

Exposé

Reihenendhaus in Pullach im Isartal

Traumhaftes Gartengrundstück 507qm Nähe Isarhochufer in Pullach mit großem Potential



Objekt-Nr. OM-428719

Reihenendhaus

Verkauf: **1.145.000 €**

82049 Pullach im Isartal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	507,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,20 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Reiheneckhaus am Isar-Hochufer wurde vom Architekten Gottfried Dost geplant und 1953 fertiggestellt. Es handelt sich bei der Wohnanlage um eine Reihenhaussiedlung mit dem besonderen Augenmerk auf die Gärten.

Der letzte Besitzer hat das Einfamilienhaus im Jahr 1965 erworben und im Jahr 1976 einen Anbau mit Garage und Schuppen durchgeführt. Dieser Anbau wurde zudem mit einem weiteren Kellerraum zum Garten hin und einem Swimming-Pool mit Durchgang zum Haus erweitert. Dieser Unterbau weist eine Gesamtbodenplatte von 49qm auf. Genaue Anzahl der totalen Quadratmeter der Nutzfläche folgt.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 507 Quadratmeter.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss und 1.Stock beträgt ca. 75 Quadratmeter.

Hinzu kommen ca. 25,25 Quadratmeter im Speicher, welcher mit einer Heizung ausgestattet ist, und laut Gemeinde auch zum Wohnraum ausgebaut werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen Garten. Zudem die Küche mit Fenster zur Wolfratshäuser Strasse und einem WC.

Im ersten Stock befinden sich ein schönes, weiteres Wohnzimmer oder auch Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon in Richtung Garten hinaus.

Zudem ein weiteres Zimmer mit Fenster und Ausrichtung zum Garten, als auch ein Zimmer mit Ausrichtung Wolfratshäuser Strasse. Zuletzt noch ein relativ neue renoviertes Zimmer mit Toilette und Waschbecken.

Im Keller des Hauses befindet sich ein Raum mit Gartenzugang, als auch der Anbau-Keller mit Hobbyraum und Fenster zum Garten hin, und der größte Raum mit Swimming-Pool.

Nach einem informativen Besuch bei der Gemeinde Pullach, wurde in Aussicht gestellt, das Haus zur Gartenseite hin zu erweitern (mindestens 2m) und an der Seite des Hauses , wo sich der Garagenanbau befindet, auch einen Anbau zu ermöglichen. Dies muss durch einen Architekt auf Grund der aktuellen Bebauungspläne geplant und eingereicht werden. Dieser weitere Anbau könnte auf Grund der Bemessungsgrenze des Grundstücks möglicherweise bis zur Grenze der ersten Garagenanbau-Hälfte durchgeführt werden. So wären noch 3m bis zum angrenzenden Grundstück gewahrt.

Weitere Informationen zu den genauen Quadratmeter-Zahlen des Anbaus folgen und weitere Fragen können gerne auf Wunsch erbracht werden.

Das Haus mit Grundstück wird von den Söhnen und Erben des letzten Besitzers direkt von privat ohne weitere Kosten verkauft.

Ausstattung

Gasheizung von Viessmann in 2009 erneuert.

Swimming-Pool mit Gegenstromanlage.

Geothermie-Anschluss ist möglich. Die Geothermie in Pullach ist nur noch zu 10% von fossilen Energien abhängig. Pullach ist in Sachen Geothermie Vorreiter in Bayern und dem Bundesgebiet. Vor dem Hintergrund explodierender Preise für Öl und Gas ist dies eine sehr positive Möglichkeit das Haus im Zuge des Umbaus auf den neuesten Stand in Sachen Heizung zu modernisieren. Klimaschonend, versorgungssicher und kostengünstig. Der aktuelle Preis mit Geothermie-Anschluss liegt bei 12,03 Cent inkl. MwSt pro Kilowattstunde. Pullach sitzt auf einer riesigen Wärmflasche (Anmerkung der SZ vom 28.03.2016)

Grundflächenzahl wird mit 0,2 GRZ angegeben.

Aktueller Energieausweis vom November 2025 liegt vor. Auf Grund des Ergebnisses sind maximale Subventionen seitens des Staats möglich.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das angebotene Grundstück mit Reiheneckhaus befindet sich in der Wolfratshauer Strasse in der Gemeinde Pullach.

Die Gemeinde Pullach im Isartal (knapp 9.200 Einwohner) befindet sich ca. 10 KM südlich des Münchner Stadtzentrums am westlichen Isar-Hochufer und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Landkreis.

Über die Jahrzehnte hat sich Pullach seinen dörflichen Charme und Charakter erhalten und bietet ein vielfältiges Freizeitangebot, als auch ein interessantes Kultur-Veranstaltungsprogramm lokaler und internationaler Künstler an.

Die Umgebung

Hinter dem Feld auf der Westseite befindet sich das Gut Warnberg mit Pferdekoppeln und einem kleinen öffentlichen Teich (1,5 km Entfernung bis zur Warnbergstr.).

Dort befindet sich auch die „Private Realschule Gut Warnberg“.

Folgt man dem Feldweg noch weiter, gelangt man in den Eingang des Forstenrieder Parks. Ein El-Dorado für Spaziergänge, Jogging-, und Bike-Trails.

Das Pullacher Isar-Hochufer:

Burg Schwaneck

Der große Biergarten der Waldwirtschaft mit Natur-und Abenteuerspielplatz

In Richtung Süden erstreckt sich das Isartal mit seinen unzähligen Isarstränden und Auen.

Das Isartal erreicht man zu Fuß in ca. 15min oder mit dem Fahrrad ca.5min

Das Freizeitbad Pullach liegt in östlicher Richtung, nur 3 Fahrradminuten entfernt.

Ein Freizeitzentrum mit beheiztem 25-Meter-Becken, Außenpools, Sportmöglichkeiten und Saunalandschaft.

Der nahe gelegene Forstenrieder Park und die Nähe des Starnberger Sees bieten zudem besonders gute Freizeitmöglichkeiten. Auch durch die Nähe zu den Bergen und nach München, als einer der attraktivsten Großstädte in Deutschland, bietet das Haus auch ideale Voraussetzungen für eine lukrative Vermietung.

Das Staatliche Gymnasium Pullach befindet sich in der Hans-Keis-Strasse 61. Zu Fuß in 16 min, mit dem Fahrrad in 3min und mit dem Bus der Linie 270, in 11min zu erreichen.

Die Pater-Rupert-Mayer-Gymnasium liegt 750 m südlich entfernt, an der Wolfratshauer Straße №30

Die Grundschule Pullach ist 2 km entfernt in der Ortsmitte von Pullach (22 Minuten zu Fuß, 6 Minuten mit dem Fahrrad).

Die S-Bahn-Station Pullach ist in 12 Minuten zu Fuß oder in 3 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Buslinie 270 fährt ab Mozartstraße in 2 min zum Bahnhof Pullach.

Hier fahren die S7 und S20 Richtung Innenstadt ab.

Die S-Bahn-Station Großhesselohe Isartalbahnnhof ist mit dem Fahrrad in 7min zu erreichen, zu Fuß in 26min und öffentlich mit dem Bus №270 ab Saarlandstraße.

Von dort aus erreicht man mit der S7 oder S20 in 25 min den Marienplatz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	296,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht 2



Haus Gartenansicht 3

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht Garage 2



Haus Gartenansicht Garage 3

Exposé - Galerie



Haus Strassenansicht



Haus Strassenansicht Vorgarten

Exposé - Galerie



Vorgarten



Vogelperspektive Grundstück

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Grundstück 2



Vogelperspektive Grundstück 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoß



Wohnzimmer Ofen und Tür

Exposé - Galerie



Küche EG 1



Küche EG2

Exposé - Galerie



Treppenhaus und Flur EG



Treppe

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Zimmeransicht 1.OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG 2



Holzstiege Speicher 1.OG

Exposé - Galerie



Speicher



Schlafzimmer Eltern 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern 1.OG 2



Schlafzimmer Eltern 1.OG 3

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1.OG Strasse



Arbeitszimmer Erweiterung Bad

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kellertreppe



Kellertreppe 2

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Gartenzugang



Hobbyraum Keller Garten

Exposé - Galerie



Viessmann Gasheizung



Küche EG 3

Exposé - Galerie



Poolraum 1



Poolraum 2

Exposé - Galerie



Poolraum 3



Dusche Bad Toilette Keller

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht 4



Garten

Exposé - Galerie



Garten 2



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten 2



Garten 3

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 20.11.2035

Registriernummer: BY-2025-006079520

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Wolfratshauer Straße ... 82049 Pullach im Isartal		
Gebäudeteil ²	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2009		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	178,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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 (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)

Peter Kandlinger - Energieberater
Stadtwerke München GmbH
Emmy Noether Straße 2
80992 München

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 21.11.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-006079520

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



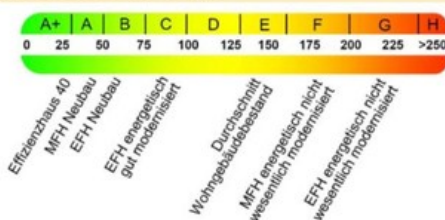
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 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_u) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Höftgeroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.3

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-006079520

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Flachdach-Dämmung, 20 cm WLS035 Steildach-Zwischensparrendämmung, 20 cm WLS035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Wärmedämmverbundsystem 12/16cm WLS035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerdeckendämmung zu unbeheizt 8cm WLS035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Heizung	Neue Zentralheizung unter Einbeziehung regenerativer Energien zu mind. 65%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Peter Kandlinger - Energieberater, Stadtwerke München GmbH
Emmy Noether Straße 2, 80992 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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.

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 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 pau-

schaler 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.

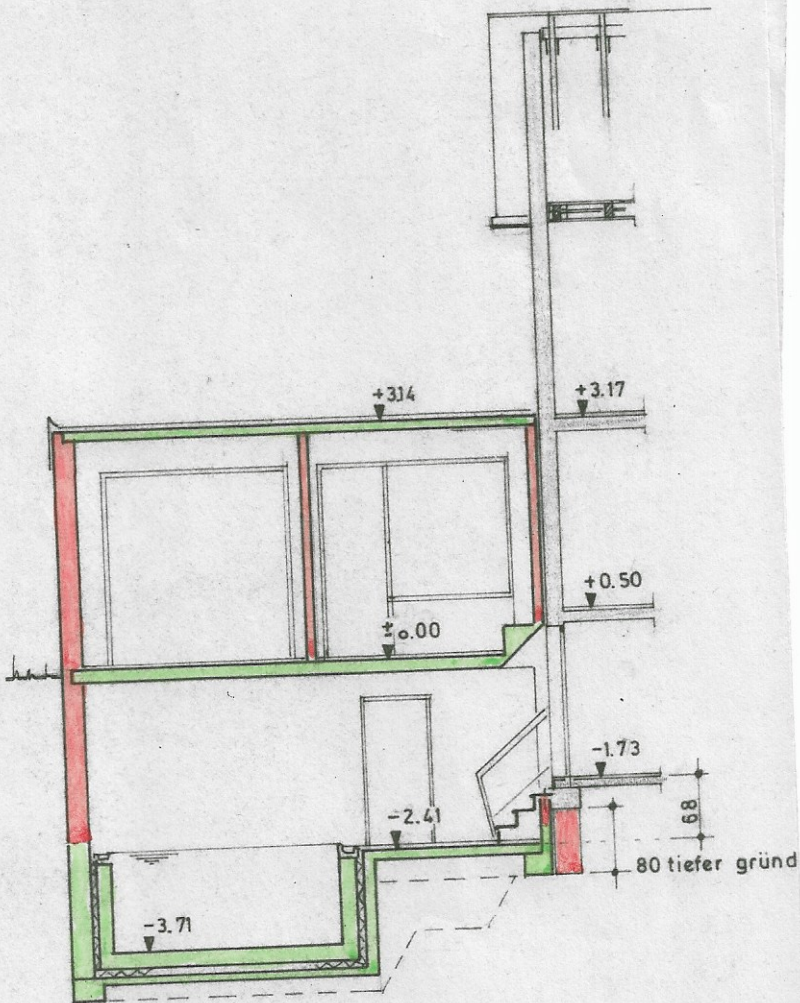
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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.

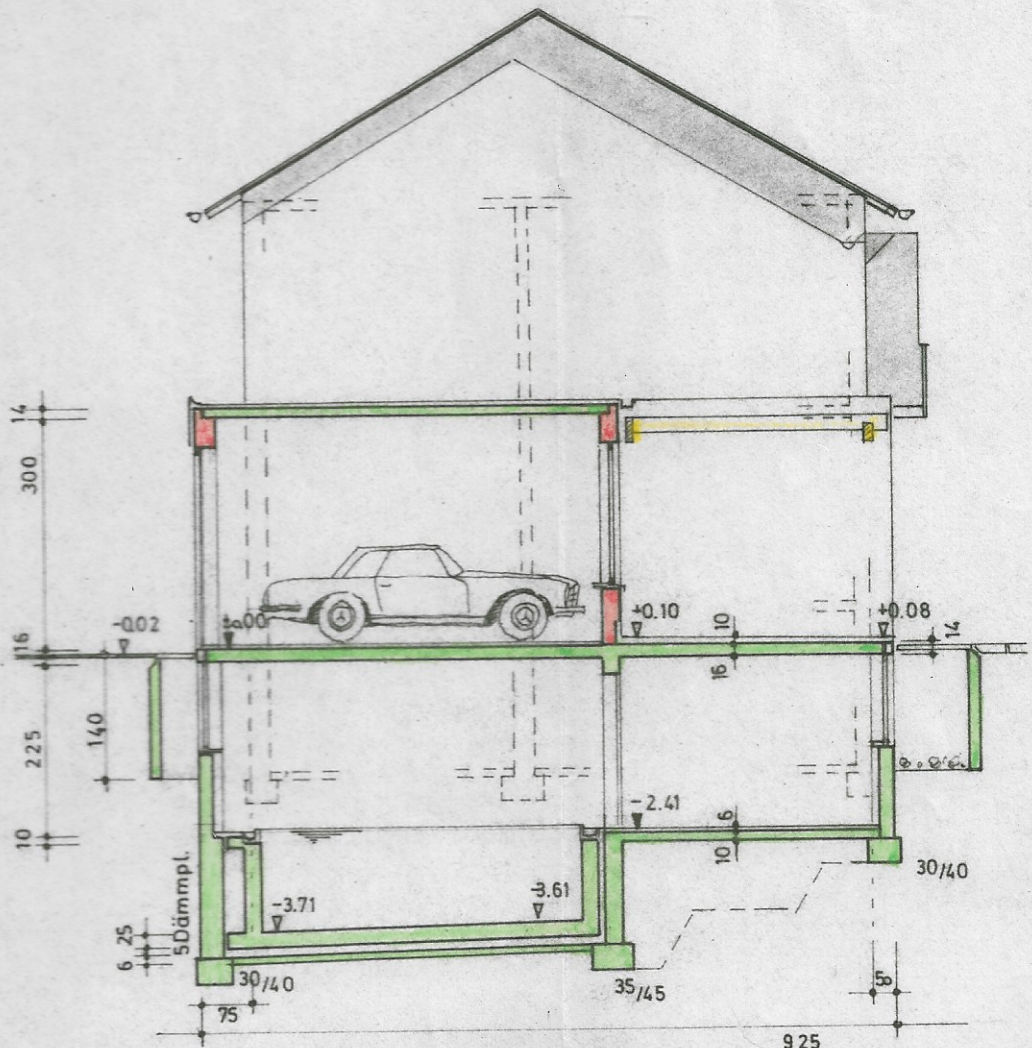
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Anhänge

1. Grundriss 1 Haus
2. Grundriss 2 Haus
3. Grundriss 3 Haus
4. Grundriss Anbau 1
5. Grundriss Anbau 2



SCHNITT I-I



SCHNITT II-II

6,50

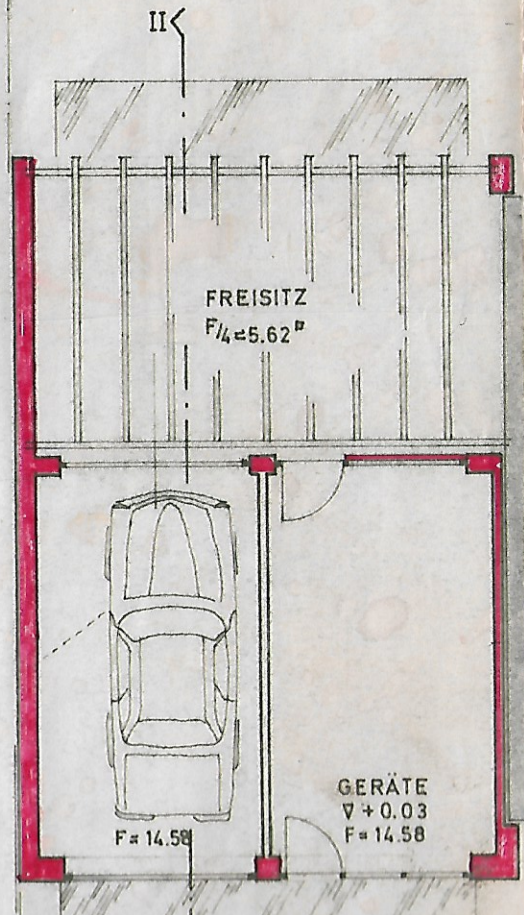
555

370

24

501

30



2cm Putz

befahrbarer Rost

615

251

30

251

615

292

292

30

10

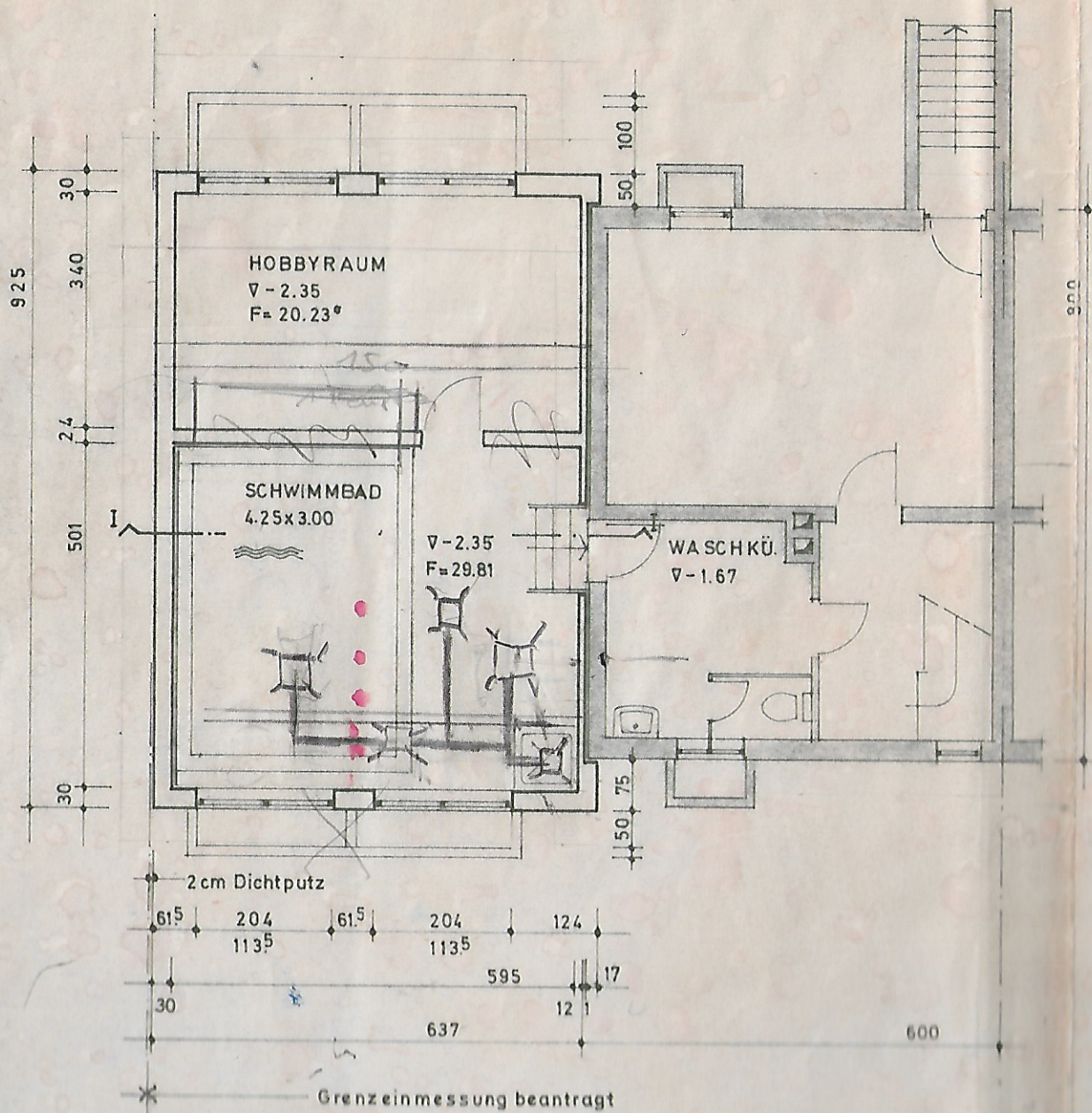
1

12

6.55

ERDGESCHOSS

BAUHERR:



Grenzeinmessung beantragt

K E L L E R