

Exposé

Doppelhaushälfte in Mühldorf am Inn

Hochwertige Doppelhaushälfte mit Fußbodenheizung



Objekt-Nr. OM-454700

Doppelhaushälfte

Verkauf: **629.000 €**

84453 Mühldorf am Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	363,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	182,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage mit malerischer Teichlandschaft und altem Baumbestand in Mühldorf am Inn.

Diese geschmackvolle Doppelhaushälfte, Baujahr 1992, liegt in einer ruhigen Seitenstraße und ist dennoch zentral, mit dem Fahrrad nur 5 Minuten vom Bahnhof und 10 Minuten vom Stadtplatz entfernt. Auf einem Grundstück mit ca. 363 m² Fläche und ca. 182 m² Wohnraum besticht dieses Zuhause durch ein großzügiges Raumangebot mit einer Atmosphäre um sich wohlzufühlen und ihren persönlichen Lebensmittelpunkt zu schaffen.

Der Garten ist ein idyllisches Refugium, dessen Mittelpunkt ein naturnaher Teich bildet. Ein lebendiges Biotop das zum Entspannen und Träumen einlädt. Drei Hochbeete ergänzen den Garten. Ein Ort an dem die Familie und Freunde zusammenkommen, Kinder spielen und sich laue Sommerabende auf der großen wind- und regengeschützten Terrasse, mit Pergola und Glasdach, genießen lassen.

Die Doppelhaushälfte ist auf einem modernen Stand und vom Keller bis zum Dachgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rollläden nachgerüstet worden. Große Fensterflächen sorgen im gesamten Haus für eine freundliche, helle Wohnatmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich bilden einen zusammenhängenden Raum, das Herzstück ist eine wunderschöne, effiziente Ruegg Feuerstelle mit Wärmespeicherwand. Diese lädt an kalten Winterabenden zum gemütlichen Verweilen ein. Ein direkte Zugang zur großen Terrasse mit IPE-Holzbelag schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Küche ist modern gestaltet und wie geschaffen zum gemeinsamen Kochen.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Zwei der Zimmer haben einen Parkettboden, ein Zimmer, welches aktuell als Sportzimmer genutzt wird, einen Vinylboden. Zwei der Zimmer bieten Zugang zum sonnigen Balkon mit Blick auf den Garten. Ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne ergänzt diese Etage.

Das ausgebaute Dachstudio überzeugt durch seine Helligkeit dank großer Dachflächenfenster. Die Fenster sind mit elektrischen Außenrollos und zusätzlich mit innenliegenden Lamellenrollos ausgestattet, der Boden mit Parkett ausgelegt. Auch hier ergänzt ein Kaminofen den Raum für eine wohlige Atmosphäre. Ein eigenes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken sowie ein Balkon zur Südseite machen diesen Bereich zu einem besonderen Rückzugsort, ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum.

Auch das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einem Wellness-Saunaraum mit Schwallbrause und Fußbodenheizung, einem kleinen Weingewölbe, einem Heizungsraum, einem Waschräum, sowie einem Abstell- und Vorratsraum. Hier befindet sich auch die Entkalkungsanlage für das Haus. Das komplette Kellergeschoss ist gefliest.

Die Garage ist direkt neben dem Wohnhaus und bietet davor zusätzliche Stellplätze für 4 Fahrzeuge.

Diese Doppelhaushälfte vereint eine ruhige Wohnlage mit einem großzügigen Platzangebot und einem parkähnlichen Garten, ein Zuhause mit viel Flair und besten Voraussetzungen für Familien, die ihr persönliches Traumhaus in Mühldorf am Inn verwirklichen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst, sehr gerne stellen wir Ihnen diese besondere Doppelhaushälfte persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und ggf. einem Finanzierungsnachweis.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Mühldorf am Inn ist mit ca. 20.000 Einwohnern die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Sie liegt südöstlich von München und ist Mitglied im Städtebund Inn-Salzach. Mühldorf liegt am Schnittpunkt wichtiger Verkehrswege zwischen München und Passau. Die Stadt Mühldorf verfügt über einen direkten Bahnanschluss nach München und ist Mitglied im MVV. Die Bahn bringt Sie im Stundentakt, und während der Stoßzeiten in kürzeren Abständen, in die Landeshauptstadt München. In den nächsten Jahren soll die Strecke durchgängig zweigleisig und elektrifiziert sein. Durch diverse Busverbindungen und die Autobahn A 94 (München-Passau) hat Mühldorf eine sehr gute Verkehrsanbindung. In der historischen Kreisstadt und Umgebung verbinden sich bodenständiges Bayern und südländische Lebensfreude. Die Stadt Mühldorf bietet, mit ihrem historischen Kern, viele Möglichkeiten zum Bummeln und genießen. Für Kulturinteressierte oder Naturliebhaber ist Mühldorf eine gute Wahl, egal ob sie gerne am Inn-Ufer im Naherholungsgebiet spazieren gehen, Rad fahren, das Museum oder die unterschiedlichen Veranstaltungen im Stadtsaal oder Haberkasten besuchen, hier findet sich für jeden Geschmack etwas. Mühldorf verfügt über ein Freibad und im Winter öffnet das Hallenbad sowie eine Eislauf-Bahn. Unterschiedliche Kindergärten, Schulen und ein Hochschulstandort mit dem Campus Mühldorf decken alle Bedürfnisse an Aus- und Weiterbildung vor Ort ab. Mühldorf ist eine sehr schöne und lebenswerte Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südostseite mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Ostseite Hauseingang



Ostseite Hauseingang

Exposé - Galerie



Dachstudio



Essplatz im Dachstudio

Exposé - Galerie



Blick vom Dachstudio Essplatz



Dachstudio Badezimmer m.Dusche

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Offenes Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Feuerstelle



Wohnzimmer am Abend

Exposé - Galerie



Pergula mit Glasdach



Essplatz auf der Terrasse

Exposé - Galerie



Lounge

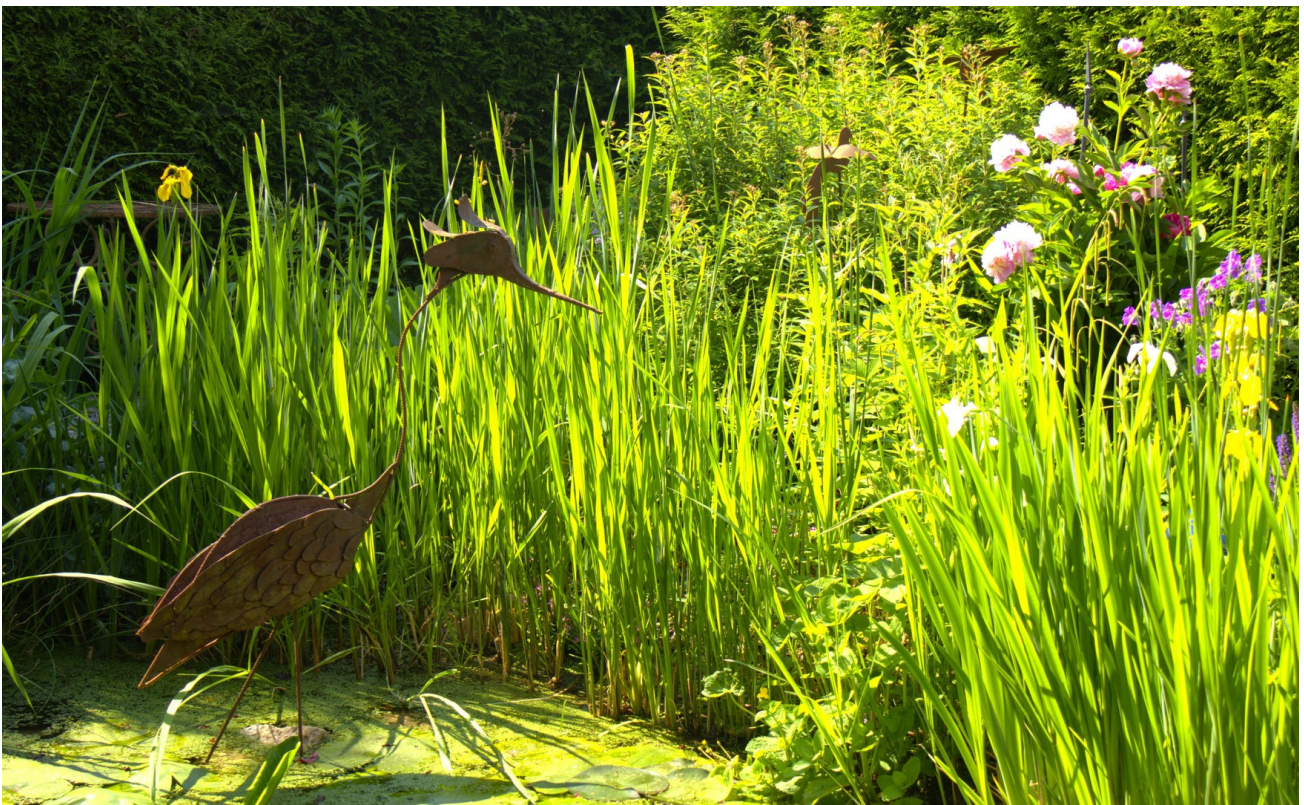


Blick Hochbeet auf Terrasse

Exposé - Galerie



Hochbeete aus Aluminium

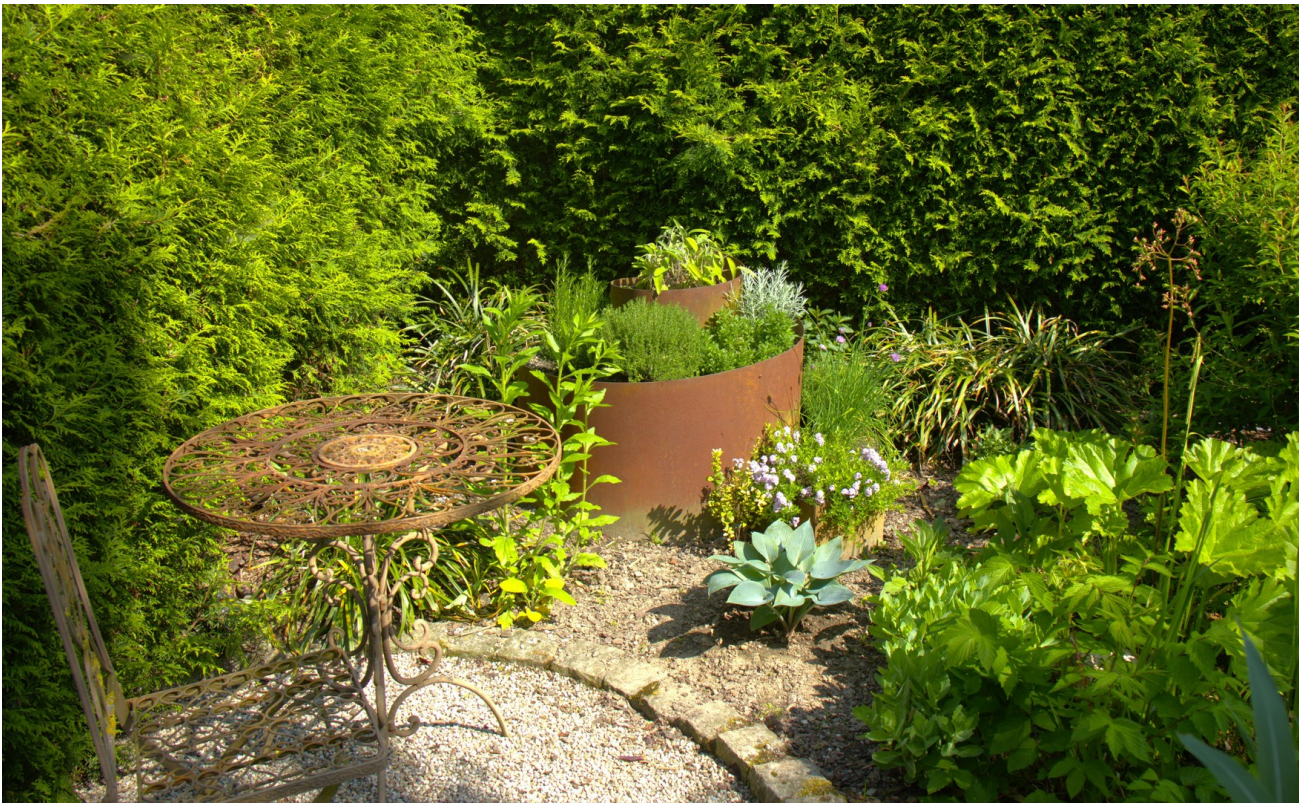


Gartenteich

Exposé - Galerie



Gartenteich mit Brunnenstein



Kräuterspirale

Exposé - Galerie



Terrasse bei Nacht



Pergula bei Nacht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Parkettboden



Schlafzimmer mit Zirbenbett

Exposé - Galerie



Ankleide mit Zirbenschrank



Badezimmer m. Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer



Sport- / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gästetoilette



Sauna mit Fußbodenheizung

Exposé - Galerie

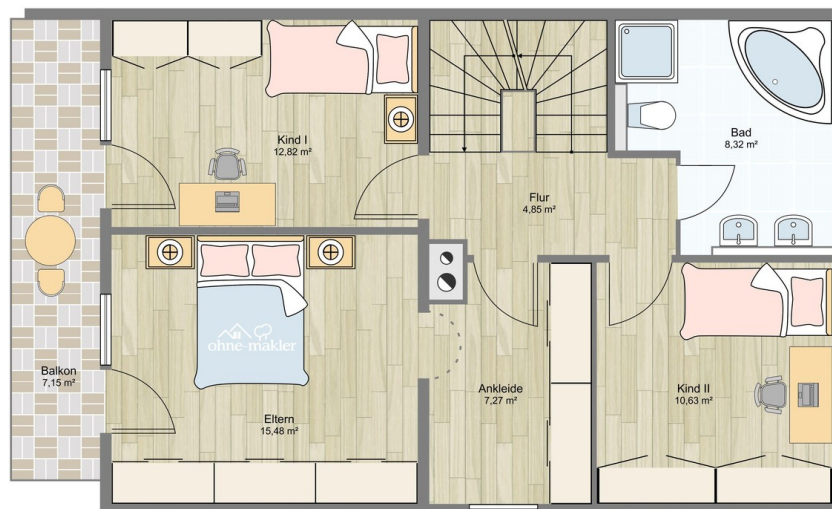


Heizungskeller mit Werkbank

Exposé - Grundrisse

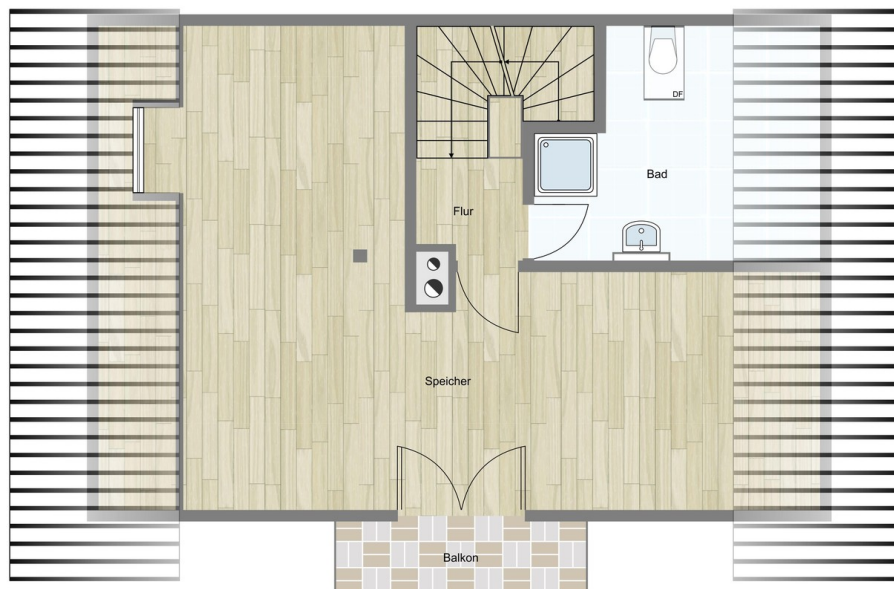


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 18.07.2023

Registriernummer: BY-2023-004638458

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Spitzwegstr. 22 84453 Mühldorf am Inn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	224	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	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 beigelegt (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)
Jonas Fechner B. Eng
Moovin Immobilien GmbH
Sternstraße 121
20357 Hamburg

