der Donau, schlängelt sich durch die Landschaft und trägt zur reizvollen Kulisse bei.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Landershofen verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die nahegelegene Bundesstraße B13 ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Ingolstadt und München. Zudem gibt es Busverbindungen, die den Ort mit dem Stadtzentrum von Eichstätt und den umliegenden Gemeinden verbinden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	213,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden aus

Exposé - Galerie



Blick auf den blühenden Baum



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Küche, Wendeltreppe

Exposé - Galerie



Küche



Bad Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Walnussbaum Frühling



Treppenhaus Diele

Exposé - Galerie



Terrasse



großer Balkon, 1. Stock

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. Stock



Bad 1. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Stock



Kinderzimmer 1. Stock

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Ausbau möglich

Exposé - Galerie



großer Dachboden



Diele beim Eingang

Exposé - Galerie



Diele beim Eingang



Garage unter Terrasse

Exposé - Galerie



Blick vom unten



Garten

Exposé - Galerie



Esszimmer, Erdgeschoss



großeTerrasse

Exposé - Galerie



Küche, Erdgeschoss



Küche und Esszimmer

Exposé - Galerie

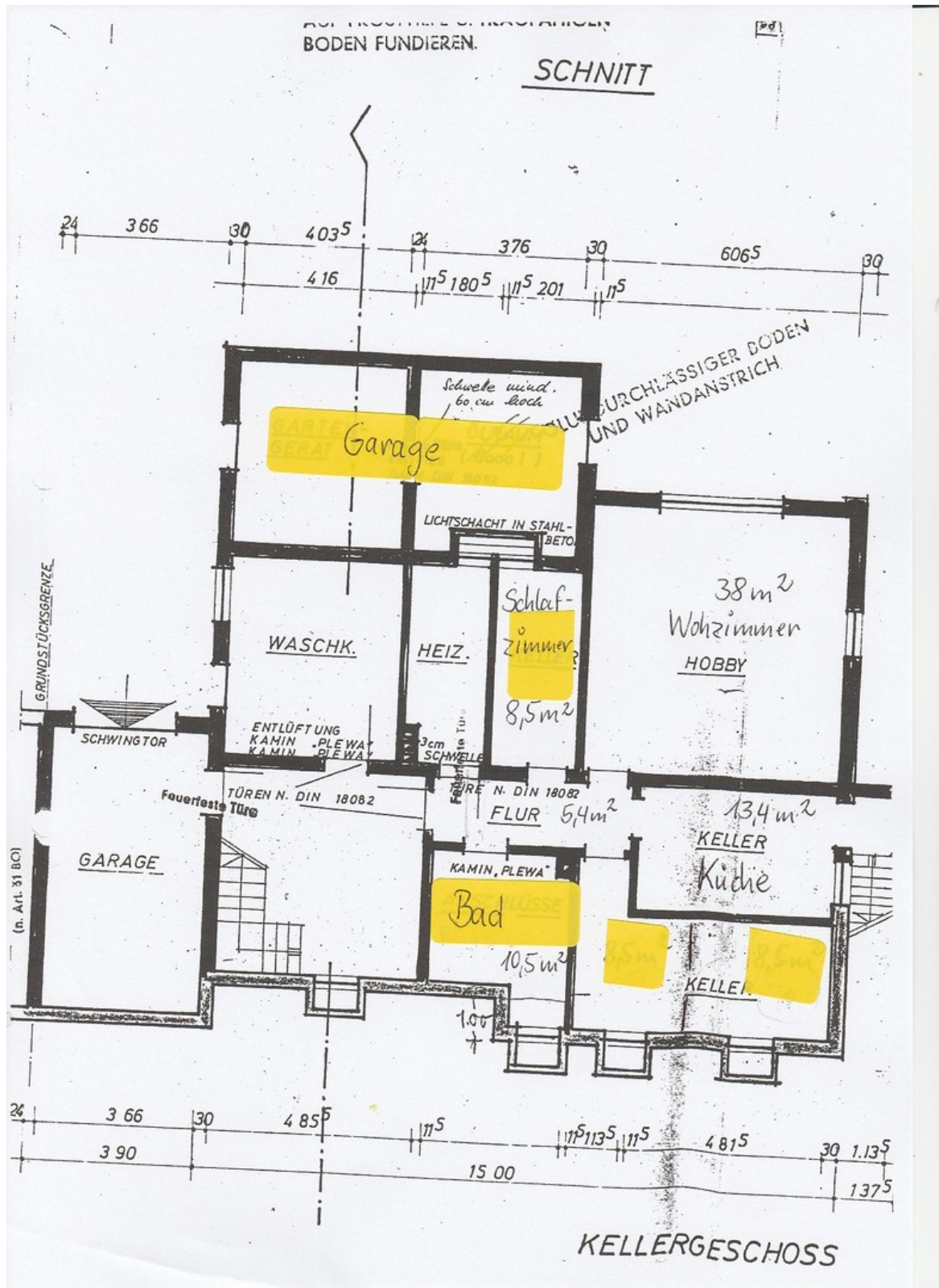


große Küche



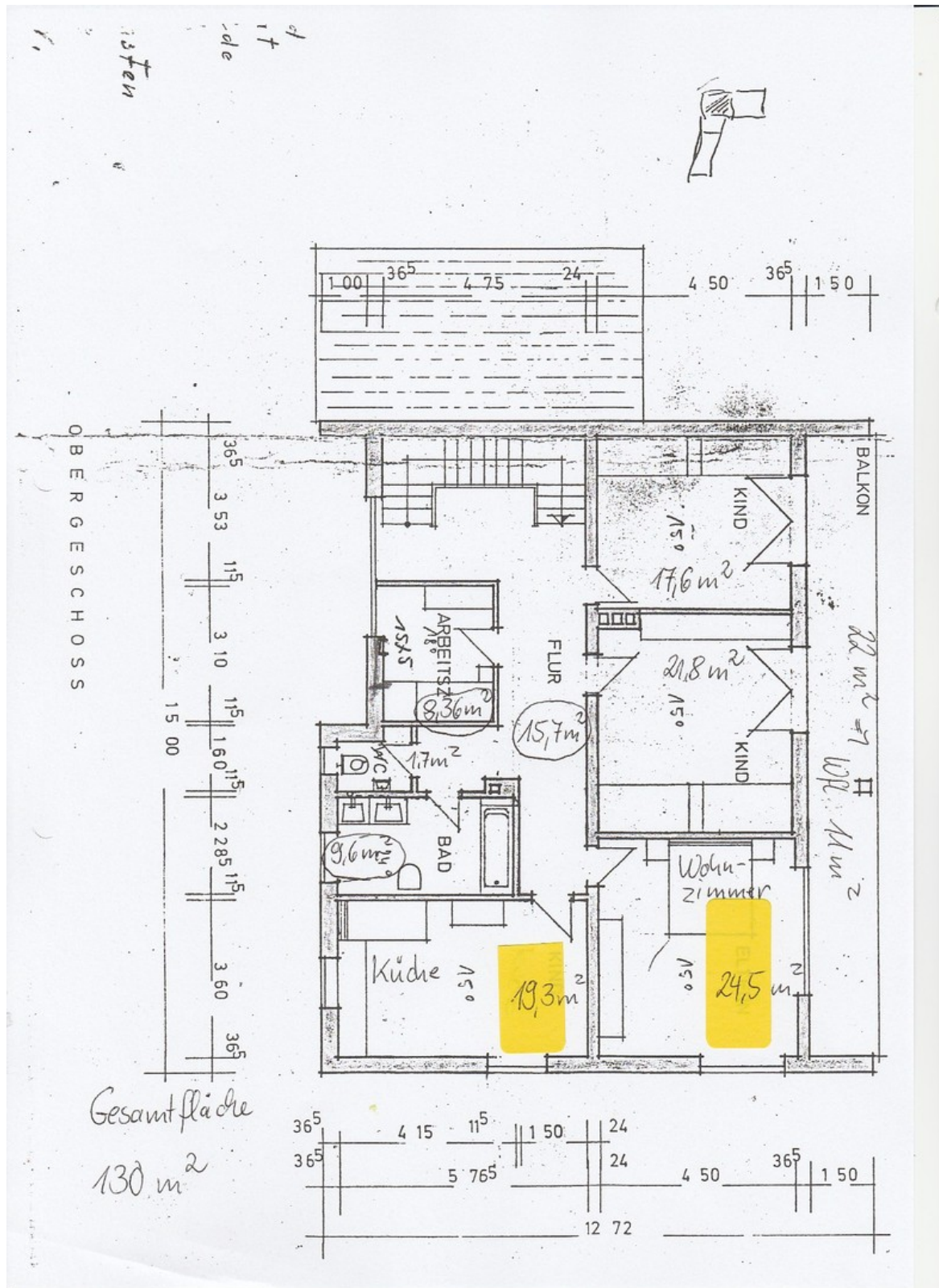
Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



