

# Exposé

## Einfamilienhaus in Auerbach in der Oberpfalz

**-RESERVIERT- \*Provisionsfrei\* Einfamilienhaus mit vorgeplanter Einliegerwohnung an der Pegnitz**



Objekt-Nr. OM-294794

### Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Happe Immobilien - Jonas Happe  
Telefon: 0173 6569205

91275 Auerbach in der Oberpfalz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1924	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.940,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2024
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	434,46 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	34,35 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus erstreckt sich über ein Grundstück von circa 1900 m<sup>2</sup>, direkt angrenzend an den malerischen Fluss Pegnitz. Diese besondere Lage bietet nicht nur eine naturnahe Umgebung, sondern auch eine herrliche Aussicht auf die Pegnitz und die grünen Pegnitzwiesen. Auf der gegenüberliegenden Seiten hinter einer Straße verläuft eine Bahnstrecke, deren Geräuschemission sich jedoch stark in Grenzen hält.

Besonderheiten des Hauses:

- **Massive Bauweise aus den 1920er Jahren:** Das Haus ist solide in massiver Bauweise errichtet, was seine Langlebigkeit und Stabilität unterstreicht. Der Charme dieser Zeit spiegelt sich in den Details wieder, die über die Jahre liebevoll gepflegt und modernisiert wurden.

- **Große Fensterfronten mit toller Aussicht:** Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Fensterfronten im Erd- und Obergeschoss, die nicht nur viel natürliches Licht hereinlassen, sondern auch einen unvergleichlichen Blick auf die Pegnitz und die grüne Umgebung bieten. Diese Fenster schaffen eine Verbindung zwischen drinnen und draußen und verleihen dem gesamten Haus ein einladendes Ambiente.

- **Modernisierte Heizungsanlagen:** Das Haus ist mit zwei effizienten Heizungsanlagen ausgestattet - einer Holzsplit-Heizung und einer Ölheizung. Diese Kombination ermöglicht ein sparsames und ökologisches Heizen. Große Pufferspeicher werden genutzt, um Warmwasser zu erzeugen und zu speichern, was den Komfort und die Energieeffizienz des Hauses erhöht.

- **Potenzial zum Ausbau:** Der Dachstuhl des Hauses bietet mit einer Stockhöhe von über 7 Metern großes Potenzial für einen möglichen Ausbau. Hier können zusätzliche Wohnflächen geschaffen werden, die den Bedürfnissen und Wünschen der neuen Eigentümer entsprechen. Im Erdgeschoss kann mit wenig Aufwand eine Einliegerwohnung fertiggestellt werden und der ehemalige Verkaufsraum eignet sich dank seiner tollen Aussicht und der großen Fensterfront zur Umgestaltung in gemütlichen Wohnraum.

- **Vorgeplante Einliegerwohnung:** Im Erdgeschoss ist eine vorgeplante Einliegerwohnung. Hier wurden die Leitungen teilweise neu verlegt und neue, dreifach verglaste Fenster eingebaut. Mit wenig Aufwand kann die Einliegerwohnung fertiggestellt werden und dadurch als zusätzliche Einnahmequelle dienen.

Aufteilung des Hauses:

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung auf circa 200 m<sup>2</sup> Fläche, die in rustikaler, modernisierter Weise gestaltet ist. Hier kann der zukünftige Eigentümer komfortabel leben und das charmante Ambiente des Hauses genießen.

Im Erdgeschoss ist eine Einliegerwohnung geplant, für die bereits Architektenpläne vorliegen. Durch das Ziehen einiger Wände und die Fertigstellung der Anschlüsse kann diese Einliegerwohnung vermietet werden, was eine zusätzliche Einkommensquelle darstellt. Alternativ kann der großzügige Verkaufsraum im Erdgeschoss auch als gemütliches Wohnzimmer umgestaltet werden, je nach den Vorlieben des neuen Eigentümers.

Zusammenfassung:

Dieses Haus in der Am Bahnhof 6 in Auerbach in der Oberpfalz vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Komfort und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer einzigartigen Lage direkt an der Pegnitz und in der Nähe der Bahnstrecke bietet es ein naturnahes Wohngefühl mit ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, großzügigen Fensterfronten und modernen Heizungsanlagen macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Angebot.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein Ort mit vielfältigem Potential – von der Gestaltung nach individuellen Wünschen bis hin zu nachhaltigen Energiekonzepten.

Kontaktieren Sie uns gerne zum Erhalt eines ausführlichen Exposés oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Ausstattung

- Direkte Lage am Fluss Pegnitz
- Viele Fenster, helle Wohnatmosphäre
- Mehr als sechs KFZ-Stellplätze
- Hochwertige, gemütlich-rustikale

Wohnausstattung im OG

-Vorgeplante Einliegerwohnung im EG für schnell realisierbare Mieteinnahmen

-Ca. 1970: neue zweifach verglaste Fenster

-Ca. 1990: Neue Einbauküche mit Geräten

-1996: Badezimmer renoviert

-2006: neue Holzscheitheizung und Ölheizung

-2006: Einbau von drei Pufferspeichern

-2016: teilweise neue Bodenbeläge im OG

-2017: Aufbereitung des Parketts

-2017: neue Innentüren im OG

-2017: Renovierung / Malerarbeiten im OG

-2018: neue, schnellere Internetleitung

-2018: Einbau einer neuen Duschverglasung

-2021: Einbau eines Kamins mit 11,3 KW

-2021: Dreifach verglaste Fenster in Teilen des EGs

-2021: Planung / Vorbereitung einer Einliegerwohnung

-2021: teilweise neue Leitungen in geplanter Einliegerwohnung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Impressum:

Happe Immobilien

Susanne Happe Immobilienmaklerin

Weinsteige 37

74676 Niedernhall

Telefon: 0173 65669205

E-Mail: Mail@Happe-Immo.de

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 18 Abs. 2 MStV: Susanne Happe

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Aufsichtsbehörde: IHK Heilbronn-Franken, Ferdinand-Braun-Str. 20, 74074 Heilbronn

Mitglied der IHK Heilbronn-Franken, Ferdinand-Braun-Str. 20, 74074 Heilbronn

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34 c GewO

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die berufsrechtlichen Regelungen der GewO und der MaBV können über die Webseite des Bundesministeriums der Justiz und der juris GmbH [www.gesetze-im-internet.de/eeingesehen](http://www.gesetze-im-internet.de/eeingesehen) und abgerufen werden.

Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. §34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume.

Aufsichtsbehörde: IHK Heilbronn-Franken, Ferdinand-Braun-Str. 20, 74074 Heilbronn

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über die alternative Streitbeilegung für Verbraucher und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten hat der Gesetzgeber ein Verfahren geschaffen, mit welchem Verbraucher und Unternehmer Streitigkeiten betreffend der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen resultierend aus online abgeschlossenen Kauf- und Dienstverträgen beilegen können. Daneben sieht die Richtlinie vor, dass die EU-Kommission eine Internetplattform zur Verfügung stellt (sog. „OS-Plattform“), auf welcher dieses außergerichtliche Streitbeilegungsverfahren durchgeführt werden kann.

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU Kommission zur Verfügung.

Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle sind wir nicht verpflichtet und nicht bereit.

## Lage

Räumliche Nähe zu Nürnberg:

Die Lage dieses Hauses ist ideal für diejenigen, die die Nähe zur Metropole Nürnberg schätzen. Mit einer kurzen Fahrtzeit von nur etwa 35 Minuten erreichen Sie das pulsierende Zentrum, um von allen Annehmlichkeiten einer Großstadt zu profitieren, sei es beruflich oder für Freizeitaktivitäten.

Relevante Einrichtungen in der Nähe

In unmittelbarer Umgebung finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Ärzte und Apotheken: Mehrere Arztpraxen und Apotheken sind bequem zu erreichen, um Ihre Gesundheitsversorgung sicherzustellen.

- Schulen und Kindergärten: Für Familien mit Kindern bieten Auerbach und Umgebung eine Auswahl an Schulen und Kindergärten, darunter der Kindergarten Michelfeld, die Dr.-Heinrich-Stromer-Grundschule in Auerbach, die Realschule des Zweckverbandes Auerbach, oder das Gymnasium Pegnitz.

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Einkauf sind in zahlreicher Anzahl in Auerbach ansässig.

Anbindungen an Bus und Bahn:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der nächste Busbahnhof in Auerbach ist in unmittelbarer Nähe des Hauses, die nächsten Zugbahnhöfe sind in Pegnitz und in Neuhaus. Gute Anbindungen für Pendler und Reisende sind dadurch sichergestellt. Darüber hinaus bieten Buslinien eine flexible Option für den lokalen Transport.

Naturerlebnis an der Pegnitz:

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist die unmittelbare Nähe zur malerischen Pegnitz. Der Fluss schlängelt sich direkt neben dem Haus und bietet eine idyllische Atmosphäre. Die angrenzenden Pegnitzwiesen sind perfekt für Spaziergänge, Joggen oder Fahrradtouren geeignet. Ein paar Schritte weiter lädt der Wald zu Abenteuern und Erkundungen ein, perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Hier erwartet Sie ein wahrhaftiges Naturerlebnis, direkt vor Ihrer Haustür.

Lebensqualität in Auerbach in der Oberpfalz:

Auerbach in der Oberpfalz ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben und Wohlfühlen. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft, intakter Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie eine ausgewogene Mischung aus Tradition und Moderne, die es Ihnen ermöglicht, das Beste aus beiden Welten zu genießen.

Die Einwohner schätzen besonders die familiäre Atmosphäre und die gute Infrastruktur, die es ermöglicht, alle Bedürfnisse des Alltags bequem zu erfüllen. Egal ob kulinarische Entdeckungen in gemütlichen Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten oder Sporteinrichtungen – Auerbach hat für jeden etwas zu bieten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohn- u. Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- u. Esszimmer



Wohn- u. Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- u. Esszimmer



Lesecke

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

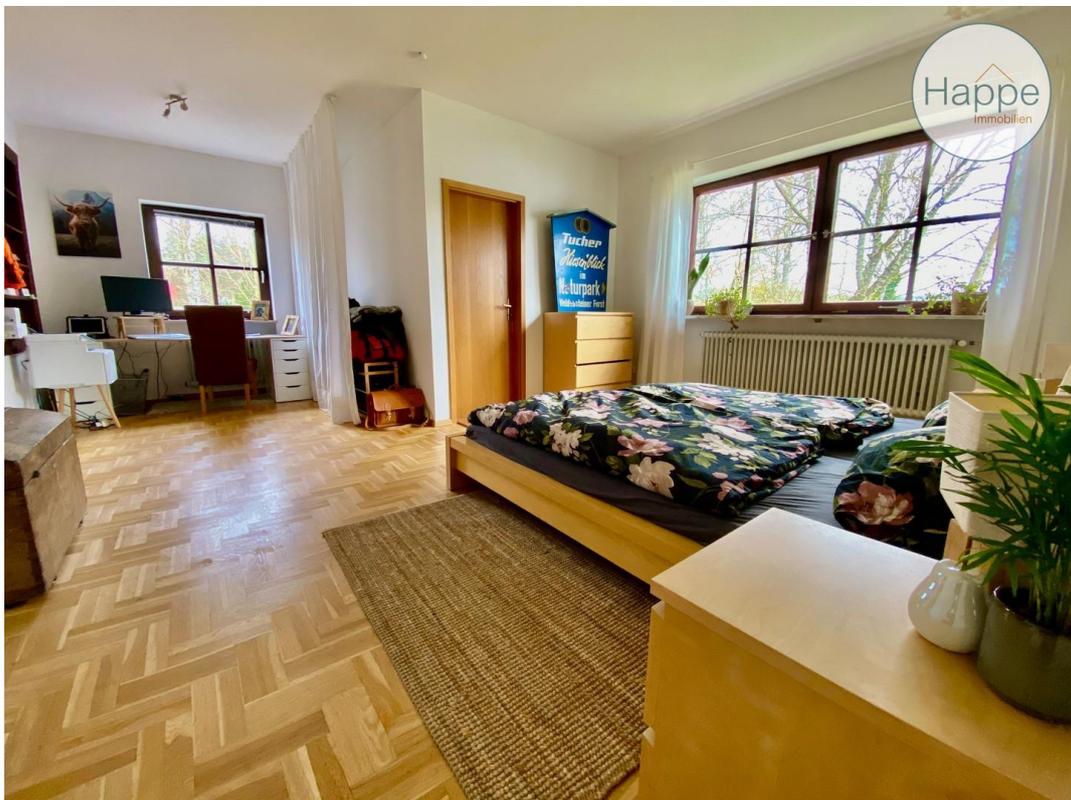


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



ehemaliger Verkaufsraum im EG



vorgeplante Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2024-005039950

Gültig bis: 10.04.2034

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Am Bahnhof 6, 91275 Auerbach in der Oberpfalz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1924		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2006		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	496,80 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <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 type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

11.04.2024

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2024-005039950

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

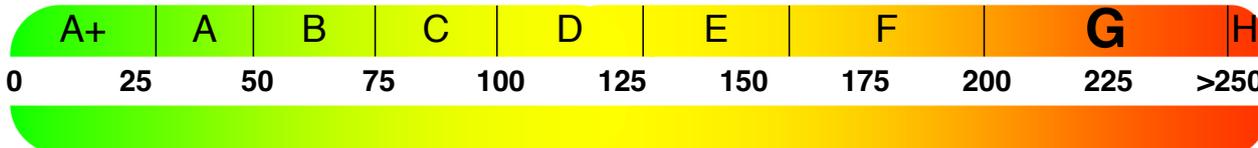
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 34,41 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

231,80 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



131,57 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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]

231,80

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

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

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

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

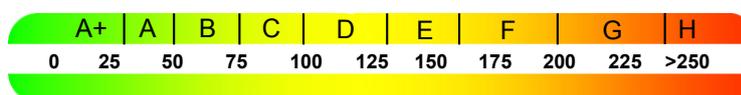
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
			Summe <sup>8</sup> : %

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

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	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  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## 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 (AN), 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 Modernisierung im Fall des §80 Abs. 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/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

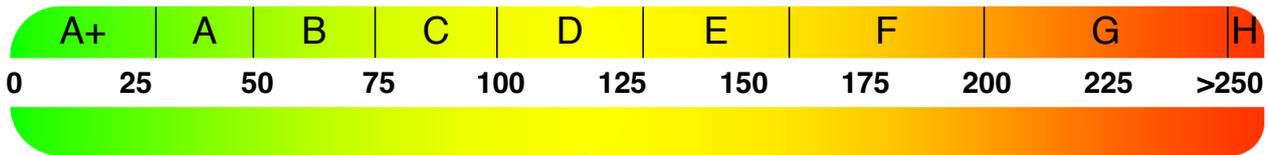
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2024-005039950

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

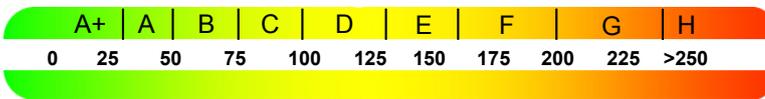
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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						

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

4

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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2024-005039950  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
1	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 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 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.

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