

Exposé

Doppelhaushälfte in Wiedergeltingen

Exklusive riesige Landhaus-DHH von Privat



Objekt-Nr. **OM-401702**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **728.000 €**

Ansprechpartner:
Beierl

86879 Wiedergeltingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	483,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Westliche DHH - Landhausstil (45°-Dach) mit schöner teilüberdachter Naturstein-Südterrasse und angelegtem Garten, 49er-Ziegelbauweise und 12cm Aufdachisolierung, Rundputz, EG-Ziegeldecke, 1. u. 2.Stock Holzbalkendecken gut isoliert (kein Stahl!), Kachelofen mit 12,4 KW Leda-Einsatz (Bj. 6/23) sowie 09/20 erneuerte Solaranlage 4,55m² für WW-Aufbereitung/Pufferspeicher (700L) beide mit Anbindung an computergesteuerte Öl-Zentralheizung (Bj. 01/12) mit samt integrierter WW-Frischbereitung aus dem Pufferspeicher (keine Legionellengefahr).

EG: großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang über Hebe-/Schiebetüre, echte ital. Cotto-Fliesen/ FBH / 5-eckiger Erker (s. Bild) / Umluftkachelofen mit Heizungsanbindung f. WW-Bereitung, offene Küche (vom bisherigen Mieter ggf. ablösbar) mit gesondertem Nord-Speiseraum, Abstellraum, Gäste-WC mit gesondertem Urinal, Garderobe (siehe Bilder!)

1. Stock: Großes gefliestes Bad mit Eckbadewanne, Echtglasdusche und Doppelwaschbecken, Toilette, Bidet (FBH), 3 große Zimmer (eines mit Erker) - Dielenboden, durchgehender Westbalkon für die 2 West-Zi jeweils direkt zugänglich (siehe Bilder!)

2. Stock: Großes Zimmer mit Küchenanschlüssen - Dielenboden - Westbalkon (siehe Bilder), 2. Bad gefliest mit Du/WC/WB -

Keller: Sperrbetonkeller mit Waschküche, 2 Abstellräume, ca. 35m² beheizter Hobbyraum mit Holzboden, Heizungs-/Tankraum (4500 l Tank) mit 2012 erneueter Öl-ZH und Pufferspeicher für angebundene Solaranlage und Kachelofen - zentrale Computersteuerung (siehe Bilder!).

Ausstattung

Die große DHH ist zwar Bj. 1992, aber sehr gut erhalten und die Bauweise mit 49er Ziegelaußenwänden, 12cm-Aufdachisolierung, erneueter Solaranlage sowie Kachelofen jeweils mit Anbindung an die Zentralheizung mit Pufferspeicher und integrierter WW-Frischbereitung liegt weit über dem damaligen Standard.

Das Gebäude war ursprünglich für die Eigennutzung geplant worden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die DHH ist noch bis 05/2025 vermietet, kann also ab 06/2025 eigengenutzt oder neu vermietet werden.

Lage

Nahe dem Ortszentrum von Wiedergeltingen und trotzdem ruhig am Ende einer Sackstrasse gelegen, 3km zum DB-Knoten Buchloe (S-Bahn-Anschluss München geplant mit 2. Stammstrecke), 3km zur Autobahn-A96 (München-Lindau) u. B12 (Richtung Kaufbeuren/Kempten/Allgäu), ca. 10 km nach Bad Wörishofen/Therme, ca. 15km nach Landsberg / Autobahnanschluss Richtung Augsburg, also ideale Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



W-Einfahrt-linke_Garage

Exposé - Galerie



S-Ansicht_Terrasse



S-Ansicht_Garten_Terrasse

Exposé - Galerie



SW_Ansicht_SW-Erker



Südgarten_vom_SW-Erker

Exposé - Galerie



EG_Flur-Garderobe-WC-Treppe



EG_Gäste-WC

Exposé - Galerie



EG_Abstellraum



EG_Kü_Ofen_WZi-Erker

Exposé - Galerie



EG_Kü_Ofen_Speis



EG_WZi-Kachelofen

Exposé - Galerie



EG_Kachelofeneinsatz



EG_WZi-Blick_Terrasse-Garten

Exposé - Galerie



EG_WZi-Erkerecke



OG_1.Bad



OG_1.Bad

Exposé - Galerie



OG_1.Bad



OG_SW_Erkerschlafzimmer

Exposé - Galerie



OG_NW-Zimmer



OG_Südzimmer

Exposé - Galerie



DG_Großes_Zimmer/Balkon



DG_Zi/Westbalkon

Exposé - Galerie



DG_2.Bad



DG_2.Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus_vom_DG



KG_Hobbyraum_beheizt_35m²

Exposé - Galerie



KG_Waschküche

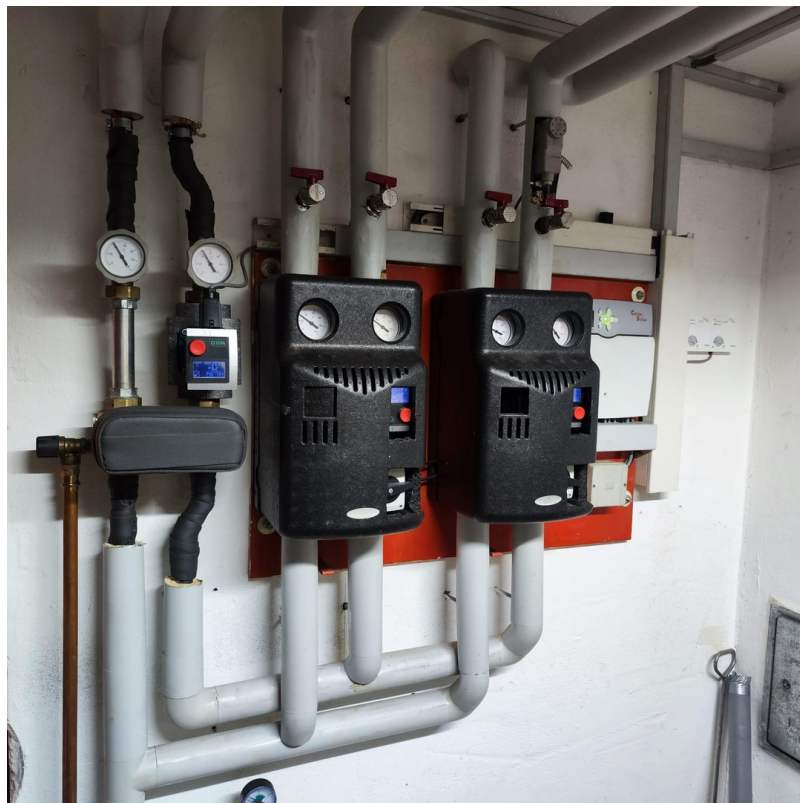


KG_2 Abstellräume

Exposé - Galerie



KG_Heizraum



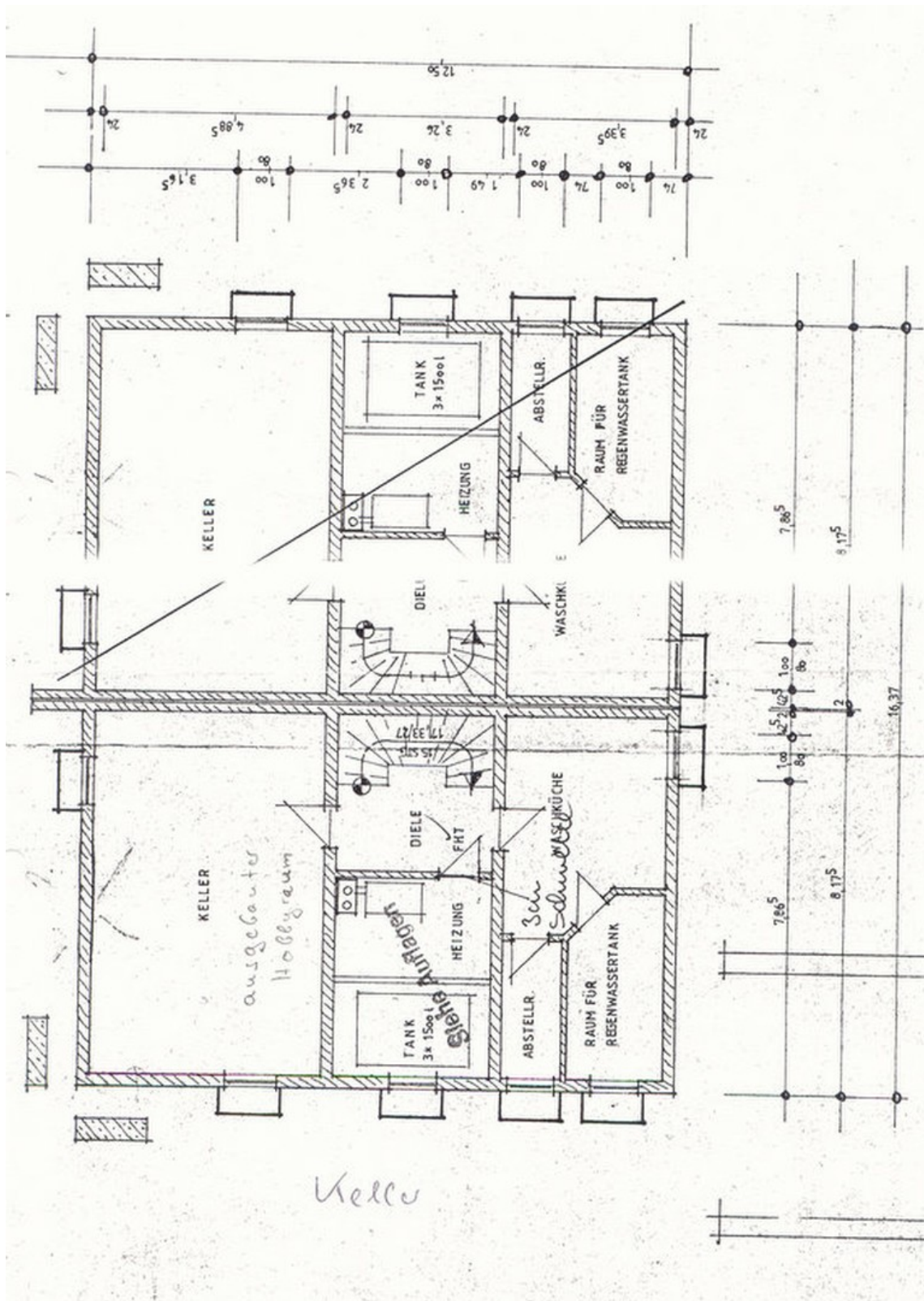
KG_Heizraum

Exposé - Galerie



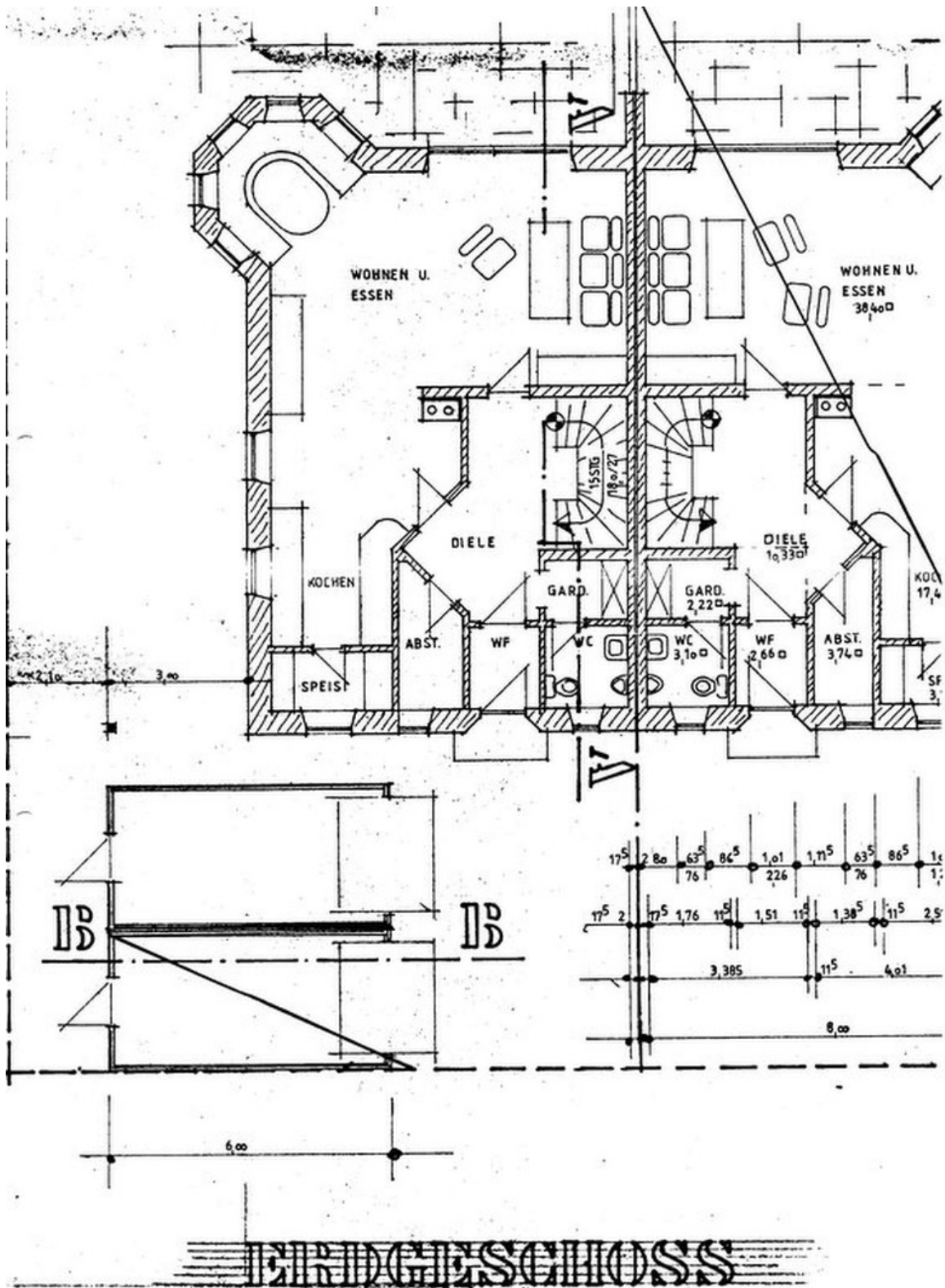
Ölverbrauch_Mieter

Exposé - Grundrisse



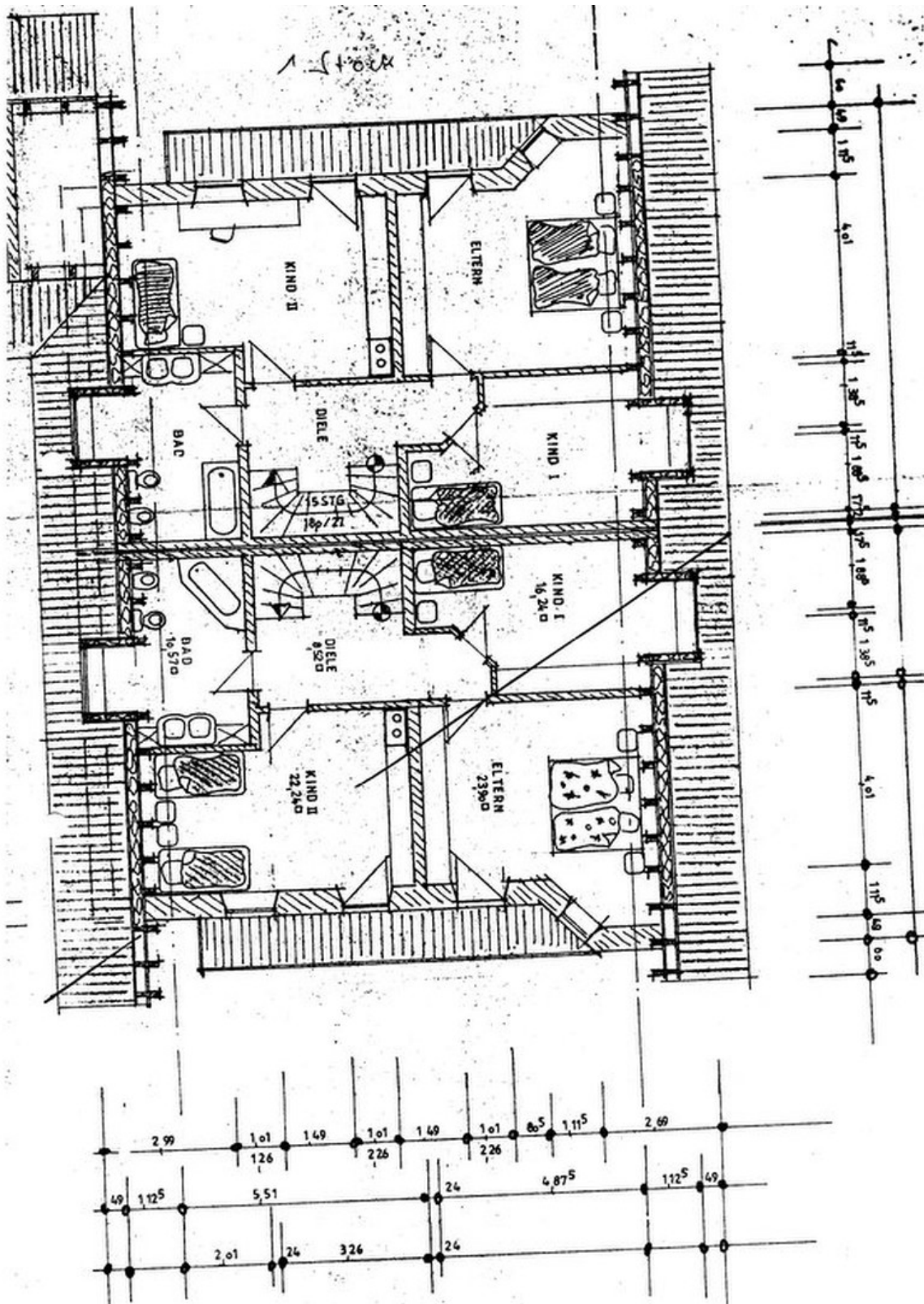
KG-Grundriss

Exposé - Grundrisse



EG-Grundriss

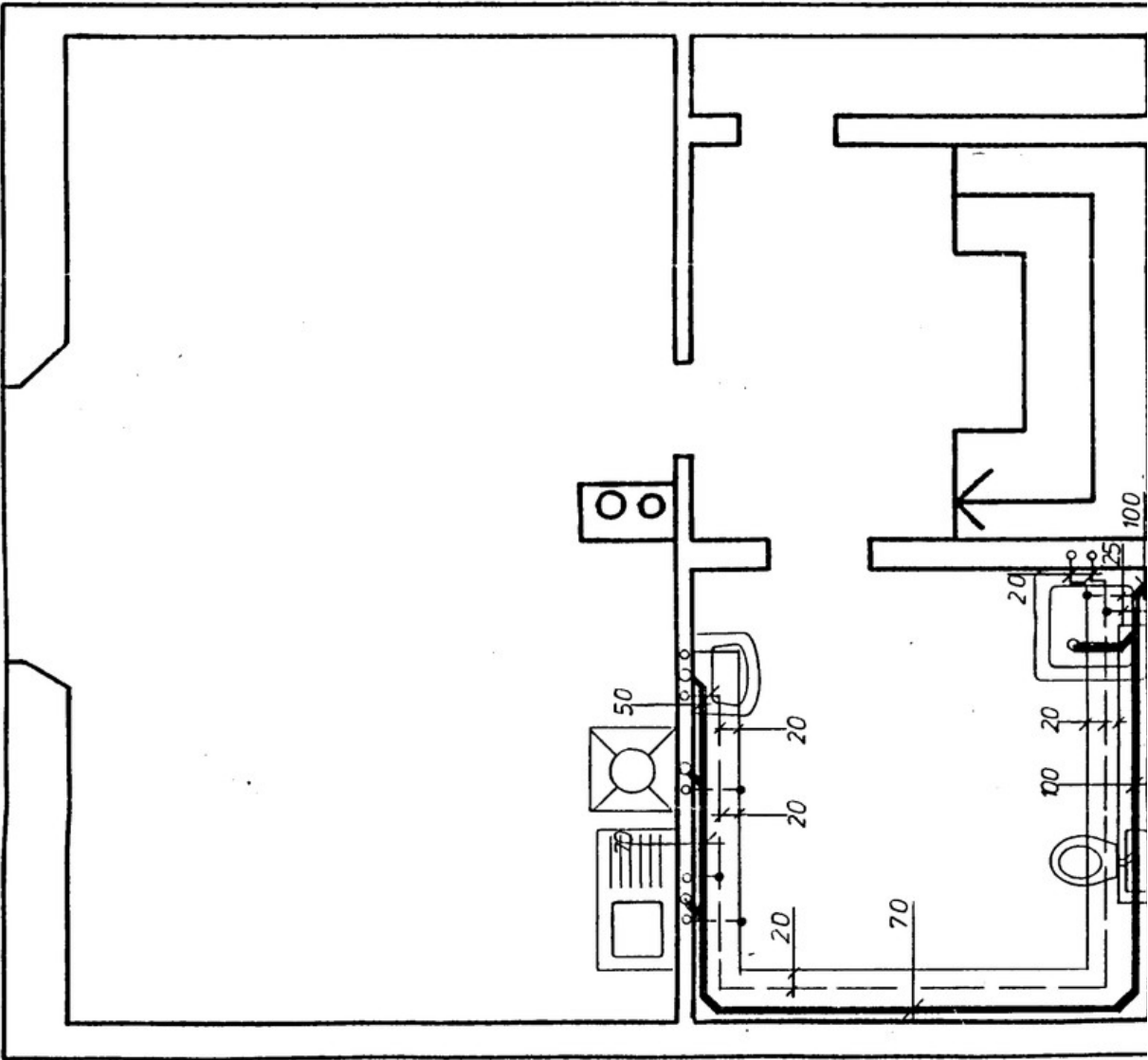
Exposé - Grundrisse



OG-Grundriss

Exposé - Grundrisse

DG



$1 \text{ cm} = 0,5 \text{ m}$

DG-Grundriss

Exposé - Grundrisse

Blatt 1

Anlage 3
zur Bek des SIMI vom 24. September 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): Neubau einer Doppelhaushälfte		Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!			
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.): EG		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaß – lichtetes Raummaß einsch. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² Raunteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² , Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raunteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v. H. der Flächen von Raunteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe, 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä., 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④	m x m = m ² ④	m ² ④	
	WF	1,51 x 1,76		2,66	
	WC	1,76 x 1,76		3,10	
	Garderobe	1,76 x 1,26		2,22	
	Abstellr.	1,385 x (2,26 + 3,135) x 0,5		3,74	
	Diele	2,00 x 3,26 + 1,51 x 1,50 + 1,76 x 1,76 x 0,5		10,33	
	Kochen	2,00 x 2,51 + (2,51 + 4,00) x 0,5 x 1,51 + 2,00 x 4,01		17,44	
	Wohnen u. Essen	7,51 x 4,635		34,80	
	+ Erker	2,76 x 1,50 + (2,76 + 1,115) x 0,5 x 0,75	2,00 + 2,00 x 0,5	38,40	
	Speis	1,26 x 2,51		3,16	
Im Gebäude sind insgesamt <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen		Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②		81,05	
Die Wohnung ist <input type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②			
Zur Wohnung gehört (gehören) Garage(n) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②			
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤			
Ort, Datum Döflach, 30.3.20		Unterschrift [Signature]		Anrechenbare Wohnfläche ⑥	

Verlag J. Meiß, 8 München 26, Postfach 24 01 57, Verlagshaus Herrstr. 26 (7210)

SIMI/C 4/6 (MAB) 1979 S. 566

EG_Wohnflächen

Blatt 2

Anlage 3
zur Bek des SIMI vom 24. September 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):		Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!			
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.): OG		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaß – lichtetes Raummaß einsch. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² Raunteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² , Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raunteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v. H. der Flächen von Raunteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe, 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä., 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④	m x m = m ² ④	m ² ④	
	Diele	2,00 x 3,26 + (1,00 + 1,885) x 0,5 x 1,385		8,52	
	Bad	2,01 x 4,135 + 1,125 x 4,01 x 0,5		10,57	
	Kind I	3,385 x 4,875 + 1,125 x 3,385 x 0,5	(1,00 + 1,885) x 0,5 x 1,50	16,24	
	Kind II	3,26 x 5,51 + 1,125 x 3,26 x 0,5 + 0,75 x 3,26	0,45 x 0,75	22,24	
	Eltern	4,01 x 4,875 + 1,125 x 5,125 + (1,875 + 0,76) x 0,5 x 1,115		23,90	
				81,47	
		+ EG		81,05	
Im Gebäude sind insgesamt <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen		Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②		162,52	
Die Wohnung ist <input type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②		4,88	
Zur Wohnung gehört (gehören) Garage(n) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②		157,65	
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤		15,76	
Ort, Datum Waal, 28.03.20		Unterschrift [Signature]		Anrechenbare Wohnfläche ⑥	
				141,88	

Verlag J. Meiß, 8 München 26, Postfach 24 01 57, Verlagshaus Herrstr. 26 (7210)

