

Exposé

Reihenendhaus in Feldkirchen

Sonniges Familien-Zuhause am Grünzug: Mit moderner Technik, Badesee & Stadtnähe inklusive



Objekt-Nr. OM-441169

Reihenendhaus

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:
Ewald Edelsbrunner

Händelstr. 1
85622 Feldkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	207,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	202,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem Reihenendhaus können schon kleine Kinder in geschützter Umgebung die Natur im eigenen Garten erleben. Der Grünwall direkt im Anschluss des Gartens kann als naturnaher Spielplatz genutzt werden, während die Eltern dort Bärlauch ernten oder Holunderblüten für den Sirup sammeln. In den späteren Abendstunden rascheln Igel im Unterholz, tagsüber flitzen Eichhörnchen durch die Bäume mit Vogelgezitscher als Hintergrundmusik.

Dieses sehr energieeffiziente Zuhause liegt in verkehrsberuhigter, familienfreundlicher Lage in Feldkirchen bei München. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse, der Garten und der Balkon eröffnen einen freien Blick ins Grüne und schaffen zu jeder Tageszeit eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für den Alltag ist bestens gesorgt: Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie und ein vielfältiges Vereinsleben befinden sich im Ort und in direkter Umgebung.

Ein Badensee ist rund einen Kilometer entfernt, weitere in 3 bzw. 4 km Entfernung, während München, Messe und Flughafen dank guter Verkehrsanbindung schnell erreichbar sind – eine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Raumangebot & Nutzung

- 5 Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Homeoffice und Besuch der Großeltern
- Großes Wohnzimmer mit Südterrasse und direktem Gartenzugang - mit Blick ins Grüne
- Separate Küche mit Essecke
- 3 ausgebaute Tageslichtbäder (3× Dusche, 1× Badewanne)
- Beheizter Multifunktionsraum im Keller (Nutzfläche, nicht Wohnfläche), z. B. geeignet als Hobby-, Fitness-, Spiel- oder Partyraum
- Separater Wasch-/Trockenraum sowie Vorratsraum im Keller
- Zwei Zimmer mit gemeinsamem Südbalkon
- Spitzboden nachträglich als Lagerraum ausgebaut (nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt)

Ausstattung

Außenbereiche & Parken

- Südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten, sowie Balkon ebenso mit Blick ins Grüne
- Garten mit zusätzlichem Außenzugang direkt am Grünzug, ideal um Fahrräder abzustellen/ reparieren
- Einzelgarage direkt am Haus
- Zusätzlich ein Außenstellplatz (Stauraum)
- Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz in ca. 80 m Entfernung erworben werden (23.000 €).

Energie, Technik & Komfort

- Sehr gute Wärmedämmung mit entsprechend niedrigen Betriebskosten
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung (Nachrüstung 2020)
- Moderne Gas-Brennwerttherme (Einbau 2020); perspektivisch Umrüstung auf Wärmepumpe möglich
- Klimaanlage im Dachstudio

- Balkonkraftwerk zur Eigenstromerzeugung
- Glasfaseranschluss bis 1.000 Mbit/s
- Hochwertige Fliegengitter an allen Fenstern sowie Balkon- und Terrassentüren

Bodenbeläge

- Parkett im Erd- und Obergeschoss
- Laminat im Dachgeschoss
- Fliesen in Keller, Bädern, Küche und Flur im Erdgeschoss

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Ersteigentümer. Das Haus wurde von unserer Familie über mehr als 25 Jahre selbst bewohnt und ist entsprechend gut bekannt und gepflegt. Für Rückfragen stehen wir Kaufinteressenten gerne persönlich zur Verfügung.

Der genaue Ablauf des Verkaufs wird im Rahmen der Interessentenkommunikation abgestimmt.

Bezug nach Vereinbarung, frühestens ab 01.06.2026.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Feldkirchen ist ein historisch gewachsener Ort mit eigener Identität und langer Geschichte. Erste Erwähnungen reichen bis ins frühe Mittelalter zurück; bis heute prägen historische kirchliche Einrichtungen und ein gewachsener Ortskern das Bild der Gemeinde.

Mit der Verlagerung des Flughafens München-Riem und der Ansiedlung der Messe München setzte vor rund 30 Jahren ein nachhaltiger Entwicklungsprozess ein. Seither hat sich Feldkirchen zu einer modernen, lebendigen und familiengeprägten Gemeinde gewandelt, die Tradition und zeitgemäßes Wohnen verbindet.

Heute profitiert der Ort besonders von den umliegenden Grün- und Freiräumen.

In unmittelbarer Nähe liegen der neu entstandene Landschaftspark in der neuen Ortsmitte zwischen Kirchheim und Heimstetten (Landesgartenschau 2024) sowie der großzügige Landschaftspark in der Messestadt Riem mit Badeseen, angelegt anlässlich der Bundesgartenschau 2005.

Diese Parks prägen das Wohnumfeld ebenso wie die Nähe zur Messestadt mit U-Bahn, den dortigen Riem Arcaden und zum östlichen Münchner Stadtgebiet.

Das Haus selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohnlage. Hier können Kinder noch auf der Straße spielen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	34,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



10_EG_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



11_EG_Küche

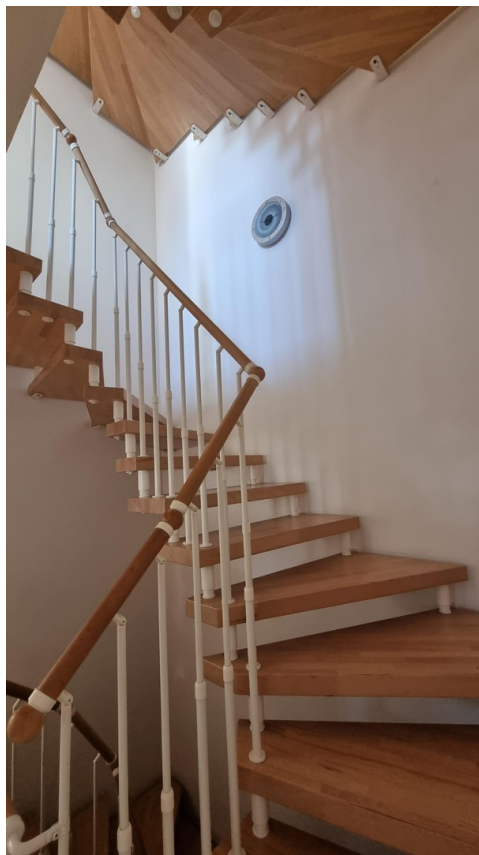


12_EG_Bad

Exposé - Galerie



13_EG_Flur



14_EG_Treppenhaus

Exposé - Galerie



20_OG_Schlafzimmer



21_OG_Bad

Exposé - Galerie



22_OG_Kinderzimmer_1_2



23_OG_Balkon

Exposé - Galerie



24_OG_Flur



30_DG_Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



32_DG_Bad



33_DG_Gästezimmer

Exposé - Galerie



34_DG_Flur



35_Keller

Exposé - Galerie

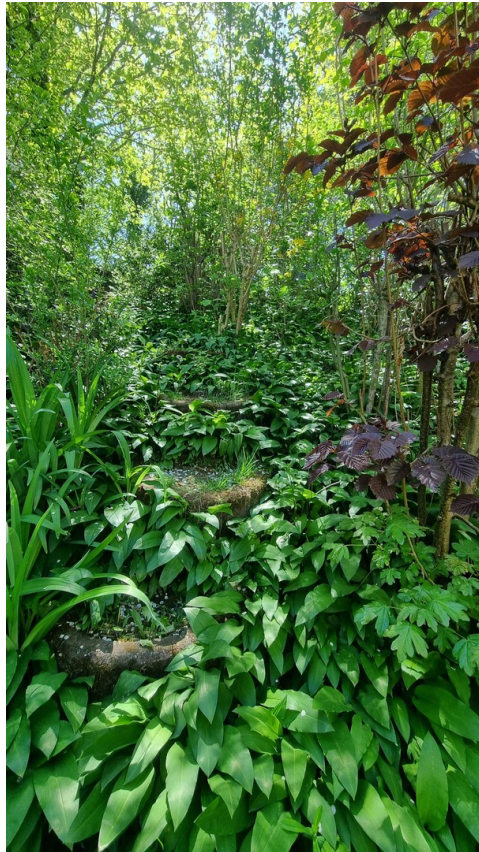


40_Südseite



41_Garten

Exposé - Galerie



42_Grünwall



43_Ostseite

Exposé - Galerie



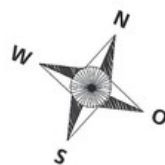
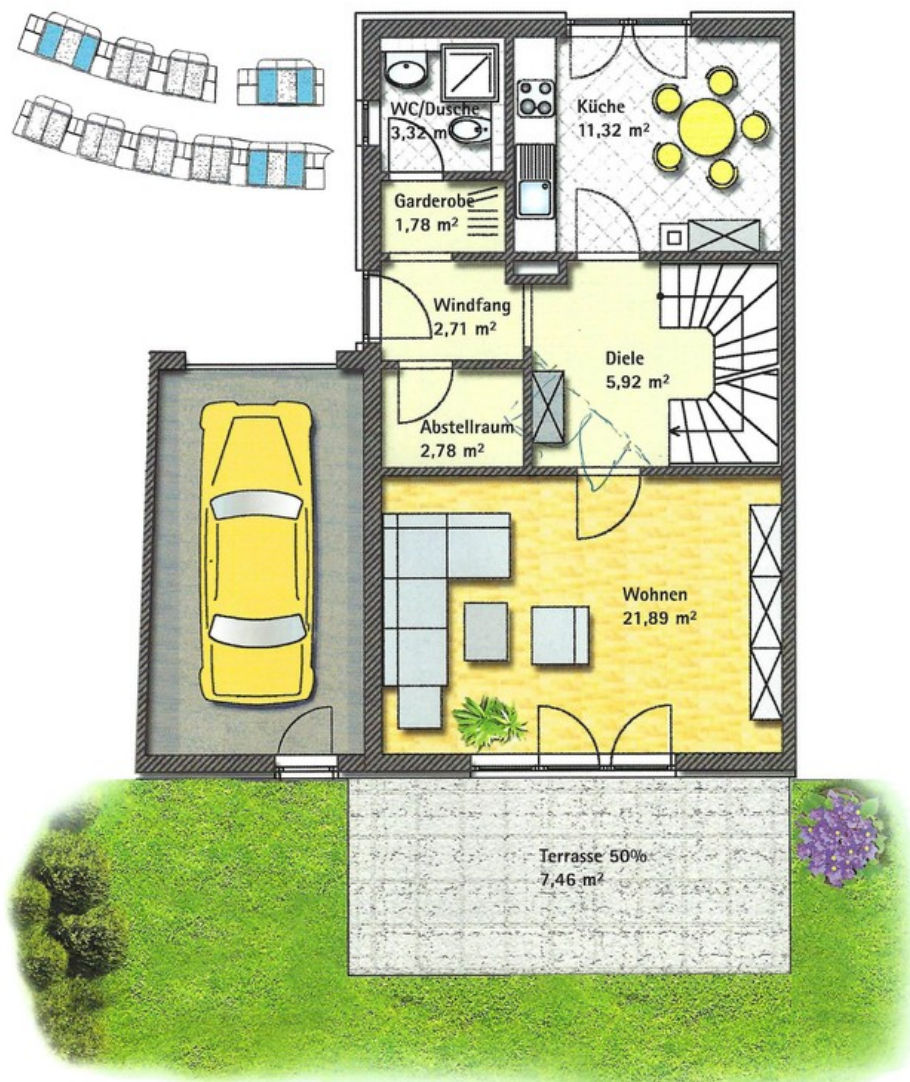
44_Park&Spielplatz_100m



45_Badesee&Biergarten_1km

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus - hier: EG



Maßstab 1:75

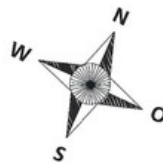
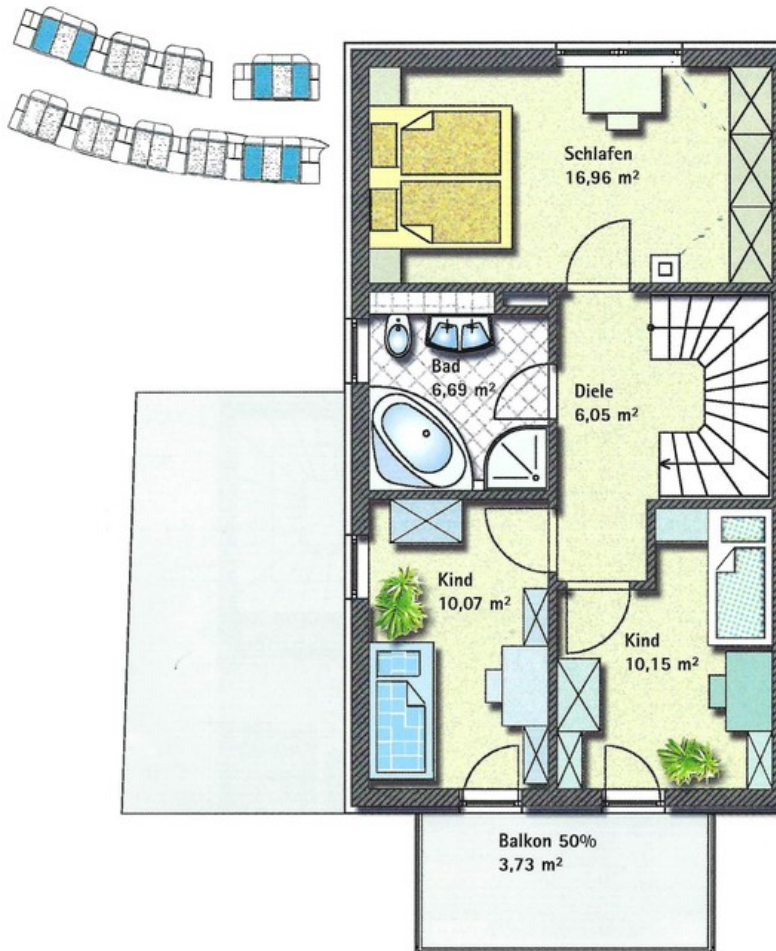
REH	Wohnfläche	Nutzfläche
EG	56,61 m ²	57,18 m ²

