

Exposé

Doppelhaushälfte in Feucht

Aussergewöhnliche sehr gepflegte DHH energetisch saniert/6 Garagen/Werkstatt/großes Grundstück



Objekt-Nr. **OM-292982**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Heinrich
Telefon: 0170 8509265

90537 Feucht
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	872,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Garagen	6
Wohnfläche	241,60 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	122,90 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in Massivbauweise errichtete Haus mit 7 Zimmern wurde 1964 erbaut und ist auf dem energetisch neuesten Stand der Zeit.

Man gelangt über die schönen Marmor Stufen zum Eingang und bedient mit seinem Fingerabdruck die vollelektronisch beleuchtete Haustüre und betritt zunächst den Windfang. Von dort aus kann sowohl direkt das Büro in Anspruch genommen werden inkl Kelleranteil (ungestört vom Wohnbereich) als auch der Wohnbereich mit angrenzendem Schlafräum, das kleine Bad mit ebenerdiger Dusche, der großzügigen Diele (mit einem Marmor Treppenaufgang in den 1.Stock), die gemütliche Küche mit Zugang zum großen Kelleranteil und der Heizung, als auch das geräumige Wohn-/Esszimmer. Das ca. 32 qm große Wohn-/Esszimmer ist mit einem Stäbchenparkett ausgestattet von hier aus hat man Zugang zur 40 qm großen Terrasse und dem schönen Garten mit kleinem Teich. Im 1.OG. befinden sich ein größeres Bad mit Badewanne, Dusche und WC sowie 4 weitere Zimmer. Eins davon mit Zugang zum Balkon, ein Zimmer wird im Moment als große Wohnküche genutzt, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Der Dachboden ist mit einer Isolierung (Flockschiüttung) gedämmt.

Im beheizten Nebengebäude befindet sich die Sauna mit Nassraum, WC und angrenzendem Ruheraum. Ebenso kann das Nebengebäude als Jugendzimmer oder Partyraum genutzt werden. Alternativ könnte hier auch eine Einliegerwohnung entstehen.

Der große Hof lädt zum toben und spielen ein, hier können Bobby-Car Rennen gemeistert und Feste gefeiert werden. LKW Anlieferungen wären dank des 170 qm großen asphaltierten Hof auch kein Problem. Die angrenzenden Garagen (eine davon mit Grube) können vielseitig genutzt werden. Beim Anblick der großen Werkstatt (inkl kleinem WC mit Pissoir und Waschbecken) bekommt man Lust sofort durchzustarten. Hier ist Platz um Holz zu lagern, seinen Anhänger unterzustellen oder einfach seine handwerklichen Künste zu verwirklichen.

Angrenzend zu den Garagen gibt es auch noch einen Schuppen (3,20 m x 6,20 m) für Gartengeräte, Fahrräder und und und. Zu guter Letzt befinden sich noch 2 Stellplätze vor dem Haus, ideal wenn sich Besuch ankündigt.

Das Haus wird aktuell als Mehrgenerationenhaus genutzt. Durch die vielen Abstell- / Lagerflächen und die Raumaufteilung im Haupthaus, ist das Objekt optimal geeignet um gewerbliches arbeiten mit der Familie zu vereinen oder seinen Hobbys freien Lauf zu lassen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- elektrisches Einfahrtstor
- 5 elektrische Hörmann Garagentore
- Hörmann Tür in den Werkstattbereich mit elektronischen Türöffner
- elektronische Aluminium Haustüre mit Fingerabdruck und Beleuchtung (Schüco)
- Glasfaseranschluss
- Photovoltaikanlage mit 20,58kWp und 13kWh Speicher
- neuer Elektroverteiler mit Inselbetrieb (Umschaltung auf Notstrom möglich)
- vollautomatische Pelletheizung mit zusätzlichem Bedienelement in der Diele EG und Smartphone Appsteuerung
- Frischwassersystem (kein Boiler / keine 60° Wassertemperatur notwendig) erhebliche Energieeinsparung
- elektrische Fußbodenheizung in den Bädern EG und OG
- 2 Kaminöfen in den Zimmern Wohnen EG und OG

Folgende Renovierungen / Sanierungen sind in den letzten Jahren durchgeführt worden:

2010 Schornsteinsanierung (Inlay Einsatz) und Einbau Schwedenöfen

2010 Dachsanierung inkl. Dachstuhl und Isolierung (Flockschüttung)

2010 Isolierung der Fassade am Haus

2010 Fenster Haupthaus + Nebengebäude gewechselt (3fach Verglast)

2010 Dach Nebengebäude erneuert

2011 Isolierung der Fassade am Nebengebäude

2014 Bad EG saniert

2015 Bad OG saniert

2019 Dach Garagen erneuert

2019 Werkstatt Ausbau

2020 Tür Eingang Nebengebäude erneuert

2021 Hof asphaltiert

2022 Heizung komplett erneuert (Pellets)

2022 Haustür erneuert

2023 PV Anlage installiert

2023 Elektroverteiler erneuert

2023 Terrassen Belag erneuert

2023 Balkongeländer erneuert

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage in Feucht - im schönen Ortsteil Moosbach.

Der Kindergarten, ein Spielplatz, die S-Bahn Haltestelle (S3 Nürnberg-Altdorf), ein Italienisches Restaurant, sowie ein Dorfladen befinden sich im schönen Moosbach und sind fußläufig zu erreichen.

Binnen kürzester Zeit gelangt man auf die umliegenden Autobahnen (A9, A6, A73 und A3).

Man ist umgeben von schönen Rad- und Wanderwegen, nahe dem Gauchsbach, dem Hubertusbrunnen, dem Reichswald und vielen weiteren Sehenswürdigkeiten die der Markt Feucht zu bieten hat.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Restaurants, ein Schulzentrum, und vieles mehr befinden sich im Markt Feucht und sind mit dem Auto binnen 10 Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,58 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse / Garten

Exposé - Galerie



Haus



PV Blick von oben

Exposé - Galerie



Hinteransicht Haus



Garten

Exposé - Galerie



Hofansicht



Wohnküche OG

Exposé - Galerie



Wohnküche OG



Wohnküche OG



Gang OG

Exposé - Galerie



Gang OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Schlafen OG

Exposé - Galerie



Wohnen OG



Wohnen OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Windfang



Windfang mit Blick ins Büro

Exposé - Galerie



Büro EG



Gang EG

Exposé - Galerie



Elektroverteiler mit Notstrom



Schlafen EG

Exposé - Galerie



Diele EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Keller beheizt



Keller mit PV Speicher

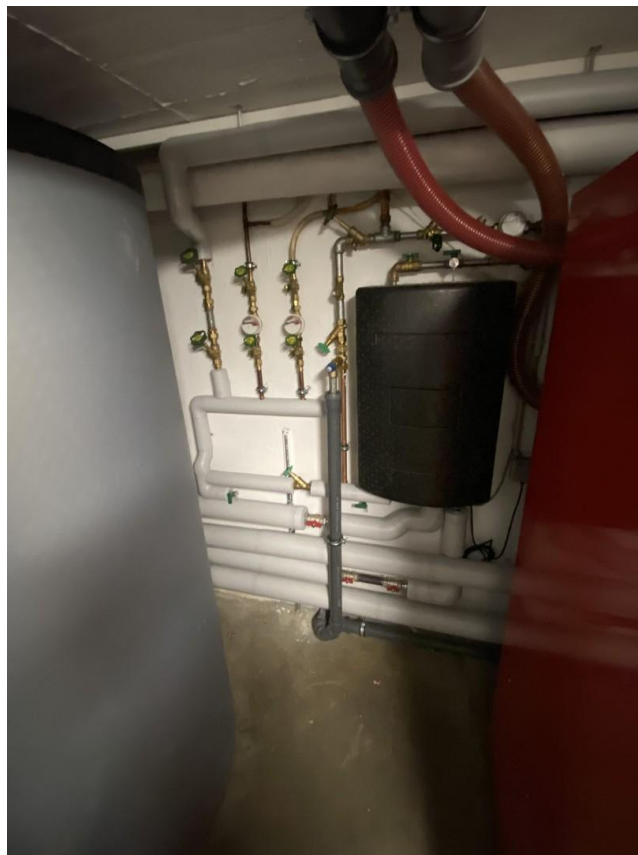


Heizung

Exposé - Galerie



Heizungsverteilung

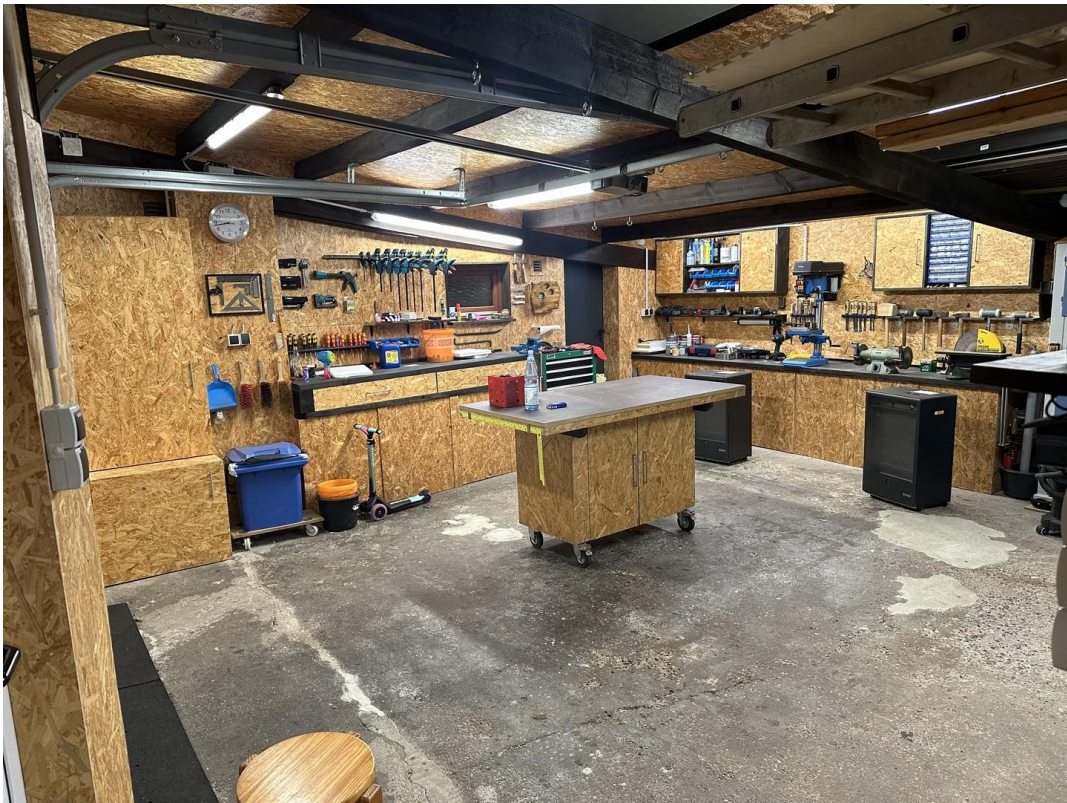


Heizung Frischwassersystem

Exposé - Galerie



Werkstatt

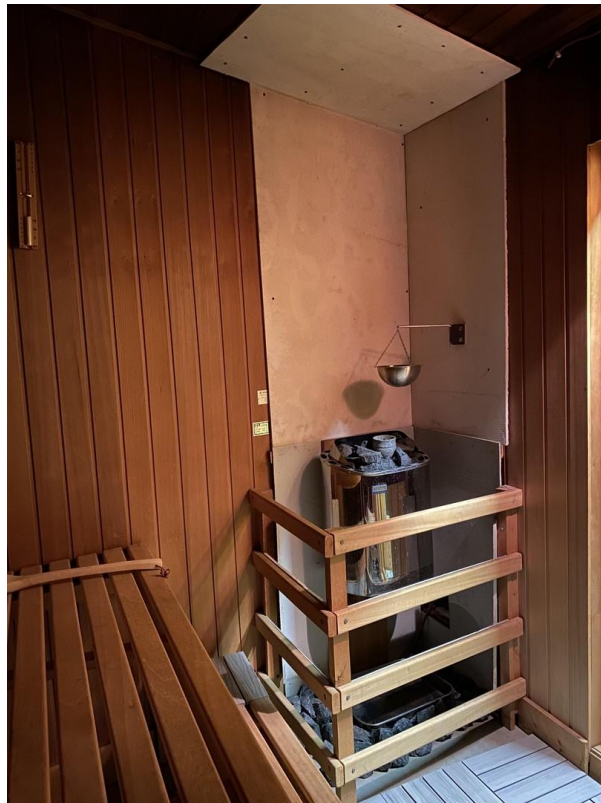


Werkstatt

Exposé - Galerie



Sauna u. WC Nebengebäude



Sauna Nebengebäude

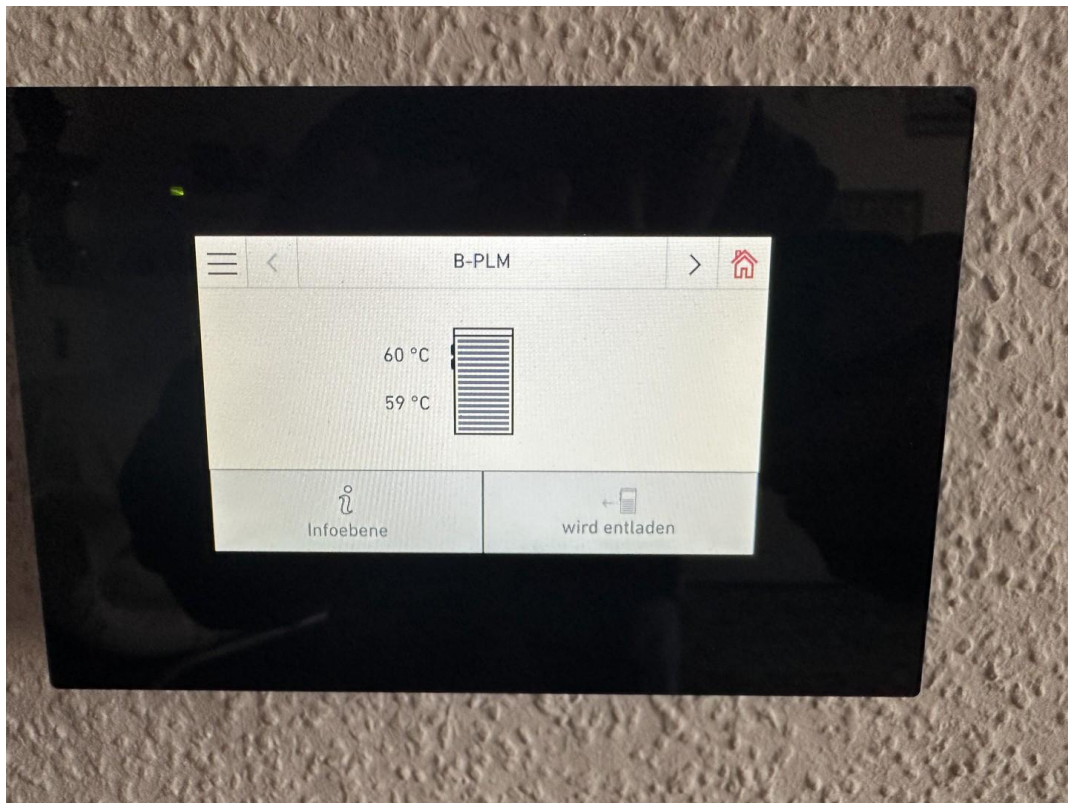
Exposé - Galerie



Ruheraum Nebengebäude



Eingang m. beleuchteter Tür



Bedienelement Heizung Diele EG

Exposé - Galerie

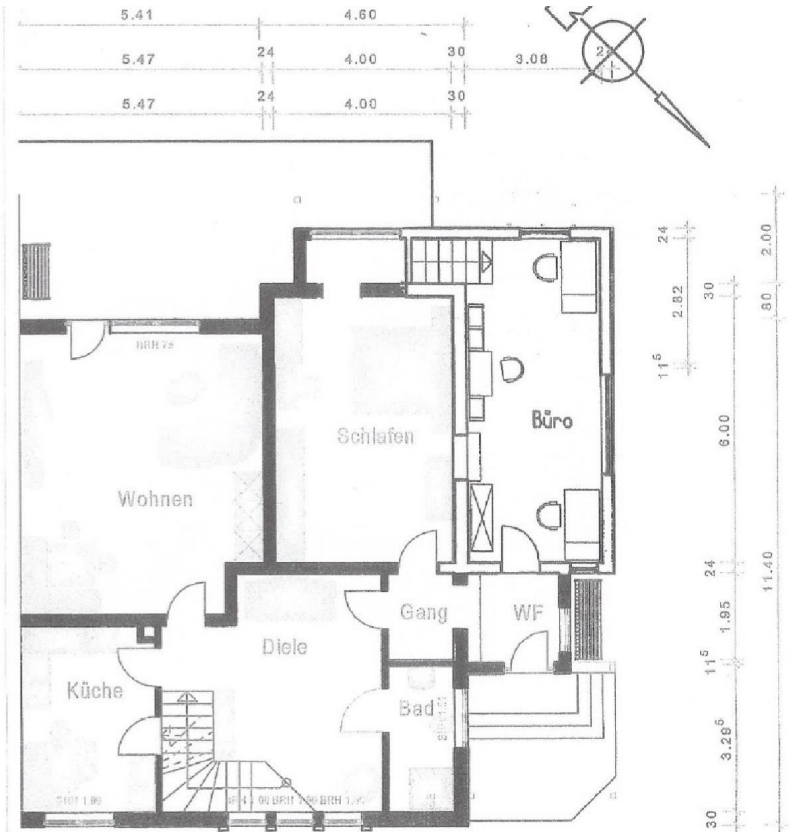


Dachboden mit Flockung

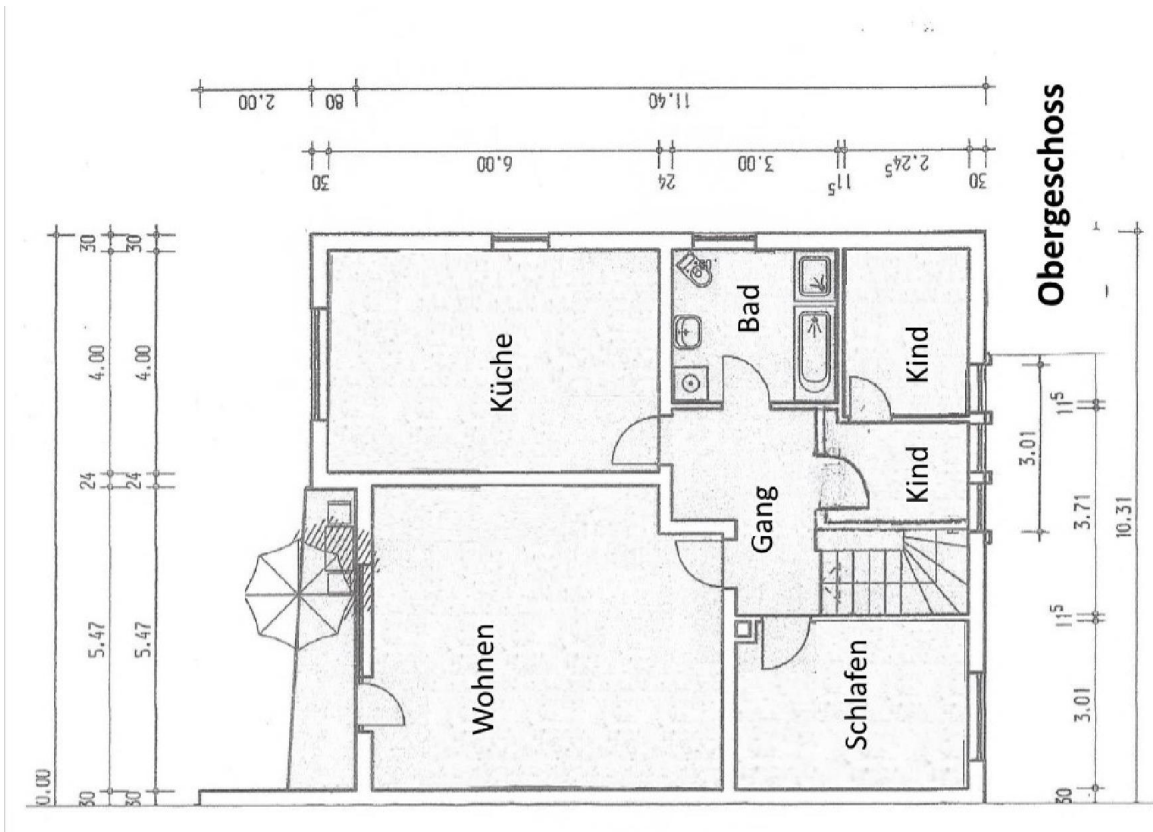


Vorderansicht Haus

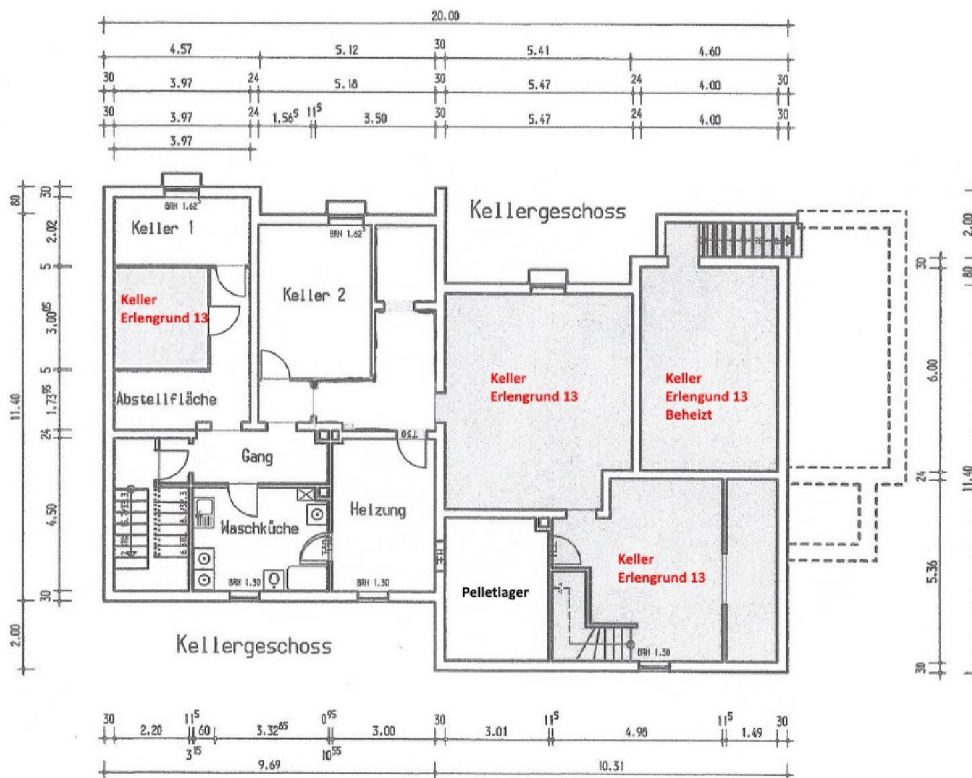
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. ENERGIEAUSWEIS

Flächenaufstellung DHH Am Erlengrund 13 in Feucht

Maßentnahme aus vorhandener Wohnflächenberechnung und eigener Messung

Wohnfläche		
Geschoß	Zimmer	Fläche
EG	Windfang	5,15
EG	Windfang kl.	2,74
EG	Schlafen	26,18
EG	Büro	25,74
EG	Wohnzimmer	31,65
EG	Küche	12,51
EG	Diele	20,98
EG	Bad	4,62
EG-Summe		129,57
OG	Diele	11,93
OG	Bad	8,33
OG	Kinderzimmer	11,06
OG	Schlafen	12,68
OG	Küche	24,00
OG	Wohnen	31,65
OG- Summe		99,65
Gesamt ohne Terasse und Balkon		229,22
Terrasse mit 25%		10,80
Balkon mit 25%		1,54
Wohnfläche Gesamt		241,57

Nutzfläche		
beheizt		
Geschoß	Zimmer	Fläche
KG	Keller Büro	24,00
NG	Aufenthaltsraum Sauna	18,94
NG	Flur	2,45
NG	Duschraum	10,80
NG	Toilette	1,00
NG	Sauna	7,14
Summe Nutzfläche beheizt		64,33
unbeheizt		
Geschoß	Zimmer	Fläche
KG	Vorraum	16,16
KG	klein	10,64
KG	groß	31,74
Summe Nutzfläche unbeheizt		58,54
Summe Nutzfläche Gesamt		122,87

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 16.04.2034

Registriernummer: BY-2024-005050612

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Am Erlengrund 13 90537 Feucht		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	396,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik, Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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 (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 beigefügt (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.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 17.04.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005050612

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes

Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- 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	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ : %	Anteil EE der Einzelanlage ⁶ : %	Anteil EE aller Anlagen ⁷ : %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸:			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰ : %
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸:	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

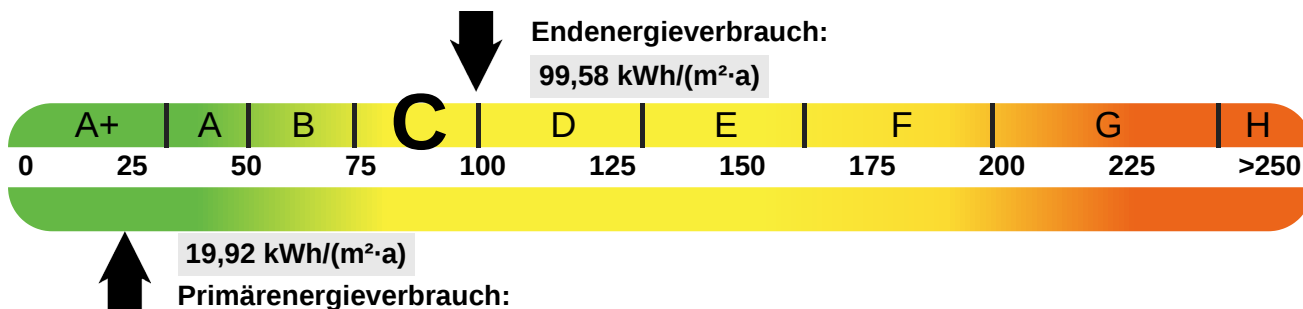
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005050612

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,69 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

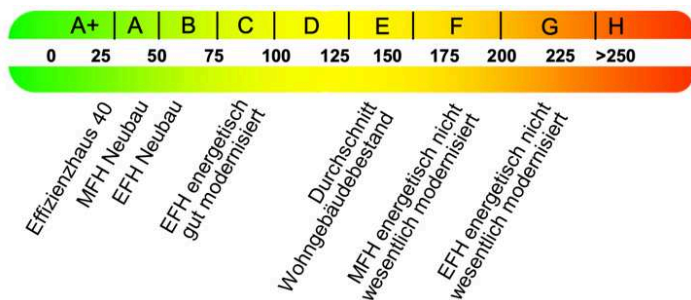
99,58 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Holzpellets	0,20	38500,00	7315,00	31185,00	0,97
01.2022	12.2022	Holzpellets	0,20	39000,00	7410,00	31590,00	1,11
01.2023	12.2023	Holzpellets	0,20	41600,00	7904,00	33696,00	1,14

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.

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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005050612

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	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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: info@energieausweis-erstellen-online.de Kontaktieren Sie uns gerne unter: info@energieausweis-erstellen-online.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer: BY-2024-005050612

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 – 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises