

Exposé

Einfamilienhaus in Kempten (Allgäu)

**Seltene Gelegenheit: Freistehendes EFH mit großem
Sonnengrundstück und viel Potenzial in Kempten**



Objekt-Nr. OM-450489

Einfamilienhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Weiß

Beim Rottacheck 14
87439 Kempten (Allgäu)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	580,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,79 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit ca. 106,79 m² Wohnfläche und 580 m² Grundstücksfläche wurde 1959 erbaut und befindet sich im Stadtteil Thingers in Kempten (Allgäu).

Das Haus ist renovierungsbedürftig, vollständig geräumt und ab sofort verfügbar.

Die Ausstattung und der Zustand erfordern Modernisierungsmaßnahmen.

Es bietet mit aktuell 3 Zimmern (früher 5 Zimmer) und 2 Vollgeschossen Potenzial für individuelle Gestaltung und Wohnideen; die Aufteilung lässt sich an moderne Bedürfnisse anpassen.

Es ist vollunterkellert, bietet einen (Spitz-)Dachboden und einen Öl-Warmluftofen; Warmwasser elektrisch.

* Warum diese Immobilie besonders ist

In einer ruhigen (Anliegerstraße, kein Durchgangsverkehr!) und gewachsenen Wohnlage (kein Neubaugebiet!) von Kempten erwarten Sie ein Grundstück, das heute nur noch selten zu finden ist: großzügig geschnitten, sonnig ausgerichtet und mit vielfältigem Entwicklungspotenzial.

Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für lange Sonnenstunden – perfekt für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die ihren Feierabend im Grünen genießen möchten.

Ihre Möglichkeiten

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Potenzial erkennen und nutzen möchten:

- Modernisierung und Schaffung eines individuellen Zuhauses
- Anpassung der Raumstruktur (z. B. zusätzliche Zimmer),
- oder Neubebauung des Grundstücks (vorbehaltlich Genehmigung)

Grundstück & Außenbereich

Das ca. 580 m² große Grundstück ist ein echtes Highlight:

- sonnige Süd-West-Ausrichtung
- großzügiger Gartenbereich
- ummauerte, geschlossene "Gartenlaube" (ca. 20 qm)
- Geräteschuppen (ca. 10 qm)
- überdachter Stellplatz für 2 Fahrzeuge direkt am Haus

Für wen ist diese Immobilie ideal?

- Familien mit Gestaltungswunsch
- Handwerker oder Eigennutzer mit Ideen

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Fazit

Eine seltene Kombination aus Lage, Grundstücksgröße und Entwicklungsmöglichkeiten – für alle, die sich langfristig in Kempten positionieren möchten.

Ideale Basis für ein individuelles Zuhause in etablierter Lage!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen das Potenzial dieser Immobilie gerne persönlich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Kempten (Allgäu), in einem überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet.

Diese liegt zudem in unmittelbarer Nähe eines Landschaftsschutzgebietes an der Rottach in Thingers, Kempten (Allgäu), nur wenige Gehminuten entfernt.

Eine Bushaltestelle befindet sich etwa 8 Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Das Stadtzentrum von Kempten mit dem Einkaufszentrum Forum Allgäu ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Selbst fußläufig gelangt man über den Reichelsberg in etwa 20 bis 25 Minuten in die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im direkten Umfeld (z.B. EDEKA, Feneberg) und sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Schulen sowie Kindergärten befinden sich in einem Umkreis von 1 KM und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und kurzer Distanz zur Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd-Ost



Hausansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Garten Süd-West-Ausrichtung V1



Garten Süd-West-Ausrichtung V2

Exposé - Galerie



Garten Süd-Ost-Ausrichtung



Überdachte Stellplätze V1

Exposé - Galerie



Überdachte Stellplätze V2



Gartenlaube

Exposé - Galerie



Gartenlaube V1



Gartenlaube V2

Exposé - Galerie



Geräteschuppen V1



Geräteschuppen V2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer V1



Wohnzimmer V2

Exposé - Galerie



Flur



Bad V1

Exposé - Galerie

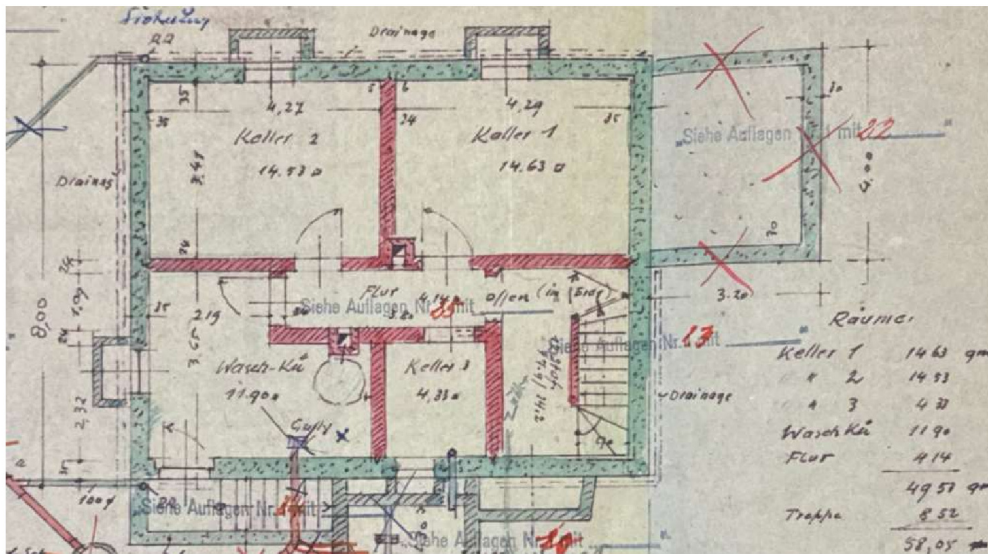


Bad V2

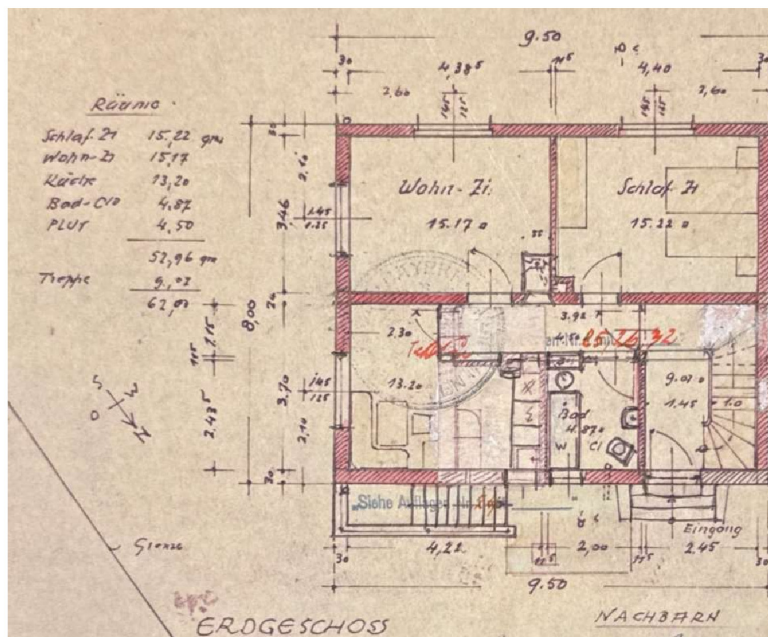


Schlafzimmer

