

Exposé

Einfamilienhaus in Pfungstadt

1-2 Familienhaus mit ca.300 m² Wfl.auf großzügigem 1.050-m²-Grundstück-ideal für Wohnen und Arbeiten



Objekt-Nr. OM-412682

Einfamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Darmstädterstrasse 3
64319 Pfungstadt
Hessen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Bestlage von Pfungstadt-Eschollbrücken

Dieses besondere Anwesen überzeugt durch seine großzügigen Dimensionen, den hervorragenden Pflegezustand und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit etwa 300 m² Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von rund 1.050 m² bietet es ideale Bedingungen für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Das ursprünglich 1905 errichtete Haus wurde über die Jahre hinweg laufend modernisiert und nach dem Eigentümerwechsel im Jahr 2015 umfassend kernsaniert. Heute präsentiert es sich als bezugsfertiges Zuhause mit flexiblen Grundrissen und viel Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit Kaminanschluss das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten, der offen gestaltete Essbereich sowie ein vielseitig nutzbares Gästezimmer – auch ideal als Homeoffice – schaffen ein komfortables Wohnambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes, ebenerdiges Duschbad, ein separates Gäste-WC sowie einen funktional platzierten Hauswirtschafts- und Technikraum auf Terrassenhöhe. Von Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt in den liebevoll gestalteten Garten mit Südwest-Ausrichtung, der viel Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien bietet.

Das Obergeschoss umfasst fünf flexibel nutzbare Zimmer und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Arbeitsbereiche. Ein separater Schlaftrakt mit Ankleide und Balkon sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das stilvolle Hauptbad ist mit Badewanne und begehrter Dusche ausgestattet. Ein weiterer Raum eignet sich ideal als Hauswirtschafts-, Bügel- oder Abstellzimmer.

Zusätzliche Nutzflächen im Keller sowie ein ausbaufähiger Dachgeschossbereich bieten weiteres Potenzial für individuelle Erweiterungen, etwa für Hobbyräume oder zusätzlichen Wohnraum. Die großzügige Doppelgarage mit integriertem Werkstattbereich, weitere Lagermöglichkeiten auf dem Grundstück sowie mehrere Außenstellplätze gewährleisten hohen Komfort im Alltag. Ein besonderes Extra stellt das charmante Partyhaus dar, das sich hervorragend für Feiern, Gäste oder kreative Nutzung eignet.

Auch das weitläufige Grundstück eröffnet interessante Perspektiven: Eine bauliche Erweiterung ist – vorbehaltlich behördlicher Genehmigung – grundsätzlich denkbar und macht die Immobilie besonders attraktiv für wachsende Familien oder kombinierte Wohn- und Nutzungskonzepte.

Fazit: Eine Immobilie, die durch Großzügigkeit, gepflegten Zustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ein sofort bezugsbereites Zuhause mit Charme, Komfort und Entwicklungspotenzial in begehrter, ruhiger Lage.

Ausstattung

- Kernsaniert 2015
- Elektroleitung (FI)2015 erneuert
- Wasserleitungen 2015 erneuert
- komplette Heizungsanlage 2015 erneuert (Viessmann)
- Elektrische Rollläden
- 2 Fach Kunststoffenster 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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht Hinten



Einfahrt

Exposé - Galerie



Hauseingang Windfang



Eingang Windfang

Exposé - Galerie



Flur EG



Büro

Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

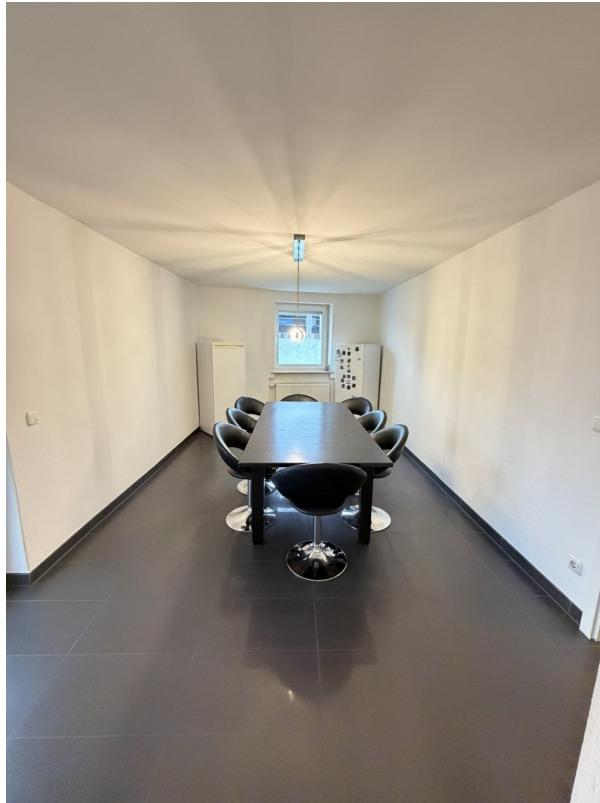


begehbare Dusche mit WC EG



begehbare Dusche mit WC EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bügelzimmer/Abstellraum OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Masterbad/begehbare Dusche OG

Exposé - Galerie



Masterbad/begehbare Dusche OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG mit Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG mit Ankleide



Schlafzimmer OG mit Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmerbalkon mit Panoram



Hausansicht aus dem Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht aus der Terrasse



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Freifläche

Exposé - Galerie



Freifläche



Freifläche

Exposé - Galerie



Freifläche



Freifläche

Exposé - Galerie



Partyraum separat Abstellräume



Freifläche

Exposé - Galerie



Partyraum/Fitnessraum/Büro



Partyraum/Fitnessraum/Büro

Exposé - Galerie

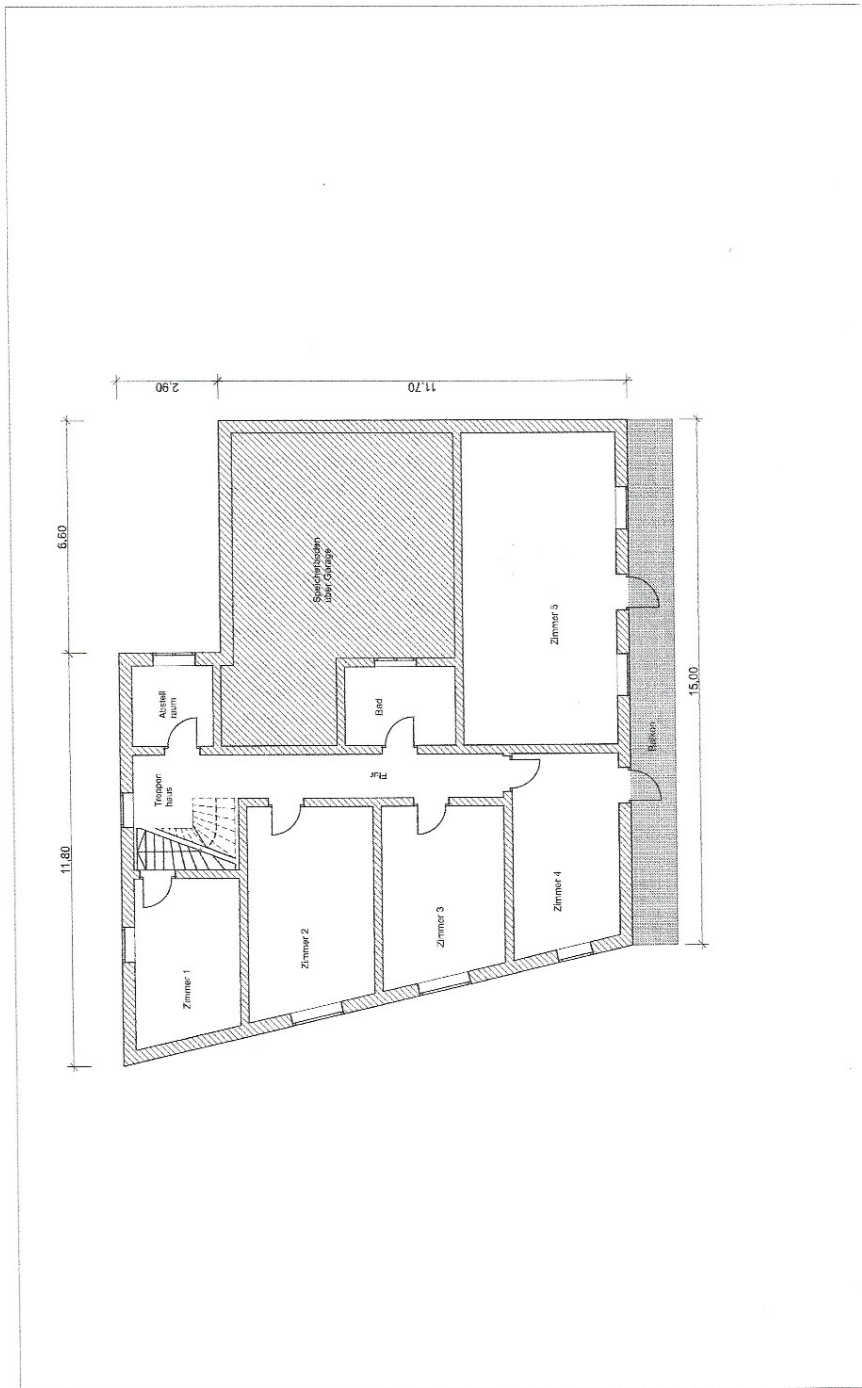


Einfahrt Garage

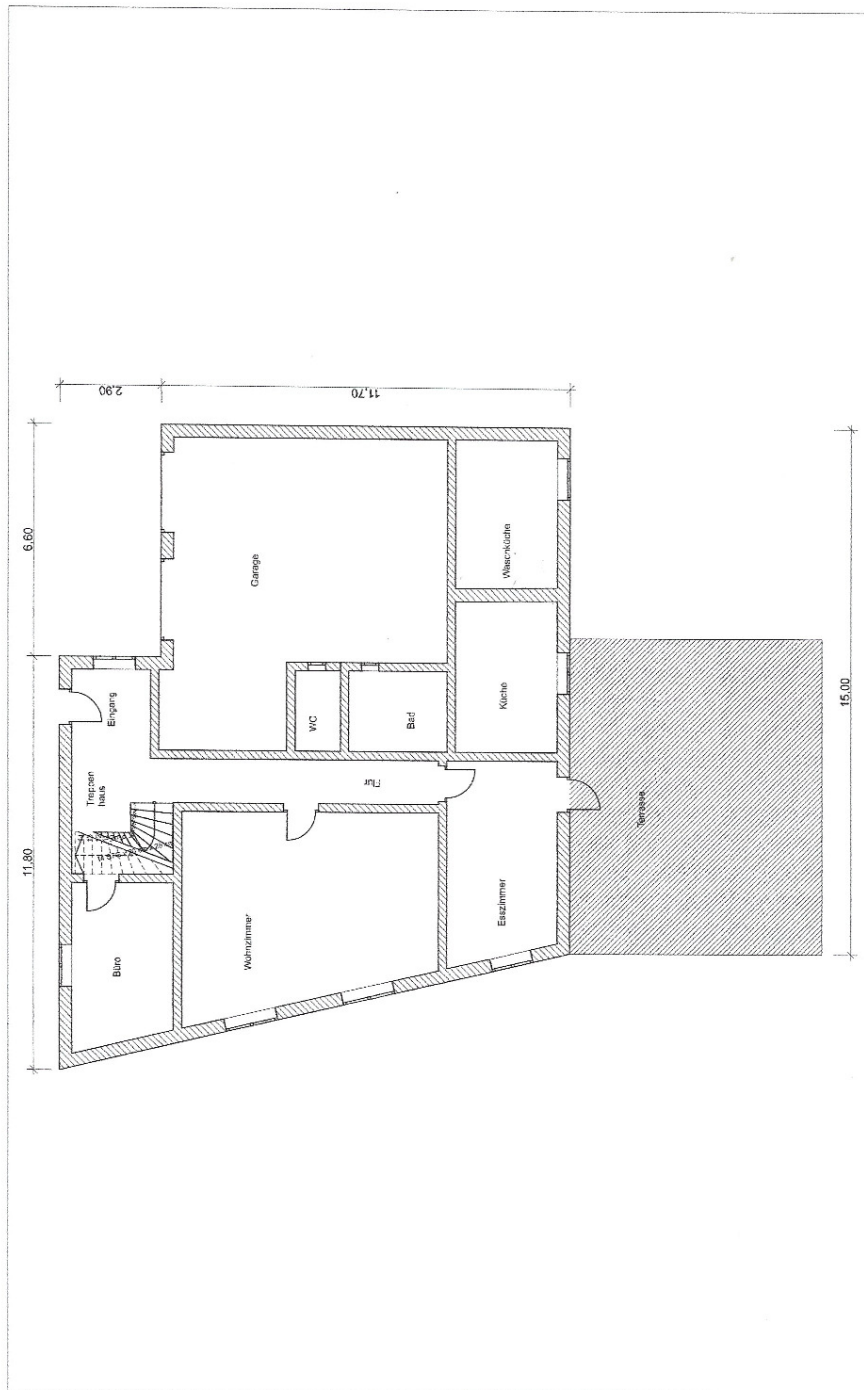


Garage/Halle/Werkstatt

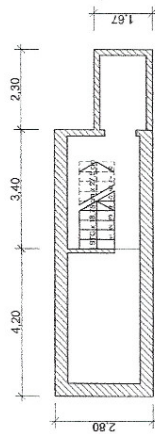
Exposé - Grundrisse



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 ² |
| Wohnzimmer | 5,15 | 7,90 | 1,00 | 40,69 | m ² |
| Esszimmer | 5,30 | 3,15 | 1,00 | 16,70 | m ² |
| Waschküche | 2,90 | 3,90 | 1,00 | 11,31 | m ² |
| Küche | 4,30 | 2,90 | 1,00 | 12,47 | m ² |
| Flur | 10,70 | 1,25 | 1,00 | 13,38 | m ² |
| Bad | 3,05 | 2,20 | 1,00 | 6,71 | m ² |
| WC | 2,30 | 1,30 | 1,00 | 2,99 | m ² |
| Eingangsbereich | 2,25 | 2,10 | 1,00 | 4,73 | m ² |
| Treppenhaus | 3,30 | 3,30 | 1,00 | 10,89 | m ² |
| Terrasse | 7,20 | 9,20 | 0,50 | 33,12 | m ² |
| Gesamt | | | | 165,44 | m² |

MPI Immobilienmanagement hat die Immobilie mit bestem 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 ² |
| Zimmer 2 | 5,60 | 3,40 | 1,00 | 19,04 | m ² |
| Zimmer 3 | 4,80 | 3,50 | 1,00 | 16,80 | m ² |
| Zimmer 4 | 5,40 | 3,05 | 1,00 | 16,47 | m ² |
| Zimmer 5 | 8,90 | 4,40 | 1,00 | 39,16 | m ² |
| Bad | 2,25 | 3,15 | 1,00 | 7,09 | m ² |
| Flur | 1,25 | 7,15 | 1,00 | 8,94 | m ² |
| Abstellraum | 2,20 | 2,30 | 1,00 | 5,06 | m ² |
| Treppenbereich | 3,30 | 3,00 | 1,00 | 9,90 | m ² |
| Balkon | 15,00 | 1,28 | 0,50 | 9,60 | m ² |
| Gesamt | | | | 144,955 | m² |

MPI Immobilienmanagement hat die Immobilie mit bestem 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 ¹ 08.08.2020


Gültig bis: 05.11.2033

Registriernummer ²

HE-2023-004796184

1

Gebäude

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

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2023-004796184

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

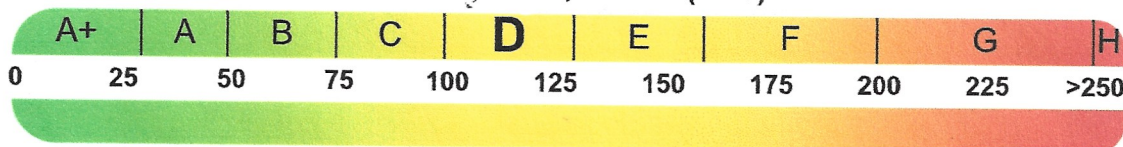
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,18 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

105,77 kWh/(m²*a)



118,09 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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/(m²*a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|------|-----------------|------------------------------|
| | % | % |
| | % | % |
| | % | % |

Maßnahmen zur Einsparung ³

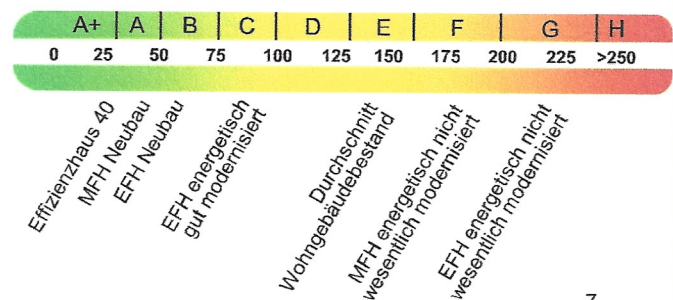
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ 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: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

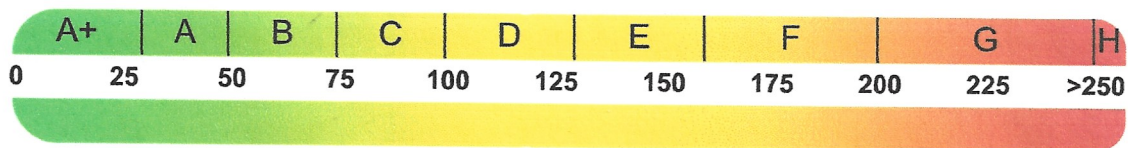
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

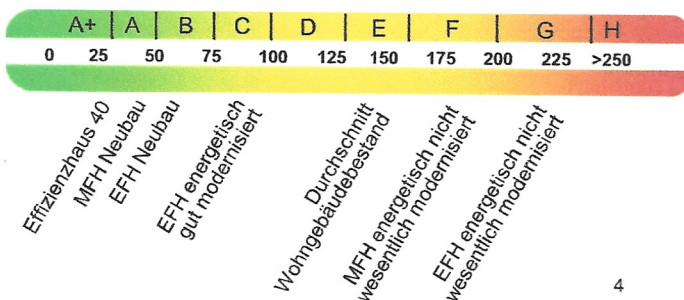
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima faktor |
|----------|-----|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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.

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises