

Exposé

Reihenhaus in Starnberg, Seefeld

**Pilsensee: Großes, gepflegtes Einfamilien-RMH, 141 m²
Wfl. mit großem Carport**



Objekt-Nr. OM-403448

Reihenhaus

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:
Rita Schimanek

82229 Starnberg, Seefeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	302,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	141,38 m ²	Carports	2
Nutzfläche	195,34 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte keine Makleranfragen.

Das großzügige, gepflegte RMH mit ca. 141 m² reiner Wohnfläche liegt in traumhafter Lage am Pilsensee, im Westen von München, in Hechendorf (LKR Starnberg). Es sind nur einige Minuten zu Fuß zum See.

Das Haus ist bisher durchgehend vom Eigentümer bewohnt (Nichtraucher, keine Haustiere).

Es wurde 1998 in solider Ziegel-Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert (weiße Wanne) und hat 2 Vollgeschosse sowie ein voll ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach, eine Dachgaube (Fenster) und zwei Dachflächenfenster.

o Die Wohnfläche beträgt 141,38m².

o Die Nutzfläche (Gesamtfläche) des voll unterkellerten RMHs ist 195,34 m², inkl. 25m²

wohnraummäßig ausgebautem Hobbyraum mit 2 großen Fenstern und

Lichtgraben.

- Größe des Hausgrundstücks: 154m² plus 11,6m² für den zweiten Stellplatz mit Carport.

- Gesamtgrundstück: 302m², inkl. 1/13 Anteil an der Gemeinschaftsfläche.

Das RMH bietet Ihnen ein großzügiges Wohnen in 5 Zimmern:

o Erdgeschoss mit Diele, Gäste-WC, Küche und großem Wohn-Esszimmer,

o 1. OG geräumiges Bad mit großer Wanne + Dusche, 1 Schlafzimmer,

2 große Kinderzimmer (eines ist mit Balkon),

o Dachgeschoss mit hellem, großen Studio mit 3 Fenstern, Anschlüsse für eine Dusche + WC bzw. Küche sind im Boden an geeigneter Stelle vorhanden.

o Keller mit Heizungs- und Waschraum, Lagerraum und wohnraummäßig ausgebautem Hobbyraum mit 2 großen Fenstern und Lichtgraben.

o SW-Balkon mit Glasüberdachung.

o Eingangsbereich mit Glasüberdachung.

Es gibt zwei sehr massiv gebaute, gepflegte Holz-Carports:

o Einer ist direkt am Haus angebaut und hagelsicher mit Verbundglas-Eindeckung ausgeführt, sogar passend für einen Bus in extra-Langversion bis ca. 2,20m Höhe und im Kaufpreis inbegriffen.

o Der zweite Carport mit Stellplatz ist direkt gegenüber des Eingangsbereichs und kann für 19 000.- € erworben werden.

-> Aufgrund des Baujahres 1998 ist das Haus - im Gegensatz zu älteren Häusern - garantiert ohne Altlasten!

-> Der zeitgemäße Grundriss ist vielseitig nutzbar.

Die gesamte Wohnanlage sehen Sie im Freiflächengestaltungsplan.

Die Immobilie ist erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbetragsfrei.

Für die Finanzierung: Der Gesamt-Beitrag in die Eigentümerkasse beträgt pro Jahr nur 230 € inkl. Rücklagenbildung.

Ausstattung

Ausstattung:

- Großer Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern,
- Küche mit großem Fenster,
- geräumiges Badezimmer mit Duschkabine und großer Badewanne,
- separates Gäste-WC mit Fenster,
- hochwertiger Echtholz-Parkettboden (Kanadischer Ahorn) im Wohn-Essbereich und DG-Studio,
- Süd-West-Balkon mit Verbundglas-Überdachung,
- Diele, Küche, WC, Bad und Balkon haben Fliesenboden,
- Bad und WC sind raumhoch gefliest,
- Kellerboden ist teilweise gefliest + Teppich im Hobbyraum.
- Hobbyraum, Heizkörper, 2 große Fenster und Lichtgraben.
- Alle Fenster im EG und 1.OG haben Rollläden.
- Das DG ist komplett mit Natur-Rigipsplatten verkleidet.
- Alle Blechteile am Dach sind aus Kupferblech.
- Schneelawinensicherung am Dach (Kupfer)
- Alle Metallteile des Carports am Haus sind aus nicht-rostendem Stahl.
- Alle Wasserleitungen sind ebenfalls aus nicht-rostendem Stahl.
- Netzwerkkabel-Anschlussdosen befinden sich in fast allen Räumen inkl. im Hobbyraum.
- Zudem gibt es 3 Anschlussdosen für Festnetztelefon.

Heizungsanlage:

- Im Keller ist seit Sept. 2024 eine neue Gas-Brennwert-Heizanlage für Heizkreis- und Brauchwasser mit Außensteuerung installiert.
- Die Heizung arbeitet Raumluft-unabhängig, d.h. das Fenster im Heizungsraum kann geschlossen bleiben (wichtig im Winter).
- Ein Hybridbetrieb, z. B. mit Luft-Wärmepumpe, etc., ist durch Modulnachrüstung (Huckepackmodul) möglich.
- Der Brennwertkessel ist geeignet für zukünftigen 20 % Wasserstoffzusatz im Erdgas.

- 5 Jahre Systemgarantie durch Wahl der Komponenten und Wartung.
- Zentralheizung mit Raumthermostatventilen,
- Einbau eines 2. Kamins (z.B. für einen Schwedenofen) ist in den Betondecken vorgesehen!

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Infrastruktur:

München erreichen Sie schnell über die Lindauer Autobahn (Anschlussstellen Inning, Wörthsee oder Gilching). Zum S-Bahnhof sind es mit dem Rad ca. 5 Minuten. Der Ort bietet Ihnen Einkaufsmöglichkeit mit Imbiss und Café, Apotheke, Ärzte inkl. Zahnärzte und zwei Gaststätten. Darüber hinaus gibt es einen Kindergarten an der Schule, ein modernes, großes Kinderhaus mit Kindergarten und Kinderkrippe sowie eine Grundschule, Sportvereine und ein Fitnessstudio.

In 3 Minuten sind Sie zu Fuß an der Haltestelle für Busse in verschiedene Richtungen. Die Realschule und das Gymnasium im nahen Herrsching (6km) sind ebenfalls mit Fahrrad, Bus oder S-Bahn schnell erreichbar.

Für Inlineskaten / Skateboard und Basketball bietet der Ort einen großen Sportplatz und einen weiteren an der Schule. Wochenmarkt und Bürgerstadel für Veranstaltungen runden das Angebot ab.

Hier wohnen Sie mitten im Urlaubsland umgeben von Wäldern. Den Pilsensee erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Zudem sind der Wörthsee (Paradieswinkel), das Erholungsgelände Oberndorf am Wörthsee mit Gaststätte und der Ammersee im direkten Umfeld. Es gibt viele Möglichkeiten für Wandern, Baden, Windsurfen, Segeln, Stand-up, Mountainbiken.

Weitere umfangreiche Infrastruktur gibt es in 2 km Entfernung mit dem Rad gut erreichbar: weitere Schule, einen großen Supermarkt, Metzgerei mit Gaststätte, drei Bäcker, Pizzeria, zwei Cafés, Getränkemärkte, Apotheke, Ärzte und Zahnärzte, Fitnessstudios sowie diverse Geschäfte und ein Klinikum. Ein weiteres Klinikum ist in 6km Entfernung in Herrsching.

Das Schloss Seefeld mit Gaststätte und Biergarten, mit Kino Breitwand und interessanten Kulturveranstaltungen lädt Sie für die Freizeit ein. Dort beginnt auch der romantische König-Ludwig-Weg, der Sie vom Schloss Seefeld zum Kloster Andechs (mit Biergarten) führt.

Arbeiten, Wohnen, Familie und eine aktive oder entspannte Freizeit sind hier in der absolut ruhigen Lage sehr gut in Einklang zu bringen.

Ein ausführlicheres Exposé erhalten Sie gerne auf Anfrage per E-Mail.

Lage

Sie wohnen hier in Seefeld-Hechendorf im beliebten 5-Seenland, im Westen von München, mitten im Freizeitland und doch stadtnah.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß das Strandbad Pilsensee.

Der Ort ist direkt umrahmt von 3 Seen und Wäldern und ein idealer Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Freizeitsportler (Schwimmen, Joggen, Wandern, Mountainbiken, Windsurfen, Segeln, Stand-up, etc.). Im Umfeld ist weiter der Ammersee in 15 Min. schnell zu erreichen.

Hechendorf ist ein Ortsteil von 82229 Seefeld mit insgesamt ca. 7600 Einwohnern und liegt am Hechendorfer Höhenrücken mit 615 m ü. N.N .

Das Haus befindet sich in absolut ruhiger Lage inmitten von viel Grün. Das Haus grenzt auch nicht direkt an eine Straße (siehe Freiflächengestaltungsplan). Im größeren Umfeld besteht zudem eine Zone 30.

Die 13 Reihenhäuser der Wohnanlage stehen auf einer reichlich begrünten, großzügigen Gesamtfläche. Zur Gemeinschaftsfläche gehört ein kleiner Spielplatz und ein eingezäunter Weiher. Jeder Eigentümer besitzt 1/13-tel Anteil an der Gemeinschaftsfläche.

Die Giebelausrichtung ist grob gesagt NO bzw. SW, genau ist es ONO und WSW., das heißt etwas mehr Morgen- und mehr Abendsonne.

-> Vom Gaubenfenster im DG aus genießen Sie einen außergewöhnlichen Panoramablick nach Süden auf das Kloster Andechs und die Alpenkette mit der Zugspitze (siehe Foto).

