

Exposé

Einfamilienhaus in Pyrbaum

Freistehendes EFH in ruhiger Toplage Pyrbaum | 585 m² Grundstück | Wintergarten | neue Heizung



Objekt-Nr. OM-443089

Einfamilienhaus

Verkauf: **584.000 €**

Ansprechpartner:
L.

Fasanenweg 7
90602 Pyrbaum
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	585,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

☆☆ Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Dieses freistehende Einfamilienhaus in gewachsener Wohnlage von Pyrbaum bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Platz und Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 585 m² genießen Sie Privatsphäre, Gartenfläche und ausreichend Raum für Familie, Freizeit und Entspannung.

Das Haus wurde 1982 in massiver Bauweise mit hochwertigen Materialien errichtet und überzeugt durch eine solide Substanz sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Im Jahr 2026 erfolgte eine umfassende Renovierung, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten und modernisierten Zustand präsentiert – eine ideale Basis für komfortables Wohnen ohne kurzfristigen Investitionsbedarf.

Wohnen mit Lebensqualität

Das Haus bietet ein klassisches und funktionales Raumkonzept:

großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich

Wintergarten als ganzjähriger zusätzlicher Wohnraum

mehrere Schlafzimmer – ideal für Familie oder Homeoffice

voll nutzbarer Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

„Einziehen ohne Renovierungsstress – sofort verfügbar.“

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

freistehendes Einfamilienhaus

ruhige, familienfreundliche Wohnlage

Wintergarten mit Blick ins Grüne

Doppelgarage + mehrere Stellplätze

Rollläden

neue Gasbrennwertheizung 2026

voll unterkellert (ca. 75 m² Nutzfläche)

gepflegter Gesamtzustand

Sonstiges

Das Haus wird von privat verkauft, es fällt keine Provision an.

Eine Außenbesichtigung ist jederzeit möglich, um sich einen persönlichen Eindruck von Lage und Objekt zu verschaffen.

Fasanenweg 7, 90602 Pyrbaum

0174 73 96 191

Lage

Lage – ruhig wohnen, gut angebunden

Die Immobilie befindet sich im Fasanenweg – einer ruhigen Wohnstraße in Pyrbaum.

Vorteile der Lage:

- ✓ gewachsene Wohngegend mit Einfamilienhäusern
- ✓ familienfreundliches Umfeld
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Ärzte in der Nähe
- ✓ gute Anbindung Richtung Nürnberg

Wohnen im Grünen mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Metropolregion

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



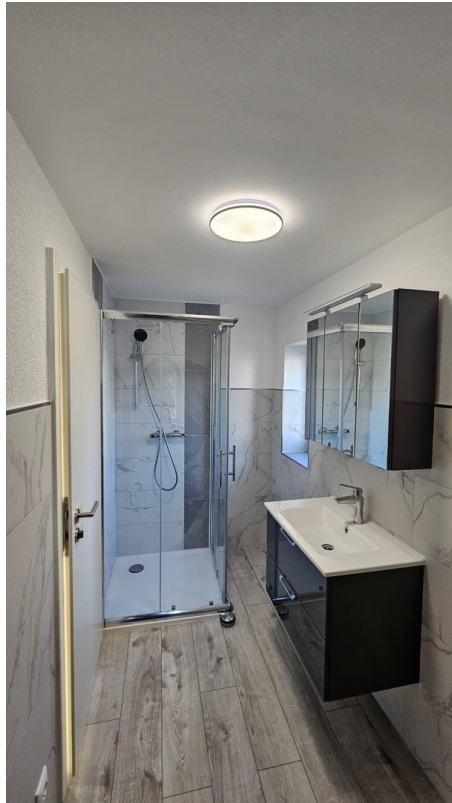
Exposé - Galerie



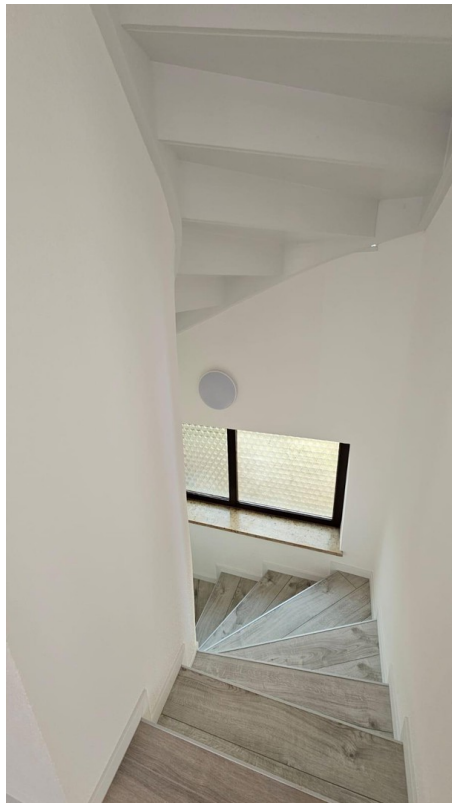
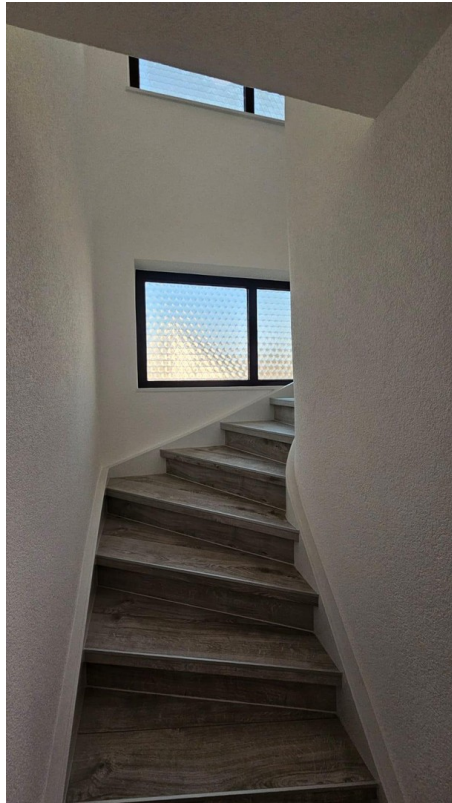
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



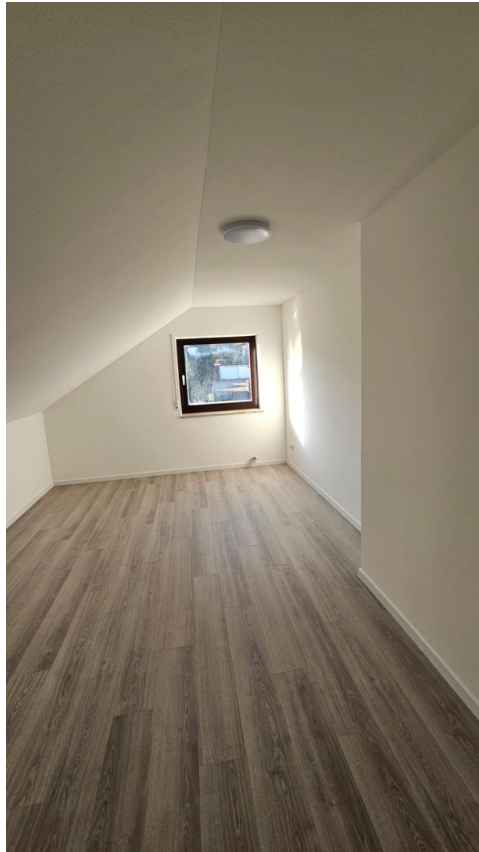
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



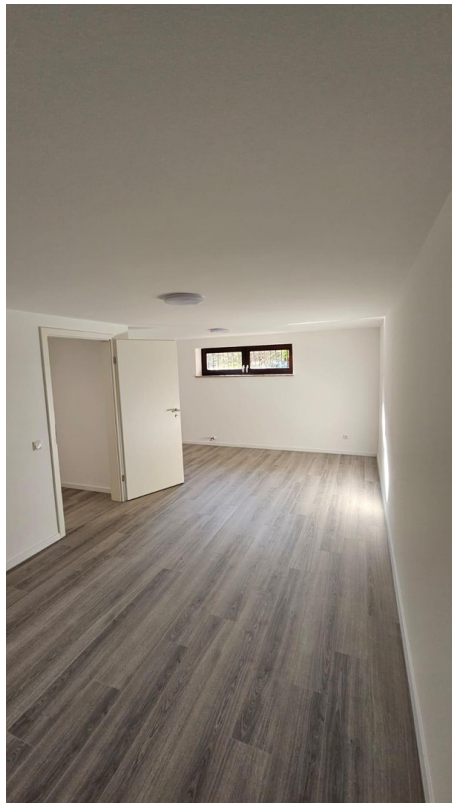
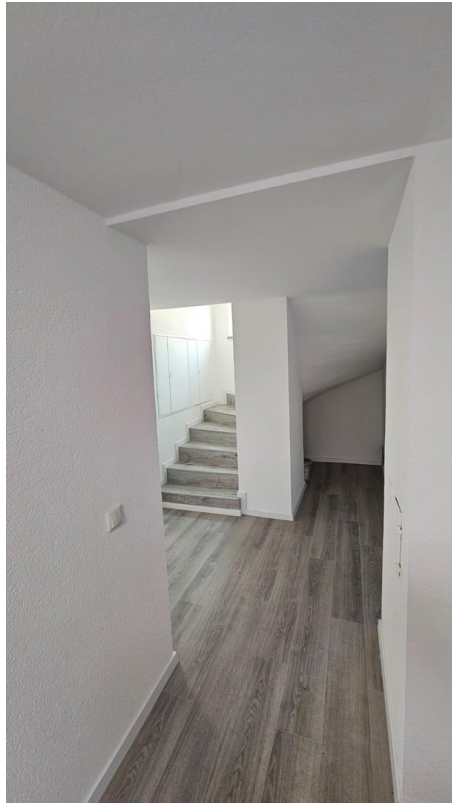
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



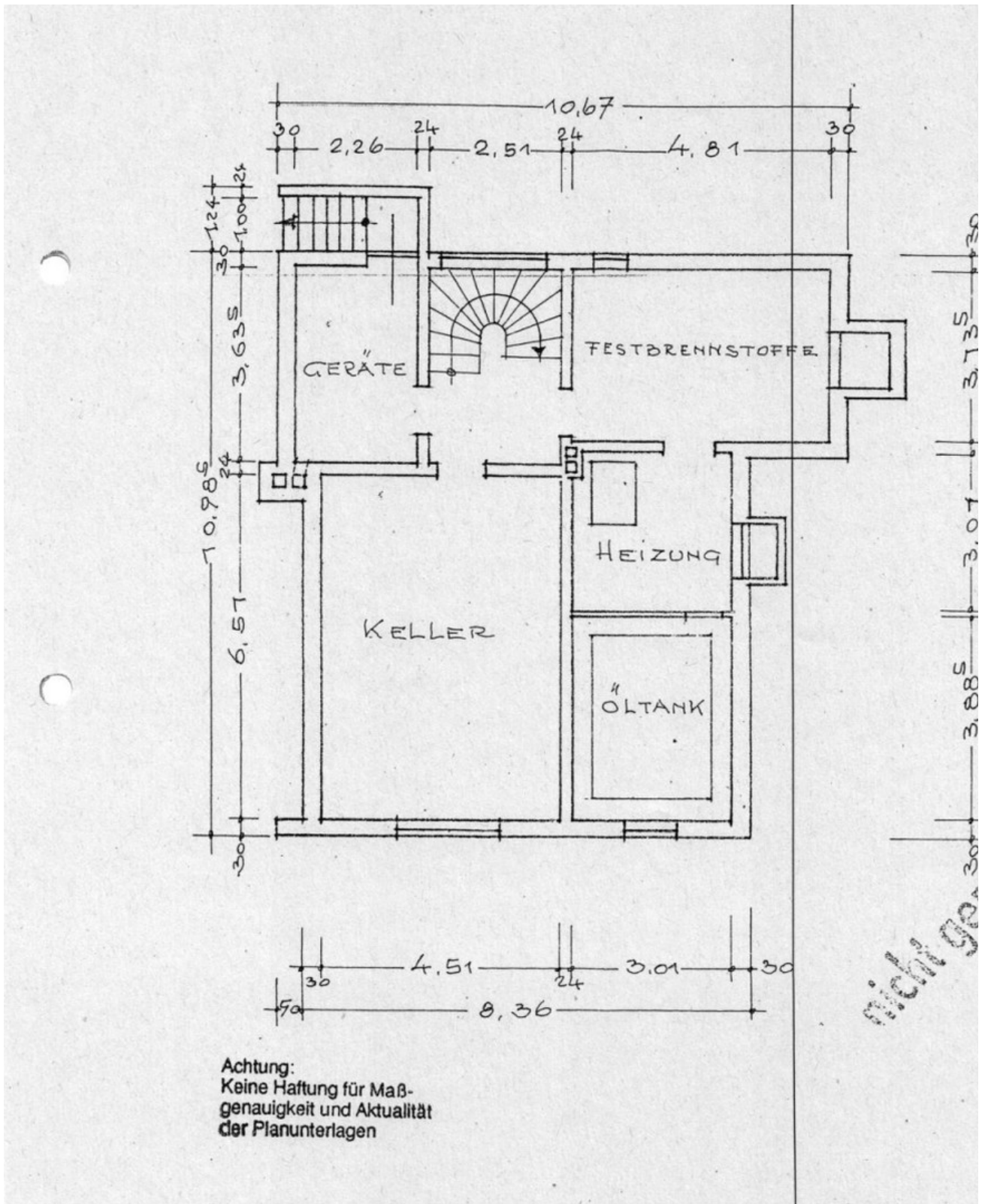
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

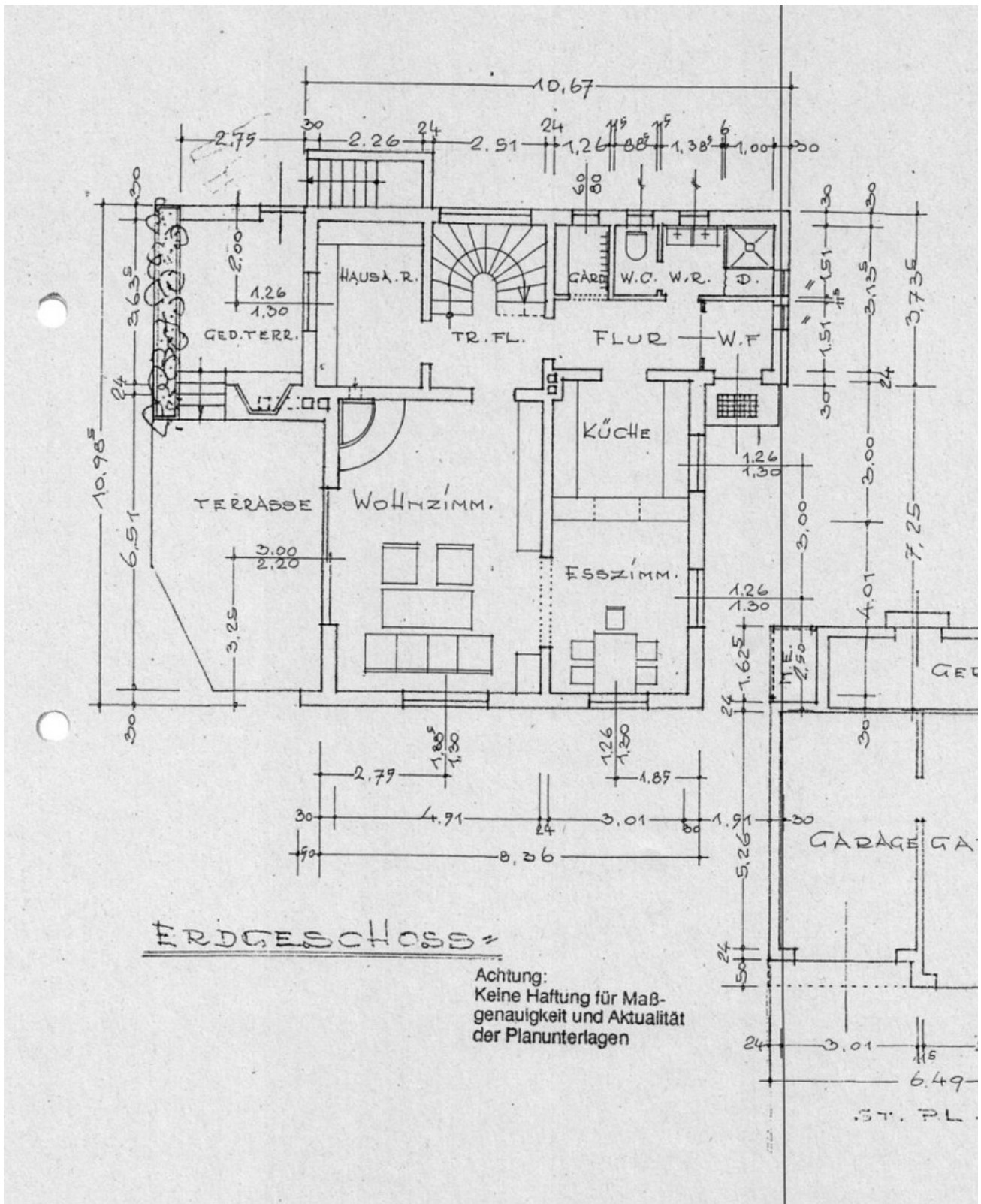


Exposé - Grundrisse



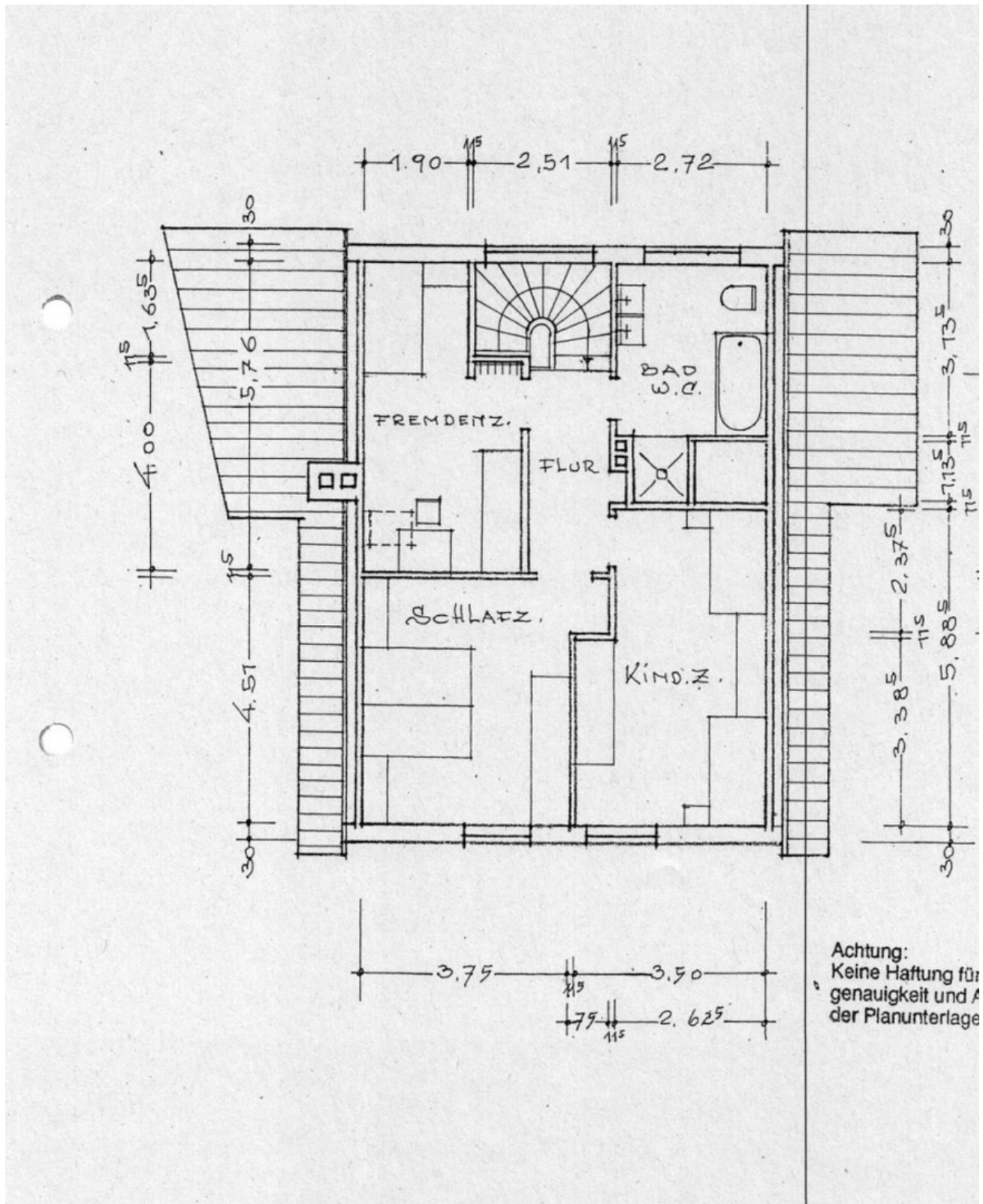
KG

Exposé - Grundrisse



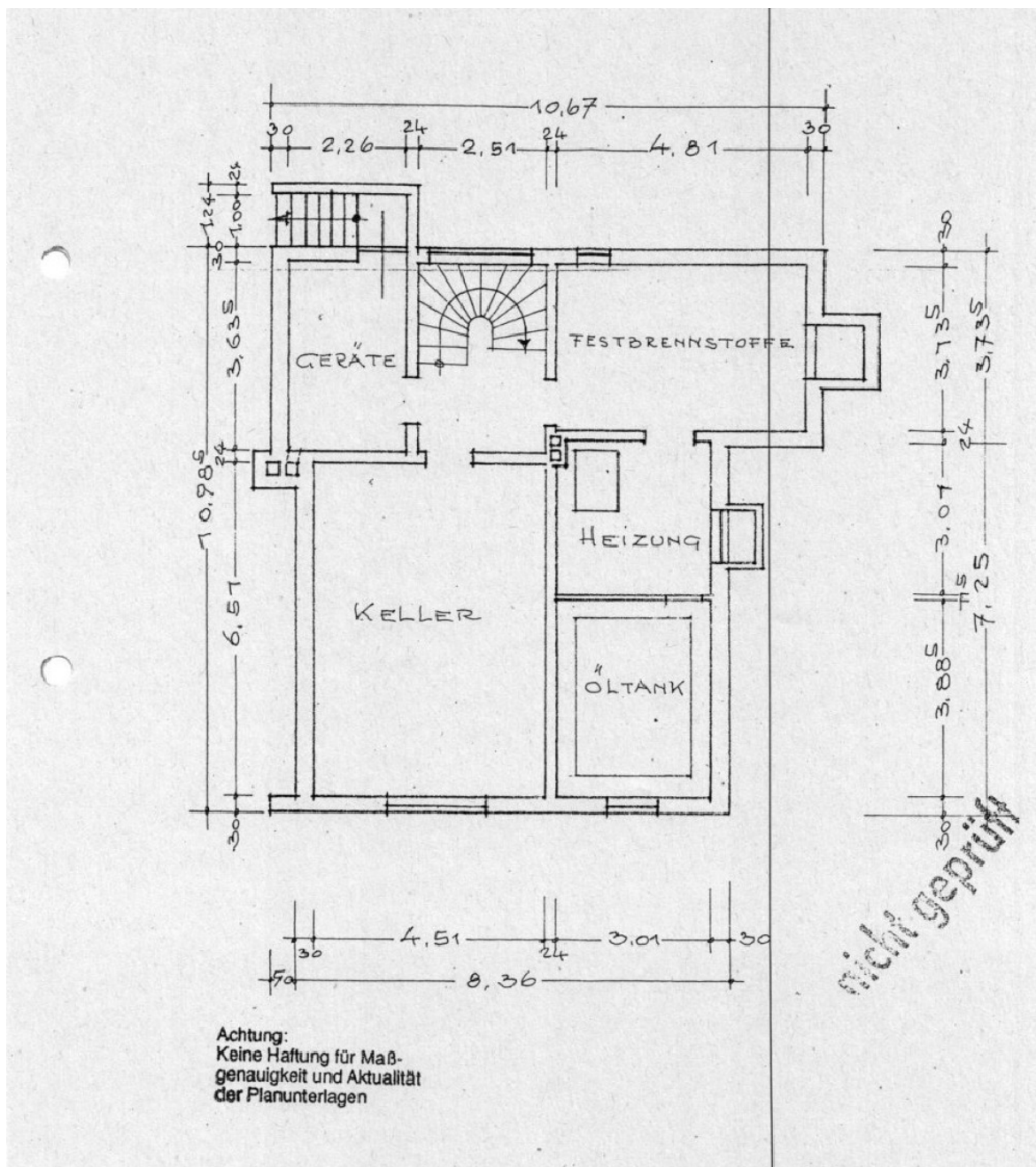
EG

Exposé - Grundrisse

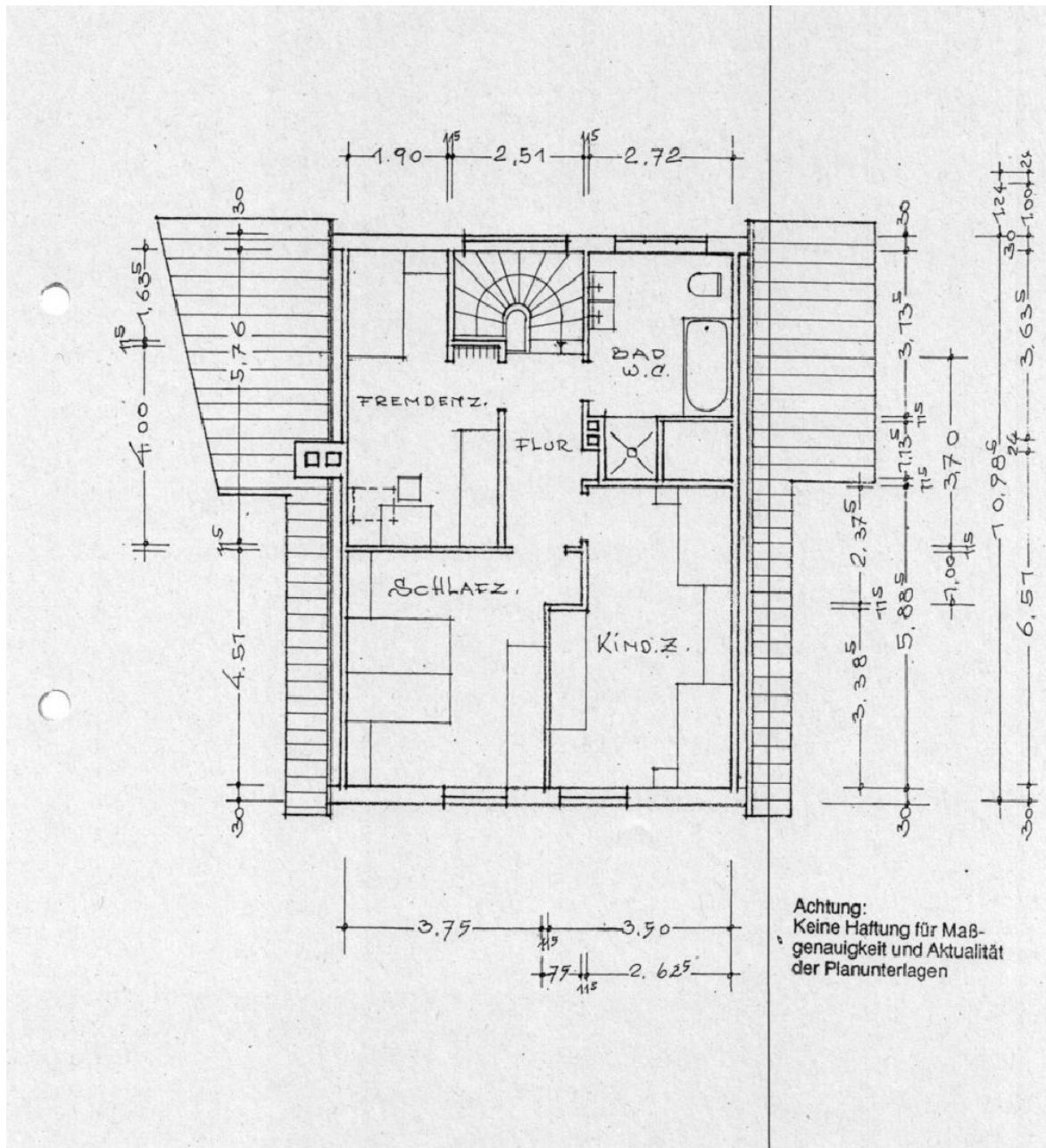


DG

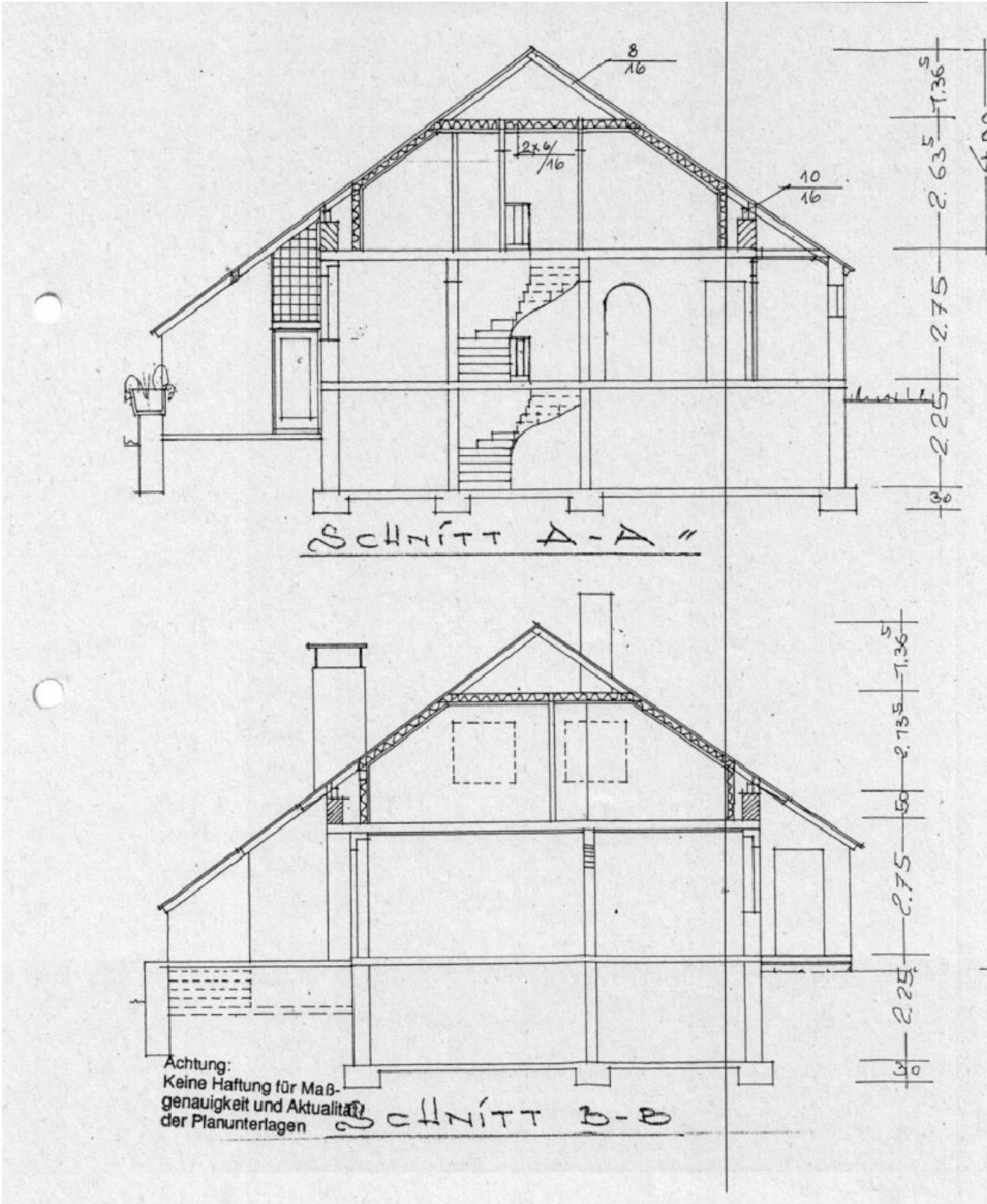
Exposé - Grundrisse



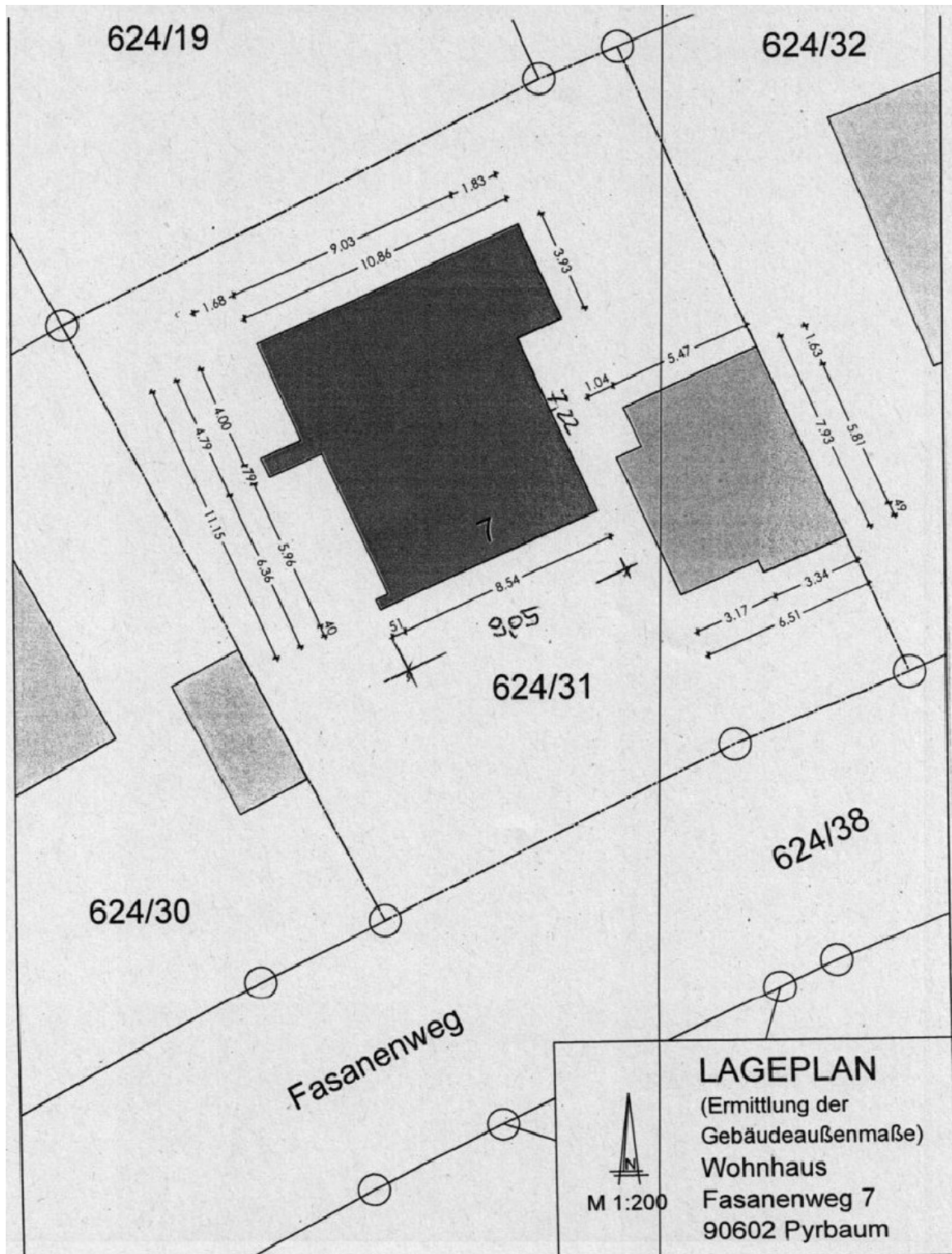
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

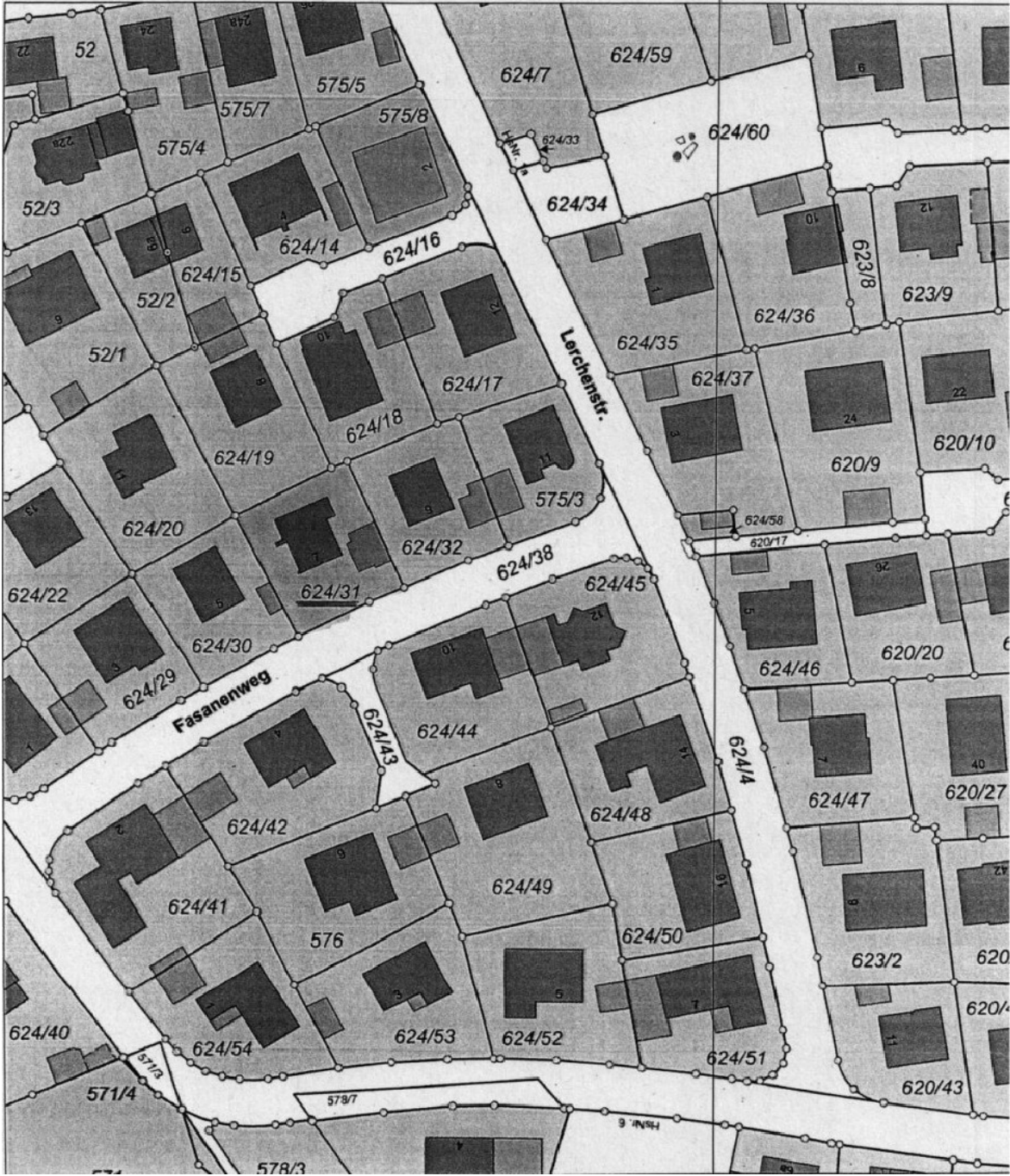


Exposé - Grundrisse

Objekt: Wohnhaus mit Garage, Fasanenweg 7, 90602 Pyrbaum
Grundlagen: Vorhandene Unterlagen und sonstige Feststellungen

Gebäude 1, Wohnhaus:					
Abmessungen und überbaute Fläche (ÜF):					
Teilbereich	Abmessungen	x	Faktor	= Teilsumme	Summe
Wohnhaus	7,22 m x 9,05 m			= 65,34 m ²	108,02 m ²
	3,93 m x 10,86 m			= 42,68 m ²	
Summe Überbaute Fläche					108,02 m²
Brutto-Grundfläche (BGF gem. DIN 277/1987), Summe der Geschossgrundflächen:					
Teilbereich	Abmessungen/Fläche	x	Faktor	= Teilsumme	Summe
Wohnhaus, KG, EG	108,02 m ²		x 2	= 216,04 m ²	216,04 m ²
DG, ausgebaut	9,05 m x 11,15 m			= 100,91 m ²	100,91 m ²
Summe Brutto-Grundfläche (BGF)					316,95 m²
Geschossfläche (GF), wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung (überschlägig):					
Teilbereich	Abmessungen/Fläche	x	Faktor	= Teilsumme	Summe
EG	108,02 m ²		x 1	= 108,02 m ²	108,02 m ²
DG, Höhe > 1,50 m	7,50 m x 11,15 m			= 83,63 m ²	83,63 m ²
Summe Geschossfläche (GF):					191,65 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI gem. DIN 277/1987):					
Teilbereich	Abmessungen/Fläche	x	Faktor	= Teilsumme	Summe
KG, EG	108,02 m ²	x	5,15 m	= 556,30 m ³	556,30 m ³
DG, Kniestock	100,91 m ²	x	0,50 m	= 50,46 m ³	
DG, Satteldach	100,91 m ²	x	3,50 m x 1/2	= 176,59 m ³	227,05 m ³
Summe Brutto-Rauminhalt (BRI)					783,35 m³
Wohnflächenberechnung aus dem vorliegendem Bauplan:					
Raum	Abmessungen x	= Einzel	= Raum	Summe	
Erdgeschoss:	Summe nach Rohbaumaßen				77,50 m ²
Dachgeschoss:	Summe nach Rohbaumaßen				54,19 m ²
Summe Wohnfläche nach Rohbaumaßen					131,69 m²
Abzug für Putz			-3,00%	-3,95 m ²	
Summe Wohnfläche Gesamtgebäude					127,74 m²
Nutz- und Funktionsflächen (Heiz-/Tankraum) im Kellergeschoss (Faktor 0,97 = Abzug 3 % für Putz):					
Fläche näherungsweise wie EG:	77,50 m ²	x	0,97	= ca.	75,18 m ²
Gebäude 2, Garage (Doppelgarage mit Geräteraum):					
Abmessungen und überbaute Fläche = Geschossfläche (GF) = Brutto-Grundfläche (BGF)					
Teilbereich	Abmessungen	x	Faktor	= Teilsumme	Summe
Gesamtgebäude	6,51 m x 7,93 m			= 51,62 m ²	48,37 m ²
Abzug Teilflächen	-0,49 m x 3,17 m			= -1,55 m ²	
	-1,04 m x 1,63 m			= -1,70 m ²	
Summe Abmessungen und überbaute Fläche					48,37 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI):					
Teilbereich	Abmessungen	x	Faktor	= Teilsumme	Summe
Garagengebäude	48,37 m ²	x	2,80 m	= 135,44 m ³	135,44 m ³
Summe Brutto-Rauminhalt (BRI)					135,44 m³
Nutzflächenberechnung					
Teilbereich	Abmessungen x	Faktor	= Einzel	= Raum	Summe
Garage links	3,01 m x 5,26 m	x 0,97		= 15,36 m ²	
Garage rechts	2,89 m x 5,76 m	x 0,97		= 16,15 m ²	
Abstellraum	1,63 m x 5,01 m	x 0,97		= 7,92 m ²	39,43 m ²
Summe Nutzfläche Garagengebäude					39,43 m²

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 01.04.2036

Registriernummer: BY-2026-006316604

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Fasanenweg 7 90602 Pyrbaum		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1982		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2026		
Anzahl der Wohnung	1 (129,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	174,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige 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)

Express Pass GmbH
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8
17179 Altkalen
Architekt
AK-MV 2735-09-1-a



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 02.04.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG² Mehrfachangaben möglich³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

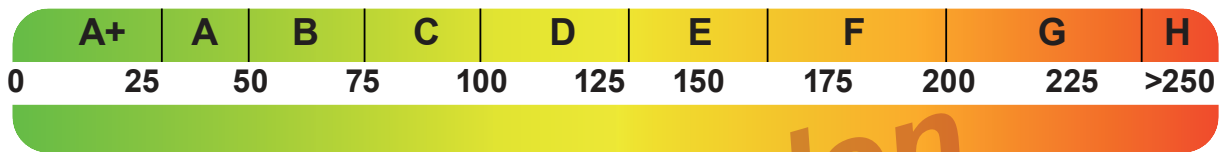
BY-2026-006316604

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_T'

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

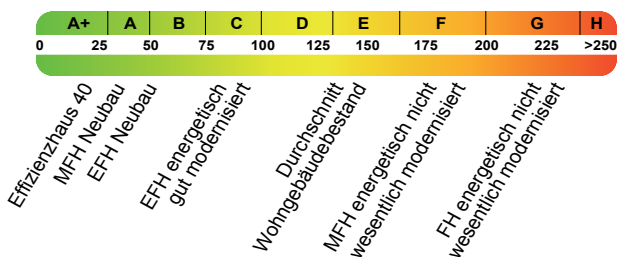
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

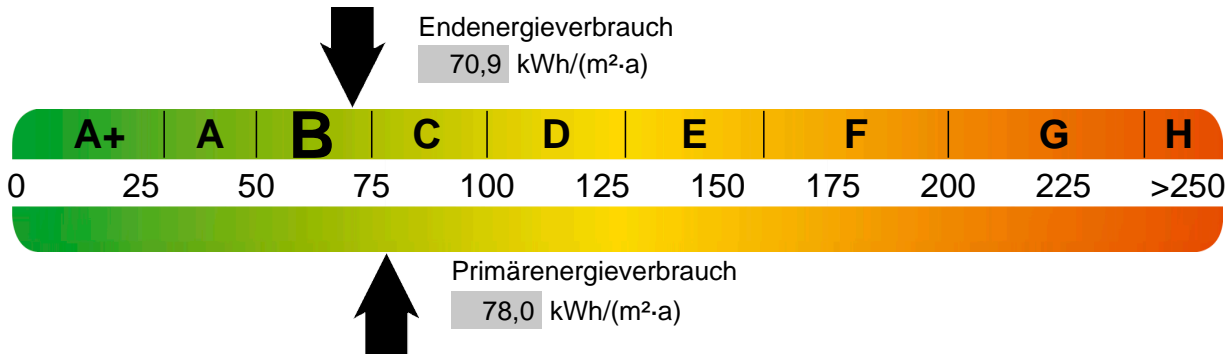
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **BY-2026-006316604**

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen **20,16** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

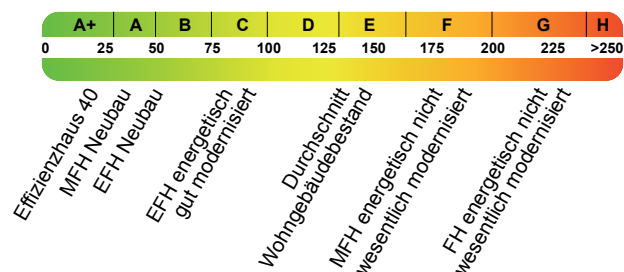


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **70,90** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2025	31.12.2025	Flüssiggas	1,1	11 880,0	3 483,0	8 397,0	1,00
01.01.2024	31.12.2024	Flüssiggas	1,1	11 630,0	3 483,0	8 147,0	1,10
01.01.2023	31.12.2023	Flüssiggas	1,1	11 960,0	3 483,0	8 477,0	1,09

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-2026-006316604

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"/>		
			<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-2026-006316604

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