

# Exposé

## Reihenhaus in Ebersberg

### Provisionsfreies Reihenhaus - Familien Paradies mit Garten, See und Sonne



Objekt-Nr. OM-408666

**Reihenhaus**

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:  
Benedikt Just

85560 Ebersberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

IM JUNI WIRD PARKETT VERLEGT UND ALLE WÄNDE RENOVIERT.

Helles, großzügiges Split-Level-Reihenmittelhaus in Familien-freundlicher und naturnaher Lage. Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche [inkl. beheizter Wintergarten] und ca. 82 m<sup>2</sup> Garten (180 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück mit eigener Flurnummer).

\* Unverbaubarer weiter Blick nach Westen mit Sonnenuntergängen, Natur und See

\* 2 Balkone für 3-4 Leute (1,2m x 3m)

\* Wintergarten mit Fußbodenheizung und automatisierter Abdeckung

\* Kachelofen

\* Helles Dachzimmer mit schönen 13 x 21 cm Holzbalken

\* Einbauküche

\* Tiefgaragenstellplatz mit Infrastruktur für eigene E-Auto Ladestation

30 m<sup>2</sup> Wohnzimmer

28 m<sup>2</sup> Dachzimmer

17 m<sup>2</sup> Wintergarten

17 m<sup>2</sup> Zimmer (2x)

11 m<sup>2</sup> Zimmer

22 m<sup>2</sup> Hobbyraum (Keller)

17 m<sup>2</sup> Kellerraum

24 m<sup>2</sup> Vorgarten

58 m<sup>2</sup> Garten

Ost-West Ausrichtung:

bis Mittags: Sonne in Bad, Küche und Schlafzimmer

Ab Nachmittag - Sonnenuntergang: 2 Kinder-/Dach-/Arbeitszimmer.

Alle Zimmer mit großen Fenstern.

2 helle Bäder, 3 Kellerräume, Einbauküche.

Dach hat Südausrichtung, Neigung ca. 26% - optimal für Solar-Panels.

| Bezug nach Vereinbarung |

| Zustand des Hauses |

Renovierungsbedürftig

| Renovierung - Kosten ca. 55,000 € | Dauer 5 Wochen |

25,340 € Neuer Bodenbelag (ca. 3 Wochen)

4,300 € Wände streichen (ca. 3 Tage)

2,500 € Neue Küchengeräte (2 Tage)

20,000 € Neue Fenster (20% Zuschuss inkl.) (5 Tage)

2,000 € Restliche Kleinigkeiten (1 Woche)

| Vorteil |

Jeder Euro, den Sie in die Renovierung stecken, erschafft ihren Traum.

Sie kaufen kein Haus, in das schon Renovierungskosten mit eingerechnet sind - und Sie zusätzliche Kosten haben, weil ihnen der Boden, Wandfarbe, etc. nicht gefällt.

| Provisionsfrei |

Da wir den Verkauf ohne Makler abwickeln, können Sie mit den gesparten Maklergebühren schon eine Menge renovieren

| Fazit |

Ideales Haus für Familien mit Kindern, die Ihr Heim nach eigenen Wünschen gestalten wollen.

| Besichtigung |

Wir können gerne eine live Video Begehung machen, bevor Sie persönlich vorbeikommen. Wir haben auch Links zu umfangreichen Video Rundgängen.

## Ausstattung

- Massivbauweise (24/18/11,5/8 cm) mit doppelschaliger Außen-/Kommunwand und doppelisoliertverglaste Holzfenster

- Beheizter 17 qm Wintergarten mit Vollverglasung, automatischer Abdeckung und zwei großen Schiebetüren

- Hand gemauerter Kachelofen (mit Fach für Bratäpfel :-)) (Handwerklich vor Ort gesetzte

Grundöfen (klassische Kachelöfen) sind in Deutschland von den strengen Austausch- und Nachrüstpflichten der 1. BImSchV (Feinstaubverordnung) ausgenommen.)

- Einbauküche mit 4er-Herdplatte, Ofen, Kühlschrank, Spüle, Spülmaschine

Heizung:

Gas - Vaillant ecoTEC classic - Baujahr 2006

Letzte Wartung: 24. Februar 2026.

Haustechnik:

\* Vulcan 5000 (Christiani Wassertechnik / CWT)(Einbau 1992) Wasserbehandlungssystem zum Korrosionsschutz

\* Bewados E3 (Benckiser) Anlage. Elektronisch gesteuertes Dosiergerät zum Kalk-/Korrosionsschutz von Wasserleitungen (Einbau 1987)

Aus den Originalunterlagen (siehe PDF Anhänge):

ROHBAU

Fundamente: Streifenfundamente aus Stampf- bzw. Stahlbeton.

Untergeschoss:

Außenwände: 20 cm Stahlbeton, Hobbyraum mit innenliegender Wärmedämmung.

Kommunwände: 18 cm Stahlbeton.

Trennfugenisolierung: 20 mm Dämmmatten.

Innenwände: 11,5 cm Mauerwerk.

Bodenplatte: 10 cm Beton auf verdichteter Kiesplanie.

Decke: Stahlbetonmassivplatte ca. 17 cm.

Treppenläufe: Stahlbeton.

Erd- und Obergeschoss:

Außenwände giebelseitig: 24 cm Hochlochziegel mit Wärmeisolierung.

Außenwände: im Versatz 18 cm Stahlbeton mit Wärmeisolierung.

Tragwände: 18 cm Stahlbeton.

Fensterbrüstungen: 11,5 cm Hochlochziegel mit Wärmeisolierung.

Trennfugenisolierung: zum Nachbarhaus 20 mm Dämmmatten.

Innenwände: Nichttragend: 8 cm Gipsplatten, gespachtelt.

Treppenläufe: Stahlbeton.

Für mehr Details, siehe PDF mit original Rohbaubeschreibung.

| Mängel / Renovation |

- Teppiche erneuern
- Wände streichen
- Holz-Fensterrahmen außen auf Ost-Seite neu streichen

Großes West-Zimmer:

Linke Fensterseite ist 'blind'.

Küche:

Linke Fensterseite ist 'blind'.

West-Dachzimmer:

Das Dach ist komplett dicht, auch bei intensivsten Regenfällen. Seltsamerweise tropft es sehr selten an einer Stelle, nur wenn nach starkem Schneefall und andauernder Kälte, der Schnee langsam über Tage hinweg schmilzt. Wahrscheinlich einfach behebbar durch Abbau der noch alten TV Schüssel auf dem Dach genau an der Stelle, an der die Tropfen hereinkommen.

Dach:

Im Sommer 2023 waren fliegende Ameisen an einigen Dachbalken.

Das Nest wurde stillgelegt.

Wintergarten:

- Obere Scheiben sind alle blind
- Dichtungsgummis innen und außen wechseln

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Naturnahe, entspannte Reihenhaussiedlung mit vielen jungen Familien und Kindern.

Alles Wesentliche gut zu Fuß zu erreichen.

| Entfernungen zu Fuß |

2 min. -> Natur mit Wiesen, Wald und Bach

2 min. -> Kindergarten

6 min. -> See [Klostersee] mit Badeanstalt und Sommercafé

8 min. -> Einkaufen - Denns Biomarkt / REWE / Lidl / Müller

8 min. -> Ärzte / Apotheken / Bäckerei, Eisdiele, Restaurants, Buchladen etc.

8 min. -> Hallenbad

11 min. -> Grundschule [über kleine Seitenstraßen mit Schülerlotsen]

13 min. -> S-Bahnhof [40 min. nach München Zentrum]

14 min. -> Kreiskrankenhaus

15 min. -> Waldmuseum mit Alpenblick bis Zugspitze und Ebersberger Forst: eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete in Deutschland

15 min. -> VHS mit vielen Kursen

20 min. -> 30m Aussichtsturm

25 min. -> entlang der Weiherkette zum Naturschutzgebiet Egglburger See

25 min. -> Tennisverein und Waldsportpark

| Schulen in der Nähe |

- Kindergarten

- Grundschule Ebersberg

- Realschule Ebersberg

- Gymnasium Grafing ( 1 S-Bahn Station )

- Gymnasium Kirchseeon ( 3 S-Bahn Stationen )

| Mit dem Auto |

10 min. -> Golf Club Ebersberg

14 min. -> Wildpark Ebersberg

28 min. -> Wasserburg am Inn

30 min. -> Kinokomplex Erding

40 min. -> München

40 min. -> Flughafen München

50 min. -> Chiemsee

1 h 30 min. -> Skigebiete

1 h 40 min. -> Salzburg, Österreich

4 h 30 min. -> Gardasee, Italien

6 h -> Venedig, Italien

Ebersberg bietet Kultur, Natur, Seen, Erholung und gute Verkehrsanbindung nach München. Die Gemeinde liegt 30 km östlich von München und ist Zentrum des Landkreises Ebersberg, mit exzellenter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Eine kleine persönliche Anmerkung:

Wir haben das Haus gekauft, weil es das interessanteste Objekt im Umkreis von München war. Wir müssen es verkaufen, weil die Söhne im Ausland leben und wir zu alt sind. Nach einer sechsmonatigen Suche rund um München entdeckte meine Frau das Bauprojekt, weil sie Architekturpläne lesen konnte, und die Split Level Bauweise der Normierung entgegensteht.

In der Verkaufsbude am Bauplatz standen wir neben einem Mann der alles sehr intensiv studierte und sachliche, fachliche Fragen stellte. Im Biergarten danach mit Blick auf Ebersberg, der Landschaft mit „unserem Haus“ lautete das Resümee: kaufen. Beide haben wir gekauft und konnten in dem Frühstadium noch ein Haus mit der

besten Lage aussuchen.

Die Lage ist noch besser geworden, weil das neue Einkaufszentrum mit Arztpraxen (und der alte Ortsmittelpunkt) in Fußgängernähe liegen. Der Bauingenieur, der das Projekt betreute, kaufte das fünfte Haus in unserer Reihe. Mit seiner Hilfe konnten wir den Innenausbau noch individuell verändern.

Der Kachelofen, ein Tiroler Grundofen, wurde vom Meister Gar und seinem Sohn gebaut. Die Kacheln stammen aus der Künstlerwerkstatt in Wasserburg. Der Wintergarten mit

Fußbodenheizung wurde zum Mittelpunkt der Familie.

Es gibt keine parallele Hausreihe weil die kleine Siedlung (nur achtzig Einfamilienhäuser) wie ein Dorf konzipiert wurde. Vor uns liegt der Klostersee und die Jungs gingen in Badeklamotten dahin.

Wir liegen auf dem Berg von Ebersberg, Naturschutzgebiet bis vor der Haustür. Gerne wären wir noch dort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Galerie



30 m<sup>2</sup> Wohnzimmer



28 m<sup>2</sup> Dachzimmer

# Exposé - Galerie



17 m<sup>2</sup> Wintergarten



17 m<sup>2</sup> Wintergarten

# Exposé - Galerie



30 m<sup>2</sup> Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche mit Morgensonne

# Exposé - Galerie



11 m<sup>2</sup> West-Zimmer + Balkon



Balkon 1 Stock

# Exposé - Galerie



Garten mit Wintergarten



17 m<sup>2</sup> West-Zimmer

# Exposé - Galerie



17 m<sup>2</sup> West-Zimmer



Abendsonne 17 m<sup>2</sup> West-Zimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Sonne



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Badezimmer nach Oste



17 m<sup>2</sup> Ost-Zimmer

# Exposé - Galerie



17 m<sup>2</sup> Ost-Zimmer



17 m<sup>2</sup> Ost-Zimmer

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Dach



Gästezimmer / Dachbadezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer / Dachbadezimmer



Gästezimmer / Dachbadezimmer

# Exposé - Galerie



Eingang von Osten



Balkon 2 Stock

# Exposé - Galerie



Blick von Balkon 2 Stock



Blick von Balkon 2 Stock

# Exposé - Galerie

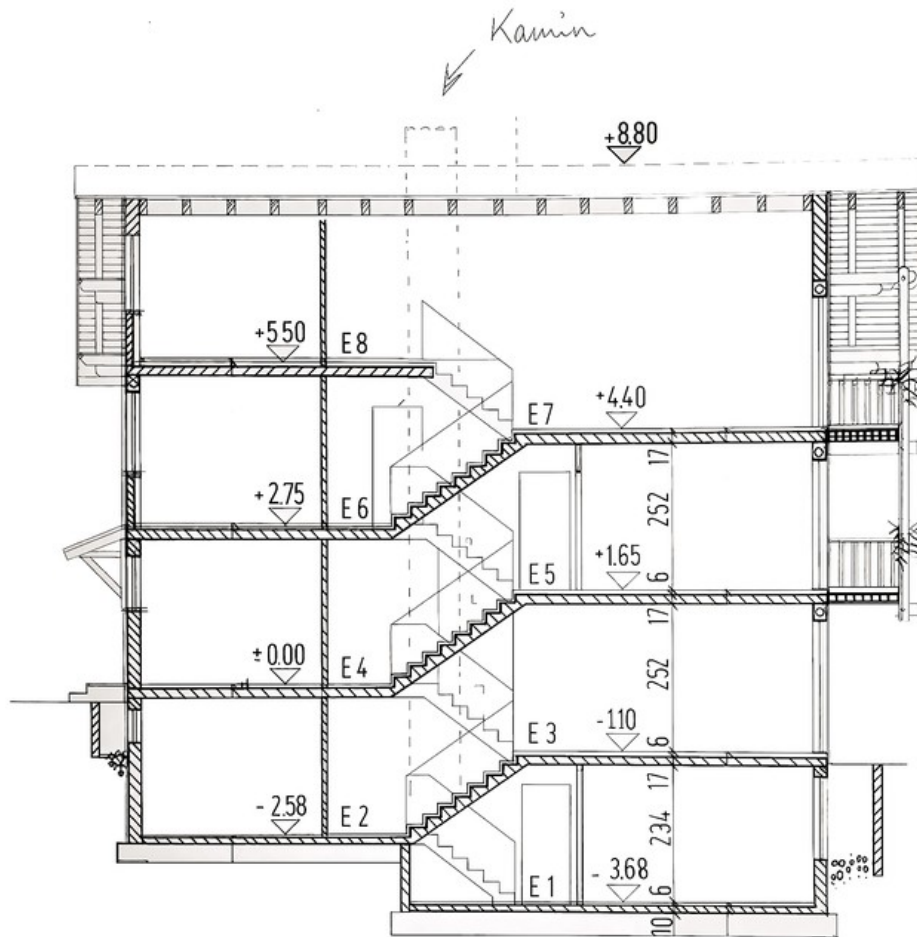


28 m² Dachzimmer



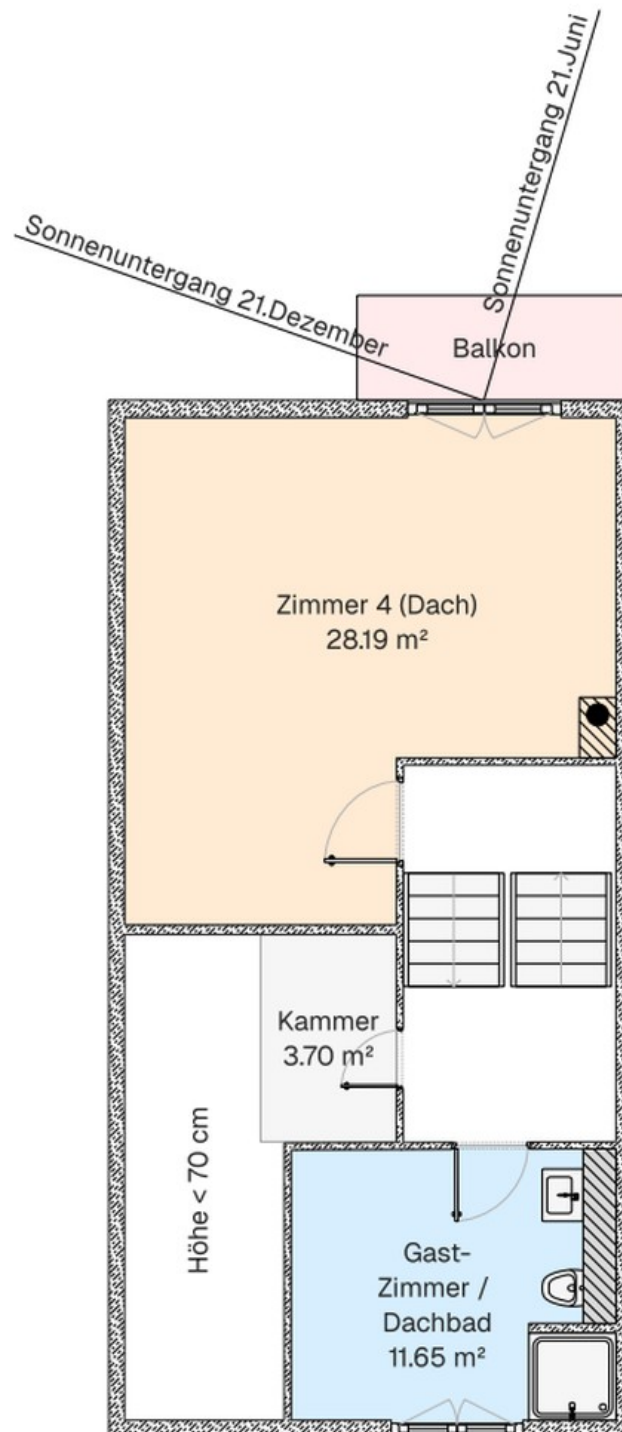
28 m² Dachzimmer

# Exposé - Grundrisse



Seitenansicht Original

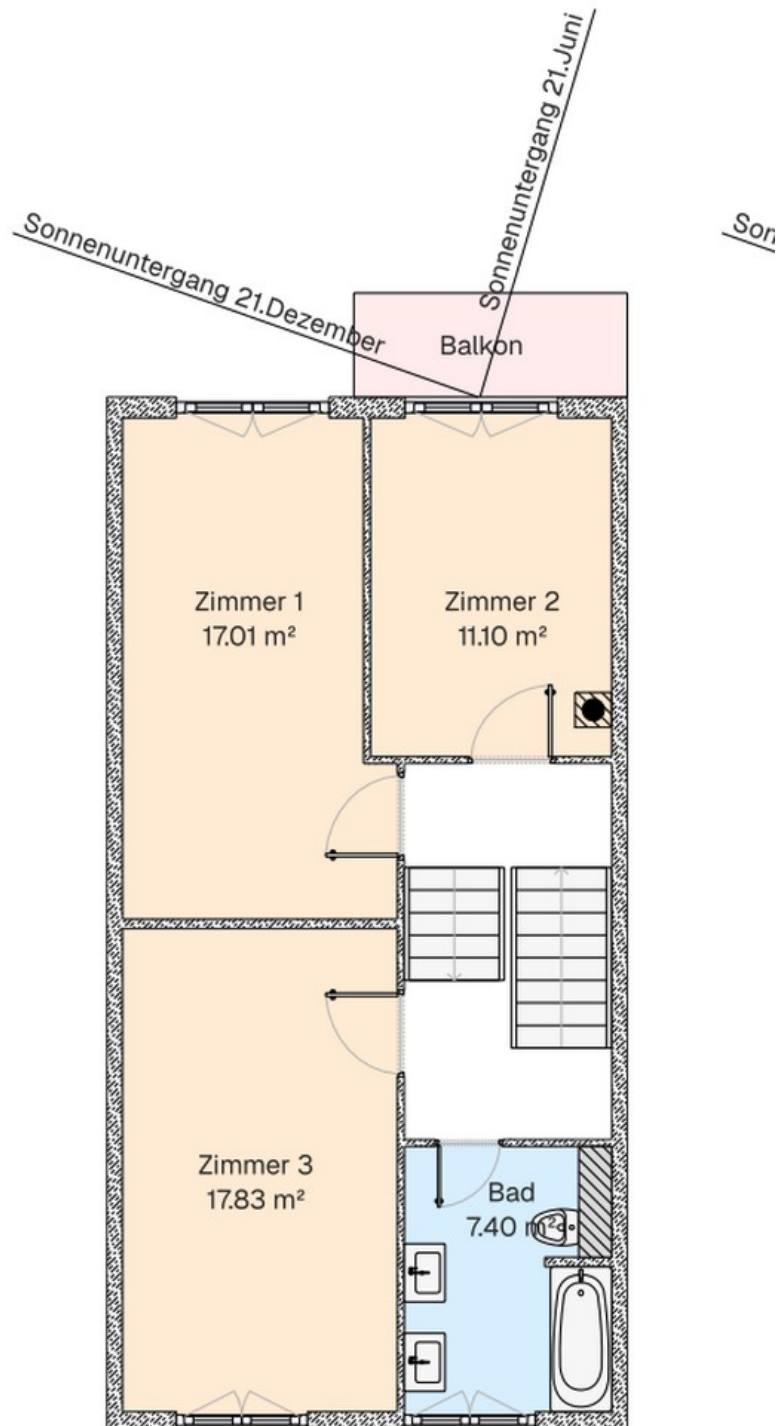
# Exposé - Grundrisse



## 2. Stock

Grundriss Dachgeschoss

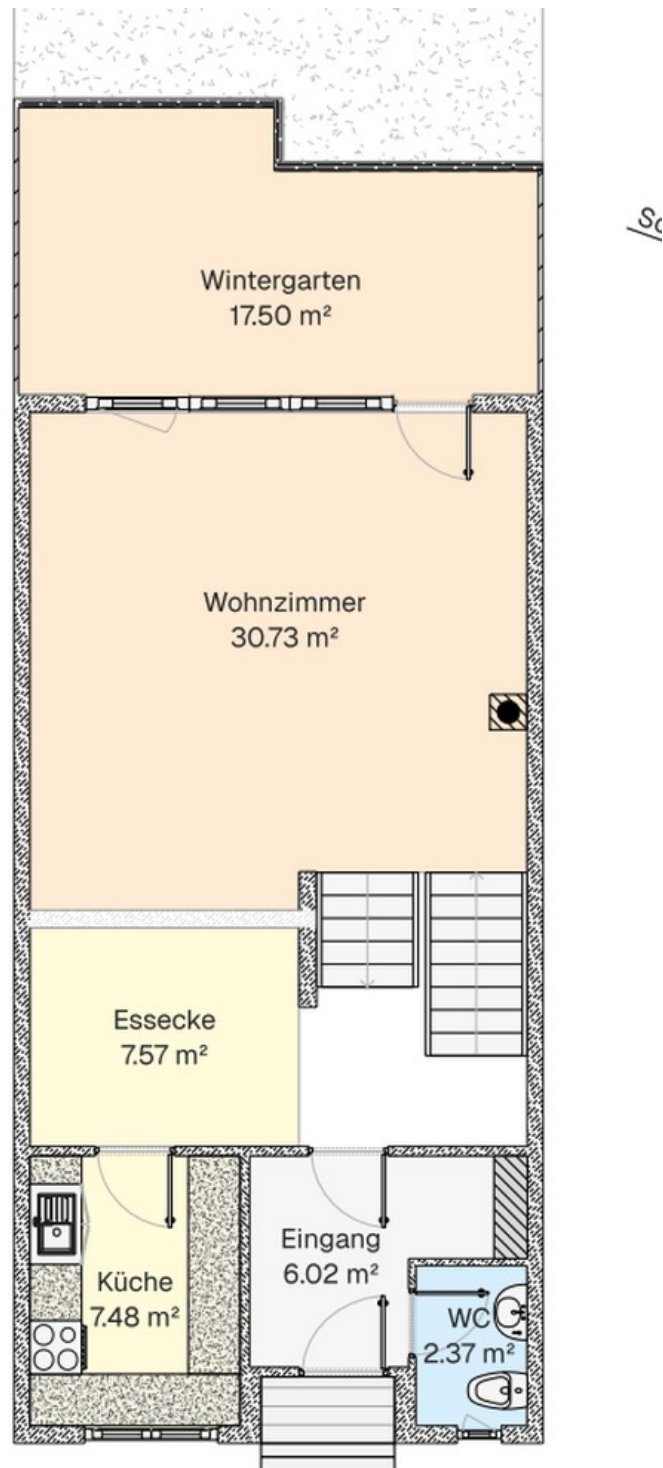
# Exposé - Grundrisse



## 1. Stock

Grundriss 1 Stock

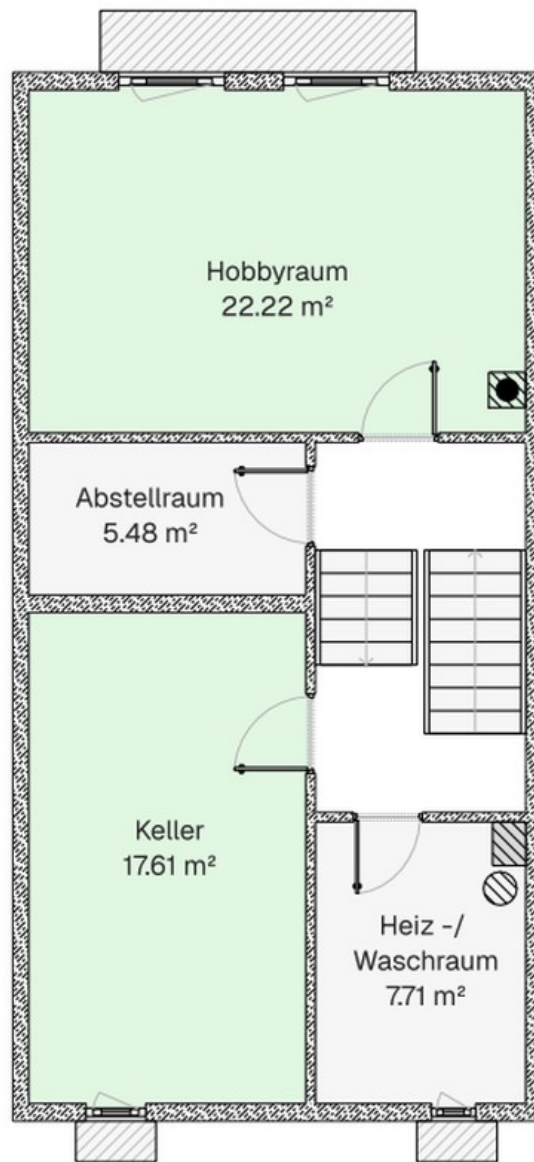
# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Keller

Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Ebersberg**  
Dr.-Wintrich-Straße 7  
85560 Ebersberg

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 27.01.2026

Flurstück: 2723  
Gemarkung: Ebersberg

Gemeinde: Ebersberg  
Landkreis: Ebersberg  
Bezirk: Oberbayern

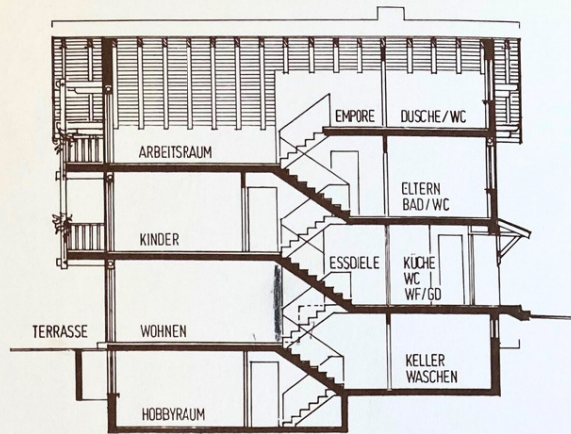


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

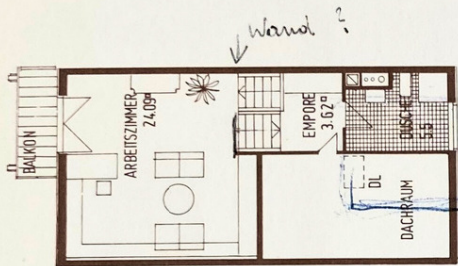
Flurkarte

# Exposé - Grundrisse

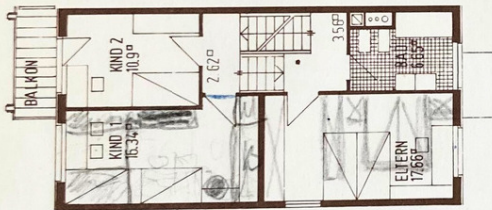
## Typ Klostersee



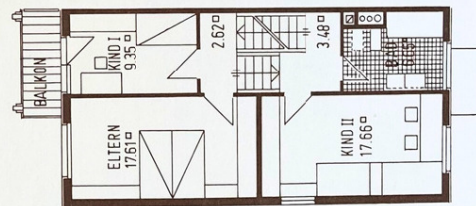
Schnitt: Typ Klostersee



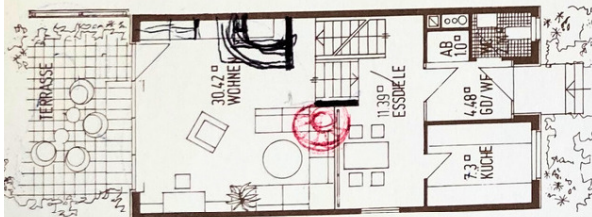
Dachgeschoss



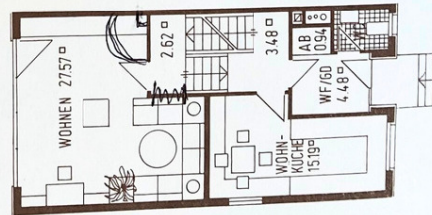
Obergeschoss



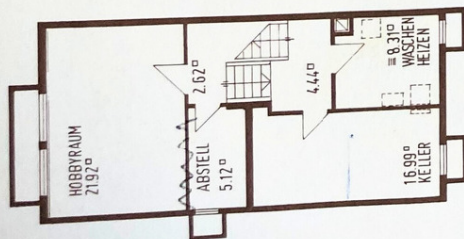
Obergeschoss-Variante



Erdgeschoss

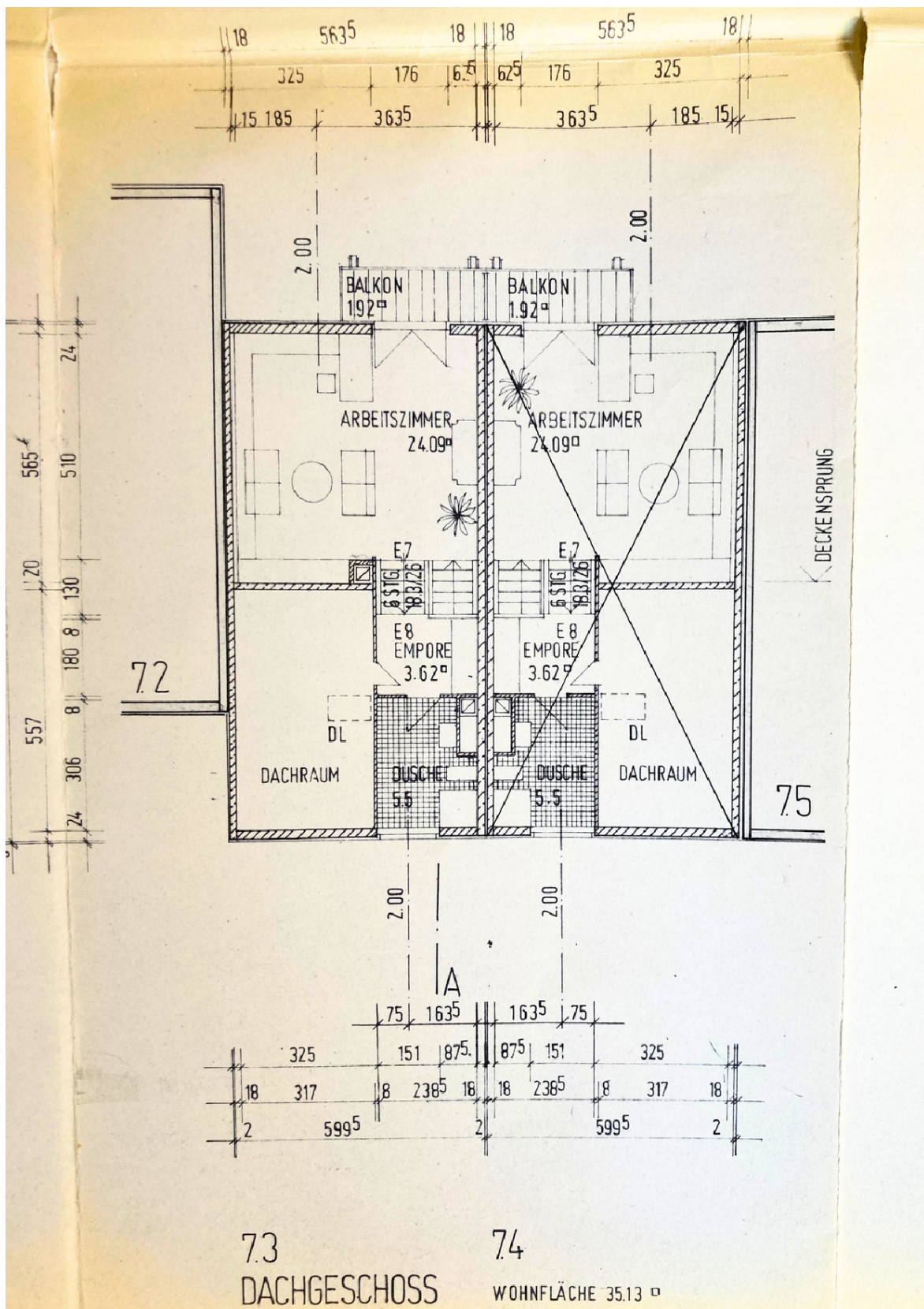


Erdgeschoss-Variante

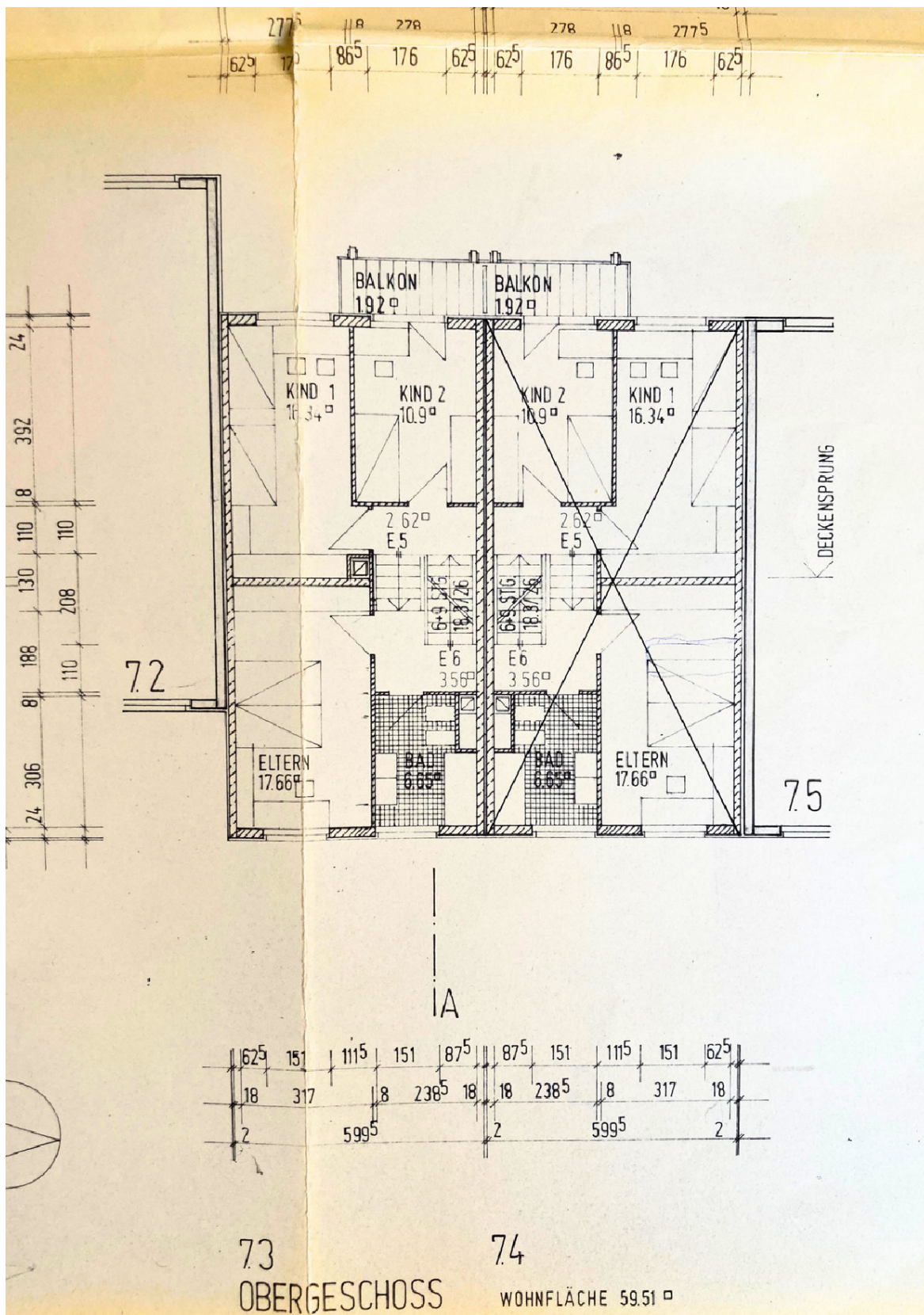


Kellergeschoss

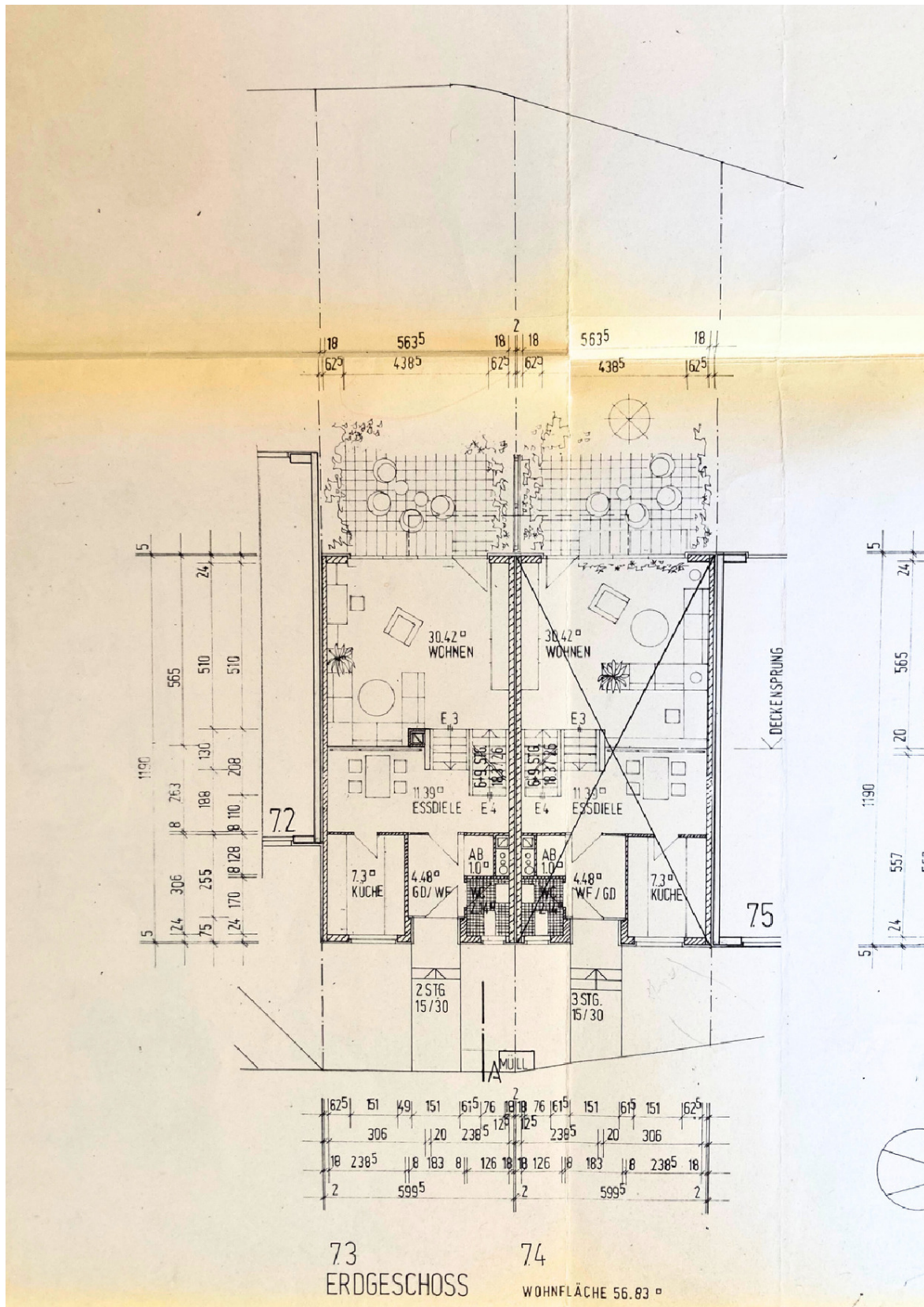
# Exposé - Grundrisse



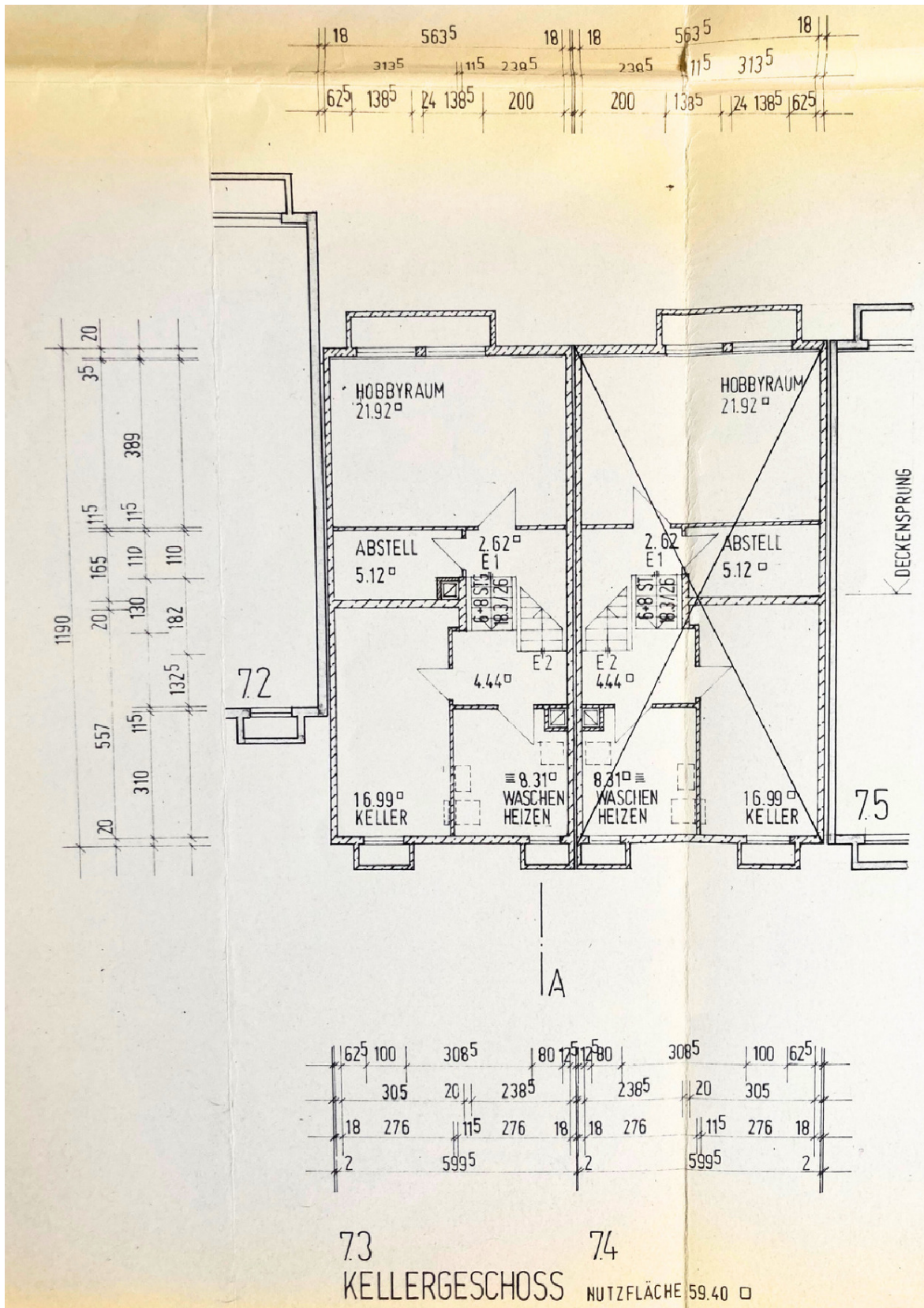
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

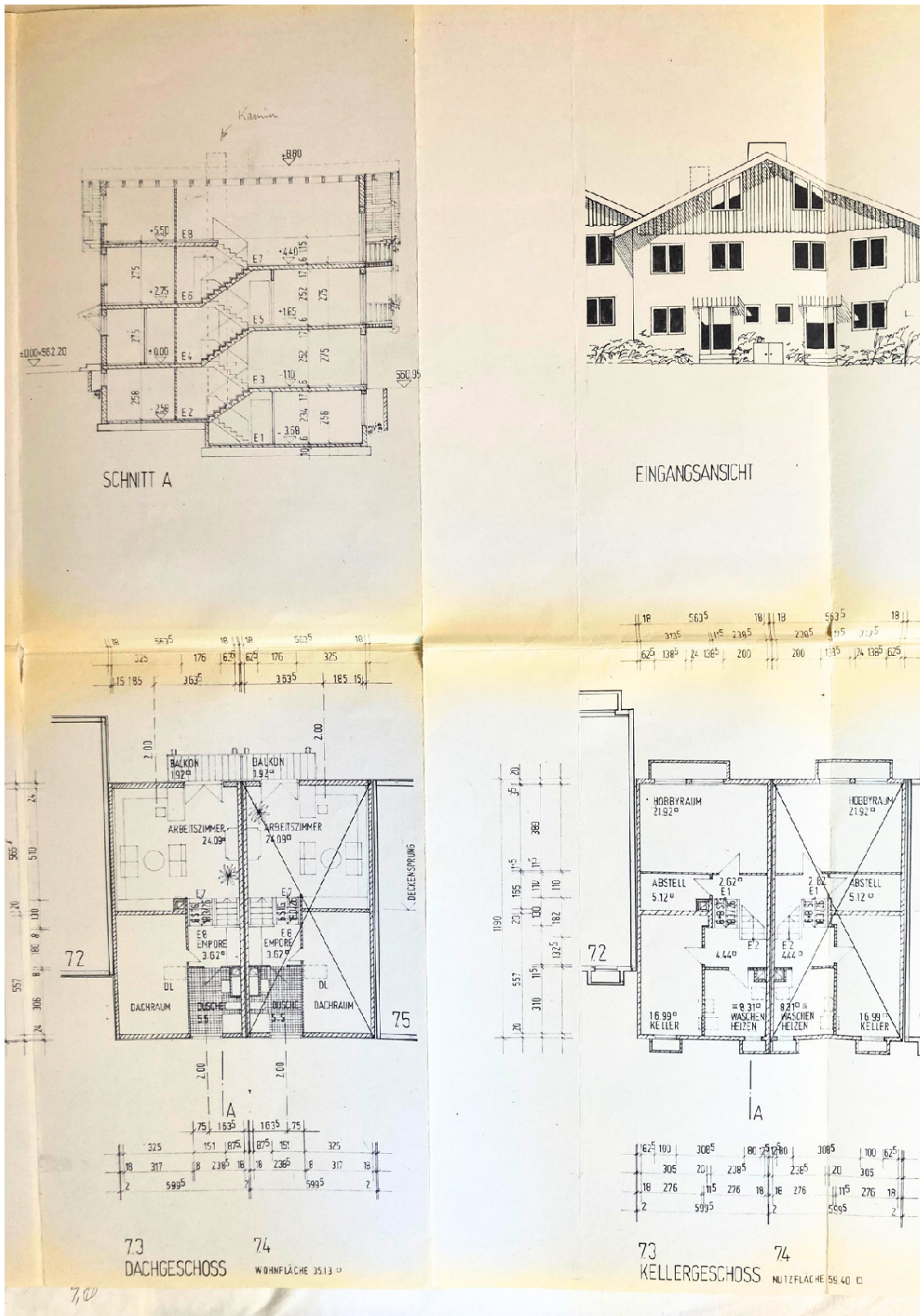


# Exposé - Grundrisse

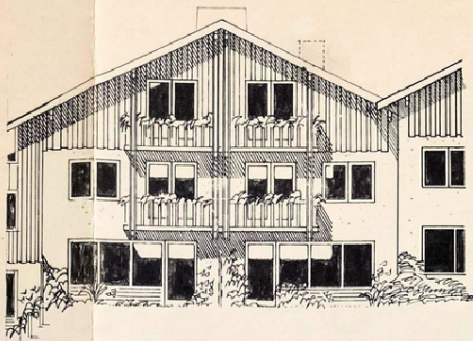




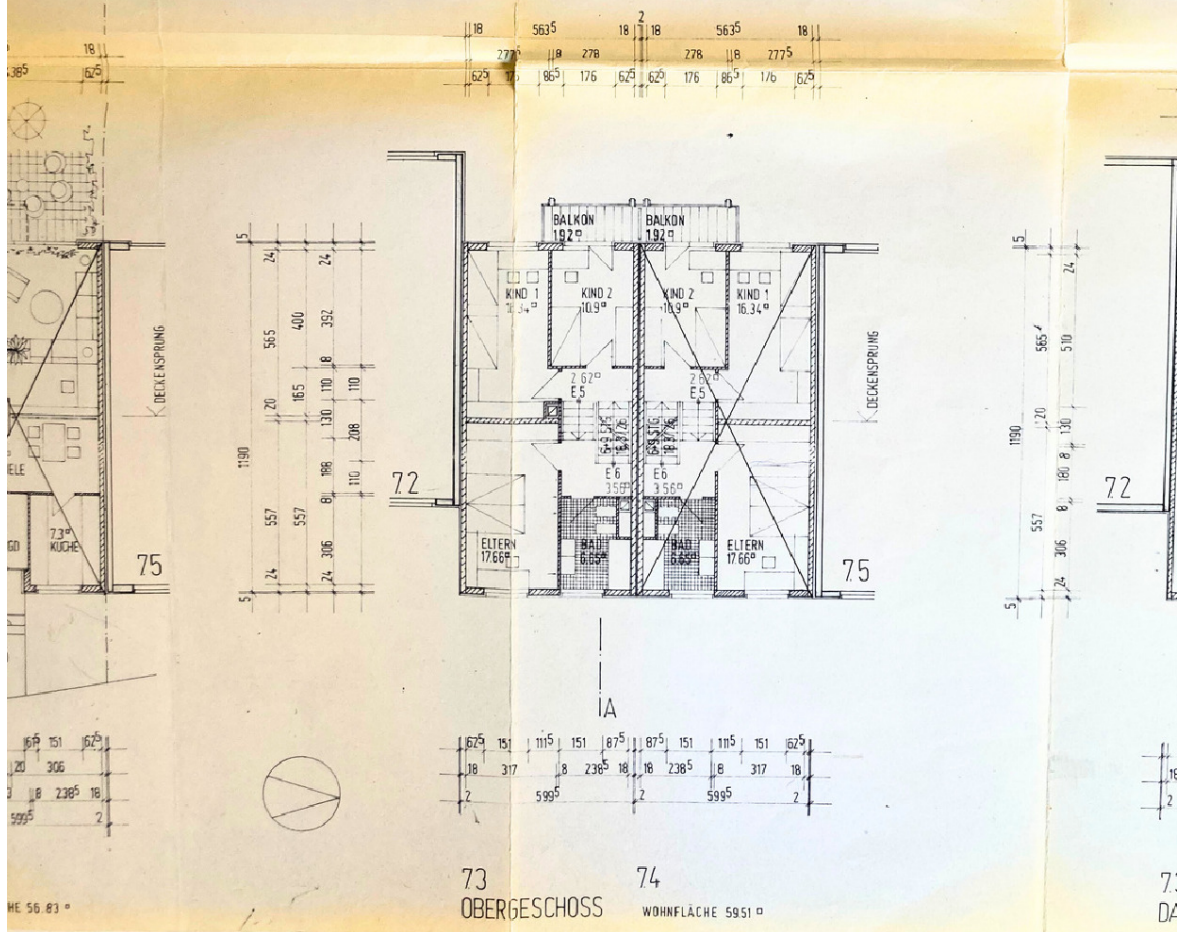
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

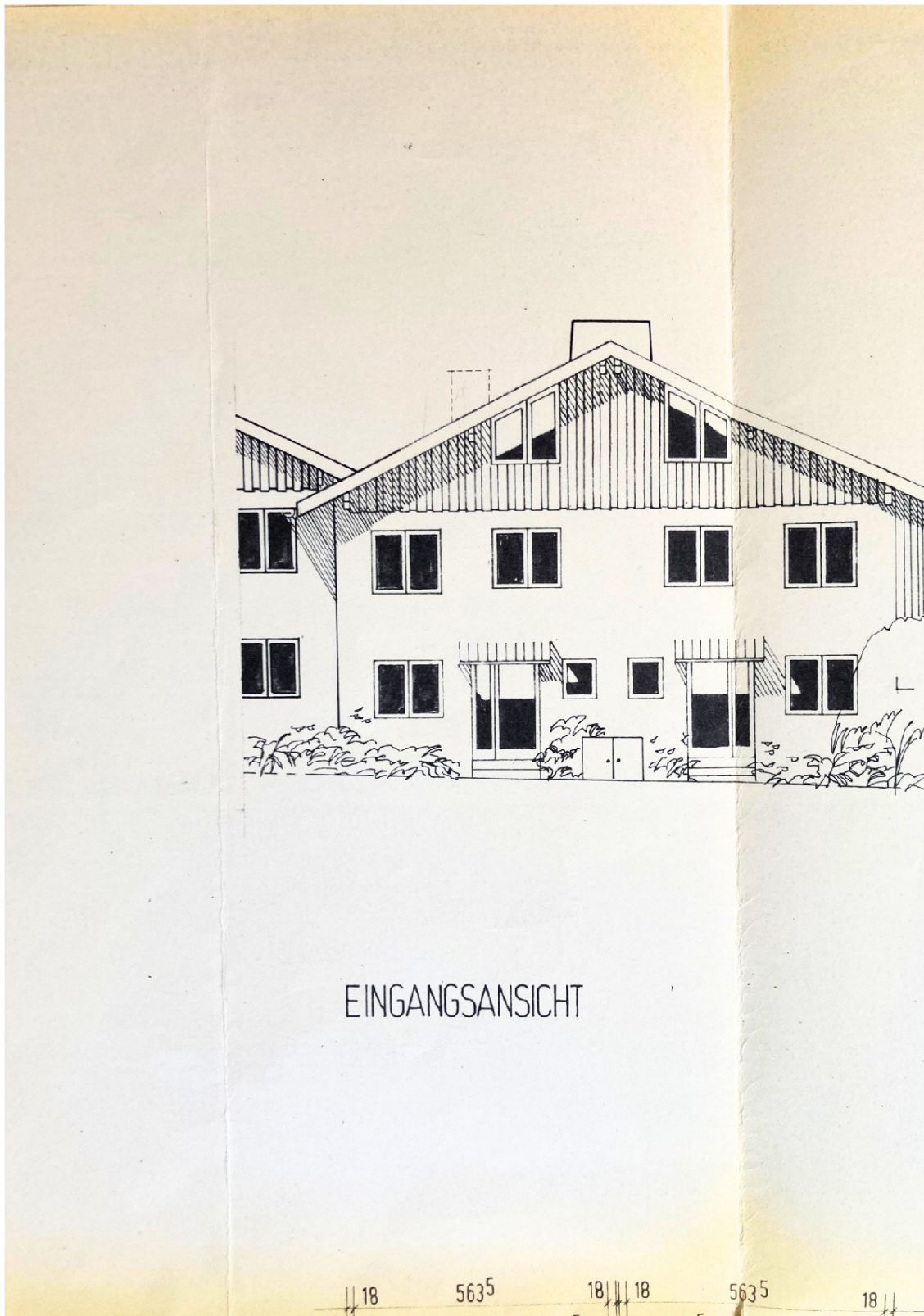


GARTENANSICHT





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



GARTENANSICHT

# Exposé - Grundrisse



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ebersberg**  
Dr.-Wintrich-Straße 7  
85560 Ebersberg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Flurstück: 2723  
Gemarkung: Ebersberg

Gemeinde: Ebersberg  
Landkreis: Ebersberg  
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 27.01.2026



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

# Exposé - Grundrisse



## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt


### Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung  
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche  
Friedhof
- Landwirtschaft  
Ackerland
- Landwirtschaft  
Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,  
Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter [https://s.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://s.bayern.de/ALKIS_Legende)

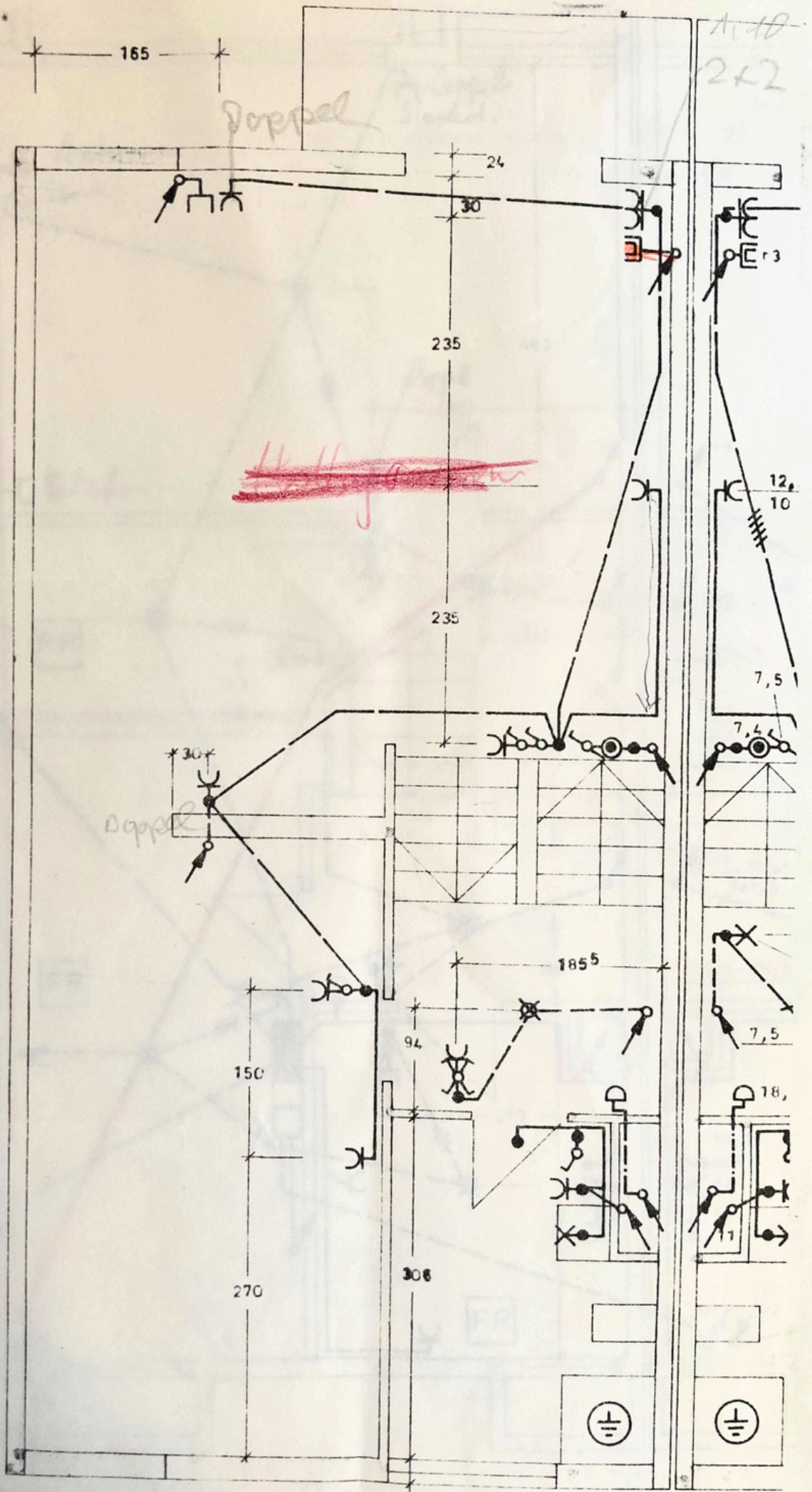
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.



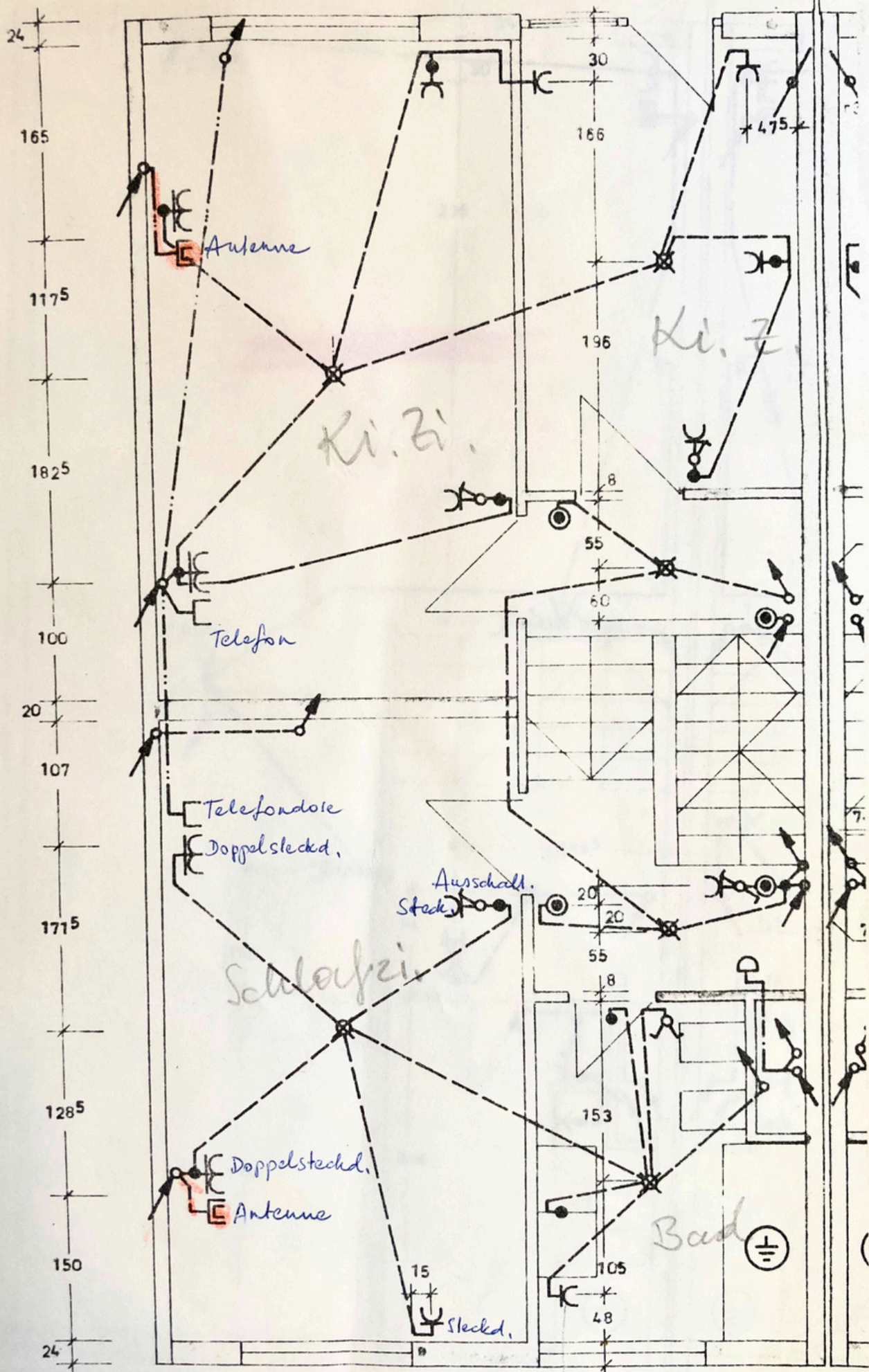
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

# Exposé - Anhänge

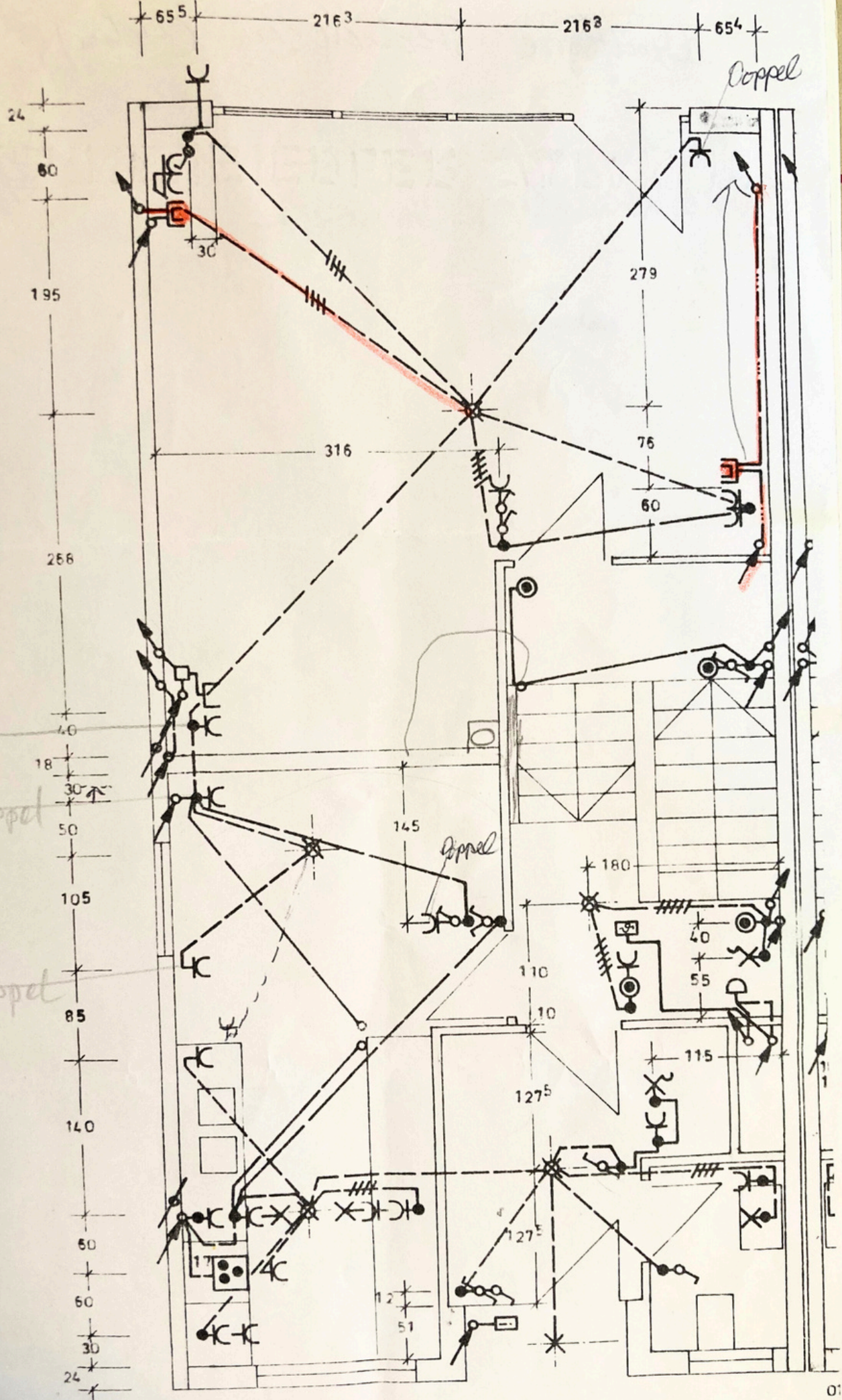
1. Original Strom Plan
2. Original Bau Beschreibung
3. Detailliert Rohbau Beschreibung
4. Energieausweis



18 1585 635 80 1193 1192



16 1585 55 885 95 1435



24  
 60  
 195  
 266  
 40  
 18  
 30  
 50  
 105  
 85  
 140  
 60  
 60  
 30  
 24

655 2163 2163 654

1193 1192 16 755 755 16 8 126

Doppel

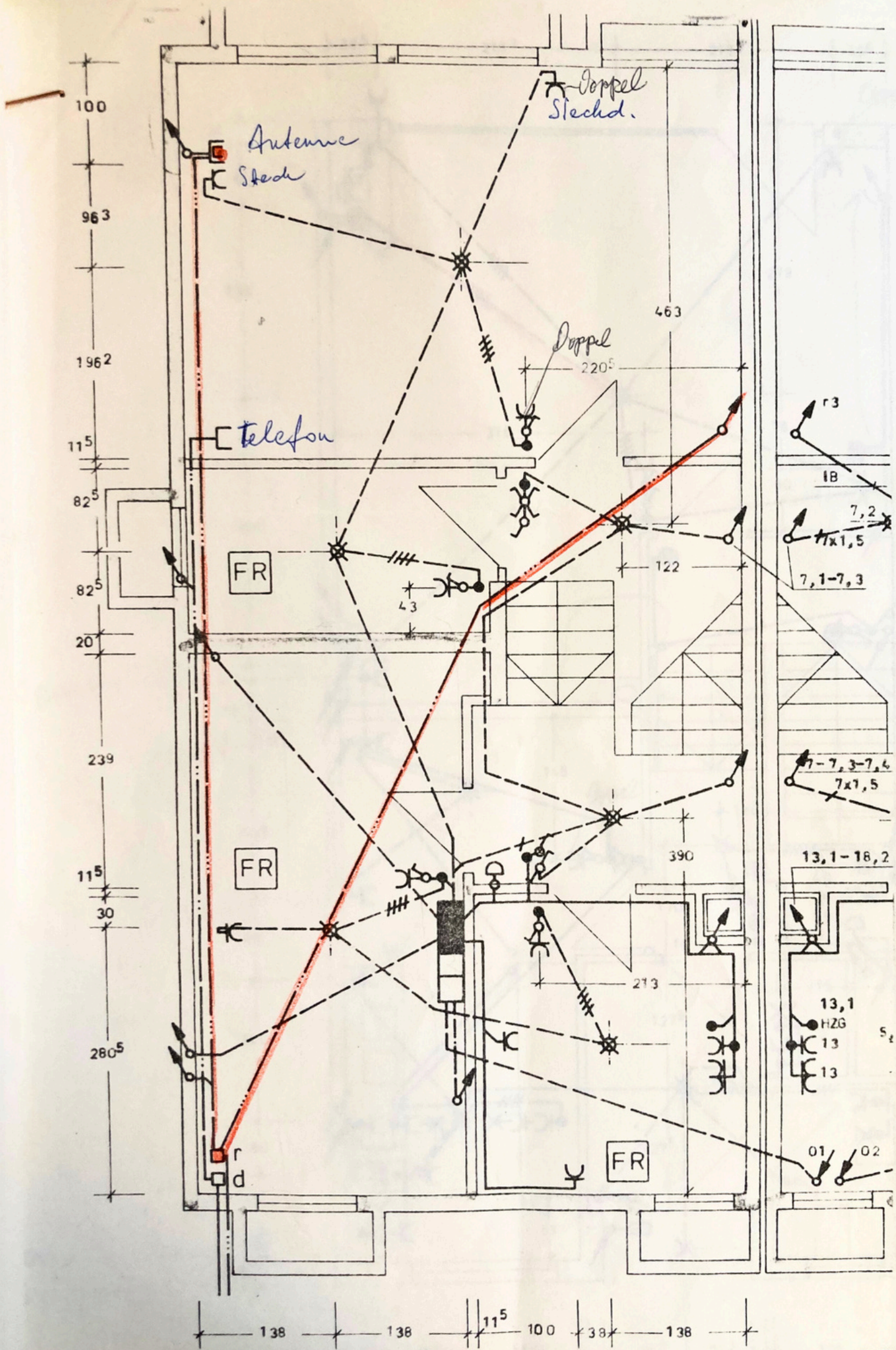
Doppel

Doppel

Doppel

Doppel

Doppel



KELLERGE SCHOSS

# Wohn / Nutzfläche

Typ Klostersee (Split-Level)

	Nutzfläche	Wohnfläche
<u>Kellergeschoß:</u>		
Hobbyraum	21,92 qm	
Abstellraum	5,12 qm	
Keller	16,99 qm	
Waschen/ Heizen	8,31 qm	
Podest 1	2,62 qm	
Podest 2	4,44 qm	
	<hr/>	
Gesamt	59,40 qm	

## Erdgeschoß:

Wohnen	30,42 qm
EBdiele	11,39 qm
Küche	7,30 qm
GD/WF	4,48 qm
WC	2,14 qm
Abstellraum	1,10 qm
Terrasse ca. 13,2 (1/3)	4,40 qm
	<hr/>
Gesamt	61,23 qm

Nutzfläche

Wohnfläche

Obergeschoß:

Eltern	15,39 qm
Kind 1	13,01 qm
Kind 2	12,84 qm
Ankleide	5,44 qm
Flur	3,67 qm
Bad	6,51 qm
Balkon ca. 3,84 (1/2)	1,92 qm
Gesamt	<u>58,78 qm</u>

Dachgeschoß:

Arbeitszimmer	21,35 qm
Flur	6,43 qm
Dusche	4,05 qm
Balkon 3,84 (1/2)	1,92 qm
anzurechnender Dachraum	<u>7,46 qm</u>
Gesamt	41,21 qm

Gesamtwohnfläche 161,10 qm  
=====

Gesamtwohn- und Nutzfläche

219,41  
=====

Für die Dachgeschoßfläche wurde in der Berechnung bis zu einer Raumhöhe von 2 m nur die Hälfte angesetzt.

### Türen:

Hauseingangstüre Mahagoni wetterfest. Briefeinwurf im Seitenteil. Innentüren Stahlzargen mit Dichtungsschnur, Türblätter naturholz furniert.

### Wandfliesen:

Bad, Dusche, WC, Keramikfliesen 1. Wahl bis Oberkante Türhöhe.

### Heizung:

Gasbeheizte Warmwasserzentralheizung, Steuerung durch Raumthermostat im Wohnzimmer.

### Küche:

Komplette Einbauküche an <sup>2</sup>~~einer~~ Längswand, ca. 3.00 m lang, mit Unterbau und Hängeschränke, Abdeckplatte und eingebautes Chromnickelstahl-Doppelbecken, Herdmulde mit 4 Kochplatten, davon eine Blitzkochplatte, Dunstabzugshaube mit Entlüftung nach außen, Unterbauherd mit beleuchtetem Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine.

### Außenanlagen:

Die gemeinschaftlichen Flächen sowie die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Flächen werden gärtnerisch gestaltet und bepflanzt.

München, Juli 1978

## Dach:

Vollausgebautes Dachgeschoß. Kniestock bei Typ Klostersee ca. 1,15 m, bei Typ Ludwigshöhe ca. 0,75 m. Dachneigung 26°. Wärmedämmung durch Hart-schaumplatten. Dacheindeckung Ziegel. Untersei-tig behobelte Nut- und Federschalung mit sicht-baren Sparren im Dachraum.

## Fußboden:

### Kellergeschoß:

Balkon ?

Heizraum, Waschküche und Abstellraum Zementestrich, Hobbyraum und Diele Textilbelag.

### Erdgeschoß:

Windfang, Gäste-WC und Treppe zum OG und Keller Naturstein. Küche Kermaikbelag. Wohnraum Velours-teppich. Terrassenbodenbelag aus Gartenwegplatten.

### Obergeschoß u. Dachgeschoß:

Arbeitsraum, Schlafräume und Dielen Veloursteppich. Bad- und Dushraum keramische Bodenfliesen. Treppe zum Dachgeschoß Natursteinbelag.

## Fenster:

Fichtenholz mit Glasuranstrich, jeder Raum erhält mindestens 1 Dreh-Kipp-Flügel. Fensterbänke in Marmor poliert. Giebelseitige Fenster im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß erhalten Kunststoffrolläden. WC-Fenster im EG wird statt dessen mit einem Außengitter ver-sehen.

2-Scheiben-Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern in den Wohngeschoßen sowie im Hobbyraum.

~~Hände ? Feuertür ?~~

~~Küche~~

~~Herzkörper ? wo, an welcher Stelle in d. Küche~~

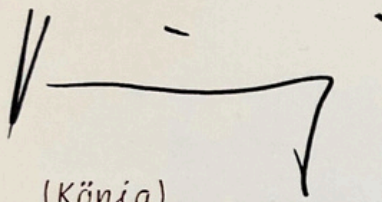
~~- Sockelleisten~~

~~- Sanitäre Einrichtung~~

Marienplatz über die Sieghartstraße. In unserem Musterhaus in München,  
Friedrich-Eckart-Straße 8, Tel. 92 38 258, können Sie sich jeden Tag  
- außer Freitag - von 14 bis 18 Uhr von unserer Ausstattung überzeugen.  
Sie werden feststellen, teure Sonderwünsche sind überflüssig.

Mit freundlichen Grüßen

KG BAYERISCHE HAUSBAU GMBH & CO.

i.A.   
(König)

## B. ROHBAU

Fundamente:

Streifenfundamente aus Stampf- bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen bemessen.

Untergeschoß:

Aussenwände: 20 cm Stahlbeton  
Hobbyraum mit innenliegender Wärmedämmung.

Kommunwände: 18 cm Stahlbeton.

Trennfugen-  
isolierung: 20 mm Dämmatten.

Innenwände: 11,5 cm Mauerwerk.

Bodenplatte: 10 cm Beton auf verdichteter Kiesplanie.

Decke: Stahlbetonmassivplatte  
ca. 17 cm nach statischer Berechnung.

Treppenläufe: in Stahlbeton, gemäß  
statischer Berechnung.

Erd- und Ober-  
geschoß:

Aussenwände  
giebelseitig: 24 cm Hochlochziegel  
mit Wärmeisolierung.

Aussenwände: im Versatz und Endhäuser:  
18 cm Stahlbeton mit Wärmeisolierung.

Fenster-  
brüstungen: 11,5 cm Hochlochziegel  
mit Wärmeisolierung.

Tragwände: 18 cm Stahlbeton in  
glatter Schalung für  
Spachtelung.

Innenwände: Nichttragend: 8 cm Gips-  
plattenwände, gespachtelt.

Trennfugen-  
isolierung: zum Nachbarhaus:  
20 mm Dämmplatten.

Treppe: wie Untergeschoß.

Dachgeschoß:

~~verputzt?~~

Zimmermannsmäßig abgebundenes Pultdach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 26°, Dachdeckung: Betondachpfannen.

Aussen- und Innenwände: wie Erd- und Obergeschoß.

?

Kamin: Montageschornstein.

große Durchm.

C. ISOLIERUNG GEGEN FEUCHTIGKEIT

Gemäß DIN 18 337, Kelleraussenwände seitlich gegen Erdreich mit Bitumenanstrich.

Gegen aufsteigende Feuchtigkeit werden die Betonwände mittels einer 20 cm hohen Sperrbetonschicht über den Fundamenten, das Mauerwerk mittels Teersonderpappe nach DIN 52 140 über den Fundamenten und ebenfalls über der Kellerdecke geschützt.

D. WÄRME UND SCHALLSCHUTZ

Aussenwände giebelseitig: 24 cm Hochlochziegel und 5 cm Hartschaumisolierung mit Kunstharzputz aussenseitig.

Aussenwände: Im Hausversatz und Seitenwände bei den Eckhäusern:

18 cm Stahlbeton und 5 cm Hartschaumisolierung mit Kunstharzputz aussenseitig.

Aussenwände: Mit Holzverkleidung: 24 cm Hochlochziegel und 5 cm Wärmedämmung mit aussenseitiger Holzverschalung auf Lattung.

Brüstungen vor Heizkörpernischen,  
11,5 cm Hochlochziegel,  
aussenseitig 5 cm Hartschaum-  
isolierung mit Kunstharzputz.

Bodenaufbau:

Hobbyraum:

40 mm Dämmatte mit 40 cm Zement-  
estrich.

Aufenthaltsräume im Erdgeschoß:

40 mm schwimmender Zementestrich  
auf Dämmatten 26/22,5 mm.

Aufenthaltsräume in den Oberge-  
schossen:

35 mm schwimmender Zementestrich  
auf Dämmatten 19/15 mm.

Dach:

8 cm Wärmedämmung auf untersei-  
tig gehobelter Nut-Federschalung.

Verglasung:

Sämtliche Fenster, mit Ausnahme  
im Wasch- und Heizungsraum,  
mit 2-Scheibenisolierverglasung.

E. FASSADE

Kunstharzputz, Holzverkleidung  
im Dachgeschoßbereich,  
Balkone: auskragende Stahlbeton-  
platten,  
Geländer: Metall-Holzkonstruktion.

F. AUSBAU

Wandflächen in den Obergeschossen gespachtelt, Decken in Streuselstruktur.

Kellerräume:

Betonwände schalungsglatt, Wände z.T. vollfugig gemauert.

Vordach im Eingangsbereich:

Holzkonstruktion.

Fußböden:

Kellergeschoß:

Heizraum mit Waschküche und Abstellkeller: Zementestrich.

Hobbyraum und Diele:

Nadelfilzbelag.

Erdgeschoß:

Windfang, Gäste-WC, Treppe zu den Obergeschossen und zum Keller in Naturstein.

Im Typ Klostersee Treppe mit Teppichbelag.

Küche:

Keramikbelag.

Wohnraum:

Veloursteppich.

Terrasse:

Bodenbelag aus Gartenwegplatten im Sandbett verlegt.

Obergeschosse:

Schlafräume und Diele Veloursteppich, Bad keramische Bodenfliesen.

Dachgeschoss:

Arbeitszimmer, Diele Veloursteppich, Dusche Keramikbelag.

*Teppengelände  
Handlauf - Holz  
sonst Metall*

**Sockelleisten:**

Räume: Textilsockelleisten,  
Natursteinböden: Sockel aus dem  
gleichen Stein.

**Fenster:**

Ausführung der Fenster- und Fenster-  
elemente in Fichtenholz mit Lasur-  
anstrich und Isolierverglasung. Jeder  
Raum erhält mindestens einen Dreh-  
kippflügel, die übrigen Teile Dreh-  
flügel.

Die innere Fensterbank besteht aus  
Naturstein, die äussere Abdeckung  
aus Aluminium.

Giebelseitige Fenster im Erd- und  
1. Obergeschoß erhalten Kunststoff-  
rolläden, ausser dem WC im EG, das  
mit einem Aussengitter versehen wird.

Terrassen- und Balkontüren als Dreh-  
kipp- bzw. Drehtüren.

Großes Wohnzimmerfenster, ein Dreh-  
kippflügel, Rest festverglast.

Waschraum, Heizung: Stahlkellerfenster.

**Türen:**

Hauseingangstürelement in Holzkon-  
struktion, Türe und festes Seitenteil  
mit Drahtornamentglasfüllung.

**Innentüren:**

Stahlumfassungszargen, gestrichen,  
mit Dichtungsschnur.

Türblatt naturholzfurniert, über-  
fälzt.

Im Bad und Dusche Glasfüllung.

Beschläge Leichtmetall eloxiert.

**Wandfliesen:**

Im Bad, Dusche und WC umlaufende Kera-  
mikfliesen, 1. Wahl, bis OK Türhöhe.  
In den Küchen wird an der Installations-  
seite ein 60 cm hohes Fliesenschild  
mit Keramikfliesen 1. Wahl angebracht.

**Malerarbeiten:**

Fassadenflächen in Kunstharzputz.

Die Innenwände und Treppensichten erhalten einen Dispersionsanstrich. Betondecken in Wohnbereichen gestreuselt.

Stahlteile grundiert, darauf Kunstharzlackanstrich.

Aussenholz imprägniert.

**Sanitäre Einrichtungen:**

**Bad:**

Einbauwanne aus Stahl, weiß emailliert, äussere Länge ca. 1.700 mm, äussere Breite ca. 750 mm, Wannenträger (Unterbau) aus Hartschaum, Wannenfäll- und Brausebatterie, geräuschgedämpfte Ausführung, kompl. mit PVC-Schlauch, Gelenkstück, Plastikhandbrause und Wandaufsteckzapfen. Seifenhalter, Wannengriff, Badetuchhalter.

Waschtisch aus Kristallporzellan weiß, Größe ca. 67 cm, mit Einlochmischbatterie, geräuschgedämpfte Ausführung, mit Excenterablaufgarnitur, Eckventile und Röhrengeruchsverschluß. Kristallglasspiegel mit Garantiebelag, Größe ca. 80/75 cm, Ablage ca. 80 cm; Handtuchhalter schwenkbar, 2-teilig.

Wandtiefspülklosett aus Kristallporzellan weiß, Wandeinbauspülkasten, Klosett-Ringsitz mit weißem Kunststoffdeckel.

WC-Papierhalter-Kombination: bestehend aus WC-Papier- und Reservehalter.

Gäste - WC :

Anlage bestehend aus Tiefspülklosett, freistehend aus Kristallporzellan weiß, mit verdecktem Abgang. Spülkasten tiefhängend, Kunststoff weiß, (Montage vor der Wand), sonst wie Bad.

Dusche :

Anlage bestehend aus:

Brausewanne aus Stahl 80/80 cm, 15 cm tief, weiß emailliert, Brause-Hebelmischbatterie, geräuschgedämpfte Ausführung.

PVC-Schlauch weiß, Handbrause auf Wandstange ca. 1,10 m, verstellbarer oberer Wandstütze und Schieber; Badetuchhalter und Seifenhalter.

Wandtiefspülklosett aus Kristallporzellan weiß, Wandeinbauspülkasten, Klosett-Ringsitz mit weißem Kunststoffdeckel.

WC-Papierhalter-Kombination: bestehend aus WC-Papier- und Reservehalter.

Waschtisch aus Kristallporzellan weiß, Größe ca. 60 cm, Batterie etc. wie Bad. Kristallglasspiegel mit Garantiebelag, Größe 60/75 cm, Waschbeckenablage aus Kristallporzellan weiß, Handtuchhalter schwenkbar, 2-teilig.

Küche :

2

Komplette Einbauküche an einer Längswand, ca. 3.00 m lang, mit Unterbau und Hängeschrank, Abdeckplatte aus Duropal oder gleichwertigem Material, eingebautes Chromnickelstahl-Doppelbecken und Herdmulde mit 4 Kochplatten, davon eine Blitzkochplatte, darüber Dunstabzugshaube, mit Entlüftung nach aussen.

Unterbauherd mit Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine.

## Heizung:

Warmwasserzentralheizung,  
Auslegung nach DIN 4701.

Wärmeerzeugung durch gußeiserne(n)  
Schnellheizkessel mit atmosphäri-  
schem Gasbrenner.

## Heizkörper

DIN-Heizkörper bzw. Röhrenradia-  
toren. In den Bädern und Duschen  
werden Aluheizkörper eingebaut.

## Keller

Heizflächen im Hobbyraum.

## Treppenhaus

Temperiert durch Heizkörper im  
Kellergeschoß und im Windfang.

## Rohrleitung

Rohrleitungen nach DIN 2440.

## Ausdehnungsgefäß

Alle Anlagen sind als geschlossene  
Anlagen nach DIN 4751, Blatt 1,  
ausgelegt.

## Regelung

Die Steuerung der Heizungsanlage er-  
folgt durch einen im Wohnzimmer in-  
stallierten Raumthermostaten mit Tag-  
und Nachtprogramm.

## Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt über  
einen mit Gas direkt beheizten, voll-  
automatisch arbeitenden Warmwasser-  
speicher.

Anschlüsse in Küche, Bad, Dusche,  
Gäste-WC und Waschküche.

## Elektroanlagen

### Starkstrominstallation: Leitungsverlegung:

in Decken und Betonwänden NYM  
in Rohr beim Betonieren verlegt,  
im Mauerwerk und Gipswänden NYM  
oder Steg unter Putz,  
im Heizraum und Lagerraum NYM  
auf Putz.

### Ausrüstung der Räume: min. nach DIN 18015

#### Kellergeschoß:

- Hobbyraum: 3 Steckdosen,  
1 Aus-Schalter,  
1 Deckenauslaß,
- Kellerraum: 2 Steckdosen,  
1 Aus-Schalter,  
1 Deckenauslaß,
- Heizraum: 1 Steckdose,  
1 Aus-Schalter,  
1 Deckenauslaß,  
1 Steckdose f.  
Waschmaschine  
(eigener Stromkr.)  
1 Steckdose f.  
Trockner  
(eig. Stromkreis)
- Abstellraum: 1 Deckenauslaß,  
1 Aus-Schalter.

#### Erdgeschoß:

- Wohnzimmer mit  
Speiseraum: 7 Steckdosen,  
2 Aus-Schalter,  
2 Deckenauslässe,
- Küche: 5 Steckdosen,  
1 Serienschalter,  
1 Deckenauslaß,  
2 Wandauslässe,  
1 Steckdose für  
Spülmaschine  
(eig. Stromkreis)  
1 Herdanschlußdose.
- WC: 1 Steckdose,  
1 Aus-Schalter,  
1 Wandauslaß.

Sonstige Starkstromausrüstung:

Eingangsflur: 1 Steckdose,  
1 Wechselschalter,  
1 Deckenauslaß,  
1 Aus-Schalter  
f. Vordachleuchte

Schwachstrominstallation:

Obergeschoß

Antennenanlage:

Schlafzimmer: 5 Steckdosen,  
1 Aus-Schalter,  
1 Deckenauslaß,

Kinderzimmer: 4 Steckdosen,  
1 Aus-Schalter,  
1 Deckenauslaß,

Bad: 1 Steckdose,  
1 Serienschalter,  
1 Deckenauslaß,  
1 Wandauslaß,  
1 Auslaß für Infrarotstrahler,

Klingelanlage:

Dachgeschoß

Arbeitszimmer: 5 Steckdosen,  
1 Aus-Schalter,  
1 Wandauslaß,

Telefonleiterschranke:

Dachraum: 1 Wandauslaß,  
1 Aus-Schalter,

Dusche: 1 Steckdose,  
1 Wandauslaß,  
1 Aus-Schalter,

Treppenhaus: Schalter und Taster  
sowie Deckenauslässe  
und Steckdosen in jedem  
Geschoß.

*Wandauslässe*

Sonstige Starkstromausrüstung:

Der Hausanschluß wird gemeinsam für 2 Häuser in einer Hausanschlußnische versetzt. Zähler und Unterverteilung befinden sich in einem Schrank im Kellergeschoß.

Schwachstrominstallation:

Antennenanlage:

Die Wohnanlage wird durch eine Großgemeinschaftsantennenanlage auf Mietbasis versorgt. Antennenanschlußmöglichkeiten befinden sich im:

Hobbyraum,  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer,  
einem Kinderzimmer,  
Arbeitszimmer im Dachgeschoß.

Klingelanlage:

An der Wohnungseingangstür wird der Klingelknopf mit dem Briefeinwurf kombiniert. Läutwerke befinden sich im Erd- und Dachgeschoß.

Telfonleerrohrnetz:

Telefonleerdosen sind vorgesehen im:

Wohnraum,  
Schlafzimmer,  
einem Kinderzimmer,  
Arbeitszimmer im Dachgeschoß.

G. VERSCHIEDENES

**Müllbeseitigung:** Müllboxen im Vorgartenbereich.

**Garagen:** Die beiden Tiefgaragen werden mechanisch entlüftet und mit elektromotorisch angetriebenen Toranlagen abgeschlossen.

**Aussenanlagen:** Die gemeinschaftlichen Aussenanlagen werden entsprechend dem Grünordnungsplan als landschaftliche Einheit gestaltet. Die Anlage der Vorgärten und privaten Hausgärten bleibt den Käufern individuell vorbehalten, wobei die Auswahl der Bäume und Sträucher in Übereinstimmung mit den Bepflanzungsplänen und dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftsgestaltung vorgenommen werden soll.

Die Abgrenzung der Hausgärten erfolgt durch einen ca. 50 cm hohen kunststoffummantelten Maschendrahtzaun, bzw. durch Brettabgrenzung.

Die Flächen der Hausgärten werden in Rohplanie hergestellt.

Änderungen der Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Maßgebend für die Bauausstattung ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

München, den 14.09.1978  
Pl/ar

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 13.02.2036

Registriernummer: BY-2026-006216185

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Sarreiterweg 83, 85560 Ebersberg		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2006		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	216 m <sup>2</sup>	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>2</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>2</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>4</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 <input type="checkbox"/> (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)

**energy**  
ausweis



GreenPurpose e.K.  
Dr. C. Straka, Energieberater  
Kaiser-Joseph-Str. 254  
79098 Freiburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.02.2026

<sup>1</sup>nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

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

### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</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>

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

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</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>2</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>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>5</sup> 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>7</sup> :	<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>8</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>9</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>7</sup> :	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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

Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>7</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>8</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>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

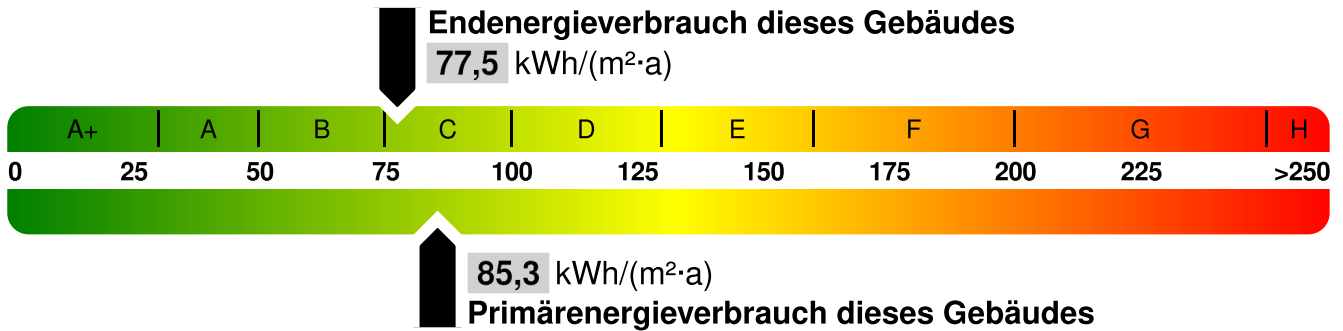
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006216185

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



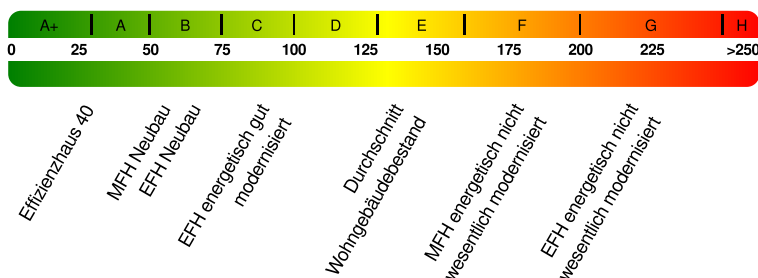
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

77,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2022	30.09.2023	Erdgas	1,100	16.494	4.320	12.174	1,02
01.10.2023	30.09.2024	Erdgas	1,100	15.772	4.332	11.440	1,07
01.10.2024	30.09.2025	Erdgas	1,100	17.501	4.320	13.181	0,96

## Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>



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 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006216185

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

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:

[www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

### 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.

### 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 zu erneuerbaren 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 pauschaler 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.