

# Exposé

## Einfamilienhaus in SCHWARZENBRUCK LINDELBURG

### Großes Einfamilienhaus in ruhiger Traumlage



Objekt-Nr. OM-320830

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **869.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralph Schmidt

Nibelungenstr. 21  
90592 SCHWARZENBRUCK LINDELBURG  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.007,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	231,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Villa in herrlicher Lage.

Das große Haus lädt ein zum wohnen mit Familie und zusätzlichen Räumen für Büro oder Gewerbe.

Der attraktive Glasanbau lässt sich ideal nutzen als Wintergarten mit herrlichem Blick auf Wiesen und den nahen Waldrand, als Künstlerstudio, als Gymnastikraum oder Büro.

Zusätzlich zu der großzügigen Wohnfläche befinden sich im Untergeschoss mehrere gut ausgebauten Räume nutzbar als Büro, Ausstellungs- oder Lagerraum oder für Fitness.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde im Jahr 2000 mit einer Außendämmung versehen. Im Jahr 2010 erfolgte der Einbau einer sehr effizienten Gas Brennwertheizung mit 700 Liter Wasserspeicher und Solarpanelen zur Heizungsunterstützung. Bei sonnigen Tagen geht der Gasverbrauch gegen Null.

2018 wurden alle Fenster im Wohnbereich mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet.

Fast die gesamte Beleuchtung wurde 2022 auf LED umgestellt und ist Bestandteil des Gebäudes. Auch 2022 wurden die meisten Heizkörper Thermostate ausgetauscht durch elektronische Regler AVM Fritz!Dect 302. Dadurch ergab sich eine Heizenergie Reduzierung von ca. 30% ohne Komfortverlust.

Die 5 kWp Photovoltaik Anlage wurde 2004 auf dem Dach installiert, ist voll funktionsfähig. An besten Tagen liefert sie bis zu 30 kWh Strom und kann bedeutend die Stromrechnung reduzieren. Auch das Laden der Batterie eines Elektrofahrzeugs ist denkbar.

Ein DSL Anschluss mit 260 Mbps (download) ist vorhanden. Die passende Fritz!Box 7590, eine Cat7 Netzwerk Verbindung von Büro 3 in das Wohnzimmer und ein möglicher Magenta TV Anschluss sind Bestandteile des Hauses.

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche mit neuwertigem Miele Geschirrspüler und Miele Waschmaschine und Wäschetrockner im Waschraum. Im Untergeschoss kann ebenfalls eine Side by Side Kühlschrank- und Gefrierkombination von LG übernommen werden.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sie werden es als neue Besitzer lieben in diesem Haus im netten Örtchen Lindelburg zu leben. Wir werden es vermissen. Wir verkaufen weil für zwei Personen das Haus im Alter zu gross ist. Meine Ehefrau und ich beabsichtigen in einigen Jahren unser weiteres Leben gemeinsam im fernen Ausland zu verbringen.

## Lage

Das Haus liegt in einem großen Garten mit einem Fischteich (viele Goldfische) und einem mit Wein überwachsenen Freisitz, der zu einem romantischen Abendessen im Sommer einlädt.

Die nach NO ausgerichtete Veranda ist zu 2/3 überdacht. Das garantiert für schöne Morgensonnen, Schatten in der Mittagszeit, einen orange angestrahlten Waldrand bei Sonnenuntergang und Schutz vor einem vereigneten Abendessen.

Die Lage als vorletztes Haus der Straße am Rand von Wiesen und Wald sorgt für eine idyllische Ruhe, die man kaum anderswo findet. Die ausgedehnten sehr nahen Wälder laden zu langen Spaziergängen oder zum Fitnesstraining ein.

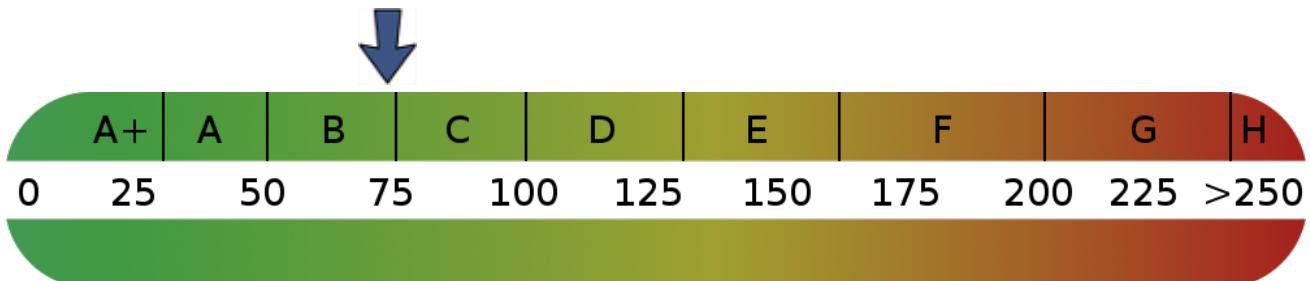
Mit Auto oder S-Bahn ist man in 30 Minuten in der Nürnberger Innenstadt. Autobahnen in alle Richtungen sind nur wenige Kilometer entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Frühstück auf der Veranda

# Exposé - Galerie



Abends auf der Veranda

# Exposé - Galerie



Romantisches Abendessen



Garten bei Nacht

# Exposé - Galerie



Garageneinfahrt Hagenstr



Haupteingang

# Exposé - Galerie

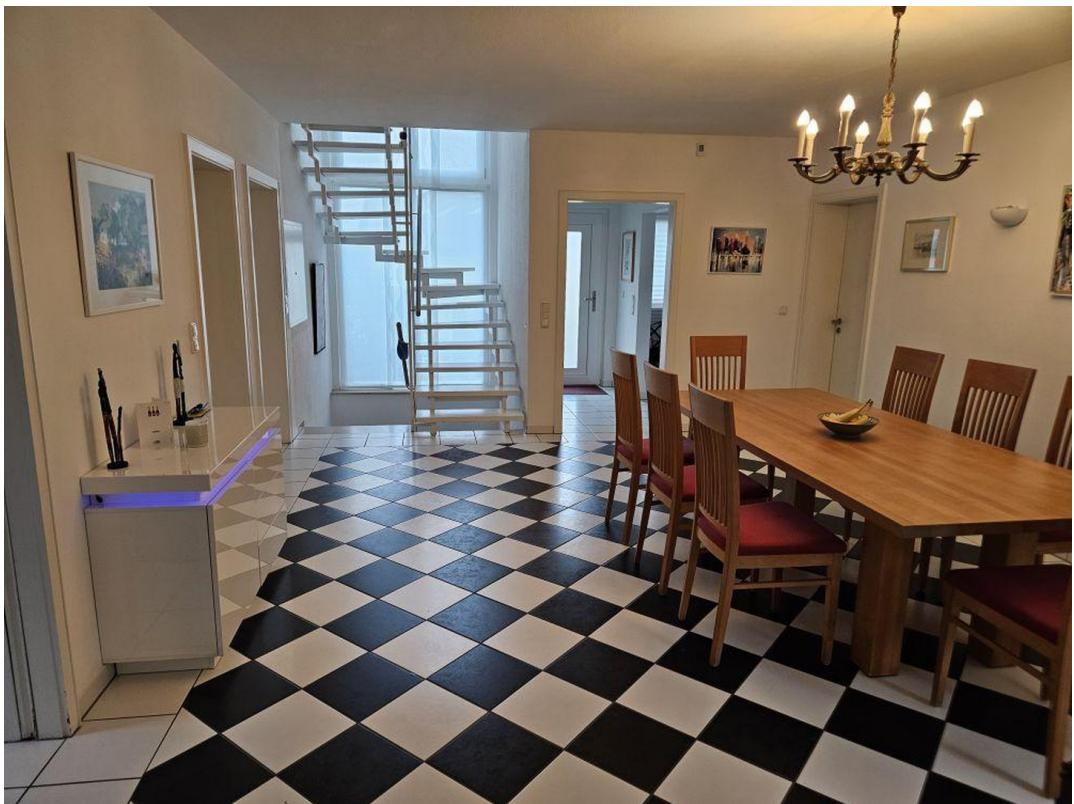


Ansicht von Süden



Esszimmer Sicht auf Veranda

# Exposé - Galerie



Esszimmer in Richtung Eingang

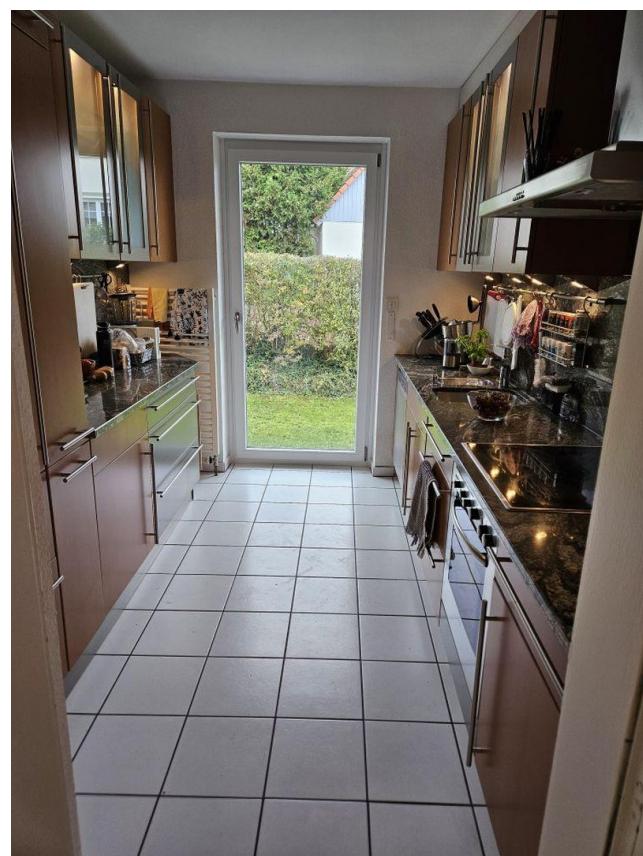


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Veranda



Küche

# Exposé - Galerie

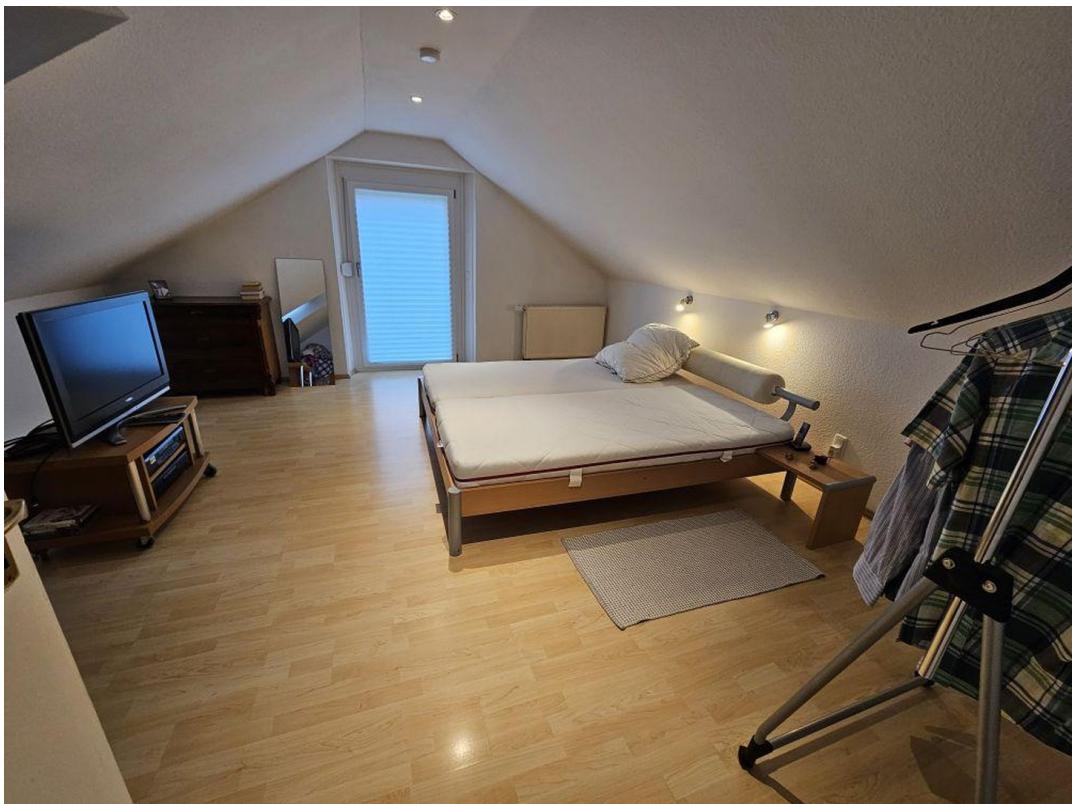


Sauna

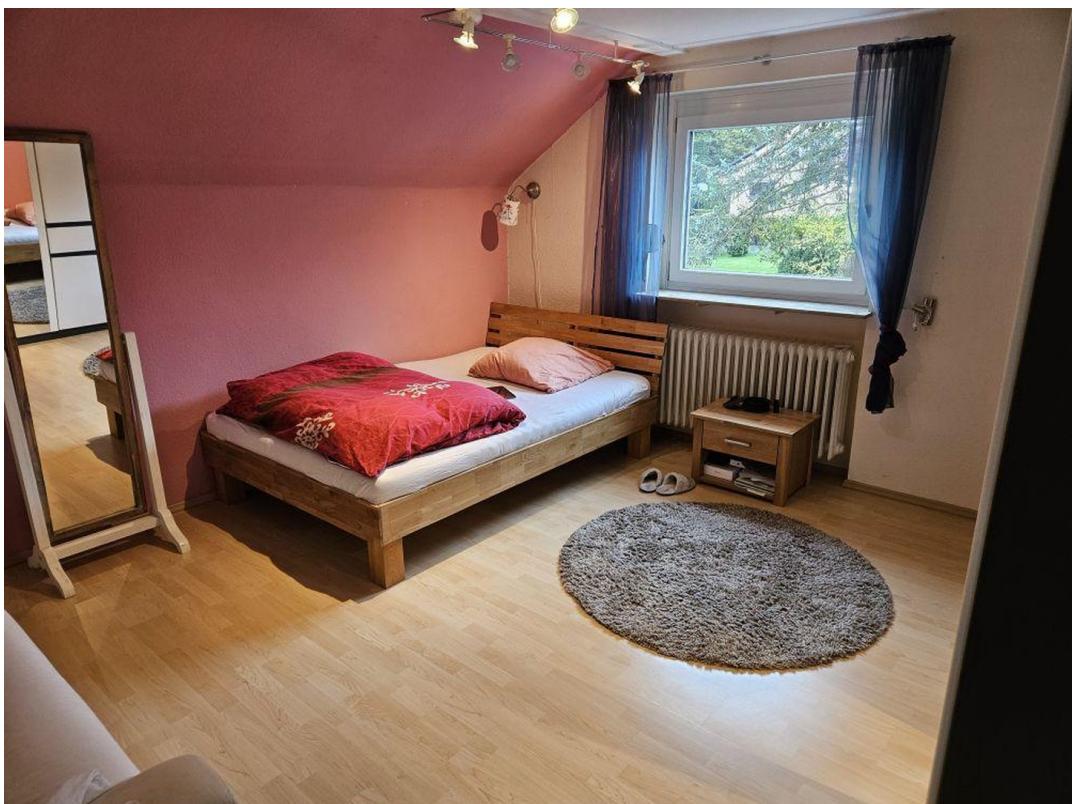


Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer Kind OG

# Exposé - Galerie

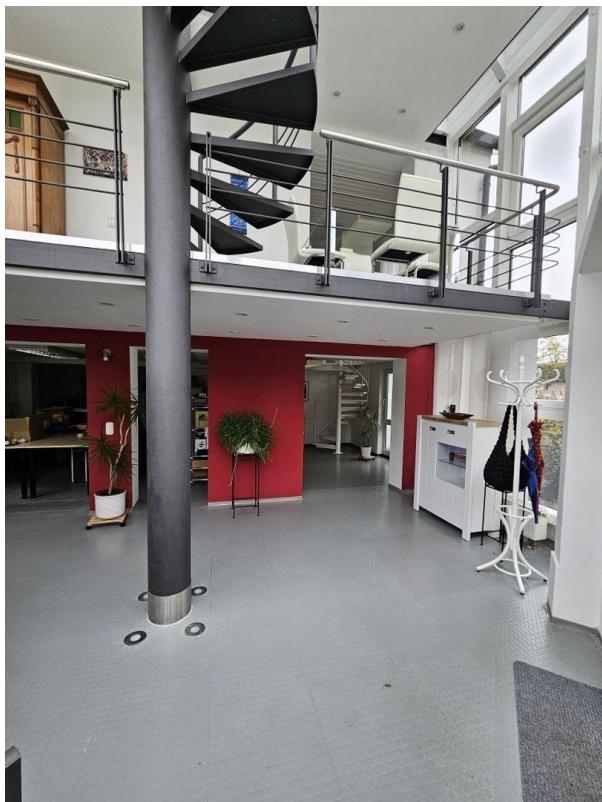


Büro Kind OG



Büro UG

# Exposé - Galerie



Foyer im UG



Flur EG



Flur UG

# Exposé - Galerie

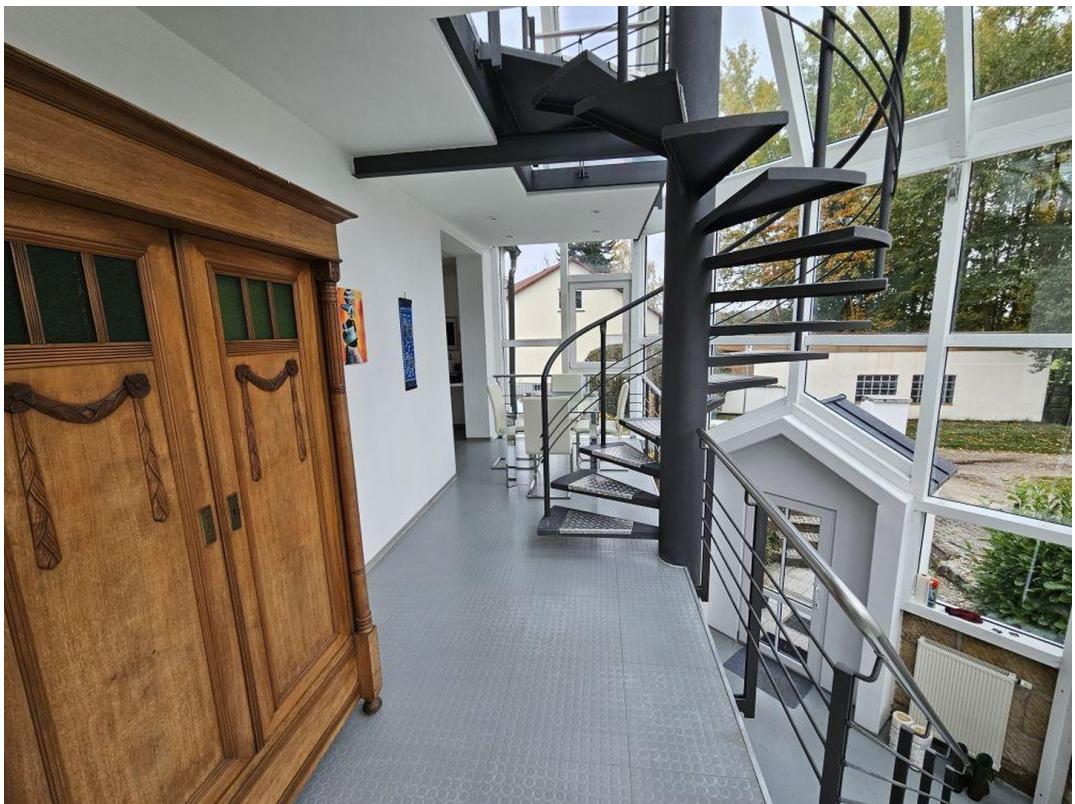


Gäste WC



Sitzecke im Glashaus

# Exposé - Galerie



Galerie im Glashaus

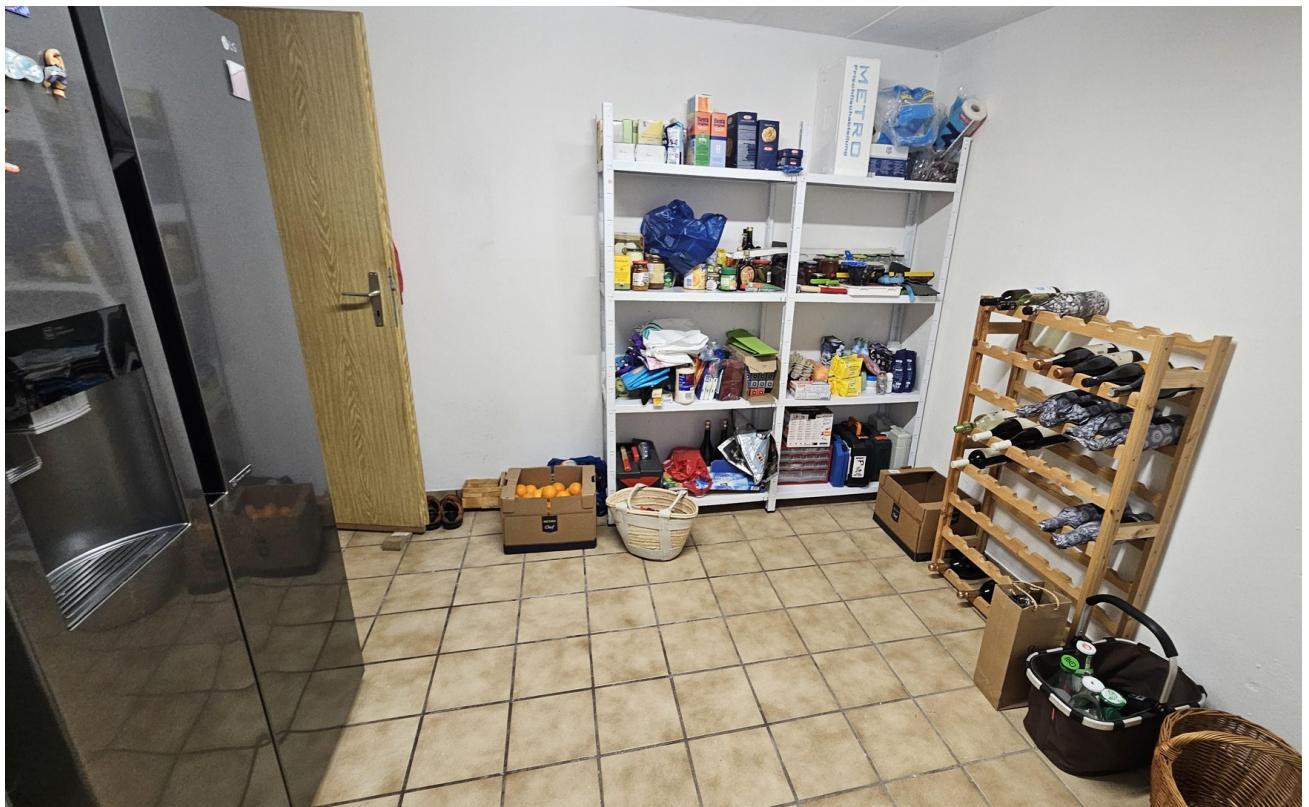


Bad



Heizung

# Exposé - Galerie



Vorratsraum mit LG Kühlschrank

# Exposé - Galerie



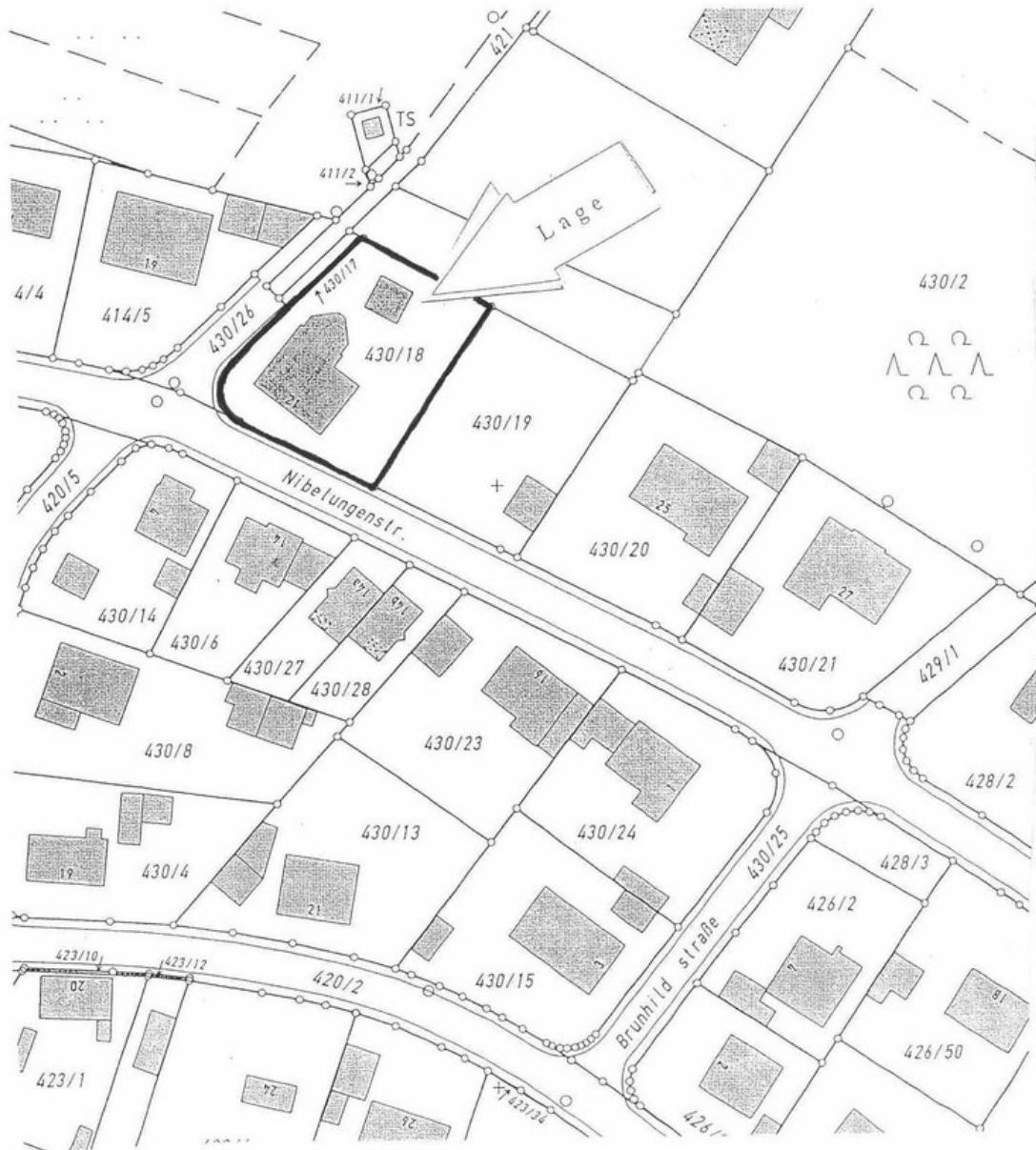
Waschraum



Osterfrühstück im Glashaus

# Exposé - Grundrisse

## Lageplan



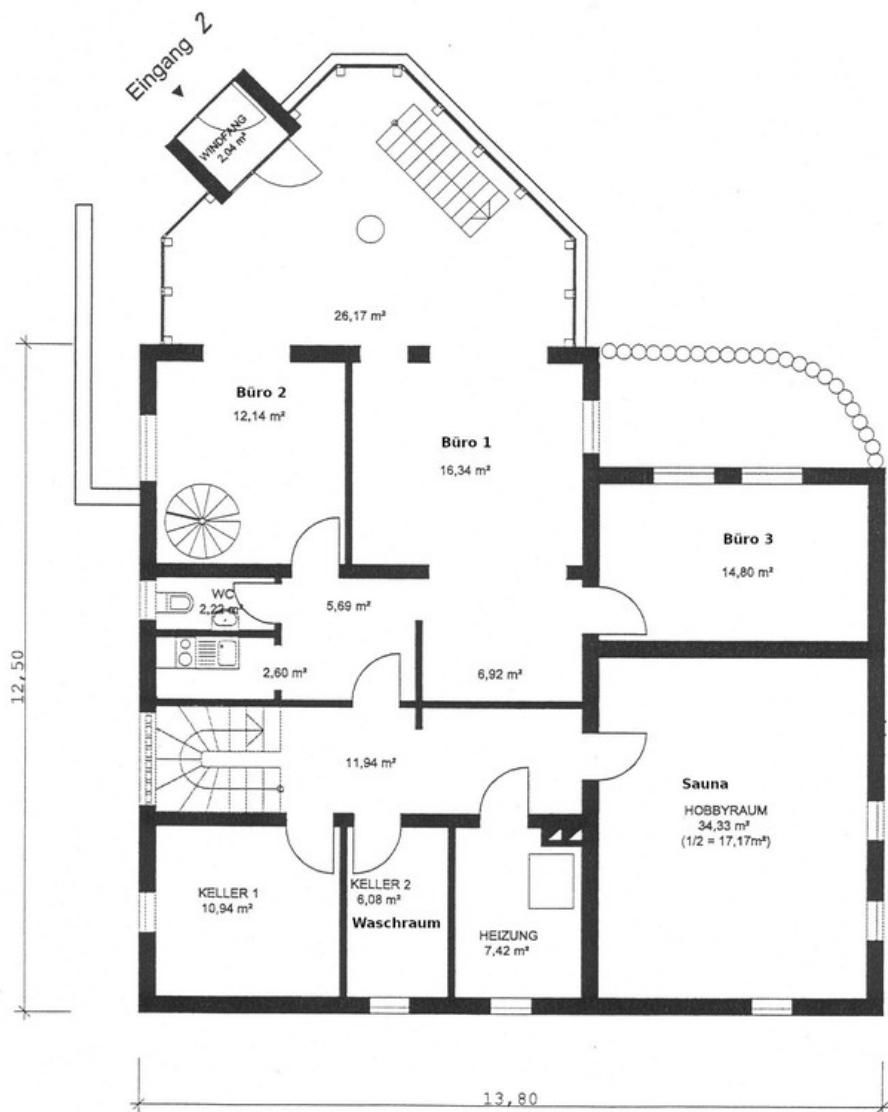
