

Exposé

Einfamilienhaus in Kümmersbruck - Köfering

Einfamilienhaus mit zwei unabhängigen Wohnungen - Sofortbezug - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-467627**

Einfamilienhaus

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:
Stephanie Kaeser

92245 Kümmersbruck - Köfering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.197,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	245,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	331,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus im Winkelbungalow-Stil mit Satteldach und massiver Ziegelbauweise bietet in ruhiger Höhenlage in Köfering eine seltene Kombination: zwei vollständig unabhängige, in sich abgeschlossene Wohneinheiten auf insgesamt 245 m² Wohnfläche. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig - ideal für Mehrgenerationenwohnen, für Kapitalanleger, die eine eigengenutzte Einheit mit vermieteter Zweitwohnung kombinieren möchten, oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen wollen: Die Erdgeschosswohnung lässt sich ebenso gut als Hauptwohnsitz nutzen, während das Dachgeschoss als separates Büro mit eigenem Zugang und Publikumsverkehr fungiert.

Von der Liegenschaft aus genießt man einen freien, unverbauten Panoramablick auf die Amberger Stadtsilhouette. Die angrenzende Wiesenfläche bleibt dauerhaft unbebaut - dieser außergewöhnliche Ausblick ist damit langfristig garantiert. Das 1.197 m² große Grundstück mit gepflegtem, umlaufendem Garten, großzügiger Terrasse, Sträuchern und Bepflanzung sowie direktem Kellerzugang ins Freie rundet das Angebot ab. Zwei abgeschlossene Garagen mit Tor und eine großzügige Einfahrt mit weiteren Stellplätzen bieten komfortables Parken für mehrere Fahrzeuge.

Die Wohneinheiten:

Erdgeschoss · ca. 130 m²

Eine großzügige Vierzimmerwohnung mit separater Essdiele. Die Erdgeschosswohnung besticht durch ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Kaminanschluss und charakteristischen Buchtalplatten sowie großzügigen Fensterfronten mit elektronischen Rollläden. Der großzügige Eingangsbereich empfängt mit einer Gästetoilette - ein in dieser Klasse oft vermisstes Ausstattungsmerkmal.

Die Raumaufteilung umfasst ein Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, ein vollständig renoviertes Bad mit Badewanne und Dusche, eine separate Küche mit Speisekammer sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich. Die Terrasse in Südausrichtung ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und geht in den umlaufenden Garten über.

Dachgeschoss · ca. 115 m²

Eine großzügige Vierzimmerdachgeschosswohnung mit separater Essdiele und drei Balkonen. Die Dachgeschosswohnung bietet eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung: Ein sehr großes Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang (Südausrichtung) bildet das Herzstück, ergänzt durch einen separaten Essbereich und eine eigenständige Küche. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein weiteres Zimmer mit Balkon (Nordausrichtung und direktem Stadtblick) - ideal als Arbeits- oder Gästezimmer.

Im hinteren Bereich liegt ein Schlafzimmer mit Balkon (Westausrichtung) sowie ein Ankleidezimmer, das je nach Bedarf auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein Multifunktionsraum rundet die Wohnung ab - ob Home-Office, Fitnessraum oder Abstellbereich, die Nutzung bleibt vollständig flexibel. Das vollständig renovierte Bad mit Badewanne und Dusche sowie neue Kunststofffenster - inklusive Dachflächenfenster, ebenfalls vor ca. zehn Jahren erneuert - sorgen für eine helle, moderne Wohnqualität.

Ausstattung

Ausstattung & Zustand

- ✓Bäder komplett renoviert (ca. 2014/2015)
- ✓Neue Zimmertüren im gesamten Haus
- ✓Kunststofffenster in sehr gutem Zustand
- ✓Dachdeckung Flachdachziegel
- ✓Fußbodenheizung im Erdgeschoss

- ✓Elektronische Rollläden im Erdgeschoss
- ✓Vollunterkellerung ca. 130 m² Nutzfläche mit Gartenzugang
- ✓2 abgeschlossene Garagen mit Tor
- ✓Großzügige Einfahrt mit weiteren Stellplätzen
- ✓Laminat in den Schlafbereichen
- ✓Ölheizung mit 8.000 Liter Tank
- ✓Sofortbezug — bezugsfertig

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus wird ohne Einbauküchen verkauft. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Das Objekt wird PROVISIONSFREI verkauft - für Käufer fällt keine zusätzliche Maklerprovision an. Makleranfragen sind nicht gewünscht.

Lage

Köfering liegt im Landkreis Amberg-Weizsach - ruhig, naturverbunden und gleichzeitig bestens angebunden. Die Stadtgrenze von Amberg ist in nur ca. 3km erreichbar, bei schönem Wetter bequem auch per Fahrrad. Der unverbaute Panoramablick auf die Amberger Stadtsilhouette ist von der Liegenschaft aus täglich erlebbar.

Namhafte Arbeitgeber sind in direkter Nachbarschaft: Die GRAMMER AG, internationaler Automobilzulieferer, betreibt seinen Produktionsstandort unmittelbar an der Köferinger Straße in Kümmersbruck. Auch Siemens ist in der Region präsent. Für Berufspendler und Investoren ein klarer Standortvorteil. Die Autobahn A6 verbindet die Lage überregional mit Nürnberg und Regensburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht Norden

Exposé - Galerie



Panoramablick

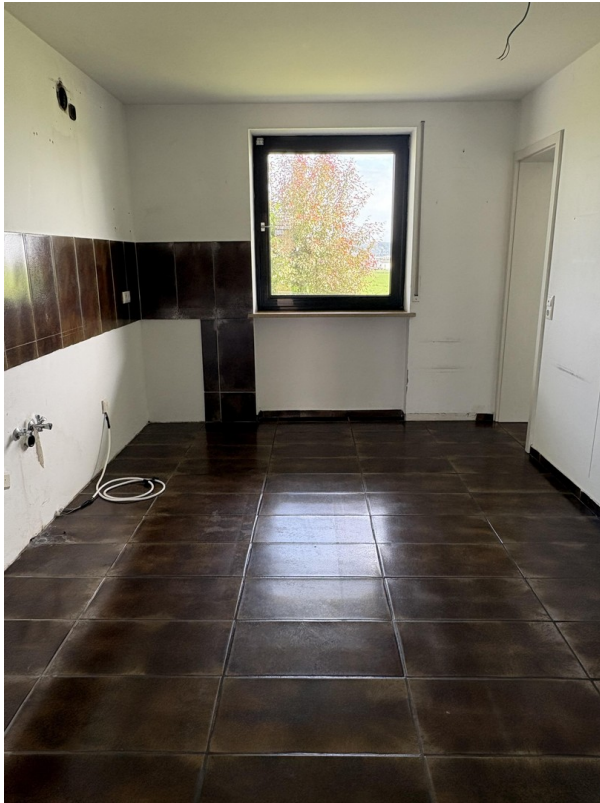


EG Essbereich Zugang Terrasse



EG Wohnzimmer Zugang Terrasse

Exposé - Galerie



EG Küche mit Zugang Speise



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Zimmer



EG Zimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer Zugang Balkon



DG Essbereich

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Badezimmer

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer Zugang Balkon



DG Balkon Westausrichtung

Exposé - Galerie



DG Multifunktionsraum



Flurbereich

Exposé - Galerie

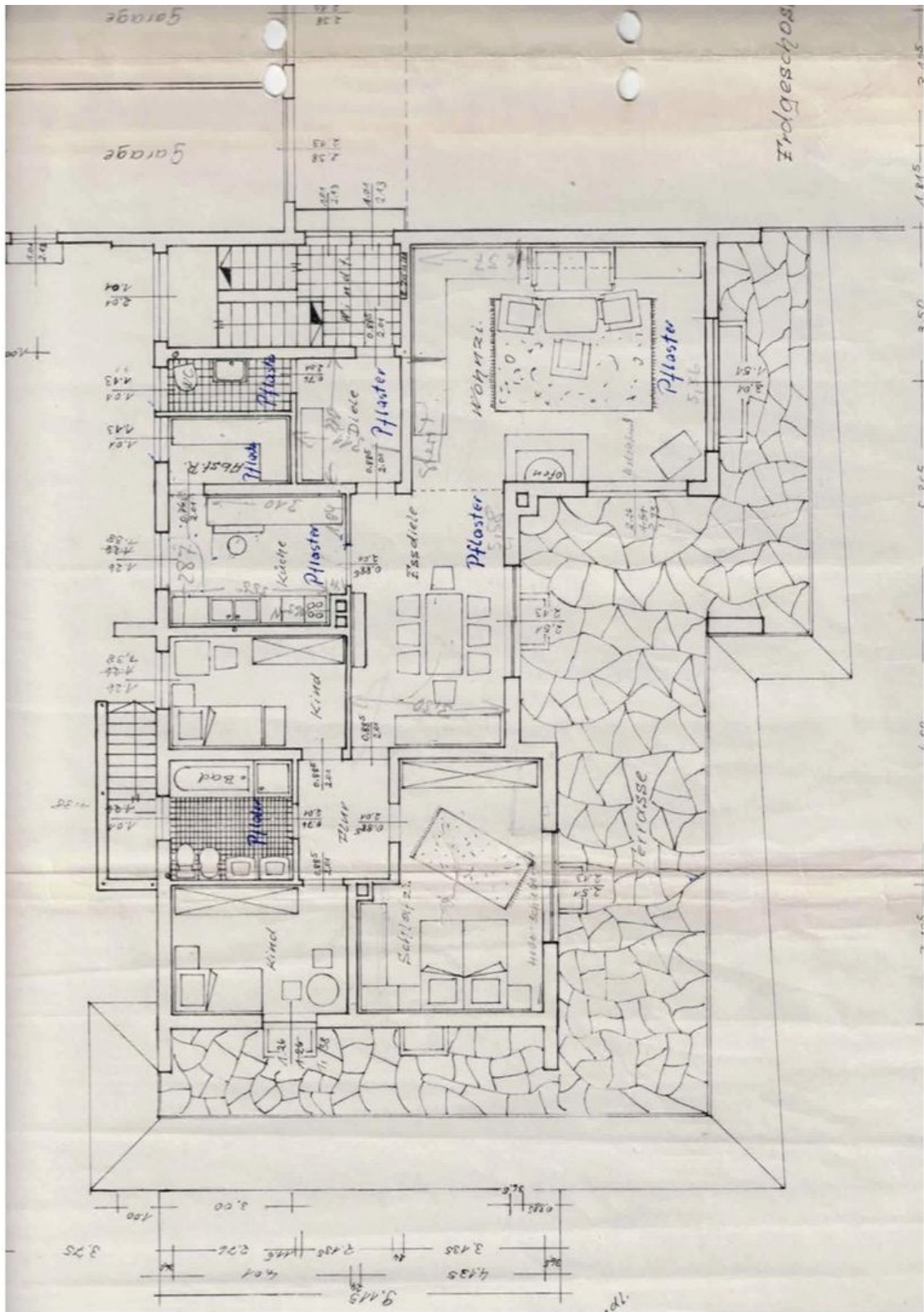


Keller



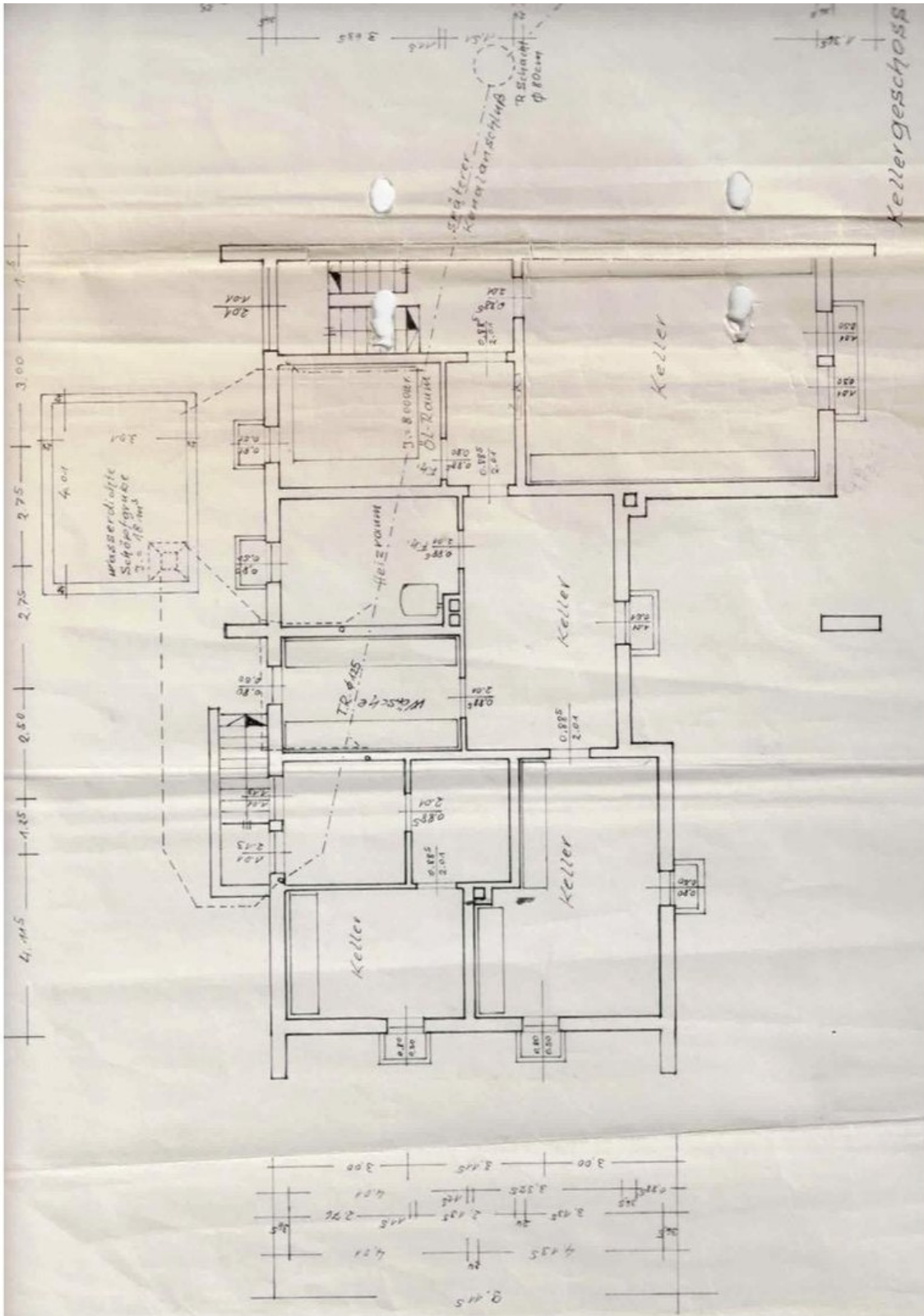
Keller Zugang Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 22.03.2033

Registriernummer: BY-2023-004469191

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Gailöher Weg 12 92245 Kümmersbruck		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1981		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _n)	331	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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:	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 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)
Martin Reif
Kaminkehrermeister / Gebäudeenergieberater (HWK)
Zum Bayerischen Brückl 3
92284 Poppenricht

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 22.03.2023

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

² nur im Fall 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 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

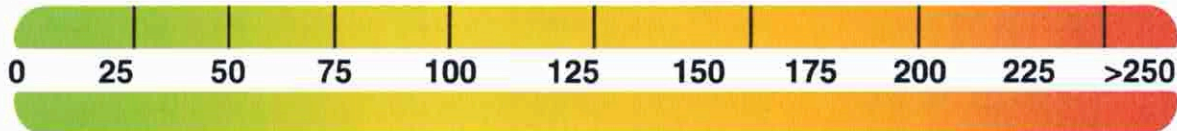
Registriernummer: BY-2023-004469191

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

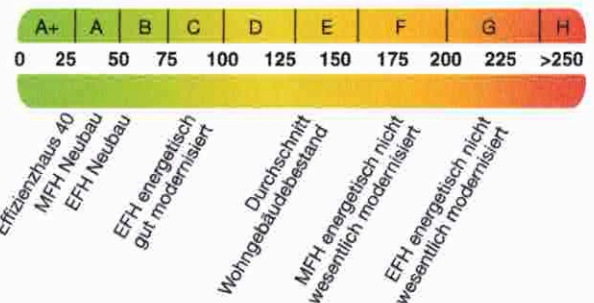
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

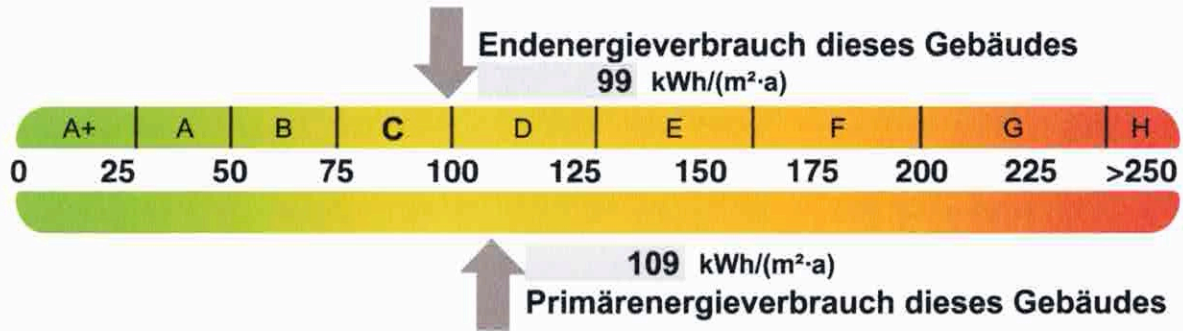
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004469191

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 30,71 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

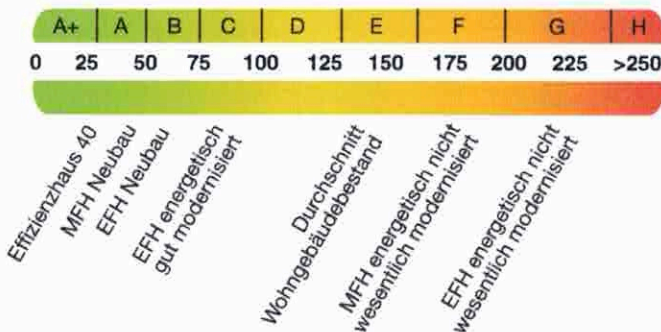
99 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
23.04.2019	31.12.2022	Heizöl	1,1	116.484	24.448	92.036	1,05

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2023-004469191

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

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 Wärmegevinne 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 so genannte „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 Kälteenergiebedarfs 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 Primärenergiefaktoren 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