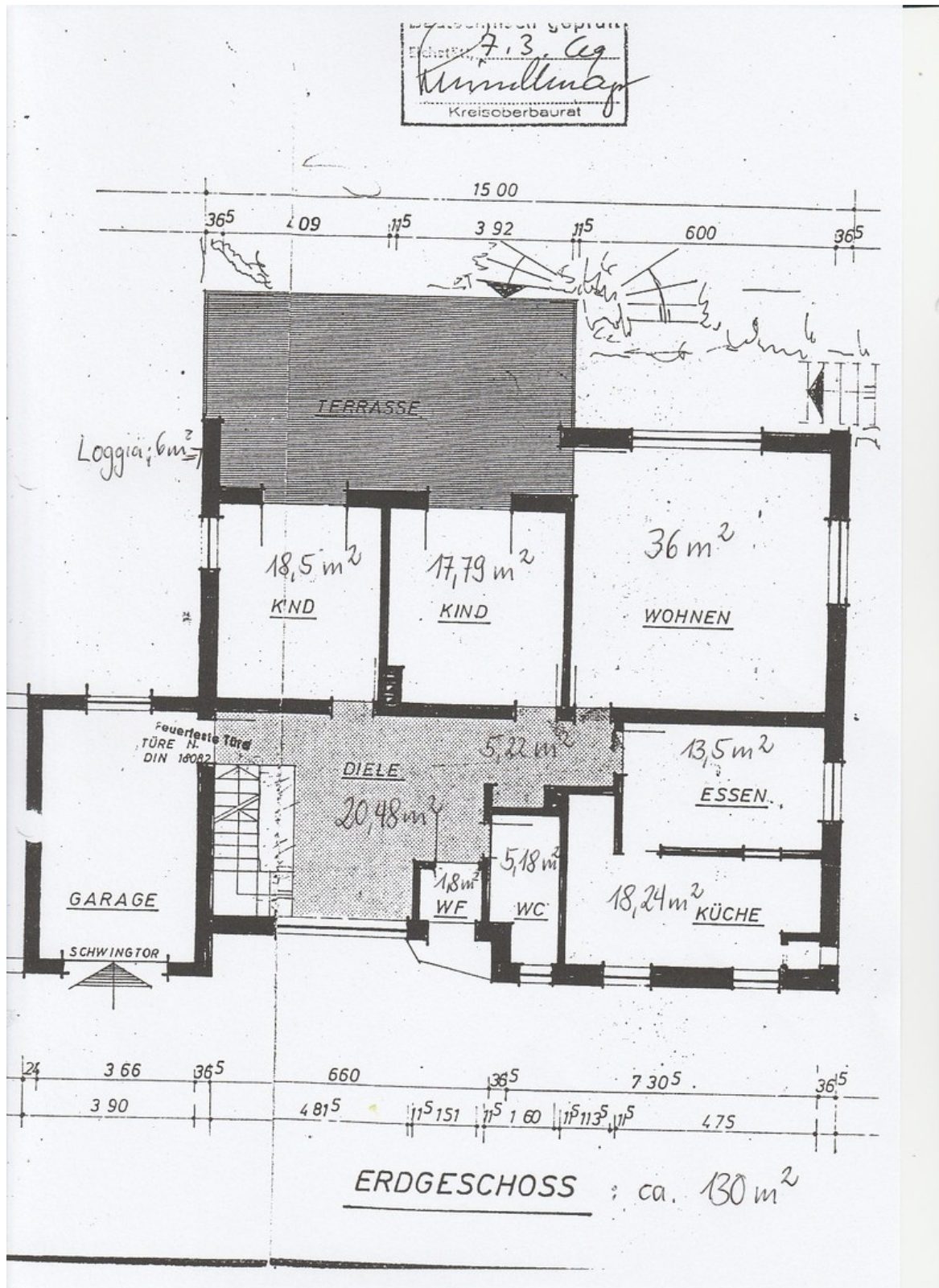
Souterrain

Exposé - Grundrisse



1. Stock

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: **25.04.2033**

Registriernummer: **BY-2023-004519045**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	An der Hermannsleite 21 85072 Eichstätt		
Gebäudeteil ²	Zweifamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1988		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	428,3 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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)

Barbara Wehle (gelistete Energieeffizienz-Expertin, Bauphysikerin)

Unterschrift des Ausstellers

Wehle B.

Ausstellungsdatum **26.04.2023**

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

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004519045

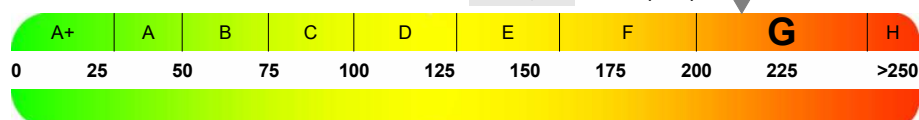
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

213,3 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

236,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 236,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ³

Ist-Wert 1,08 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]

213,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

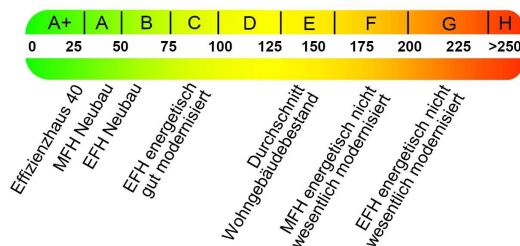
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 § 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 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 Quadratmeter 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

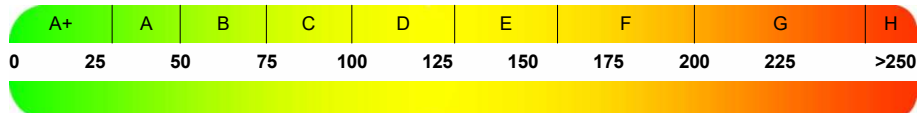
Registriernummer:

BY-2023-004519045

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



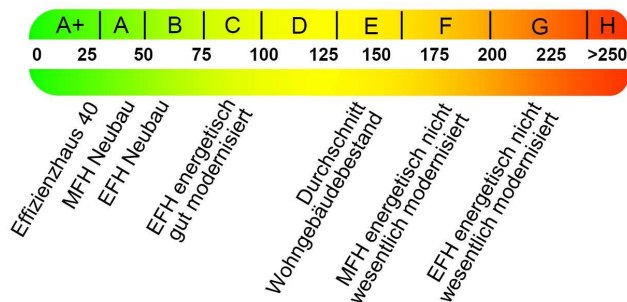
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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_{Nz}) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2023-004519045

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	Dach	oberste Geschossdecke: Wärmedämmung von oben, begehbar, 24cm;	☐	☒		
2	Wände	erdberührte Kellerwände: Innendämmung, 12cm; Außenwände (UG, EG, OG): Wärmedämmverbundsystem, 20cm;	☐	☒		
3	Fenster	gegebenenfalls Fensteraustausch im Rahmen der Sanierung der Außenwände	☒	☐		
4	Heizung	Zentralheizung mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	☐	☒		
5	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets) und Solarthermieanlage	☐	☒		

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Barbara Wehle

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

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 sogenannte „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 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 Umrechnungsfaktoren 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