Lageplan

# Exposé - Grundrisse

ANWESEN: 90592 Schwarzenbruck-Lindelburg, Nibelungenstraße 21

GRUNDRISSPLAN - Maßstab 1:100 -

Stand: 07/2001



Souterrain

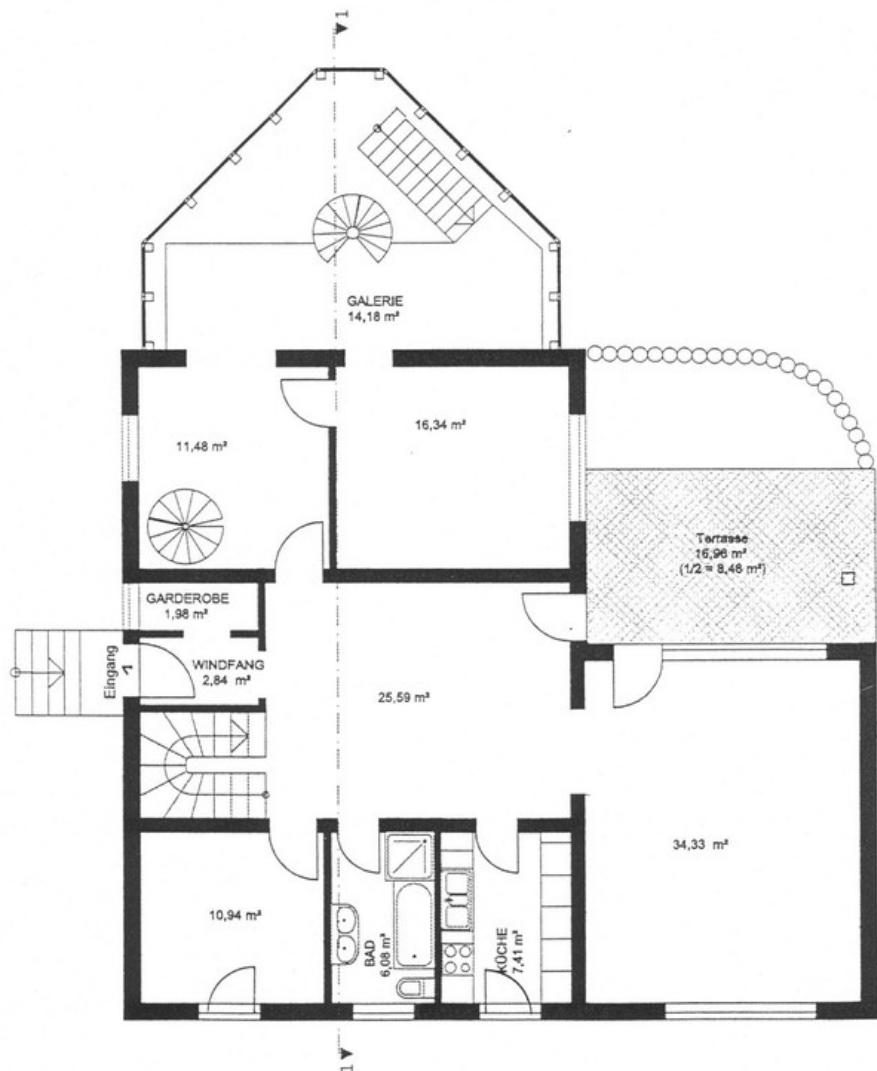
Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse

ANWESEN: 90592 Schwarzenbruck-Lindelburg, Nibelungenstraße 21

GRUNDRISSPLAN - Maßstab 1:100 -

Stand: 07/2001



Erdgeschoss

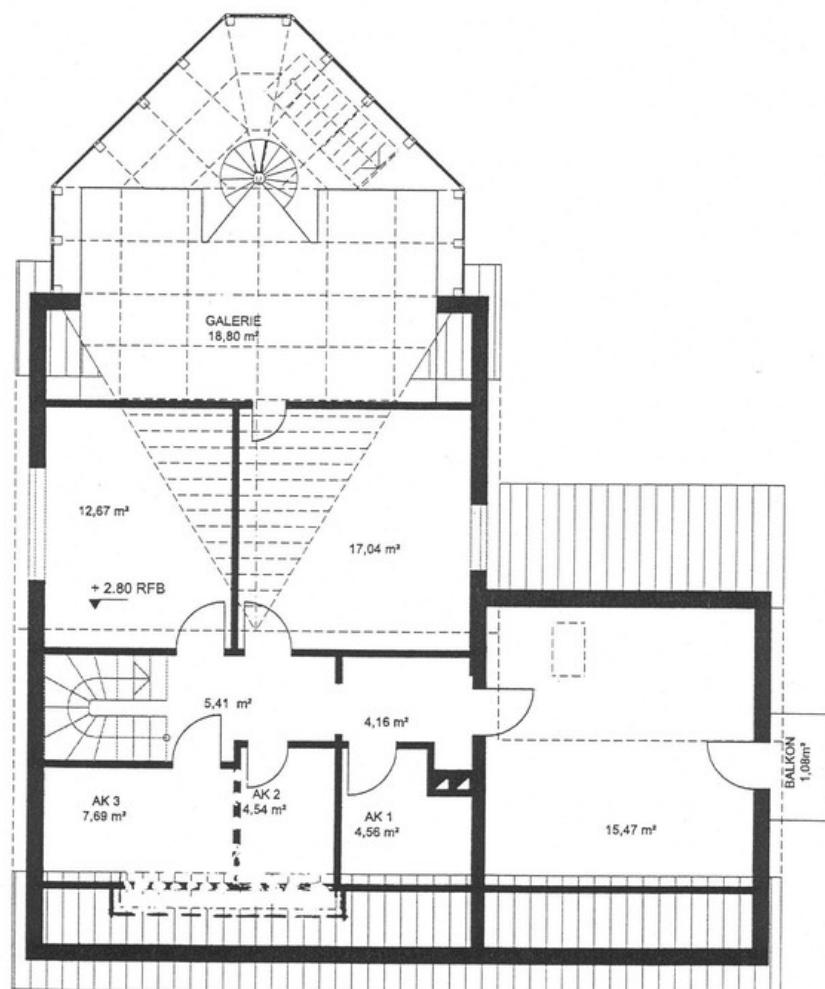
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

ANWESEN: 90592 Schwarzenbruck-Lindelburg, Nibelungenstraße 21

GRUNDRISSPLAN - Maßstab 1:100 -

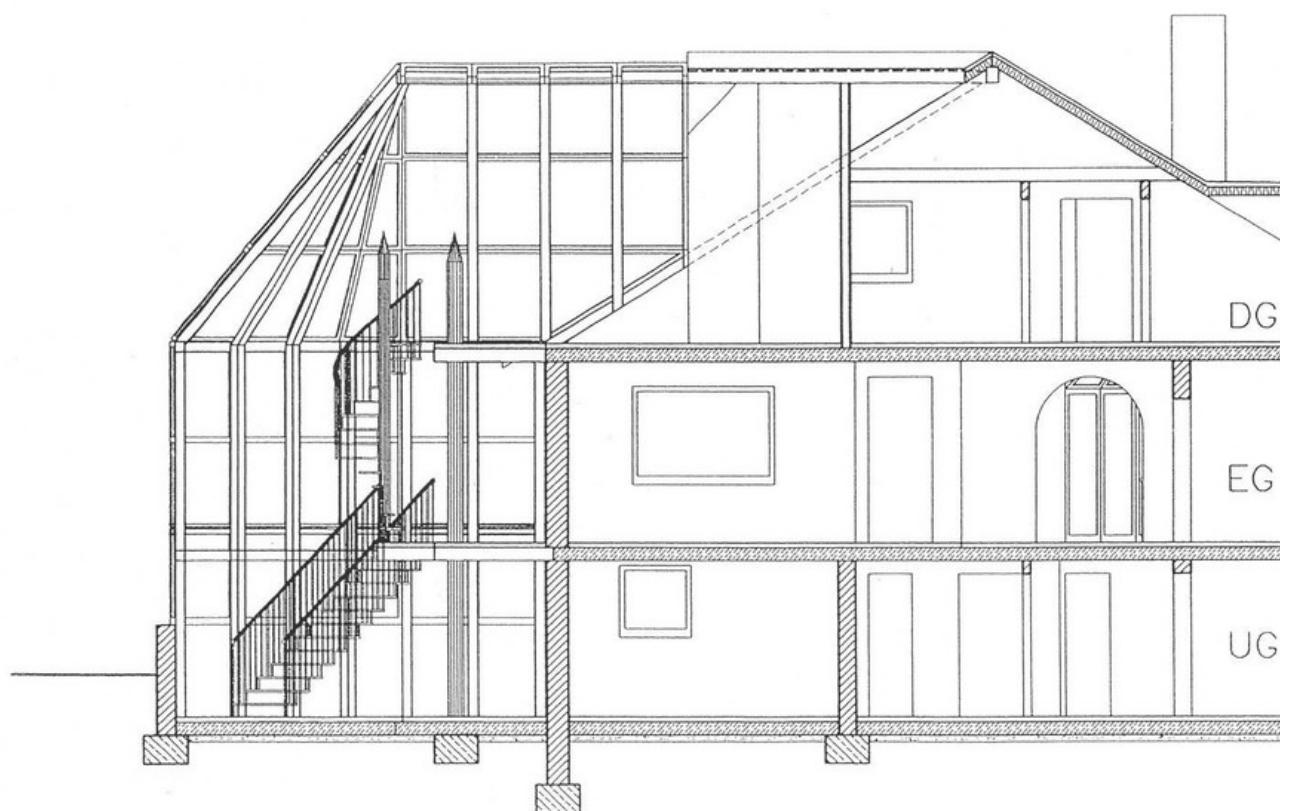
Stand: 07/2001



## Obergeschoß

Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

<sup>1</sup>

20. Juli 2022

Gültig bis: 25.10.2034 12356998

Registriernummer BY-2024-005390113

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Nibelungenstr. 21, 90592 Schwarzenbruck		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	365 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas,		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlagen <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 beigefügt (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:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

25.10.2024

Ausstellungsdatum

  
Cornelsen  
Dipl.-Ing. (FH)  
47117  
INGENIEURKAMMER NIEDERSACHSEN  
Aussteller

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 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 Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

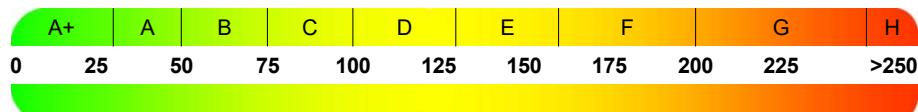
<sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf

kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub> Treibhausgas  
Emissionen



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup> 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]

### 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

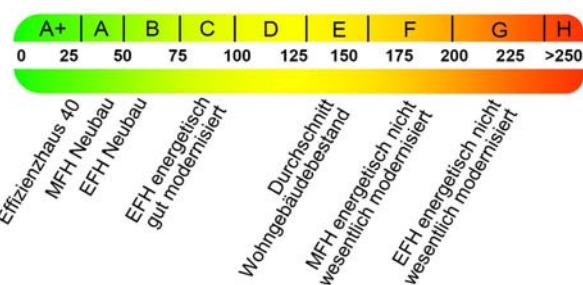
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
			%
			%
			%
			%

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

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<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 m<sup>2</sup> 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

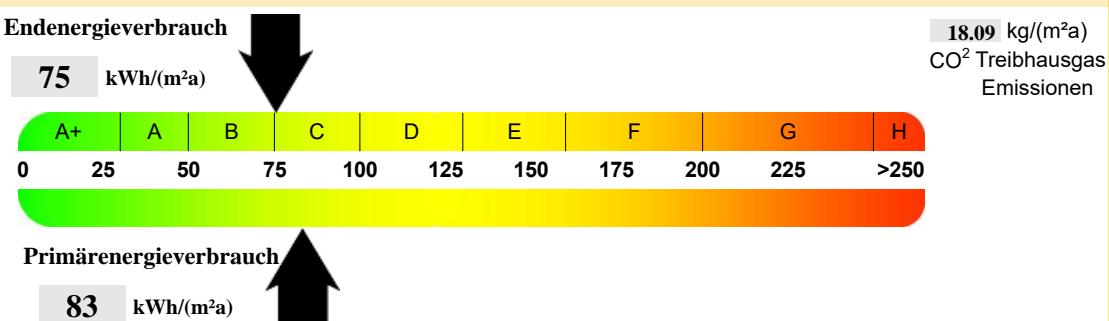
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

1 20. Juli 2022

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

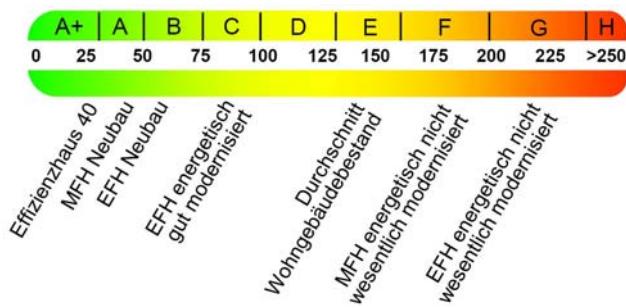
## [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

75 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.1.2021	01.01.2024	Erdgas	1.1	77584	13140	64444	1.08

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



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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.

<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

1 20. Juli 2022

## **Empfehlungen des Ausstellers**

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

## **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen  
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

**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 <sup>1</sup>

20. Juli 2022

5

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und 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. Gleicher 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