

# Exposé

## Reihenhaus in Regensburg

### Modernes Familien-Reihenhaus in ruhiger Lage von Regensburg-Burgweinting



Objekt-Nr. **OM-471277**

#### Reihenhaus

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Berydo

Käthe-Dorsch-Weg 12  
93055 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus verbindet großzügiges Wohnen (auf 140qm Wohnfläche plus 140qm Gebrauchsfläche bei 313qm Gesamtfläche auf 145ha Grundstücksfläche) mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer familienfreundlichen Umgebung.

Mit seinen acht Zimmern können diese flexible an den sich über die Jahre ändernden Bedürfnissen angepasst werden: Mal als Schlafzimmer oder Büros, Sportraum, Hobbyraum.

28 Räume/Bereiche auf 9 Halb-Etagen für individuelle Bedürfnisse anpassbar:

Ebene 1:

2 Kriechkeller, Heizungs- & Boiler-Keller, Keller, Kellerflur

Ebene 2:

Stellplatz vor Garage, Vorgarten, Garage im Haus, Windfang/Garderobe1, Diele/Garderobe2

Ebene 3:

Gästetoilette, Essbereich, Küche, Terrasse, Garten, Versorgungsweg, ehem. Spielplatz

Ebene 4:

Zimmer/Büro1, Wohnzimmer mit Erker

Ebene 5:

Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette und 2 Waschbecken, Wasch- & Trocken-Raum

Ebene 6:

2 Kinderzimmer

Ebene 7:

Büro2, Zimmer/Sportraum

Ebene 8:

Zimmer/Innenbalkon zum Sportraum, Staukammer

Ebene 9:

Zimmer/Bastelraum

Auch der Dachraumbereich kann voll genutzt werden, da hier eine Niederländische Dacharchitektur ohne Querbalken angewendet wurde.

Ein großer Wasch- und Trockenraum mit eigenem Fenster gleich neben dem Badezimmer verkürzt die Laufwege vom Wäschesammeln hin bis zum Aufhängen an klappbaren Wandleinen.

Die Wände in der Gästetoilette, im Badezimmer und im Wasch- und Trockenraum sind mit schönen, zeitlosen Kacheln hochgefließt.

Die Küche mit Fensterblick in den Garten ist großzügig gestaltet, mit einer Tür (wegen der Kochdämpfe) vom Essbereich getrennt und doch mit kurzem Weg auch zur Terrasse.

Über die große Terrasse mit Glasdach und elektrisch integrierter Markise gelangt man in den kleinen, leicht pflegbaren Japanischen Steinbeet-Garten. Die Vormittagssonne lädt zum Frühstück und Spielen ein und der Nachmittagsschatten zum Entspannen und Grillen.

Energetische Maßnahmen bei Heizung, Heizkörpern, Fenstern und Türen sorgen für einen niedrigen Verbrauch – Energieeffizienzklasse B.

Im Haus ist eine Garage und davor ein Stellplatz, dazu Wasseranschlüsse für die besonderen Pflanzen in den beiden Gärten - immer ein Hingucker – hier will man Daheim sein!

## Ausstattung

Ebene 1:

In einem der beiden Kriechkeller sind originale Ersatzmaterialien; diverse Fliesen, 14 qm Klick-Laminar-Boden, Dachziegel, Bodenleisten.

Der Warmwasserboiler wurde erneuert. Die Heizung ist mit 8kW sehr sparsam mit Low-Nox-Technik. Dies ist möglich da im Haus auf spezielle Wärmeisolierung der Fenster und Türen, sowie auf effizientere (weil größer) Heizkörper geachtet wurde. Daher wurde auch die Energieeffizienzklasse B (Skala: A+, A, B, .. H) erreicht.

Im Kellerflur ist unterhalb des Elektroschalterschanks die Anbindung an Telefon und Kabelnetz. Die Weiterleitung geht zu den Büros bis in die oberen Ebenen. Umgekehrt geht von einer Satellitenschüssel die Verlegung bis in den Keller und zum Wohnzimmer - diese Anlage ist nicht mehr verwendet worden (da Kabel-Internet ausreichte).

Das Treppenhaus und alle Innenräume (nicht Bad, WC, Keller, Garage, Kammer) sind mit hochwertigem Laminatboden belegt worden (gegen Allergien).

Ebene 2:

Das Garagentor wird durch einen Schalter im Windfang oder durch eine Handfernsteuerung bedient.

Der kleine Vorgarten ist voller interessanter Pflanzen - auch viele Blumenzwiebeln - ein Hingucker vom Frühling bis zum Herbst.

Die Haustür ist eine moderne, energetisch isolierte Sicherheitstür mit Doppelbriefschlitz (damit man auch mal länger verreisen kann - ohne dass der Briefkasten überläuft). Die Tür wird durch Fingerscan geöffnet.

Das Vordach wurde ausgetauscht, jedoch vom Sturm gelockert und müsste neu befestigt und isoliert werden!

Im Windfang und in der Diele sind praktische, moderne Einbaugarderobenschränke mit verschiedenen Fächern für vieles, was man so draußen braucht - im selben Stil wie weitere Einbaumöbel.

Das Haus wurde von außen gestrichen, jedoch den kleinen Holzflächen täte ein weiterer Anstrich gut.

Ebene 3:

Im Flur befindet sich ein großer Einbauschränk und gegenüber ein Einbau-Sideboard, viel Platz z.B. für Putzmittel.

Der Gästetoilette täte ein Neuanstrich und Türaustausch (weil vergilbt) gut.

Im Essbereich befindet sich ein vielseitiger Einbauschränk (z.B. für Geschirr und auszustellende Gläser o.ä.) verbunden mit einem Beleuchtungshimmel über dem Esstisch. Die Türen zur Terrasse sind neu, mit Rollo (Energie-Effizienz-Maßnahme 0,94W/qmK) - ein schöner Anblick in den Garten.

Die großzügige Küche ist U-förmig mit Einbauschränken, auch Hängeschränken mit einigen Leuchtmitteln und Arbeitsflächen ausgestattet. Geschirrspülplatz und Mirkowellenplatz sind ohne Geräte, die Kühl-/Gefrierschränkkombination wurde erneuert. Durch das Küchenfenster mit elektrischen Rollo gibt es einen schönen Blick in den Garten.

Die große Terrasse ist mit einem Glasdach mit eingebauter Elektromarkise geschützt.

Der kleine Garten ist im Japanischen Stil mit Rundkies und Wurzelsperrfolie pflegeleicht gestaltet. Es sind noch zwei Pfeiler für einen Pagodenbogen enthalten, sowie ein Wassersammler für Regengießwasser vom Vordach. Auch ein kleiner Komposter für die Blätter - aber es gibt an der Straße auch eine Biotonne und ca. 200m entfernt eine Gartenabfallsammelstelle der Stadt. Für den Transport von Gartensachen gibt es einen Versorgungsweg zur Hauptstraße.

Ebene 4:

Das Zimmer ist z.Z. als Büro mit L-förmigem Einbauschränk mit Hängeschrank mit vielseitigen Fächern und Beleuchtungen ausgestattet.

Im Wohnzimmer befindet sich ein großer, tiefer Einbauschränk mit vielen Fächern bzw. Schubläden, sowie ein kleiner Erker mit Sicht auf die Straße. Der Raum kann durch die Rollos abgedunkelt werden, jedoch müssen die Rollenhalter (Plastik) ausgetauscht werden.

Ebene 5:

Im Bad wurde ein Duschspritzschutzglas ergänzt und auch die Dusche erneuert.

Ebene 6: Vielseitige, tiefe Einbaumöbelwand im Kinderzimmer 2.

Dach (außen):

Begehungstreppe und Blitzableiter vorhanden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte keine Anfragen zu Verkaufshilfen über Maklern oder Vermittlern.

## Lage

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit sehr kurzen Fußwegen zum Kindergarten/Schulen, zu Bus- und Bahnhofhaltstellen, ins BUZ-Servicezentrum (Stadtamt, Einkaufsläden, Ärzten und Apotheke,...), zu vielen Spielplätzen, Jugendplätzen, Sportverein, in den Park oder Wald verbinden möchten.

Umgebung:

Ort:

Stadt Regensburg (Hauptstadt der Oberpfalz, Weltkulturerbe), Stadtteil Burgweinting

Bebauung:

Doppelhäuser und 4 Reihenhäuser mit 23 Parzellen; Reihenhauser mit 7 Parzellen (hier Reihemittelhaus ,12') an Weg ohne Auto-Durchgangsverkehr

Anbindung:

Bushaltestelle 20m,

Bahnhaltepunkt ‚Burgweinting‘ 800m dann 4 min Bahnfahrt zum Hauptbahnhof Regensburg, Autobahnanschlussstelle 2km

Bildung:

Kindergarten 300m, Grundschule 700m, Mittelschule 1km

Versorgung:

Einkaufszentrum 200m mit Stadtbüro, Stadtbücherei, Ärzten, Apotheke, Restaurants

Freizeit:

Parkanlage 200m mit Volleyballfeld, Tischtennisplatten und Grillplätzen,

Wald 800m,

Sportverein 1km, Stadion 2,5km,

viele attraktive Kinderspielplätze, Jugendplätze

Arbeitsgeber:

Kleine Firmen 1km, großes Logistikzentrum 2km, Automobilzulieferer 3km, Industriegebiete 2,5km, Autowerk (BMW) 4km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



1a\_Kriechkeller1

# Exposé - Galerie



1b\_Kriechkeller2 Materialien



1c\_Keller Heizung & Boiler

# Exposé - Galerie



1d\_Keller Eingangsansicht



1d\_Keller Anschlüsseansicht

# Exposé - Galerie



1e\_Kellerflur eAnschlüsse



2a\_Garage eTor & Wasser

# Exposé - Galerie



2b\_Windfang Garderobe1



2c\_Diele Garderobe2

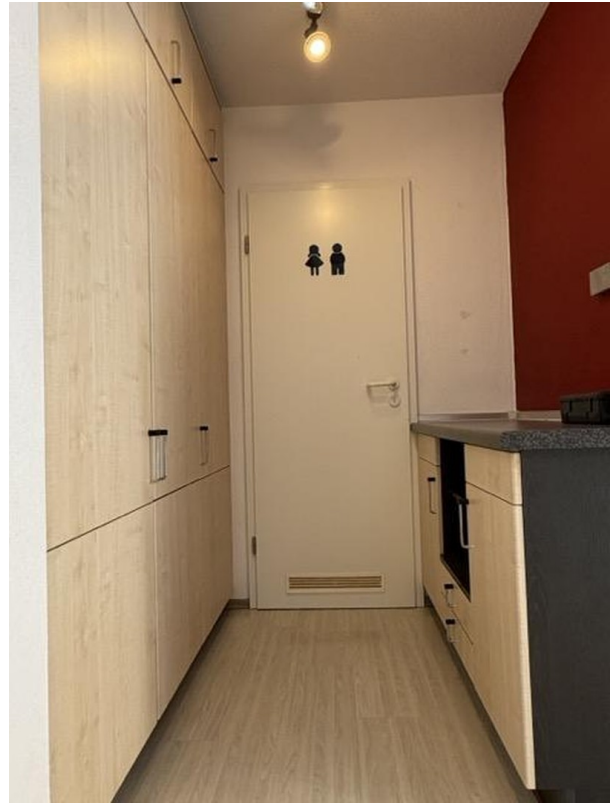


2d\_Stellplatz Vorgarten

# Exposé - Galerie



2g\_3i\_4e\_Treppenhaus unten



3a\_Flur Einbauschränk & Board



3b\_Gästetoilette

# Exposé - Galerie



3c\_Essbereich Einbaumöbel



3d\_Küche Einbauschränke

# Exposé - Galerie



3e\_Terrasse Glasdach & Markise



4b\_Zimmer Büro L-förmig Einbau

# Exposé - Galerie



4c\_Wohnzimmer mit Erker



4c\_Wohnzimmer Einbauschränk

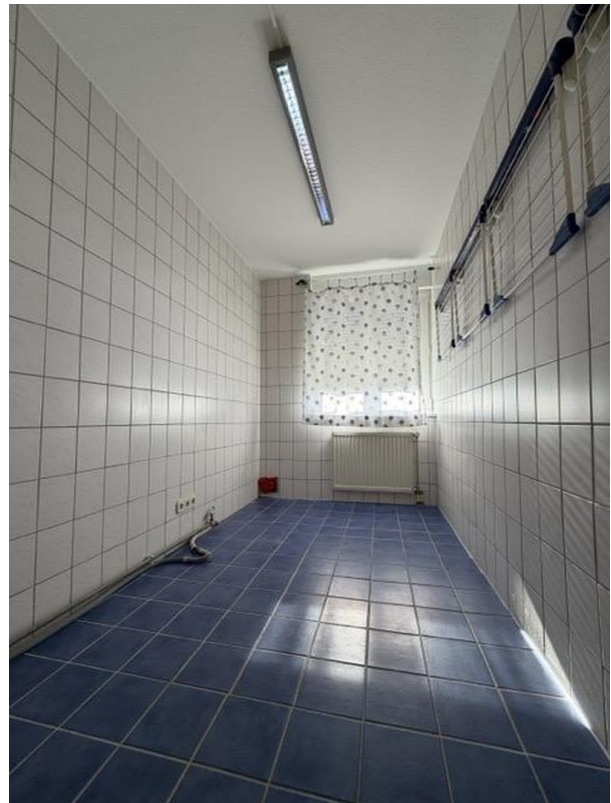
# Exposé - Galerie



5b\_Schlafzimmer Kupferdesign



5c\_Badezimmer WC 2 Becken



5d\_Wasch- & Trockenraum

# Exposé - Galerie



5e\_6d\_Treppenhaus Eckschrank



6b\_Zimmer Kind1

# Exposé - Galerie



6c\_Zimmer Kind2 Einbauschränk



6c\_Zimmer Kind2 Dachfenster

# Exposé - Galerie



7b\_Büro2

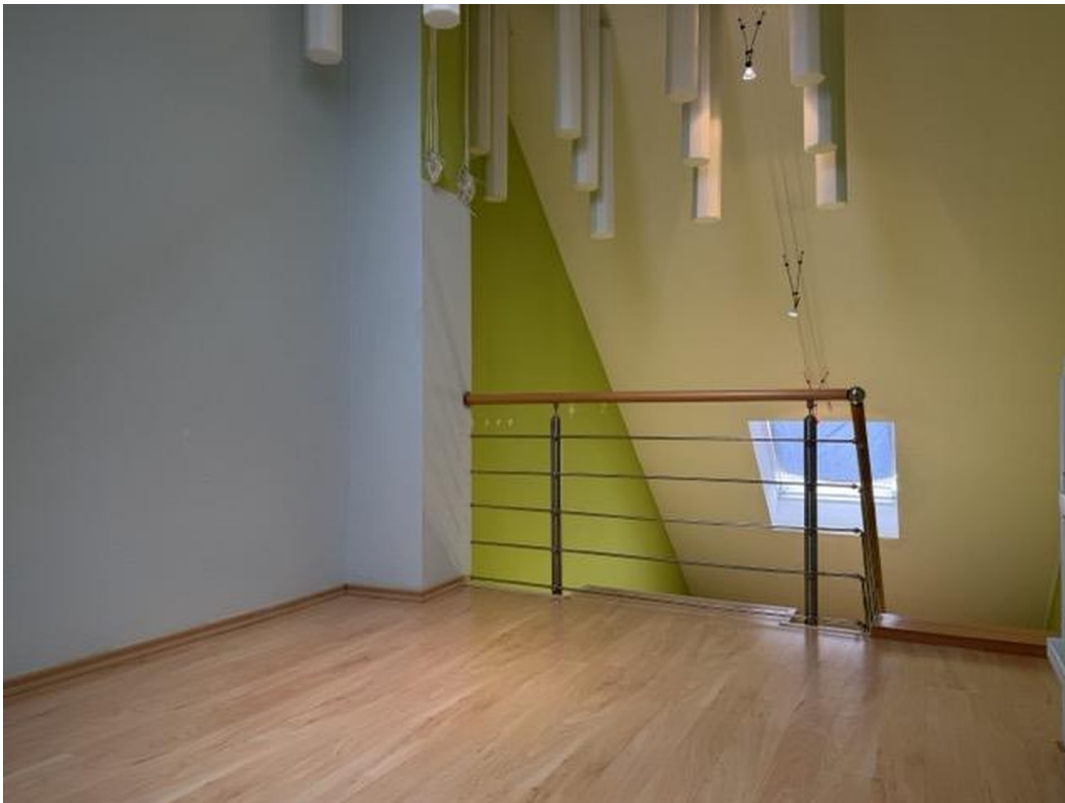


7c\_Zimmer Sport Treppe

# Exposé - Galerie



7c\_Zimmer Sport Dachfenster



8a\_Zimmer Innenbalkon

# Exposé - Galerie



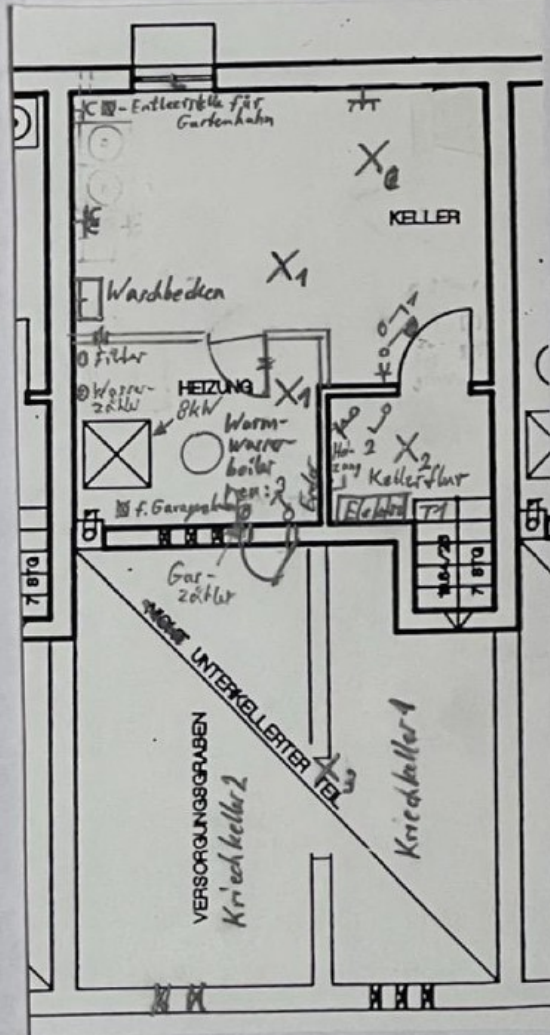
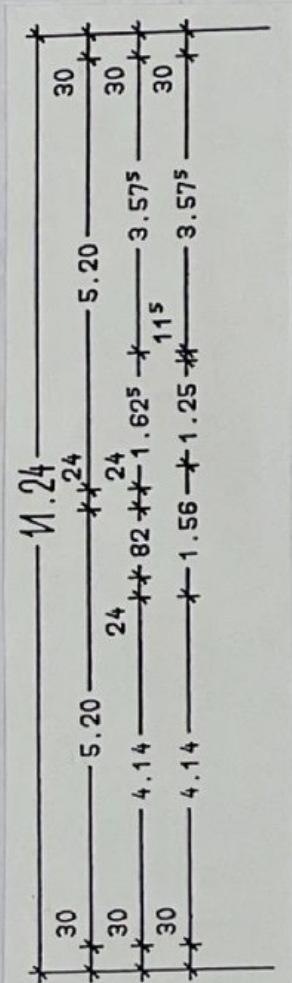
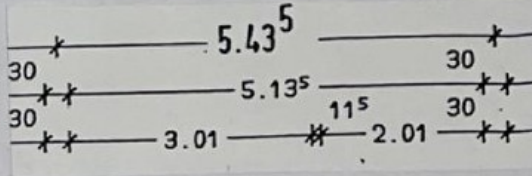
9a\_Zimmer Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse

## UNTERGESCHOSS

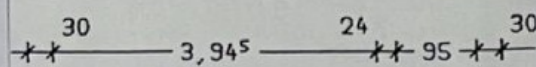
Ebene 1

Stand: 10.01.2025



Regensburg - Burgweinting  
Mittelhaus Nr. 18

13.01.2025  
Fam. ...



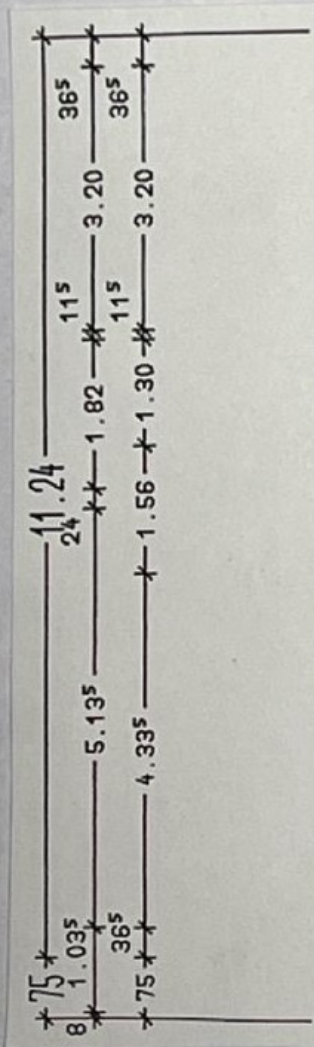
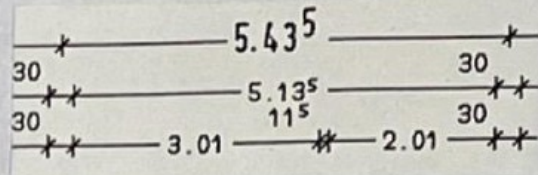
Ebene1 Kellerräume



# Exposé - Grundrisse

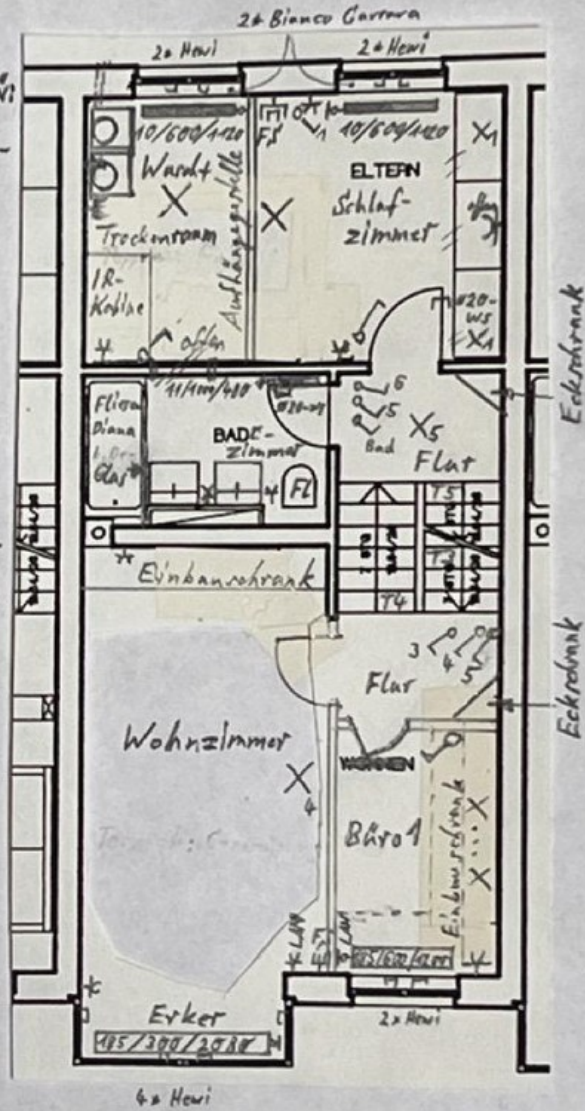
## OBERGESCHOSS

Ebene 4 + 5  
Stand: 10.01.2025

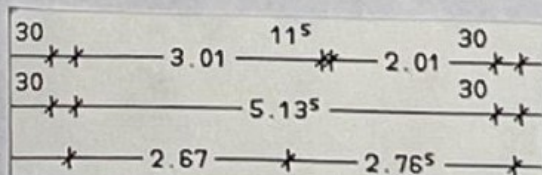


Anschlüsse für:  
• Trockner  
ggf. mit Ab-  
luft  
• Wärmepumpe

Ebene 5  
↑  
↓  
Ebene 4



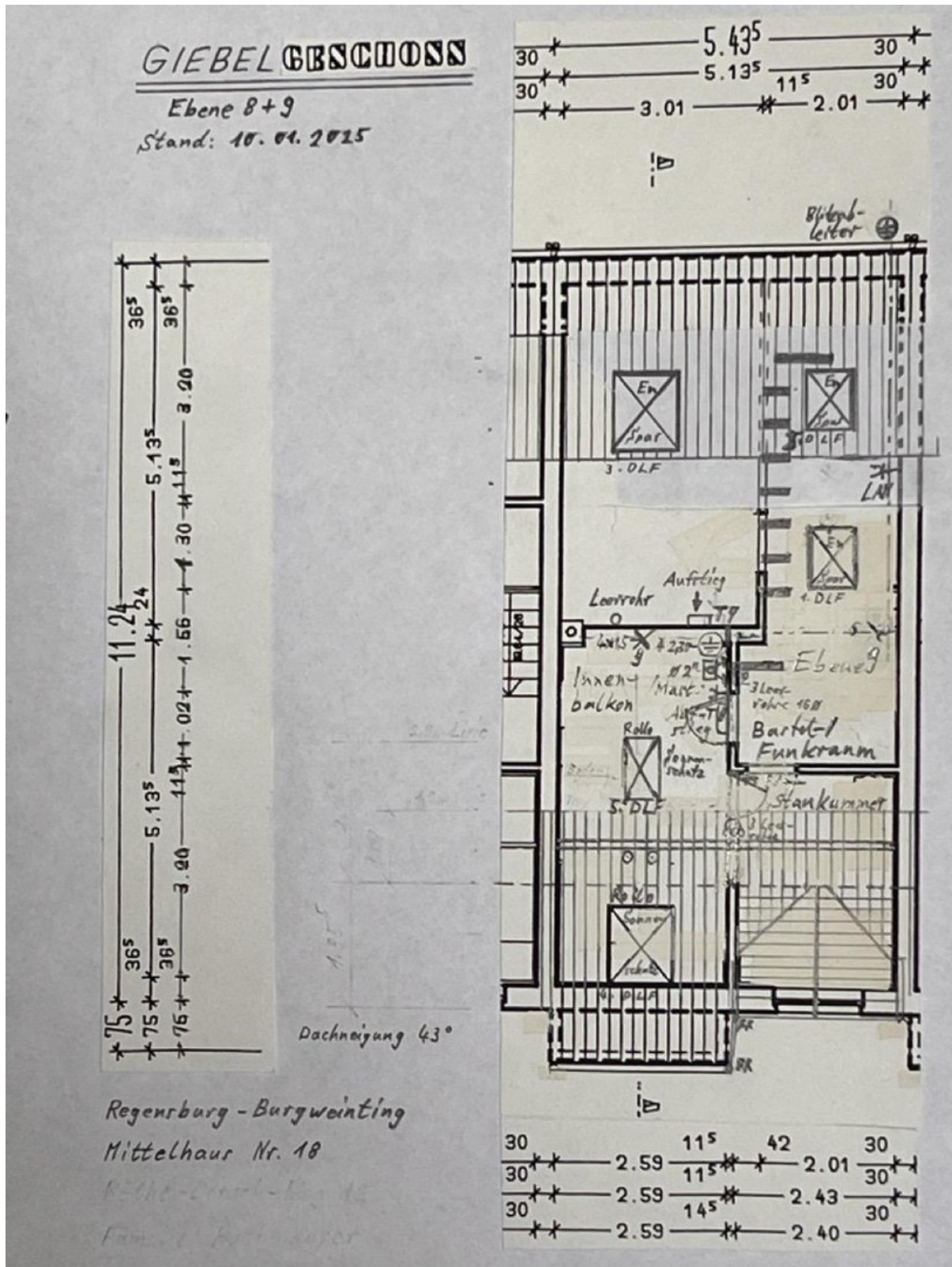
Regensburg - Burgweinting  
Mittelhaus Nr. 18  
Keller - Dach - Was. 12  
Familie ...



Ebene4+5 Wohnen Büro1 Bad ..



# Exposé - Grundrisse



Ebene8+9 Innenbalkon Hobby



# Exposé - Grundrisse

## Reihenmittelhausabmessungen

Stand: 29.06.26

Nr.	Ebene	Wohnfläche	Abzug 2m 50%	Abzug 1m 100%	Gesamtfläche	Gebrauchsfläche	B m	L m	H m	Abzugsgrund/Aussparung	B m	L m	Bezeichnung	Anmerkungen
1a	1		B2,01xL5,2		8,9	4,4	2,01	5,20	1,08	Treppe	1,19	1,33	Kriechkeller 1	Versorgungsleitungen
1b	1		B2,8xL5,2		14,6	7,3	2,80	5,20	1,08				Kriechkeller 2	Versorgungsleitungen
1c	1				6,7	6,7	3,03	2,22	2,21				Heizungs+Boiler-Keller	Gaszähler, Wasserzähler, 8kW-LowNox-Gasheizung, Boiler (neu)
1d	1				15,9	15,9	5,15	3,55	2,21	Heizungsraum	3,13	0,76	Keller	Lichtschaft mit Fenster (immer offen für Außenluft), Waschbecken
1e	1				2,7	2,7	1,96	1,39	2,21				Kellerflur	Stromzähler, Schaltschrank, Tel./Kabelanschluss, Hauptheizkörper
1f	1 bis 2				1,7	1,7	1,05	1,60					Treppe 1	7 Stufen
2a	2				14,6	14,6	2,86	5,11	2,28				Garage	Wasseranschluss, Automatisches Tor mit Fernsteuerung & Schalter
2b	2	3,8			3,8		1,96	1,95	2,24				Windfang/Garderobe1	Sicherheitseingangstür mit Fingerscanner, Einbauschränk
2c	2	3,8			3,8		1,97	1,94	2,24				Diele/Garderobe2	Einbauschränk
2d	2				13,5	13,5	2,12	6,35					Stellplatz vor Garage	Versorgungsschachtdeckel
2e	2				11,1	11,1	2,30	4,83					Vergarten	teilw. Nachbarauffahrt, Rampe zum Eingangsbereich
2f	2				2,7	2,7	2,46	1,08					Eingangsbereich	Überdacht
2g	2 bis 3				1,2	1,2	0,92	1,30					Treppe 2	6 Stufen
3a	3	2,8			2,8		1,48	1,90	2,43				Flur	Einbauschränk, Sitoboard, Heizungssteuerung
3b	3	1,6			1,6		0,98	1,63	2,43				Gästetoilette	Waschbecken, Automatisches Abzugssystem
3c	3	11,4			11,4		2,48	4,61	2,43				Essbereich	Einbauschränk mit Tisch, großer Heizkörper, Isoliertüren (neu)
3d	3	7,6			7,6		3,04	2,48	2,43				Küche	Fenster zum Garten, elektrischer Rollladen, Heizkörper
3e	3	10,1			10,1		3,41	2,95					Terrasse	Glasüberdachung mit elektrischem Sonnenschutzrollo/Markise
3f	3				44,2	44,2	5,57	7,94					Garten	Wasseranschluss, Blutzähler mit Erden, Kiesgarten, 1 Sammler
3g	2 bis 3				4,1	4,1				1 von 10			Versorgungsweg	Daten aus Grundbuch bzw. Bauträgerkaufvertrag
3h	2 bis 3				2,7	2,7				1 von 23			ehem. Spielplatz	Daten aus Grundbuch bzw. Bauträgerkaufvertrag
3i	3 bis 4				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 3	7 Stufen
4a	4	2,4			2,4		1,98	1,20	2,43				Flur	
4b	4	5,5			5,5		1,99	2,76	2,43				Zimmer/Büro1	LAN, Fenster mit Rollladen, Heizkörper
4c	4	14,9			14,9		2,98	5,20	2,43	Wand	0,51	1,14	Wohnzimmer	LAN, Einbauschränk
4d	4	2,8			2,8		2,47	1,14	2,43				Erker	Fensterwand mit Rollläden, Öffner, Anhang von 4c, Heizkörper
4e	4 bis 5				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 4	7 Stufen
5a	5	2,4			2,4		1,94	1,26	2,45				Flur	
5b	5	9,8			9,8		3,08	3,17	2,45				Schlafzimmer	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
5c	5	5,1			5,1		2,90	1,75	2,45				Badezimmer	Wanne, 2 Waschbecken, Toilette, offen zu 5d, Heizkörper
5d	5	5,8			5,8		1,85	3,14	2,45				Wesch+Trockenraum	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
5e	5 bis 6				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 5	7 Stufen
6a	6	2,4			2,4		2,40	0,98	3,65				Flur	Eckschränk, Klingel
6b	6	7,5			7,5		2,37	3,16	2,45				Zimmer/Kind 1	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
6c	6	12,8	B2,54xL1,61	B2,54xL0,45	15,4		2,54	6,05	2,45				Zimmer/Kind 2	Dachschrägenfenster mit Rollladen, Heizkörper
6d	6 bis 7				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 6	7 Stufen
7a	7	1,4			1,4		0,91	1,50	2,27				Flur	
7b	7	4,2	B1,97xL1,99	B1,97xL0,94	7,1		1,97	4,38	2,27	Flur	1,05	1,45	Büro 2	Dachschrägenfenster, LAN, Tel./Kabel, 25A-Starkstrom, Dachausstieg
7c	7	10,8	B2,94xL2,02	B2,94xL0,67	14,8		2,94	5,02					Zimmer/Sportraum	Dachschrägenfenster, Heizkörper, Versorgungsschacht (zu)
7d	7 bis 8				0,0		0,60	0,84		Teil v. 7c	0,60	0,84	Treppe 7	8 Stufen
8a	8	5,9	B2,55xL2,05	B2,55xL0,96	9,8		2,55	3,83					Zimmer/Innenbalkon	Dachschrägenfenster mit Rollladen
8b	8		B2,55xL1,60	B2,55xL0,96	4,1	0,8	2,55	1,60					Staukammer	geringe Höhe!
8c	8 bis 9				0,0		0,60	0,40		Teil v. 8a	0,60	0,40	Treppe 8	5 Stufen
9a	9	5,3	L2,13xL1,37	L1,11xL0,37	11,0		2,42	4,54		Wand	0,43	2,74	Zimmer/Basteiraum	Dachschrägenfenster, LAN, Antennenmast (außen)
		140			313	140							8 Zimmer (75qm)	Gesamtfläche = Bodenfläche ohne höhenrelevanten Abzug Nach bestem Wissen und Gewissen Daten ermittelt!

Grundstückfläche = 145 ha davon Hausgrundfläche: B=5,435 x L=11,24 --> 61qm

# Exposé - Anhänge

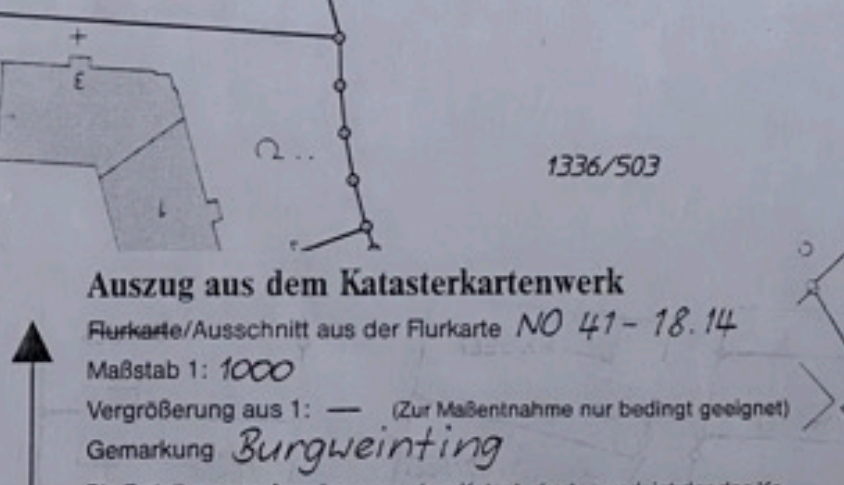
1. Beschreibung Exposé
2. Energieausweis Klasse B

## Modernes Familien-Reihenhaus in ruhiger Lage von Regensburg-Burgweinting

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus verbindet großzügiges Wohnen (auf 140qm Wohnfläche plus 140qm Gebrauchsfläche bei 313qm Gesamtfläche auf 145ha Grundstücksfläche) mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer familienfreundlichen Umgebung. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit sehr kurzen Fußwegen zum Kindergarten/Schulen, zu Bus- und Bahnhofhaltestellen, ins BUZ-Servicezentrum (Stadtamt, Einkaufsläden, Ärzten und Apotheke,..), zu vielen Spielplätzen, Jugendplätzen, Sportverein, in den Park oder Wald verbinden möchten.

Mit seinen acht Zimmern von 20 Funktionsräumen können diese flexible an den sich über die Jahre ändernden Bedürfnissen angepasst werden: Mal als Schlafzimmer oder Büros, Sportraum, Hobbyraum. Ein großer Wasch- und Trockenraum mit eigenem Fenster gleich neben dem Badezimmer verkürzt die Laufwege vom Wäschesammeln hin bis zum Aufhängen an klappbaren Wandleinen. Die Wände in der Gästetoilette, im Badezimmer und im Wasch- und Trockenraum sind mit schönen Kacheln hochgefließt. Die Küche mit Fensterblick in den Garten ist großzügig gestaltet, mit einer Tür (wegen der Kochdämpfe) vom Essbereich getrennt und doch mit kurzem Weg auch zur Terrasse. Über die große Terrasse mit Glasdach und elektrisch integrierter Markise gelangt man in den kleinen, leicht pflegbaren Japanischen Steinbeet-Garten. Die Vormittagssonne lädt zum Frühstücken und Spielen ein und der Nachmittagsschatten zum Entspannen und Grillen. Energetische Maßnahmen bei Heizung, Heizkörpern, Fenstern und Türen sorgen für einen niedrigen Verbrauch – Energieeffizienzklasse B. Im Haus ist eine Garage und davor ein Stellplatz, dazu Wasseranschlüsse für die besonderen Pflanzen in den Gärten - immer ein Hingucker – hier will man Daheim sein!

# Reihenmittelhaus in Regensburg-Burgweinting



1336/420 Anteil: 100%  
1336/519 Anteil: 10-tel  
1336/485 Anteil: 23-tel

## Inhaltsverzeichnis:

- Karte mit Umgebung
- Eckdaten vom Reihenmittelhaus
- Querschnitt vom Haus
- Geschosse/Ebenen
- Anmerkungen
- Abmessungen
- Energie/Verbrauch
- Wertindikation

## Umgebung:

- **Ort:** Stadt Regensburg (Hauptstadt der Oberpfalz, Weltkulturerbe), Stadtteil Burgweinting
- **Bebauung:** Doppelhäuser und 4 Reihenhäuser mit 23 Parzellen; Reihenhäuser mit 7 Parzellen (hier Reihenmittelhaus, 12') an Weg ohne Auto-Durchgangsverkehr
- **Anbindung:** Bushaltestelle 20m, Bahnhaltepunkt 'Burgweinting' 800m dann 4 min Bahnfahrt zum Hauptbahnhof Regensburg, Autobahnanschlussstelle 2km
- **Bildung:** Kindergarten 300m, Grundschule 700m, Mittelschule 1km
- **Versorgung:** Einkaufszentrum 200m mit Stadtbüro, Ärzten, Apotheke, Restaurants
- **Freizeit:** Parkanlage 200m mit Volleyballfeld, Tischtennisplatten und Grillplätzen, Wald 800m, Sportverein 1km, Stadion 2,5km, viele Kinderspielplätze, Jugendplätze
- **Arbeitsgeber:** Kleine Firmen 1km, großes Logistikzentrum 2km, Automobilzulieferer 3km, Industriegebiete 2,5km, Autowerk (BMW) 4km

## Eckdaten vom Reihenmittelhaus

Grundstücksfläche = 145 ha, Hausgrundfläche = 61qm

Wohnfläche = 140 qm, Gebrauchsfläche = 140 qm, Gesamthausfläche = 313qm

28 ‚Räume‘ plus Außenbereich (Gärten, Stellplatz, Terrasse, Versorgungsweg und ehem. Spielplatz)

8 Zimmer = 75qm, fast alle auch als Schlaf- bzw. Gästezimmer verwendbar, oder als Büro, Sportraum oder Bastelraum – über die Zeit ändern sich die Ansprüche – gut anpassbar!

9 Halb-Etagen = Ebenen mit 8 Zimmern (Details wie Abmessungen siehe Liste):

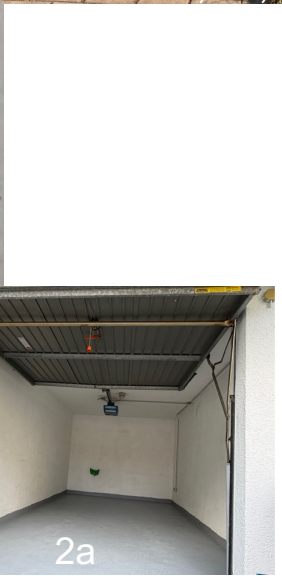
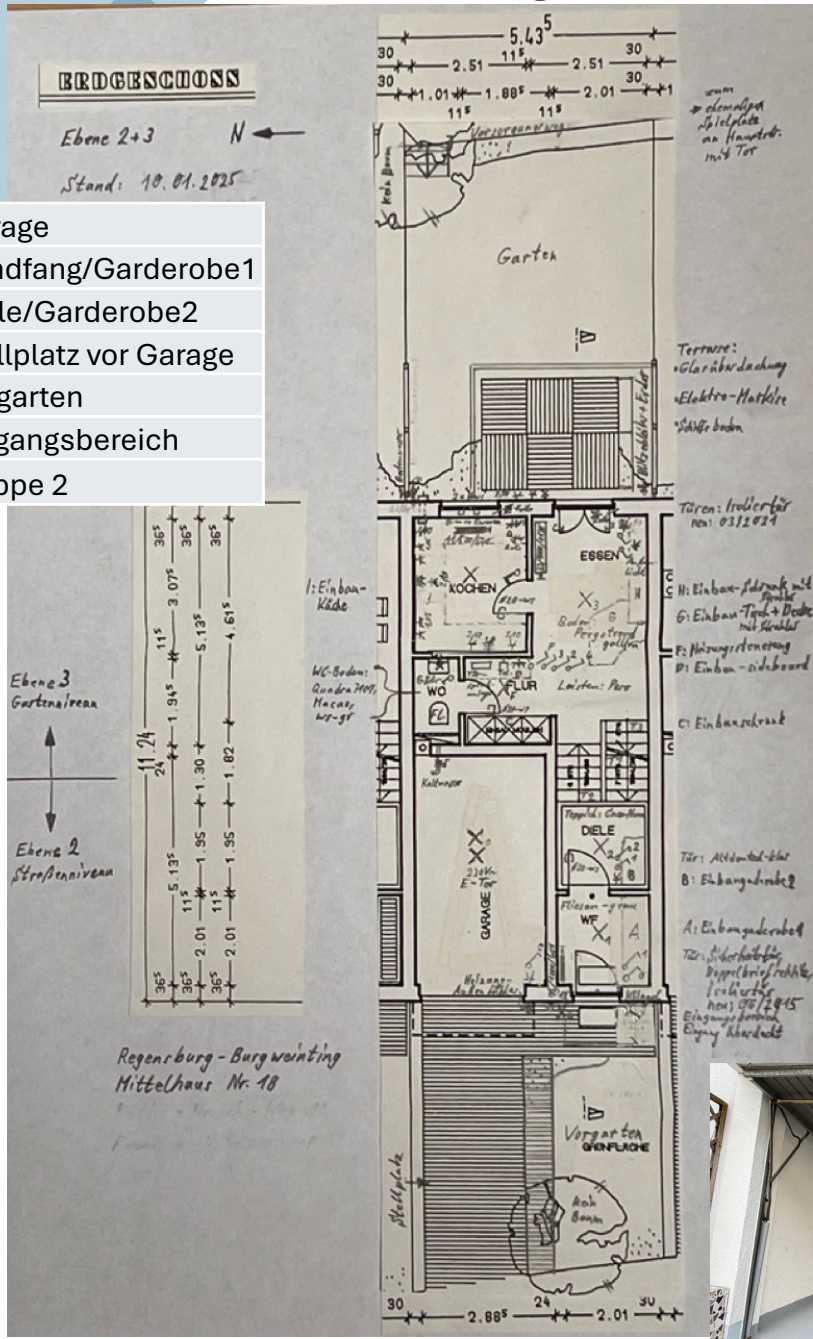
1. 2 Kriechkeller, Heizungs- & Boiler-Keller, Keller, Kellerflur
2. Stellplatz vor Garage, Vorgarten, Garage im Haus, Windfang/Garderobe1, Diele/Garderobe2
3. Gästetoilette, Essbereich, Küche, Terrasse, Garten, Versorgungsweg, ehem. Spielplatz
4. **Zimmer**/Büro1, Wohn**zimmer** mit Erker
5. Schlaf**zimmer**, Badezimmer mit Toilette und 2 Waschbecken, Wasch- & Trocken-Raum
6. **2 Kinderzimmer**
7. Büro2, **Zimmer**/Sportraum
8. **Zimmer**/Innenbalkon zum Sportraum, Staukammer
9. **Zimmer**/Bastelraum





# Erdgeschoss Ebene2

- 2a Garage
- 2b Windfang/Garderobe1
- 2c Diele/Garderobe2
- 2d Stellplatz vor Garage
- 2e Vorgarten
- 2f Eingangsbereich
- 2g Treppe 2



Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu Extras:

2a - Garage:  
 Kaltwasserhahn, Elektrischer  
 Garagatorantrieb mit  
 Fernsteuerung

2b - Windfang/Garderobe1:  
 Einbaugarderobenschrank1,  
 Sicherheitstür (neu, energetisch  
 Isoliert, Doppelbriefschlitz,  
 Fingerscan-Türöffner),  
 Garagenöffner-Schalter

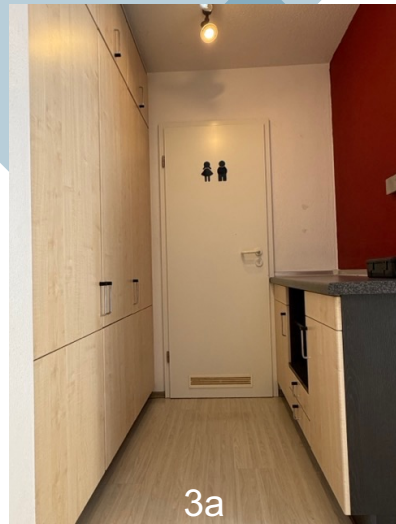
2c - Diele/Garderobe2:  
 Einbaugarderobenschrank2,  
 Deckenleuchte

2e - Vorgarten:  
 Vielfältige Bepflanzung

2f - Eingangsbereich:  
 Vordach (erneuert),  
 Heizungsmessfühler,  
 Nummernschild mit Beleuchtung,  
 Bewegungsleuchte, Anstrich  
 (renoviert)

1f, 2g, 3i, 4e, 5e, 6d -  
 Treppenhaus

# Erdgeschoss Ebene3



3a



3e, 3f



3c

Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu Extras:

3a - Flur:

Telefonanschluss,  
Einbauschränk, Heizungssteuerung,  
Einbau-Sideboard

3b – Gästetoilette:

Automatische Abzugsanlage,  
Spiegel mit Leuchte, Hochgefließt

3c – Essbereich:

Einbauschränk mit Tisch & Decke mit  
Strahler, 3-fach Heizkörper, Türen  
zum Garten (neu, Energie-Effizienz-  
Maßnahme (0,94W/qmK) mit Rollo

3d – Küche:

U-förmige Einbauküche mit  
Oberschränken & Kühl-/Gefrier-  
schrank (erneuert), vielseitige  
Beleuchtung, elektrisches Rollo

3e – Terasse:

Glasüberdachung mit Elektro-  
Sonnenschutz-Markise, Elektroan-  
schlüsse

3f – Garten:

Wasserhahn, Bunt-Kies mit Folie,  
Wassersammelbecken

3a	Flur
3b	Gästetoilette
3c	Essbereich
3d	Küche
3e	Terrasse
3f	Garten
3g	Versorgungsweg
3h	ehem. Spielplatz
3i	Treppe 3



3b



3d



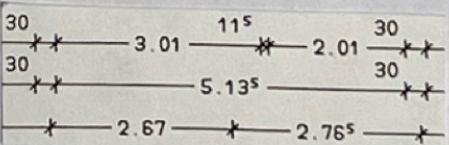
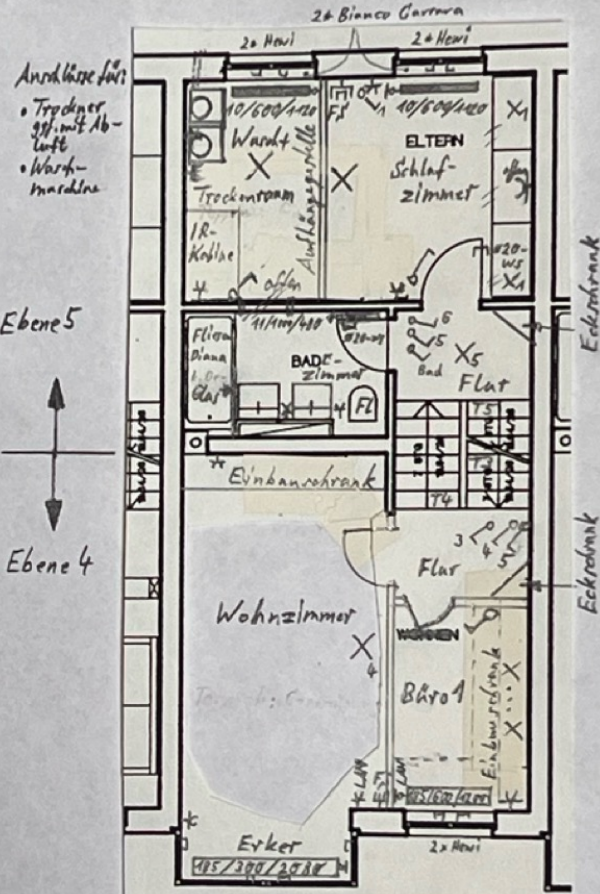
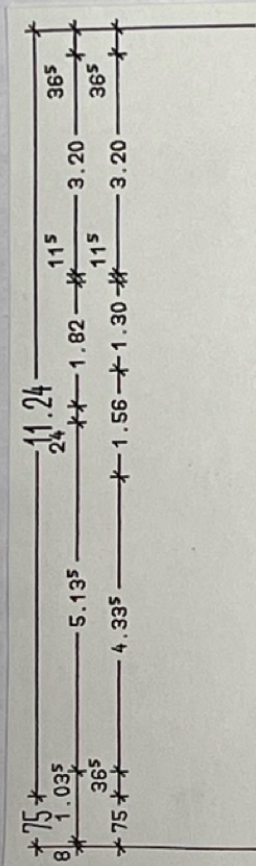
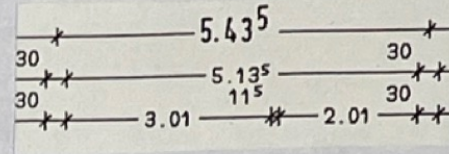
3d

# Obergeschoss Ebene 4

## OBERGESCHOSS

Ebene 4 + 5

Stand: 10.01.2025



- 4a Flur
- 4b Büro 1 / Zimmer
- 4c Wohnzimmer
- 4d Erker
- 4e Treppe 4



4c, 4d



4c



4b

Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu Extras:  
 4a – Flur

4b – Büro1 / Zimmer (getrennt vom Wohnzimmer):  
 Fenster mit Rollo,  
 Internet-LAN, Einbauschränk mit Arbeitsplatte (L-förmig) & Leuchten, effizienterer Heizkörper

4c, 4d – Wohnzimmer mit Erker:  
 Antennenanschluss, Rollos, effizienterer Heizkörper, Einbauschränk, Internet-LAN, Antennenanschluss, Flügelfenster an den Seiten, Deckenstrahler

# Obergeschoss Ebene5

- 5a Flur
- 5b Schlafzimmer
- 5c Badezimmer
- 5d Wasch+Trockenraum
- 5e Treppe 5



*Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu **Extras:***

*5a – Flur:*

**Deckenstrahler**

*5b – Schlafzimmer:*

**Fenster mit Rollo,  
Kupferfarbige Deko-Wände**

*5c – Badezimmer:*

**2 Waschbecken, WC, Bad mit  
Duschspritzschutzglas,  
effizienterer Heizkörper,  
Hochgefließt**

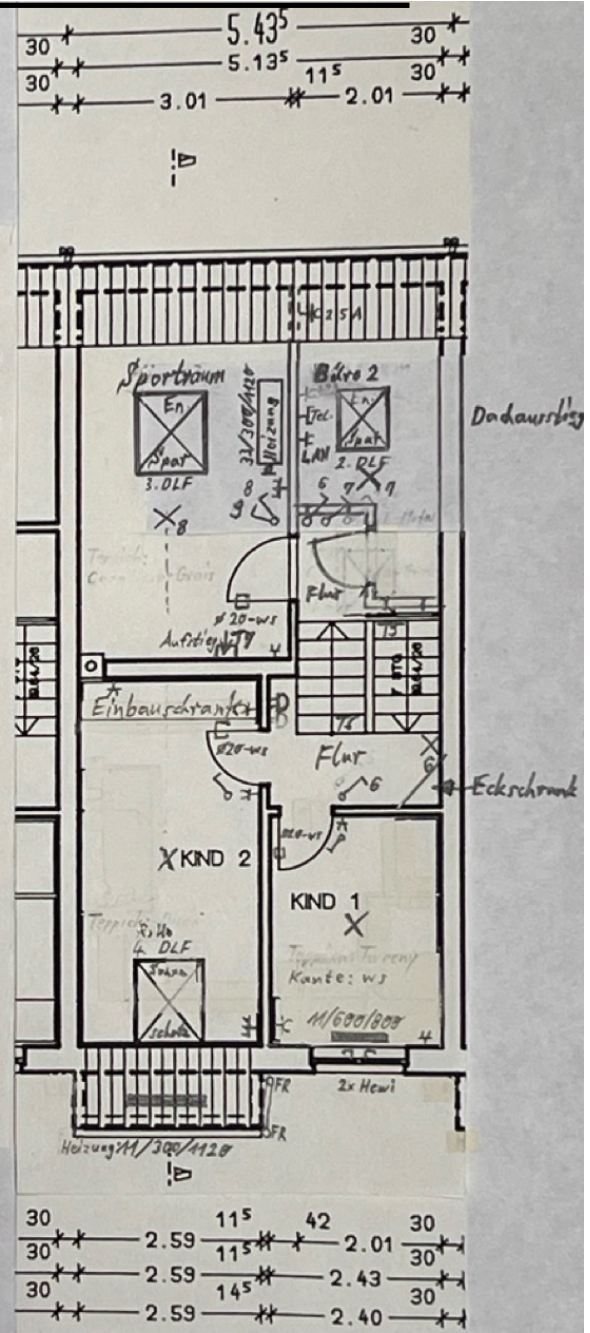
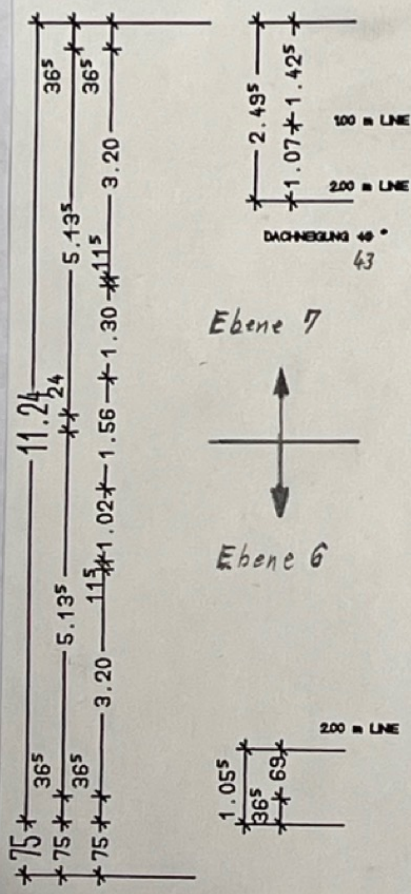
*5d – Wasch + Trockenraum  
(getrennt vom Schlafzimmer,  
verbunden mit Badezimmer):*

**Fenster mit Rollo,  
Waschmaschinen- & Trockner-  
Anschlüsse, klappbare  
Wandleinen zum  
Wäscheaufhängen,  
Deckenleuchte, Hochgefließt**

# Dachgeschoss Ebene 6

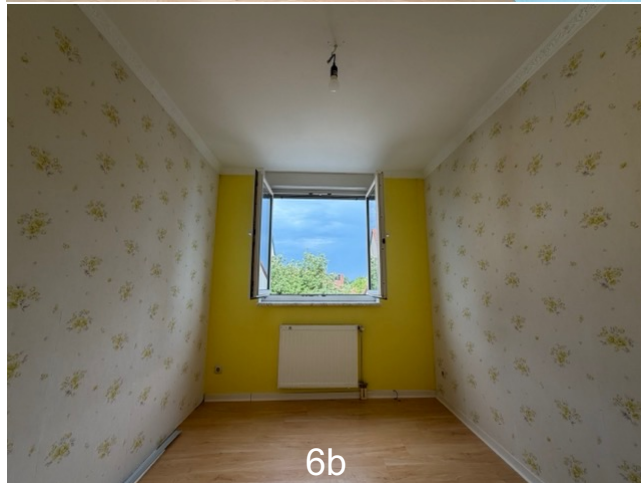
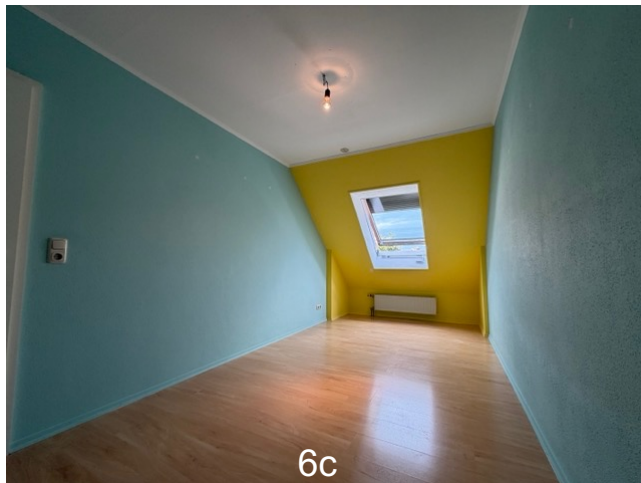
DACHGESCHOSS

Ebene 6+7  
Stand: 10.01.2025



Regensburg - Burgwaining  
Mittelhaus Nr. 18  
Keller-Dach-Heizl  
Frankfurt am Main

- 6a Flur
- 6b Zimmer/Kind 1
- 6c Zimmer/Kind 2
- 6d Treppe 6



Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu Extras:

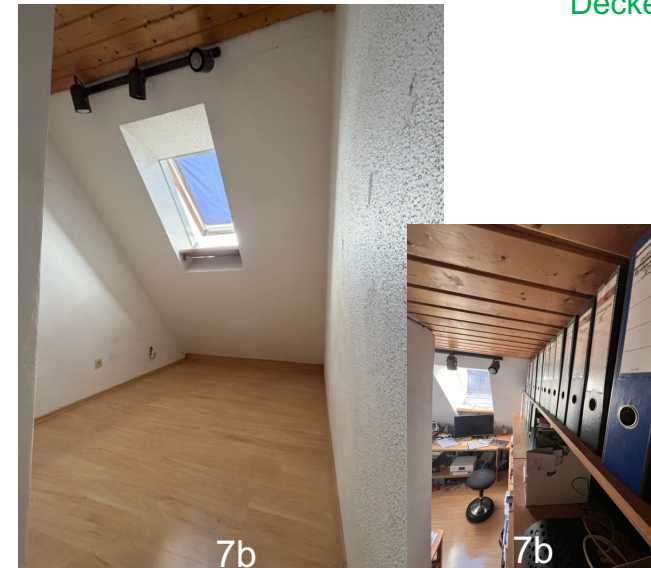
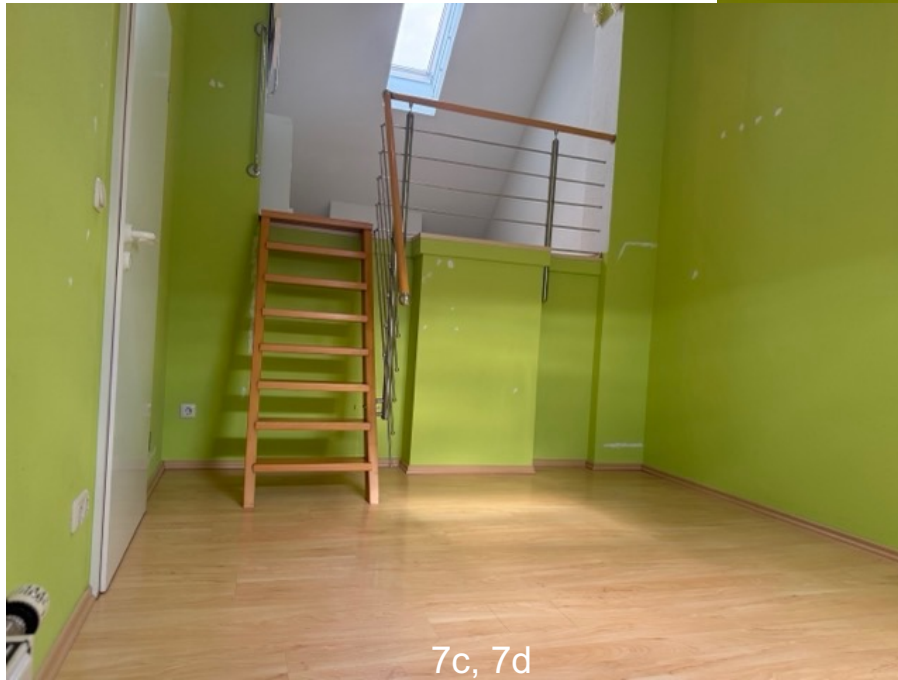
6a – Flur:  
Klingel (andere), Eckschrank,  
Wandstrahler

6b – Kinderzimmer 1:  
Fenster mit Rollo

6c – Kinderzimmer 2:  
Effizienterer Heizkörper,  
Einbauschränke, Dachschrägen-  
fenster mit Thermo- &  
Hagelschutz-Glas und Außenrollo,  
Einbaukleiderschrank mit vielen  
verschiedenen Schubladen.

# Dachgeschoss Ebene7

7a	Flur
7b	Büro 2
7c	Zimmer/Sportraum
7d	Treppe 7



*Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu Extras:*

*7b – Büro 2:*

*Dachschrägenfenster mit Thermo- & Hagelschutz-Glas,  
Deckenstrahler, 25A-Starkstrom-  
anschluss, Telefon-LAN und  
Kabelanschluss, Holzdecke*

*7c – Sportraum / Zimmer:*

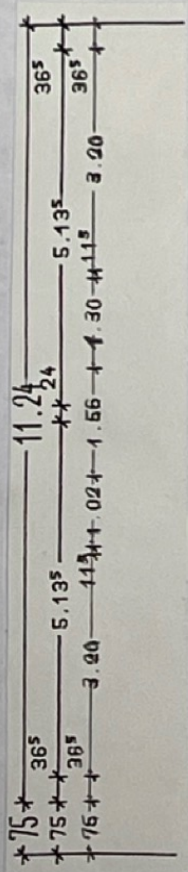
*Effektiverer Heizkörper,  
Dachschrägenfenster mit Thermo- &  
Hagelschutz-Glas,  
Deckenstrahler*

# Giebelgeschoss Ebene 8

## GIEBELGESCHOSS

Ebene 8+9

Stand: 10.04.2015



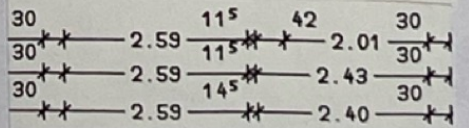
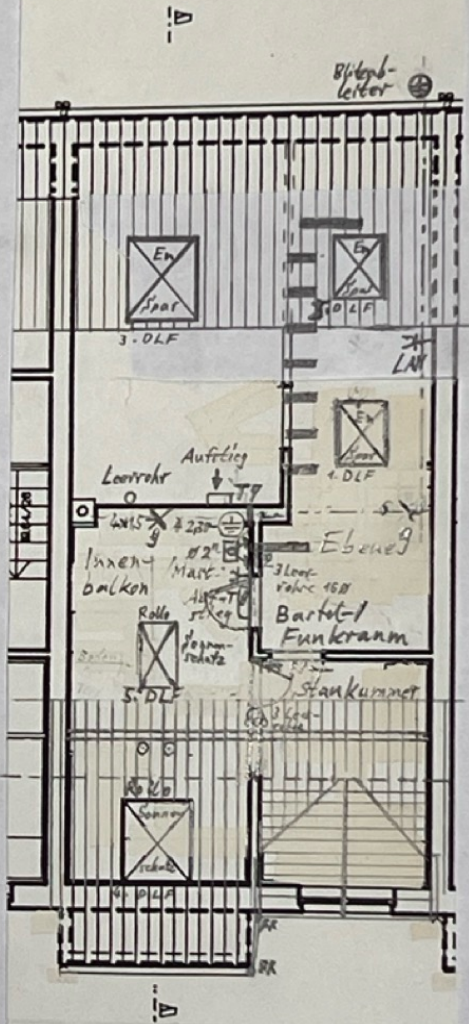
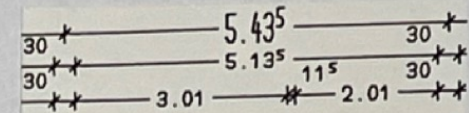
Dachneigung 43°

Regensburg - Burgweinting

Mittelhaus Nr. 18

Bauherr: ...

Plan: ...

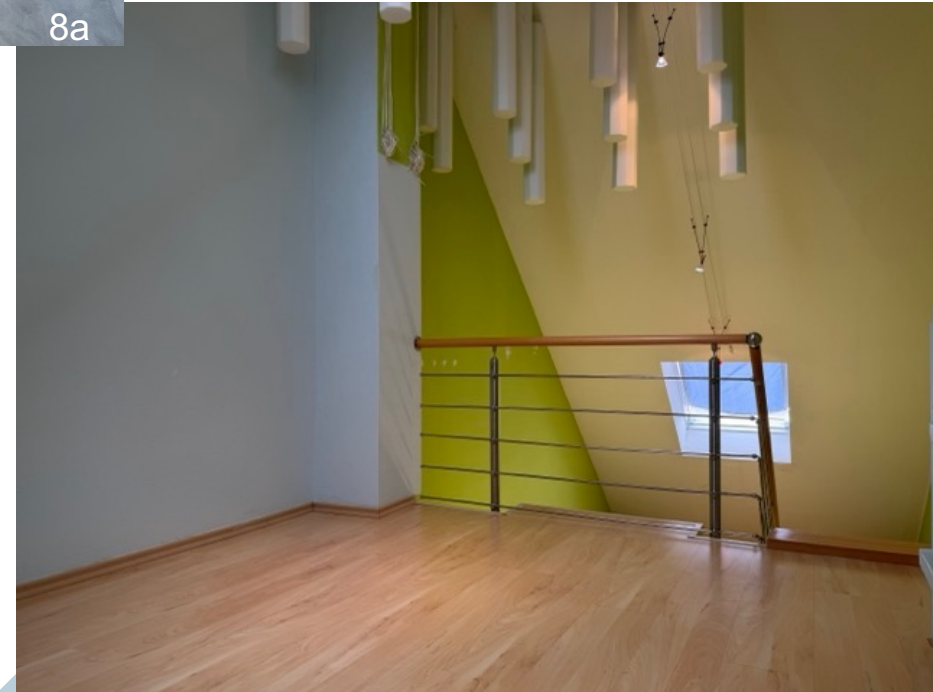


8a

Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu Extras:

8a – Innenbalkon:  
Dachschrägenfenster mit Thermo- & Hagelschutz-Glas mit Außenrollo, Deckenstrahler, Schallabsorbierer an Decke

8b – Staukammer:  
Satellitenanschlussstelle, Stecker mit Licht



- 8a Innenbalkon
- 8b Staukammer
- 8c Treppe 8

## Giebelgeschoss Ebene9

9a Bastel-/Funkraum



9a

Original-Wohnungsbau GmbH  
Ausstattung und dazu Extras:  
9a – Zimmer/Bastel-/Funkraum  
(zusätzliche Holzdecke über  
Treppenhaus, ‚Tür‘ zum  
Innenbalkon):  
Dachschrägen-Fenster mit  
Thermo- & Hagelschutz-Glas,  
Internet-LAN, 2“ Antennenmast  
mit Blitzableiter und Stab-Erder  
(außen), Standlampe mit Dimmer



9a

## **Anmerkungen:**

Einige Fotos mit originalen Einrichtungsgegenständen - nur als Beispiel. Diese sind nicht enthalten, wenn nicht extra aufgeführt. **Einbauschränke und -küche** gehören zum Haus.

*Besonderheit:* Fotos von der Verlegung von Leitungen im Rohbau sind vorhanden.

## **Hinweise** (z.B. Renovierungsbedarf, Handhabung):

1c – Heizungs- & Boilerkeller: Warmwasserboiler wurde erneuert, jedoch muss die **Opferkathode** noch ausgetauscht werden, damit der Boiler nicht von innen durchrostet. Dies ist eine regelmäßige Aufgabe bei solchen Systemen.

1c – Heizungs- & Boilerkeller: Low-Nox-8kW-Gasheizung mit Steuerung sollte vorsichtig bei der Wartung des Brenners geöffnet werden, da die **Wärmedämmung** sonst leicht zerfällt. Seit der Raumtrennung vom Keller gab es keine Flugasche auf dem Heizungsrohr und es war keine Demontage für die Wartung notwendig. 8kW reichen auch bei -15°C aus, da besonderer Wert gelegt wurde auf Isolierung von Dach und Fenster bei größeren Heizkörpern (besserer Wirkungsgrad).

1d – Keller: **Waschbecken** ist rot verfärbt und müsste ausgetauscht werden. Eine **Doppelsteckdose** fehlt (wurde direkt an Werkbank-Steckdose angeschlossen).

Treppenhaus: **Treppengeländer** wurden blau-silber gestrichen, jedoch einige kleine weiße (Stoß-)Stellen.

2a – Garage: Elektrischer Garagentorantrieb mit Fernsteuerung muss manchmal der **Schalter** mehrmals gedrückt werden – hat bisher aber immer funktioniert. Eine **U-Leiste** ist gebrochen und Spiel bei der **Verankerung** an der Wand. Falls mit dem Schloss das Garagentor geöffnet werden soll müsste der **Seilzug** neu justiert werden.

2f – Eingangsbereich: Vordach wurde erneuert, jedoch vom letzten Sturm **etwas herausgerissen und Dichtung** sollte erneuert werden, dazu auch das Glas reinigen.

2f – Eingangsbereich: **Nummernschild** ‚12‘ mit Beleuchtung ist zwar fast neu, jedoch muss es gereinigt werden.

2f – Außenfassade: Wurde renoviert, jedoch die **Holzfassade** könnte neue Farbe benötigen.

3b – Gästetoilette: **Vergilbt** und braucht einen Neuanstrich, auch neuer **Luftschlitz** in Tür.

3d – Küche: Das elektrische Rollo besser nicht bis auf den Endanschlag einziehen lassen, da schlechte Erfahrung (**Materialermüdung möglich**, Ersatzmetallhalter liegen bereit, ansonsten funktioniert es auch mit Endanschlag). Spülmaschinenplatz ist frei (**Abdeckplatte** beschädigt, Ersatz vorhanden; muss angepasst werden).

3e – Terrasse: **Glasüberdachung und Ablaufrinne** müssten mal gereinigt werden. Tropft von der Dachrinne -> abdichten!

5d – Wasch + Trockenraum: Fenster mit Rollo mit neuem Band, jedoch muss man rütteln, falls es sich zu weit einzieht und dann klemmt. Ggf. ausbauen und **Band ca. 10 cm kürzen**.

5d – Wasch + Trockenraum: **Die klappbaren Wandleinen** zum Wäscheaufhängen sollten **nicht überlastet** werden, da sie sonst runterklappen.

6c – Kinderzimmer2: **Außendachfenster-Rollo** müsste gewartet werden.

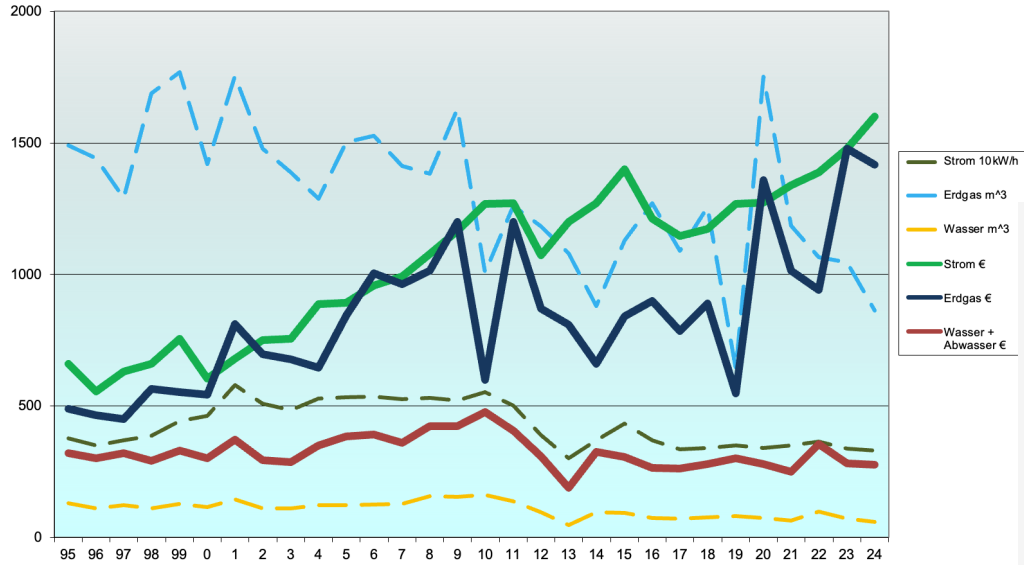
7b – Büro2: Dachschrägenfenster-Außenrollo (Folie) müssten die **Bänder** ausgetauscht werden (Ersatz liegt bereit).

# Reihenmittelhausabmessungen

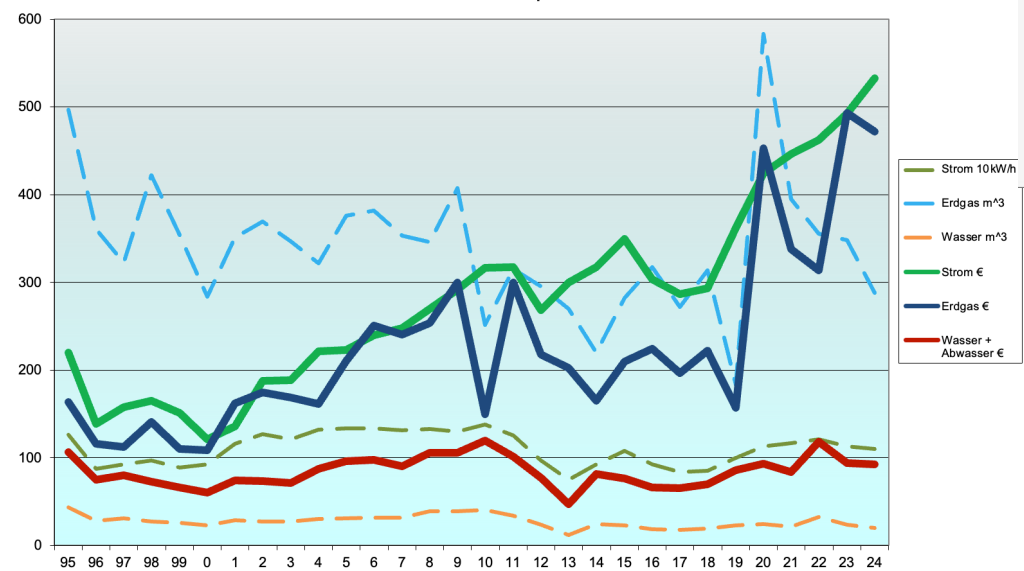
Stand: 29.06.26

Nr.	Ebene	Wohnfläche	Abzug 2m 50%	Abzug 1m 100%	Gesamtfläche	Gebrauchsfläche	B m	L m	H m	Abzugsgrund/Aussparung	B m	L m	Bezeichnung	Anmerkungen
1a	1		B2,01xL5,2		8,9	4,4	2,01	5,20	1,08	Treppe	1,19	1,33	Kriechkeller 1	Versorgungsleitungen
1b	1		B2,8xL5,2		14,6	7,3	2,80	5,20	1,08				Kriechkeller 2	Versorgungsleitungen
1c	1				6,7	6,7	3,03	2,22	2,21				<b>Heizungs+Boiler-Keller</b>	Gaszähler, Wasserzähler, 8kW-LowNox-Gasheizung, Boiler (neu)
1d	1				15,9	15,9	5,15	3,55	2,21	Heizungsraum	3,13	0,76	<b>Keller</b>	Lichtschtach mit Fenster (immer offen für Ofenluft), Waschbecken
1e	1				2,7	2,7	1,96	1,39	2,21				Kellerflur	Stromzähler, Schattschrank, Tel./Kabelanschluss, Hauptheizkörper
1f	1 bis 2				1,7	1,7	1,05	1,60					Treppe 1	7 Stufen
2a	2				14,6	14,6	2,86	5,11	2,28				<b>Garage</b>	Wasseranschluss, Automatisches Tor mit Fernsteuerung & Schalter
2b	2	3,8			3,8		1,96	1,95	2,24				<b>Windfang/Garderobe1</b>	Sicherheitseingangstür mit Fingerscanner, Einbauschränk
2c	2	3,8			3,8		1,97	1,94	2,24				<b>Diele/Garderobe2</b>	Einbauschränk
2d	2				13,5	13,5	2,12	6,35					<b>Stellplatz vor Garage</b>	Versorgungsschachtdeckel
2e	2				11,1	11,1	2,30	4,83					<b>Vorgarten</b>	teilw. Nachbarauffahrt, Rampe zum Eingangsbereich
2f	2				2,7	2,7	2,46	1,08					Eingangsbereich	Überdacht
2g	2 bis 3				1,2	1,2	0,92	1,30					Treppe 2	6 Stufen
3a	3	2,8			2,8		1,48	1,90	2,43				Flur	Einbauschränk, Siteboard, Heizungssteuerung
3b	3	1,6			1,6		0,98	1,63	2,43				<b>Gästetoilette</b>	Waschbecken, Automatisches Abzugssystem
3c	3	11,4			11,4		2,48	4,61	2,43				<b>Essbereich</b>	Einbauschränk mit Tisch, großer Heizkörper, Isolierglastüren (neu)
3d	3	7,6			7,6		3,04	2,48	2,43				<b>Küche</b>	Fenster zum Garten, elektrischer Rollladen, Heizkörper
3e	3	10,1			10,1		3,41	2,95					<b>Terrasse</b>	Glasüberdachung mit elektrischem Sonnenschutzrollo/Markise
3f	3				44,2	44,2	5,57	7,94					<b>Garten</b>	Wasseranschluss, Blitzableiter mit Erder, Kiesgarten, 1 Sammler
3g	2 bis 3				4,1	4,1				1 von 10			Versorgungsweg	Daten aus Grundbuch bzw. Bauträgerkaufvertrag
3h	2 bis 3				2,7	2,7				1 von 23			ehem. Spielplatz	Daten aus Grundbuch bzw. Bauträgerkaufvertrag
3i	3 bis 4				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 3	7 Stufen
4a	4	2,4			2,4		1,98	1,20	2,43				Flur	
4b	4	5,5			5,5		1,99	2,76	2,43				<b>Zimmer/Büro1</b>	LAN, Fenster mit Rollladen, Heizkörper
4c	4	14,9			14,9		2,98	5,20	2,43	Wand	0,51	1,14	<b>Wohnzimmer</b>	LAN, Einbauschränk
4d	4	2,8			2,8		2,47	1,14	2,43				<b>Erker</b>	Fensterwand mit Rollläden, Öffner, Anhang von 4c, Heizkörper
4e	4 bis 5				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 4	7 Stufen
5a	5	2,4			2,4		1,94	1,26	2,45				Flur	
5b	5	9,8			9,8		3,08	3,17	2,45				<b>Schlafzimmer</b>	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
5c	5	5,1			5,1		2,90	1,75	2,45				<b>Badezimmer</b>	Wanne, 2 Waschbecken, Toilette, offen zu 5d, Heizkörper
5d	5	5,8			5,8		1,85	3,14	2,45				<b>Wasch+Trockenraum</b>	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
5e	5 bis 6				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 5	7 Stufen
6a	6	2,4			2,4		2,40	0,98	3,65				Flur	Eckschränk, Klingel
6b	6	7,5			7,5		2,37	3,16	2,45				<b>Zimmer/Kind 1</b>	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
6c	6	12,8	B2,54xL1,61	B2,54xL0,45	15,4		2,54	6,05	2,45				<b>Zimmer/Kind 2</b>	Dachschrägenfenster mit Rollladen, Heizkörper
6d	6 bis 7				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 6	7 Stufen
7a	7	1,4			1,4		0,91	1,50	2,27				Flur	
7b	7	4,2	B1,97xL1,99	B1,97xL0,94	7,1		1,97	4,38	2,27	Flur	1,05	1,45	<b>Büro 2</b>	Dachschrägenfenster, LAN, Tel./Kabel, 25A-Starkstrom, Dachausstieg
7c	7	10,8	B2,94xL2,02	B2,94xL0,67	14,8		2,94	5,02					<b>Zimmer/Sportraum</b>	Dachschrägenfenster, Heizkörper, Versorgungsschacht (zu)
7d	7 bis 8				0,0		0,60	0,84		Teil v. 7c	0,60	0,84	Treppe 7	8 Stufen
8a	8	5,9	B2,55xL2,05	B2,55xL0,96	9,8		2,55	3,83					<b>Zimmer/Innenbalkon</b>	Dachschrägenfenster mit Rollladen
8b	8		B2,55xL1,60	B2,55xL0,96	4,1	0,8	2,55	1,60					Staukammer	geringe Höhe!
8c	8 bis 9				0,0		0,60	0,40		Teil v. 8a	0,60	0,40	Treppe 8	5 Stufen
9a	9	5,3	L2,13+L1,37	L1,11+L0,37	11,0		2,42	4,54		Wand	0,43	2,74	<b>Zimmer/Bastelraum</b>	Dachschrägenfenster, LAN, Antennenmast (außen)
		<b>140</b>			<b>313</b>	<b>140</b>							<b>8 Zimmer (75qm)</b>	Gesamtfläche = Bodenfläche ohne höhenrelevanten Abzug!
		<b>Grundstückfläche = 145 ha</b>		davon <b>Hausgrundfläche: B=5,435 x L=11,24 --&gt; 61qm</b>										<i>Nach bestem Wissen und Gewissen Daten ermittelt!</i>

Verbrauch & Kosten



Verbrauch & Kosten pro Person

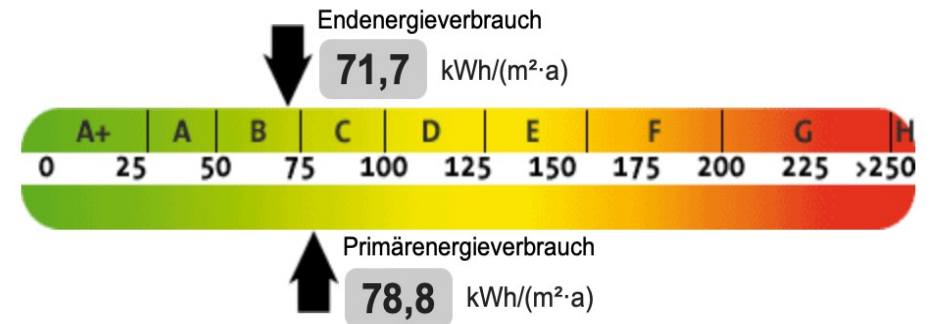


# Ergebnis Verbrauchsausweis

Ihre Eingaben haben folgenden **Energieverbrauchskennwert** ergeben:

**Treibhausgasemissionen** 14,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienz-  
klasse  
**B**



# Wertindikation

8. Januar 2025



## Willkommen

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Ihr Team der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

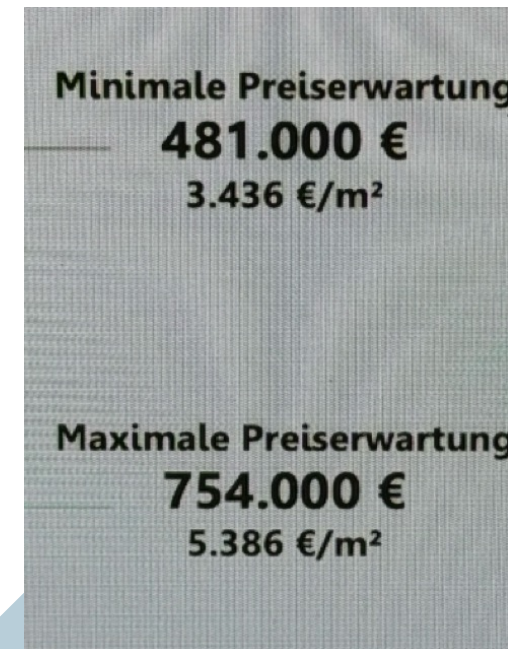


## Ihre Immobilie

Die geschätzte Marktpreisspanne für Ihre Immobilie zum Stichtag **08.01.2025** liegt zwischen **494.000€** und **689.000€**



## Anderes Portal (ImmoScout24) 17.03.2026:



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 03.02.2035

Registriernummer BY-2025-005552677

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenhaus		
Adresse	Käthe-Dorsch-Weg 12, 93055 Regensburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993		
Anzahl Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	168,0 m <sup>2</sup>   <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien			
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

engiwo.de<sup>®</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

04.02.2025

Datum

  
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>)Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup>)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

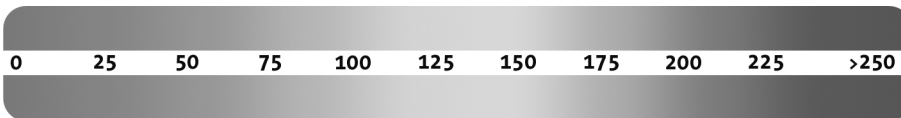
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

2

### Energiebedarf des Gebäudes



Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup>  eingehalten

### Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (3 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71,f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

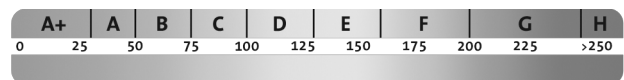
Art der EE	Wärme <sup>5</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>6</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>7</sup> [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>8</sup> [%]:			<input type="text"/>

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

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>8</sup> [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich <sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage <sup>7</sup>nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

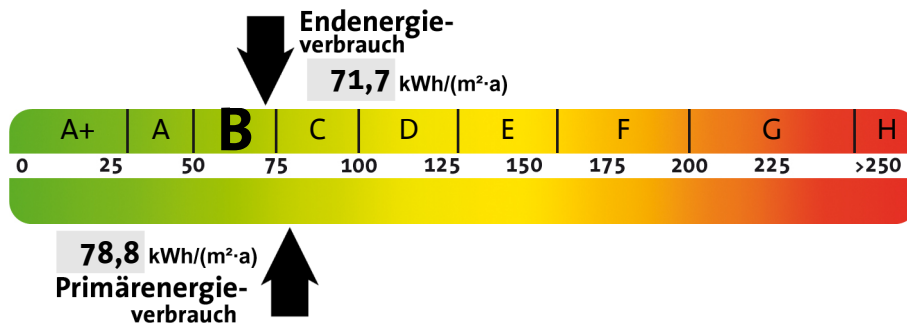
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2025-005552677

3

## Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 14,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

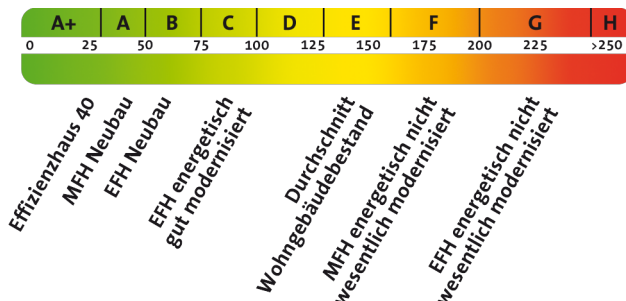
71,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
06.12.2021	05.12.2022	Erdgas H	1,1	11194,0	2014,9	9179,1	1,15
06.12.2022	05.12.2023	Erdgas H	1,1	11128,0	2003,0	9125,0	1,16
06.12.2023	05.12.2024	Erdgas H	1,1	9288,0	1671,8	7616,2	1,22

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie



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<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup>)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>)gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## 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 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 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 pauschaler 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 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.

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