-> der Wald ist praktisch vor der Haustüre (siehe Foto);

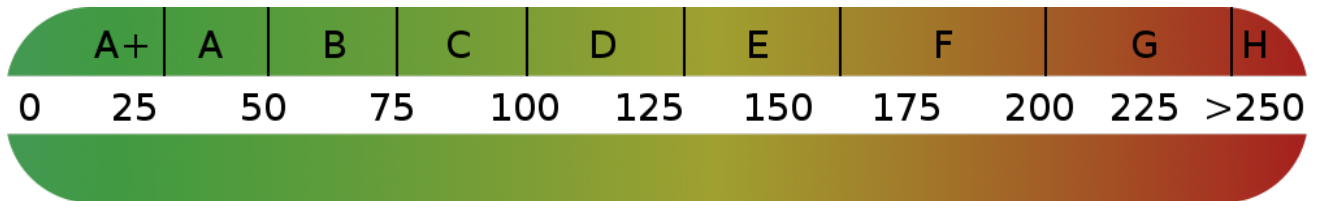
Mit diesen Pluspunkten und der guten Anbindung nach München ist das Haus ideal für ein angenehmes, entspanntes Leben und es ist zudem auch sehr gut vermietbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



RMH, SW, im Nov. um ca. 18 Uhr

Exposé - Galerie



Blick vom Gartenweg SW



eigener Weg zum Garten

Exposé - Galerie



Eingangsseite mit Glascarport



auch für Bus extra-lang

Exposé - Galerie



2. Carport mit Stellplatz



Terrasse

Exposé - Galerie



WZ mit Essbereich



WZ Blick Richtung Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gaste-WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kinderzimmer m. Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Bad m. Wanne u. Dusche

