

Exposé

Wohnung in Parsdorf

Bezugsfertige 2-Zimmer-Gartenwohnung in KfW-40-QNG-Neubau | Vaterstetten-Parsdorf - WE 01



Objekt-Nr. OM-466422

Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
Günter Haslreiter

85599 Parsdorf
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2026 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | Erstbezug |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 57,20 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 3,30 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 22.500 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Hausgeld mtl. | 256 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive, bezugsfertige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem hochwertigen Neubau-Mehrfamilienhaus in Vaterstetten-Parsdorf. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine großzügige Terrasse sowie einen eigenen Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht von ca. 95,5 m². Sie bietet damit ein besonderes Wohngefühl mit viel Freiraum im Grünen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den privaten Garten. Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine bereits eingebaute, hochwertig ausgestattete und in schwarz-weiß gehaltene Einbauküche runden das attraktive Wohnangebot ab.

Die Wohnung vereint modernes Wohnambiente mit der Ruhe und Lebensqualität einer ländlichen Umgebung und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit insgesamt zwölf Wohneinheiten. Ein Personenaufzug verbindet alle Geschosse von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss und sorgt für einen komfortablen Zugang zu allen Stockwerken. Auf dem rund 1.064 m² großen Grundstück entstanden neben den Wohnungen eine Tiefgarage mit Einzelstellplätzen, zusätzliche Außenstellplätze, Fahrradabstellflächen sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich mit Kinderspielplatz.

Zum Angebot gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz, der für 22.500 € zusätzlich zum Kaufpreis zu erwerben ist. Alternativ stehen auf dem Grundstück Außenstellplätze (je 15.000 €) zur Verfügung.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung und Ausführung auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Wohnkomfort gelegt. Das Gebäude wurde in innovativer Holz- und Beton-Hybridbauweise errichtet. Die Außen- und Wohnungstrennwände bestehen aus Massivholz und sorgen für ein angenehmes Raumklima sowie hervorragende energetische Eigenschaften.

Die Wohnanlage ist nach den Standards des BIRN-Zertifikats konzipiert und erfüllt den anspruchsvollen KfW-40-QNG-Standard. Dies steht für besonders energieeffizientes und klimafreundliches Bauen und trägt langfristig zu niedrigen Betriebskosten bei.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, nachhaltiger Bauweise, moderner Architektur und der attraktiven, naturnahen Lage macht diese Wohnung zu einer wertstabilen Investition mit hervorragenden Zukunftsperspektiven.

Für Kapitalanleger gibt es eine steuerliche Förderung AFA: Degressive AFA und Sonder-AFA. Weitere Informationen hierzu auf Anfrage.

Ausstattung

Ausstattung:

- Hochwertige Ausstattung für komfortables Wohnen
- umweltfreundliche und innovative Holz- und Beton-Hybridbauweise (KfW 40 QNG-Standard)
- Degressive und Sonder-AFA für Kapitalanleger (Weitere Informationen hierzu auf Anfrage)
- Terrasse und Gartenanteil mit ca. 95,50m² (Sondernutzungsrecht)
- Fenster und Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrisch betriebenen Rollläden
- Dielenparkett, Eiche geölt, in den Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug im Bad und im Flur
- Duschbad mit hochwertiger Sanitärausstattung bestehend aus Dusche, Waschbecken, WC

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Moderne Einbauküche – mit Siemens-Elektrogeräten hochwertig ausgestattet
- Waschmaschinenstellplatz mit Anschluss im Waschraum im Kellergeschoss
- Gegensprechanlage
- abschließbare Kellerabteile
- Tiefgaragen-Stellplatz oder/und Außenstellplatz auf Wunsch
- Aufzug
- Gemeinschaftsgarten mit Sitzgelegenheit und Spielplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

IMPRESSUM

Angaben gemäß § 5 TMG

Haslreiter BauConsulting GmbH

Sammarei 13

94496 Ortenburg

Geschäftsführer: Günter Haslreiter

Registergericht: Amtsgericht Passau

Handelsregister: HRB 9019

Steuernummer: 153/128/11453

Inhaltlich verantwortlich gemäß § 10 Absatz 3 MDSStV: Günter Haslreiter

Lage

Parsdorf: Ländliche Umgebung und ausgezeichnete Infrastruktur

Das neu erbaute Wohnhaus mit zwölf Wohneinheiten und einer Tiefgarage liegt in ruhiger und naturnaher Lage in Parsdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Vaterstetten.

Parsdorf liegt ca. 15 km östlich der bayerischen Landeshauptstadt München und direkt an die A94 angebunden. Das Autobahnkreuz München-Ost ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Im Ort finden Sie mit dem Gewerbegebiet Parsdorf sowie dem Outlet Center Parsdorf City hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.

Restaurants, der Kindergarten und die Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken sowie weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbargemeinden.

Die Umgebung ist ländlich und der nahe Ebersberger Forst mit seinen zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet schöne Möglichkeiten für Sport und Erholung. Auch der Wildpark Poing oder die MAXXARENA in Kirchheim garantieren Freizeitspaß.

Mit dem Auto sind es ca. 5 Minuten zur Messe München. In die Münchner Innenstadt sind es knapp 25 Minuten. In ebenfalls 25 Minuten erreicht man über die Flughafentangente den Münchner Flughafen.

Die S-Bahn fährt ab Baldham oder Grub in ca. 25 Minuten in die Münchner Innenstadt. Zu beiden S-Bahn-Stationen besteht eine gute ÖPNV-Busanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 20,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnraum mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnraum + Terrasse



Duschbad

Exposé - Galerie



Terrasse + Garten



Außenansicht Garten WE 1

Exposé - Galerie



Außenansicht Straßenseite



Außenansicht Rückseite

Exposé - Galerie



Hauseingang



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

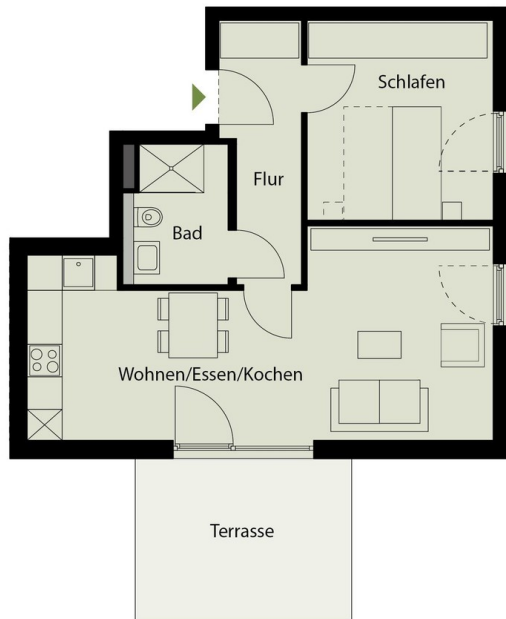
Purfingerstraße, Parsdorf

Freiflächengestaltungsplan



Freiflächen

Exposé - Grundrisse



Purfingerstraße, Parsdorf

Wohnfläche Wohnung 1, EG

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 29,10 m ² |
| Schlafen | 12,70 m ² |
| Bad | 4,80 m ² |
| Flur | 6,60 m ² |
| Terrasse (33 %) | 4,00 m ² |
| Gesamt | 57,20 m² |

+ Abstellraum KG 3,30 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben.



Maßstab 1 : 100 - 1 cm = 1 m

Grundriss WE 01



Purfingerstraße, Parsdorf

| | |
|------------------------|---------------------|
| Abstellräume KG | |
| Abstell zu WE 1 | 3,30 m ² |
| Abstell zu WE 2 | 3,30 m ² |
| Abstell zu WE 3 | 3,30 m ² |
| Abstell zu WE 4 | 3,30 m ² |
| Abstell zu WE 5 | 3,30 m ² |
| Abstell zu WE 6 | 3,30 m ² |
| Abstell zu WE 7 | 3,25 m ² |
| Abstell zu WE 8 | 3,25 m ² |
| Abstell zu WE 9 | 3,25 m ² |
| Abstell zu WE 10 | 3,25 m ² |
| Abstell zu WE 11 | 2,60 m ² |
| Abstell zu WE 12 | 2,60 m ² |

Alle Angaben sind Zirka-Angaben.



Maßstab 1 : 100 - 1 cm = 1 m

Grundriss TG und Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 04.02.2036

Registriernummer: BY-2026-006198573

1

Gebäude

| | | |
|---|---|--|
| Gebäudetyp | freistehendes Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | Purfinger Str. 7 85599 Parsdorf/Hergolding | |
| Gebäudeteil ² | Wohngebäude | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2025 Leichtbau | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 2025 Wärmepumpe | |
| Anzahl der Wohnungen | 12 | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 941,5 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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ing.-Büro Placht & Partner GmbH

Schwanthalerstr. 39
80336 München

Unterschrift des Ausstellers

DIPL.-ING. PLACHT + PARTNER GMBH
INGENIEURE FÜR BAUWESEN
SCHWANTHALERSTR. 39 • 80336 MÜNCHEN
TEL. (089) 58 90 85 0 FAX (089) 58 90 89 59

Ausstellungsdatum 05.02.2026

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 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

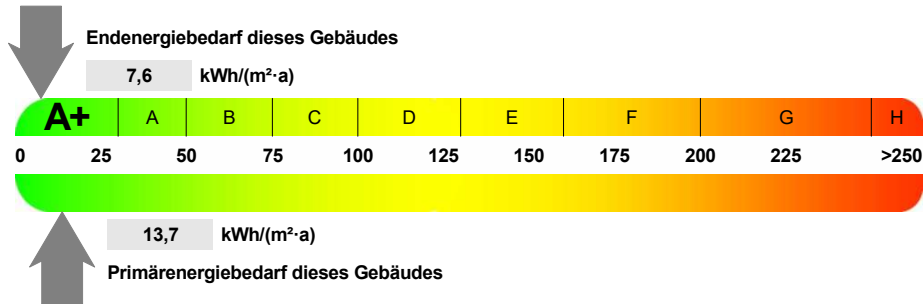
Registriernummer:

BY-2026-006198573

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **4,8** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **13,7** kWh/(m²·a) Anforderungswert **35,9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,22** W/(m²·K) Anforderungswert **0,39** 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]

7,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

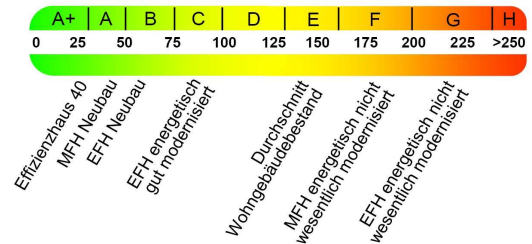
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|
| PV-Strom | 11,1 % | 74,2 % |
| Geothermie und Umweltwärme | 100,0 % | 200,0 % |
| Summe: | 111,1 % | 274,2 % |

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 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

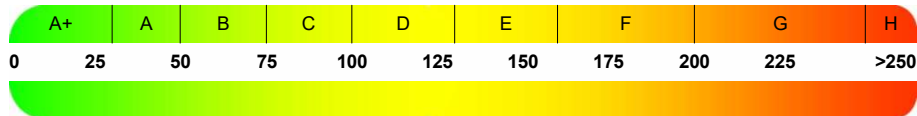
Registriernummer:

BY-2026-006198573

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



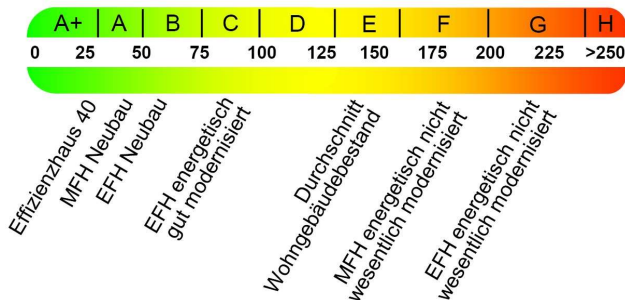
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 20. Juli 2022

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