6

1_EG

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus - hier: OG



Maßstab 1:75

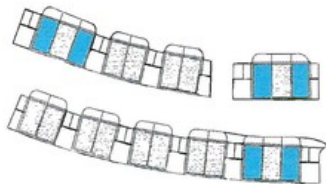
REH	Wohnfläche	Nutzfläche
OG	53,11 m ²	53,65 m ²

7

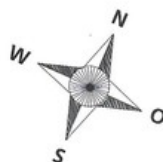
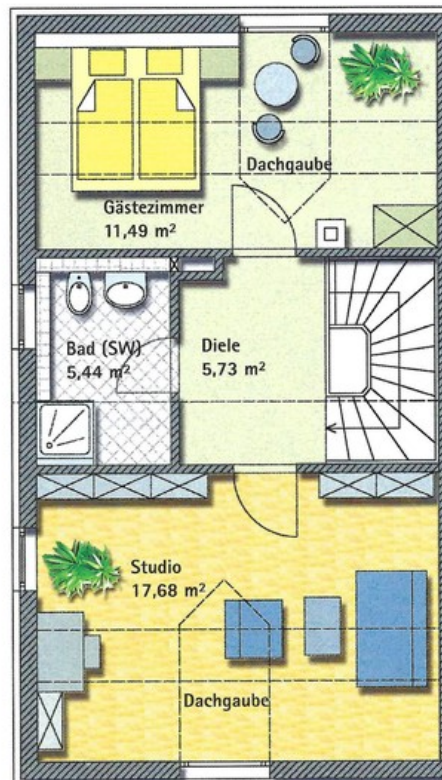
3_OG

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus - hier: DG



SW = „Sonderwunsch“

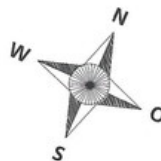
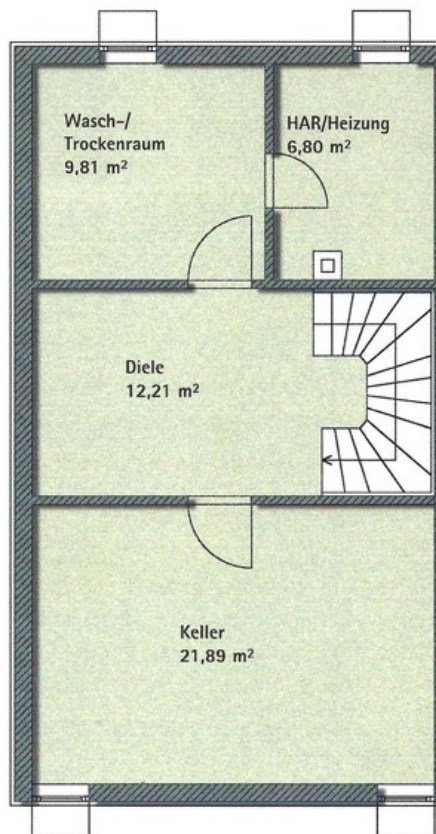
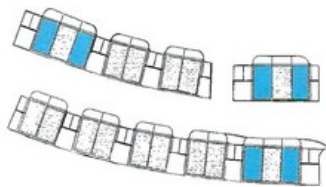


Maßstab 1:75

REH	Wohnfläche	Nutzfläche
DG	39,94 m ²	40,34 m ²

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus - hier: KG



Maßstab 1:75

REH	Wohnfläche	Nutzfläche
KG		50,71 m ²

9

0_KG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:


01.01.2036

Registriernummer:

BY-2026-006144019

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Händelstraße 1 85622 Feldkirchen		
Gebäudeteil ²	Reihenendhaus		
Baujahr Gebäude ³	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 150,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	180,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Warmwasser	
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 Anlagen 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 (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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

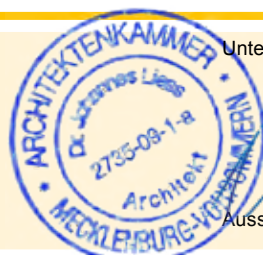
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 02.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

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

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

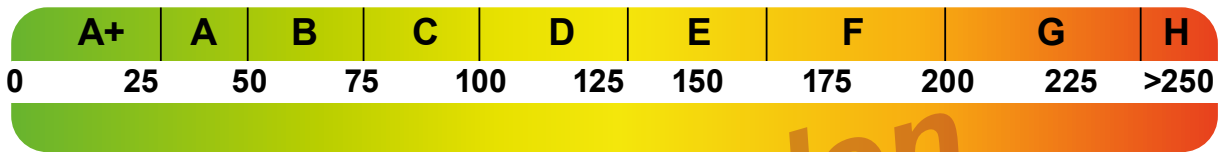
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **BY-2026-006144019**

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)**



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

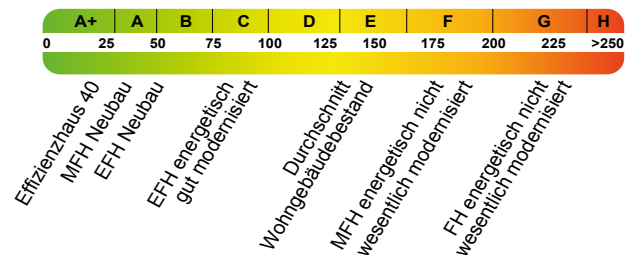
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu 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
- Maßnahmen 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 (A_N), 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 bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

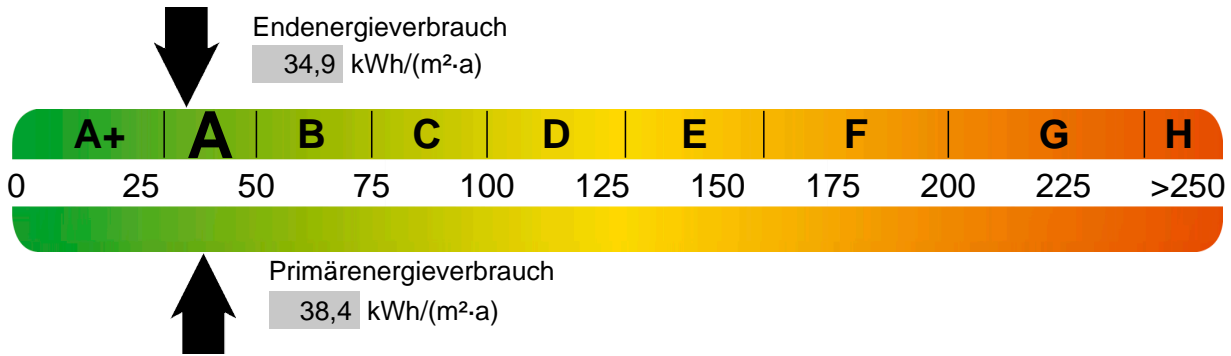
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2026-006144019

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **8,81** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

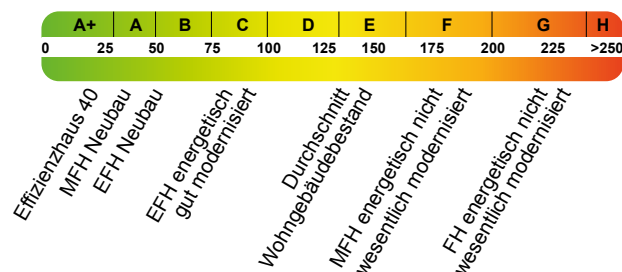


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **34,90** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	5 480,0	2 160,0	3 320,0	1,08
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	5 990,0	2 160,0	3 830,0	1,09
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	6 560,0	2 160,0	4 400,0	1,05

Vergleichswerte Endenergie³



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_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006144019

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

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
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		<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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BY-2026-006144019

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 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 prozentuale 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 der 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