

Exposé

Einfamilienhaus in Birkenau

Großzügiges Einfamilienhaus mit Panoramablick und Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-299111

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Penno

69488 Birkenau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	15.05.2026
Grundstücksfläche	735,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	259,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	111,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung verbindet naturnahes Wohnen mit Stadtnähe und liegt in einer gepflegten Hanglage – mit beeindruckendem Ausblick über Birkenau und die sanften Hügel des Odenwaldes.

Die außergewöhnliche Holz-Skelett-Architektur verleiht dem Haus eine offene, lichtreiche Atmosphäre. Großzügige Räume, verteilt über drei Ebenen, sichtbare Holzbalken und der freie Blick bis unters Dach schaffen ein Wohngefühl voller Weite und Wärme. Die offene Galerie mit zwei Zimmern setzt einen besonderen architektonischen Akzent.

Ein echtes Highlight ist der große Wohn- und Essbereich: Drei bodentiefe Panoramafenster holen die Umgebung ins Haus, eine vertiefte Sitzgrube am offenen Kamin sorgt für besondere Gemütlichkeit, und die weitläufige Holzterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Die Terrassen- und Balkonvielfalt ermöglicht Sonnenmomente zu jeder Tageszeit:

- Nord-Ost-Holzterrasse mit Zugang vom Wohnzimmer und Hauptschlafzimmer – ideal für Morgen- und Nachmittagssonne
- Süd-Ost-Stein-Terrasse – perfekt für Sonnenanbeter
- Westbalkon – um die Abendsonne zu genießen

Im Inneren erwarten Sie hochwertige mediterrane Bodenfliesen, elektrische Rollläden, eine Markise sowie drei stilvolle Tageslichtbäder im Colani-Design. Zudem bieten Wirtschafts- und Hobbyräume viel zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse.

Die ebenerdige Einliegerwohnung verfügt über einen Wohnraum (21,5 m²), ein Duschbad und eine separate Einbauküche. Sie ist sowohl über eine Außentür als auch innen zugänglich und besitzt eine eigene Terrasse mit Gartenzugang – ideal zur Vermietung, als Büro oder für Familienmitglieder.

Der Garten mit Spielwiese ist liebevoll mit einzelnen Stein-Elementen gestaltet; ein Freisitz lädt zum entspannten Grillen und gemütlichen Sommerabenden ein.

Auch energetisch überzeugt das Haus für das Baujahr 1980 mit einem fortschrittlichen Wärmeschutz. Eine hybride und moderne Öl-Brennwerttherme, (eingebaut 2015) ermöglicht zudem den Anschluss einer Wärmepumpe. Diese würde die Effizienzklasse sofort auf C erhöhen. Im Erd- und Obergeschoss sind 3-fach verglaste Fenster verbaut, im EG genießt man Fußbodenheizung. Die südliche Dachfläche mit 23° Neigung ist optimal für Photovoltaik geeignet.

Das Haus kann auch in Erbbau erworben werden, zu einem Preis von 465.000,- Euro. Laufzeit des Vertrages: 50 Jahre, fragen Sie gerne nach weiteren Details. Für Kapitalanleger: Eine monatliche Kalt-Miete von mindestens 2.500,- Euro ist für dieses Objekt realistisch.

Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung ist gehoben. Bodentiefe Fensterfronten, Treppen- und Galeriegeländer sind verglast, eine große zweiflügelige Glastür verbindet den zentralen Wohn-Essbereich mit dem zweiten Essbereich und der Küche. Alle Bäder sind Tageslichtbäder, 1 Vollbad und 2 Duschbäder. Das Vollbad verfügt über eine Doppelbadewanne, in der 2 Erwachsene nebeneinander Platz finden sowie über eine Dusche und ein Bidet. Der Wohn-/Essbereich verfügt bei allen Fenstern und Türen über Beleuchtungsblenden mit integr. Vorhangeschienen. Das Haus hat eine Alarmbeleuchtung und eine Garagen-Torautomatik an der Doppelgarage. Die mediterranen Fliesen im Wohn-Essbereich sind von hoher Abriebklasse (4), die Fensterfronten in den Dachschrägen verfügen größtenteils über maßangefertigte Lamellen zur Verdunkelung. Alle Rollläden inklusive Markise funktionieren elektrisch. Die großen Panorama-Fenster können bei Bedarf separat beheizt werden. Zusätzlich zu den Fallrohren führen an allen 4 Enden der Dachrinnen freiliegende Ketten das Regenwasser optisch ansprechend hinunter bis zu einem Steinrondell, in dem es versickert. Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene große Terrasse sowie Klingel- und Freisprechanlage. Im Garten sind runde Trittsteine verlegt sowie Findlinge im Bereich der Steinrondelle .

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein selbst gedrehter Hausfilm von 5min 30sec kann auf Anfrage gerne verlinkt werden.

Der offene Kamin ist abgenommen und nutzbar.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten.

Lage

Birkenau liegt im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Das Haus liegt idyllisch in Hanglage und absolut lärmfrei am Ende eines verkehrsberuhigten Wendekreises. Gleichzeitig hat das Haus eine sehr gute Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckarkreis/Bergstraße mit seinen attraktiven Städten Weinheim, Heidelberg und Mannheim. Der Bahnhof, Kindergärten, Grundschule, Realschule sowie das Ortszentrum mit Restaurants, Café und Arzt sind fußläufig in ein paar Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie in 3 min bequem die bekannten Nahversorger wie Aldi, Netto und Edeka etc. Die Große Kreisstadt Weinheim an der Bergstraße, mit mittelalterlicher Altstadt, liegt 4 km entfernt. Mit der Odenwald-Regionalbahn ist Weinheim in 10 Minuten zu erreichen und damit auch die drei Gymnasien dieser Stadt.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut. In 5 min Fahrtzeit erreicht man mit dem Auto über die B38 durch den Saukopftunnel die Anschlüsse der angebundenen A5 und A 659 nach Mannheim (ca. 25 km), Heidelberg (ca. 30 km) und Frankfurt (ca. 50 min) mit internationalem Flughafen. Durch diese direkten Verkehrsanbindungen ist Birkenau besonders für Paare oder Familien interessant, die in den umliegenden Städten arbeiten und in einer ruhigen, grünen Umgebung wohnen möchten, noch dazu mit einem milden, sonnenverwöhnten, aber im Sommer weniger heißen Klima als in der Rheinebene. Die Region Bergstraße und der Odenwald laden zu unzähligen wunderschönen Erholungs- und Ausflugsmöglichkeiten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenbereich

Exposé - Galerie



Terrasse mit Aussicht



Außenansicht Wendekreis

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Aussicht aus Sitzbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Galerie, offene Ebenen

Exposé - Galerie



Galerie mit Zimmer 1



Blick von Galerie

Exposé - Galerie



Zimmer 2/Balkon oben



Badezimmer oben

Exposé - Galerie



Eingangsbereich, Diele, Treppe



Hauseingang

Exposé - Galerie



Zimmer unten mit Aussicht



Bad mit XL-Wanne, Bidet

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Offene Küche/Essbereich 2

Exposé - Galerie



Offene Küche



Terrasse mit Aussicht

Exposé - Galerie

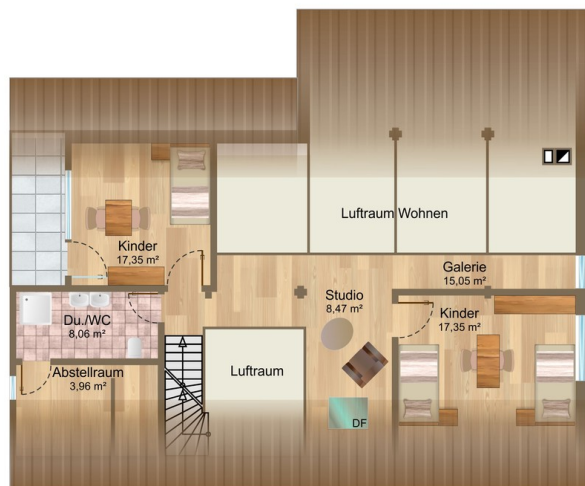


Kleine Terrasse



Terrasse Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **18.02.2034**

Registriernummer: HE-2024-004946541

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Im Bettenklingen 17 69488 Birkenau		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016 Öl-Brennwertheizung		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	385,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

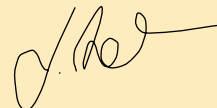
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ader Energy GmbH - Johannes Ader

Am Steingrund 21
69483 Wald-Michelbach

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **19.02.2024**

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 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

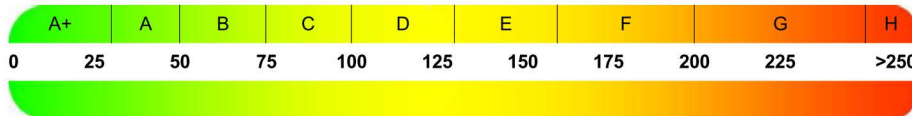
Registriernummer:

HE-2024-004946541

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



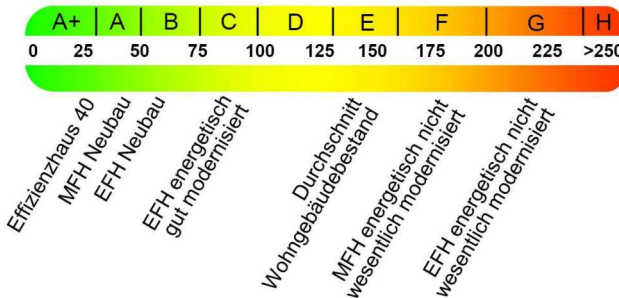
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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_N) 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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2024-004946541

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	Aufsparrendämmung von oben (mit Neueindeckung), 18cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Haustüren mit U-Wert 1,3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung Uwert 0,90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Kellerdecke, Wärmedämmung von unten, 10cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Ader Energy GmbH - Johannes Ader
Am Steingrund 21, 69483 Wald-Michelbach

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Das Gebäude besitzt für seine Erbauungszeit (1980) einen sehr fortgeschrittenen Wärmeschutz. Dies bezieht sich auf alle Bauteile der thermischen Hüllfläche. Darüber hinaus besitzt die Immobilie im EG und DG eine Fußbodenheizung, was den möglichen Einsatz einer Wärmepumpe erheblich vereinfacht.

Die Ergebnisse wurden auf Bedarfsbasis errechnet.

D.h. der Energiebedarf basiert auf Innenraumtemperatur-Annahmen von 20°C in allen beheizten Räumen.

Verbrauchsminderndes Nutzerverhalten darf hierbei nicht berücksichtigt werden.

Wenn Sie Energieeffizienzmaßnahmen umsetzen möchten, beraten wir Sie gerne zu Fördermitteln und zum Vorgehen. Kontaktieren Sie uns gerne bei Fragen.

Ader Energy GmbH
Am Steingrund 21
69483 Wald-Michelbach
kontakt@ader-energy.de

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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