

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herrsching

### Ohne Provision! Sofort verfügbares 1-Zi-App in Widdersberg am Pilsensee



Objekt-Nr. **OM-384786**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Brighton

82211 Herrsching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	211 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gemütliche 1-Zimmer-Wohnung liegt im schönen Herrschinger Ortsteil Widdersberg, oberhalb des Pilsensee und mitten im 5-Seen-Land. Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen 3-Parteien-Haus und verfügt über einen eigenen, natürlich eingewachsenen Garten.

Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich in einem kleinen Flur mit Platz für Garderobe/Schuhschrank/Stauraum, von wo aus Sie entweder ins Bad (mit Tageslicht und ebenerdiger Dusche), in die separate Küche, in den großen Wohn-/Schlafraum oder in die Abstellkammer gelangen.

Auf der teilüberdachten Terrasse mit Blick in den eigenen Garten verweilt man gerne.

Vorzüge dieser Räumlichkeiten :

- + sofort beziehbar oder vermietbar
- + neuer, sanierter Zustand (Herbst 2025)
- + Fußbodenheizung
- + Garage
- + eigener eingewachsener Garten
- + Abstellkammer und genügend Stauraum

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf

## Lage

Der Ortsteil Widdersberg ist ein ruhiger und ländlich geprägter Ortsteil von Herrsching am Ammersee. Hier gibt es im Ortskern ein Gemeindehaus, einen kleinen Hofladen, eine Blumen- und Deko-Werkstatt, sowie das Widdersberger Backhäusl. Unterschiedliche Busverbindungen führen nach Starnberg, Andechs, Seefeld und Herrsching.

Herrsching, am Ostufer des Ammersees und unterhalb des Kloster Andechs gelegen, zählt zu den besten Wohnlagen im bayerischen Voralpenland. Mitten im Fünf-Seen-Land gelegen besticht der Ort zudem durch seine Nähe zu München und durch seinen hohen Freizeitwert. Die wunderschöne See-Uferpromenade lädt zum Flanieren und

Entspannen ein. Genießen Sie den atemberaubenden Sonnenuntergang am See, im schattigen Biergarten, im herrlichen Schlosspark oder einfach gemütlich vom Strand aus.

Freizeit/Erholung:

In Herrsching erleben Sie kulturelle Vielfalt, Sie können durchatmen und Kraft tanken. Zahlreiche Veranstaltungen wie das Schlossgartenfest, die Nacht bei "Feuer & Flamme" oder die Markttag am See sind über die Grenzen hinaus bekannt. Für Sportler gibt es diverse Vereine und bieten sich zahlreiche, interessante Möglichkeiten wie Segeln, Surfen, Schwimmen, Joggen, Radfahren und Wandern auf den zahlreichen eigens

angelegten Wegen durch die Natur und hin zu den anderen Seen (Starnberger See, Pilsensee, Wörthsee, Weßlinger See).

Weiterhin bieten sich Möglichkeiten wie Bootsverleih, Stand-Up-Paddling auf dem See, Tennisplätze und -hallen (zwei Tennisclubs), Fußballplätze, Spielplätze, Minigolf und Vieles mehr.

Anbindung:

S-Bahnstation Herrsching S8 zum Flughafen München. Die Autobahn A96 (München-Lindau) und A95 (München-Garmisch) sind gut und schnell erreichbar.

Fahrzeit in die Alpen ca. 50 Min. (Garmisch/Zugspitze)

Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art

Ärzte, Apotheken, Krankenhaus in Seefeld, Kinderkrippen, Kindergärten, Tagesbetreuungseinrichtungen, Spielplätze, Christian-Morgenstern-Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium (Fertigstellung voraussichtlich im

Sommer 2025).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Flur Einrichtungsbeispiel



Flur

# Exposé - Galerie



Küche Einrichtungsbeispiel



Küche

# Exposé - Galerie



Vorratskammer Einrichtungsbeis



Vorratskammer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafraum Einrichtungs



Wohn-/Schlafraum

# Exposé - Galerie



Badezimmer Einrichtungsbeispiel



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer Einrichtungsbeispiel



Badezimmer mit WM Anschluss

# Exposé - Galerie



Terrasse Einrichtungsbeispiel



Terrasse



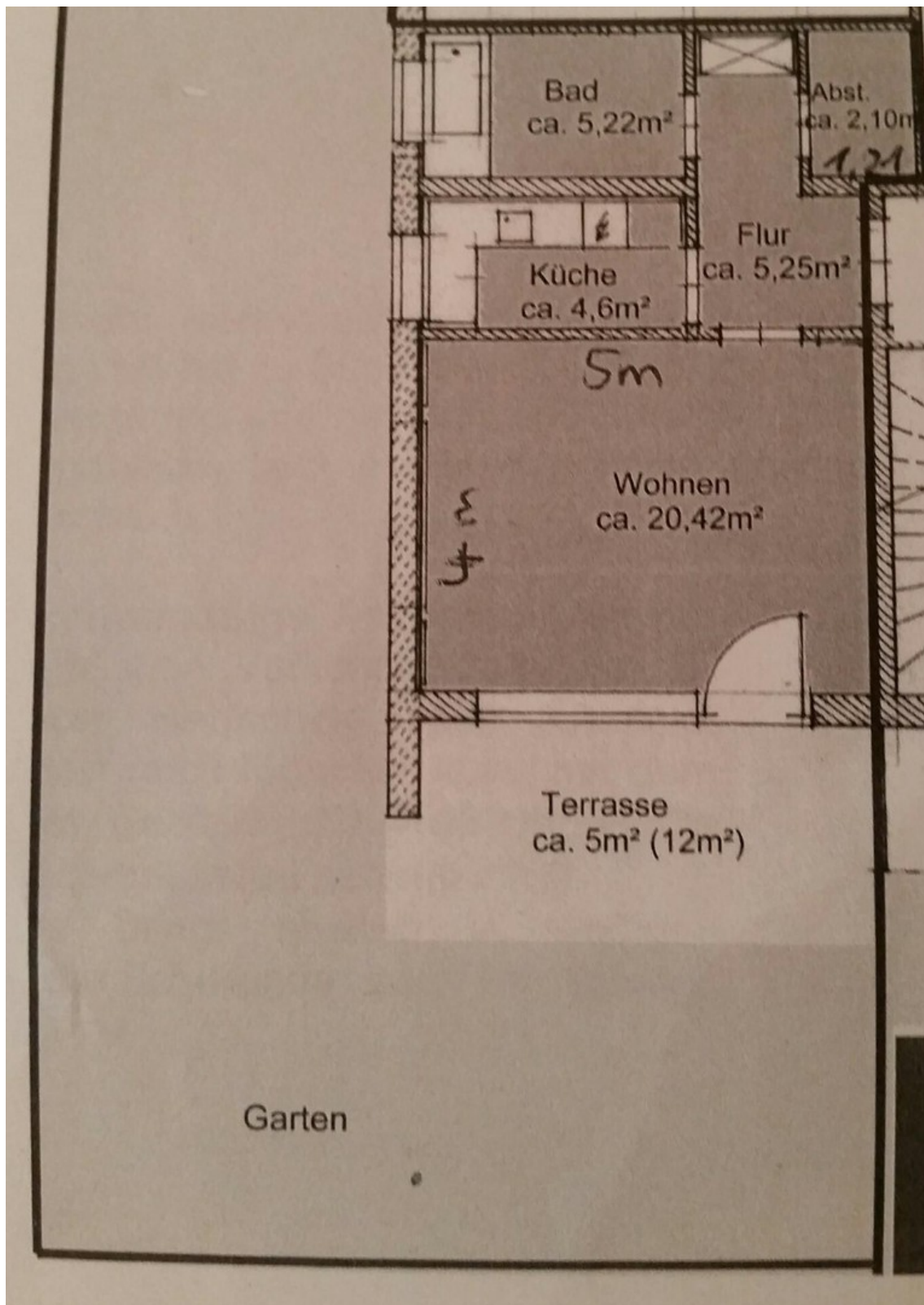
Blick in den eigenen Garten

# Exposé - Galerie



Einzelgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **26.03.2035**

Registriernummer: **BY-2025-005652161**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Dorfstraße 18 82211 Herrsching-Widdersberg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1985		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1985		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	332,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl, Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwas...	Heizöl, Strom		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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)

Dipl.-Ing. Daniel Varga  
Ingenieurbüro für Energieberatung  
Herrschinger Str. 4  
82266 Inning am Ammersee



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **27.03.2025**

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

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

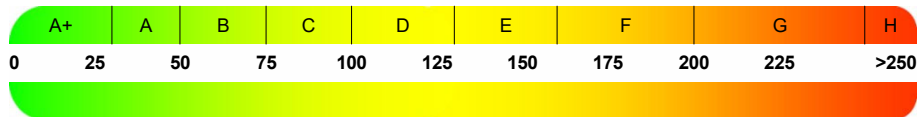
Registriernummer:

BY-2025-005652161

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### 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>T</sub><sup>1</sup>

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 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

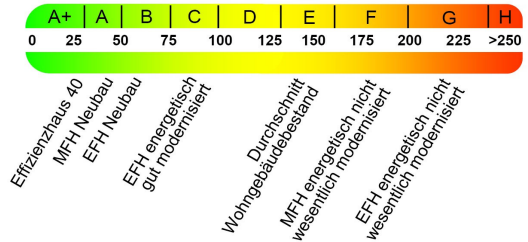
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen <sup>6</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>8</sup>			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe <sup>8</sup>		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

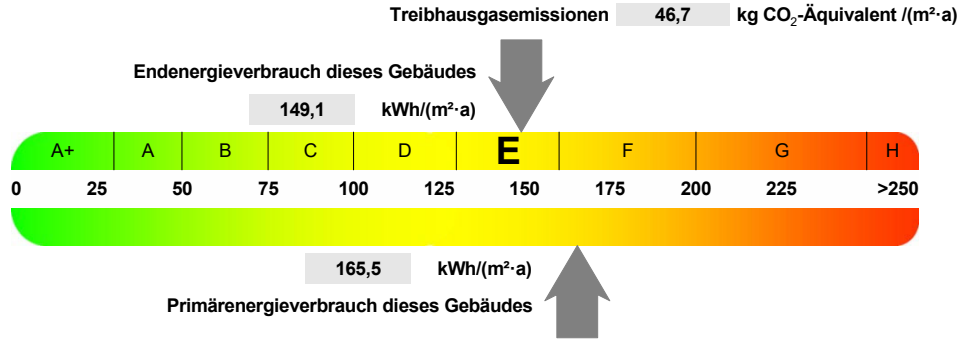
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005652161

3

## Energieverbrauch



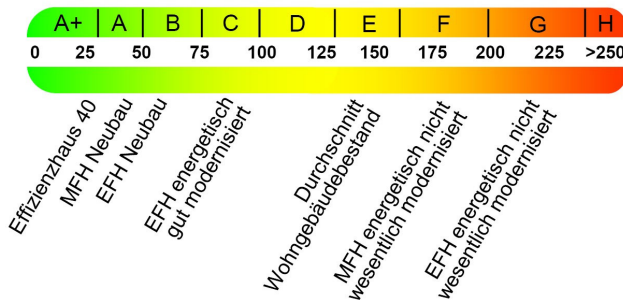
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger] 149,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Heizöl	1,10	138116	24861	113255	1,07
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80	1992	359	1633	1,07

weitere Einträge in Anlage

## 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 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<sub>N</sub>) 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 <sup>1</sup> 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 erneuerbaren 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.

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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

**zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Dorfstraße 18  
 PLZ / Ort: 82211 Herrsching-Widdersberg  
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude  
 Nutzfläche: 332,00 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Wohneinheiten: 3

#### Energieverbrauch

##### System 1:

Energieträger: Heizöl  
 Einheit: Liter  
 Energieinhalt: 10,08 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2022	31.12.2022	4305	43394	35583	82,0	7811	18,0
01.01.2023	31.12.2023	4612	46489	38121	82,0	8368	18,0
01.01.2024	31.12.2024	4785	48233	39551	82,0	8682	18,0

##### System 2:

Energieträger: Strom  
 Einheit: kWh  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2022	31.12.2022	664	664	544	82,0	120	18,0
01.01.2023	31.12.2023	664	664	544	82,0	120	18,0
01.01.2024	31.12.2024	664	664	544	82,0	120	18,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 82211  
 Ort: Herrsching

## Leerstände

- keine -

## Ergebnisse

### Energieverbrauchskennwert

System 1:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024  
Kennwert: 147,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)

System 2:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024  
Kennwert: 2,1 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Gesamtes Gebäude:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024  
Kennwert: 149,1 kWh/(m<sup>2</sup> a)