

Exposé

Einfamilienhaus in Hersbruck

**Wohnen wie im Urlaub – Naturidyll mit Weitblick, Ruhe
und hohen Wohnkomfort am Michelsberg**



Objekt-Nr. OM-454782

Einfamilienhaus

Verkauf: **985.000 €**

91217 Hersbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.770,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in begehrter Lage von Hersbruck vereint exklusives Wohnen mit unmittelbarer Naturnähe. Direkt am Waldrand gelegen und angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet, genießen Sie eine unverbaubare Aussicht ins Grüne, absolute Ruhe sowie ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein Lebensgefühl, das an Urlaub erinnert.

Das 2011 ökologisch errichtete Haus in hochwertiger individuell geplanter Holzständerbauweise beeindruckt durch seine gelungene Kombination aus Nachhaltigkeit, Energieeffizienz (A+) und modernem Wohnkomfort. Auf ca. 143 m² Wohnfläche mit sonniger Terrasse entfaltet sich eine durchdachte, großzügige Raumstruktur mit insgesamt 5 Zimmern. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC mit ebenerdiger Dusche im Erdgeschoss und ein großzügiges Bad im Obergeschoss.

Der lichtdurchflutete, offen konzipierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die stilvolle Einbauküche fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild ein und schafft ein einladendes Ambiente für gesellige und entspannte Stunden. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse, die nahtlos in den Außenbereich übergeht und den Blick in die Natur eindrucksvoll inszeniert.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein elegant gestaltetes Badezimmer mit freistehender Badewanne. Neben einem großzügigen Elternschlafzimmer stehen drei flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer eignen.

Die Wärmeversorgung des Hauses ist besonders nachhaltig und komfortabel konzipiert: Eine Solarthermieanlage mit 1.000-Liter-Pufferspeicher sorgt für die effiziente Erwärmung von Warmwasser sowie Heizungswasser. In den Wintermonaten ergänzt ein wasserführender Kaminofen eines namenhaften Herstellers das System und schafft eine behagliche, wohlige Wärme.

Ein besonderes Highlight stellt die im Jahr 2020 errichtete, massiv gebaute XL-Garage dar: Diese ist mit ökologischen Fassadenplatten aus Kork verkleidet und überzeugt neben ihrer Größe durch eine große Fensterfront sowie einen direkten Zugang zur großen elegant gestalteten Terrasse. Die komfortable Zufahrt zum Grundstück rundet das hochwertige Gesamtbild ab.

Ausstattung

* Solarthermieanlage mit 1.000-Liter-Pufferspeicher zur Warmwasser- und

Heizungsunterstützung

* wasserführender Kaminofen eines namenhaften Herstellers sorgt für wohlige Wärme in den Wintermonaten

* Photovoltaik-Vorbereitung: Elektroleitungen für eine spätere Dachanlage bereits

vorhanden

* Vorbereitung für Wärmepumpe (verlegte Wärme- und Stromleitungen vorhanden)

* Stromleitung für Stromversorgung Wallbox vorbereitet

* 4.000-Liter-Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung inklusive leistungsstarker Pumpe

* Heizstab zur zusätzlichen Unterstützung der Warmwasserbereitung

* massiv gebaute XL-Garage mit großer Fensterfront, Kork-Fassadenverkleidung und direktem Terrassenzugang

* großzügiges Grundstück mit ca. 1.770 m²

* Energieeffizienzklasse A+

- * ruhige, familienfreundliche Lage am Waldrand mit unverbaubarer Aussicht
- * lichtdurchflutet und offen konzipierter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- * hohe Decken in beiden Stockwerken
- * Bad im Obergeschoss mit freistehender Badewanne und vorbereiteten Duschanschluss
- * Holz-/Alufenster mit 3-fachisolierverglasung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch sind alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Schreibfehler und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Lage

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Der Bahnhof ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung nach Nürnberg. Eine Bushaltestelle befindet sich nur ca. 200 Meter entfernt, die Autobahn A9 (Berlin/München) erreichen Sie in etwa 10 Minuten.

Familien finden hier ideale Voraussetzungen: Kindergärten sowie alle Schularten (Grundschule, Mittel-, Real- und Gymnasium) befinden sich im Umkreis von nur 1 bis 3 Kilometern. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sämtlicher Fachrichtungen sowie eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie sind in Hersbruck ebenfalls schnell erreichbar.

Das großzügige Grundstück mit ca. 1.770 m² bietet ein Höchstmaß an Freiraum, Privatsphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre Ruhe und Naturnähe, sondern auch durch ein außergewöhnlich vielseitiges Freizeitangebot. Ob Wandern, Fahrradfahren, Joggen oder ausgedehnte Spaziergänge in der Natur – die direkte Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive Erholung direkt vor der Haustüre.

Darüber hinaus verfügt Hersbruck über ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten für jedes Alter. Verschiedene Vereine, Sportanlagen sowie Schwimm- und Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für Familien und aktive Menschen. Auch Natur- und Wassersportliebhaber kommen auf ihre Kosten: Kanu- und Freizeitangebote entlang der Pegnitz sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege machen die Region besonders attraktiv.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verleiht dieser Immobilie einen ganz besonderen Wohn- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,32 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht

Exposé - Galerie



Garten



Westansicht

Exposé - Galerie



Essbereich und Treppenaufgang



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



WC mit Dusche EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Haustechnik

Exposé - Galerie



Bad OG



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht in den Garten

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur Treppenabgang OG

Exposé - Galerie



Ostansicht



Eingang

Exposé - Galerie



Innenhof



Exposé - Galerie



Westansicht

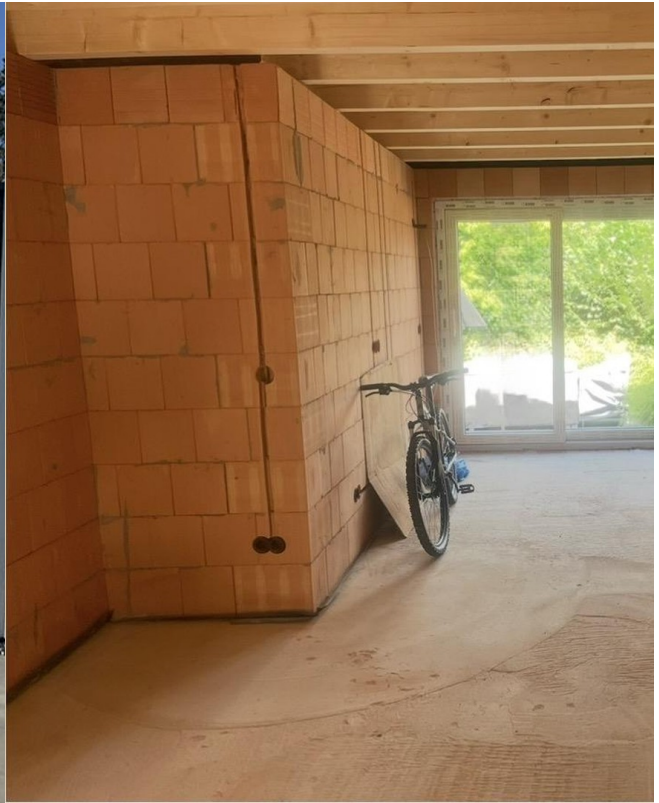


Ost-Südansicht

Exposé - Galerie



Garage Rückseite



Garage

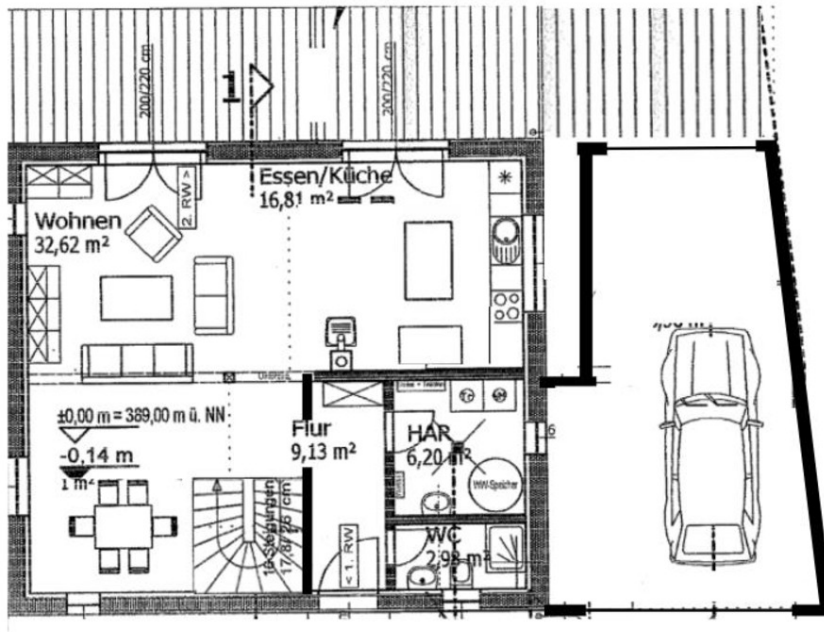


Exposé - Galerie



Grundstück 1770 m²

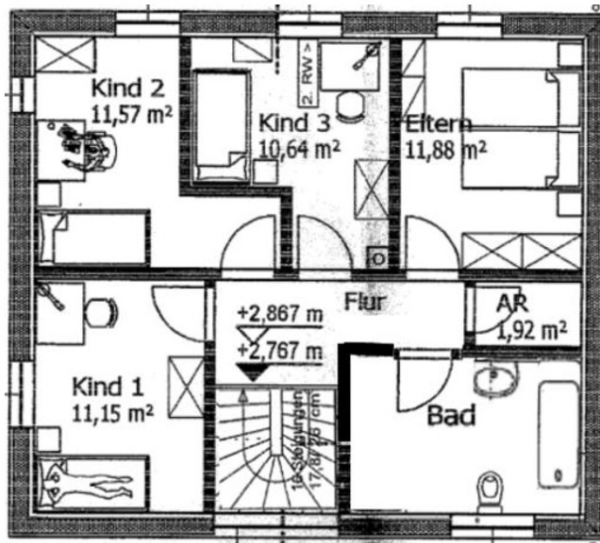
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Die Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Die Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Registriernummer ²

Gültig bis: 16.02.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			
Adresse	91217 Hersbruck			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	2011			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	171,60 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Stückholz			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Stückholz			
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung:		Warmwasser und Wärmeerzeugung
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 Klimaanlage 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 <input type="checkbox"/> (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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Harsche Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

17.02.2026

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

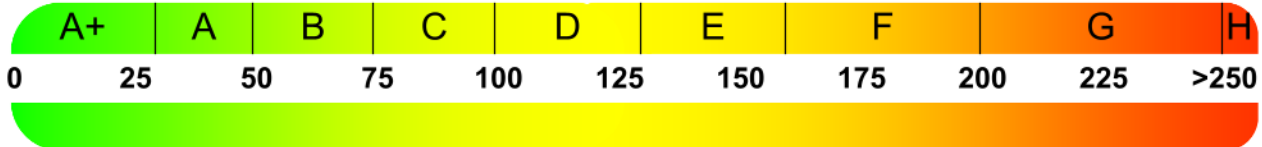
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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

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 GEG⁴
 - 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 GEG⁵

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil Wärmebereitstellung⁶: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁶:

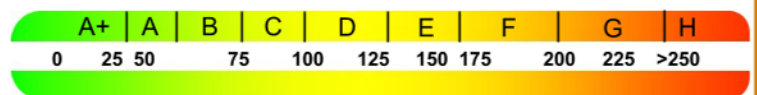
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁶ :			

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

Anteil der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ⁶ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁶ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

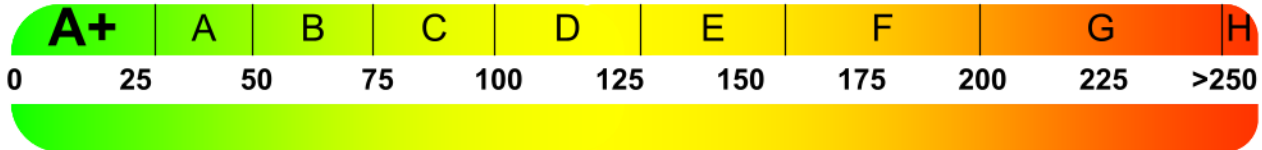
Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **0,59** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

29,32 kWh/(m²*a)



5,86 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

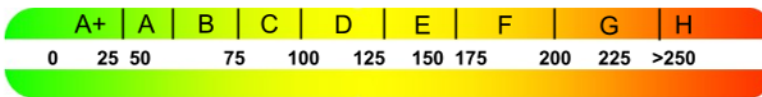
29,32

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						
01.12.2022	30.11.2025	Stückholz	0,20	13600,00	2448,00	11152,00	1,13

Vergleichswerte Endenergie³



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

4

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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
			<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"/>		
			<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des 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 Wärmegevinne 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 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 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.

Endergieverbrauch – 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