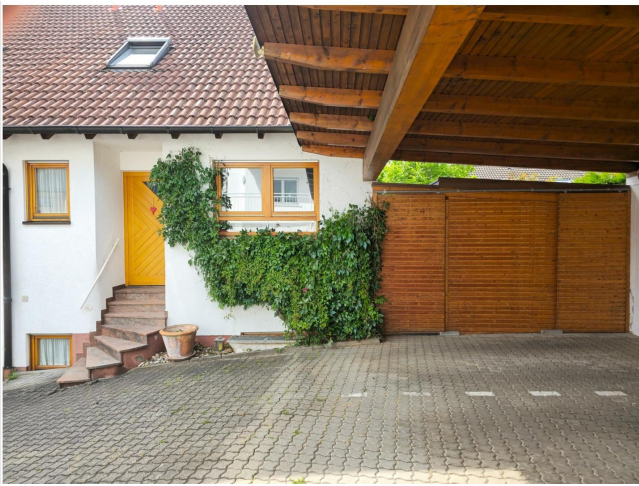


Exposé

Reihenendhaus in Haibach

Gepflegtes Einfamilienreihenendhaus in ruhiger Straße in sehr guter Wohngegend



Objekt-Nr. OM-300866

Reihenendhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Adrian Kubitza
Telefon: 0171 4737561

Am Katzenbuckel 8a
63808 Haibach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	424,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	142,60 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Untergeschoss mit Garten und Terrasse, Badezimmer, Keller, Heizungskeller, Flur mit Stauraum unter der Treppe

Erdgeschoss mit Gästetoilette, Küche, Wohnzimmer, Garten und Terrasse, Flur mit Garderobe

Obergeschoss mit Badezimmer, großes Schlafzimmer, kleines Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Flur

Spitzboden - könnte ausgebaut werden

Der Zugang zu dem Haus führt über eine kleine Auffahrt. Am Ende der Auffahrt befinden sich zwei Stellplätze die unter einem Carport liegen. Durch die Eingangstür gelangt man in einen langen Flur. Rechts hinter der Eingangstür, befindet sich der Zugang zur Küche, links befindet sich der Eingang zur Gästetoilette. An die Gästetoilette schließt sich ein Garderobenbereich und die Treppen in das Ober- als auch Untergeschoss an. Geradeaus am Ende des Flurs befindet sich das großzügige und helle Wohnzimmer.

In der Küche befindet sich derzeit eine Einbauküche und bietet Platz für einen Esstisch an dem bequem fünf Personen Platz finden. Das Küchenfenster ermöglicht einen Blick nachdraußen in Richtung Wohnstraße und auf die eigene Einfahrt. In der Gästetoilette befindet sich eine Toilette und Waschbecken. Flur, Küche als auch die Gästetoilette sind gefliest.

Das Wohnzimmer bietet Platz für einen großen Esstisch als auch einen Bereich für Sofas und Fernsehen. Derzeit befinden sich an zwei Wänden hochwertige Einbauschränke und als Bodenbelag wurde Parkett verlegt.

Vom Wohnzimmer hat man zwei Zugänge zu der oberen Terrasse und Gartenabschnitt. Über eine große Schiebetür gelangt man auf die Hauptterrasse von der man auch einen Zugang zum Carport über eine Schiebetür hat. Ebenfalls befinden sich zwei Blumenbeete am jeweils anderen Ende der Terrasse. Über eine Fenstertür gelangt man auf einen separaten Abschnitt der oberen Terrasse, welche sich am oberen Ende einer Wendeltreppe befindet, die in den unteren Teil des Gartens und der unteren Terrasse führt.

Die Treppe in das Obergeschoss mündet an einem kleinen Flur an, von dem man links in das Badezimmer, geradeaus in die zwei Schlafzimmer und rechts in einen kleinen Raum gelangt. Über die Ausklappbare Dachbodentreppe gelangt man auch in den Spitzboden.

Das Badezimmer ist gefliest und bietet als Ausstattung eine Dusche, eine Badewanne, Waschbecken, Toilette und ein Bidet an. Durch das Dachfenster kommt hier reichlich Tageslicht rein und bietet einen tollen Blick über Haibach.

Das große Schlafzimmer als auch das kleine Schlafzimmer haben ihre Fenster jeweils zum oberen Garten hinaus. In dem kleinen Fenster befindet sich ein Dachfenster in Richtung Wohnstraße.

Der Dachboden bietet reichlich Stauraum um Sachen zu lagern die Saisonal gerade nicht gebraucht werden oder nur selten zum Einsatz kommen. Der Dachboden eignet sich aber auch dazu, Vollständig ausgebaut zu werden. Es befinden sich Elektrische Stromanschlüsse und Heizungsleitungen bereits im Dachboden - zudem wurde das Dach nachträglich gedämmt.

Im Untergeschoss befindet sich am Fuße der Treppe auch ein kleiner Flur. Von hier gelangt man rechts in das Badezimmer, geradeaus in den Keller und Heizungskeller und links in das große Schlafzimmer. Unterhalb der Treppe gibt es ebenfalls Stauraum.

Das Badezimmer bietet eine Dusche, Toilette und Waschbecken und ist gefliest. Der Kellerraum bietet ausreichend Stauraum. Im Heizungskeller befindet sich die Gasheizung, der Warmwasserspeicher und ein Anschluss für die Waschmaschine.

Im großen Schlafzimmer wurde ebenfalls Tretford Boden verlegt, wie in den meisten Räumen im Obergeschoss und es befinden sich hochwertige Einbauschränke und Elemente wieder. Über die große Schiebetür gelangt man in den unteren Garten. Hier befindet sich eine Terrasse

und auch etwas Garten. Auch wenn dieser Bereich etwas niedriger liegt, kann man hier die Sonne genießen.

Ausstattung

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet. Die Ausstattung ist gut.

Aufgrund des Alters und der Nutzung der Immobilien müssten kleinere Schönheitsreparaturen vorgenommen werden z.B. Parkettboden im Wohnzimmer abschleifen und teilweise verkleben lassen. Da die Immobilie bereits leer steht und bereits geräumt ist, kann hier relativ zügig mit begonnen werden.

In den meisten Räumen ist als Wand- und Deckenbekleidung Putz und Tapeten verbaut worden. Manche Wände wurden auch mit einem Rauputz abgeschlossen. In den meisten Räumen wurde als Bodenbelag Fliesen, Treppend Treppichboden, Parkett oder PVC verlegt. Die Fenster sind entweder doppelt oder dreifach verglast.

Warmwasser und Heizung werden von einer zentralen Gasheizung gespeist, welche von ca. 1994 ist.

Die Immobilie wurde 1994 fertig gestellt und wurde in den letzten Jahrzehnten immer wieder erneuert. Im folgenden eine Chronologische Liste aller Maßnahmen der letzten Jahren:

2005 Küchen Abwasserentlüftung über das Dach

2005 Dachboden Dämmung

2005/2006 Renovierung Badezimmer Untergeschoss, Schlafzimmer Untergeschoss, Wohnzimmer Erdgeschoss, Flur Erdgeschoss, Treppenhaus

2007 Dämmung Dach im Bereich Drempe

2008 Holzfenster neu angestrichen

2012 Austausch Zimmertüren im Erdgeschoss (Wohnzimmer, Küche und WC)

2012 Malerarbeiten Treppenhaus

2012 Fassadensanierung (komplett)

2012 Errichtung Gerätehaus zwischen Garten und Carport

2013 Fassadensanierung nach Fertigstellung Gerätehaus

2016 Erneuerung Fenster im Erker Wohnzimmer

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus steht derzeit leer und kann daher sofort bezogen oder baulich Ihren Wünschen angepasst werden. Das Grundstück, auf dem das Haus steht ist insgesamt 424m² groß. Auf dem Grundstück stehen insgesamt zwei Reihenhäuser die durch eine Teilungserklärung klar von einander abgegrenzt sind. Sie erwerben mit dem Kauf 1/2 Miteigentumsanteile an dem Grundstück.

Alle Flächenangaben sind ca. Angaben die den Bauplänen entnommen und teilweise auch selbst nachgemessen wurden.

Lage

Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet östlich vom Ortskern Haibach entfernt (400m LL) am Ende einer Sackgasse und ist somit ruhig gelegen. Die Straße befindet sich in einer sehr guten und gepflegten Nachbarschaft.

Haibach ist eine Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg und liegt ca. 2 km westlich von Aschaffenburg. Haibach besitzt eine sehr gute Infrastruktur. Alle Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind vor Ort. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut (Busverbindung, Autobahnanschluss A3 Würzburg - Frankfurt am Main in ca. 5km Entfernung).

Entfernungen zum/zur nächsten:

Apotheke (750 m zu Fuß, 1,1 km mit dem Auto)

Zahnarzt (550 m zu Fuß, 950 m mit dem Auto)

Sparkasse (550 m zu Fuß, 950 m mit dem Auto)

Volksbank (450 m zu Fuß, 950 m mit dem Auto)

EDEKA und Rossmann (1,2 km zu Fuß, 1,4 km mit dem Auto)

Lidl (1,4 km zu Fuß, 1,7 km mit dem Auto)

Classic Tankstelle (1,0 km zu Fuß, 1,3 km mit dem Auto)

JET Tankstelle (1,8 km zu Fuß, 2,1 km mit dem Auto)

Post (1,5 km zu Fuß, 1,7 km mit dem Auto)

Bäckerei (700 m zu Fuß, 1,2 km mit dem Auto)

Bushaltestelle (600 m zu Fuß, 850 m mit dem Auto)

Grundschule u. Mittelschule Haibach, Hallenbad Haibach, Tierwildpark, Sporthalle am Hohen Kreuz (1,4 km zu Fuß, 1,8 km mit dem Auto)

Burgkinderkarten (950 m zu Fuß, 1,5 km mit dem Auto)

Klinikum Aschaffenburg (2,5 km zu Fuß, 2,9 km mit dem Auto)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Frontansicht Haus - Auffahrt

Exposé - Galerie



Garten mit Terasse



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Küche Blick zum Fenster



EG - Gästetoilette



EG - Gästetoilette

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer Schiebetür

Exposé - Galerie

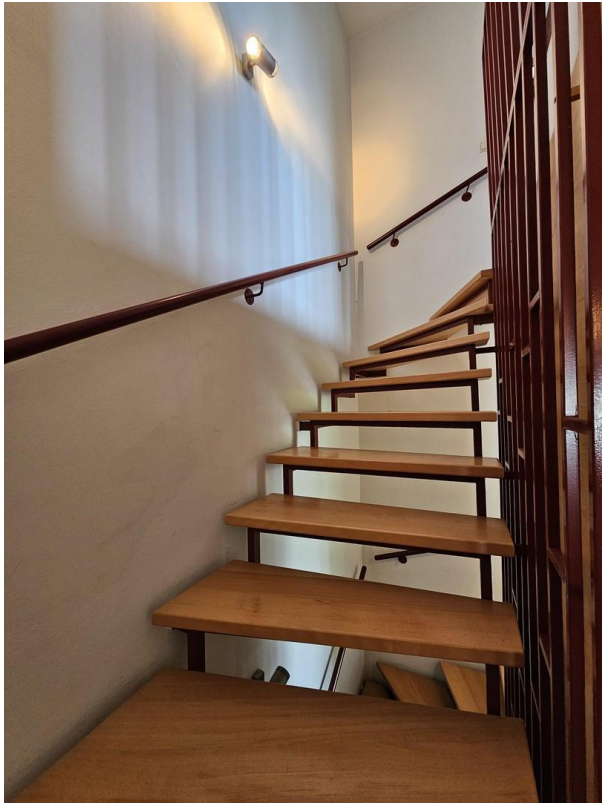


EG - Wohnzimmer

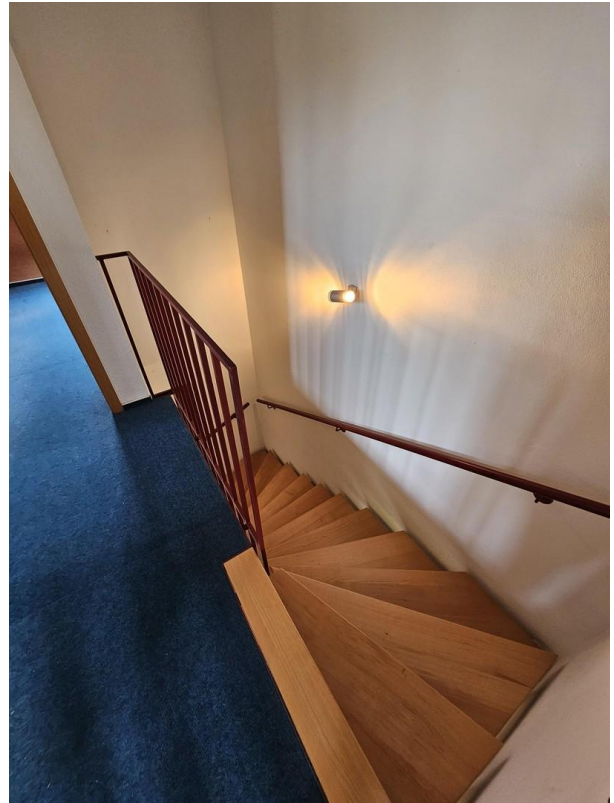


EG - Wohnzimmer Erker

Exposé - Galerie



EG - Treppe ins OG



OG - Treppe ins EG



OG - Badezimmer

Exposé - Galerie



OG - Badezimmer



OG - Badezimmer

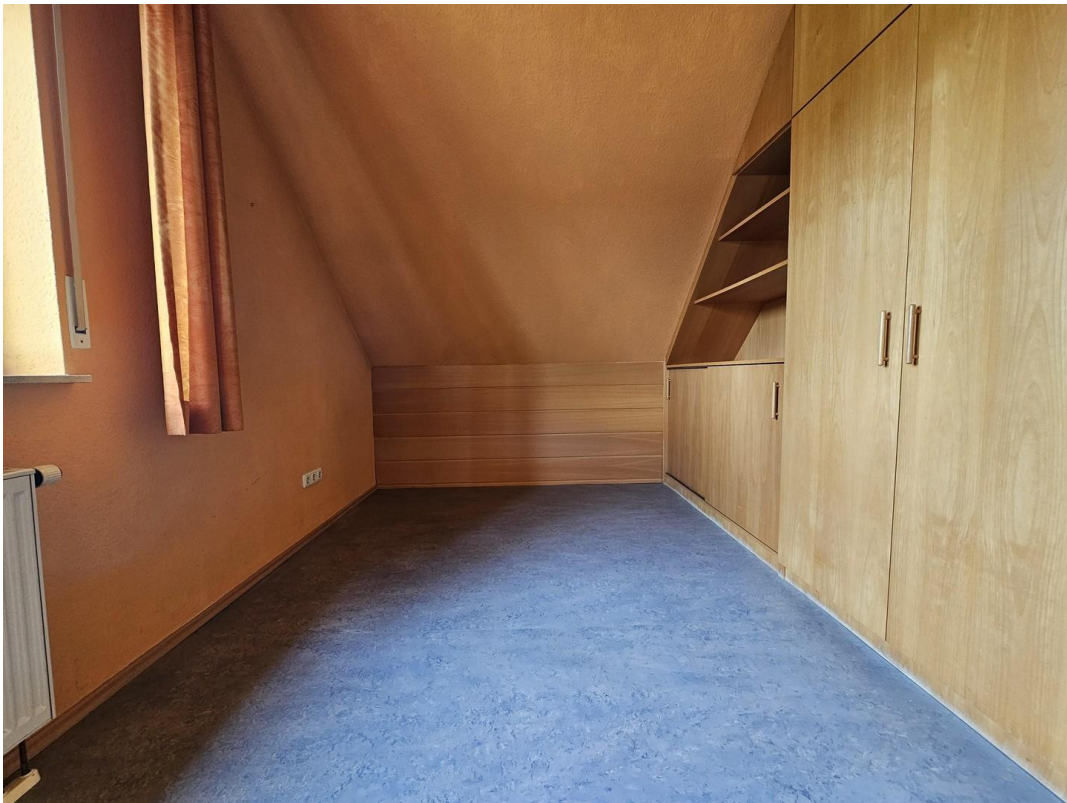


OG - großes Zimmer

Exposé - Galerie



OG - großes Zimmer



OG - mittleres Zimmer

Exposé - Galerie



OG - mittleres Zimmer

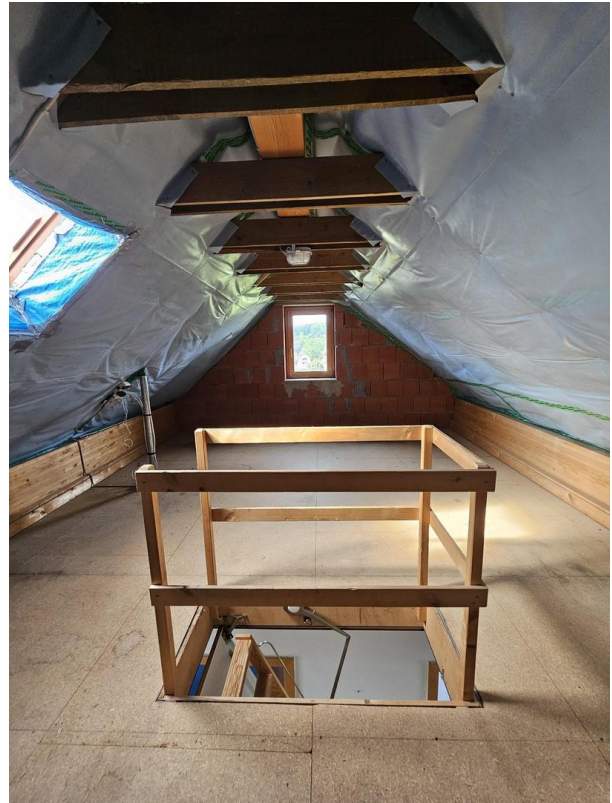


OG - kleines Zimmer

Exposé - Galerie



OG - kleines Zimmer



Dachboden

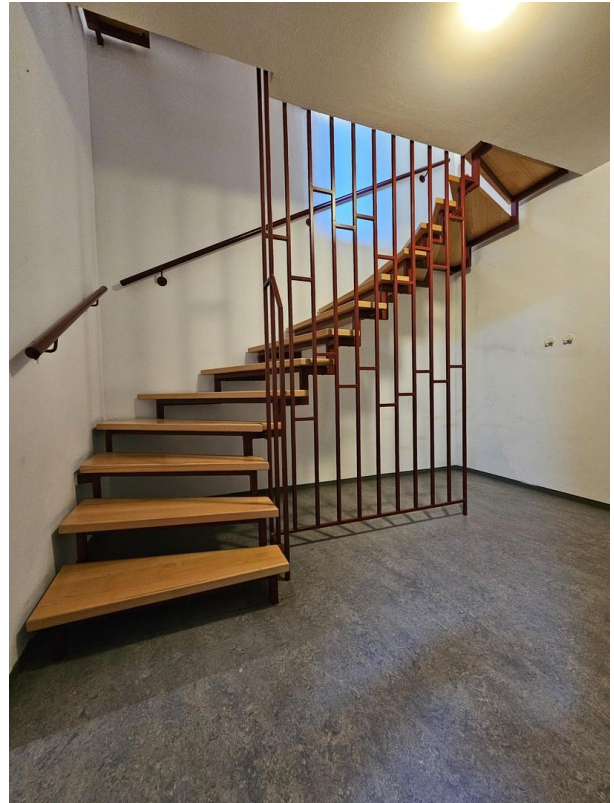


Dachboden

Exposé - Galerie



UG - Treppe zum EG und Flur



UG - Treppe zum EG und Flur



UG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



UG - Schlafzimmer



UG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



UG - Schlafzimmer Schiebetür



UG - Terrasse

Exposé - Galerie



UG - Terrasse und Garten



UG - Terrasse und Garten

Exposé - Galerie

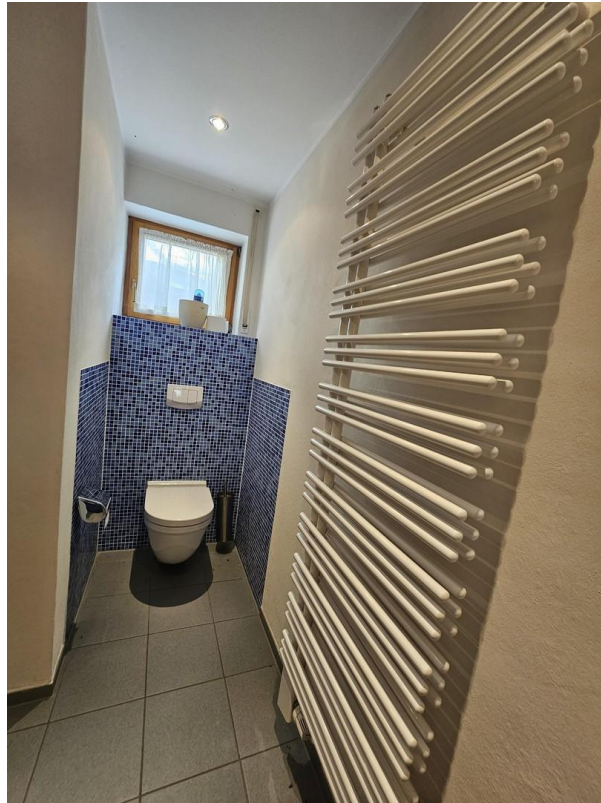


UG - Badezimmer



UG - Badezimmer

Exposé - Galerie



UG - Badezimmer



UG - Badezimmer

Exposé - Galerie

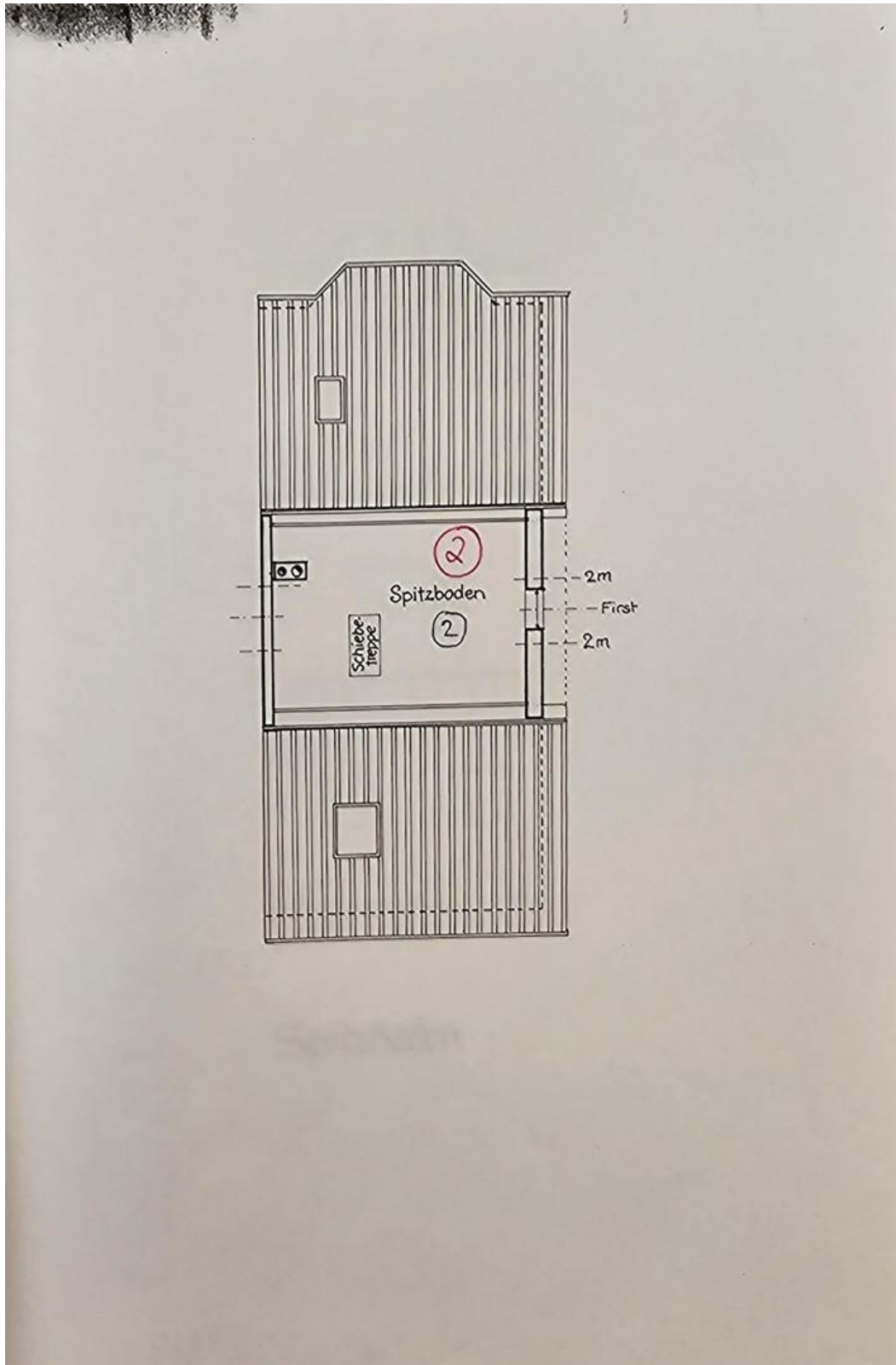


UG - Keller



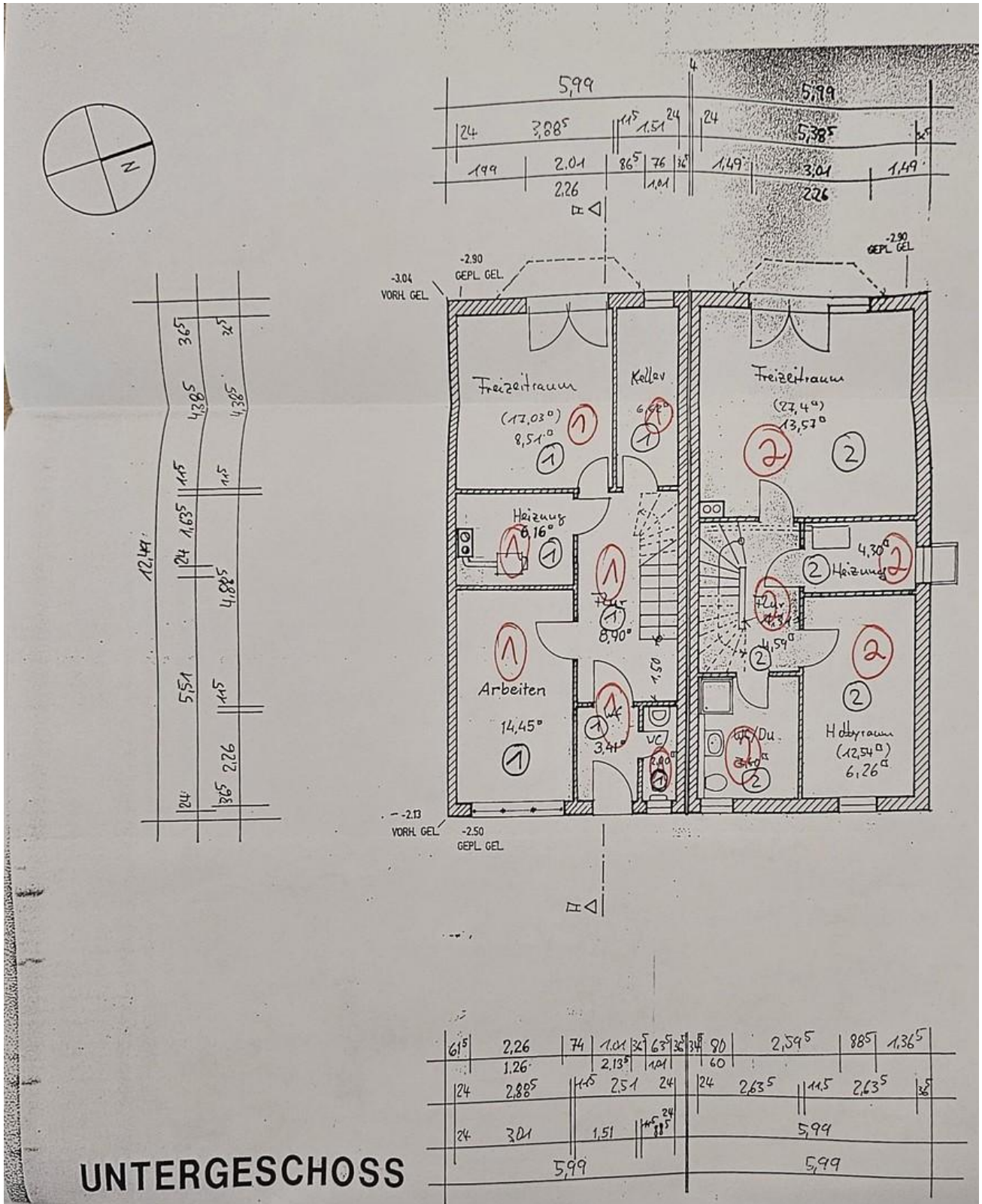
UG - Keller

Exposé - Grundrisse



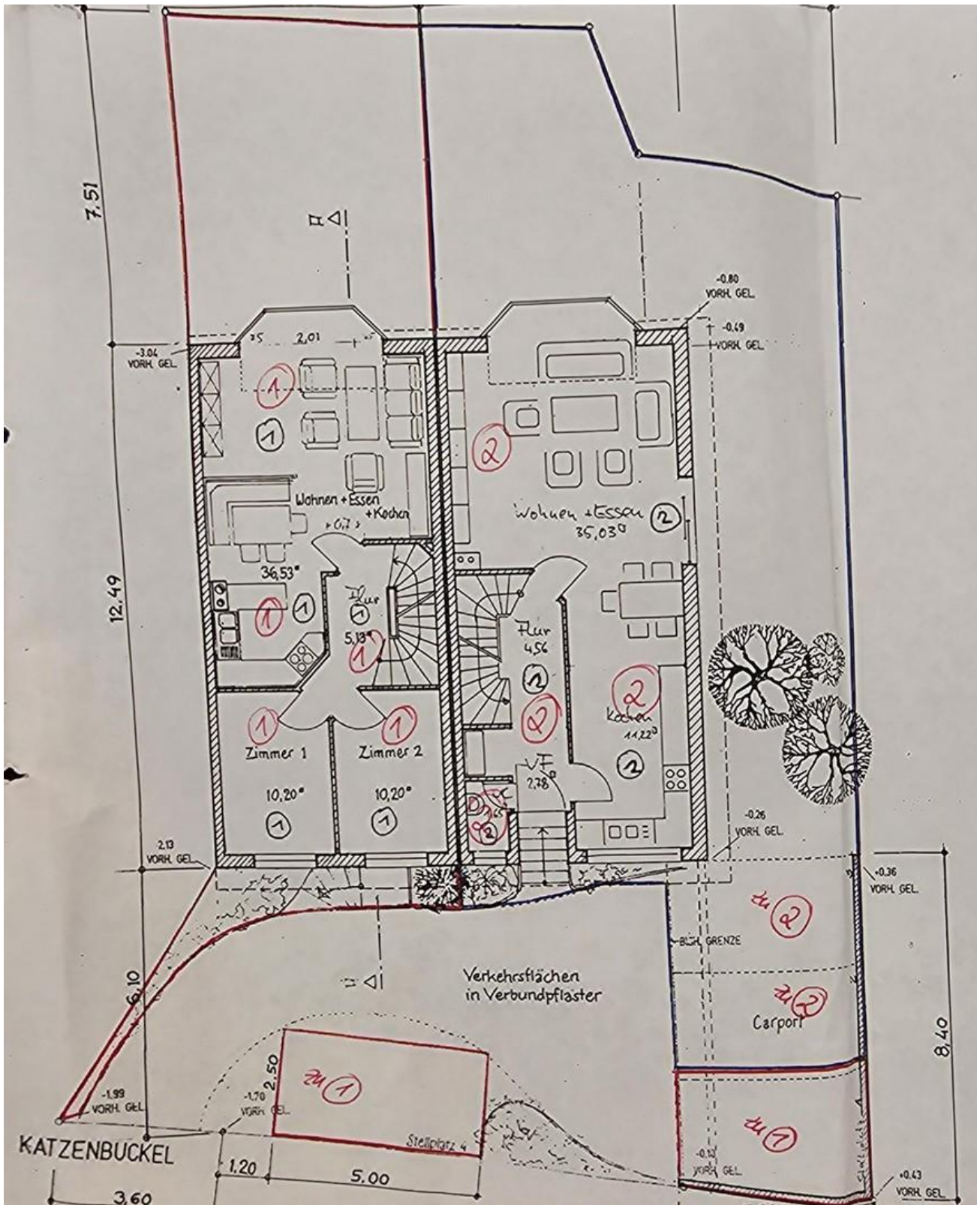
Spitzboden № 2

Exposé - Grundrisse



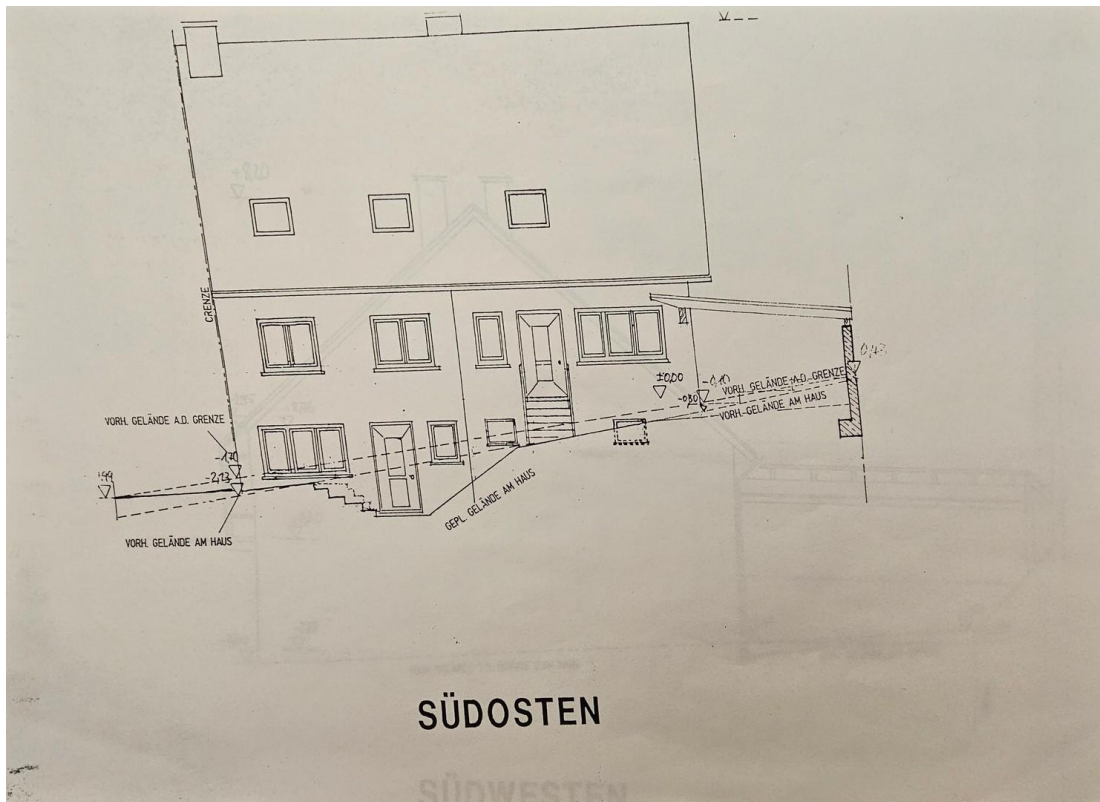
Untergeschoss № 2

Exposé - Grundrisse

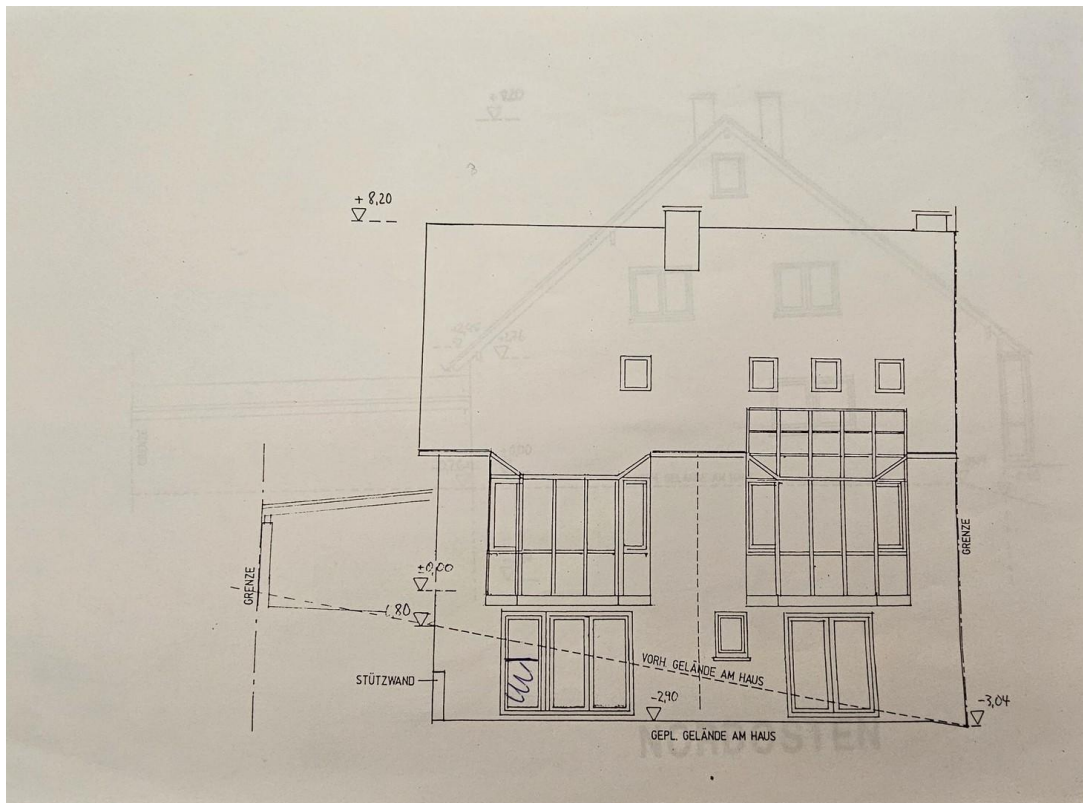


Erdgeschoss № 2

Exposé - Grundrisse

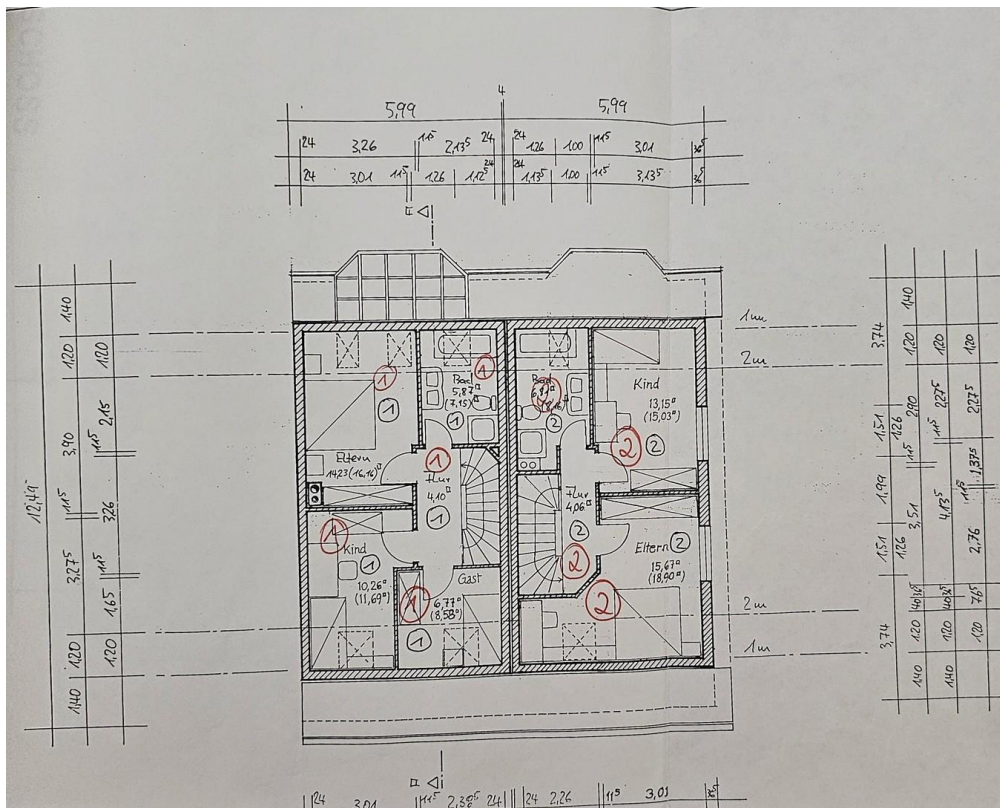


Frontansicht Haus (rechts)



Rückansicht Haus (links)

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss No 2

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 03.03.2033

Registriernummer: BY-2023-004494028

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Am Katzenbuckel 8a 63808 Haibach		
Gebäudeteil ²	Reihenendhaus		
Baujahr Gebäude ³	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1994		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	142,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
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 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 beigefügt (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.

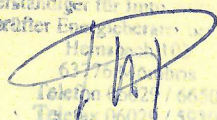
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Sachverständigenbüro Pfaff

Hemsbach 103
63776 Mömbris

Unterschrift des Ausstellers

Karl-Heinz
Sachverständiger für Energie
Geprüfter Energieauditor
11.01.2023
63776 Mömbris
Telefon: 06371 100123
19.10.2022



Ausstellungsdatum 04.03.2023

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

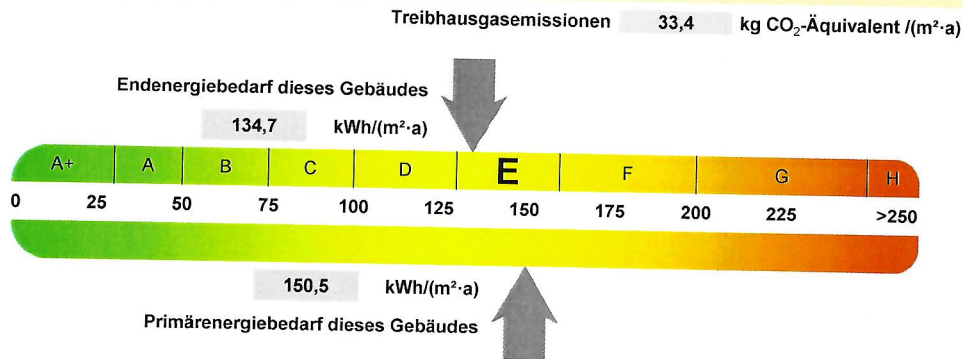
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004494028

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **150,5** kWh/(m²·a) Anforderungswert **101,4** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert **0,50** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** 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]

134,7 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

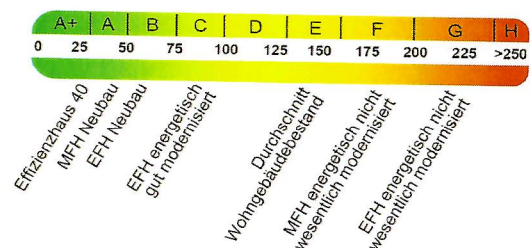
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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

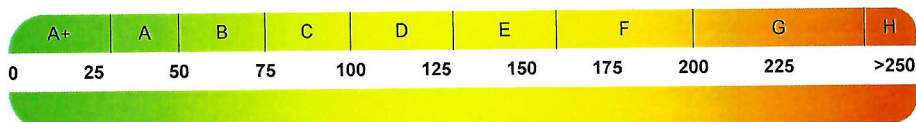
Registriernummer:

BY-2023-004494028

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



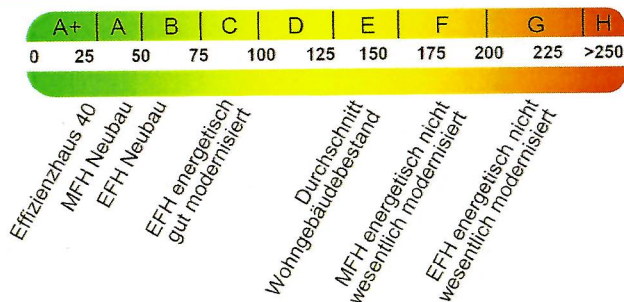
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2023-004494028

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	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Erdgas E)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Solaranlage (Sonnen-Energie) + Heizungsanlage mit Brennwert-Kessel (Erdgas E)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Sachverständigenbüro Pfaff
Hemsbach 103, 63776 Mömbris

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 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