

Exposé

Einfamilienhaus in Vohburg an der Donau

A+ Stadtvilla mit Einliegerwohnung, PV, Wellnessbad mit Sauna & Outdoor-Jacuzzi – Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-407423

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.195.000 €**

85088 Vohburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	638,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	247,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	58,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nachhaltig, stilvoll, zukunftssicher: Ihre A+ Stadtvilla mit Einliegerwohnung, Wellnessbereich & moderner Energietechnik

Willkommen in einem Zuhause, das Design, Komfort und nachhaltige Bauweise auf höchstem Niveau verbindet. Diese moderne Stadtvilla im KfW-40-Standard bietet ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Materialien und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice.

Architektur & Raumkonzept

Mit einer Gesamtfläche von ca. 305 m² (davon ca. 248 m² Wohnfläche) präsentiert sich das Haus großzügig, hell und architektonisch anspruchsvoll.

Die Aufteilung umfasst:

- offene, klare Grundrissgestaltung
- großzügige Wohnbereiche
- hochwertige Materialien
- separate Einliegerwohnung für Gäste, Büro oder Angehörige
- große Doppelgarage mit Stauraum, Werkstatt und Wallbox

Ein besonderes Highlight ist das architektonisch gestaltete, abgesenkte Wohnzimmer:

Über zwei elegant integrierte Stufen öffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit erhöhter Deckenhöhe – ein beeindruckender Mittelpunkt des Hauses. Die offene Galerie und die formschöne Treppe verbinden die Ebenen harmonisch und stilvoll.

Flexible Nutzung: Wohnen, Arbeiten, Entspannen

Ob klassisches Familienleben, Wohnen mit erwachsenen Kindern oder berufliche Nutzung – die separate Einheit (ELW) ermöglicht maximale Flexibilität.

Der private Wellnessbereich ist ein weiteres Highlight:

Ein ca. 32 m² großes Wellnessbad mit hochwertiger Ausstattung und einer patentierten Hinterrückoffen-Sauna mit innovativer Kaskadentechnik bietet Spa-Komfort auf höchstem Niveau.

Eine genehmigte Erweiterung der Dachterrasse (+ ca. 20 m²) schafft zusätzliche Freifläche und exklusive Gestaltungsmöglichkeiten.

Im geschützten Garten lädt ein hochwertiger Outdoor-Jacuzzi (Vita Spas) für bis zu sechs Personen zur Entspannung ein – ausgestattet mit Cover-Lift und Wärmeschutzabdeckung für ganzjährigen Komfort.

Ausstattung – bis ins Detail durchdacht

- luxuriöse Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte & Siemens-Geräten
- edles Mosaikbad
- moderne Bodenbeläge
- Videoüberwachungssystem
- E3/DC-Wallbox
- Doppelgarage mit großem Stauraum und Werkstatt
- genehmigte Dachterrassenerweiterung

Energieeffizienz, die überzeugt: A+ / KfW-40

Das Energiekonzept des Hauses ist zukunftsweisend:

- Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe
- dreifach verglaste Wärmeschutzfenster
- zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zehnder)
- Photovoltaikanlage 9,9 kWp + 13 kWh Speicher (E3/DC)
- Wallbox

Im Jahr 2024 wurden ca. 9.137 kWh Strom erzeugt – ein Großteil wurde im Haus selbst genutzt (inkl. regelmäßiger Ladung eines E-Autos).

(Eine Erweiterung der Anlage ist technisch vorbereitet und möglich.)

Das Ergebnis: hohe Energieeffizienz, niedrige Betriebskosten und ein zukunftssicherer Wohnstandard.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

Technik & Energie

- Photovoltaikanlage 9,9 kWp (Baujahr 2021)- PV-Ertrag 2024: 9.137 kWh 2024 produziert
- E3/DC-Stromspeicher ca. 12 kWh

(Erweiterungsmöglichkeit für PV-Module & Batteriespeicher)

- Wallbox (11 kW) in der Garage
- Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe (KfW-40-konform, keine Heizungsänderung notwendig)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zehnder)
- BWT Enthärtungs- und Weichwasseranlage

Wellness & Komfort

- Outdoor-Jacuzzi (Vita Spas) mit Wärmeschutz-Abdeckung & Cover-Lift (BJ 2019)
- Hochwertige Sauna mit patentierter Hinterrückoffentechnik & Kaskadensystem
- Wellnessbad mit exklusiver Ausstattung
- Terrassenüberdachung zum Garten (2022)
- Feinste Mosaikverarbeitung in Bad & Wellnessbereich

Innenausstattung & Raumkonzept

- Großzügige, offene Bauweise mit individuellem Wohnkonzept
- Abgesenktes Wohnzimmer mit erhöhter Deckenhöhe
- Einliegerwohnung (ELW) mit eigener Küche (BJ 2021)
- Hauptküche: Natursteinarbeitsplatte, Siemens-Geräte, modernes Design
- Spiegeltür zwischen Schlafzimmer & Ankleide
- Glaselement im Eingangsbereich
- Hochwertige Bodenbeläge im gesamten Wohnbereich

- Großes, raumhohes Treppenhausfenster mit integrierter Wärme- & Spiegelfolie

Nutzung & Flexibilität

- Separat nutzbare Einliegerwohnung (ideal als Büro, Gäste- oder Familienbereich)

- Genehmigte Erweiterung der Dachterrasse um ca. 20 m²

- Perfekt für Mehrgenerationen, Wohnen & Arbeiten oder Gäste

Außenbereich

- Großzügige Gartenterrasse (ca. 45 m²)

- Gepflegte Außenanlagen inkl. Pflasterung, Sichtschutz & Begrünung

- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse

- Attraktiver Blick auf Burg Vohburg

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse – ideal für Familien & Pendler

Diese A+ Stadtvilla liegt in einer besonders ruhigen und sicheren Wohnlage von Vohburg an der Donau. Die verkehrsberuhigte Sackgasse bietet ein familienfreundliches Umfeld mit viel Privatsphäre und wenig Verkehr – ein Wohnstandort, der Ruhe und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an Ingolstadt, München, Nürnberg und Regensburg und die gesamte wirtschaftsstarke Region rund um AUDI, Airbus und MediaMarktSaturn. Familienfreundliche Infrastruktur direkt vor Ort

Alles für den täglichen Bedarf ist schnell erreichbar:

Supermärkte, Bäcker, Drogeriemarkt, Apotheke und Ärzte befinden sich nur wenige Minuten entfernt – teilweise bequem mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß.

Besonders attraktiv für Familien:

Kindergärten und Grund- und Mittelschule– ca. 4 Min. mit dem Fahrrad; ca. 10 Min. zu Fuß

Weiterführende Schulen in Geisenfeld oder Ingolstadt sind per Bus oder Auto sehr gut angebunden. Die medizinische Versorgung ist durch Haus- und Fachärzte vor Ort sowie das Klinikum Ingolstadt (ca. 30 Min.) gewährleistet.

Perfekte Anbindung an Arbeitgeber & regionale Hotspots

Die wichtigsten Ziele der Region erreichen Sie in kurzer Zeit:

AUDI Werk Ingolstadt: ca. 25 Min. | ~20 km

Airbus Defence & Space Manching: ca. 17 Min. | ~16 km

MediaMarktSaturn Zentrale (Eriagstraße): ca. 18 Min. | ~17 km

Ingolstadt Stadtzentrum: ca. 20 Min. | ~18 km

Ingolstadt Village (Outlet): ca. 16 Min. | ~13 km

Klinikum Ingolstadt: ca. 30 Min. | ~22 km

München Stadtgrenze (Freimann): ca. 54 Min. | ~78 km

Diese Lage ist ideal für Berufspendler, die ruhiges Wohnen bevorzugen und gleichzeitig kurze Wege zu den wichtigsten Arbeitgebern der Region schätzen.

Natur, Freizeit & Erholung direkt vor der Haustür

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien, Sportler und Naturliebhaber:

Spazier- und Radwege entlang der Donau

nahegelegener Badensee

Golfclub Ingolstadt in ca. 30 Min. erreichbar

ruhige, ländlich geprägte Umgebung für Erholung & Outdoor-Aktivitäten

Ob Joggen, Radfahren, Baden oder entspanntes Spaziergehen – die Wohnlage verbindet Natur und Infrastruktur auf ideale Weise.

Fazit: Lebensqualität in einer starken Region

Vohburg vereint das Beste aus zwei Welten:

ruhiges, familienfreundliches Wohnen in einer gewachsenen, naturnahen Umgebung

und gleichzeitig exzellente Anbindung an eine der wirtschaftlich stärksten Regionen Bayerns.

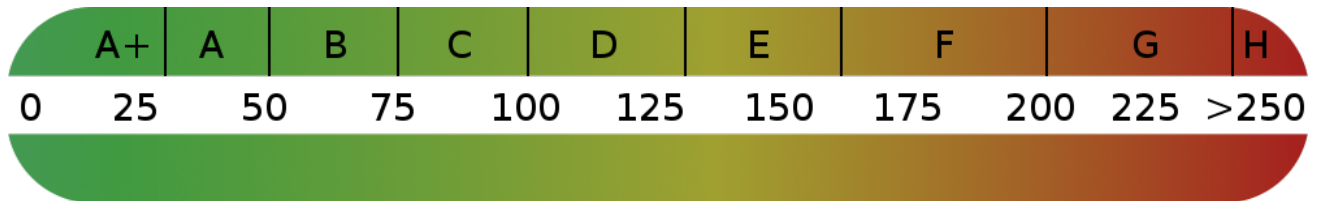
Eine Lage, die heute überzeugt – und auch in Zukunft an Attraktivität gewinnt.

Infrastruktur:

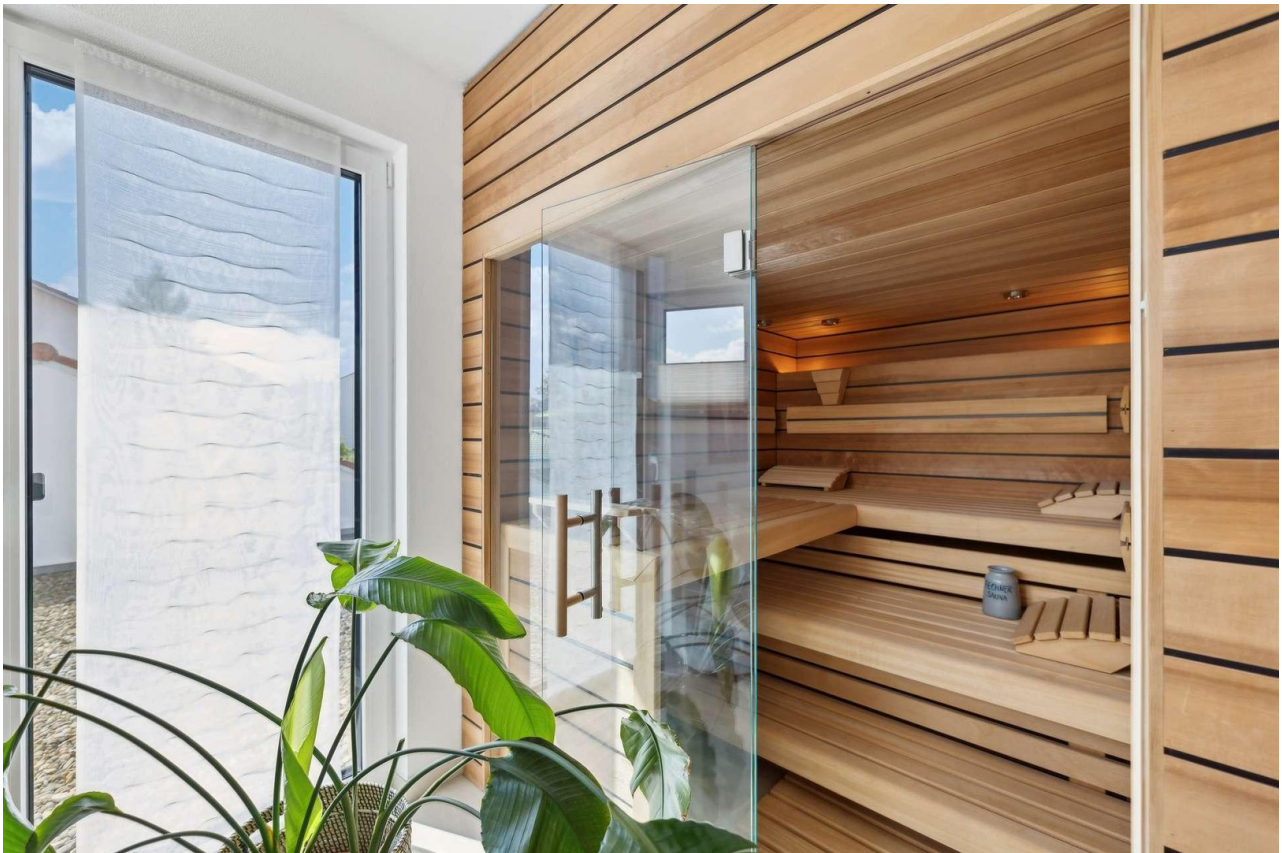
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Sauna im Wellnessbad

