

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pfungstadt

**1–2-Familienhaus mit ca.300 m<sup>2</sup> Wfl.auf großzügigem  
1.050-m<sup>2</sup>-Grundstück–ideal für Wohnen und Arbeiten**



Objekt-Nr. OM-412682

### Einfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

Darmstädterstrasse 3  
64319 Pfungstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.050,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	25
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives 1-2-Familienhaus in ruhiger Premiumlage von Pfungstadt-Eschollbrücken

Dieses außergewöhnliche Anwesen beeindruckt durch seine Großzügigkeit, seinen gepflegten Zustand und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Sonnengrundstück von ca. 1.050 m<sup>2</sup> bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das im Jahr 1905 erbaute Haus wurde über viele Jahrzehnte hinweg kontinuierlich modernisiert und nach dem Eigentümerwechsel 2015 nahezu vollständig kernsaniert. Heute präsentiert es sich als bezugsfertiges Zuhause mit flexiblen GrundrisSEN und viel Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Wohnbereich mit Kaminanschluss, der den zentralen Treppenpunkt des Hauses bildet. Große Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die hochwertige Miele-Einbauküche mit modernen Elektrogeräten, der offene Essbereich sowie ein vielseitig nutzbares Gästezimmer – ideal auch als Büro – schaffen ein komfortables Wohnumfeld. Ein bodengleiches, hochwertig ausgestattetes Duschbad, ein separates Gäste-WC sowie der praktisch gelegene Hauswirtschafts- und Technikraum auf Terrassenebene runden diese Etage ab. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten mit idealer Südwest-Ausrichtung, der reichlich Platz für Erholung, Familienaktivitäten und gemütliche Stunden im Freien bietet.

Das Obergeschoss bietet fünf flexibel nutzbare Zimmer und damit optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Hier lassen sich Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office-Lösungen perfekt kombinieren. Der besondere Schlafbereich mit eigener Ankleide und Balkon schafft ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Das stilvolle Masterbad mit Badewanne und begehbarer Dusche sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein weiterer Raum eignet sich hervorragend als Bügelzimmer oder zusätzliche Abstellfläche.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch praktische Nutzflächen im Keller sowie einen ausbaufähigen Dachgeschossbereich, der weiteres Potenzial für zusätzliche Wohn- oder Hobbyräume bietet. Die große Doppelgarage mit Werkstattbereich, zusätzliche Lagerflächen auf dem Grundstück sowie zahlreiche Außenstellplätze sorgen für ein hohes Maß an Komfort und Organisation. Ein besonderes Highlight ist das charmante Partyhaus, das sich ideal für Feiern, Gäste oder kreative Aktivitäten eignet.

Das weitläufige Grundstück bietet darüber hinaus wertvolle Entwicklungsmöglichkeiten. Eine bauliche Erweiterung ist – nach Genehmigung durch das Bauamt – grundsätzlich möglich und macht das Anwesen besonders interessant für Familien mit wachsendem Platzbedarf oder für Konzepte, bei denen Wohnen und Gewerbe miteinander verbunden werden sollen.

Fazit: Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, gepflegten Zustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem außergewöhnlich großen Grundstück. Ein bezugsfertiges Zuhause mit viel Charme, Komfort und Zukunftspotenzial – ideal für alle, die ein hochwertiges Objekt in einer ruhigen und begehrten Lage suchen.

## Ausstattung

-Kernsaniert 2015

-Elektroleitung ( FI )2015 erneuert

-Wasserleitungen 2015 erneuert

-komplette Heizungsanlage 2015 erneuert ( Viessmann )

-Elektrische Rollläden

-2 Fach Kunststofffenster 1998-2008 erneuert

-Solar für Warmwasseraufbereitung

-Miele Einbauküchenzeile mit E-Geräte 2015

- Partyhaus
- Doppelgarage/ Werkstatt
- Separate Lagerfläche
- Fußbodenbeläge Laminat und Feinsteinzeug Fliesen
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Weitläufiger Balkon im Obergeschoss
- Terrasse in Übergröße

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das großzügige Grundstück bietet neben der hochwertigen Wohnnutzung zusätzliche attraktive Möglichkeiten. Teilbereiche des Areals eignen sich ideal zur Vermietung an Gewerbetreibende, beispielsweise als Stell-, Lager- oder Arbeitsfläche. Ebenso ist eine Vermietung von Stellplätzen für Wohnmobile oder vergleichbare Fahrzeuge denkbar. Dadurch eröffnen sich interessante Optionen zur Erzielung zusätzlicher Einnahmen, während der private Wohncharakter des Anwesens erhalten bleibt.

## Lage

Eschollbrücken ist ein Stadtteil von Pfungstadt — zusammen mit dem Ortsteil Eich bildet es den Ortsbezirk „Eschollbrücken/Eich“

Pfungstadt selbst liegt südwestlich von Darmstadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg, im südhessischen Raum nahe der Region zwischen Frankfurt und Mannheim.

Eschollbrücken liegt geographisch westlich der Kernstadt von Pfungstadt; südlich schließt sich der Stadtteil Hahn an.

Eschollbrücken / Pfungstadt sind verkehrsgünstig gelegen: Pfungstadt liegt zwischen zwei Autobahnen (A5 und A67), was gute Anbindungen gewährleistet.

Im Nahverkehr ist die Haltestelle „Pfungstadt-Eschollbrücken Pfungstädter Straße“ gut erreichbar. Je nach Strecke fahren z. B. Busse der Linien 40 und PE sowie die Bahnlinie Pfungstadtbahn (RB66) zum Hauptbahnhof.

Der Stadtteil Eschollbrücken hat etwa 3.000 Einwohner.

Die Landschaft rund um Pfungstadt/Eschollbrücken ist teils agrarisch, teils mit Wald/Parkanlagen — typisch für das südhessische Ried und die Übergangszone zum Odenwald.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,77 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht Hinten

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Hauseingang Windfang

# Exposé - Galerie



Eingang Windfang



Flur EG

# Exposé - Galerie



Büro



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

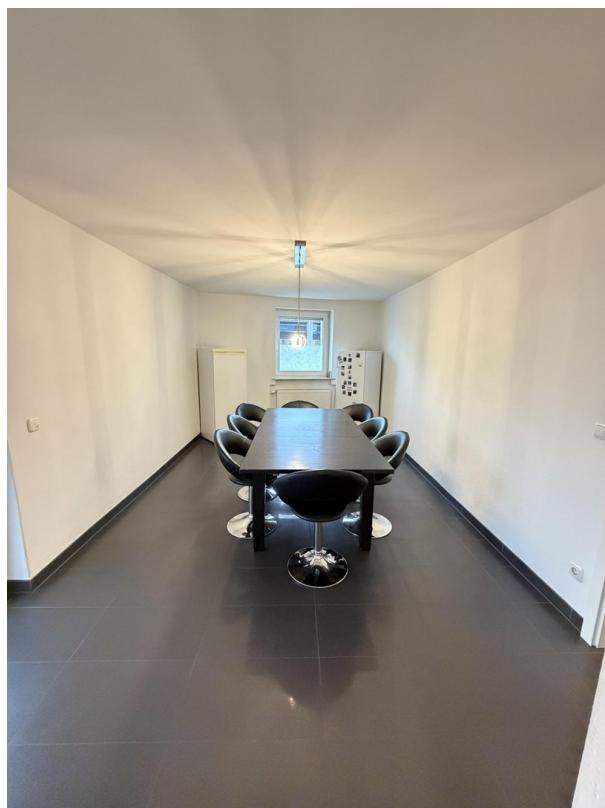


begehbarer Dusche mit WC EG

# Exposé - Galerie



begehbarer Dusche mit WC EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie

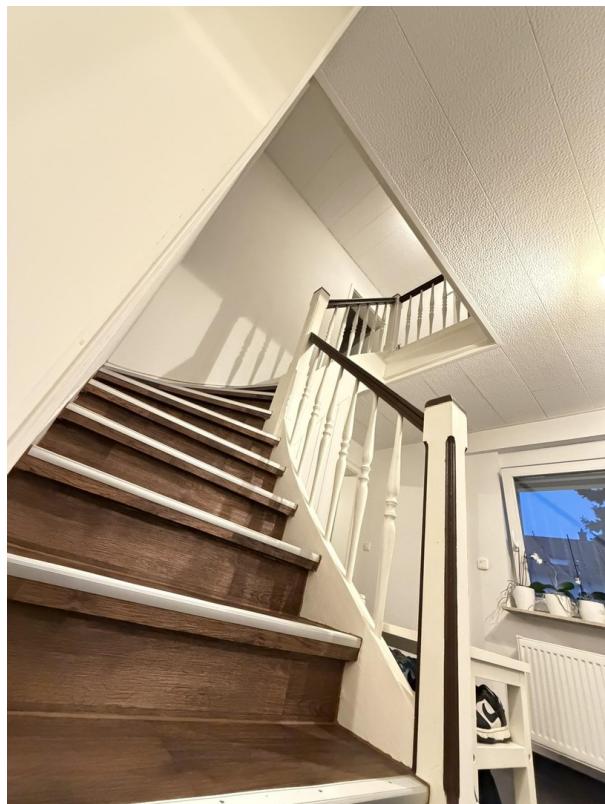


Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG

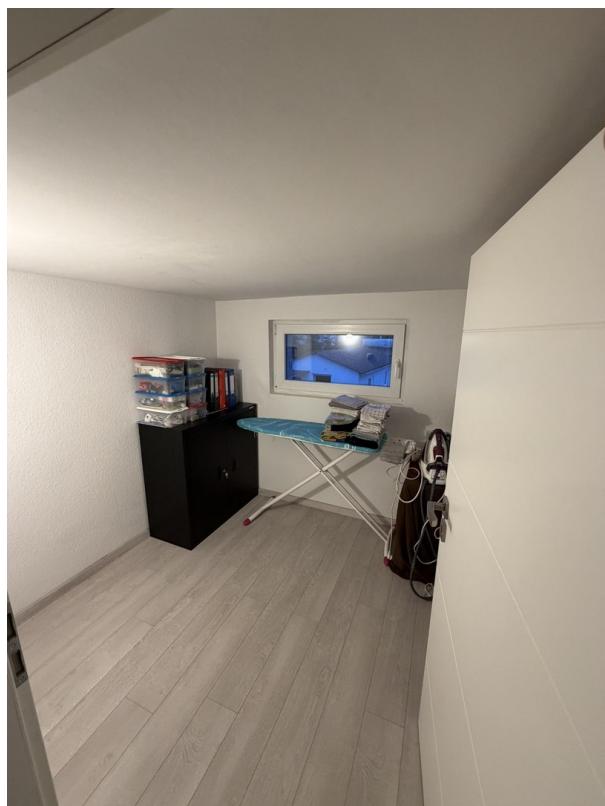


Treppenhaus OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bügelzimmer/Abstellraum OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Masterbad/begehbarer Dusche OG



Masterbad/begehbarer Dusche OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG mit Ankleide



Schlafzimmer OG mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG mit Ankleide



Garage/Halle/Werkstatt

# Exposé - Galerie



Hausansicht aus dem Garten



Hausansicht aus der Terrasse

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Freifläche



Freifläche

# Exposé - Galerie



Freifläche



Freifläche

# Exposé - Galerie



Freifläche



Partyraum separat Abstellräume

# Exposé - Galerie



Freifläche



Partyraum/Fitnessraum/Büro

# Exposé - Galerie

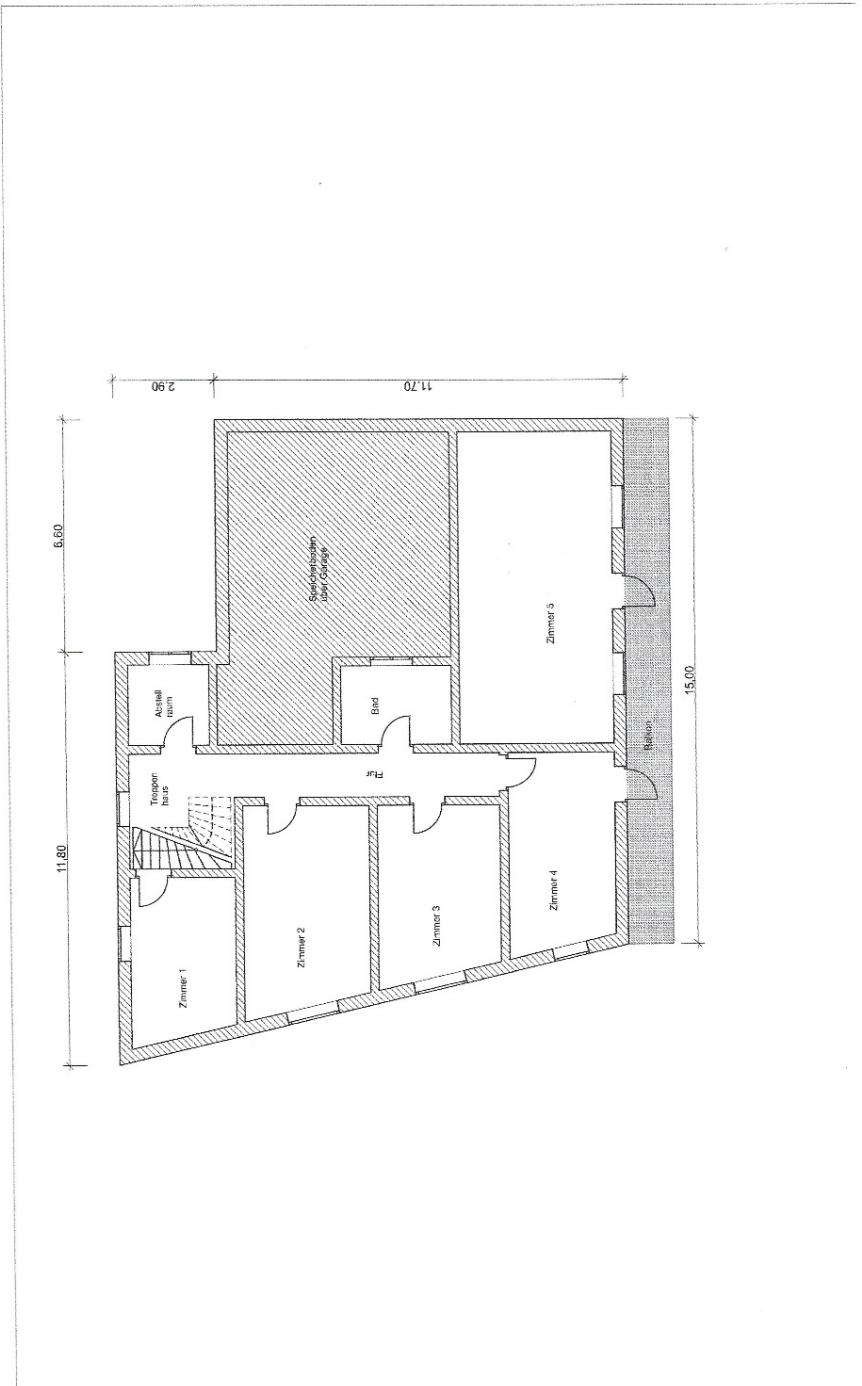


Partyraum/Fitnessraum/Büro

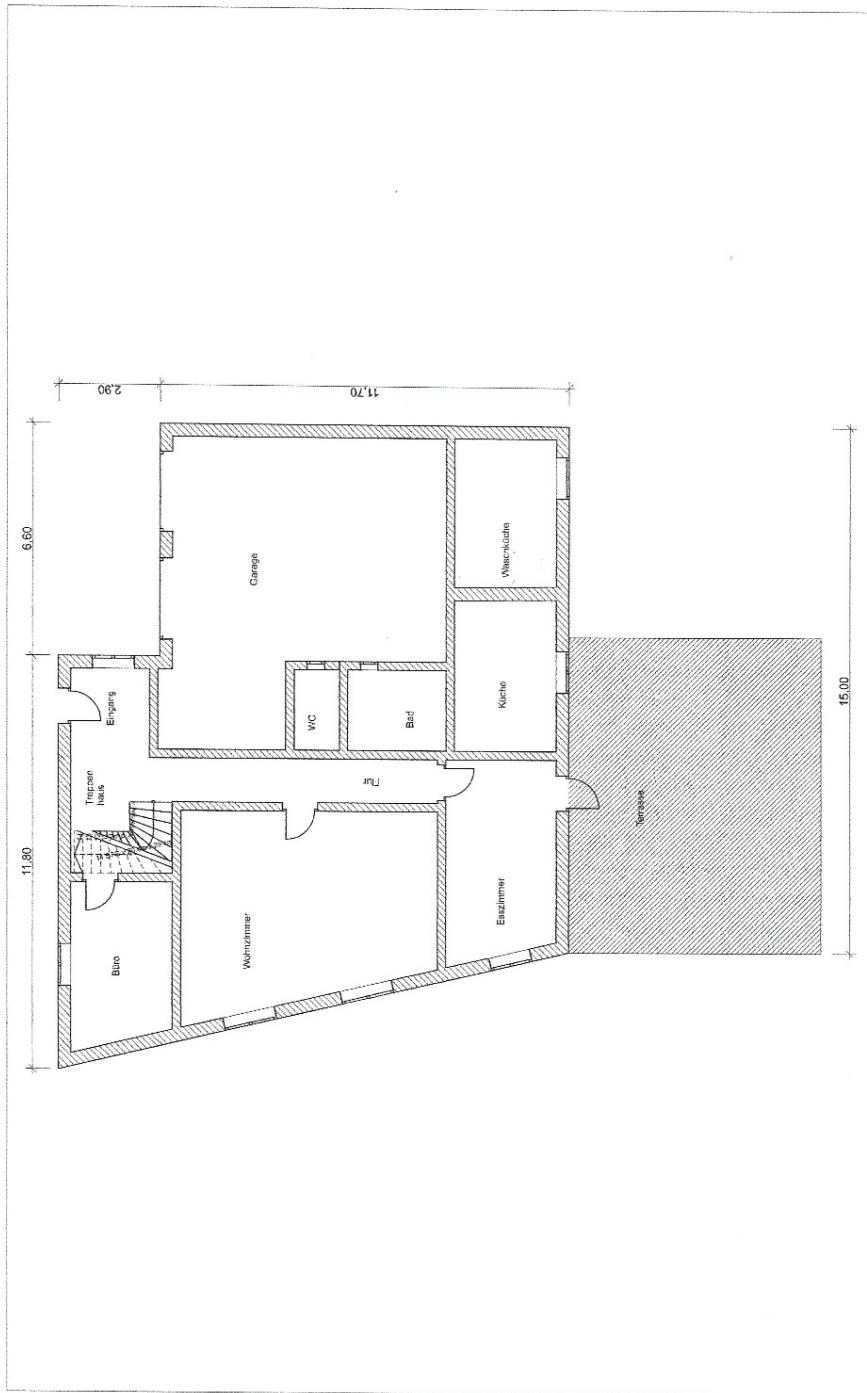


Einfahrt Garage

# Exposé - Grundrisse

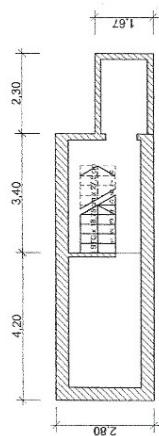


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

---



# Exposé - Grundrisse

---

Berechnung der Wohnfläche					
Erdgeschoss					
Räumlichkeit	Länge	Breite	Faktor	Wohnfläche	Einheit
Büro	4,30	2,90	1,00	12,47	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,15	7,90	1,00	40,69	m <sup>2</sup>
Esszimmer	5,30	3,15	1,00	16,70	m <sup>2</sup>
Waschküche	2,90	3,90	1,00	11,31	m <sup>2</sup>
Küche	4,30	2,90	1,00	12,47	m <sup>2</sup>
Flur	10,70	1,25	1,00	13,38	m <sup>2</sup>
Bad	3,05	2,20	1,00	6,71	m <sup>2</sup>
WC	2,30	1,30	1,00	2,99	m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	2,25	2,10	1,00	4,73	m <sup>2</sup>
Treppenhaus	3,30	3,30	1,00	10,89	m <sup>2</sup>
Terrasse	7,20	9,20	0,50	33,12	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>				<b>165,44</b>	m <sup>2</sup>

MPI Immobilienmanagement hat die Immobilie mit besten Gewissen ausgemessen. Die Messung erfolgte nach den anerkannten Regeln der Technik. Für nicht eingesehene Räume übernimmt MPI Immobilienmanagement keine Haftung. Ebenso ist MPI Immobilienmanagement für Fehler, die nicht von MPI Immobilienmanagement zu vertreten sind verantwortlich und übernimmt hierbei ebenfalls keine Haftung.

---

# Exposé - Grundrisse

---

Berechnung der Wohnfläche					
1.Obergeschoss					
Räumlichkeit	Länge	Breite	Faktor	Wohnfläche	Einheit
Zimmer 1	4,30	3,00	1,00	12,90	m <sup>2</sup>
Zimmer 2	5,60	3,40	1,00	19,04	m <sup>2</sup>
Zimmer 3	4,80	3,50	1,00	16,80	m <sup>2</sup>
Zimmer 4	5,40	3,05	1,00	16,47	m <sup>2</sup>
Zimmer 5	8,90	4,40	1,00	39,16	m <sup>2</sup>
Bad	2,25	3,15	1,00	7,09	m <sup>2</sup>
Flur	1,25	7,15	1,00	8,94	m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,20	2,30	1,00	5,06	m <sup>2</sup>
Treppenbereich	3,30	3,00	1,00	9,90	m <sup>2</sup>
Balkon	15,00	1,28	0,50	9,60	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>				<b>144,955</b>	m <sup>2</sup>

MPi Immobilienmanagement hat die Immobilie mit besten Gewissen ausgemessen. Die Messung erfolgte nach den anerkannten Regeln der Technik. Für nicht eingesehene Räume übernimmt MPi Immobilienmanagement keine Haftung. Ebenso ist MPi Immobilienmanagement für Fehler, die nicht von MPi Immobilienmanagement zu vertreten sind verantwortlich und

---

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis
3. Energieausweis
4. Energieausweis
5. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004796184

1

Gültig bis: 05.11.2033

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Darmstädterstr. 3, 64319 Pfungstadt		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1905		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	324,83 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



### 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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller

Basel-Ahmad Mirza M.Eng.  
(Energieeffizienzexperte)  
MPI Immobilienmanagement

06.11.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

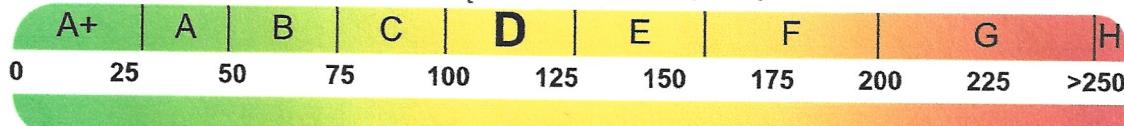
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004796184  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,18 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
105,77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
118,09 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

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 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]

105,77  
kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

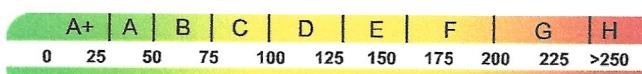
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG Anteil der Art: Deckungsanteil: Pflichterfüllung:

% %

% %

% %

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



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

7

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

1

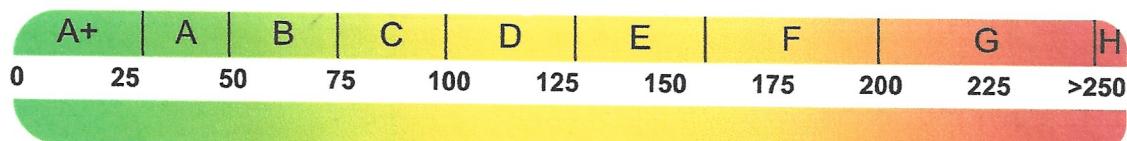
08.08.2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Registriernummer** <sup>2</sup> HE-2023-004796184  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



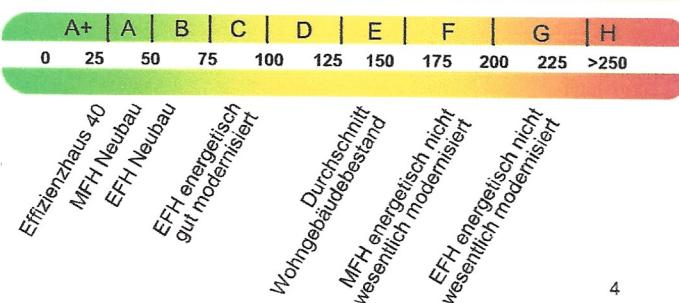
**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlraumschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MEH: Mehrfamilienhaus

Seite 1 des Energieausweises  
4 EFH: Einfamilienhaus MEH: Mehrfamilienhaus

# **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

1 08.08.2020

### **Empfehlungen des Ausstellers**

**Registriernummer** 2 HE-2023-004796184  
(oder: Registriernummer wurde bearbeitet am: ")

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

**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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

5

## Erläuterungen

### 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. Gleicher 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.