SIMI/C 4/6 (MAB) 1979 S. 566

OG_Wohnflächen

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



froling

Heizkessel- und Behälterbau Ges.m.b.H

4710 Grieskirchen, Industriestraße 12, Tel.: +43 (0) 7248 / 606-0

Bezeichnung **Hygiene-Solarspeicher**

Type **H3 700**

Fabrikations- / Artikelnummer **130 / 15662**

Baujahr **2017**

	Heizung	Brauchwasser	Solar 1+2
zul. Vorlauftemperatur (°C)	95	95	110
zul. Betriebsüberdruck (bar)	3	6	16
Inhalt (l)	654	35	11+16



Christian Hehn
 Bevollmächtigter Bezirkskaminkehrer
 Keltenweg 15
 87650 Baisweil
 08340-978145

Christian Hehn, BKM, Keltenweg 15, 87650 Baisweil

Herr
 Michael Beierl
 Gartenweg 10
 87650 Lauchdorf

Datum der Arbeitsausführung: 11.02.2025 L

- Überprüfung nach §1 KÜO*
 Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
 Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV
 Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV
 Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV
 Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

Ausfertigung für den Betreiber

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage:

2 - 35 - 12 / 1-001

86879 Wiedergeltingen

Osterweg 12

Gebäudeteil: Keller

Bescheinigung

über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Prüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen nach §1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S.38)

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Viessmann, Vitola 200, 01/2012	Leistungsbereich	Nennleistung
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Weishaupt, WL5/1-B H, 4003610511, 2011	Brennerart mit Gebläse	Brennstoff Heizöl EL
Feuerstättenart Heizkessel (HK)	Art der Anlage Heizung m. Brauchwasser B23	
Herstellerbescheinigung nach §6 1. BImSchV	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend):

Verbrennungsluft/Lüftung	✓	Brenner/Heizgasweg	✓	Verbindungsstück	✓
Feuerstätte		Abgasabzug		Abgasleitung	✓
Befestigung/Abstände	✓	in Brennerhöhe	✓	O ₂ -Gehalt im Abgas	3.6 %
äußerer Zustand	✓	an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO-Gehalt	9 ppm

Folgende Mängel wurden festgestellt:

O ₂ -Differenz Ringspalt	-
Lufttemperatur Ringspalt	-
Druckdifferenz im Ringspalt	-

Es wurden keine Mängel festgestellt.

- Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüf. durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
 Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen zu beseitigen.
 Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

CO unv. ppm 9

Der festgelegte Grenzwert von 1000 ppm CO wird von der Feuerstätte überschritten.
 Bei Abgasaustritt besteht Lebensgefahr. Die Feuerstätte ist umgehend von einem Fachbetrieb instand zu setzen.

Bitte sorgfältig aufbewahren!

LEDA OfenPass.

Individuelles Garantiezertifikat:



LEDA

LEDA Werk GmbH & Co.KG,
Groninger Straße 10, 26789 Leer,
Deutschland,
www.leda.de, info@www.leda.de

Kennnummer der notifizierten Stelle: 1427
EN 13229:2001/A2:2004/AC:2007

Nummer der Leistungserklärung
6036-00316-03

DIAMANT H100 W

Serien-Nr: A-392633

Raumheizung in Gebäuden mit Heiz- oder Brauchwassererwärmung mit den Brennstoffen Scheitholz oder Holzbrikett.

Wesentliche Merkmale	Leistung	
Brandsicherheit		Anforderungen erfüllt
Mindestdämmdicke zu angrenzenden brennbaren Bestandteilen	Dämmung / Abstand zur Wärmedämmung	
Mindestabstand zur Wärmedämmung vor angrenzender brennbaren Bestandteilen	zur Seite:	0 mm / 150 mm
	nach hinten:	20 mm / 100 mm
	nach oben (zur Heizkammerdecke):	20 mm / 100 mm
	nach vorne vor dem Gerät im Strahlungsbereich der Front	100 cm
	zur Seite vor dem Gerät im Strahlungsbereich der Front	30 cm
notwendige Gitterquerschnitte bei Aufbau an brennbare Bauteile	freier Umluftgitterquerschnitt	600 cm ²
	freier Zulufügitterquerschnitt	600 cm ²
Sicherheitsprüfung gegen Heizgasaustritt und Herausfallen von Glut		Anforderungen erfüllt
Reinigbarkeit der Heizflächen		Anforderungen erfüllt
Emissionen von Verbrennungsprodukten	mittlerer CO-Gehalt bez. auf 13% O ₂	≤ 1250 mg/m ³
Oberflächentemperatur		Anforderungen erfüllt
Abgastemperatur	bei Nennwärmeleistung, Scheitholz	155°C
Maximaler Betriebsdruck		2,5 bar
Wärmeleistung / Energieeffizienz	Nennwärmeleistung	12,5 kW
	Wasserwärmeleistung	8 kW
	Raumwärmeleistung	4,5 kW
	Wirkungsgrad	≥ 81 %

Diese Zeitbrandfeuerstätte ist für die Mehrfachbelegung des Schornsteins geeignet.

Mögliche Bauarten der Verbrennungsluftversorgung nach TRGL aus dem Raum (V_{L,raum}) / über externe Leitung (V_{L,extern}).

weitere Angaben zu Emissionen:

Emission von Staub: ≤ 40 mg/m³, Emission von OGC: ≤ 120 mg/m³, Emission von NO_x: ≤ 200 mg/m³

Die Bedienungsanleitung ist zu lesen und zu beachten - es sind ausschließlich die empfohlenen Brennstoffe Scheitholz und Holzbriketts zu verwenden.

A- 392633

Ident.Nr.: 1003-01644

DIAMANT H100 W LT3

Lager Nr.: 281440440

Code Nr.: B22-00276.02



LEDA OfenPass V2 0117

LEDA

LEDA Werk GmbH & Co. KG · Groninger Str. 10 · 26789 Leer · Tel +49 491 6099-0 · Fax +290 · info@www.leda.de · www.leda.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 25.11.2035

Registriernummer: BY-2025-006089245

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Osterweg 12 86879 Wiedergeltingen		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	300,0 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: Solarsystem	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage 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 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)



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

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

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 16.11.2025

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

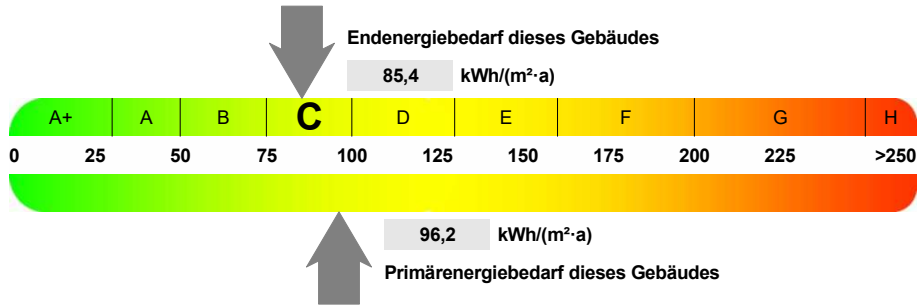
Registriernummer:

BY-2025-006089245

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **27,3** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **96,2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **95,8** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,63** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** W/(m²·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]

85,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

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

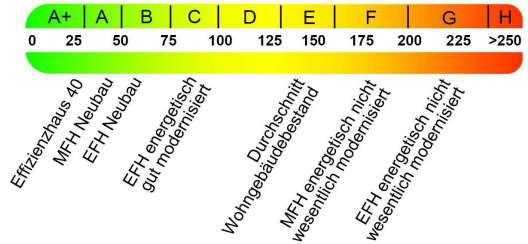
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 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 Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

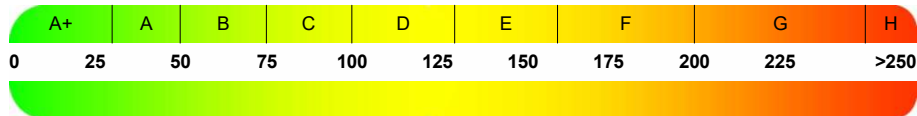
Registriernummer:

BY-2025-006089245

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



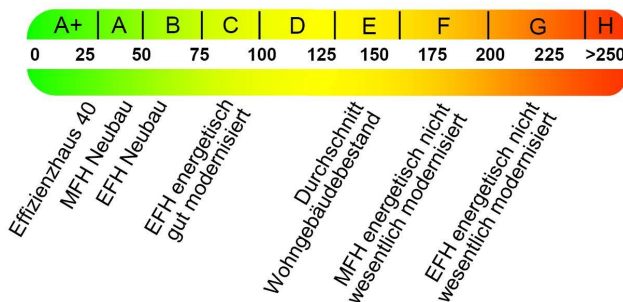
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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:

BY-2025-006089245

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	zusätzlich Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

RJ

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 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