

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gröbenzell

Großzügige und helle 4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung



Objekt-Nr. OM-459322

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **746.940 €**

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	518 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.10.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Helligkeit und familienfreundlicher Umgebung.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre lichtdurchfluteten Räume: Durch Fenster auf mehreren Seiten entsteht eine freundliche, offene Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Highlight der Wohnung ist das ca 40 qm große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großer Fensterfront . Der offene Dachspitz lässt den Raum noch größer wirken . Hier fühlt man sich sofort wohl. Das Wohnzimmer bietet genug Platz für einen großen Esstisch, wie auch für eine gemütliche Sofa Ecke. Von hier aus gelangen sie zudem auf die schöne Terrasse in Südausrichtung - Sonnengarantie von Morgens bis abends!

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1992 und wurde zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Die Ausstattung ist gehoben und sorgt für ein komfortables Wohngefühl.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung:

- * 3 Schlafzimmer
- * 1 Badezimmer
- * Gäste-WC
- * Balkon / Terrasse
- * Einbauküche
- * Kellerabteil
- * Dachspeicher (ca. 20qm)
- * Gartenmitbenutzung
- * Waschmaschine und Trockner im Keller
- * Duplex-Stellplätze (2 Stellplätze)

Weitere Merkmale:

- * Dachgeschosslage
- * Denkmalschutzobjekt
- * Modernisierter Zustand (letzte Sanierung 2021)
- * Gehobene Ausstattungsqualität
- * Zentralheizung (Gas, wurde 2017 erneuert)
- * Fenster wurden 2018/2019 modernisiert und sind 2 Fach verglast
- * Terrasse wurde 2021 erneuert (Geländer)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen.

Durch die Kombination aus Lage, Lichtverhältnissen und Ausstattung bietet dieses Objekt eine hohe Lebensqualität.

Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders attraktiven und grünen Umgebung, direkt angrenzend an eine weitläufige Wiesenfläche – ideal für Familien mit Kindern oder alle, die die Natur schätzen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit vielen Familien.

* Mehrere Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen sowie eine Waldorfschule und ein Gymnasium sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar

* Die S-Bahn-Linie S3 ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet in Stoßzeiten einen 10-Minuten-Takt

* Zwei wunderschöne Badeseen befinden sich nur etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt

* Insgesamt sehr grüne, ruhige und naturnahe Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Büro/Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Badesee 5 Radminuten entfernt

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

Großzügige und helle 4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung von **PRIVAT**

Keine Maklergebühren

Kaufpreis	746'940 €
Zimmer	4
Wohnfläche	118qm
Ansprechpartner	Fam. Braunschweiler
E-mail	wohnungingroebenzell@gmail.com



Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Helligkeit und familienfreundlicher Umgebung.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre lichtdurchfluteten Räume: Durch Fenster auf mehreren Seiten entsteht eine freundliche, offene Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Highlight der Wohnung ist das ca 40 qm große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großer Fensterfront . Der offene Dachspitz lässt den Raum noch größer wirken . Hier fühlt man sich sofort wohl. Das Wohnzimmer bietet genug Platz für einen großen Esstisch, wie auch für eine gemütliche Sofa Ecke. Von hier aus gelangen sie zudem auf die schöne Terrasse in Südausrichtung - Sonnengarantie von Morgens bis abends!

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1992 und wurde zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Die Ausstattung ist gehoben und sorgt für ein komfortables Wohngefühl.

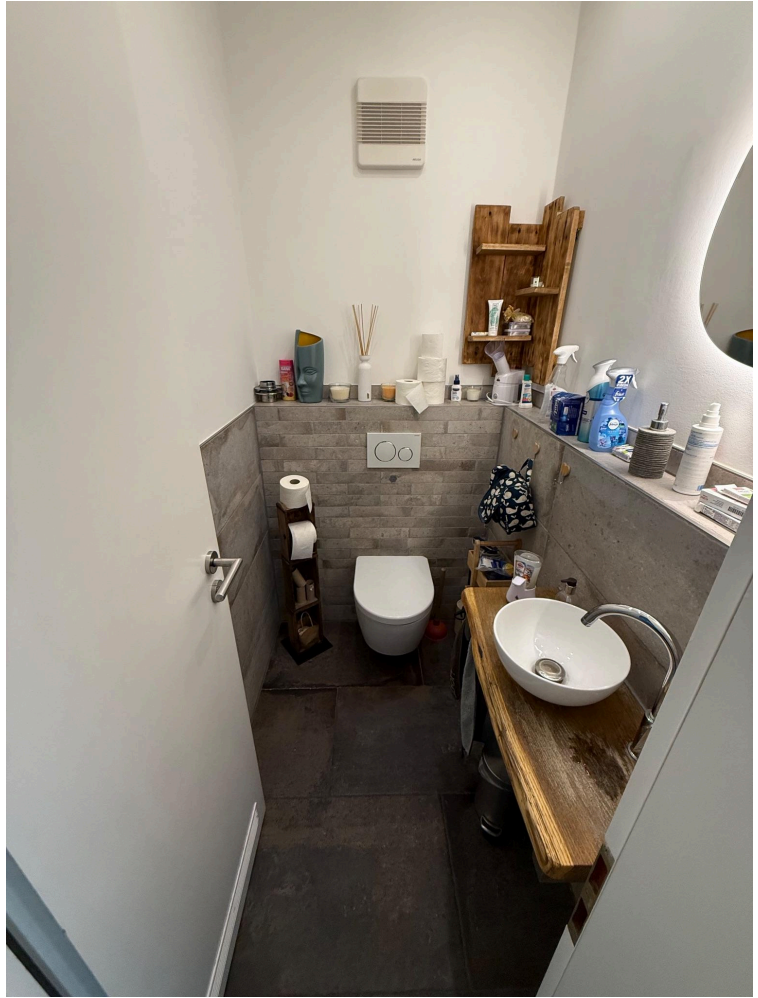














Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders attraktiven und grünen Umgebung, direkt angrenzend an eine weitläufige Wiesenfläche – ideal für Familien mit Kindern oder alle, die die Natur schätzen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit vielen Familien.

- Mehrere Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen sowie eine Waldorfschule und ein Gymnasium sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Die S-Bahn-Linie S3 ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet in Stoßzeiten einen 10-Minuten-Takt
- Zwei wunderschöne Badeseen befinden sich nur etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt
- Insgesamt sehr grüne, ruhige und naturnahe Lage



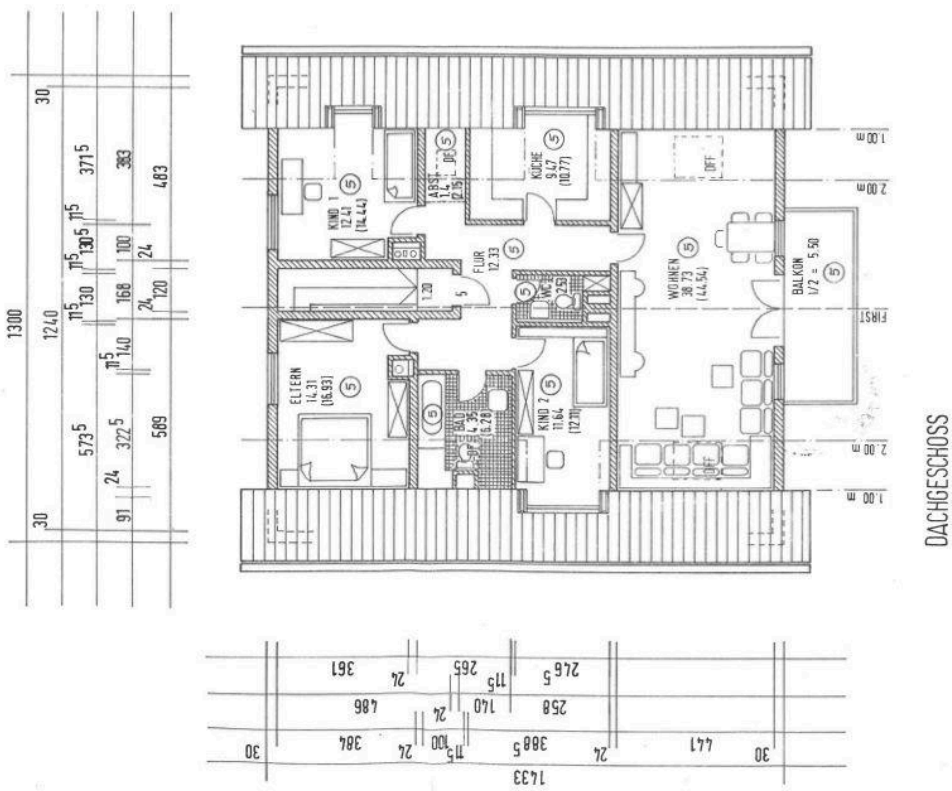
Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung:

- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Gäste-WC
- Balkon / Terrasse
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Dachspeicher (ca. 20qm)
- Gartenmitbenutzung
- Waschmaschine und Trockner im Keller
- Duplex-Stellplätze (2 Stellplätze)

Weitere Merkmale:

- Dachgeschosslage
- Denkmalschutzobjekt
- Modernisierter Zustand (letzte Sanierung 2021)
- Gehobene Ausstattungsqualität
- Zentralheizung (Gas, wurde 2017 erneuert)
- Fenster wurden 2018/2019 modernisiert und sind 2 Fach verglast
- Terrasse wurde 2021 erneuert (Geländer)



Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen.

Durch die Kombination aus Lage, Lichtverhältnissen und Ausstattung bietet dieses Objekt eine hohe Lebensqualität.

Garage	zzgl. 15'000 €
Stellplatz	zzgl. 10'000 €
Insgesamt	771'940 €

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **27.02.2034**

Registriernummer: **BY-2024-004964350**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Parkstraße 18 82194 Gröbenzell		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude - LG 128466		
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _N)	559,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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: 0	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	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Unterschrift des Ausstellers

J. Ribinski

Ausstellungsdatum **29.02.2024**

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

² nur im Falle 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 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

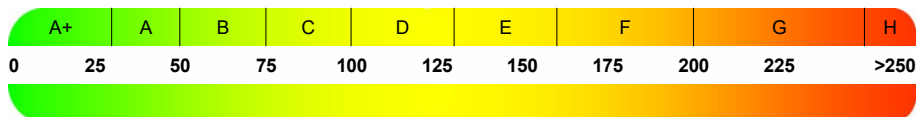
Registriernummer:

BY-2024-004964350

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

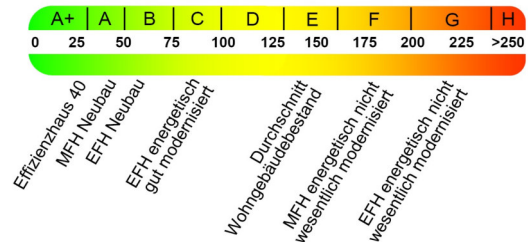
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

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



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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

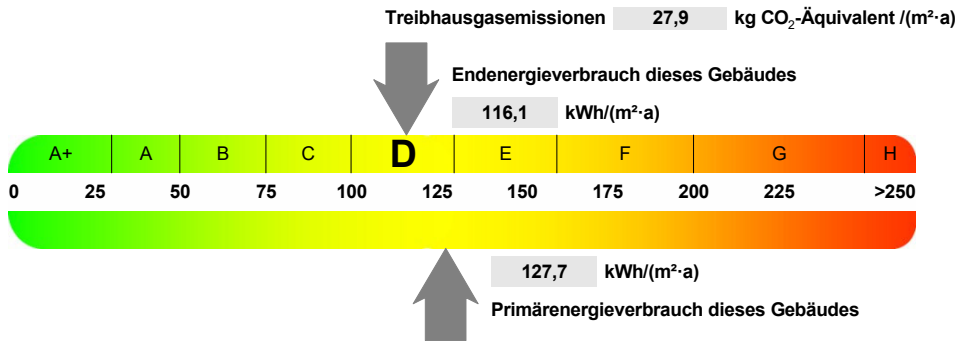
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-004964350

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

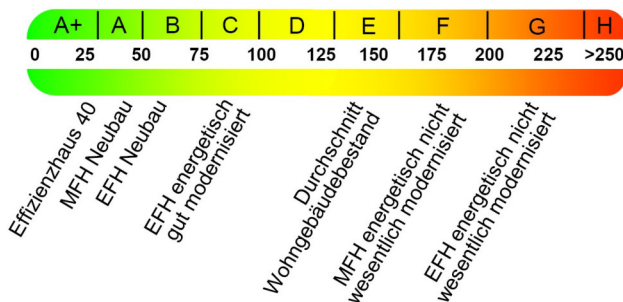
116,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	189437	61000	128437	1,04

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-004964350

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	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschosßdecke zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – 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 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten**Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
Straße: Parkstraße 18
PLZ / Ort: 82194 Gröbenzell
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude - LG 128466
Nutzfläche: 559,20 m²
berechnet aus der Wohnfläche: 466,00 m²
Verhältnissfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten: 5

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
Einheit: kWh Brennwert
Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _s	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2021	31.12.2021	83787	75484	54744	72,5	20740	27,5
01.01.2022	31.12.2022	63634	57328	35618	62,1	21710	37,9
01.01.2023	31.12.2023	62854	56625	38075	67,2	18550	32,8

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 82194
Ort: Gröbenzell

Leerstände

- keine -

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2023
Kennwert: 116,1 kWh/(m² a)