

Exposé

Bungalow in Passau

Bungalow Kaufpreis bereits brutal gesenkt von 659.000 € auf 469.000 €, 4 Zimmern, Stadtnähe zu Passau



Objekt-Nr. OM-259825

Bungalow

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Hermann Wimmer
Telefon: 0157 87599981
Mobil: 0851 37934459

Haslachhof 40e
94034 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	759,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte lesen Sie die gesamte Beschreibung des Angebots zu diesem Bungalow.

Dieses Angebot ist die letzte Kaufpreissenkung und gilt auch nur befristet, denn bei allem Respekt vor dem derzeitigen Zinssatz und der maßlosen Gier der Kreditinstitute und der angeblichen Inflation, kann der Kaufpreis in Zukunft durchaus wieder steigen !!!!!!!!!!!

Zu dem Objekt zählt neben vier attraktiven Zimmern auch ein Bad mit begehrter Dusche und Duschtempel mit Whirlpool und Dampfsauna-WC, Waschmaschinenanschluß. Die Immobilie ist außerdem barrierefrei zugänglich. Der Bungalow verfügt über einen hervorragenden Energieausweis A+ und hat eine Außenisolierung von 14cm, eine Innenisolierung von 14cm, eine Dachisolierung von 26cm und eine Bodenisolierung von 18cm und entspricht somit der Vollisolierung mit Kennzeichen A+ das heißt eines Energie Passivhauses 40 besser geht es nun einmal nicht.

Der Bungalow hat einen Wintergarten mit 20m² und eine Teilüberdachung der Terasse 12 m², Auf dem Grundstück sind 5 Stellplätze und eine große Doppelgarage mit 7m x 6m sind 42m² mit Waalbox 22KW für Elektroautos als Ladestation die von der Photovoltaikanlage versorgt werden kann und 2 elektrisch betriebene mit Fernbedienung Einfahrtstore. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für 2 große PKW oder könnte auch als kleine Werkstatt genutzt werden.

Ein Obstgarten mit 7 Obstbäumen, 8 Säulenobststräucher so wie ein reichhaltiger Blumengarten ist bereits angelegt. Mit einer ausgedienten Klärgrube stehen 4000 Liter Regenwasser für die Gartenbewässerung zur Verfügung sowie mehrere Auffangbehälter für Regenwasser. Des Weiteren befindet sich ein großer Holzschuppen für Brennholz oder Geräte mit einer Lagerfläche von ca. 15m² neben dem Haus sowie ein kleines Gerätehaus mit 3,5 m² neben der Terasse. Auf dem Dach ist auf beiden Seiten mit je 15m² eine Photovoltaikanlage mit 9,75 KW die einen Speicher mit 13 kw installiert ist und die im Jahr 2022 (8222 KW Strom produzierte und so die Stromkosten monatlich von 200,- € auf 35,00 € senkte. An der Fassade ist eine Fassadenfarbe mit Nanofarbe angebracht die eine Haltbarkeit von 20 Jahren garantiert. Die Innenräume haben eine Raumhöhe von 3,10 Metern. Der große Wohn-Küchenbereich hat ca. 55m².

Das gesamte Grundstück mit 759m² inklusive des Bungalows und es stehen neben der Doppelgarage 5 weitere Stellplätze, Parkplätze zur Verfügung. Die Energieausweise von 2015 und auch der neue Energieausweis sind von Experten auf A+ festgesetzt worden. Die Haus und Grundsteuer beträgt zur Zeit 75,00 Euro im Quartal und ab 2025 dann die neue berechnete Grundsteuer lt. vorliegendem Bescheid 85,00 €.

Der Bungalow wird wegen Auswanderung für einen Vorzugspreis von Privat für den Kaufpreis von 469.000 Euro. (OHNE MAKLERPROVISION)

Falls Sie Interesse haben können sie gerne unter meiner Telefonnummer melden: +49 1578 7599981 oder 0851-37934459 e mailadresse : hw-eden@gmx.de

Ausstattung

Der Bungalow ist für Käufer bestens zu empfehlen die nicht im Zentrum aber doch in Stadtnähe ein Haus mit Garten und vorallem Barrierefrei wohnen möchten, sowie auch über bestmögliche und zukunftsorientierte Ausstattung verfügt die alle gesetzlichen Vorschriften jetzt und in Zukunft erfüllt. Dieser Bungalow wurde zukunftsorientiert im Jahr 2016 gebaut. Wenn Sie ein Haus suchen bei dem auch in Zukunft keine großen kostspieligen Renovierungsinvestitionen erforderlich sind dann vereinbaren Sie am besten einen Besichtigungstermin, Sie werden es nicht bereuen. Also jetzt Termin vereinbaren, mit anderen Häusern vergleichen und dann kaufen. In diesem Bungalow wurde bereits alles eingebaut was man zum angenehmen Leben braucht und sich wünscht für jetzt und in der Zukunft. Der Bungalow wird im Kaufpreis bereits inbegriffen teilmöbliert mit dem Mobiliar (gute Qualität) das Sie sich aussuchen können verkauft. Sollten Sie kein Mobiliar wünschen, dann wird alles entfernt. Im Wohn und Küchenbereich befindet sich eine gut ausgestattete Einbauküche mit Komfort Kühl u. Gefrierschrank der bei Bedarf auch Crascheis liefert sowie ein zweiter Kühlchrank bei Bedarf.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Dieses Haus lässt keine Wünsche offen. ES liegt auch eine Immobiliemakler Schätzung über 659.000,00 € vor. So ein Haus das

ausschließlich mit besten Materialien und Zukunftssicher gebaut wurde werden Sie für diesen Kaufpreis nicht mehr finden und zusätzlich 17.000 € Maklerprovision sparen.

Anfragen an Hermann Wimmer unter Handy 15787599981 oder hw-eden@gmx.de oder auch Festnetz 0851-37934459

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Kauf und Herstellungskosten des Bungalows zum besseren Verständnis für Interessierte von 2016 bis 2023

Grundstückspreis nach Marktermittlung pro Quadratmeter liegt bei 257,00 €

Grundstückskaufpreis 759 Quadratmeter mal 2190 € 144.210,00 €

Erdaushub zum Absenken der bebauten Grundfläche mit Abtransport und

Einlagerung und Hangbefestigung Kosten dafür 19.800,00 €

Doppelgarage Übergröße 7 Meter Länge 3,20 Meter Breite 44m²

Mit Befestigung Gelände 18.000,00 €

Notarkosten ca. Anschluss Strom u. Wasser, Vermessung u. sonstige Kosten 7.000,00 €

Grunderwerbsteuer und Anschlusskosten Strom sonstiges Ca. 17.000,00 €

Außenanlagen, Beläge, Bepflanzung, Geräteschuppen, Geräte und Holzlager

Gesamtkosten 12.800,00 €

Gesamtkosten ohne Haus und Wintergarten und Photovoltaikanlage mit Speicher 218.810,00 €

Herstellungskosten für den Bungalow mit 136m² Wohnfläche mit Fußbodenheizung verbinden mit einer Pelletheizung, Wintergarten, Photovoltaikanlage, mit Klimaanlage, Nutzwasserspeicher, Energieausweis A+ entspricht einem Passivhaus, mit Einbauküche und hochwertigem Mobiliar, mit Kaminofen für Holzbefuerung, betragen die Gesamtkosten 280.000,00 € .

Gesamtkosten des Hausbaus waren 498.810,00 €

Dies waren bis 2023 die Gesamtkosten dieses Bungalows.

Somit liegt der Quadratmeterpreis der Herstellung für das Grundstück mit Bungalow, Doppelgarage und allen Extras einschließlich der Außenanlagen bei 3.411,00 Euro

Lage

Die Immobilie befindet sich in Passau Patriching Haslachhof ruhige Wohnlage (nur Anwohner) und nur 6 Kilometer zum Stadtzentrum und ist mit dem PKW in 10 Minuten zu erreichen . Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. . Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. ein paar Fitnessstudios) und interessante Ausgelmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



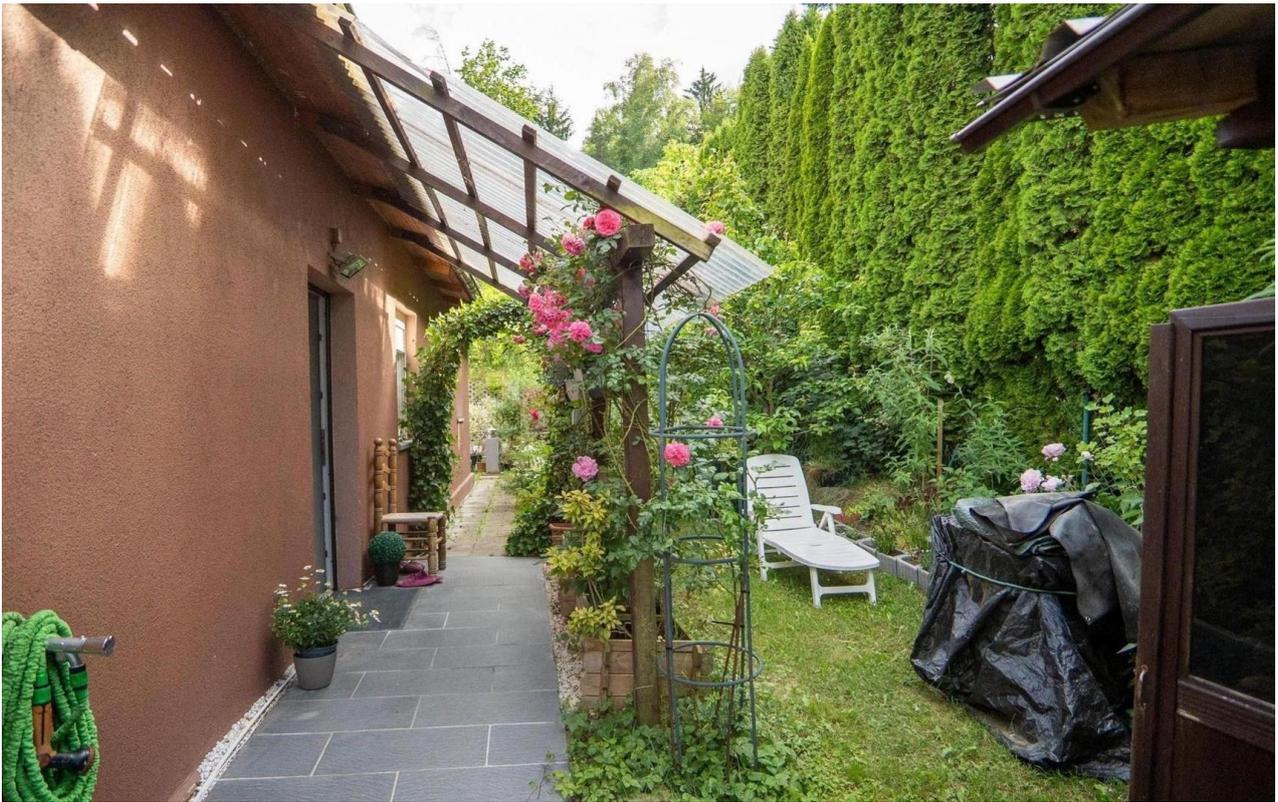
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² _____

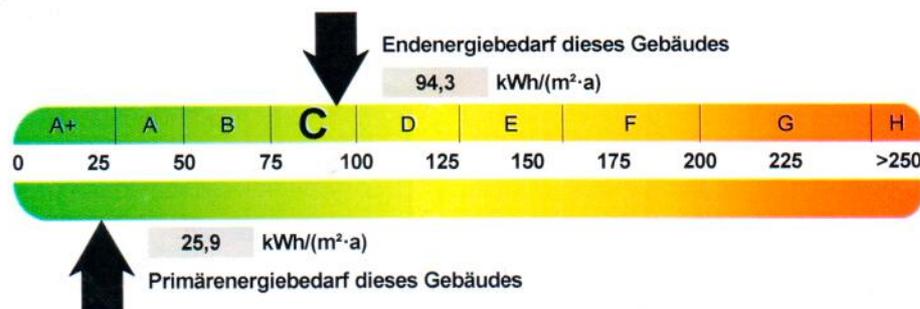
Registriernummer wurde beantragt am 30.07.2015

2

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 5,7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 77,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,23 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

94,3 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
Feste Biomasse	100,0	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

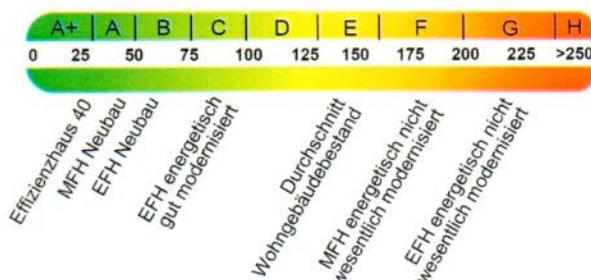
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **22.08.2023**

Registriernummer: **BY-2023-004689064**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Haslachhof 40e 94034 Passau		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	180,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg



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

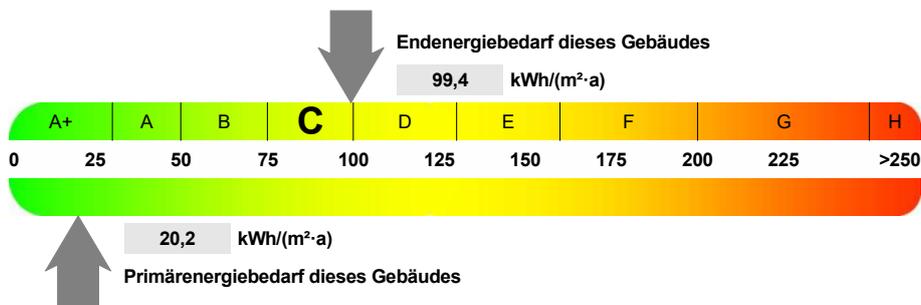
Registriernummer:

BY-2023-004689064

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **2,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **20,2 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **137,8 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,24 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,56 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]

99,4 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

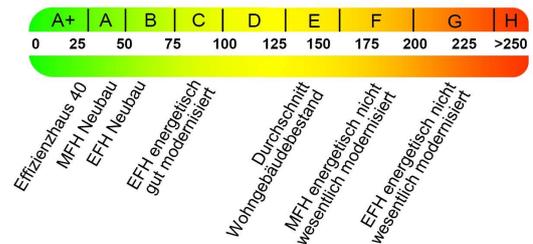
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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

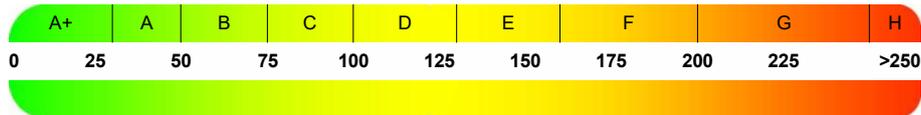
Registriernummer:

BY-2023-004689064

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



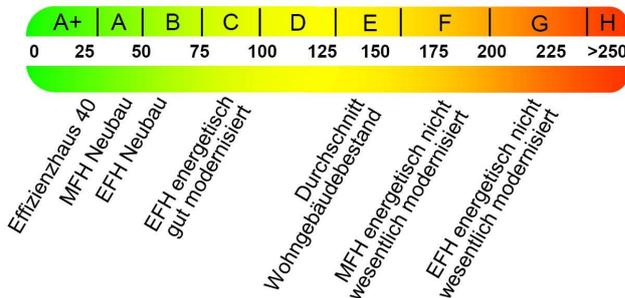
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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