

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wartenberg

**großzügiger Einfamilienhaus-Traum !!PROVISIONSFREI!!**



Objekt-Nr. OM-423497

### Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
Dieter Pösch

85456 Wartenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	516,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept über drei Wohnebenen sowie Kellergeschoss. Die Immobilie bietet ein außergewöhnlich hohes Maß an Komfort, Funktionalität und Privatsphäre und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss und verfügt zusätzlich über einen vielseitig nutzbaren Kellerbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die architektonische Gestaltung verbindet zeitlose Elemente mit modernen Akzenten, wodurch ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzbarkeit der Räume: Mehrere Schlaf- und Arbeitszimmer, hochwertige Bäder auf verschiedenen Ebenen sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich ermöglichen sowohl Rückzug als auch gemeinsames Wohnen. Das ausgebaute Dachgeschoss mit separaten Nutzungsmöglichkeiten bietet sich ideal als Gäste-, Jugend- oder Arbeitsbereich an, ein Ausbau als separate Einliegerwohnung ist denkbar.

Der gut eingewachsene Garten mit großzügiger Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität. Die geräumige Doppelgarage mit zusätzlichem Stellplatz durch Autolift sowie moderner Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge unterstreicht den zeitgemäßen Anspruch der Immobilie.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand und bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, technischer Ausstattung und ruhiger Wohnlage.

Die Highlights:

- Klimatisierte Wohnräume
- Hochwertige Schreiner-Einbauten
- Wellnessbad mit Whirlpool
- Große Terrasse & Garten
- Wallboxen / E-Mobilität
- Kino-/Hobbyraum im Keller

Weitere Fotos und Videos erhalten Sie gerne auf Anfrage. Das Haus wird verkauft inklusive Teilmöblierung, die passgenau, funktional und ästhetisch für das Haus entworfen wurde.

Eine Solaranlage kann problemlos auf das große Dach der Garage und auch auf das Dach des Hauses montiert werden. Die Dächer zeigen genau Richtung Süden! Also ideal Voraussetzungen.

## Ausstattung

Allgemeine Ausstattung

Elektrische Rollläden, hochwertige Fliesen- und Ahorn-Fertigparkettböden sowie zahlreiche Komfortdetails prägen das Haus. Vier moderne Wärmepumpen ermöglichen effizientes Heizen und Kühlen in den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, weitere Zimmer im 1. OG sowie zwei Zimmer im DG). Rauchmelder, Feuerlöscher, Türschließer an vielen Zimmertüren, teilweise bewegungsgesteuerte Beleuchtung sowie frisch gestrichene Innenräume unterstreichen den gepflegten Zustand. Die Außenfassade wurde 2024 neu gestrichen.

Das Haus verfügt über modernste Smart-Home-Technik und ist komplett vernetzt. Details gerne telefonisch.

Garage & Stellplätze

Großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Autolift (insgesamt 3 Stellplätze), elektrisch bedienbare Garagentore, zwei Wallboxen, umfangreiche Regalsysteme sowie zusätzlicher Stauraum im Dachboden über den Garagen.

#### Außenbereich & Vorplatz

Mülltonnenbox, hochwertiger Schuppenneubau in Lamellenoptik mit abschließbarer Schiebetür, Regalsystemen und Außenwasseranschluss. Der gut eingewachsene Garten mit abwechslungsreicher Bepflanzung, Apfelbaum, Magnolie und Beeten bietet viel Privatsphäre. Eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Südterrasse (ca. 11 m<sup>2</sup> überdacht) mit zusätzlichem Wasseranschluss sowie eine Gartenhütte runden den Außenbereich ab. Der Hauseingang ist mit einem Glasvordach aus satiniertem Sicherheitsglas ausgestattet.

#### Erdgeschoss

Repräsentativer Eingangsbereich mit elektronischem Türschloss, integriertem Briefkasten und Montana-Möbeln. Gäste-WC mit Fenster, praktische Kammer mit Einbaumöbeln. Hochwertige Küche in U-Form mit Markengeräten (Liebherr, Siemens, Miele), Schreiner-Anbautisch mit elektrisch versenkbarem Monitor und stilvoller Deckenbeleuchtung. Esszimmer mit Rundbogen und Terrassenzugang. Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit doppelflügeliger Glastür, Gel-Kamin, 75-Zoll-Monitor und optimal platzierter Klimateinheit.

#### Keller

Großer Hobby-/Kinoraum mit Akustikdecke, Waschküche mit Fenster und Regalen, Werkstatt / Vorratsraum mit Werkbank sowie Heizungsraum mit Ölheizung und 4000 l Ölvorrat.

#### 1. Obergeschoss

Großzügiges Schlafzimmer mit Schallschutzfenstern, Lüftungsanlage mit Wärmetauscher, Klimateinheit und beleuchtetem Hülsta-Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer, eines davon mit Einbauresor und das andere mit Klimateinheit. Exklusives Bad mit Fußbodenheizung, Whirlpool, Dusche, maßgefertigten Schreiner-Einbaumöbeln, Mood-Beleuchtung und hochwertigen Oberflächen.

#### Dachgeschoss

Komplett gefliestes Geschoss mit zwei klimatisierten Zimmern, eines davon mit Pantryküche (mit Spülmaschine und Kühlschrank) und Möbeln vom Schreiner. Zusätzlich Speicherraum mit Einbauten und Zugang zum Spitzboden. Modernes Bad mit Fußbodenheizung, Dusche, Eck-Badewanne und maßgefertigtem Stauraum und LED-Beleuchtung.

Bzgl. dem Verkauf gibt es eine kleine "Besonderheit", die ich mit dem potentiellen Käufer gerne besprechen möchte.

Energieausweis ist in Arbeit

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Pesenlern, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil des Marktes Wartenberg im oberbayerischen Landkreis Erding. Die Lage verbindet ländliche Idylle mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und eignet sich ideal für Familien, Berufspendler sowie Naturliebhaber.

Pesenlern ist geprägt von einer lockeren, überwiegend wohnwirtschaftlichen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren landwirtschaftlichen Strukturen. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe, viel Grün und einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Spazier- und Radwege, ein kleiner Badensee sowie weitläufige Naturflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zur aktiven Erholung ein.

Der Hauptort Wartenberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, gastronomischen Angeboten, Kindergärten, Schule sowie ärztlicher Versorgung. Ergänzende

Versorgungs- und Dienstleistungsangebote finden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in der Kreisstadt Erding, die ca. 15 km entfernt liegt. Auch Landshut, die charmante Hauptstadt Niederbayerns, bietet in rund 25 km Entfernung Kultur, Freizeitangebot und sehr gute Infrastruktur.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Verkehrsanbindung. Über die regionalen Straßenverbindungen sind sowohl Erding als auch die Metropolregion München gut erreichbar. Der Flughafen München (Flughafen München) liegt in einer Entfernung von rund 18 km und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Die Landeshauptstadt München ist in etwa 50 km erreichbar und macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv.

Die Region rund um Wartenberg zählt zu den begehrten Wohnlagen im östlichen Münchner Umland. Sie profitiert von einer stabilen Wertentwicklung, einer hohen Lebensqualität sowie der Nähe zu wirtschaftlich starken Standorten. Gleichzeitig bewahrt sich Pesenlern seinen dörflichen Charakter und bietet ein entspanntes, naturnahes Wohnumfeld abseits des städtischen Trubels.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur- und Arbeitsstandorte – ein idealer Standort für langfristiges Wohnen und nachhaltige Investitionen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Eingang



Vorplatz

# Exposé - Galerie



Wärmepumpen

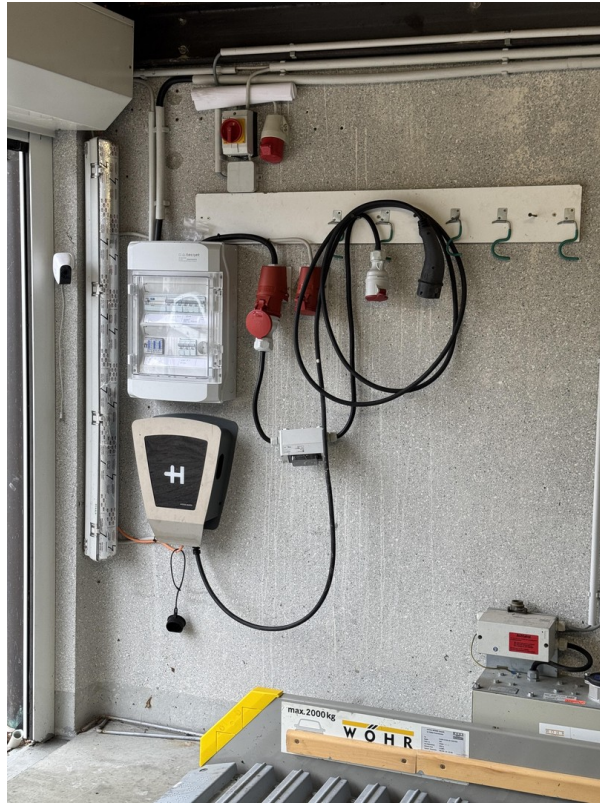


Park-Lift



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Wallbox



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



Kammer

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Wohnzimmer inkl. Monitor

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer inkl. Gel-Kamin



1OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



1OG Zimmer 2 mit Stauraum



1OG Zimmer 2 / Safe

# Exposé - Galerie



1OG Schlafzimmer Einbauschränk



1OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1OG Schlafzimmer



1OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1OG Flur



1OG Bad mit Schreinermöbeln

# Exposé - Galerie



1OG Bad / Föhn-Auszug



1OG Bad

# Exposé - Galerie



1OG Bad / Einbaumöbel



1OG Bad Whirlpool

# Exposé - Galerie



DG Treppenhaus



DG Treppenhaus

# Exposé - Galerie



DG Flur



DG Zimmer mit Küchenpantry

# Exposé - Galerie



DG Küchenpantry



DG Küche Spülmaschine

# Exposé - Galerie



DG Küche Kühlschrank



DG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 2 (Büro)



DG Zimmer 2 (Büro)

# Exposé - Galerie



DG Bad



Treppenhaus Kellerabgang

# Exposé - Galerie



KG Hobby-/Kinoraum



KG Hobby-/Kinoraum

# Exposé - Galerie



KG Flur



KG Waschküche + Lager



KG Waschküche + Lager

# Exposé - Galerie



KG Werkstatt + Lager



KG Heizungsraum

# Exposé - Galerie

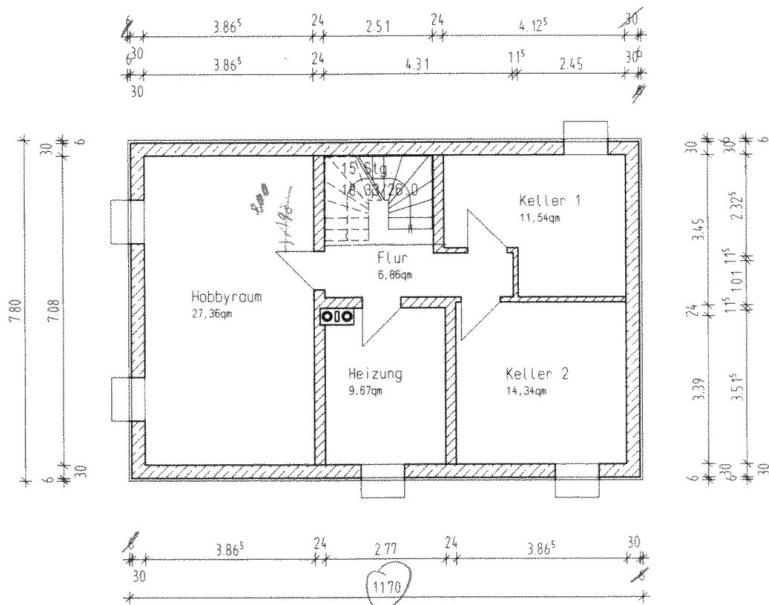


Elektro



Ausblick / Umgebung

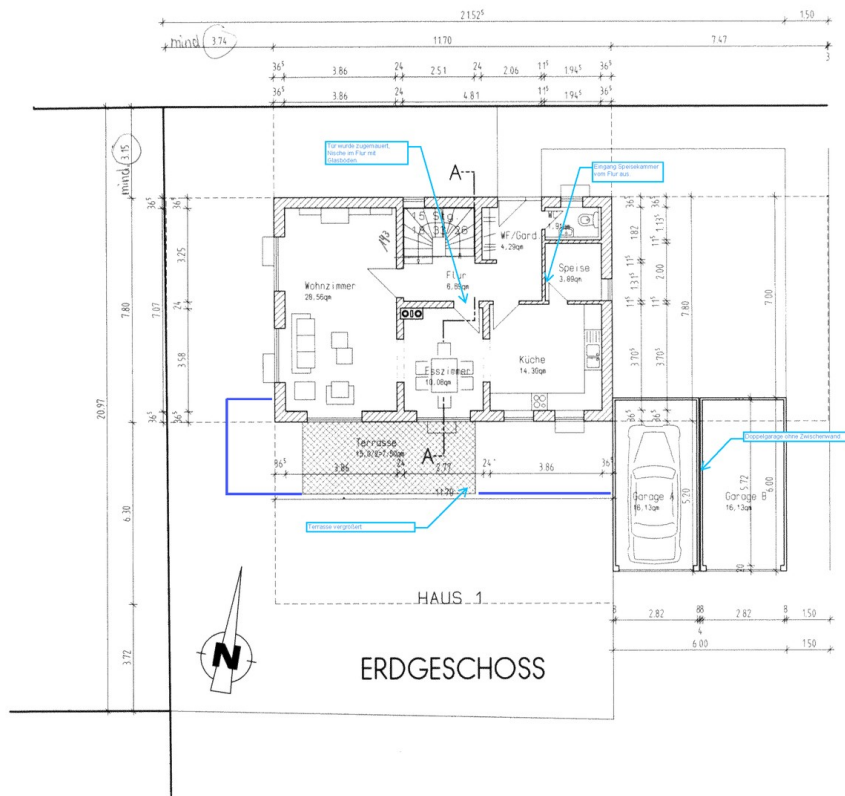
# Exposé - Grundrisse



## KELLERGESCHOSS

30er Mauer

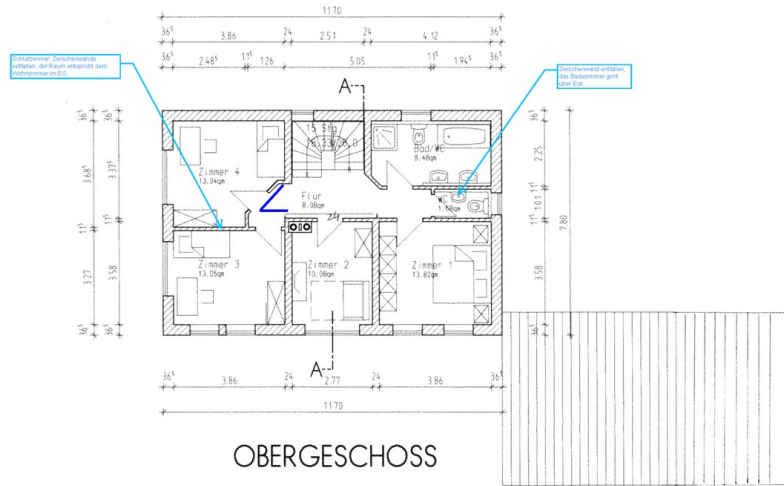
Grundriss Keller



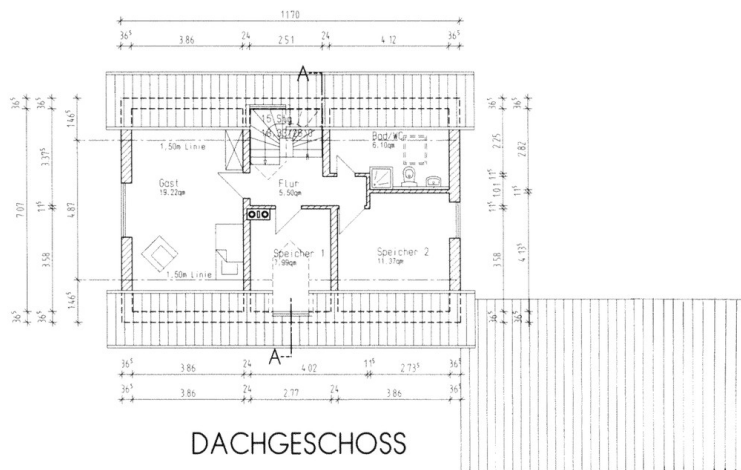
## ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 04.05.2036

Registriernummer: BY-2026-006373508

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Pesenlern 9c, 85456 Wartenberg		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2001, 2012, 2022		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	286 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Heizöl EL, Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung/Kühlung	
Art der Lüftung <sup>2</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>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 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 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)



Schornsteinfegermeister/Gebäudeenergieberater HWK  
Joschka Brandenburg,  
Lerchenweg 33  
21397 Barendorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 04.05.2026

<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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

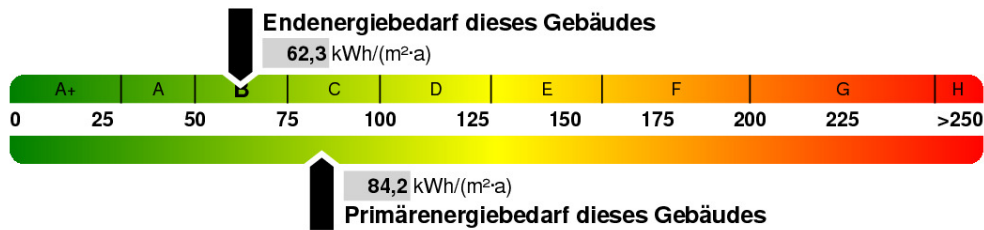
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006373508

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **24,9** 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)

**62,3** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### 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>3</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<sup>4</sup>:

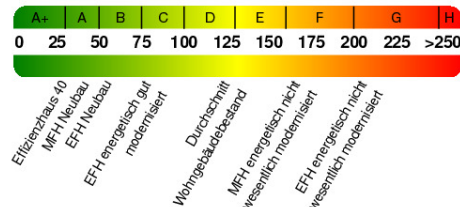
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>7</sup> :			<input type="text"/>

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>6</sup> :
Geothermie oder Umweltwärme	56%
Geothermie oder Umweltwärme	9%
Summe <sup>7</sup> :	65%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



### 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>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>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

<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

# Exposé - Grundrisse

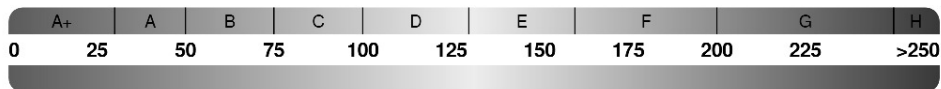
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes  Registriernummer:

3

### Energieverbrauch

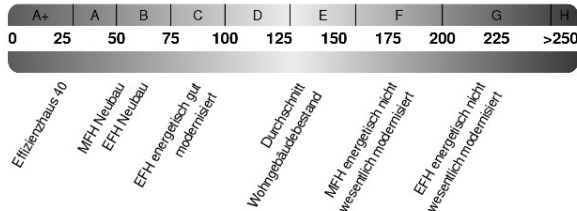


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

### 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 ( $A_{Nz}$ ) 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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006373508

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	Dach	Photovoltaikanlage installieren		X	mittel	mittel
2	Fenster	Austausch gegen 3-fach Verglasung		X	mittel	mittel
3	Heizung	Austausch gegen eine Wärmepumpe		X	mittel	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:

gebäudeforum.de

### 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.