Exposé - Galerie



DG-Studio, 3 Fenster



Studio, Blick zur Zugspitze

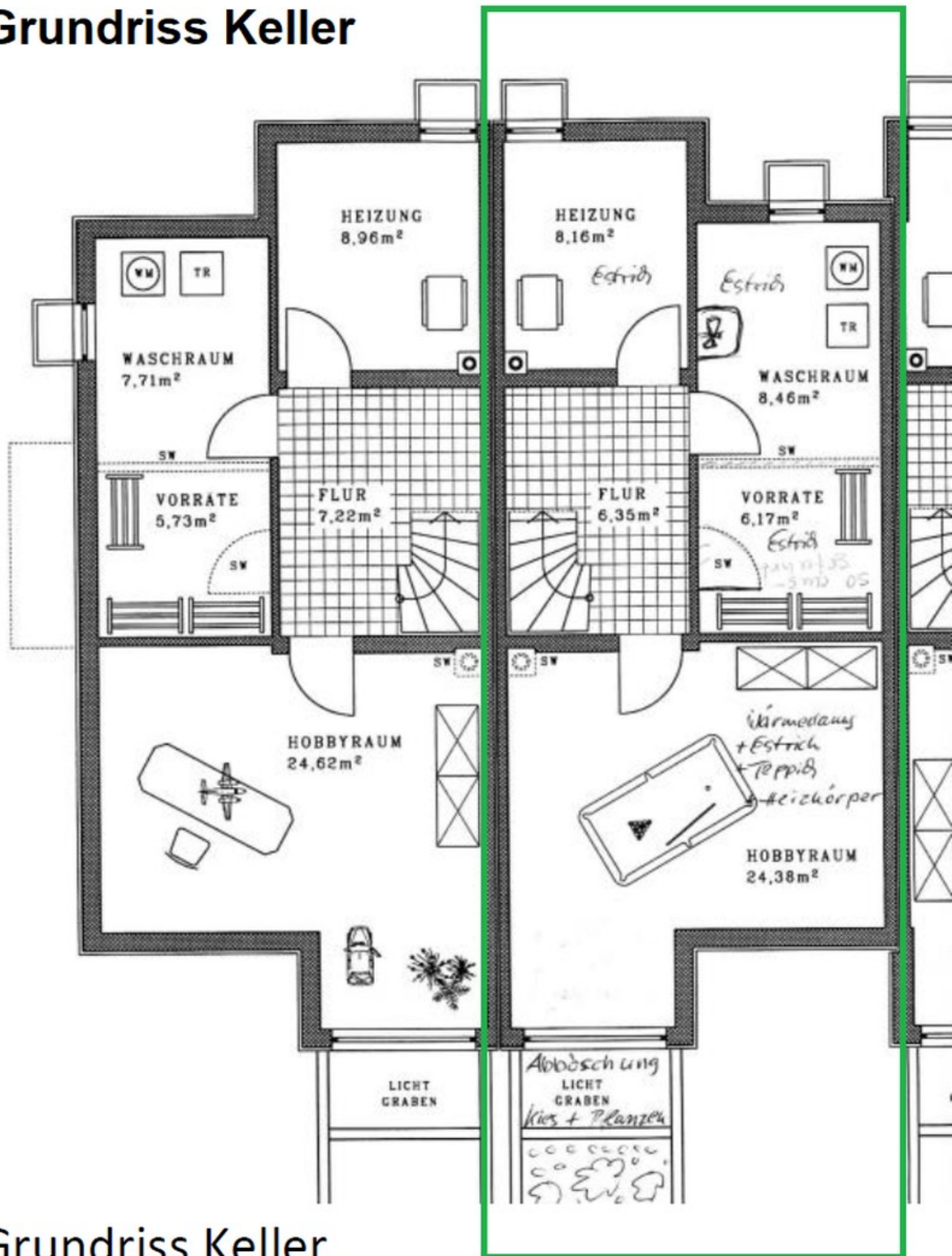
Exposé - Galerie



... vom Haus zum Wald

Exposé - Grundrisse

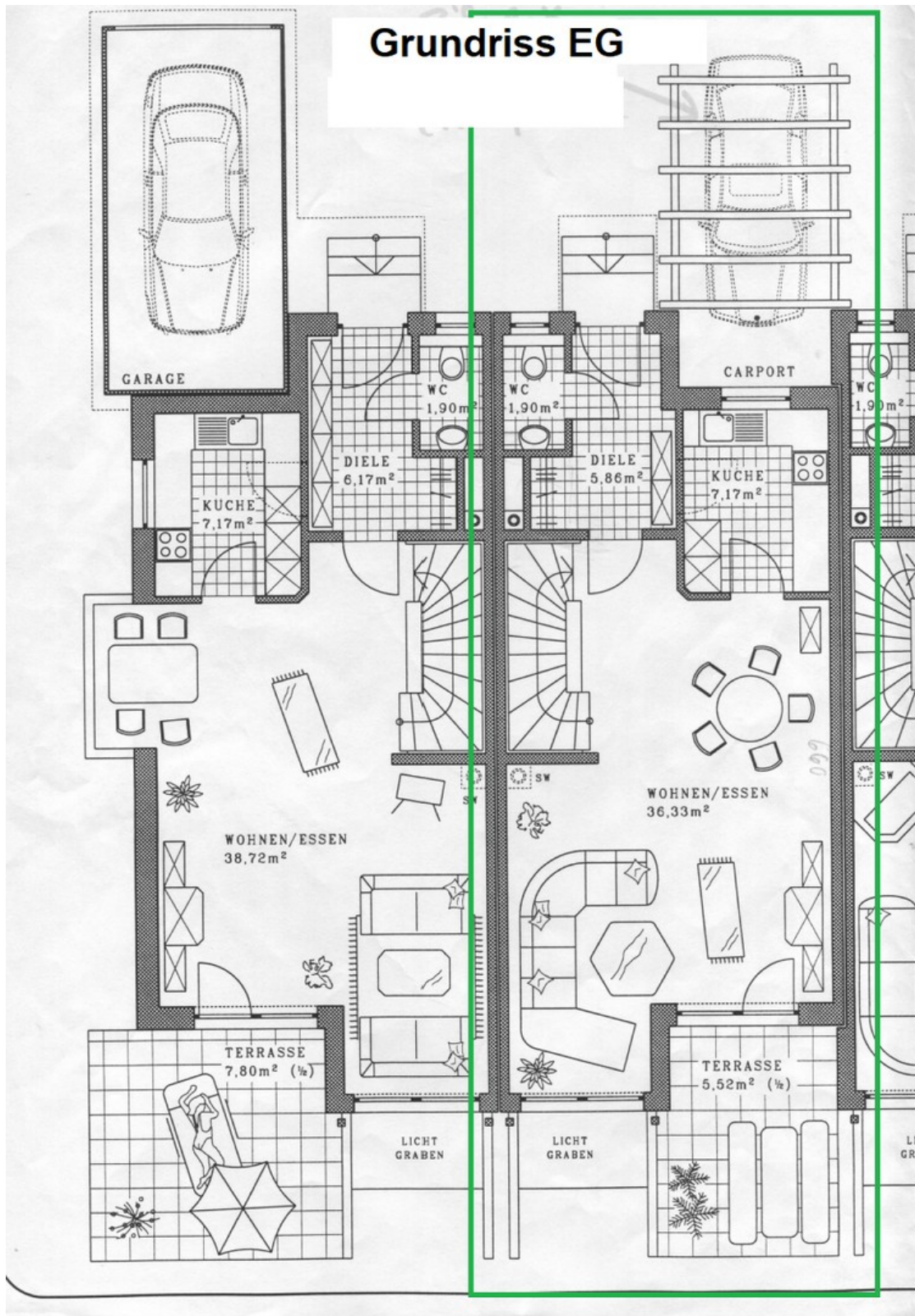
Grundriss Keller



Grundriss Keller

Keller

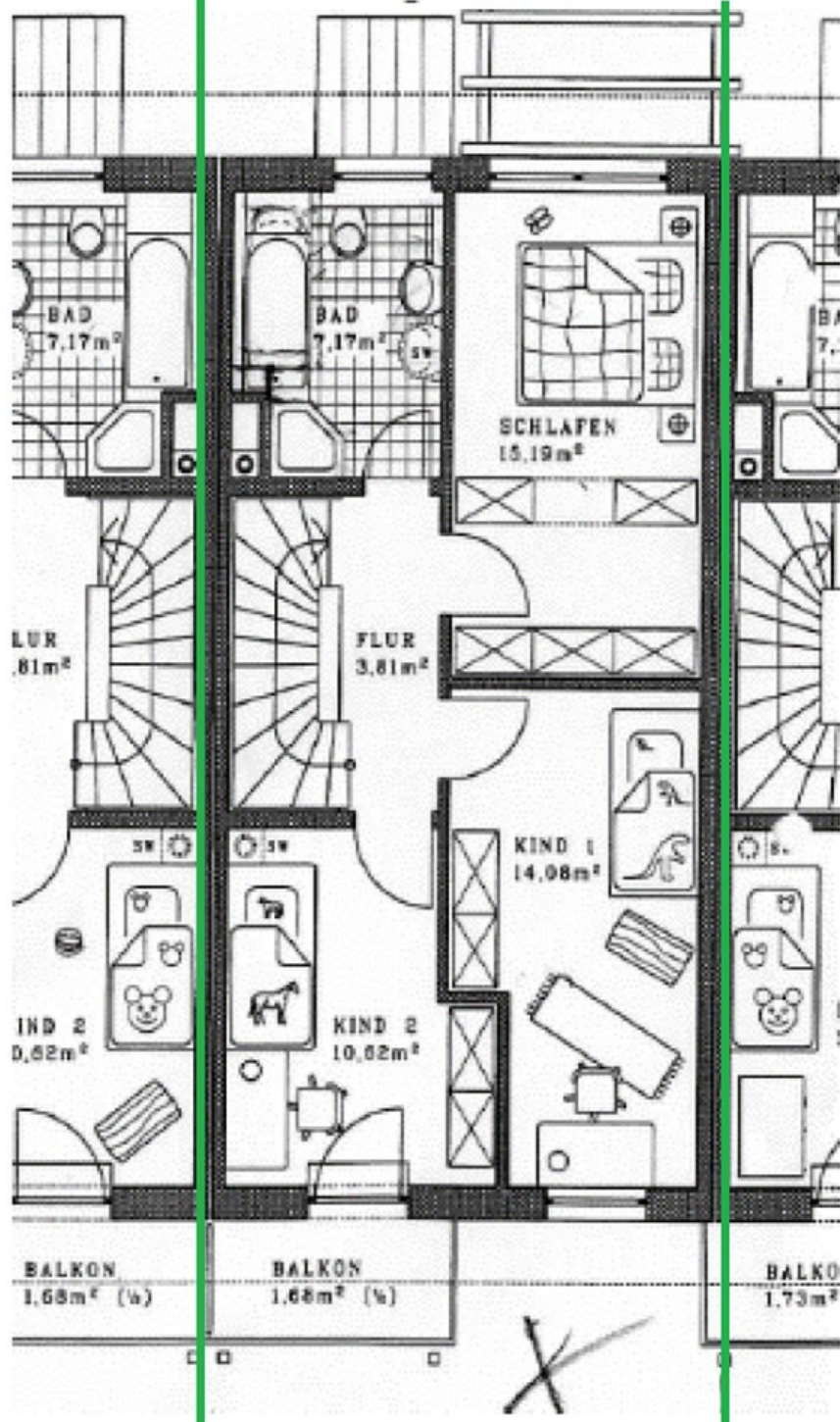
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

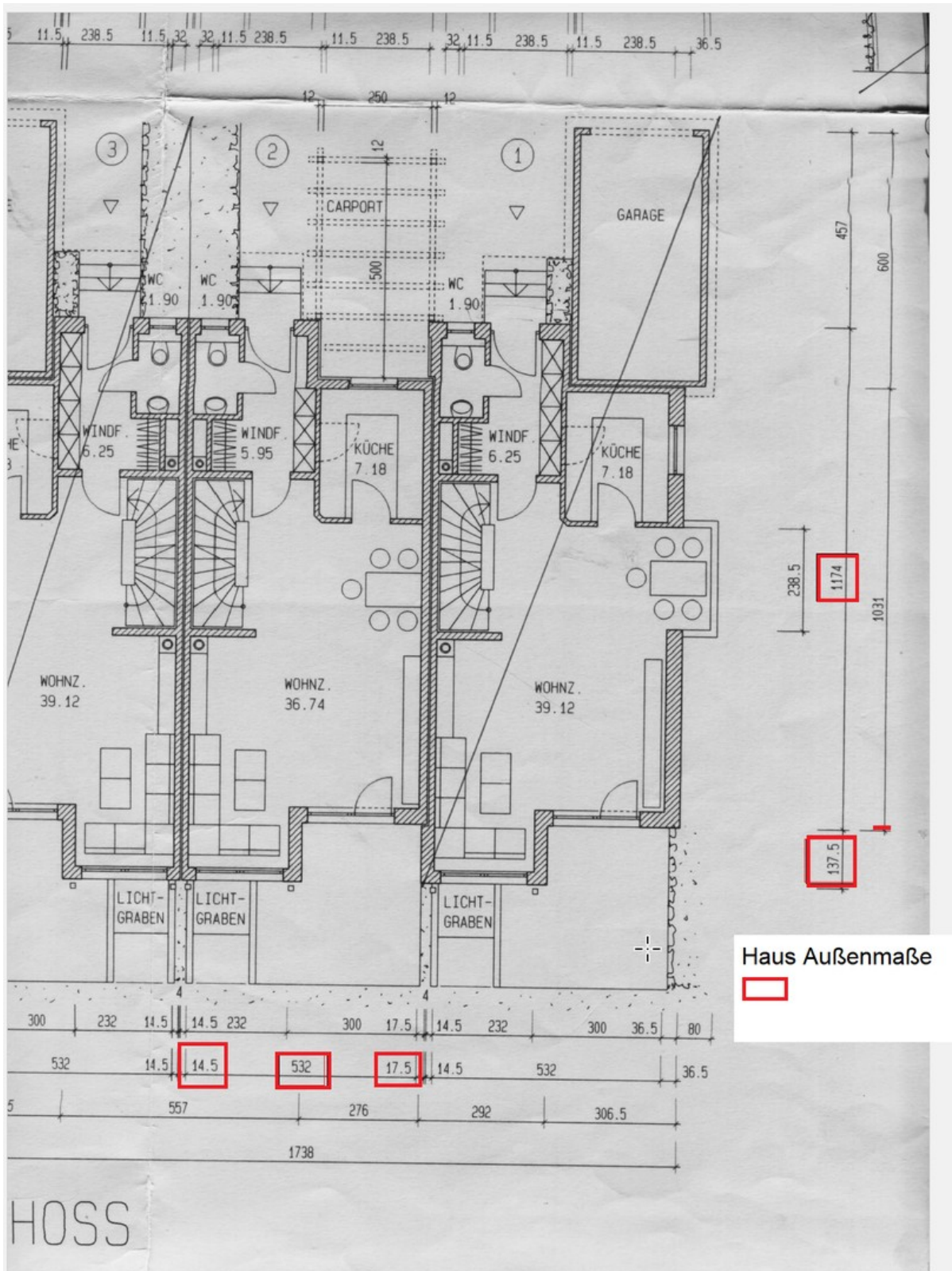
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



1. Stock

Exposé - Grundrisse

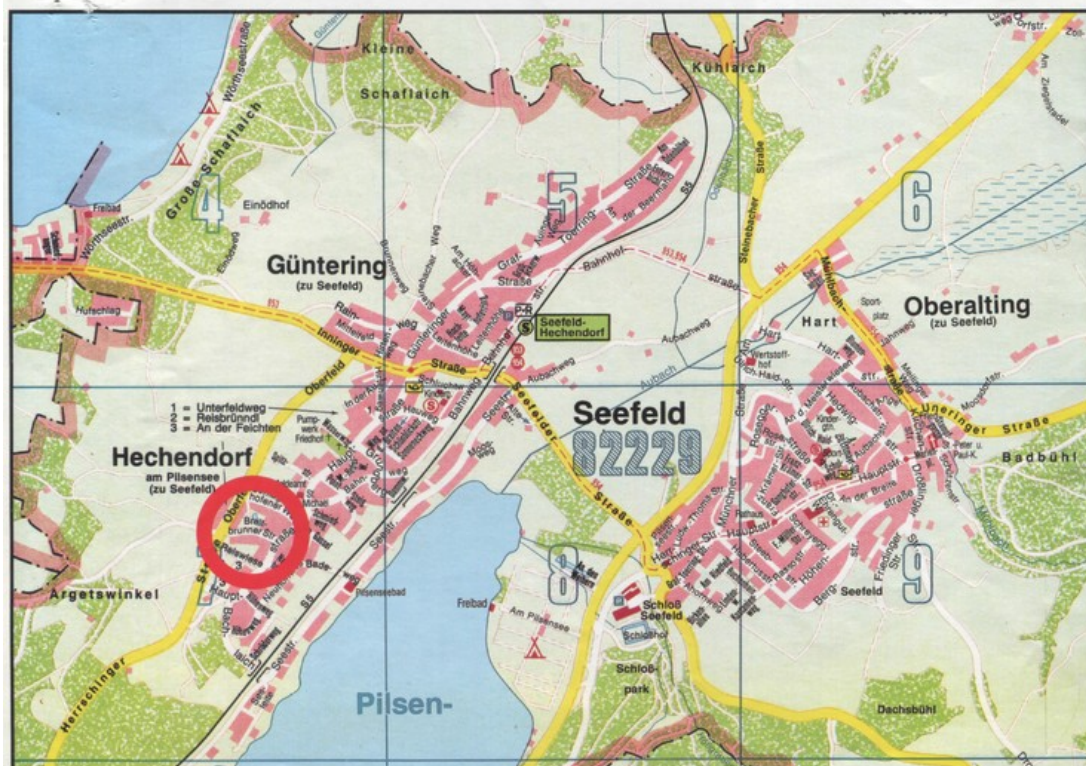
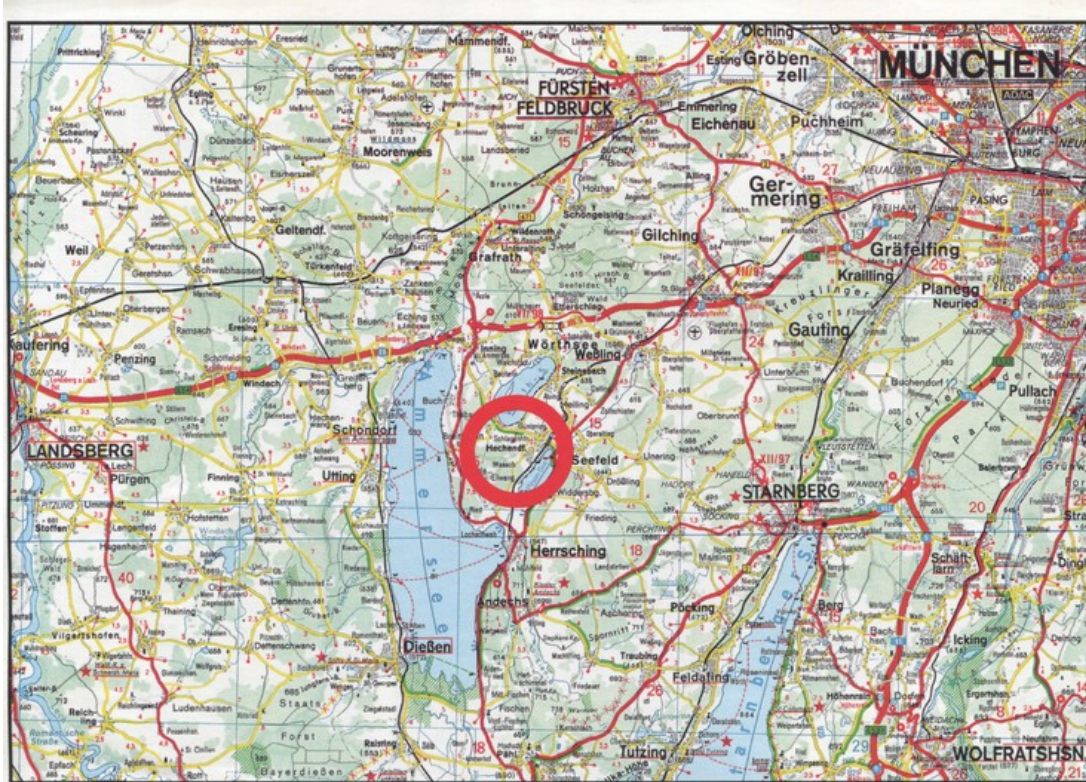


Innenmaße RMH

Haus Außenmaße



Exposé - Grundrisse



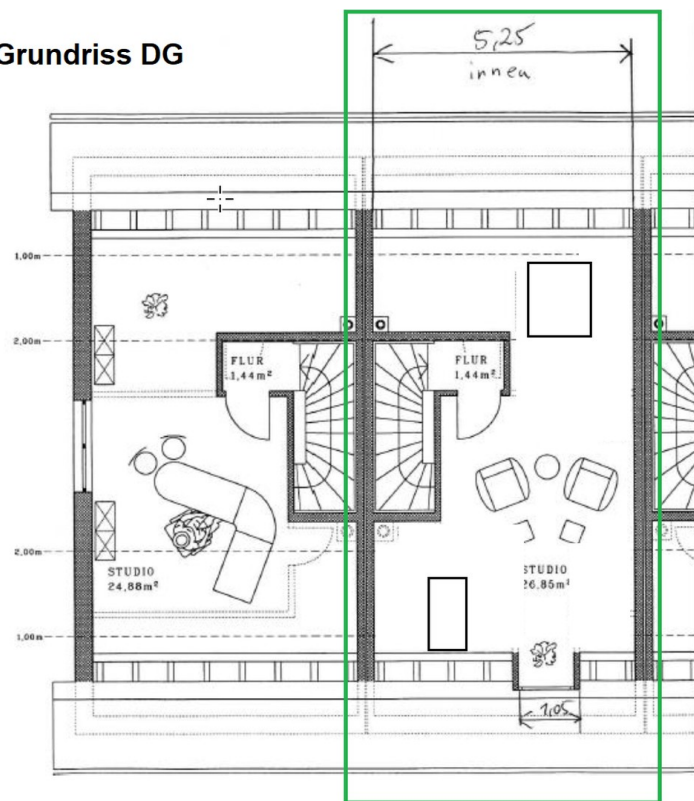
Lageplan

Exposé - Grundrisse

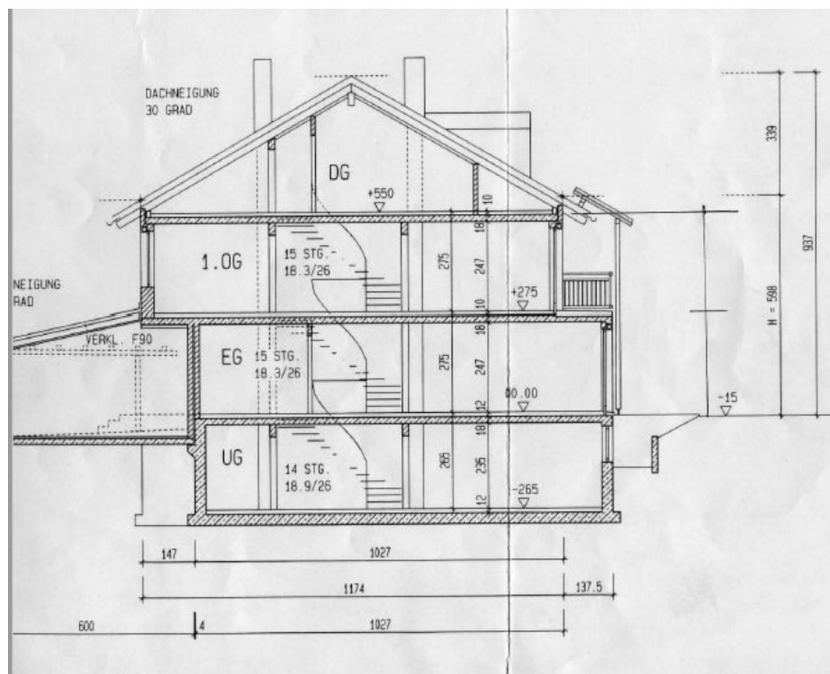


Exposé - Grundrisse

Grundriss DG



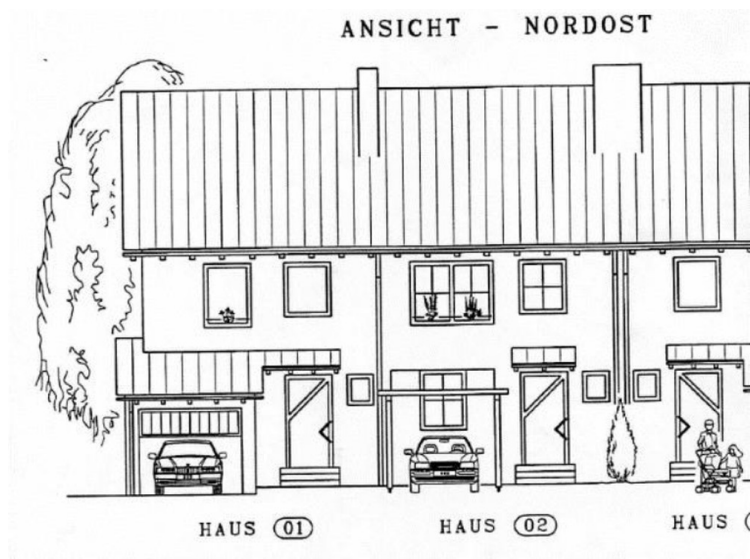
DG-Studio



Schnitt

Schnitt

Exposé - Grundrisse



Ansicht

Eingangsseite



3-Spänner, Gartenseite

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 24.09.2035

Registriernummer: BY-2025-005977241

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	82229 Seefeld		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	1998		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	178 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<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: -	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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 25.09.2025
Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin
Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005977241

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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 GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

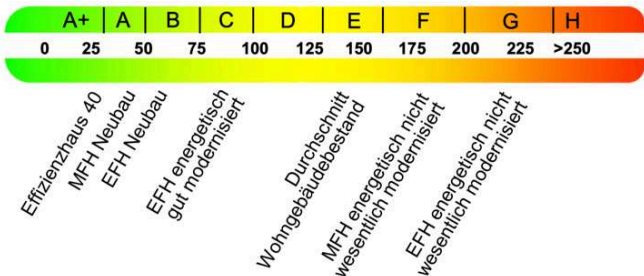
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸ :			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹:

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 m² 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 des § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennungen 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 werden 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

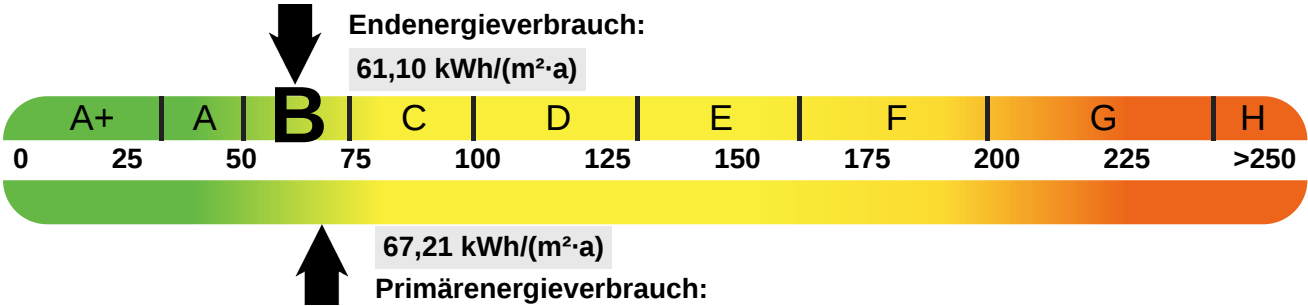
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005977241

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,80 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

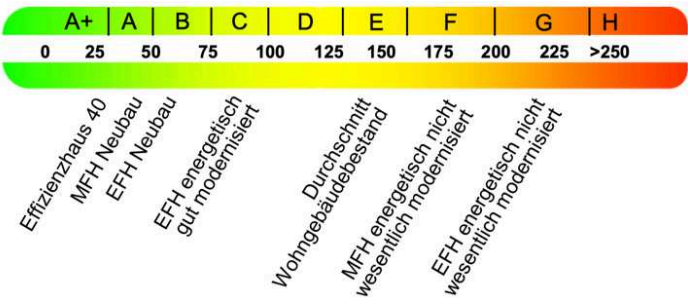
61,10 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
07.2022	06.2023	Erdgas	1,10	11.645,00	2.096,10	9.548,90	1,03
07.2023	06.2024	Erdgas	1,10	11.232,00	2.021,76	9.210,24	1,11
07.2024	06.2025	Erdgas	1,10	11.793,00	2.122,74	9.670,26	1,00

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-005977241

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BY-2025-005977241

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises