

# Exposé

## Einfamilienhaus in Beratzhausen

**\*Frisch Saniert & Provisionsfrei\* Wunderschönes  
Einfamilienhaus mit malerischer Aussicht & 3 Gärten**



Objekt-Nr. OM-431181

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Vanessa Elmali

93176 Beratzhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.198,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit viel Charakter, Raum und unverbaubarem, malerischen Weitblick!

In begehrter Südhanglage mit freiem Blick über den historischen Markt Beratzhausen präsentiert sich dieses stilvoll modernisierte Einfamilienhaus als echtes Liebhaberobjekt mit Substanz, Charme und Großzügigkeit.

Das ursprünglich im Jahr 1952 errichtete Haus wurde 2021/2022 umfassend und mit hohem Qualitätsanspruch renoviert. Es erstreckt sich über vier Etagen – Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss – und bietet Ihnen mit 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen Nutzflächen ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot.

Das zentrale Wohn- & Esszimmer bildet gemeinsam mit der großzügigen Küche das Herzstück des Hauses. Beide Räume überzeugen durch ihre Helligkeit und schaffen für Sie eine einladende Atmosphäre für gesellige Kochabende oder entspannte Filmnächte.

Das Badezimmer mit Fenster und Tageslicht ist hochwertig mit einer Fußbodenheizung einem Fenster für natürliche Belüftung und einer Eckdusche mit Massagearmatur ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich ideal als gemütliches Büro für ihre Homeoffice Tage mit einem herrlichem Blick in die grünen Hänge des Ortes.

Über das neu gestaltete Treppenhaus mit Echt-Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei helle Schlafzimmer, ausgestattet mit modernem Eichenlaminat. Zwei der Räume sind durch eine Verbindungstür miteinander verbunden – ideal als Elternbereich mit begehbarem Ankleidezimmer oder flexibel nutzbare Raumlösung.

Das gedämmte Dachgeschoss bietet eine großzügige, saubere Lagerfläche mit komfortablem Zugang über eine neue Kälteschutztür (Einbau November 2025). Perfekt für Kleidung, Unterlagen oder saisonale Gegenstände.

Der sanierte Keller umfasst einen Heizraum sowie einen neu geschaffenen Aufbewahrungsraum mit zwei Fenstern. Letzterer eignet sich hervorragend als Hobbyraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum.

Zusätzlich befindet sich im Kellergeschoss ein separater Wasch- & Trockenkeller mit der Möglichkeit zum Anschluss von jeweils Waschmaschine und Trockner, sodass hierfür keine Wohnfläche in Anspruch genommen werden muss. Vom Untergeschoss aus besteht ein direkter Zugang in die Gartenanlagen.

Das 1.198m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und die Hanglage sorgt für viel Privatsphäre, Weitblick und optimale Lichtverhältnisse. Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen im Kellergeschoss und im Erdgeschoss, wobei letztere durch ein Carport überdacht ist.

Die großzügigen Gartenflächen verteilen sich auf drei Ebenen und bieten Rasenbereiche sowie angelegte Pflanzbeete als Grundstruktur für individuelle Gestaltungsideen.

Parkmöglichkeiten befinden sich mit einem Stellplatz unter dem Carport sowie mit 2 Stellplätzen unmittelbar vor dem Haus. Darüber hinaus können ihre Gäste in unmittelbarer Nähe zum Haus auf kostenfreien Stellflächen parken.

Aktuell ist das Haus leerstehend und somit kurzfristig verfügbar.

Die zuletzt erzielte Kaltmiete betrug 1.400 € zzgl. 200 € Nebenkosten – eine attraktive Option sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Diese Immobilie ist seit Bau in familiären Besitz und wird nun schweren Herzens verkauft, obwohl diese für den privaten Eigenbedarf gedacht war. Unsere berufliche und private Situation hat sich leider so gestaltet, dass keine berufliche Anstellung im Großraum Regensburg angetreten werden kann, sodass wir unser Haus nun in wertschätzende Hände geben möchten.

## Ausstattung

- umfassend renoviert 2021/2022
- helle, moderne Gestaltung der Räume mit Eichenlaminat, Fliesen und PVC Boden
- Kunststofffenster (2004 erneuert) mit Verdunklungsrollläden an allen Fenstern
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2002), Verbrauch ca. 1.500 Liter/Jahr
- Photovoltaikanlage mit einer Gesamtnennleistung von 6,84 kWp (Installationsjahr 2009)
- modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung
- großzügige Terrasse mit Carport-Überdachung (inkl. einem Stellplatz)
- drei Gartenebenen mit Pflanzbeeten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Im Rahmen des Hauskaufes ist die PV-Anlage inklusive (ursprünglicher Kaufpreis 25.000 €). Sie läuft mit einer Einspeisevergütung von 0,43€/kWh, wodurch Sie eine jährliche Einnahmen von aktuell 2.900 € generieren. Perspektivisch ist es denkbar, die PV-Anlage für Ihren Eigenverbrauch umzurüsten.

## Lage

Willkommen in Beratzhausen – einer charmanten Marktgemeinde im Herzen der Oberpfalz!

Das Anwesen befindet sich in zentraler Lage im Herzen der Marktgemeinde und verbindet somit kurze Wege mit einer lebendigen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar – ein Standort, der Alltag und Lebensqualität ideal miteinander vereint.

Beratzhausen besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage im malerischen Labertal, eingebettet zwischen sanften Hügeln und den grünen Landschaften des Oberpfälzer Juras – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Die Gemeinde liegt etwa 30 km nordwestlich von Regensburg sowie rund 60 km südöstlich von Nürnberg und profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A3 sowie die Bundesstraße B8 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Ein besonderes Plus ist der ortseigene Bahnhof, der eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Regelmäßige Bahnverbindungen nach Regensburg und Nürnberg ermöglichen auch Pendlern ohne Pkw eine komfortable und flexible Mobilität.

Dank der idyllischen Umgebung eröffnen sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Spaziergänge entlang der Schwarzen Laber, gut ausgebauten Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche attraktive Naherholungsziele sorgen für hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Beratzhausen verbindet somit eine ruhige Wohnatmosphäre mit hohem Wohnwert und zugleich einem komfortablen Zugang zu den urbanen Angeboten der umliegenden Städte – eine Lage, die Naturverbundenheit und Infrastruktur auf ideale Weise vereint.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,62 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingang / Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Wohn- & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Treppenhaus EG - OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG - OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG mit Klimaschutztür



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenaufstieg DG



Dachgeschoss - Spitzboden

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss - Spitzboden



Dachgeschoss - Spitzboden

# Exposé - Galerie



Treppenabgang Keller



Wasch- & Trockenraum

# Exposé - Galerie



Wasch- & Trockenraum



Direkter Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Heizkeller



Außenansicht mit Parkplatz

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Parkplatz



Blick auf die 1. Gartenebene

# Exposé - Galerie



Blick auf alle Gartenebenen



Außentreppe zu Gartenbereich

# Exposé - Galerie



1. Gartenebene



Blick auf die 2. Gartenebene

# Exposé - Galerie



2. große Gartenebene



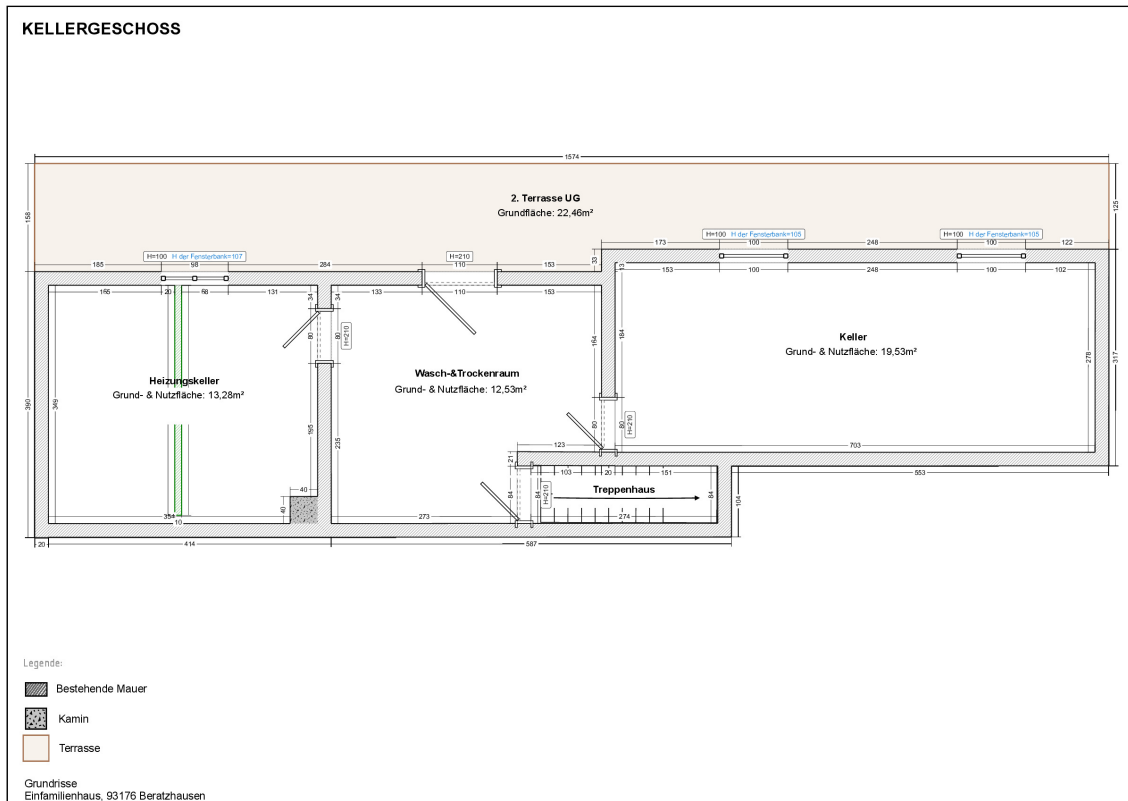
3. große Gartenebene

# Exposé - Galerie

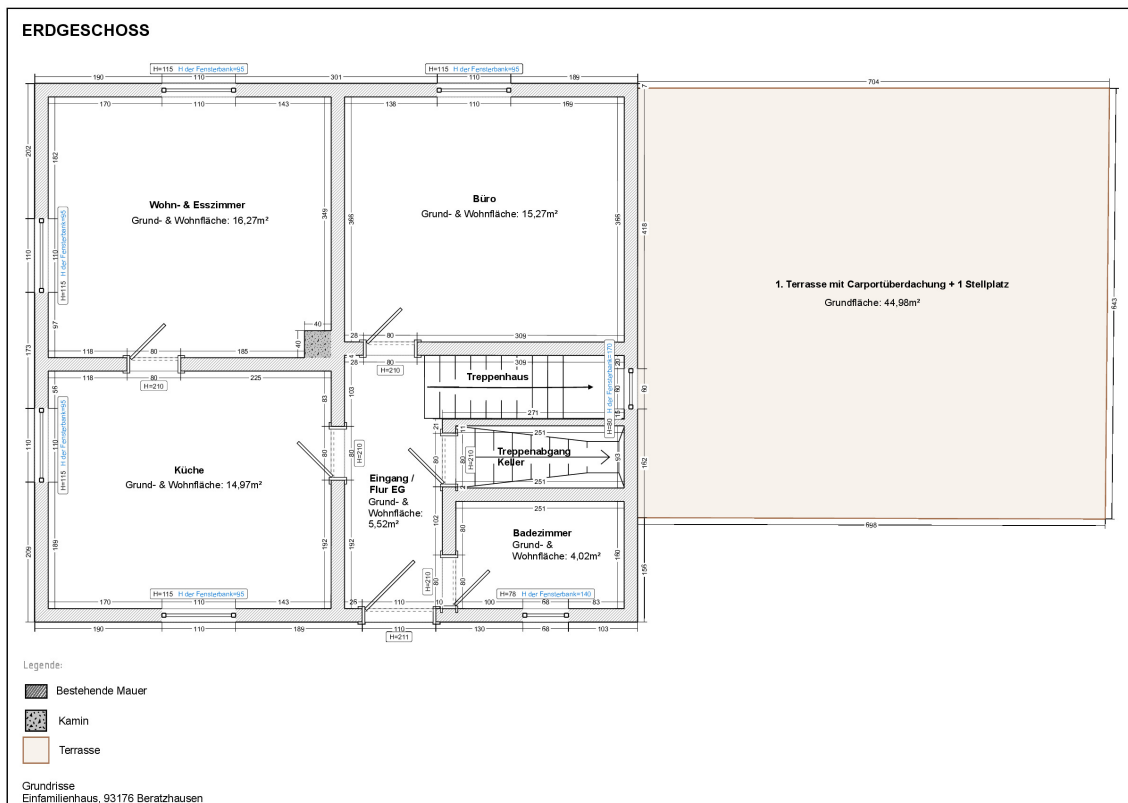


Blick auf Haus mit Solaranlage

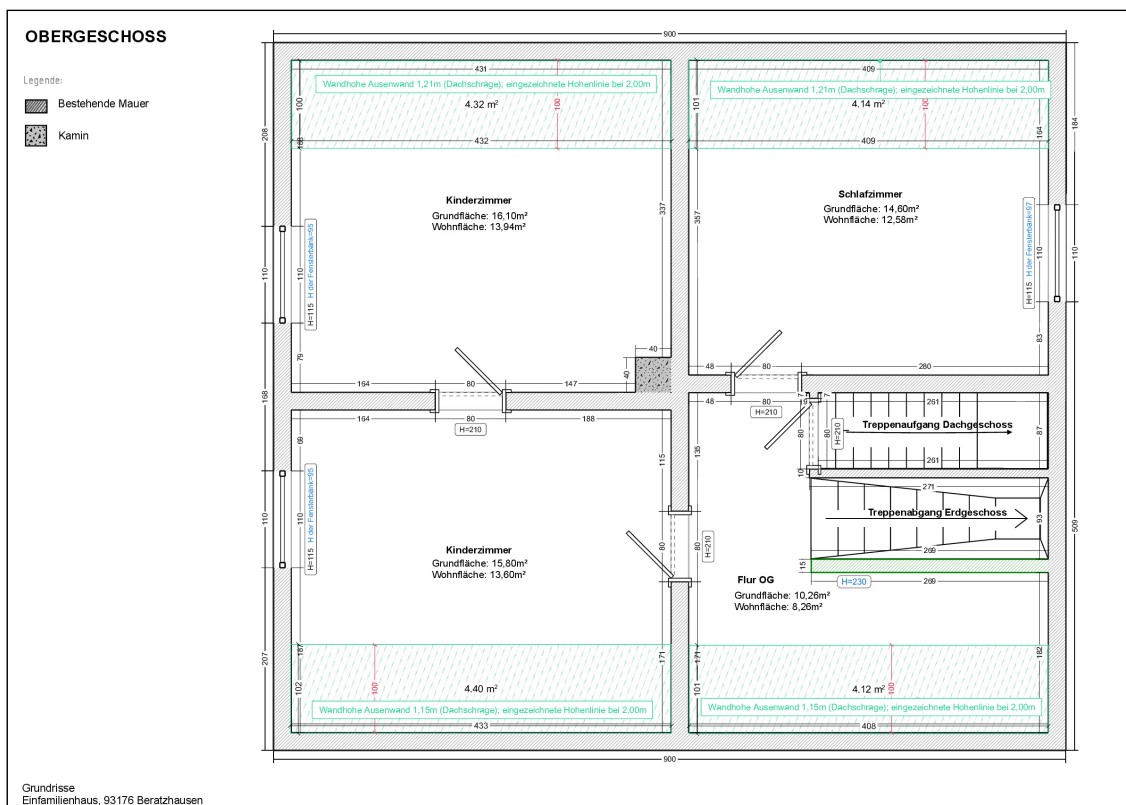
# Exposé - Grundrisse



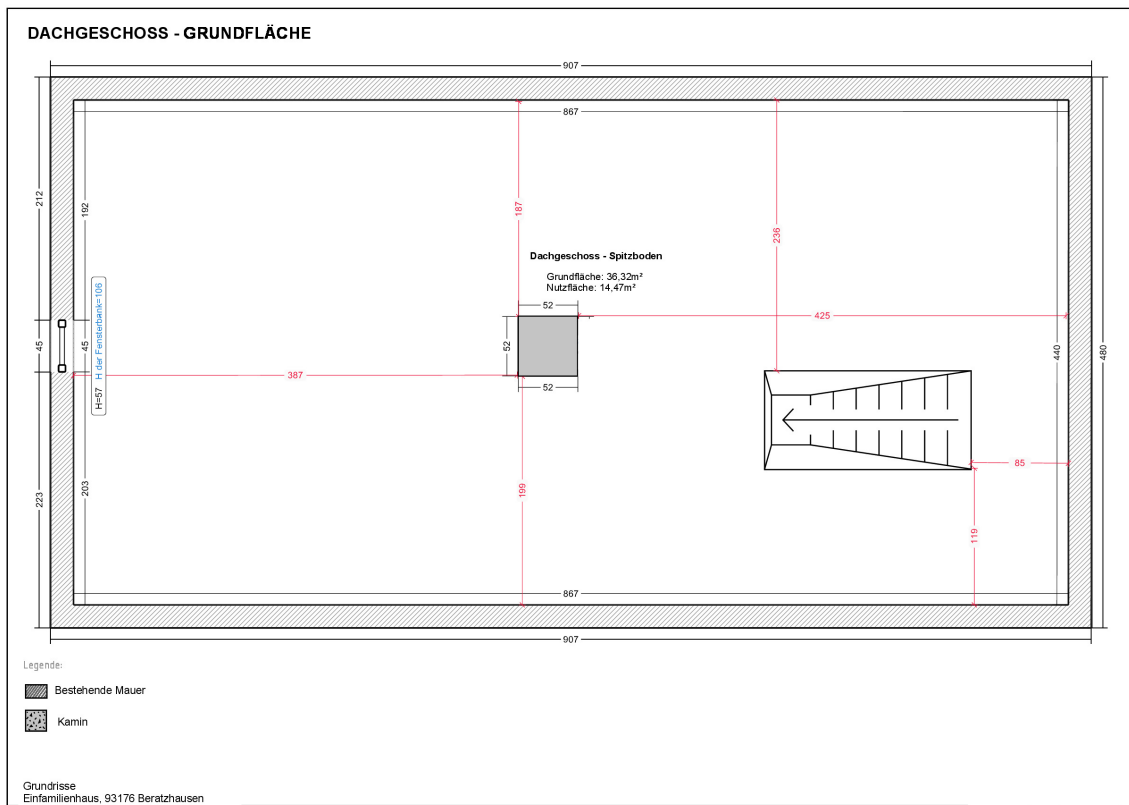
# Exposé - Grundrisse



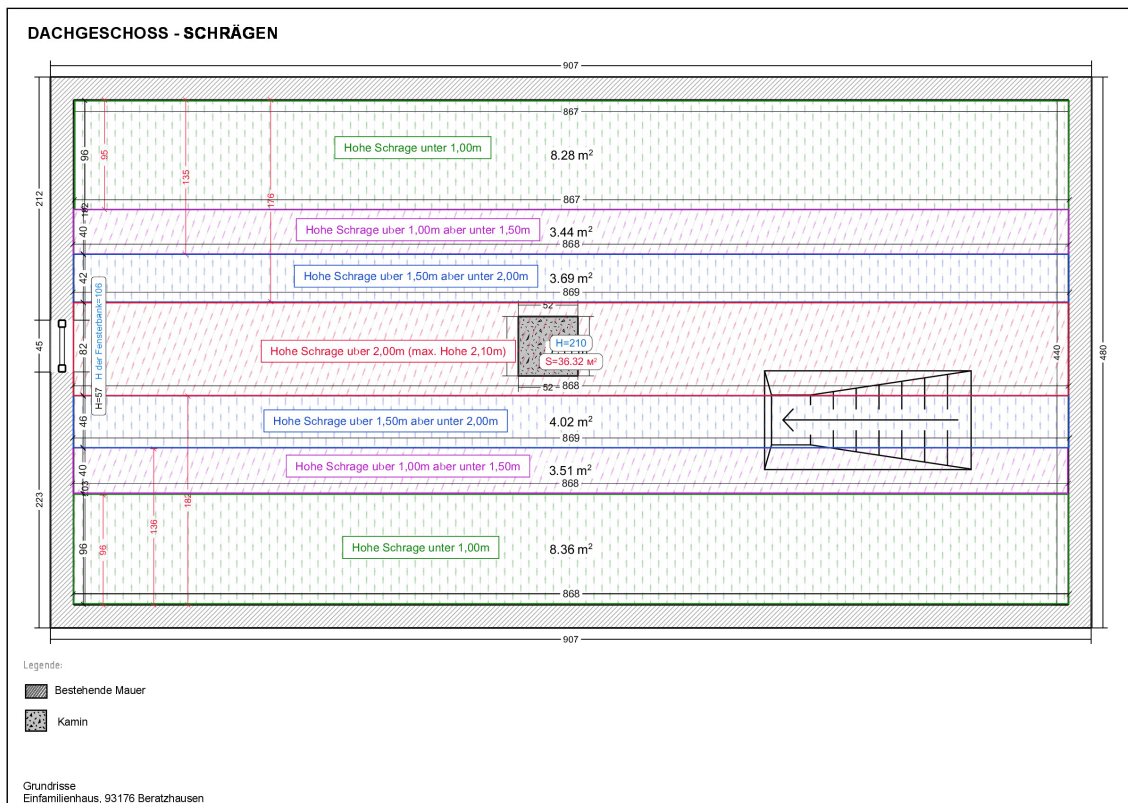
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss -  
Beispielinrichtung



# Exposé - Grundrisse



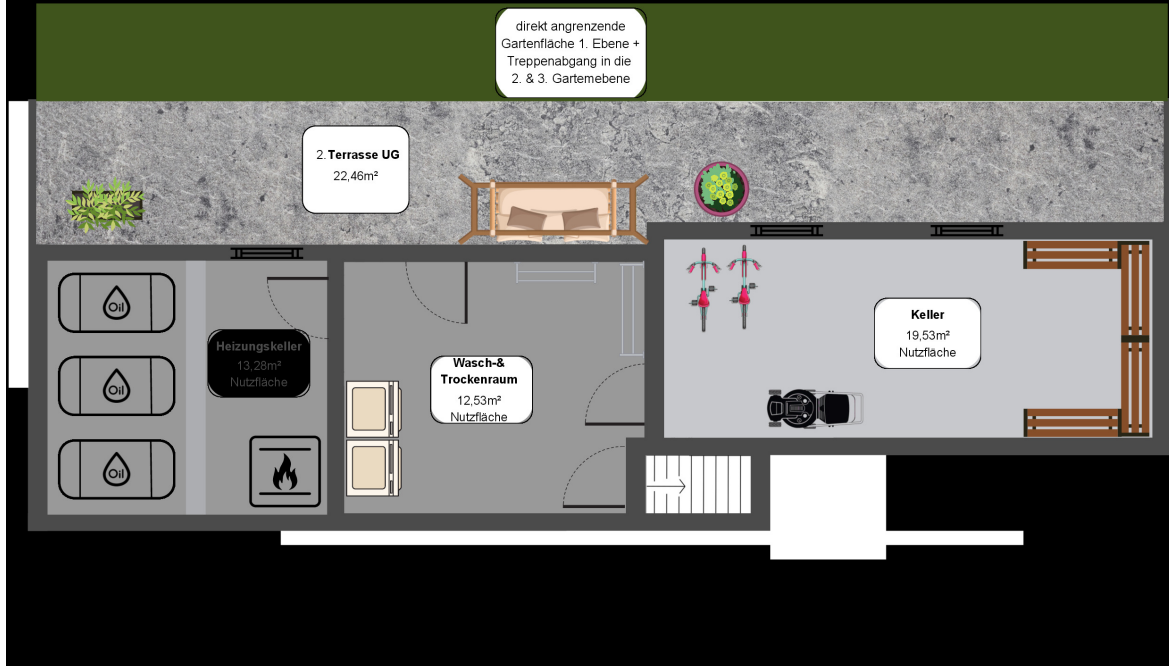
# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss -  
Beispielinrichtung



# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss -  
Beispielinrichtung



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2026-006242039

Gültig bis: 25.02.2036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Hutmachergasse 1, 93176 Beratzhausen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1952		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2002		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	123,26 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik	Verwendung: Strom	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 (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 beigelegt (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.

### Harsche Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25  
53498 Bad Breisig

26.02.2026

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten 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> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2026-006242039

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

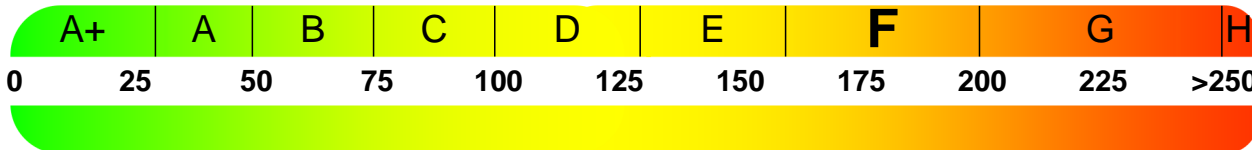
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 61,19 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

190,62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



193,24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### 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><sup>1</sup>

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]

190,62

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</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>3</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil Wärmebereitstellung<sup>4</sup>: Anteil EE<sup>5</sup> der Einzelanlage: Anteil EE<sup>6</sup> aller Anlagen:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>6</sup> :			

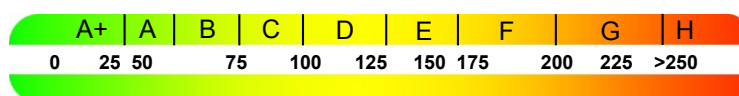
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>6</sup>:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>6</sup> :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



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

7

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

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

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

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</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>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

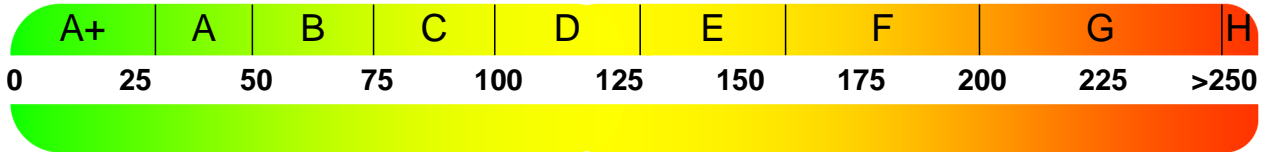
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2026-006242039

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

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

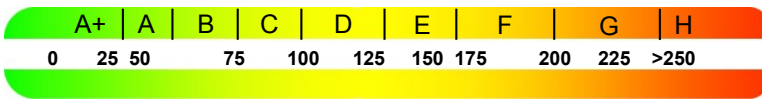
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

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



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

4

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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2026-006242039

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

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	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

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 <sup>1</sup> 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 Wärmegevinne 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.

### Endergieverbrauch – 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.

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