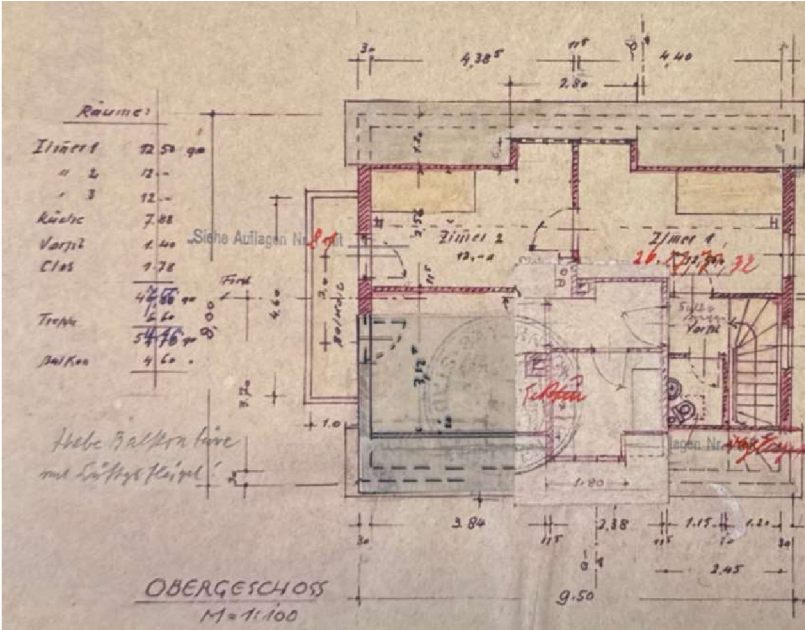
Exposé - Grundrisse



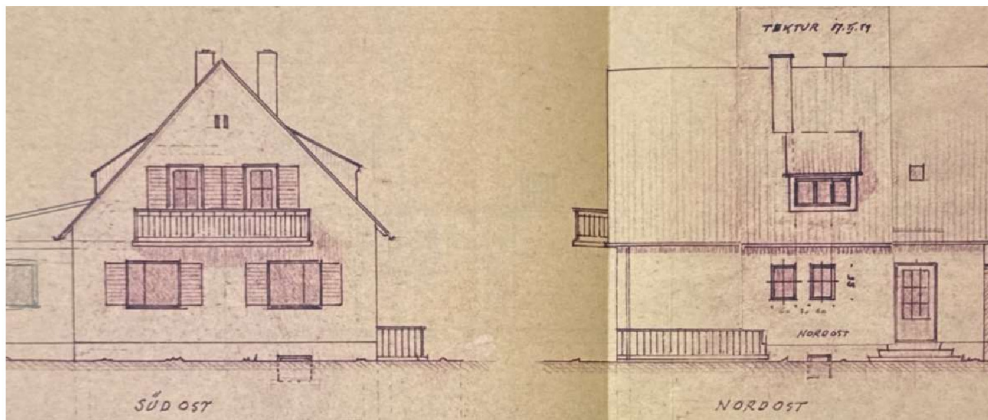
Exposé - Grundrisse



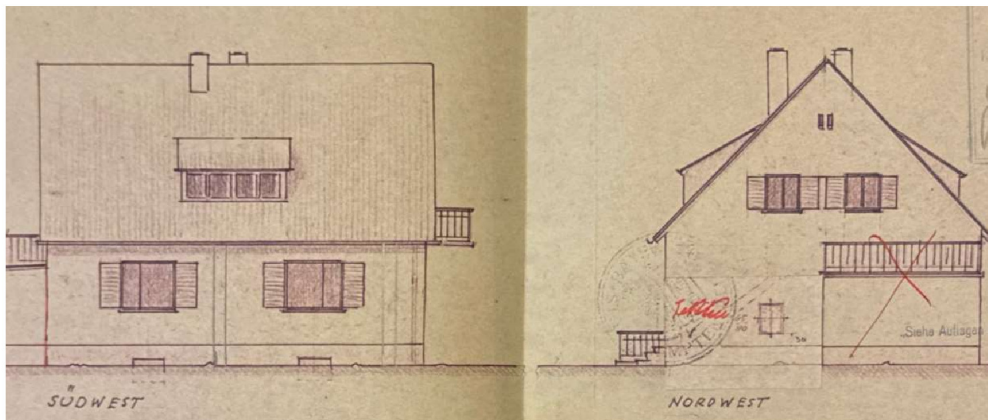
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 27.04.2036

Registriernummer: BY-2026-006363345

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Beim Rottacheck 14, 87439 Kempten		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	112,00 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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)

Elektrotechniker-Meister, Finacte GmbH
Jannik Döhrn
Hallerstraße 57
20146 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 27.04.2026

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

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

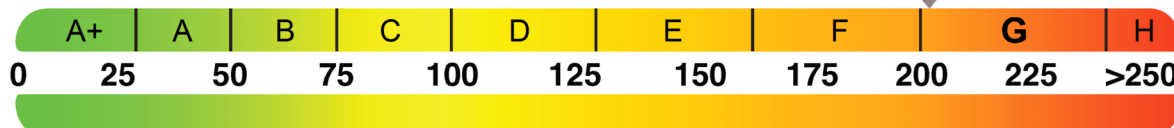
Registriernummer: BY-2026-006363345

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 68,50 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
201,8 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
257,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 257,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 0,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert 0,75 W/(m²·K) Anforderungswert 0,00 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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

201,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 ³

- 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 ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
	%	
	%	
	Summe ⁸ :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

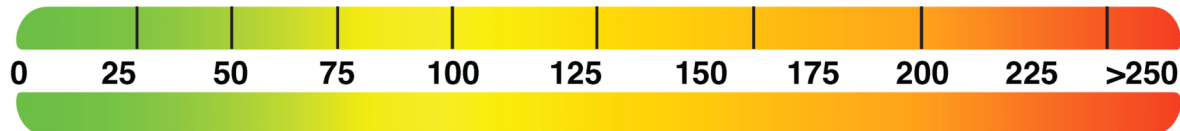
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

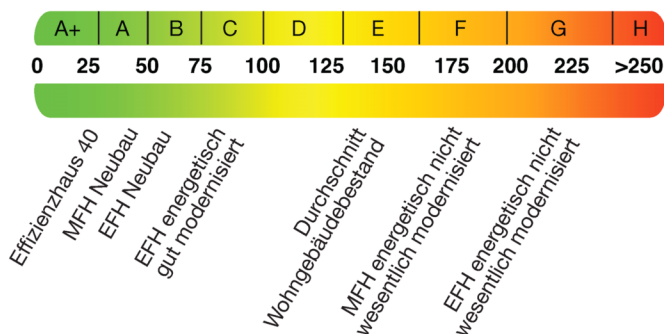
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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.

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-2026-006363345

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	Außenwand gg. Außenluft	Fassaden-Außenwanddämmung mit 10 cm dickem extrudiertem Polystyrol. Das Entfernen bestehender Fassadenverkleidungen und Dämmungen ist erforderlich. Kleinere Reparaturen an bestehenden Fassadenstrukturen sind erforderlich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	oberste Geschossdecke	Deckendämmung mit 5 cm dicken Vakuumdämmplatten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Dachdämmung mit 5 cm dicken Vakuumdämmplatten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Dach	Dachdeckung mit Tondachziegeln. Das Entfernen der bestehenden Abdeckung ist erforderlich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Fenster	Fensteraustausch mit modernen PVC-Dreifachverglasungsfenstern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Angabe hier nicht relevant

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

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 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 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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Anlage Modernisierungsempfehlung

Registriernummer: BY-2026-006363345

6

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
6	Rollläden und -kästen	Installation von automatischen Rollläden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
7	Boden gegen Erdreich	Erdgeschossdämmung mit 4 cm dickem Aerogel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
8	Außenwand gg. Außenluft	Fassaden-Außenverkleidung mit Putzverkleidung. Das Entfernen der bestehenden Fassadenverkleidung ist erforderlich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
9	Dach	Dachverstärkungs Erneuerung. Das Entfernen der bestehenden Verstärkung ist erforderlich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
10	Fenster	Hinzufügen von Sicherheitsmerkmalen zu Fenstern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
11	Außenwand gg. Erdreich	Feuchtigkeitsschutz der Kelleraußenwände.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
12	Wärmeerzeuger	Fernwärmeanschluss.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
13	Lüftungsanlage	Lüftungsanlage mit Wärmetauscher.	<input 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"/>		

weitere Einträge in Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises