

Exposé

Einfamilienhaus in Buxheim

**Exkl. Anwesen in Buxheims Spitzenlage:
Haus+Gartenwhg., 331 m², über 1.000 m² Grund, Pool,
KfW-40EE**



Objekt-Nr. OM-466049

Einfamilienhaus

Vermietung: **5.590 € + NK**

Ansprechpartner:
Lorenz Gögler

Am Illergries 17
87740 Buxheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	15.366 €
Grundstücksfläche	1.050,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.09.2026
Zimmer	10,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	331,50 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	118,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Garagen	2
Nebenkosten	450 €	Stellplätze	4
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	550 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht das gesamte Anwesen Am Illergries 17 in 87740 Buxheim: Haupthaus mit ca. 237 m² Wohnfläche plus separate Gartenwohnung mit ca. 94,5 m² Wohnfläche. Zusammen entstehen ca. 331 m² Wohnfläche + 73 m² Nutzfläche auf einem über 1.000 m² großen Grundstück in einer der besten Lagen Buxheims. Das Anwesen bietet zwei Balkone, großzügige Terrassen, Westgarten, ca. 10 x 4 m Pool, Outdoorküche, Doppelgarage und KfW-40EE-Energiekonzept.

Video Außenanlage unter Youtube Titel: Video Außenanlagen Am Illergries 17

Vermietet wird das gesamte Objekt besteh. aus einem großzügigen Haupthaus und einer separaten Gartenwohnung. Dadurch eignet sich das Anwesen ideal für Familien mit hohem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten, Au-pair, Gäste oder Mieter, mit Focus auf flex. Raumstruktur.

Das Haupthaus bietet ca. 237 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereiche, ein Schlafzimmer, ein Gast-/Bürobereich, ein großes Bad, separates WC sowie Diele und Windfang. Im Obergeschoss befinden sich weitere private Zimmer, Bad, Abstellbereich, Flur sowie zwei Balkone: ein Ostbalkon und ein Westbalkon. Der Ostbalkon bietet einen schönen Außenbereich für den Morgen, der Westbalkon ergänzt den Wohnkomfort mit Ausrichtung zur Abendsonne.

Die separate Gartenwohnung bietet ca. 94,5 m² Wohnfläche mit Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen, Bad, Abstellbereich, Flur und Windfang. Sie verfügt über eine großzügige private Terrasse und einen eigenen Gartenanteil von ca. 250 m². Damit eignet sich die Gartenwohnung ideal für Familienangehörige, Gäste, erwachsene Kinder, Au-pair, Personal oder als hochwertiger separater Wohnbereich.

Zusammen bietet das Anwesen ca. 331 m² Wohnfläche sowie 73 m² zusätzliche hochwertige Keller- und Abstellflächen und eine Doppelgarage. Die Immobilie wird umfassend kernsaniert und erhält Neubaucharakter. Die Ausstattung ist hochwertig und zeitlos geplant: Einbauküchen mit Keramikarbeitsplatten, Kochinseln, großformatige Fliesen 120 x 120 cm, hochwertige Badarmaturen, moderne Bäder, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, automatische Beschattung und große Fensterflächen.

Der Außenbereich ist eines der stärksten Merkmale des Anwesens. Das über 1.000 m² große Grundstück liegt in erhöhter Hanglage am Ortsrand und öffnet sich zum Westen. Das Haupthaus verfügt über eine großzügige Westterrasse, einen großen Westgarten, eine hochwertige Outdoorküche und einen ca. 10 x 4 Meter großen Pool mit moderner Pooltechnik. Ergänzt wird das Außenkonzept, welches durch einen renommierten Landschaftsarchitekten erarbeitet wurde, durch die private Terrasse und den Gartenanteil der Gartenwohnung sowie die beiden Balkone im Obergeschoss des Haupthauses.

Energetisch befindet sich das Anwesen auf einem sehr hohem Niveau: KfW-40EE, Geothermie, PV-Anlage mit ca. 25 kW, Speicher, Mieterstrommodell, Fußbodenheizung und Lüftungsanlage. Dadurch verbindet das Anwesen exklusives Wohnen mit sehr niedrigen laufenden Energiekosten.

Video Außenanlage unter Youtube folgende Adresse in Adresszeile kopieren: youtu.be/4wNM7OdQz98?si=W9nQfQaTzbRe2fm_

Ausstattung

In einer der begehrtesten Ortsrandlagen von Buxheim wird ein Anwesen zur Langzeitmiete angeboten, das in dieser Kombination kaum auf dem Markt zu finden ist: hochwertig kernsaniert, energetisch auf Premium-Niveau, außergewöhnlich großzügig und mit einem Außenbereich, der privates Wohnen auf ein besonderes Niveau hebt.

Das Anwesen am Illergries 17 besteht aus einem großzügigen Haupthaus über Erdgeschoss und Obergeschoss/Dachgeschoss sowie einer separat nutzbaren Einliegerwohnung im Untergeschoss. Insgesamt stehen ca. 331,47 m² Wohnfläche zur Verfügung, ergänzt durch umfangreiche Zubehör-, Keller-, Technik- und Garagenflächen. Damit eignet sich das Anwesen ideal für Familien mit gehobenem Platzbedarf, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach,

für Mehrgenerationenwohnen oder für ein repräsentatives Zuhause mit separatem Gäste-, Au-pair-, Personal- oder Homeoffice-Bereich.

Die Ausstattung ist konsequent hochwertig. Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung wurde das Haus technisch und energetisch auf ein modernes Premium-Niveau gebracht: KfW-40-Standard, Geothermie mit Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung im gesamten Haus schaffen ein sehr angenehmes Raumklima bei außergewöhnlich effizientem Betrieb.

Die Wohnräume sind geprägt von hochwertigen, großformatigen keramischen Bodenbelägen, klarer Architektur und einer ruhigen, wertigen Materialität. Eine Heizkaminanlage ergänzt die moderne Gebäudetechnik um ein atmosphärisches Highlight.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Küchen: Das Haupthaus erhält eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Muldenlüfter und hochwertigen keramischen Arbeitsplatten. Auch die Einliegerwohnung ist mit einer hochwertigen Küche samt keramischer Arbeitsfläche und Muldenlüfter ausgestattet.

Der Außenbereich ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal: Ein großzügiger Pool mit ca. 10 x 4 m, eine Outdoor-Küche, mehrere Freisitze und das ca. 1.000 m² große Grundstück schaffen ein privates Wohn- und Freizeitambiente, das im Raum Buxheim/Memmingen zur Miete nur sehr selten verfügbar ist.

Die Lage verbindet Ruhe, Diskretion und hervorragende Erreichbarkeit. Die Ortsrandlage mit unverbaubarem Blick auf eine Anhöhe, die Nähe zu Memmingen sowie die sehr gute Anbindung an die Autobahnachsen A7 und A96 machen dieses Anwesen zu einer außergewöhnlichen Adresse im Unterallgäu.

Ausstattung

ca. 331,47 m² Wohnfläche gesamt

Haupthaus ca. 236,98 m² Wohnfläche

Einliegerwohnung ca. 94,49 m² Wohnfläche

ca. 118,07 m² Zubehörflächen, zzgl. Technik-/Allgemeinflächen

ca. 1.050 m² Grundstück

Haupthaus über EG und OG/DG

separate Einliegerwohnung im UG/Gartengeschoss

KfW-40-Standard

Geothermie / Erdwärmepumpe

kontrollierte Wohnraumlüftung

Fußbodenheizung im gesamten Haus

hochwertige, großformatige keramische Bodenbeläge

hochwertige Einbauküchen

Pool ca. 10 x 4 m

Outdoor-Küche

mehrere Freisitze / Terrassenbereiche / Balkone

2 Garagenplätze

4 Außenstellplätze

Wallboxen

ruhige Ortsrandlage

unverbaubarer Blick auf eine Anhöhe

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die hochwertige Ausstattung, die Küchen, die Garagen-/Stellplatzsituation sowie die Nutzung von Pool, Outdoor-Küche und Außenbereichen sind in der angebotenen Kaltmiete berücksichtigt. Die laufenden Nebenkosten werden nach Verbrauch bzw. Betriebskonzept festgelegt.

Die Vermietung erfolgt bevorzugt langfristig - mindestens jedoch 2 Jahre.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung mit Personenanzahl, gewünschtem Mietbeginn, beruflicher Situation und geplanter Nutzung des Anwesens.

Sehr günstige Stromkosten durch Mieterstrommodell

Auf den Visualisierungen abgebildete Möbel etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind nicht enthalten.

Lage

Die Lage am Illergries zählt zu den besten Wohnlagen Buxheims. Das Grundstück liegt ruhig, grün und erhöht am Ortsrand, in unmittelbarer Nähe zur Iller und zum Iller-Radweg. Der Iller-Radweg liegt ca. 100 Meter entfernt; Tennisanlage und Sportplatz befinden in ca. 400 Metern Entfernung.

Buxheim ist einer der begehrtesten Wohnorte im direkten Umfeld von Memmingen. Der Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindertagesstätte, Grundschule, Gymnasium, Nahversorgung, ärztlicher Versorgung, Vereinen und einem aktiven Ortsleben. Die Buxheimer Weiher, die Iller, Rad- und Wanderwege sowie der Walderlebnispfad bieten ein außergewöhnlich attraktives Freizeit- und Naherholungsumfeld.

Auch beruflich ist die Lage sehr interessant. Memmingen, der neue Gesundheitscampus, das Klinikum, die Innenstadt sowie die Autobahnanbindungen A7 und A96 sind gut erreichbar. Damit eignet sich das Anwesen besonders für Familien, Ärzte, Unternehmer, Führungskräfte und anspruchsvolle Mieter, die hochwertiges Wohnen mit Natur, Ruhe und guter Anbindung verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EXKLUSIVE ARMATUREN – HANSA GENESIS Farbe: Bronze gebürstet



Waschtischarmatur
verschiedene Größen



Duschsystem
mit Kopfbrause



Handtuchhalter
Wandmontage



Wandhaken

ELEGANTE BADMÖBEL – ZEITLOSES DESIGN

Waschtischunterschränke in Eiche Natur mit Keramik-Waschtisch



60 cm



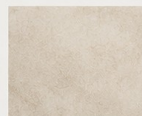
80 cm



120 cm Doppelwaschtisch

HOCHWERTIGE FLIESEN – ATRIO LIGHT 120x120

Von Mykonos Ceramica – für Innen- und Außenbereiche



Größformatige Fliesen
120 x 120 cm

Für Innen- und
Außenbereiche

Zeitloses Design &
hochwertige Materialien

Exklusiver Wohnkomfort
auf höchstem Niveau

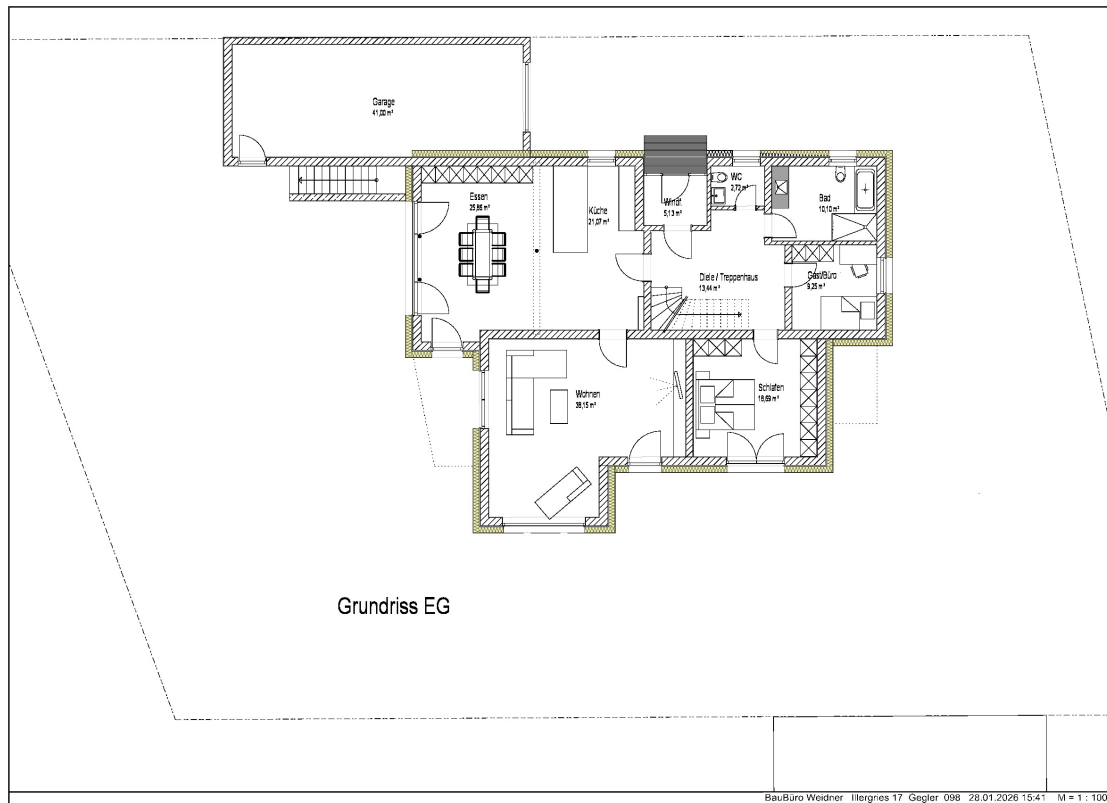
Exposé - Galerie



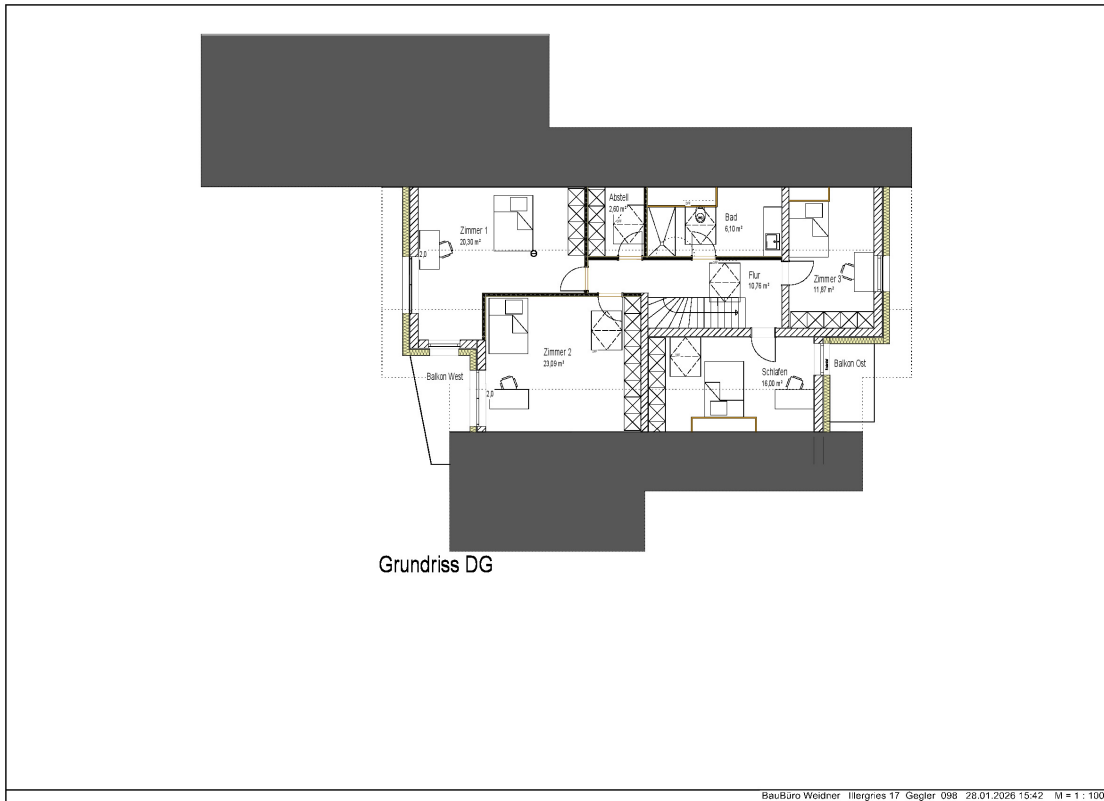
Exposé - Galerie



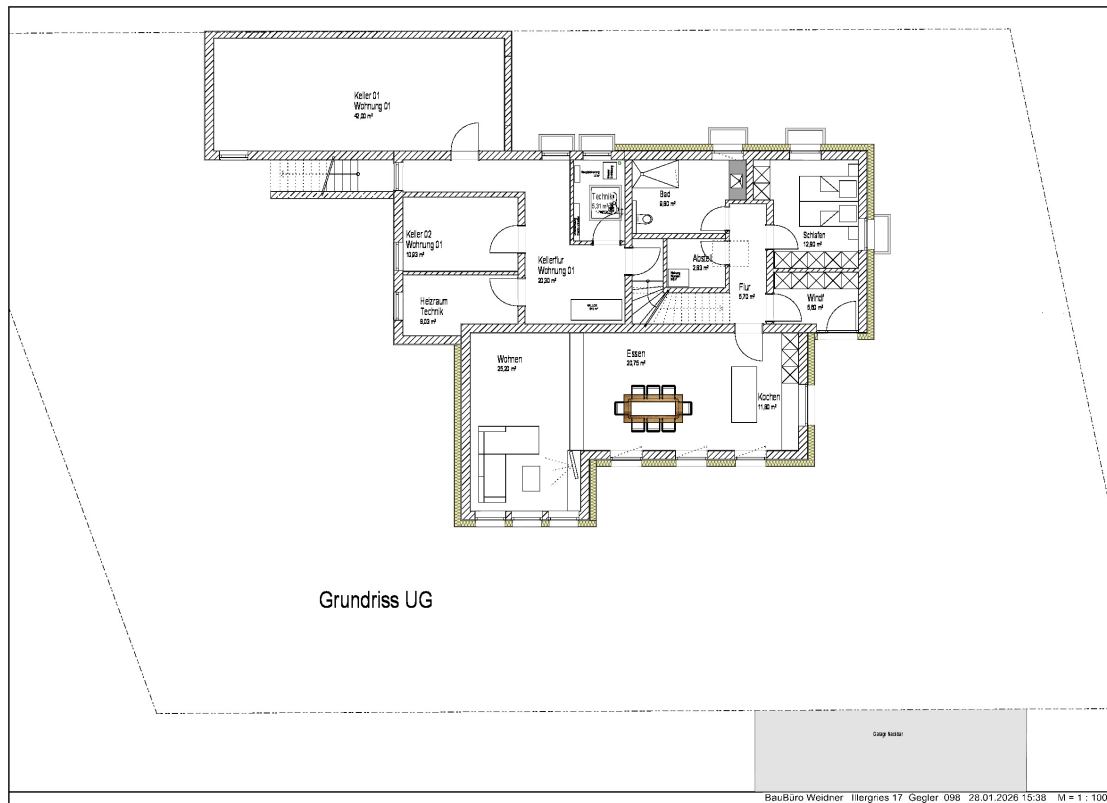
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächen Berechnung

Projekt: Am Illergries 17 87740 Buxheim
Ersteller: BauBüro Weidner Wagnerstraße 8a 87700 Memmingen
Datum / Zeit: 28. Januar 2026

Bezeichnung	Funktion	Raum	Faktor	Fläche	Fläche nach WoFIV [m²]
Wohnflächen Wohnungen 01 u 02					
Wohnung 01 EG					
		Windfang	0,97	5,29	5,13
		WC	0,97	2,80	2,72
		Bad	0,97	19,27	18,69
		Gast/Büro	0,97	9,54	9,25
		Schlafen	0,97	19,27	18,69
		Wohnen	0,97	39,33	38,15
		Terrasse überdacht	0,5	6,97	3,49
		Essen	0,97	26,66	25,86
		Kochen	0,97	21,72	21,07
Summe Wohnfläche Wohnung 01 EG					143,05
Wohnung 01 OG					
		Flur	0,97	11,09	10,76
		Abstellraum	0,97	2,68	2,60
		Bad	0,97	6,29	6,10
		Zimmer 3	0,97	12,24	11,87
		Schlafen	0,97	16,49	16,00
		Balkon Ost	0,5	3,23	1,62
		Zimmer 2	0,97	23,80	23,09
		Balkon West	0,5	3,20	1,60
		Zimmer 1	0,97	20,93	20,30
Summe Wohnfläche Wohnung 01 OG					93,93
Summe Wohnfläche Wohnungen 01					236,98

Exposé - Grundrisse

Wohnflächen Berechnung

Projekt: Am Illergries 17 87740 Buxheim
Ersteller: BauBüro Weidner Wagnerstraße 8a 87700 Memmingen
Datum / Zeit: 28. Januar 2026

Bezeichnung	Funktion	Raum	Faktor	Fläche	Fläche nach WoFIV [m²]
Wohnung 02 UG					
		Windfang	0,97	5,77	5,60
		Kochen	0,97	12,17	11,80
		Essen	0,97	21,39	20,75
		Wohnen	0,97	25,98	25,20
		Flur	0,97	5,88	5,70
		Abstell	0,97	2,92	2,83
		Bad	0,97	10,10	9,80
		Schlafen	0,97	13,20	12,80
Summe Wohnfläche Wohnung 02 UG					94,49

Summe Wohnfläche Wohnungen 02 94,49

Summe aller Wohnfläche Wohnungen 01 u 02 331,47

Zubehörfächen zu Wohnung 01

		Kellerflur 01	0,97	20,93	20,30
		Keller 01 Whng 01	0,97	43,30	42,00
		Keller 02 Whng 01	0,97	11,27	10,93
		Garage Whng 01	0,97	43,30	42,00

Summe Zubehörfächen zu Wohnung 01 115,24

Zubehörfächen zu Wohnung 02

		Abstellraum Whng 02 UG	0,97	2,92	2,83
--	--	------------------------	------	------	------

Summe Zubehörfächen zu Wohnung 02 2,83

Exposé - Grundrisse

Projekt: Am Illergries 17 87740 Buxheim
Ersteller: BauBüro Weidner Wagnerstraße 8a 87700 Memmingen
Datum / Zeit: 28. Januar 2026

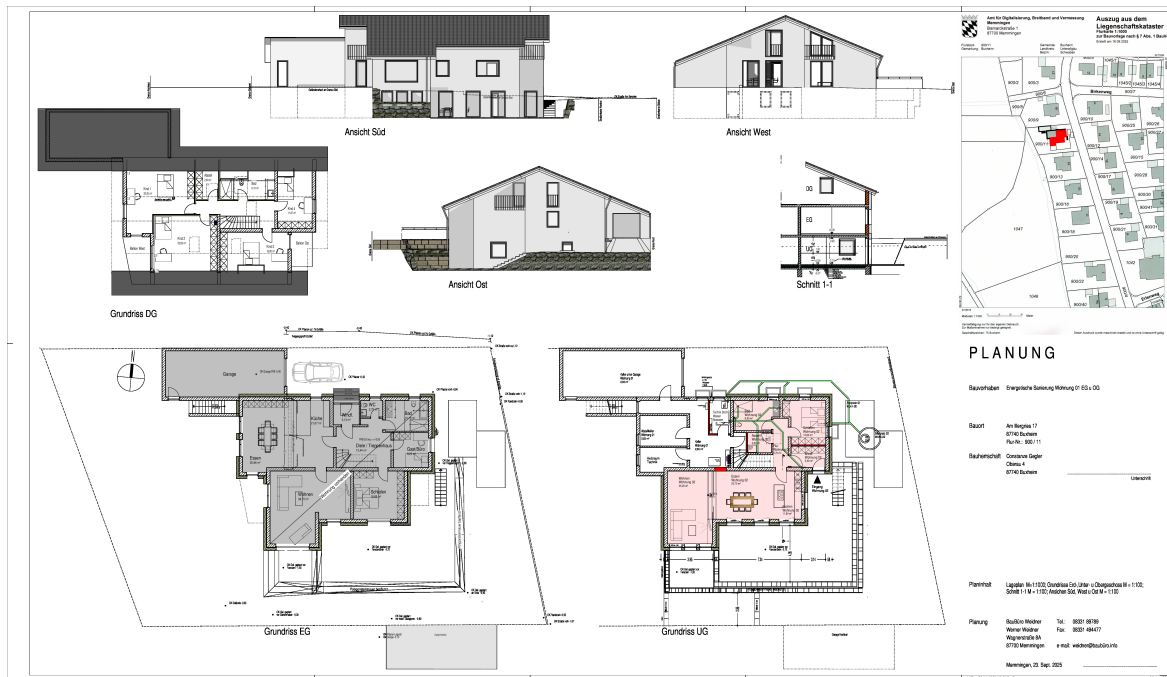
Allgemeinflächen

Keller Heizraum Technik UG	0,97	8,28	8,03
Kellerflur 01	0,97	20,93	20,30
Technik	0,97	5,47	5,31

Summe Allgemeinflächen **33,64**

aufgestellt am 28.01.2026

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Hochwertige Ausstattung

illergries.
exklusives wohnen



Edles Design, erstklassige Materialien und hochwertige Verarbeitung schaffen ein Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

EXKLUSIVE ARMATUREN – HANSA GENESIS

Farbe: Bronze gebürstet



Waschtischarmatur
verschiedene Größen



Duschsystem
mit Kopfbrause



Handtuchhalter
Wandmontage



Wandhaken

ELEGANTE BADMÖBEL – ZEITLOSES DESIGN

Waschtischunterschänke in Eiche Natur mit Keramik-Waschtisch



60 cm



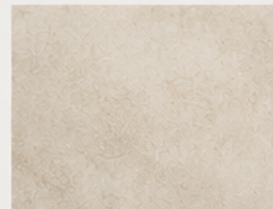
80 cm



120 cm Doppelwaschtisch

HOCHWERTIGE FLIESEN – ATRIO LIGHT 120x120

Von Mykonos Ceramica – für Innen- und Außenbereiche



Großformatige Fliesen
120 x 120 cm



Für Innen- und
Außenbereiche



Zeitloses Design &
hochwertige Materialien



Exklusiver Wohnkomfort
auf höchstem Niveau

Hochwertige Ausstattung

illergries.
exklusives wohnen



Edles Design, erstklassige Materialien und hochwertige Verarbeitung schaffen ein Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

EXKLUSIVE ARMATUREN – HANSA GENESIS

Farbe: Bronze gebürstet



Waschtischarmatur
verschiedene Größen



Duschsystem
mit Kopfbrause



Handtuchhalter
Wandmontage



Wandhaken

ELEGANTE BADMÖBEL – ZEITLOSES DESIGN

Waschtischunterschranke in Eiche Natur mit Keramik-Waschtisch



60 cm



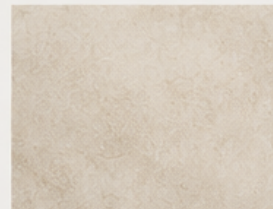
80 cm





120 cm Doppelwaschtisch


HOCHWERTIGE FLIESEN – ATRIO LIGHT 120x120


Von Mykonos Ceramica – für Innen- und Außenbereiche



 Großformatige Fliesen
120 x 120 cm

 Für Innen- und
Außenbereiche

 Zeitloses Design &
hochwertige Materialien

 Exklusiver Wohnkomfort
auf höchstem Niveau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **27.01.2036**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse	Im Illergries 17 87740 Buxheim	
Gebäudeteil ²	Wohnhaus	
Baujahr Gebäude ³	1985	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}		
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	215,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" 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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" 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)

Werner Weidner
BauBüro Weidner
Wagnerstraße 8a
87700 Memmingen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **28.01.2026**

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

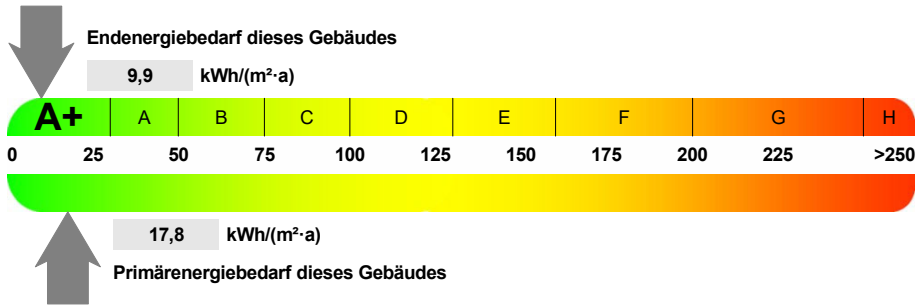
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **5,5** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **17,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **151,9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert **0,26** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** 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]

9,9 kWh/(m²·a)

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

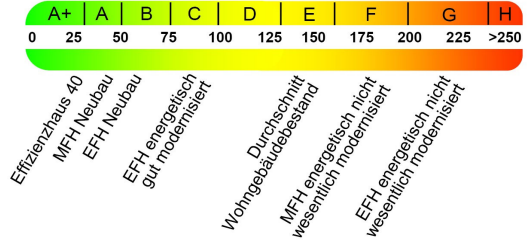
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 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 Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸	

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-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

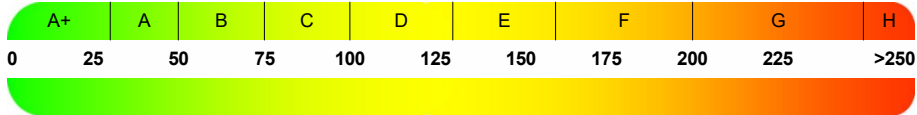
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



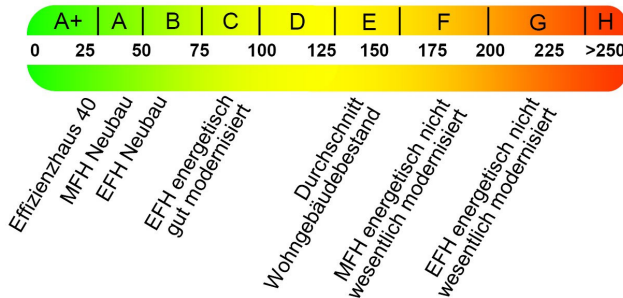
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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 erneuerbaren 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

Wohnflächen Berechnung

Projekt: Am Illergries 17 87740 Buxheim
Ersteller: BauBüro Weidner Wagnerstraße 8a 87700 Memmingen
Datum / Zeit: 28. Januar 2026

Bezeichnung	Funktion	Raum	Faktor	Fläche	Fläche nach WoFIV [m²]
Wohnflächen Wohnungen 01 u 02					
Wohnung 01 EG					
		Windfang	0,97	5,29	5,13
		WC	0,97	2,80	2,72
		Bad	0,97	19,27	18,69
		Gast/Büro	0,97	9,54	9,25
		Schlafen	0,97	19,27	18,69
		Wohnen	0,97	39,33	38,15
		Terrasse überdacht	0,5	6,97	3,49
		Essen	0,97	26,66	25,86
		Kochen	0,97	21,72	21,07
Summe Wohnfläche Wohnung 01 EG					143,05
Wohnung 01 OG					
		Flur	0,97	11,09	10,76
		Abstellraum	0,97	2,68	2,60
		Bad	0,97	6,29	6,10
		Zimmer 3	0,97	12,24	11,87
		Schlafen	0,97	16,49	16,00
		Balkon Ost	0,5	3,23	1,62
		Zimmer 2	0,97	23,80	23,09
		Balkon West	0,5	3,20	1,60
		Zimmer 1	0,97	20,93	20,30
Summe Wohnfläche Wohnung 01 OG					93,93
Summe Wohnfläche Wohnungen 01					236,98

Wohnflächen Berechnung

Projekt: Am Illergries 17 87740 Buxheim
Ersteller: BauBüro Weidner Wagnerstraße 8a 87700 Memmingen
Datum / Zeit: 28. Januar 2026

Bezeichnung	Funktion	Raum	Faktor	Fläche	Fläche nach WoFIV [m²]
Wohnung 02 UG					
		Windfang	0,97	5,77	5,60
		Kochen	0,97	12,17	11,80
		Essen	0,97	21,39	20,75
		Wohnen	0,97	25,98	25,20
		Flur	0,97	5,88	5,70
		Abstell	0,97	2,92	2,83
		Bad	0,97	10,10	9,80
		Schlafen	0,97	13,20	12,80
Summe Wohnfläche Wohnung 02 UG					94,49
Summe Wohnfläche Wohnungen 02					94,49
Summe aller Wohnfläche Wohnungen 01 u 02					331,47
Zubehörf Flächen zu Wohnung 01					
		Kellerflur 01	0,97	20,93	20,30
		Keller 01 Whng 01	0,97	43,30	42,00
		Keller 02 Whng 01	0,97	11,27	10,93
		Garage Whng 01	0,97	43,30	42,00
Summe Zubehörf Flächen zu Wohnung 01					115,24
Zubehörf Flächen zu Wohnung 02					
		Abstellraum Whng 02 UG	0,97	2,92	2,83
Summe Zubehörf Flächen zu Wohnung 02					2,83

Projekt: Am Illergries 17 87740 Buxheim
Ersteller: BauBüro Weidner Wagnerstraße 8a 87700 Memmingen
Datum / Zeit: 28. Januar 2026

Allgemeinflächen

	Keller Heizraum Technik UG	0,97	8,28	8,03
	Kellerflur 01	0,97	20,93	20,30
	Technik	0,97	5,47	5,31

Summe Allgemeinflächen **33,64**

aufgestellt am 28.01.2026