

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsfeld

Helle 3-Zi.-DG-Wohnung in Karlsfeld: 95m², EBK, XXL-TG-Eckplatz (E-ready), 2 Balkone PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-462118

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **599.000 €**

85757 Karlsfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,23 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	39.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	374 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WICHTIGER HINWEIS ZUM VERKAUFSVERFAHREN (PRIVATVERKAUF GEGEN GEBOT):

Diese Immobilie wird im Rahmen eines transparenten und provisionsfreien Bieterverfahrens verkauft. Bei dem angegebenen Kaufpreis von 599.000 Euro handelt es sich um den Startpreis.

Provisionsfrei für Käufer: Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fällt für Sie keine Maklerprovision an. Sie sparen dadurch direkt über 21.000 Euro an Kaufnebenkosten.

Zuzüglich XXL-Stellplatz: Der extrabreite XXL-Tiefgaragenstellplatz ist Bestandteil des Kaufs und wird mit 39000 Euro separat berechnet. Das Mindestgebot für das Gesamtpaket Wohnung (inkl. Schreinereinbauten, EBK mit Elektrogeräten, Kellerraum) und Tiefgaragenstellplatz beträgt somit 638.000 Euro.

Ablauf des Verfahrens:

Besichtigung: Besichtigungstermine finden nach vorheriger Anmeldung statt.

Gebotsabgabe: Die Frist zur Abgabe eines schriftlichen Kaufgebots (per E-Mail) wird allen Interessenten direkt beim Besichtigungstermin bzw. im Anschluss per E-Mail mitgeteilt.

Voraussetzung: Zur wirksamen Gebotsabgabe ist ein aktueller Finanzierungsnachweis einer deutschen Bank oder ein entsprechender Eigenkapitalnachweis beizufügen.

Rechtlicher Hinweis: Es handelt sich hierbei nicht um eine Versteigerung oder Auktion. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, an den Höchstbietenden zu verkaufen. Der Verkauf erfolgt freibleibend gegen Gebot mit anschließender notarieller Beurkundung.

Objektbeschreibung:

Nachhaltige Bauqualität trifft auf durchdachte Raumökonomie.

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (oberste Etage) einer charmanten und überschaubaren Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1987 in solider, wertbeständiger Ziegelbauweise errichtet, was ganzjährig für ein hervorragendes Raumklima sorgt. Ergänzend dazu wurde eine professionelle Deckendämmung mit 20 cm starker Steinwolle ausgeführt, die die energetische Effizienz der Wohnung optimiert.

Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer verkauft und befindet sich erst in zweiter Hand. Sie wurde in den vergangenen 20 Jahren von den Eigentümern durchgehend exklusiv eigengenutzt, fortlaufend instand gehalten und wird nun wegen einer beruflichen sowie räumlichen Veränderung komplett geräumt und besenrein übergeben.

Der Dachgeschoss-Bonus (Ihr Quadratmeter-Vorteil):

Die offizielle Wohnfläche ist nach der geltenden Wohnflächenverordnung mit ca. 95,23 m² angegeben. Da Flächen unter Dachschrägen mit einer Höhe zwischen 1,00 und 2,00 Metern gesetzlich nur zu 50 % und Flächen unter 1,00 Meter Höhe überhaupt nicht angerechnet werden, liegt die tatsächliche Grundfläche (Bodenfläche) der Wohnung spürbar höher bei ca. 105–110 m². Sie erwerben hier somit ein spürbar großzügigeres Raumgefühl und real nutzbare Fläche, als es die reinen Papierwerte vermuten lassen. Die architektonisch sehr gelungenen Dachschrägen verleihen den Räumen hierbei eine besondere visuelle Tiefe, unterstreichen die Wertigkeit der Architektur und schaffen ein gestalterisch hochinteressantes Wohnambiente. Der Bezug ist nach Vereinbarung flexibel möglich.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine gehobene Materialauswahl und exklusive, millimetergenau eingepasste Schreinereinbauten, die im Kaufpreis bereits enthalten sind.

Das Entree: Ein einladender, heller Flur mit stilvollem Rundbogen und integrierten Deckenspots empfängt Sie. Der maßangefertigte, deckenhohe und extra tiefe Schreinerschrank

(Tiefe: 65 cm, Breite: 90 cm) in modernem Hochglanz-Weiß bietet ein Maximum an dezentem Stauraum.

Wohn- & Schlafbereich: Im Schlafzimmer sorgt ein architektonisch markantes Giebelfenster, das bis in die extra hohe Dachspitze reicht, für ein außergewöhnliches Raumgefühl. Ein moderner Deckenventilator garantiert ein perfekt temperiertes Wohlfühlklima im Sommer. Das dritte Zimmer (Büro/Kinderzimmer) wurde ebenfalls durch maßgeschneiderte Schreinerschränke unter den Schrägen optimiert, wodurch wertvoller Nutzwert auf Flächen geschaffen wurde, die offiziell gar nicht zur Wohnfläche zählen.

Küche: Die maßgefertigte Einbauküche befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist mit hochwertigen Markengeräten (Neff, Siemens-Bosch) ausgestattet. Oberhalb des Elektroherds kann bei Bedarf eine Dunstabzugshaube installiert werden. Zwei vor ca. 10 Jahren neu installierte Velux-Dachfenster garantieren optimales Tageslicht und beste Belüftung. Der Raum unter der Schräge ist perfekt für Küchengeräte und einen zusätzlichen Gefrierschrank nutzbar.

Fenster & Rollläden: Alle Fenster und Balkontüren wurden vor ca. 13 Jahren umfassend erneuert und sind durchgehend als wärmeisolierte Doppelglasfenster ausgeführt (pflegeleichte Kunststoffrahmen mit außenliegenden, robusten Aluminiumblenden). Sämtliche Fenster verfügen über Aluminium-Rollläden, wobei die großen Elemente an den Balkontüren komfortabel elektrisch per Knopfdruck bedienbar sind. Bodenbeläge: Hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen in Küche und Flur; Laminatboden in allen Wohn- und Schlafräumen.

Die Balkone (Ruhige Lage mit Grünblick): Die Wohnung verfügt über gleich zwei Außenbereiche, die vor ca. 13 Jahren kernsaniert wurden: Ein sonniger Südbalkon (ca. 6,3 m²) am Schlafzimmer sowie eine großzügige Südwest-Balkonterrasse (ca. 8 m²) mit Gelenkarmmarkise am Wohnzimmer. Die Außenbereiche sind zu einem reinen, verkehrsfreien Fußgängerweg für Einwohner und der gegenüberliegenden Wohnbebauung orientiert. Wie auf dem Foto ersichtlich, sorgt der dicht gewachsene, hohe Hecken- und Baumbestand direkt neben und hinter dem Gebäude für einen natürlichen seitlichen Sichtschutz. Zusätzlich grenzt rechts neben dem Haus eine parkähnliche, angelegte Grünfläche an. Diese schirmt insbesondere die große Balkonterrasse am Wohnzimmer seitlich hervorragend ab, was eine angenehme Privatsphäre garantiert.

Keller & Technik: Ein eigener, gemauerter und abschließbarer Kellerraum mit Fenster (ca. 12 m²). Kabelanschluss für Fernsehen und schnelles Internet ist vorhanden (ideal für Home-Office). Im Haus stehen zudem ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein separater Raum zum Trocknen der Wäsche zur Verfügung.

Der XXL-Premium-Stellplatz: Zur Wohnung gehört ein außergewöhnlich großer Tiefgaragen-Einzelstellplatz (№ 25) direkt am Eingang der Garage. Als Eckstellplatz konzipiert, bietet er mit einer phänomenalen Breite von ca. 3,90 m und einer Länge von 5,00 m maximalen Komfort für SUVs oder Familienautos (bequemes Öffnen aller Türen) sowie zusätzlichen Platz für Fahrräder oder ein Motorrad. Die gesamte Tiefgarage wurde 2023 aufwendig kernsaniert (keinerlei Sanierungsstau) und bereits mit der technischen Grundvorbereitung für E-Ladestationen (Wallboxen) ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis vom 16. Oktober 2023, Klasse C, Endenergieverbrauch: 85,3 kWh/(m²·a), wesentlicher Energieträger: Erdgas. Der Ausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Besichtigungstermine:

Erstbesichtigungen können nach vorheriger Absprache durchgeführt werden. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Nachricht unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Wir setzen uns zeitnah mit Ihnen in Verbindung, um einen individuellen Einzeltermin zu vereinbaren.

Rechtlicher Hinweis:

Dieses Online-Inserat dient lediglich der ersten Information und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Der Verkauf der Immobilie erfolgt von privat unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung. Der Ausschluss gilt nicht für Schadensersatzansprüche aus grob fahrlässiger bzw. vorsätzlicher Verletzung von Pflichten des Verkäufers sowie bei der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Maßgeblich und rechtlich bindend sind ausschließlich die Vereinbarungen im später abzuschließenden, notariell beurkundeten Kaufvertrag.

Lage

Erstklassige Infrastruktur in Karlsfeld bei München.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage, fußläufig zur Karlsfelder Mitte. Die Lebensqualität zeichnet sich hier durch die perfekte Balance aus urbaner Anbindung und einer geschützten, ruhigen Wohnatmosphäre durch die reine Innenhof-Ausrichtung der Wohn- und Außenbereiche aus:

Mobilität: Nur 2 Minuten Fußweg trennen Sie von der nächsten Bushaltestelle. Von dort aus besteht eine direkte Taktung nach Dachau sowie zum S-Bahnhof mit schnellem Anschluss in die Münchner Innenstadt – ideal für Berufspendler.

Nahversorgung: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter verschiedene Supermärkte, Discounter, Drogerien, Ärzte und Apotheken sowie das GZK Gesundheitszentrum Karlsfeld sind bequem zu Fuß erreichbar.

Wirtschaft & Freizeit: Die großen Arbeitgeber der Region wie MAN und MTU liegen in direkter Nachbarschaft. Für den Freizeitausgleich sorgen lokale Sportvereine und das nahegelegene, beliebte Erholungsgebiet Karlsfelder See, welches in wenigen Minuten erreichbar ist.

Bildung: Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen sowie das moderne, neu errichtete Gymnasium Karlsfeld befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind für Kinder sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



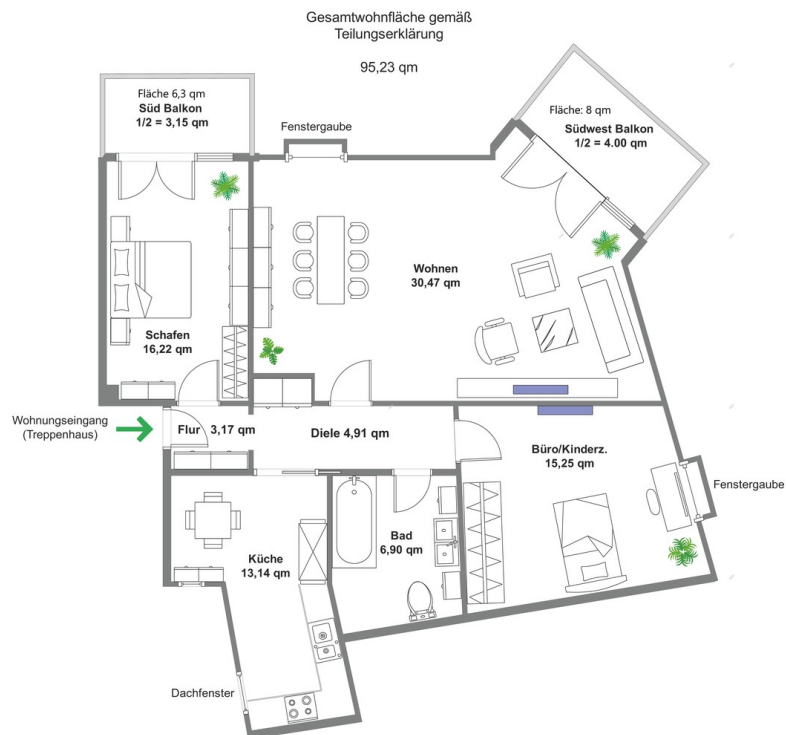
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.03.2034

Registriernummer: BY-2024-004977222

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Falkenstraße 2-6 85757 Karlsfeld		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1987		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl der Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.843,2 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)

Markus Rummel
Kaminkehrermeister & Energieberater (HWK)
Waldstraße 20
92318 Neumarkt i. d. OPf.

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 07.03.2024

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 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

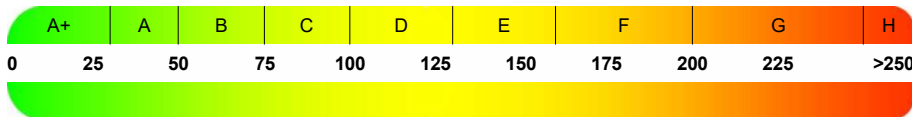
Registriernummer:

BY-2024-004977222

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 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 ³ 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 ³
 - 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

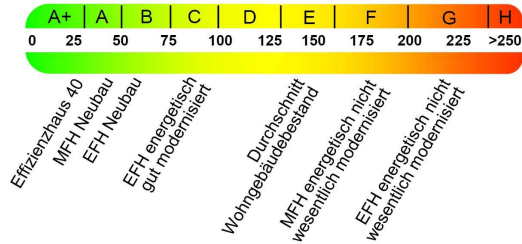
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	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

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Mehrfachnennung 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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

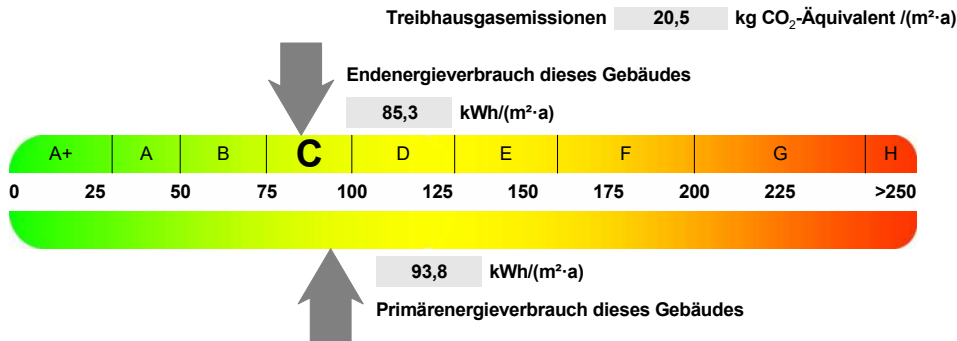
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-004977222

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

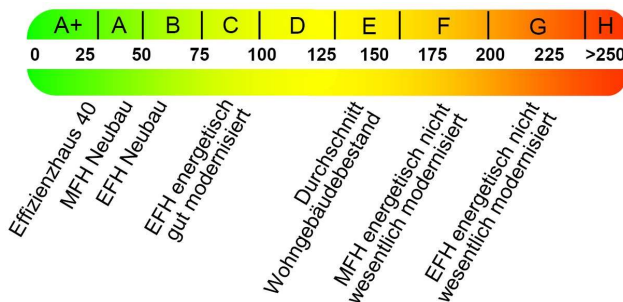
85,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2018	30.06.2022	Erdgas E	1,10	618017	147456	470561	1,02

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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises