

Exposé

Mehrfamilienhaus in Friedberg

**2 Wohnungen + Büro in Feldrandlage |
Mehrgenerationen & Wohnen-Arbeiten**



Objekt-Nr. OM-458363

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:
Laurenz Wittmann

86316 Friedberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	634,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und besonders privater Feldrandlage von 86316 Friedberg-Harthausen präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus mit traumhaftem Ausblick, großzügigem Grundstück und modernisiertem Außenbereich.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- * Mehrgenerationenwohnen,
- * Wohnen & Arbeiten,
- * große Familien,
- * Kapitalanleger

oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus befindet sich in angenehmer Nachbarschaft mit lediglich neun umliegenden Häusern und grenzt direkt an freie Felder. Dadurch genießen Sie ein außergewöhnlich ruhiges und naturnahes Wohngefühl mit hoher Privatsphäre.

Bereits der barrierefreie Zugang zum Gartenbereich unterstreicht die durchdachte Modernisierung der Immobilie.

Erdgeschoss – ca. 110 m² Wohnfläche

Die großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine familienfreundliche Raumaufteilung sowie helle Wohnbereiche mit direkter Anbindung an die große Sonnenterrasse.

Highlights:

- * großzügiges Wohnzimmer
- * separater Essbereich
- * neue moderne Küche
- * 3 Schlafzimmer
- * 1 Badezimmer
- * separates Gäste-WC
- * große Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne

Die offene und freundliche Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Obergeschoss – ca. 80 m² Wohnfläche

Die zweite Wohneinheit eignet sich ideal zur Vermietung, als Mehrgenerationenlösung oder für erwachsene Familienmitglieder.

Highlights:

- * großes Wohnzimmer
- * 1 Schlafzimmer
- * neue moderne Küche
- * Badezimmer
- * 2 Balkone mit schönem Ausblick

Auch hier sorgt die ruhige Lage für ein angenehmes Wohngefühl.

Hochparterre / Kellerbereich – ca. 100 m² Nutzfläche

Der ausgebauter Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert die Immobilie erheblich.

Ausstattung:

- * Hobbyraum
- * modernes Office mit Fußbodenheizung
- * Sauna-/Wellnessbereich
- * Waschraum
- * separates Badezimmer
- * separates WC

Zusätzlich besteht eine direkte Verbindung zur Doppelgarage.

Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten überzeugt mit einem modernen und pflegeleichten Konzept.

Besondere Highlights:

- * Whirlpool
- * hochwertige familienfreundliche Überdachung
- * großzügige Gartenflächen
- * ruhige und geschützte Atmosphäre
- * traumhafter Feldblick

Hier entsteht ein idealer Rückzugsort für Familien, entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Freunden.

Weitere Vorteile

- * 670 m² Grundstück
- * ca. 220 m² Wohnfläche
- * zusätzliche Nutzflächen
- * Doppelgarage
- * modernisierte Außenanlagen
- * barrierefreier Zugang
- * vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- * sofort verfügbar / frei

Die Kombination aus ruhiger Feldrandlage, großzügigem Platzangebot und flexibler Nutzung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Raum Friedberg-Harthausen.

Ausstattung

- * Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und zusätzlichem Office-/Wellnessbereich
- * ca. 220 m² Wohnfläche

- * ca. 100 m² zusätzliche Nutzfläche im Hochparterre/Kellerbereich
- * 670 m² Grundstück
- * ruhige Feldrandlage mit traumhaftem Ausblick
- * hohe Privatsphäre durch geringe Nachbarschaftsbebauung

Erdgeschoss

- * ca. 110 m² Wohnfläche
- * große Sonnenterrasse
- * neue moderne Einbauküche
- * großzügiges Wohnzimmer
- * separater Essbereich
- * 3 Schlafzimmer
- * Badezimmer
- * separates Gäste-WC

Obergeschoss

- * ca. 80 m² Wohnfläche
- * 2 Balkone
- * neue moderne Einbauküche
- * Wohnzimmer
- * Schlafzimmer
- * Badezimmer

Hochparterre / Kellerbereich

- * Hobbyraum
- * Office mit Fußbodenheizung
- * Sauna-/Wellnessbereich
- * Waschraum
- * separates Badezimmer
- * separates WC
- * direkter Zugang zur Doppelgarage

Außenbereich

- * pflegeleicht angelegter Garten
- * Whirlpool
- * hochwertige familienfreundliche Überdachung
- * modernisierte Außenanlagen
- * barrierefreier Zugang zum Gartenbereich

Weitere Ausstattungsmerkmale

- * Doppelgarage
- * moderne Raumaufteilung
- * vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- * ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten
- * Immobilie bereits modernisiert
- * sofort verfügbar / bezugsfrei
- * Baujahr 1995
- * Öl-Zentralheizung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von Harthausen, einem beliebten Ortsteil von Friedberg (86316) bei Augsburg.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Feldrandlage mit traumhaftem Weitblick und hoher Privatsphäre. Durch die geringe Anzahl umliegender Nachbarhäuser entsteht ein angenehmes und naturnahes Wohngefühl – ideal für Familien, Ruhesuchende sowie Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung:

- * Friedberg und Augsburg sind in wenigen Minuten erreichbar
- * gute Verkehrsanbindung Richtung München
- * Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Umgebung
- * schnelle Erreichbarkeit der B300 sowie der Autobahnanschlüsse

Die Region zählt seit Jahren zu den gefragten Wohnlagen im Großraum Augsburg, insbesondere aufgrund der Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Spazier- und Radwege beginnen praktisch direkt vor der Haustür und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser besonderen Lage.

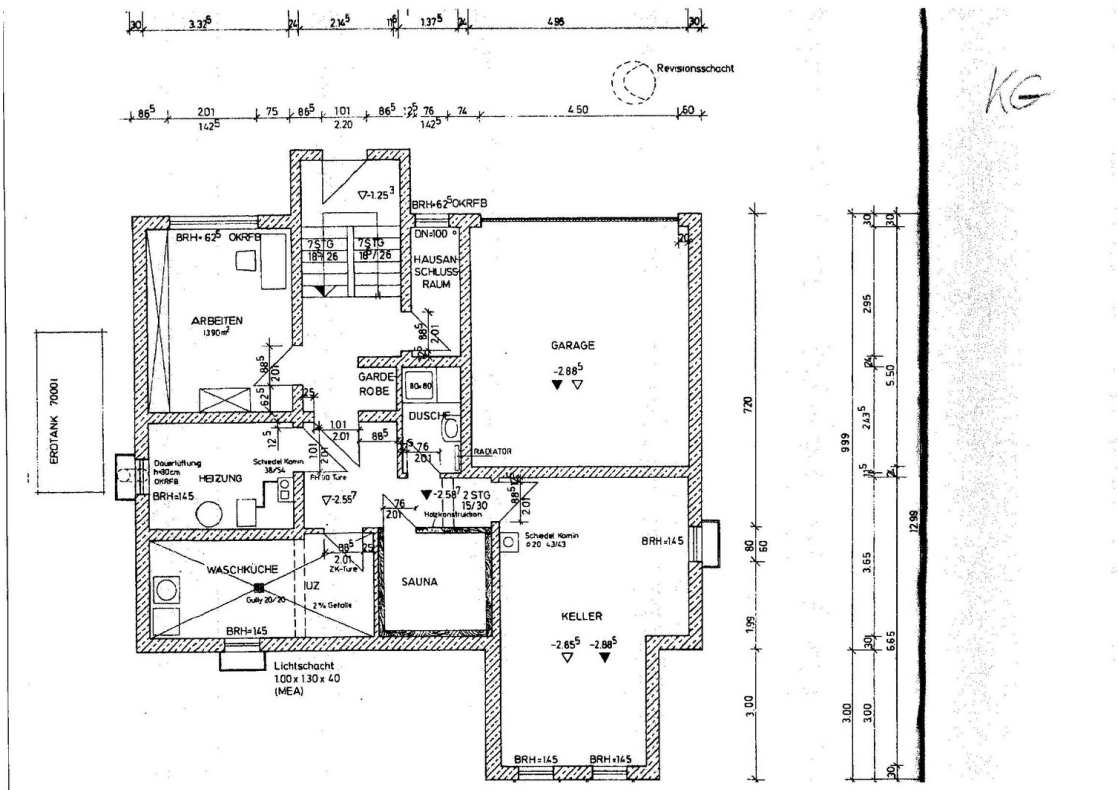
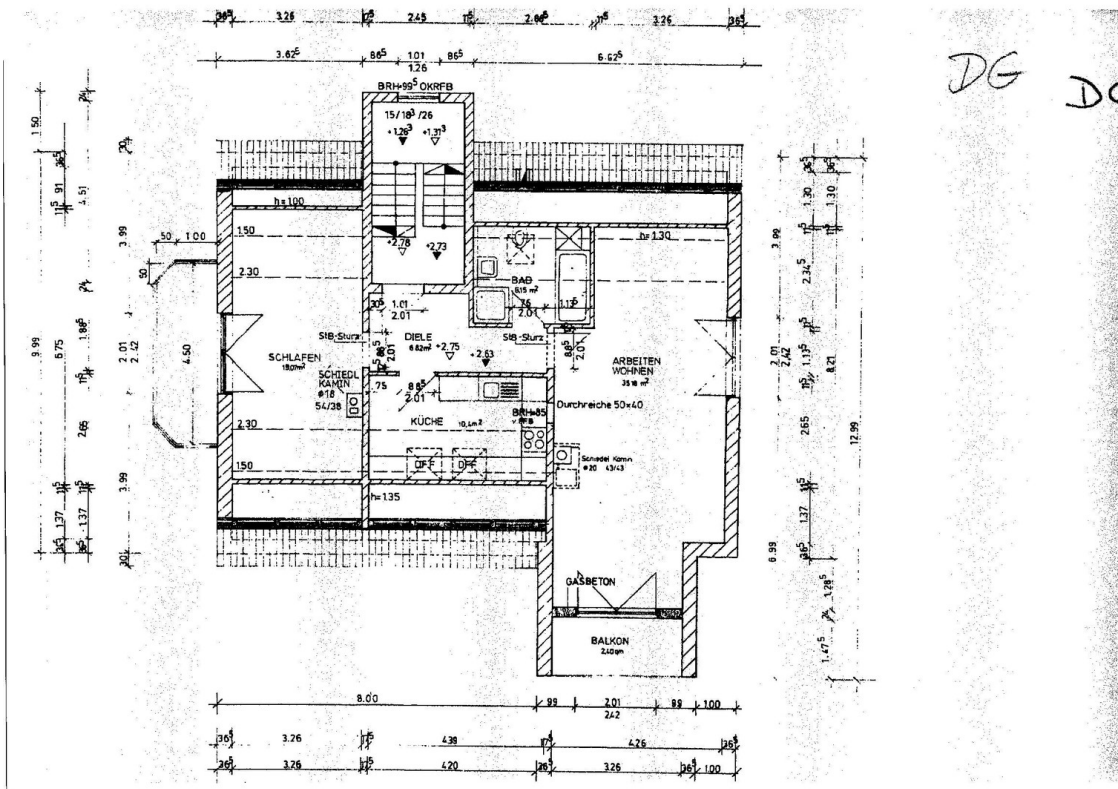
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Anlage 3
zur Bek des StMI vom 24. September 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):		Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!		
BV Pfennig, Harthausen		Bauherr:		
Berechnung der Wohnung ① (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
DG	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaß – liches Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² Treppensätze und Treppen über drei Stigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④	m ² ④	
	Küche	2,37 x 4,39	10,40 m ²	
	Schlafen	5,85 x 3,26	19,07 m ²	
	Bad	2,10 x 2,885	6,05 m ²	
	Diele	2,45 x 1,885 + 1,94 x 1,135	6,82 m ²	
	Wohnen/Arb.	2,25 x 3,26 + 7,035 x 4,26	37,29 m ²	
	Balkon	4,50 x 1,50 x 0,5	3,375 m ²	
	Balkon	4,26 x 1,475 x 0,5	3,14 m ²	
In Gebäude sind insgesamt <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	86,14 m ²
Die Wohnung ist <input type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	2,58 m ²
Zur Wohnung gehört (gehören) <input type="checkbox"/> Garage(n).			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	83,56 m ²
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein.			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	
Ort, Datum Unterschrift			Anrechenbare Wohnfläche ⑥	

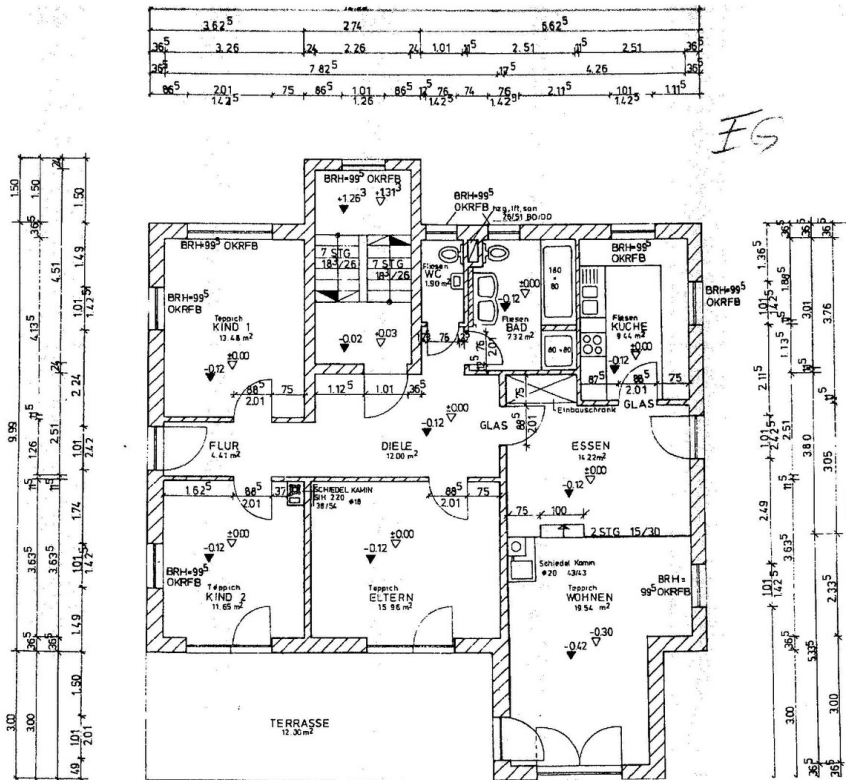
Anlage 3
zur Bek des StMI vom 24. September 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):		Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!		
BV Pfennig, Harthausen		Bauherr:		
Berechnung der Wohnung ① (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
KG	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaß – liches Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² Treppensätze und Treppen über drei Stigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④	m ² ④	
	ARBEITEN	3,325 x 4,20	13,97	
	HEIZUNG	2,49 x 3,325	8,15	
	WASCHKÜCHE	2,26 x 3,965 + 2,375 x 1,81	12,36	
	SAUNA	2,375 x 2,64	6,27	
	KELLER	4,325 x 6,65	28,76	
	GARAGE	4,95 x 5,50	27,23	
	HAUSANSCHL.	1,135 x 2,95	3,35	
	FLUR	2,565 x 2,26 - 0,24 x 1,26	5,50	
	DUSCHE	1,375 x 2,435	3,35	
	DIELE	2,145 x 2,45 + 1,135 x 2,01	7,35	
In Gebäude sind insgesamt <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	116,47
Die Wohnung ist <input type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	- 3,49
Zur Wohnung gehört (gehören) <input type="checkbox"/> Garage(n).			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	112,98
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein.			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	
Ort, Datum Unterschrift			Anrechenbare Wohnfläche ⑥	

F 95/003

Exposé - Grundrisse



Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Anlage 3
zur Bek des StMI vom 24. September 1978

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):		BV Pfennig, Harthausen		Bauherr:	
Berechnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumflächen ohne Abzugsflächen)		Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	
EG		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß - lichte Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandchränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m betragt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. Ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	
Ermittelte Grundfläche		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche		Von der Behörde auszufüllen	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m² ④	m x m = m² ④	m² ④	
	Diele	4,325 x 2,51 + 1,01 x 1,125		12,00m ²	
	Flur	3,51 x 1,26		4,41m ²	
	Schlafen	4,39 x 3,635		15,95m ²	
	Kind 1	3,26 x 4,135		13,48m ²	
	Kind 2	3,26 x 3,635		11,85m ²	
	WC	1,01 x 1,885		1,90m ²	
	Küche	2,51 x 3,76		9,44m ²	
	Essen	3,05 x 4,26 + 0,75 x 1,635		14,22m ²	
	Wohnen	4,26 x 5,335		22,73m ²	
	Terrasse	3,00 x 8,00 x 0,5		12,00m ²	
Im Gebäude sind insgesamt		<input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen		Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	
Die Wohnung ist		<input type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	
Zur Wohnung gehört (gehören) ...		Garage(n)		Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II, BV ⑤	
Ort, Datum		Unterschrift		Anrechenbare Wohnfläche ⑥	

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: **17.08.2032**

Registriernummer: BY-2022-004196902

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Magnolienstrasse 9 86316 Friedberg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	270	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
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)
Horst Söllner
Dipl.-Ing.(FH)
Schertlinstr. 11-1/74
86159 Augsburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.08.2022

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 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

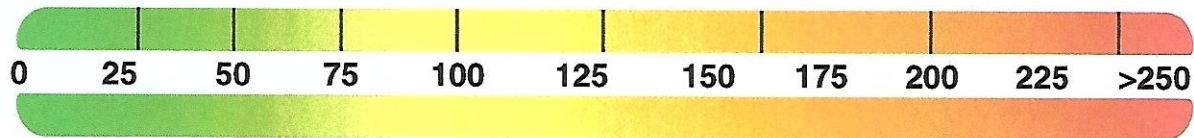
Registriernummer: BY-2022-004196902

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

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 Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

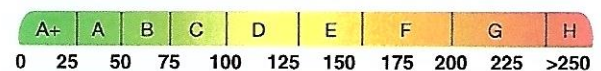
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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

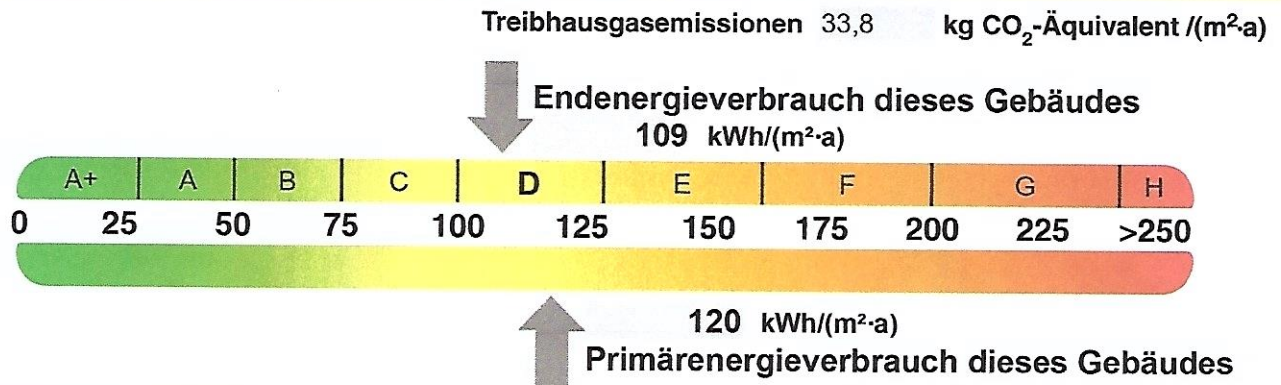
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-004196902

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

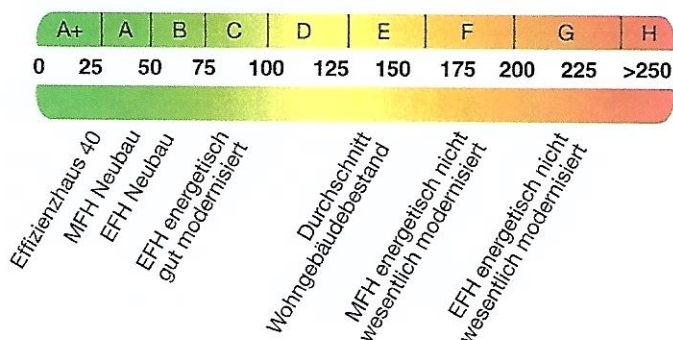
109 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,1	29.000	5.220	23.780	0,99
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,1	30.000	5.400	24.600	0,99
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl	1,1	30.050	5.410	24.640	0,99

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 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2022-004196902

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	Sonstiges	Modernisierungsmaßnahmen prüfen	<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

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 08.08.2020

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 berücksichtigt.

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