

Exposé

Einfamilienhaus in Oberasbach

Schönes Einfamilienhaus in guter und ruhiger Lage in Oberasbach (DG alt. als 2-ZKB-Wohnung nutzbar)



Objekt-Nr. OM-298588

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Hoose

90522 Oberasbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	476,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,65 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	67,78 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Durch die gelungene Aufteilung kann das freihstehende Haus (Bj. 1977) als reines Einfamilienhaus genutzt werden, oder wie zuletzt bei unseren Eltern, mit einer abgeschlossenen eigenständigen 2-Zimmer-Wohnung (2ZKB mit 67,4qm) im 1. Stock.

Das Haus hat dabei die folgende Aufteilung:

Erdgeschoss (Terasse zu 25% berechnet):

- ~ 36,4 m² großes Wohn/Esszimmer
- ~ 5,3 m² Südterasse (21m²/4 => 5,25 m²)
- ~ 8,7 m² geräumige Küche mit direkten Zugang zum Esszimmer
- ~ 13,6 m² Schlafzimmer
- ~ 5,6 m² Badezimmer mit Badewanne und extra Duschkabine
- ~ 7,1 m² halbes Zimmer als Homeoffice/etc.
- ~ 5,6 m² Diele
- ~ 5,0 m² Flur

Dachgeschoss (Höhen unter 2m nur zu 50% und unter 1m nicht berechnet):

- ~ 32,5 m² großes helles Studio (Jugendzimmer/Kinderzimmer/etc.)
- ~ 12,7 m² Kinderzimmer
- ~ 8,0 m² Küche oder halbes Zimmer
- ~ 4,0 m² Dusche/WC
- ~ 6,2 m² Flur

Kellergeschoss (nur als Nutzfläche gerechnet):

- ~ 23,7 m² beheizter Raum mit 2 oberirdischen Wohnraumfenstern (als Gäste/Hobbyraum nutzbar)
- ~ 12,2 m² beheizter Raum mit oberirdischen Wohnraumfenster (als Gästeraum nutzbar)
- ~ 8,7 m² Hausarbeitsraum mit oberirdischen Fenster incl. abgeschirmten Gäste-WC
- ~ 11,4 m² Vorratskeller/Arbeitskeller mit Fenster
- ~ 6,4 m² Vorraum
- ~ 5,5 m² Flur

plus Heizungsraum, Tankraum

Garage:

- ~ 30 m² sehr geräumige Garage für 1-2 Autos und und und

Hinzu kommt der isolierte Dachboden mit reichlich Stauraum über die gesamte Hauslänge. Er ist einfacher Weise über die Ausziehleiter im Flur des Dachgeschosses zugänglich (Licht und Steckdosen vorhanden).

Hinweis: Ich habe bei der Flächenberechnung entsprechend der allgemein üblichen Sichtweise von Wohn und Nutzfläche gerechnet. Die offizielle Nutzfläche nach DIN277 würde deutlich größer ausfallen, da die meisten Wohnräume auch zur Nutzfläche zählen, ebenso würde die

Terrasse zu 100% und die Raumhöhe im DG nicht mindernd berücksichtigt werden. Tatsächlich würde auch der Dachboden und die Garage zur Nutzfläche gezählt werden.

Um dabei so transparent wie möglich zu sein, habe ich die bemaßten Grundrisse mit den errechneten Quadratmeterzahlen angehängt und im obigen Text hinzugefügt.

Ausstattung

Unsere Eltern haben, bis sie zuletzt zu einem ihrer Kinder gezogen sind, das Haus immer selbst bewohnt und nachdem wir schließlich beide ausgezogen waren, den 1. Stock vermietet.

Im Lauf der Jahre sind dabei so manche Änderungen in der Raumaufteilung entstanden.

Im Dachgeschoss ist das schon ursprünglich als Küche geplante Zimmer (Wasser/Abwasser und Herdanschluss waren von Anfang an vorhanden) vom Kinderzimmer durch eine Zwischenwand abgetrennt worden. Seitdem wurde das Zimmer als Küche genutzt (genug Platz für einen Tisch und 2-3 Stühle, um gemütlich Frühstücken zu können). Es könnte aber auch wieder als Homeoffice etc. genutzt werden oder wieder mit dem größeren Zimmer verbunden werden.

Im Kellergeschoss wurde der große beheizte Raum, der 3 oberirdische Wohnraumfenster enthält in 2 Räume aufgeteilt. Durch die Raumhöhe im Keller von gut 2 Metern, sind die Räume zwar als Gäste und Hobbyraum sehr gut nutzbar, können dadurch aber laut WoFIV nicht als Wohnraum deklariert werden. In der Waschküche ist nachträglich eine Nische mit einem Gäste-WC hinzugebaut worden.

Die Öl-Zentralheizung wurde im Mai 2003 mit einem MAN Brennwert Heizkessel Ecostar 18 erneuert. Die zuvor eingebauten Kunststoff-Öltanks wurden vor gut 2 Jahren durch langlebige Stahltanks ersetzt (4500l). Die Heizkörper wurden vermutlich auch 2003 durch moderne Heizkörper ersetzt.

Die Fenster im Studio wurden im September 2012 erneuert.

2016 wurde das Hausfassade neu gestrichen.

Die großzügige Doppelgarage wurde von unseren Eltern selbst geplant und bereits im Jahr 1980 angebaut.

Im Wohnzimmer und dem anschließenden Flur befindet sich Parkettboden. Der Flur im Treppenhaus und die Bäder (Boden und Wände) sind gefliest. Die Küche hat eine schöne Holzdecke.

Im Dachgeschoss sind die Schrägen und Decken des Studios und Kinderzimmers mit Echtholzpaneelen verkleidet. Im Studio sind die verbleibenden Wände mit Rauhputz verputzt.

Im Schlafzimmer und Home-Office-Zimmer haben wir die alten Tapeten und Böden entfernt.

Bilder und Grundrisse zeigen aber mehr als Worte.

Sonstiges

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir sie höflichst per eMail mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir können Sie dann gerne anrufen und freuen wir uns natürlich auch über einen Besuch vor Ort mit Ihnen.

Herzliche Grüße,

Joachim und Matthias Hoose

Lage

Wer, wie wir, in Oberasbach aufgewachsen ist, liebt es. Im Garten oder vor dem Haus auf der Straße spielen in absolut verkehrsberuhigter Lage. Alternativ in einer Minute zum Wald oder zur Bushaltestelle. Milchbauern in naher Umgebung (Milch/Eier/etc.).

Von der Grundschule, Mittelschule, über Realschule bis hin zum nahegelegenen Dietrich-Bonhöfer-Gymnasium. Mit dem Radl ein Katzensprung. Spiel- und Bolzplätze, teils mit Fußballfeld (inkl. 2 Tore) und auch Basketballkörben.

Nicht zu vergessen, das sehr nahe gelegene Zirndorfer Hallen- und Freibad. Und natürlich das bekannte und auch beliebte Playmobil-Land. Wer Einkaufsstraßen mag, auch da ist die verkehrsberuhigte Zirndorfer "Einkaufsmeile" ein Geschenk. Ein Stück sehne ich mich zurück (Kirchweih, Vereine, etc.). Hier scheint die Welt noch in Ordnung..

Aber auch für die Erwachsenenwelt ist Oberasbach -das während meiner Kindheit vom Status als Gemeinde hin zur Stadt erhoben wurde- wirklich sehr ansprechend. Neben der Anbindung per Bus, ist auch der S-Bahn-Anschluss Richtung Nürnberg auf der Petershöhe gut erreichbar. Ende 2025 soll auch die U-Bahn bis Gebersdorf (Fürth-Süd) ausgebaut sein, was den Anschluss nach Nürnberg noch deutlich verbessert. Aber auch mit dem Auto bzw. dem Fahrrad ist Nürnberg und ebenso Fürth sehr gut zu erreichen.

Sowohl in Oberasbach, als auch im direkt an Oberasbach anschließenden Zirndorf sind alle üblichen und notwendigen Geschäfte, Ärzte, Ämter etc. zu finden. Sowohl der Großeinkauf, über den Markteinkauf bis hin zum Einkaufen auf dem Bauernhof ist alles zu haben.

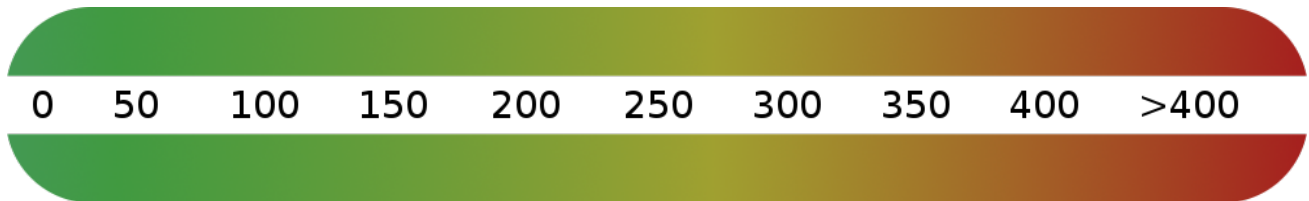
Schöne Spaziergänge beginnen direkt vor der Tür und können fast beliebig ausgedehnt werden. Mit dem Radl kann man von Dorf zu Dorf fahren oder entlang der Bibert das schöne Biberttal ergründen. Oder man fährt entlang der Bibert zum Rednitztal und kann dort leicht Fürth erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Haus mit Garage

Exposé - Galerie



Südostansicht Garten



Nordostansicht Garten

Exposé - Galerie



Nordgarten (Blick zur Garage)



Wohn/Essbereich (1/5)

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich (2/5)



Wohn/Essbereich (3/5)

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich (4/5)



Wohn/Essbereich (5/5)

Exposé - Galerie



Küche (1/2)



Küche (2/2)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1/2)



Schlafzimmer (2/2)

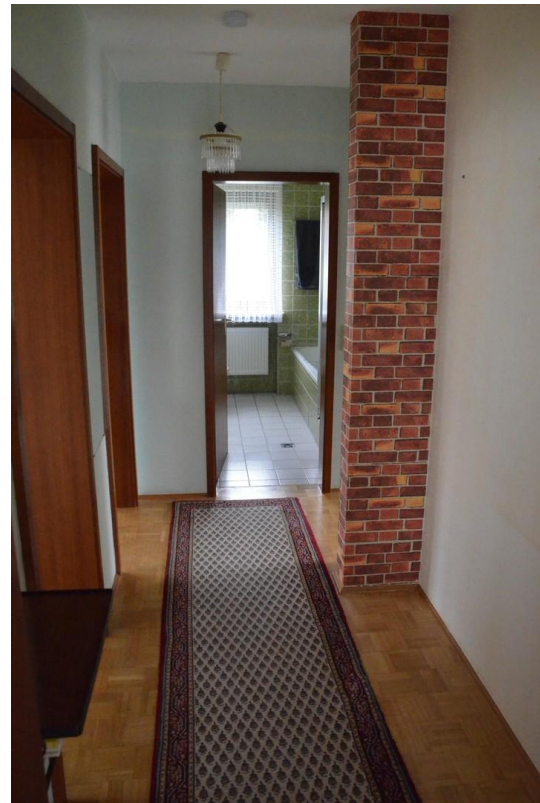
Exposé - Galerie



Home-Office/Arbeitszimmer



Flur Richtung Wohnzimmer



Flur Richtung Badezimmer

Exposé - Galerie



Hauseingangstür



Treppenhaus EG



Treppenhaus Blick zum DG

Exposé - Galerie



Studio DG (1/3)



Studio DG (2/3)

Exposé - Galerie



Studio DG (3/3)



DG: Küche od. Homeoffice (1/3)

Exposé - Galerie



DG: Küche (2/3)



DG: Küche (2/3) Einbauschränk

Exposé - Galerie



DG: Kinderzimmer (1/2)



DG: Kinderzimmer (2/2)

Exposé - Galerie



DG: Badezimmer (1/2)



DG: Badezimmer (2/2)

Exposé - Galerie



DG: Flur (1/2) + Einbauschr.



DG: Flur (2/2) + Einbauschr.



K: Hobby/Gäste/Schlafen (1/3)

Exposé - Galerie



K: Hobby/Gäste/Schlafen (2/3)



K: Hobby/Gäste/Schlafen (3/3)

Exposé - Galerie



K: Gäste/Schlafen



K: Hauswirtschaft/WC (1/2)

Exposé - Galerie



K: Hauswirtschaft/WC (2/2)



K: Vorrat/Werkstatt

Exposé - Galerie



K: Flur/Treppenhaus



Dachboden (Nordhälfte)

Exposé - Galerie



Dachboden (Südhälfte)



große Doppelgarage am Haus

Exposé - Galerie



Nordaussicht Richtung Wald



Südaussicht Richtung Wald

Exposé - Galerie



1 Minute zu Fuß bis zum Wald



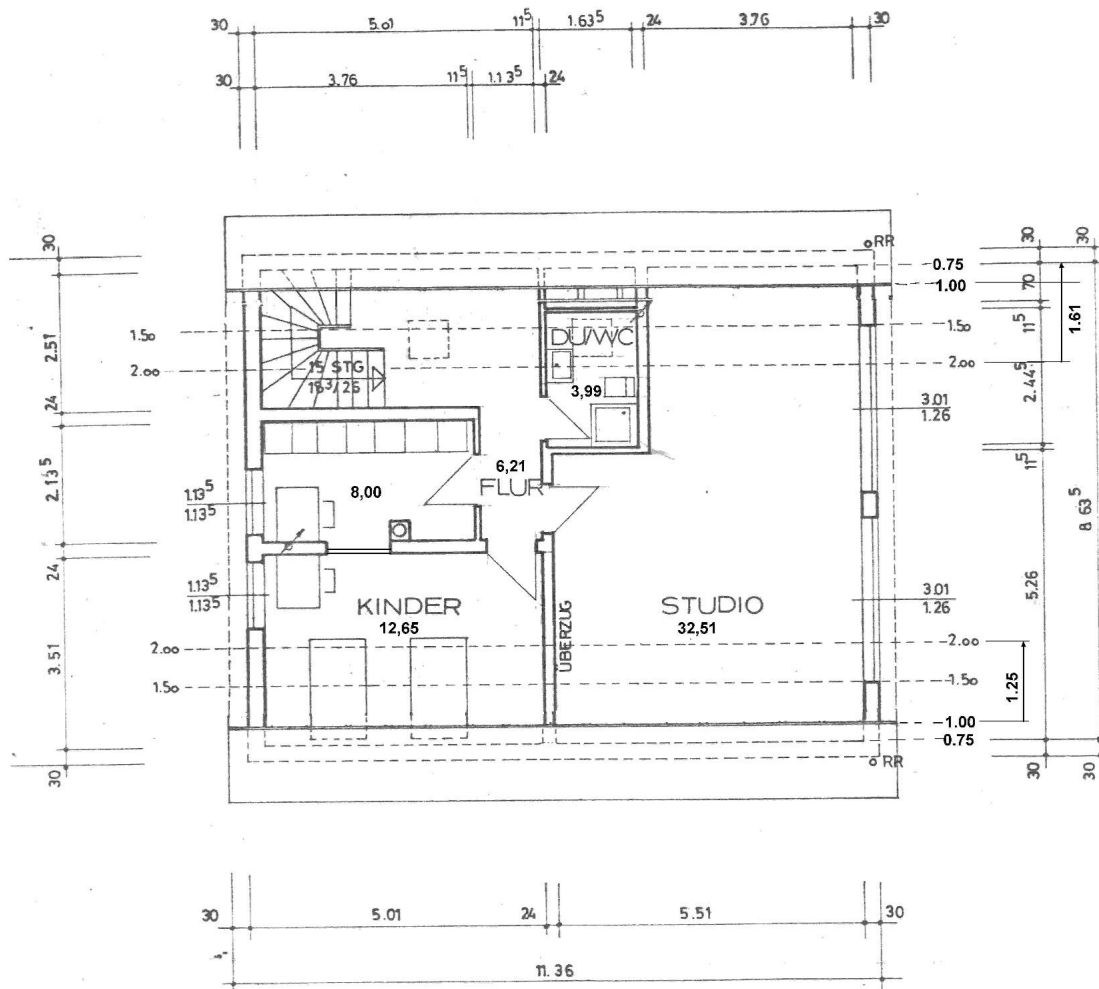
nach Links Wiesen und Alt-OAS

Exposé - Galerie



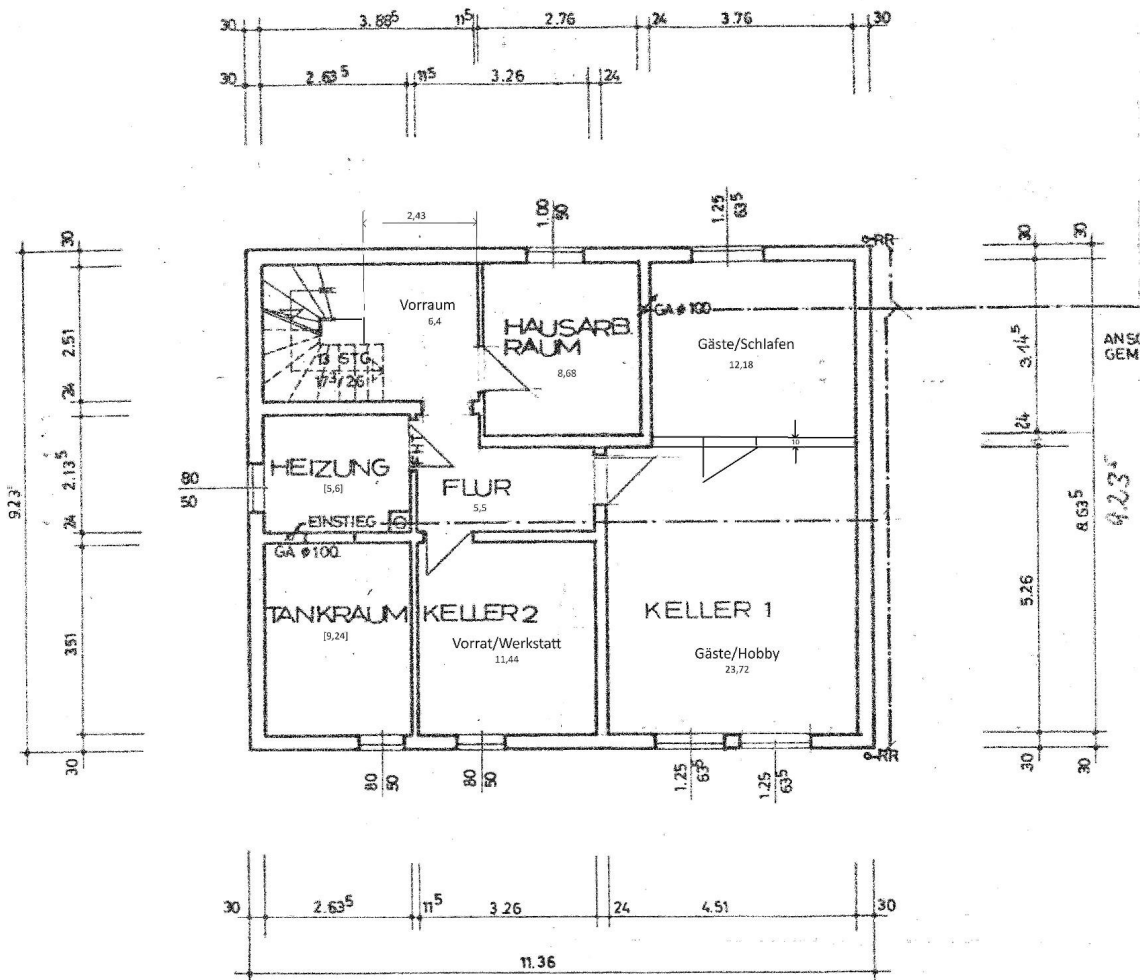
nach rechts Wiesen und Wald

Exposé - Grundrisse



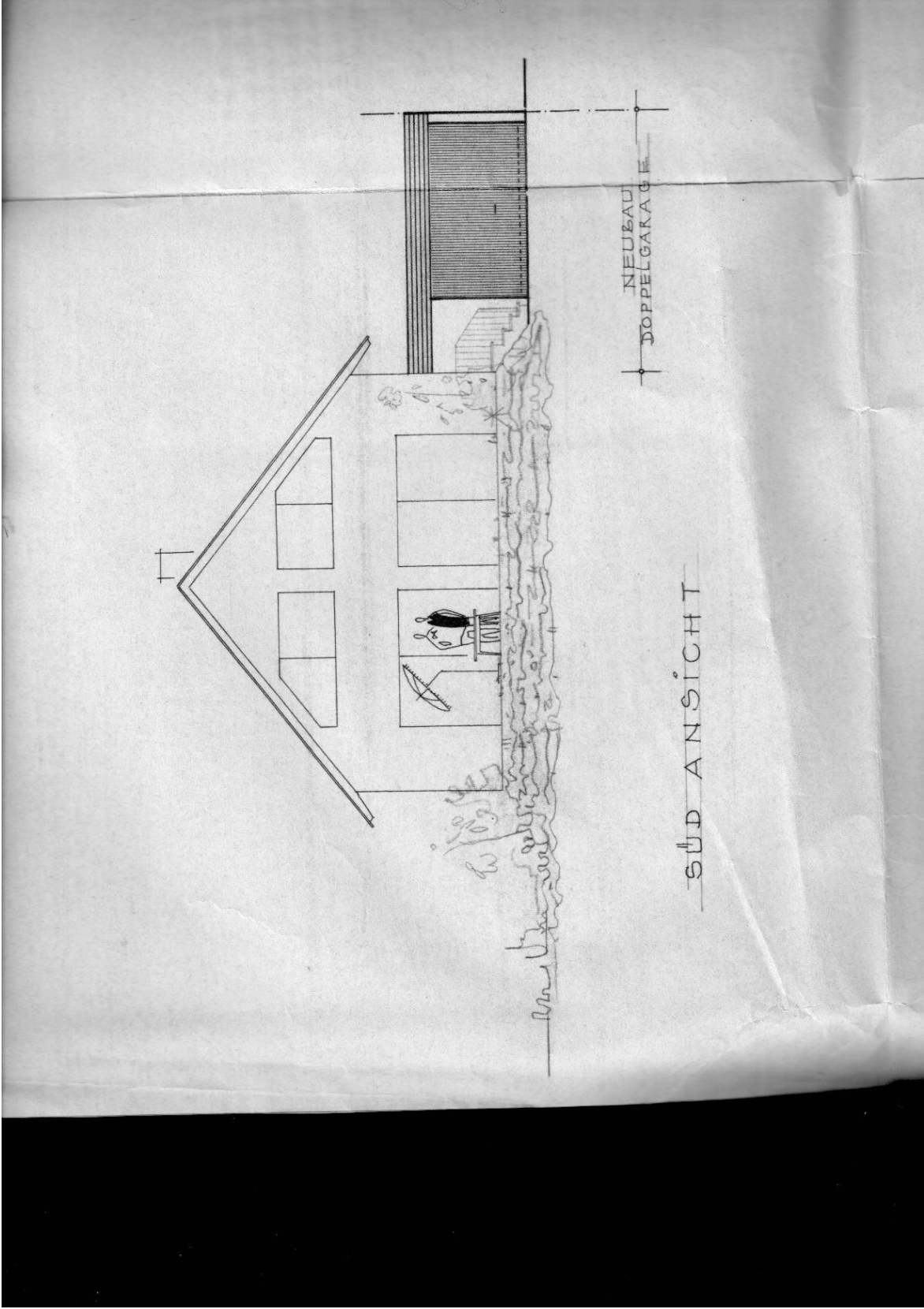
DACHGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausw. 121,9KWh/m²a => D

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **29.06.2032**

Registriernummer ²

BY-2022-004138490

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	[REDACTED], 90522 Oberasbach	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1977	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	175,5 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 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

Der Energieausweis dient lediglich 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:

Roland Zapf
Energieberater (HWK)
Gartenweg 4a
90530 Wendelstein

30.06.2022
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

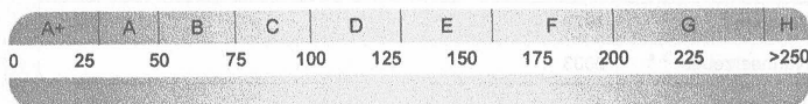
Registriernummer ²

BY-2022-004138490

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁷

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

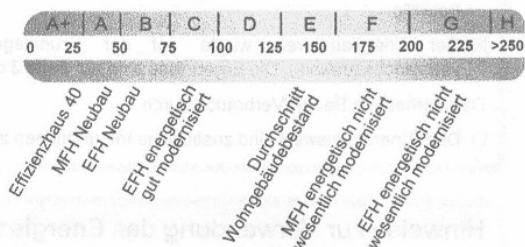
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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_t 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

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

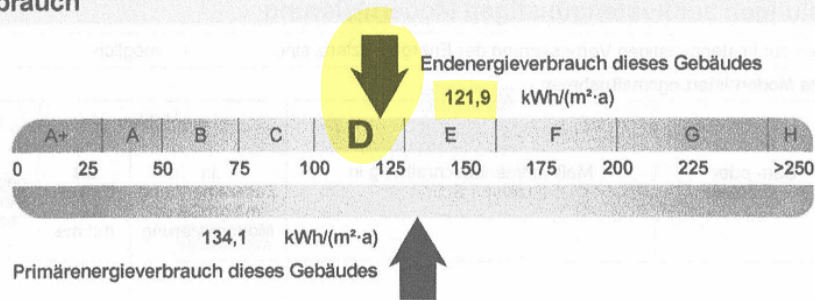
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2022-004138490

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

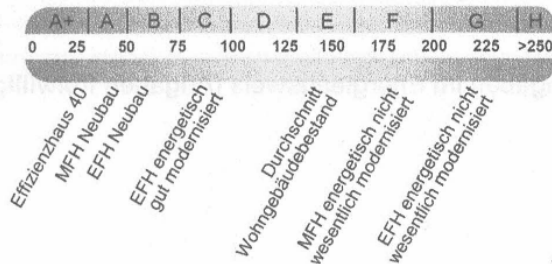
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
04.07.2017	10.08.2021	Heizöl	1,10	82100	17084	65016	1,09

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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