

# Exposé

## Einfamilienhaus in Goldkronach/ Dressendorf

**-Maklerfrei- Top gepflegtes, komfortables Familienhaus  
mit nachhaltiger Technik und Traumgarten**



Objekt-Nr. OM-447943

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **765.000 €**

95497 Goldkronach/ Dressendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	929,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gut gepflegte Einfamilienhaus in Dressendorf verbindet komfortables Wohnen mit zukunftsorientierter Technik, hoher Energieeffizienz und viel Raum für Familienleben, Arbeiten und Freizeit. Auf ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 929 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das durch viele besondere Details weit mehr bietet als Standard.

Das Haus mit Doppelgarage wurde im Jahr 2000 errichtet und seither kontinuierlich hochwertig modernisiert. Besonders hervorzuheben ist das nachhaltige Energiekonzept aus Photovoltaikanlage, Solarthermie und Pelletheizung. In Verbindung mit dem vorhandenen KNX Smart Home System entsteht ein Zuhause, das mit niedrigen Betriebskosten zeitgemäß, effizient und zukunftsorientiert ist.

Mit insgesamt 7 Zimmern (davon bis zu 5 Schlafzimmer) und drei vollwertigen Bädern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien mit mehreren Kindern, für Homeoffice, Hobbys oder auch für Mehrgenerationenkonzepte.

Im Mittelpunkt steht der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die große Einbauküche mit Kochinsel, Induktionsherd und separater Speisekammer ist perfekt auf den Alltag einer Familie abgestimmt. Der angrenzende Essbereich inkl. Theke ist zugleich ideal für gesellige Abende mit Freunden.

Das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und eigenem Balkon schafft einen privaten Rückzugsort. Zwei großzügige Kinderzimmer haben ebenso Zugang zu einem gemeinsamen Balkon, ein weiteres Schlafzimmer befindet sich im Erdgeschoss. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist das Studio über der Garage mit eigenem Bad und Panoramafenster. Es ist somit ideal nutzbar als Büro, Gäste- oder Jugendbereich.

Nicht nur im Wohnbereich zeigt sich der hohe Anspruch an Komfort und Qualität:

Die große, geflieste Doppelgarage bietet neben ausreichend Platz für Fahrzeuge auch direkten Zugang zum Haus und in den Garten. Mit der installierten Wallbox können Elektroautos bequem geladen werden. Die beiden elektrisch angetriebenen, wärmeisolierten Garagentore in Komfortgröße sind hochwertig aus Aluminium gefertigt.

Aber auch der Keller kann deutlich mehr als nur Stauraum!

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet damit außergewöhnlich viel Nutzfläche.

Ein besonderes Highlight ist der voll ausgestattete Partykeller mit Theke, Einbauküche, Tanzfläche und Sitzmöglichkeiten für bis zu 30 Personen. Ergänzt wird dieses Raumangebot durch ein angrenzendes Gäste-WC, Werkstatt, Vorratsraum, Hauswirtschafts- und Technikraum sowie die unterkellerte Garage für Pellet Silo und Abstellfläche mit direktem Gartenzugang.

Der Außenbereich überzeugt ebenso auf ganzer Linie.

Der 2018 vom Fachbetrieb neu gestaltete Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen dank dichter Heckeneinfassung in absoluter Privatsphäre. Eine Haupt-Terrasse mit Granitbrunnen und angrenzendem Grillplatz, ein Gartenhaus mit Lounge Bereich (inkl. Internetanschluss), eine Außendusche mit Warmwasseranschluss, ein Hochbeet, eine Kräuterpyramide und liebevoll angelegte Blumenbeete, alles automatisch bewässert mit Zisternenwasser, machen diesen Garten zu einem Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt. Viele Außensteckdosen ermöglichen zudem eine stimmungsvolle Gartenbeleuchtung und liefern bequem Strom für Gartengeräte in jedem Winkel.

Letztendlich ist diese Immobilie ideal für Käufer, die Wert auf Komfort, Qualität, Familienfreundlichkeit und Zukunftsfähigkeit legen und ohne viel Aufwand ihr neues Zuhause beziehen möchten.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist außergewöhnlich umfangreich und verbindet Wohnkomfort, hochwertige Materialien und moderne Haustechnik auf überzeugende Weise.

## Nachhaltige Energie und moderne Technik

- Photovoltaikanlage mit 11,2 kWp (neu 2023)
- Stromspeicher mit 15 kWh
- Wallbox in der Garage
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung
- Pelletheizung, Baujahr 2021
- Fußbodenheizung, unterstützt durch Heizkörper
- KNX System für intelligente Haussteuerung
- Wasserenthärtungsanlage
- Zisterne 2x 3000 Liter
- automatische Gartenbewässerung mit 6 getrennten Kreisläufen
- elektrische Rollos, individuell programmierbar

## Innenausstattung

- ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer, davon bis zu 5 Schlafzimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Einbauküche mit Kochinsel und Induktionsherd
- geräumige Speisekammer mit Fenster
- Hauptbad mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und Doppelwaschtisch
- 2 Bäder mit Dusche, WC, Urinal und Waschbecken
- Gäste-WC mit Waschbecken und Urinal im Keller
- Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer (mit Fenster) und Balkon (Süd-Ost)
- zwei Kinderzimmer mit Zugang zum gemeinsamen Balkon (Süd-West)
- Studio/Büro über der Garage mit Panoramafenster und eigenem Bad
- kleine abgemauerte Kammer neben dem zweizügigen Kamin
- begehbare Dachboden (ausbaufähig) mit zwei Fenstern
- Windfang mit direktem Zugang in die Garage und in den Keller
- geräumige Doppelgarage mit Fenstern und Zugang zum Garten
- voll ausgestatteter Partykeller
- kleiner Vorratskeller
- Werkstatt für Reparaturen und Bastelarbeiten mit Zugang zum Garten
- Technik /Hauswirtschaftsraum mit extra viel Platz zum Wäsche aufhängen
- Pellet Silo bzw. Abstellraum unter der Garage mit Zugang zum Garten

## Wohnkomfort und besondere Ausstattung im Innenbereich

- weiße Deckenpaneelen, zum Teil auch im Keller, pflegeleicht und zeitlos

- Granit- und Keramikböden (neu 2020), Vinyl-Böden mit "blauer Engel"-Zertifizierung (neu 2021)

- Kellertreppe aus Granit
- Design-Heizkörper im Wohnzimmer
- Design-Wasserwand (Kombination aus Edelstahlwand und Granitbecken) für ein angenehmes Raumklima
- Aluminium-Fliegengitter zum Aufklappen an allen Türen und vielen Fenstern
- extrabreite Treppe ins Obergeschoss für bequemen Möbeltransport (mit integrierter Kinderschutztür)
- Balkongeländer aus pflegeleichtem Aluminium
- geflieste Doppelgarage mit elektrisch angetriebenen, wärme gedämmten Alu- Garagentoren, extra hoch und breit
- Warmwasser- und Zisternenanschluss am Spülbecken in der Garage

Garten-Ausstattung (neu 2018)

- große Hauptterrasse mit Keramikfliesen in Holzoptik
- Granitbrunnen, beleuchtet
- separater Grillplatz mit Stromanschluss, geschützt durch großen Ampelschirm
- Gartenhaus mit zweiter Terrasse
- Hochbeet (10 qm) und Kräuterpyramide aus Beton in Holzoptik
- Gepflegte Blumenbeete und Sichtschutzhecken

Komfort und besondere Ausstattung im Außenbereich

- gefliester Haussockel und Kellerabgang
- 1 m breiter Pflasterstreifen rund ums Haus
- hochwertige Lichtsacht-Abdeckungen aus Aluminium
- Garagentorschwelle aus Edelstahl (neu 2022)
- große Markise mit elektrischem Antrieb
- zwei ausziehbare Seitenmarkisen
- Außendusche mit Warmwasser inkl. Kanalanschluss und Sichtschutz aus Stein-Gabionen
- Mülltonnenbox aus pulverbeschichtetem Metall für 3 Tonnen (240 l)
- Wäschespinne
- zahlreiche Steckdosen
- Internetanschluss und Drehstromvorbereitung am Gartenhaus

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Keine Maklergebühren!

Notar-und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Dressendorf, einem Ortsteil von Goldkronach im Landkreis Bayreuth.

Die Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und einer familienfreundlichen Umgebung.

Wer ein Zuhause im Grünen sucht, ohne auf kurze Wege verzichten zu wollen, findet hier eine besonders attraktive Kombination.

Bayreuth ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und macht den Standort auch für Berufspendler und Familien mit städtischem Bezug sehr attraktiv. Die schnelle Anbindung an die A9, A70 und B303 sorgt für kurze Wege in alle Richtungen.

Gleichzeitig wohnt man hier angenehm ruhig, in einem Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Besonders praktisch ist die ansässige KFZ- Werkstatt, die sich nur drei Straßen weiter befindet, diverse Einkaufsmöglichkeiten erreicht man nach nur wenigen Kilometern.

Für Familien sehr wertvoll ist die Nähe zu Kindergarten, Grundschule, Bushaltestelle, Sport- und Freizeitangeboten. Auch ein beliebter Kinderspielplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar und die naturnahe Umgebung bietet darüber hinaus viel Raum für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge und Erholung im Freien.

Zudem richten die Vereine im Dorf zahlreiche Feste und Familien-Veranstaltungen aus.

Ein großer Pluspunkt ist das angenehme Umfeld. Die Nachbarschaft ist herzlich, hilfsbereit und unkompliziert. Eine Qualität, die im Wohnalltag besonders besticht und ein Aspekt, der in Exposés oft nicht erwähnt wird. Wer ein Haus mit stimmigem Umfeld sucht, wird dieses hier sehr zu schätzen wissen.

Dressendorf ist damit ein Wohnort für Menschen, die Wert auf Ruhe und Natur legen, ohne auf eine schnelle Erreichbarkeit verzichten zu wollen und gleichermaßen für Familien, die an einem geselligen Dorfleben teilhaben möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht Terrasse

# Exposé - Galerie



Hausansicht Straßenseite



Hausansicht Eingang

# Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Dusche



Hochbeet, Grillplatz, Brunnen

# Exposé - Galerie



Blumenbeete, Terrasse



Wohnzimmer, Zugang Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wasserwand, Design-Heizkörper

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche, Theke

# Exposé - Galerie



Küche, Kochinsel



Küche, Zugang Speis

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Balkon, Ankleide



Aussicht Balkon Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

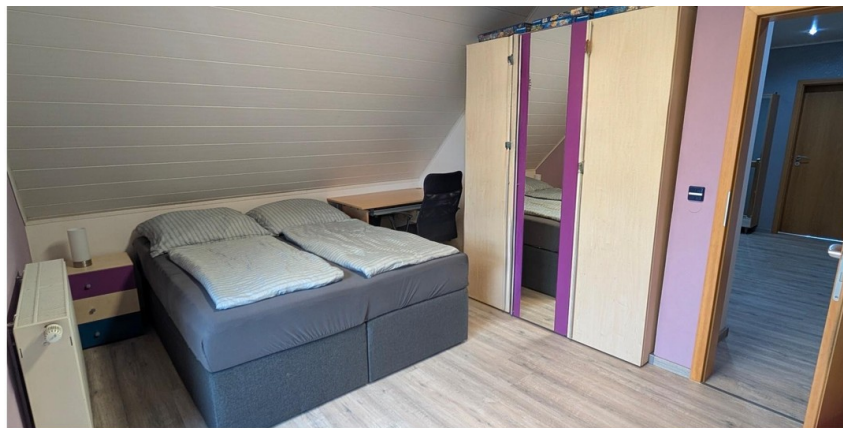


Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Hauptbad DG



Hauptbad DG

# Exposé - Galerie



Büro/Studio über Garage



Büro/Studio Panoramafenster

# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Gästebad EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Windfang, Zugang Garage

# Exposé - Galerie



Partykeller



Partykeller

# Exposé - Galerie

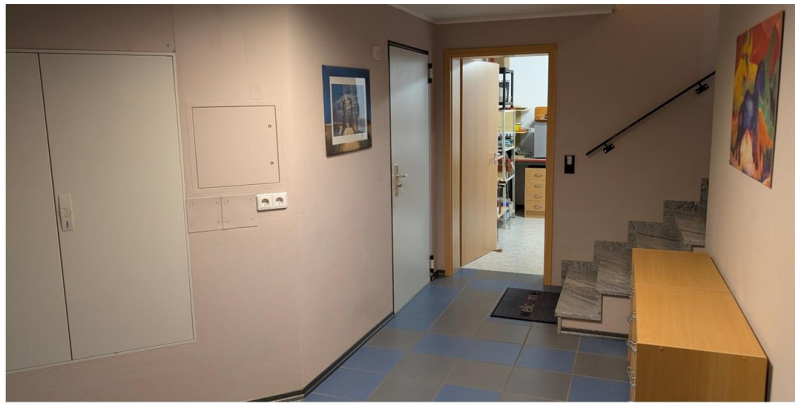


WC KG

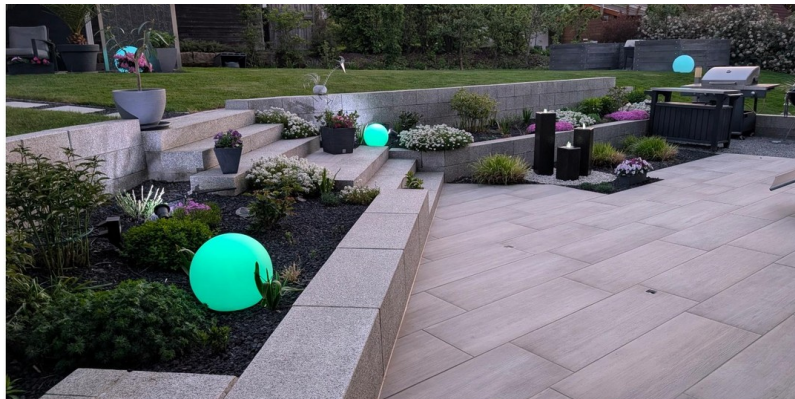


Technik, Waschkeller

# Exposé - Galerie



Flur KG



Gartenbeleuchtung

# Exposé - Galerie



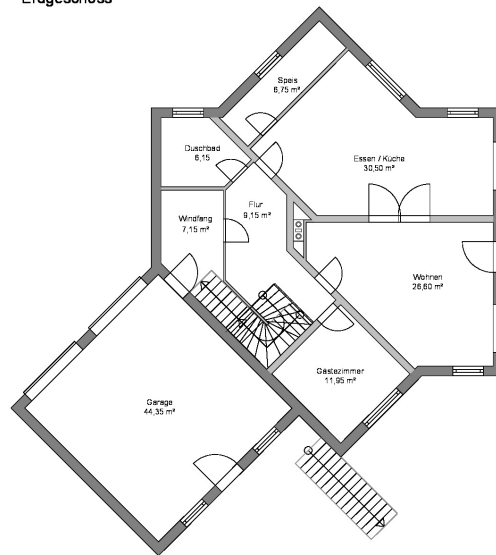
Gartenbeleuchtung



Terrasse, Garten

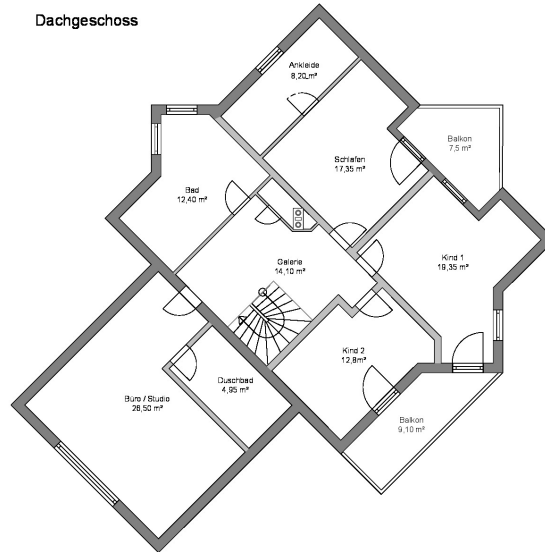
# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



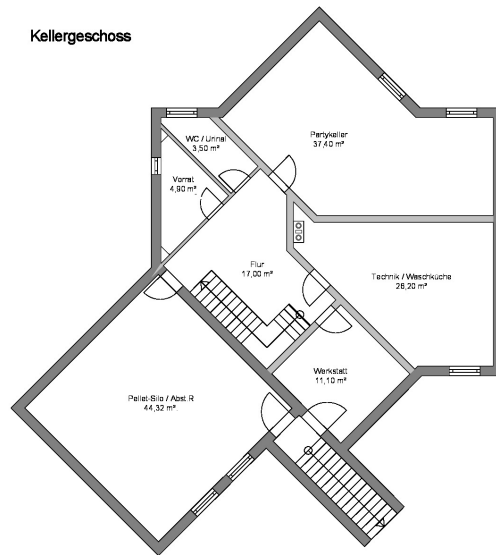
# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 27.06.2035

Registriernummer: BY-2025-005842788

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Lettenweg 1 95497 Goldkronach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	278,4 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Solarthermie		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: PV-Anlage	Verwendung:	Stromerzeugung
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 beigefügt (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)

Ingenieurbüro Schrievers

Itzgrund 12  
95512 Neudrossenfeld

Unterschrift des Ausstellers

  
INGENIEURBÜRO  
SCHRIEVERS  
Itzgrund 12  
95512 Neudrossenfeld  
Tel. 09203 972 9800  
E-Mail 0170/80 555 92  
Ausstellungsdatum 28.06.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

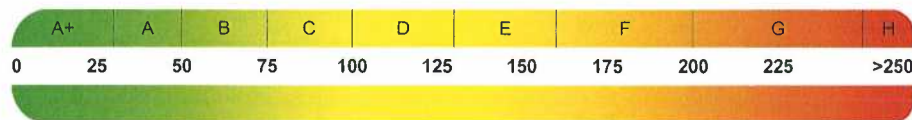
Registriernummer:

BY-2025-005842788

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### 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>3</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 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe <sup>8</sup></b>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe <sup>8</sup></b>	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



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

## 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<sub>N</sub>), 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 bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

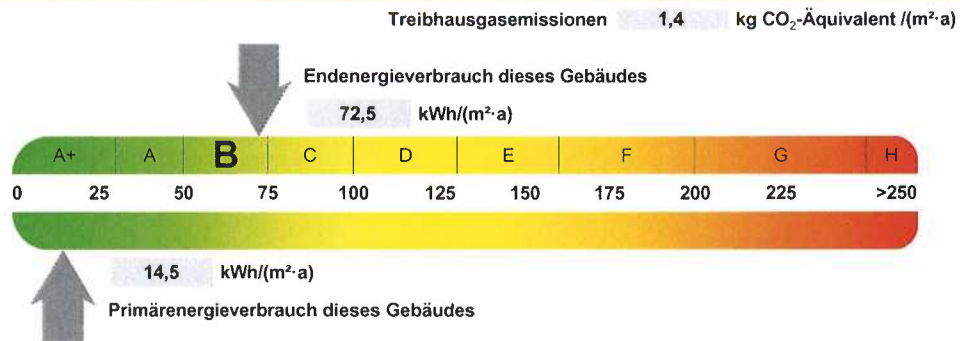
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005842788

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

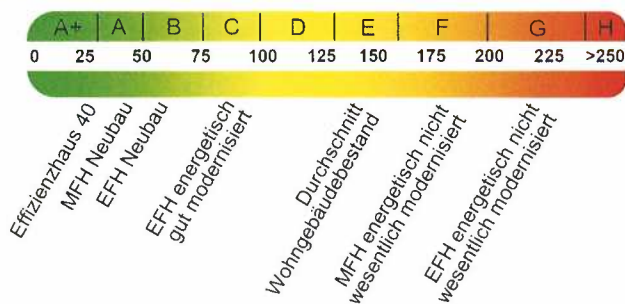
72,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.08.2021	31.07.2024	Holzpellets	0,20	59192	1184	58008	1,02

weitere Einträge in Anlage

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



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 ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2025-005842788

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	Fassade	WDVS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	3-fach Verglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ingenieurbüro Schrievers  
Itzgrund 12, 95512 Neudrossenfeld

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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.

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