MOOVIN ONLINE
ENERGIEAUSWEISE

Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum 18.07.2023

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 20.07.2022

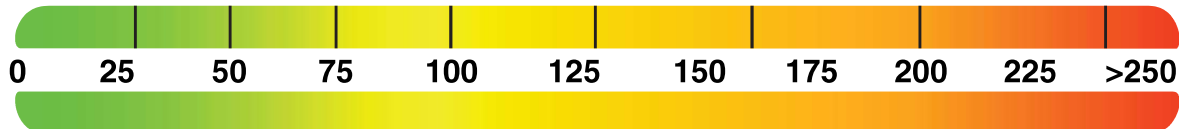
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004638458

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen 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 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

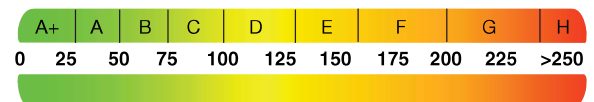
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

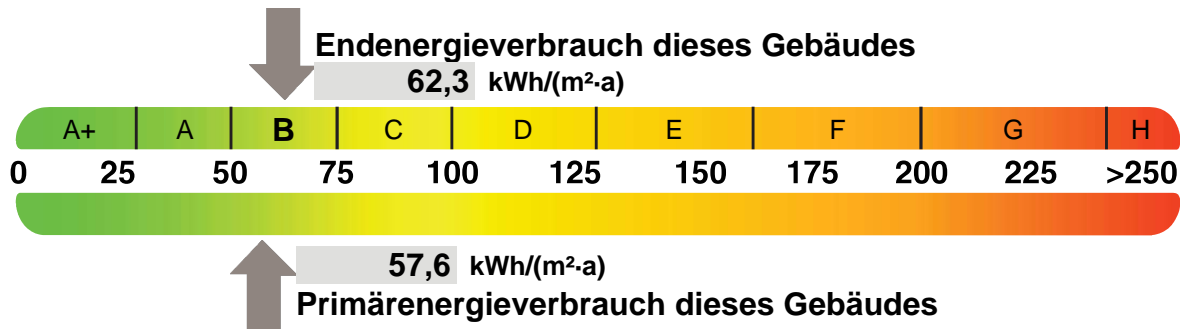
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004638458

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,29 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

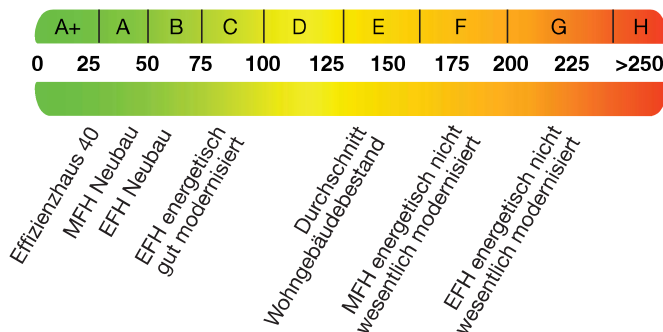
62,3 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2020	30.06.2021	Erdgas	1,1	15.057	2.710	12.347	1
01.07.2021	30.06.2022	Erdgas	1,1	15.296	2.753	12.542	1,07
01.07.2022	30.06.2023	Erdgas	1,1	2.378	428	1.950	1,07
01.07.2020	30.06.2021	Holz	0,2	0	0	0	1
01.07.2021	30.06.2022	Holz	0,2	0	0	0	1,07
01.07.2022	30.06.2023	Holz	0,2	7.600	0	7.600	1,07

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 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.

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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2023-004638458

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	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept (z.B.: Brennwert-Kessel, Nah-/Fernwärme, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Photovoltaik installieren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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 20.07.2022

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 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