

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Taufkirchen

**Zentr., ruhige 3 Zi-DG Whg mit unverbaubarem Blick,  
inkl. EBK, 2 Blk, 2 Carport, 2 Speicher, Keller**



Objekt-Nr. **OM-460365**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **390.000 €**

Eisenauer Straße 11  
84416 Taufkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	0
Hausgeld mtl.	332 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Dachgeschosswohnung in einem gepflegten 5 Parteienhaus in zentraler und ruhiger Lage von Taufkirchen/Vils überzeugt auf ganzer Ebene. Sie bietet ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien, anspruchsvolle Eigennutzer oder auch als Kapitalanlage.

Die ca. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehen durch eine optimale Aufteilung. Helle Räume, Schlaf- und Wohnzimmer mit je einem sonnigen Balkon, ein Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss, ein separates Tageslicht-WC, eine moderne voll ausgestattete Einbauküche und eine unverbaubare Aussicht ins Grüne, die einlädt zum Spazieren gehen und genießen. Nicht zu vergessen sind die 2 großzügigen Speicherräume, ein großer Keller und 2 überdachte Carports, die diese Wohnung abrunden.

Es erwartet Sie ein heller mit bodentiefen Fenstern versehener großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Südbalkon. Dieser Bereich bildet das Herz der Wohnung und Sie können den wunderschönen und unverbaubaren Blick ins Grüne genießen, der ideale Platz zum Entspannen.

Die separate Küche verfügt über eine moderne Einbauküche samt Elektrogeräten, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und ein eigenes Dachfenster.

Die Wohnung bietet 2 weitere Zimmer, welche sich flexibel als Schlaf-, Kinder, oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das größere Zimmer ist ebenfalls mit einem extra Balkon versehen und einem zusätzlichen Fenster, so dass ein wunderbarer lichtdurchfluteter Raum gegeben ist, wiederum mit sehr schönem Ausblick ins Grüne.

Ferner ist das zeitlos geflieste Tageslichtbad mit einer Badewanne, einer Dusche, 2 Waschbecken ausgestattet. Eine zusätzliche Fußbodentemperierung über Rücklaufbegrenzung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Der im Bad integrierte Waschmaschinenanschluss bereichert den Alltag zusätzlich.

Ein separates WC mit Dachfenster sorgt für zusätzlichen Komfort, welches den morgendlichen Ablauf im Familienalltag spürbar erleichtert.

Besonders praktisch sind die 2 separaten Speicherräume direkt in der Wohnung, die einen überaus großzügigen Stauraum bieten.

Im Untergeschoss befindet sich darüber hinaus ein 17m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der vielseitig nutzbar ist, beispielsweise als Homeoffice, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum.

Abgerundet wird dieses Angebot durch 2 Carports, welche ihre Fahrzeuge bei jeder Witterung schützen.

Die Wohnung wurde 2025 komplett neu gestrichen und befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand. Eine überaus gute Wärmedämmung ist vorhanden, so dass Sie nicht unter der Sommerhitze bzw. im Winter der Kälte leiden müssen.

Ein zusätzlicher Waschkeller für die Bewohner steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick

- Zwei Sonnenbalkone: Sowohl vom Wohnbereich (Südbalkon) als auch vom Schlafzimmer genießen Sie private Außenbereiche mit unverbaubarem Blick ins Grüne.
- Lichtdurchflutetes Wohnen: Großzügiger Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung – dank bodentiefer Fensterfronten besonders hell und freundlich.

- Einbauküche inklusive: Die separate Küche verfügt über ein eigenes Dachfenster und eine moderne Einbauküche samt Elektrogeräten, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.
- Wellness-Tageslichtbad: Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und einem integrierten Waschmaschinenanschluss. Eine Fußbodentemperierung sorgt für wohlige Wärme.
- Separates Gäste-WC: Ein zusätzliches WC mit Dachfenster entlastet den morgendlichen Familienalltag spürbar.
- Flexibles Raumkonzept: Zwei weitere Zimmer lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Bereich nutzen.
- Stauraum-Wunder: Zwei separate Speicherräume direkt in der Wohnung sowie ein riesiger, ca. 17 m<sup>2</sup> großer Kellerraum (ideal als Werkstatt, Fitnessraum oder Lager).
- Komfortables Parken: Zwei überdachte Carports schützen Ihre Fahrzeuge vor jeder Witterung.

### Zustand & Energie

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Pflegezustand und wurde erst komplett neu gestrichen. Dank einer überaus guten Wärmedämmung genießen Sie hier ein optimales Raumklima: angenehm kühl im Sommer und gemütlich warm im Winter. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller steht im Hause ebenfalls zur Verfügung.

### Lage

Die Immobilie besticht durch ihre perfekte Balance: Sie wohnen absolut ruhig und blicken direkt ins Grüne, das direkt vor der Haustür zu Spaziergängen einlädt. Gleichzeitig profitieren Sie von der zentralen Lage in Taufkirchen (Vils) mit bester Anbindung an Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

### Sonstiges

Die Wohnung steht leer und ist ab sofort bezugsfrei.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Ausstattung

- Bodenbeläge: pflegeleichtes helles Laminat, moderne Fliesen
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Heizungsart: Zentralheizung (Gas)
- Sanitär: gefliestes Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, WM-Anschluss, und FBH
- Zusatzflächen: 2 Speicherräume in der Wohnung, eigenes großes gefliestes Kellerabteil
- Extra Waschmaschinenraum im KG
- Parken: Zwei überdachte Carports vor der Türe

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut erschlossenen und familienfreundlichen Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Taufkirchen/Vils liegt direkt an den beiden Bundesstraßen B 15 sowie B 388. Der Münchner Flughafen und die Stadt Landshut sind ca. 25 Autominuten entfernt. Die Landeshauptstadt München ist durch den Autobahnanschluss A94 - Ausfahrt Dorfen ca. 40 Autominuten entfernt. Per Schienenverkehr erreichen Sie München ab dem S-Bahnhof Erding (ca. 15 km

entfernt) in ca. 40 Minuten und ab dem Bahnhof Dorfen (ca. 10 km entfernt) per Eilzug in ca. 35 Minuten.

Ein umfassendes Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot ist gegeben und nicht nur deshalb wird Taufkirchen (Vils) von Jung und Alt als Wohnort immer mehr geschätzt. Zahlreiche Freizeitanlagen und Spielplätze bieten Jugendlichen und Kindern viel Abwechslung. Drei Kindergärten sowie ein Kinderhort ermöglichen zudem die fachgerechte Betreuung und Erziehung. Neben zwei Grundschulen, einer Hauptschule und einer Teilhauptschule wird das Bildungsangebot durch eine weiterführende Realschule ergänzt. Der Besuch des Gymnasiums ist in den unmittelbaren Nachbarstädten, Dorfen, Erding und Landshut möglich.

Für Sportbegeisterte, für Ruhesuchende sowie für jede Altersgruppe bietet Taufkirchen/Vils mit seinem Waldbad, dem Kino und vielem mehr ein umfassendes Freizeit- und Erholungsangebot. Die hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen neuen Supermärkten bzw. Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, Restaurants, Biergärten und Café's sowie einem neuen, modernen Ärztezentrum lässt keine Wünsche offen.

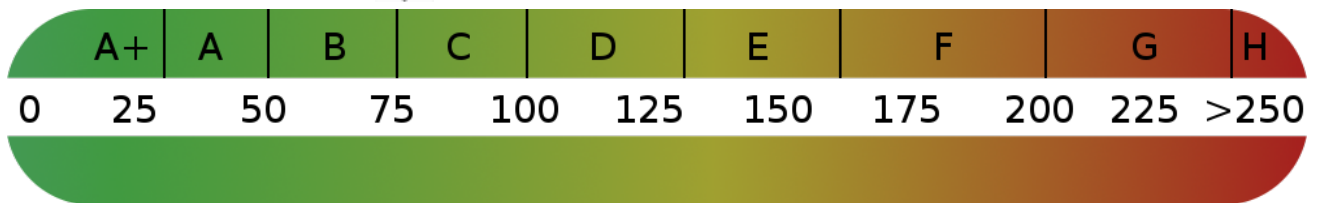
Mit dem modernen Senioren-Service-Zentrum sowie dem Altenpflegeheim "Villa Moosen" ist für unsere älteren Mitbürger ein breitgefächertes Angebot an Betreuung, Pflege und Beratung vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich



Wohn und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich



Wohn und Essbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Balkon



Zimmer 1 mit Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Balkon



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Speicherraum 1

# Exposé - Galerie



Speicherraum 1



Speicherraum 2

# Exposé - Galerie



Speicherraum 2



Kellerraum

# Exposé - Galerie



zusätzl. Waschküche im Keller



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon mit Ausblick



Carport

# Exposé - Galerie



Carport



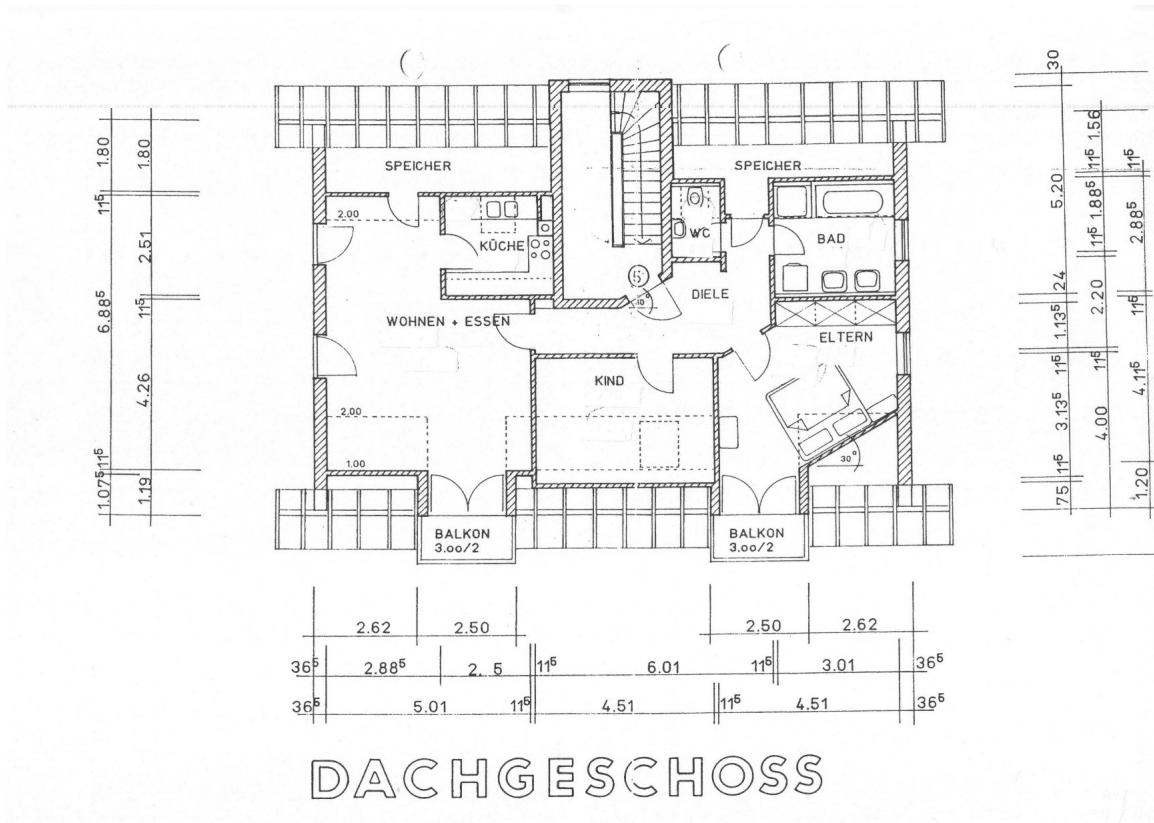
Seitenansicht Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Rückansicht mit Balkonen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **24.04.2034**

Registriernummer: **BY-2024-005067612**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Eisenauer Straße 11 84416 Taufkirchen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2019		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	366,2 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Energieberatung Sternegger  
Markus Sternegger  
Georg von Dillis Siedlung 8  
84405 Dorfen



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **25.04.2024**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

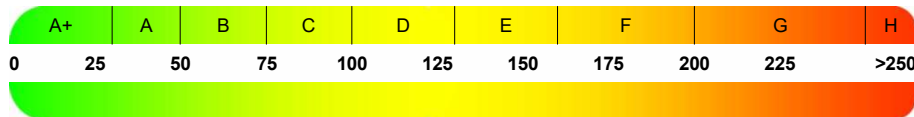
Registriernummer:

BY-2024-005067612

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

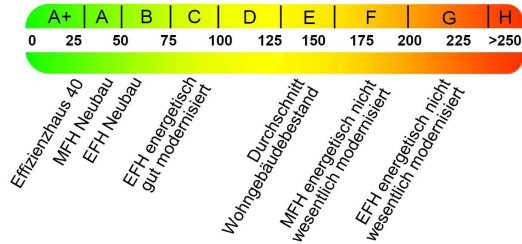
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>8</sup>			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Summe <sup>8</sup>		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

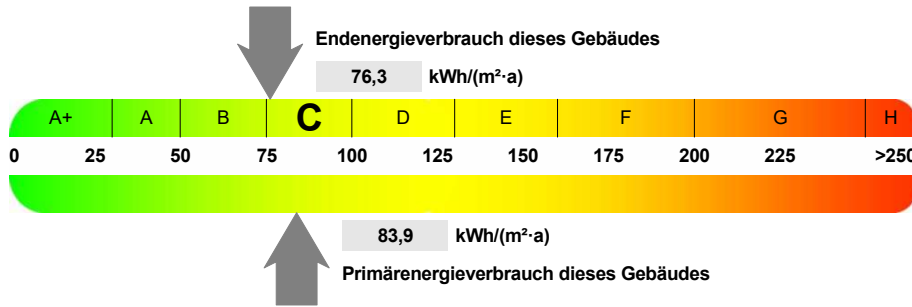
Registriernummer:

BY-2024-005067612

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

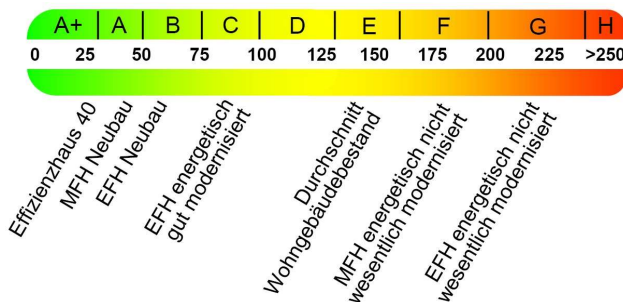
76,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	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	82005	16401	65604	1,03

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises