

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gochsheim

NEU BAU WOHNUNG 2024



Objekt-Nr. **OM-306630**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **945 € + NK**

Ansprechpartner:
Pavlos Schizogiannis
Telefon: 0174 4937280
Mobil: 0174 4937280

29
97469 Gochsheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	6.000 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	82,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2024
Nutzfläche	82,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	165 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exquisite 82 Quadratmeter große Wohnung bietet modernen Luxus und höchsten Wohnkomfort. Sie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die stilvolles und zeitgemäßes Wohnen schätzen.

Ausstattung:

Wohnfläche: 82 qm

Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer)

Badezimmer: Hochmodernes Design mit integrierter LED-Beleuchtung und hochwertigen Armaturen. Die gesamte Beleuchtung kann bequem per App gesteuert werden.

Küche: Exklusive Einbauküche mit hochwertigen NEFF-Geräten – ideal für passionierte Köche. Die Küche kann entweder für eine Ablösesumme von 15.000 Euro übernommen werden oder es gibt zwei alternative Optionen:

Option 1: Die Ablösesumme wird in Raten zur Miete hinzugerechnet.

Option 2: Es wird eine spezielle Kautionshöhe in Höhe von 6.500 Euro hinterlegt. Diese Kautionshöhe wird nicht zurückgezahlt, wenn die Wohnung mindestens 4 Jahre bewohnt wird. In diesem Fall verbleibt die Küche im Eigentum des Vermieters.

Schlafzimmer: Beide Schlafzimmer verfügen über begehbare Kleiderschränke, die nach Ihren Wünschen durch einen Fachschreiner angepasst werden können (mit zusätzlichem preislichen Aufwand).

Abstellkammer: Praktisch und geräumig für zusätzlichen Stauraum.

Beleuchtung: LED-Lichter in der gesamten Wohnung, steuerbar per App, sorgen für ein angenehmes Ambiente.

Elektrische Rollos: Ebenfalls per App steuerbar, für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Heizung: Die moderne Heizung kann ebenfalls über eine App gesteuert werden, um die Raumtemperatur individuell anzupassen.

Terrasse: Direkter Zugang zur Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Besondere Merkmale:

Alles neu: Die gesamte Wohnung wurde frisch renoviert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Energieeffizienz: Durch moderne Isolierung und energieeffiziente Geräte sparen Sie Energiekosten.

Lage: Ruhige und dennoch zentrale Lage, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Wichtige Hinweise zur Küche und Kautionsregelung gemäß EU-Richtlinien:

Die Wohnung wurde mit erheblichem finanziellen Aufwand und hochwertigen Materialien ausgestattet. Um den Wert dieser Investition zu sichern, erfolgt die Kautionsregelung auf Basis der geltenden EU-Richtlinien für Mietkautionsregelungen:

Ablöse der Küche: Die Küche kann für 15.000 Euro übernommen werden.

Alternative Kautionsregelung: Als Alternative zur vollständigen Ablöse kann eine spezielle Kautionshöhe in Höhe von 6.500 Euro hinterlegt werden. Diese Kautionshöhe wird auf Grundlage der EU-Richtlinien nicht zurückgezahlt, wenn die Wohnung mindestens 4 Jahre bewohnt wird. Dadurch verbleibt die Küche im Eigentum des Vermieters. Diese Regelung dient dem Schutz des investierten Kapitals und entspricht den europäischen Normen zum Schutz von Eigentümerrechten und Mietverträgen.

Diese Regelung ist notwendig, um den Wert der hochwertigen Ausstattung zu sichern und gleichzeitig den Mieterrechten gemäß EU-Standards gerecht zu werden.

Wichtig: Der Abschlag von 6.500 € bezieht sich auf die hochwertig verbauten Möbel, Böden und das Design der Wohnung. Diese Summe verfällt ab dem 3. Jahr der Mietdauer und ist nicht zurückzahlbar. Sollte die Wohnung vor Ablauf von 3 Jahren verlassen werden, wird der Abschlag anteilig entsprechend der kürzeren Mietdauer verrechnet. Der Betrag dient dem Ausgleich für die Nutzung und den Wert der Einrichtung während der Mietzeit.

Ausstattung

Ausstattung der Wohnung:

Wohnfläche: 82 qm

Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer)

Bodenbeläge und Türen:

Hochwertige JOKA-Böden in allen Räumen

Exklusive JOKA-Türen für ein einheitliches, elegantes Design

Küche:

Exklusive Einbauküche mit hochwertigen NEFF-Geräten

Hochwertige Materialien und Verarbeitung

Schlafzimmer:

Begehbare Kleiderschränke in beiden Schlafzimmern, ohne Mobiliar, aber anpassbar durch Fachschreiner (zusätzlicher Aufwand)

Beleuchtung:

LED-Lichter in allen Räumen, steuerbar per App

Hochwertige LED-Beleuchtung im Badezimmer

Wohnzimmer:

Integrierte Wohnwand für stilvolle Aufbewahrung und Dekoration

Badezimmer:

Hochwertige Badezimmermöbel und Armaturen

LED-Beleuchtung für modernes Ambiente

Wände:

Hochwertige Tapeten in allen Räumen für eine elegante Optik

Elektrische Rollos:

Steuerbar per App für Komfort und Privatsphäre

Heizung:

Moderne Heizung, ebenfalls steuerbar per App

Besondere Merkmale:

Terrasse: Direkter Zugang zur Terrasse, bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Abstellkammer: Praktisch und geräumig für zusätzlichen Stauraum.

Renovierung: Die gesamte Wohnung wurde frisch renoviert und mit exklusiven, hochwertigen Materialien ausgestattet.

Energieeffizienz: Moderne Isolierung und energieeffiziente Geräte sorgen für geringe Energiekosten.

Diese Wohnung bietet höchste Qualität und modernen Wohnkomfort, ideal für anspruchsvolle Bewohner, die das Besondere suchen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen diese luxuriöse Wohnung in Gochsheim anbieten zu können. Die Wohnung bietet Platz für bis zu drei Personen und eignet sich besonders für tierfreundliche Mieter. Wir suchen offene und herzliche Menschen, die ein harmonisches Miteinander schätzen und mit unseren Werten übereinstimmen.

Wichtige Informationen für potenzielle Mieter:

Haustiere: Ein Haustier ist gestattet.

Maximale Belegung: Die Wohnung bietet Platz für bis zu drei Personen.

Mietzahlung: Die Miete sollte immer pünktlich am 1. eines Monats auf unserem Konto eingehen.

Bevorzugte Mieter: Wir freuen uns besonders über Anfragen von EU-Bürgern, Amerikanern, Kanadiern und Russen.

Einkommensvoraussetzungen: Mieter sollten ein festes Einkommen nachweisen können. Bewerbungen von Personen, die durch das Arbeitsamt oder Jobcenter unterstützt werden, können leider nicht berücksichtigt werden.

Schufa-Auskunft und Bewerbungsunterlagen: Eine Schufa-Auskunft sowie vollständige Bewerbungsunterlagen inklusive Einkommensnachweisen sind erforderlich.

Kaution: Eine Kaution in Höhe von zwei Monatsmieten sowie die erste Monatsmiete sind bei Vertragsabschluss fällig.

Wir leben in unserem Haus nach dem Motto „Freiheit und Demokratie“ und suchen Mieter, die sich mit unserem liberalen griechisch-orthodoxen Glauben identifizieren oder Offenheit und Respekt gegenüber unseren Werten zeigen. Wir legen großen Wert auf ein gutes und harmonisches Verhältnis zu unseren Mietern und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Lage

Gochsheim ist eine charmante Gemeinde in Unterfranken, die durch ihre ruhige, grüne Umgebung und ihre hervorragende Anbindung und Infrastruktur besticht. Die Wohnung in der Schwebheimer Straße 29 liegt in einer attraktiven und gut erreichbaren Lage, die das Beste aus beiden Welten vereint: ländliche Ruhe und städtische Annehmlichkeiten.

Lage und Umgebung:

Einkaufsmöglichkeiten: Gochsheim bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka und Norma, Apotheken und Drogeriemärkte. Kleinere Geschäfte wie NKD ergänzen das vielfältige Angebot für den täglichen Bedarf.

Schulen und Kindergärten: Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Bildungseinrichtungen, darunter die Grundschule Gochsheim und die Mittelschule Gochsheim sowie mehrere Kindergärten.

Freizeit und Sport: Die Umgebung bietet ein breites Freizeitangebot. Der TSV Gochsheim ermöglicht Sportarten wie Fußball, Tennis und Gymnastik. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Gesundheitsversorgung: Mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnarztpraxen sowie ein modernes Ärztehaus sorgen für eine umfassende Gesundheitsversorgung. Ergänzt wird dies durch Physiotherapie- und Wellnessangebote.

Verkehrsanbindung: Gochsheim ist verkehrsgünstig gelegen und über die B286 und A70 hervorragend an die umliegenden Städte wie Schweinfurt und Würzburg angebunden. Regelmäßige Busverbindungen gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der Nachbarorte.

Gastronomie: Eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Bäckereien bietet kulinarische Genüsse, von traditioneller fränkischer Küche bis zu internationalen Spezialitäten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.200,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie

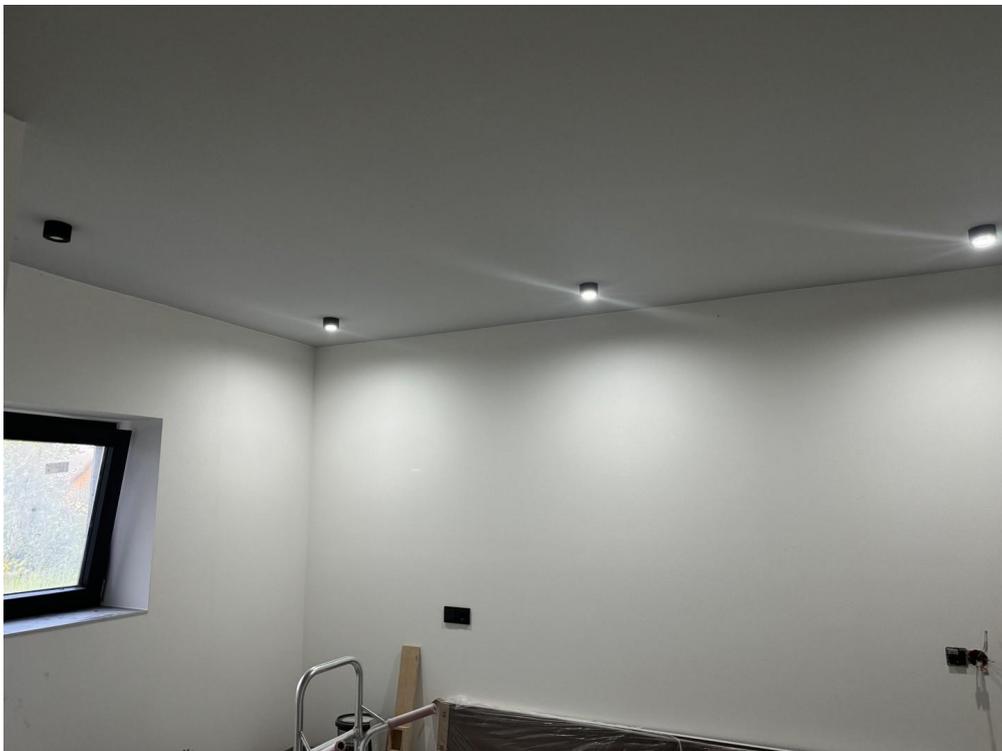


decke

Exposé - Galerie



BAD WOHNUNG



schlafbereich

Exposé - Galerie



FRONTANSicht Wohnung



WASSER KESSEL

Exposé - Galerie



HEIZANLAGE GASS FIESSMANN



AUSSENFASADE

Exposé - Galerie



AUSSEN



Bad

Exposé - Galerie

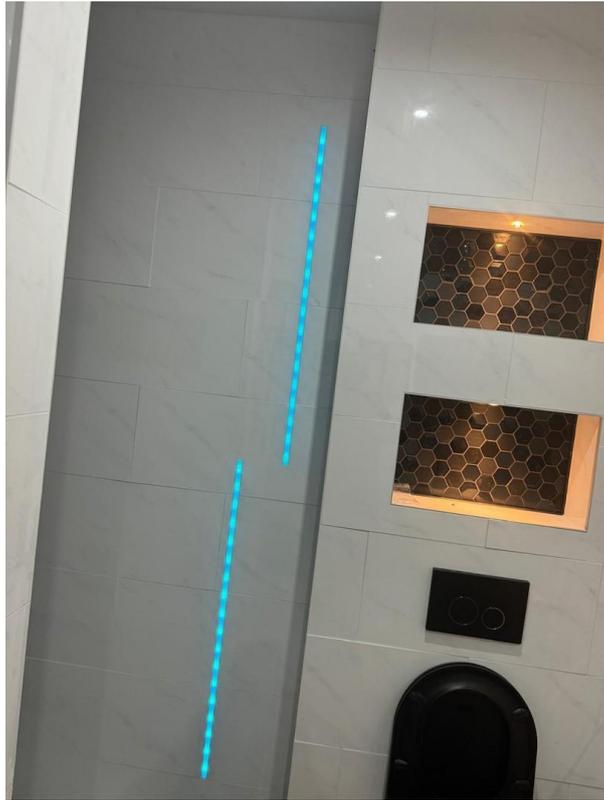


Bad dusche



BAD

Exposé - Galerie



Bad



Küchen BELEUCHTUNG

Exposé - Galerie



ESSBEREICH



SCHRÄNKE

Exposé - Galerie



KÜCHE



KÜCHE

Exposé - Galerie



KÜCHE



JOKA BÖDEN

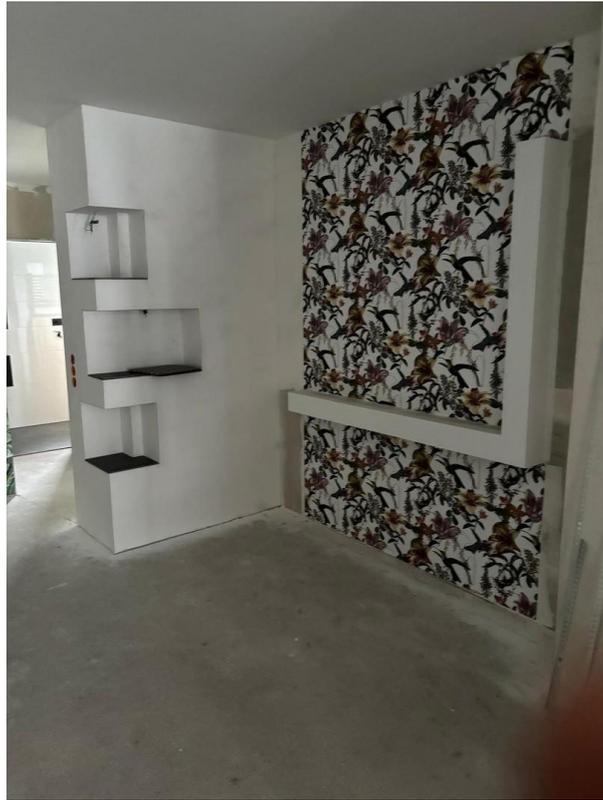
Exposé - Galerie



TAPETEN



Exposé - Galerie



tv wand

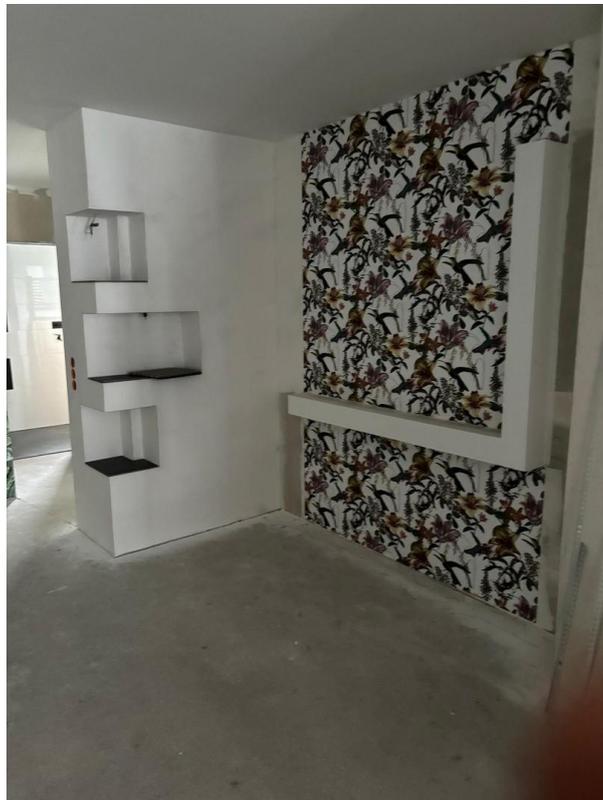


wohnbereich

Exposé - Galerie

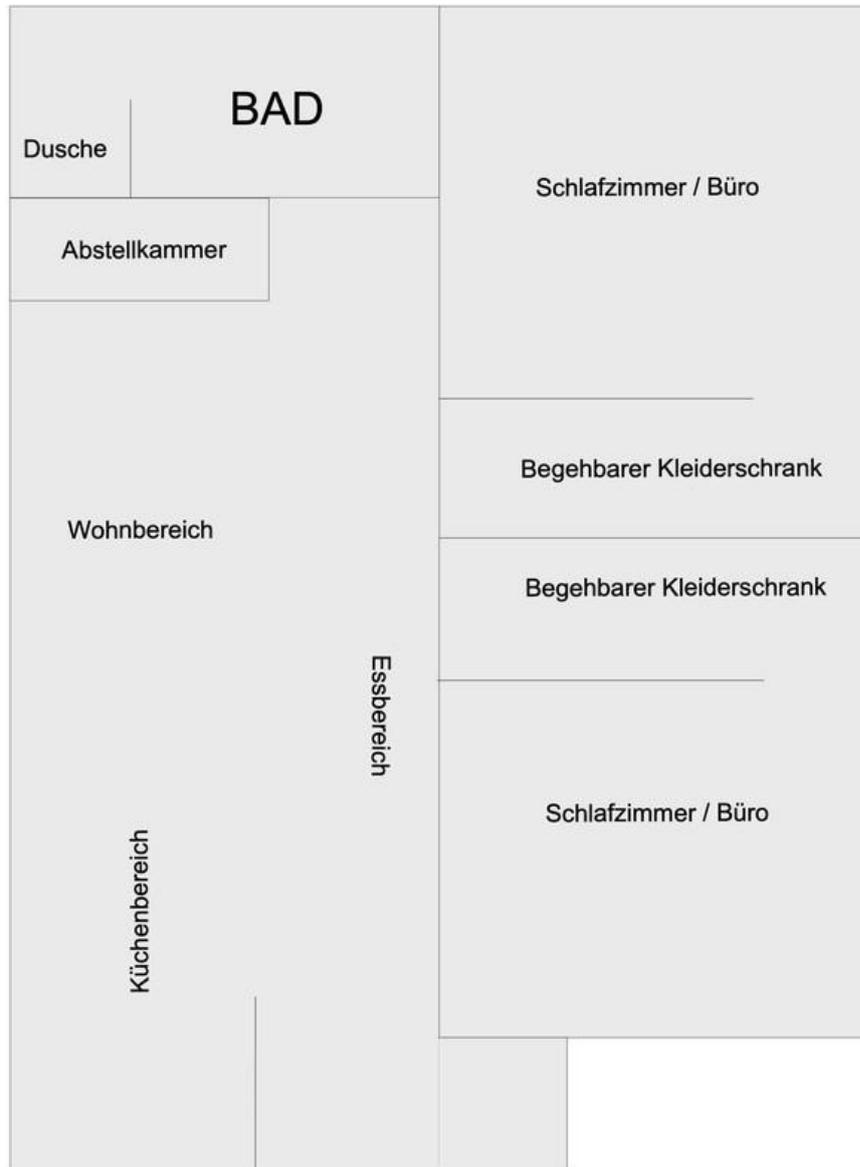


wohnbereich



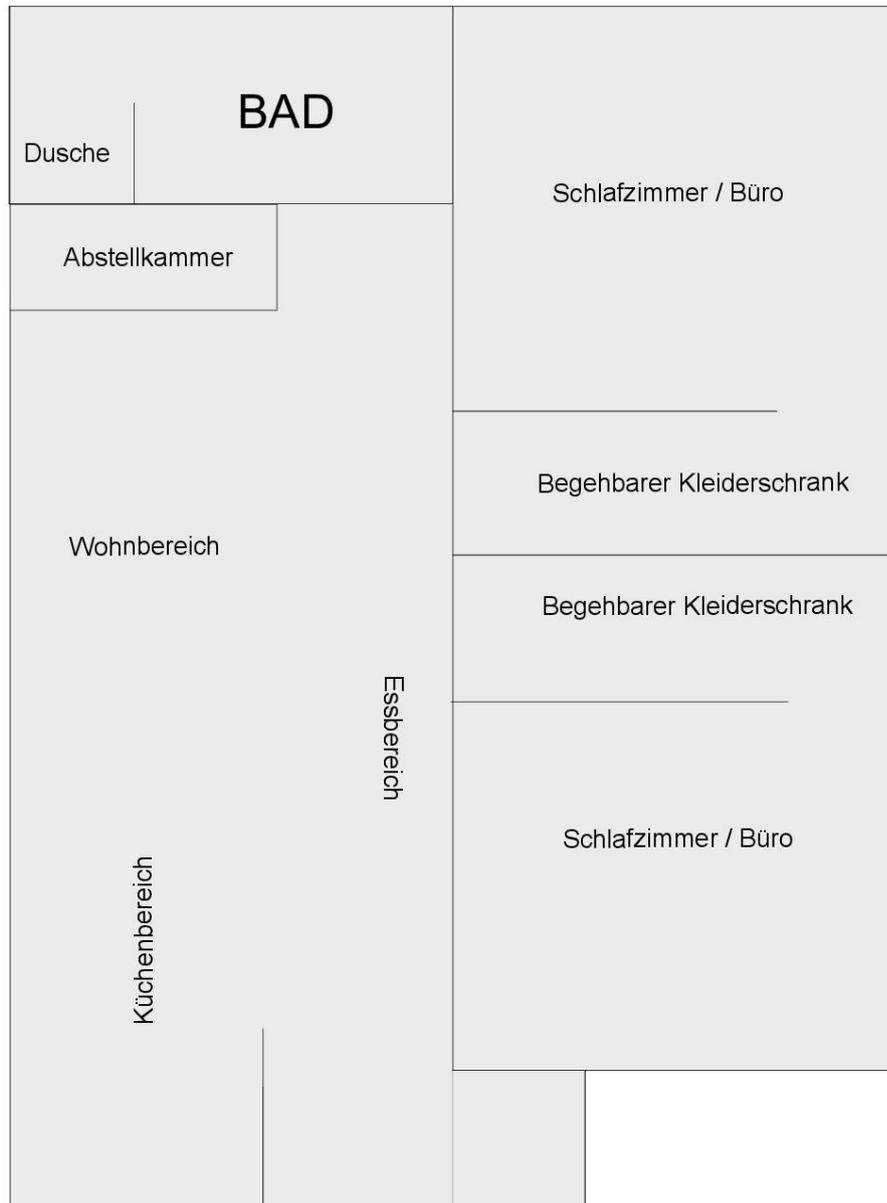
tv wand

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2024 schwebheimer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. ENERGIE AUSSWEISS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 29.07.2034

Registriernummer: BY-2024-005240161

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Schwebheimer Str. 29 97469 Gochsheim		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	504	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom netzbezogen		
Erneuerbare Energien ³	Art: Photovoltaik	Verwendung: Stromerzeugung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 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)
Antonella Bosio
McMakler Energie GmbH - Energieberaterin
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 29.07.2024

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 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005240161

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,91 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

90,9 kWh/(m²·a)



94,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

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]

90,9 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 GEG ³

- 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:

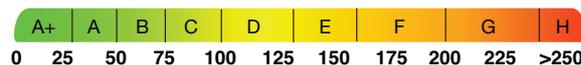
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	Summe ⁸ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 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 worden 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 16.10.2023

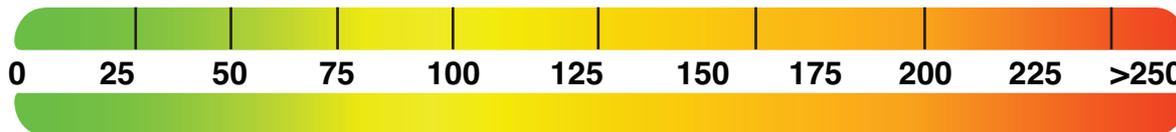
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005240161

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

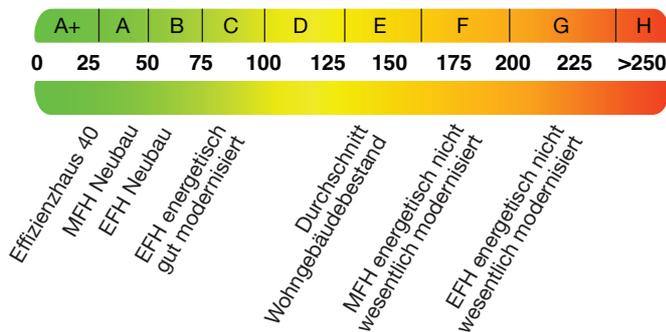
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [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 die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005240161

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	Wärmeerzeuger	Solare Heizungsunterstützung einsetzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Solare Unterstützung für die Brauchwassererwärmung	<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"/>		

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.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 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 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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