Exposé - Galerie



Wellnessbad



Outdoor: Jacuzzi und Lounge

Exposé - Galerie



Gartenansicht Ostseite



Gartenansicht Ostseite2

Exposé - Galerie



Luxuriöse Küche



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Galerie



Eingangsbereich und Gardarobe

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung mit Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide

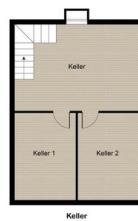


Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Grundriss EG



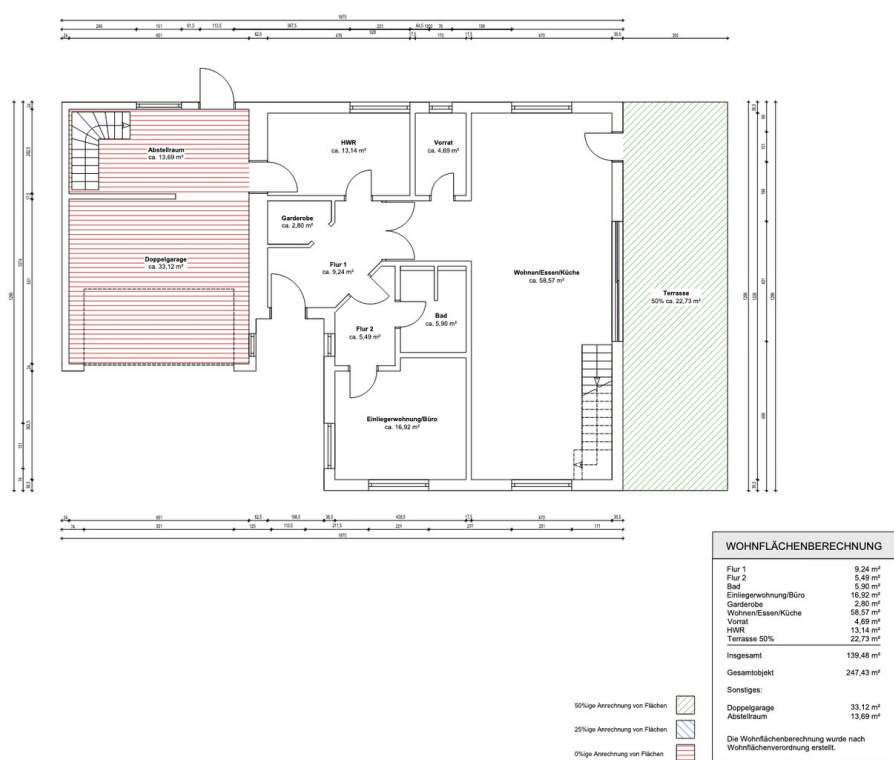
Grundriss KG

Exposé - Galerie

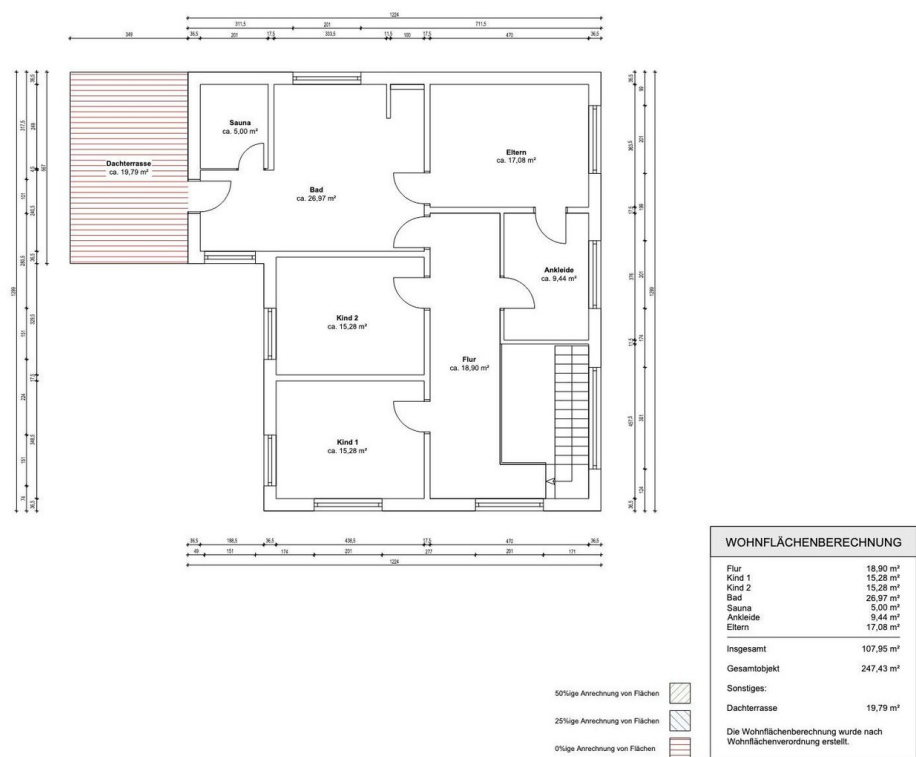


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

Architectural floor plan of the basement (Keller) showing three rooms: Keller 1, Keller 2, and Keller 3. Keller 1 and Keller 2 are at the bottom, separated by a central vertical wall with a door. Keller 3 is at the top, with a curved staircase on the left and a door at the top center. Dimensions are provided in meters (m) and feet (ft).

Keller 1
ca. 11,67 m²

Keller 2
ca. 11,67 m²

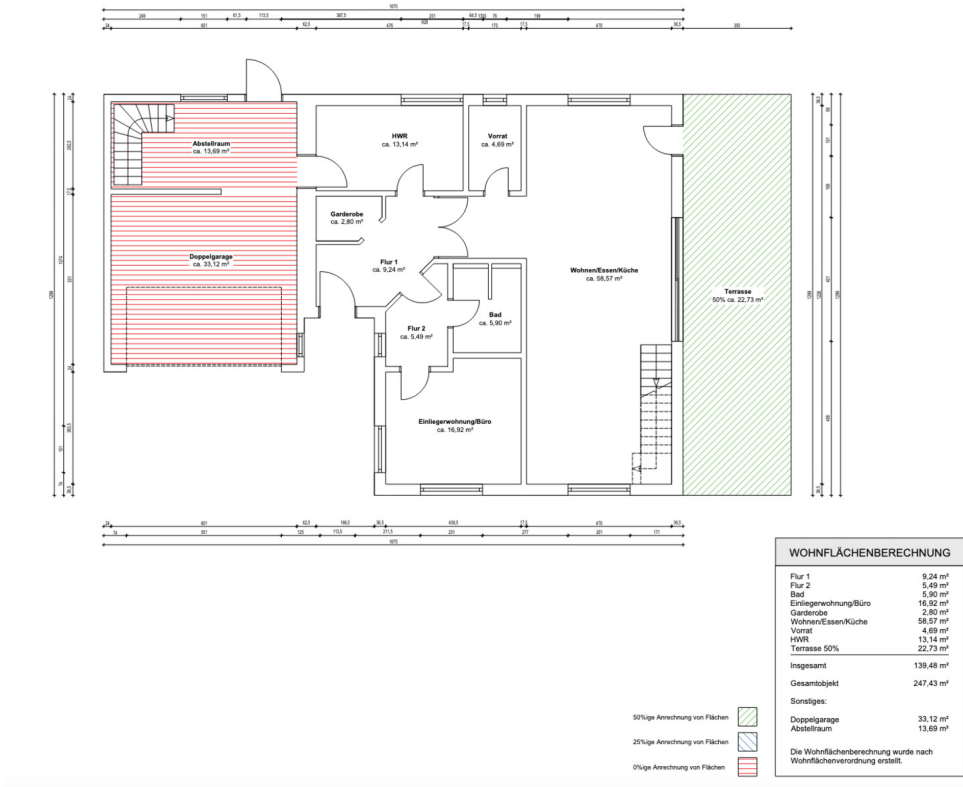
Keller 3
ca. 20,75 m²

Dimensions (m):

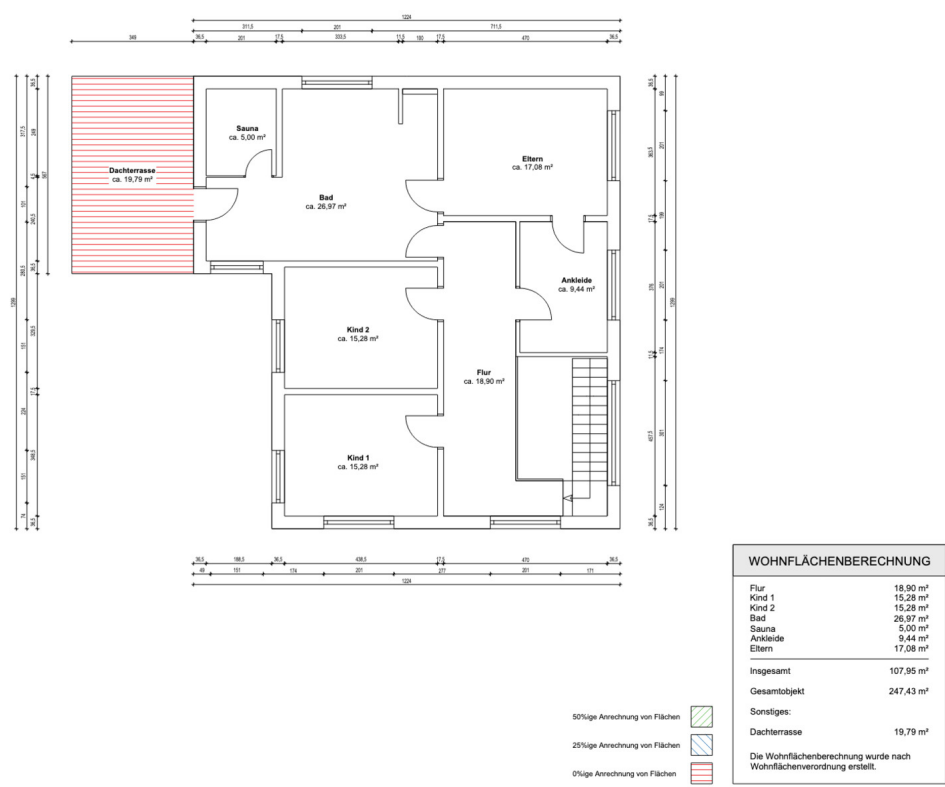
- Overall width: 818
- Overall height: 413
- Room widths (bottom): 285, 17,5, 285
- Room widths (top): 275, 100, 274,5
- Staircase width: 31
- Door width: 31,5

Grundriss Keller

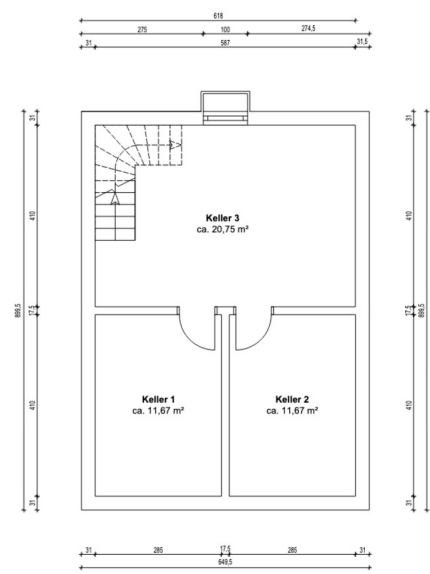
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



FLÄCHENAUFSTELLUNG	
Keller 1	11,67 m²
Keller 2	11,67 m²
Keller 3	20,75 m²
Insgesamt	44,09 m²
Gesamtobjekt	247,43 m²
Die Flächenaufstellung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Ausstattung im Überblick

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013


Gültig bis:

30.10.2029

Registriernummer ²

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Adresse			
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	318,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie und Umweltwärme	Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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

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:

EBS Energieberatung Peter Schubert
Energetische Beratung und Projektierung
Bahnhofstraße 1
82223 Eichenau

31.10.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

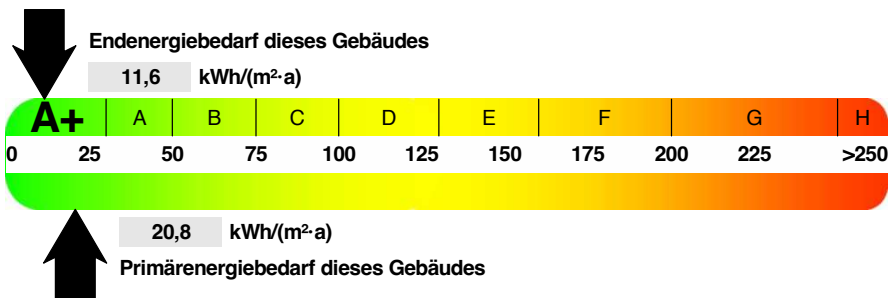
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 7,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 20,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 46,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,19 W/(m²·K) Anforderungswert 0,36 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 § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

11,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	100,0 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

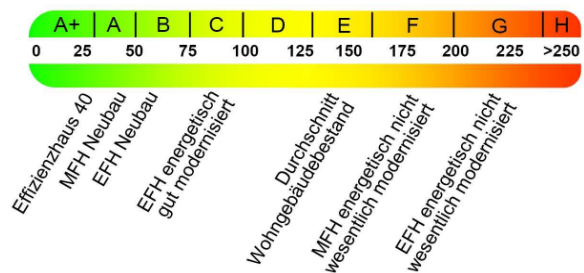
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

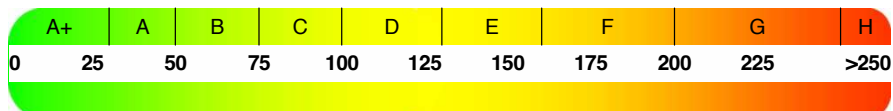
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

3

Energieverbrauch



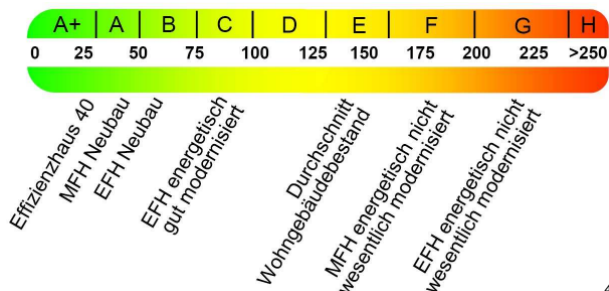
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

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

☐ 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:

EBS Energieberatung Peter Schubert, Energetische Beratung und Projektierung
Bahnhofstraße 1, 82223 Eichenau

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

Ausstattung im Überblick

Technik & Energie

- Photovoltaikanlage 9,9 kWp (Baujahr 2021)
- Stromspeicher ca. 12 kWh (E3/DC)
- PV-Ertrag 2024: 9.137 kWh, davon ca. 2.900 kWh eingespeist
- Erweiterungsmöglichkeit für PV-Module & Speicher
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Weishaupt) - keine Heizungsänderung erforderlich
- Wallbox von E3/DC mit 11 kW in der Garage
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zehnder)
- Entkalkungs- und Weichwasseranlage (BWT)

Wellness & Komfort

- Jacuzzi mit Wärmeschutz-Abdeckung (Baujahr 2019)
- Sauna mit patentierter Hinterrückkoffentechnik und Kaskadensystem
- Terrassenüberdachung zum Garten (2022)
- Hochwertige Badeinrichtung und Mosaikverarbeitung

Innenausstattung & Raumkonzept

- Großzügige, offene Bauweise mit individuellem Wohnkonzept
- Abgesenkte Bodenplatte im Wohnzimmer
- Einliegerwohnung (ELW) mit eigener Küche (Baujahr 2021)
- Hauptküche: Natursteinarbeitsplatte, Siemens-Einbaugeräte, stilvolles Design
- Spiegeltür zwischen Schlafzimmer und Ankleide
- Glaselement im Eingangsbereich
- Hochwertige Bodenbeläge im gesamten Wohnbereich

Nutzung & Flexibilität

- Separat nutzbare Einliegerwohnung (z. B. Büro, Eltern, Kinder)
- Option zur Erweiterung der Dachterrasse um ca. 20 m² (Baugenehmigung vorhanden)

Außenbereich

- Großzügige Terrasse zum Garten (ca. 45 m²)
- Gepflegte Außenanlagen inkl. Pflasterung, Sichtschutz & Begrünung
- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Ausblick auf Burg Berg Vohburg
- Großzügiges, raumhohes Treppenhausfenster mit integrierter Wärme- und Spiegelfolie