

Exposé

Villa in Weyarn-Naring

Großzügiges Anwesen im Goldenen Tal m. Exklusiv-Ausstattung u. Nachhaltigkeit in Best-Energieklasse



Objekt-Nr. OM-312807

Villa

Verkauf: **3.630.000 €**

Ansprechpartner:
Achim Schneider
Mobil: 0172 8189018

83629 Weyarn-Naring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.768,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	234,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIER Privatverkauf!

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Luxusdomizil, wo modernes Design - Stil - eine hochexklusive Ausstattung - Nachhaltigkeit sowie moderner Komfort in perfektem Einklang stehen.

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde 2010 erbaut und bietet eine Fülle von Highlights und Annehmlichkeiten, die Ihr Privat- und Arbeitsleben auf ein neues Level heben werden.

Nicht nur aufgrund der einmaligen Lage ist dieses visionäre Domizil ein absolutes Juwel auf dem Immobilienmarkt. Auch dank seiner Ausstattung die ihresgleichen sucht, glänzt dieses fantastische Objekt mit neuen Standards hinsichtlich Stil, Design und Nachhaltigkeit.

Dieses Anwesen ist nicht nur ein Statement für modernes familiäres Zusammenleben und Arbeiten unter dem Aspekt von modernem Design, Luxus und Nachhaltigkeit, sondern setzt auch durch seine herausragende Architektur in modularer und klimafreundlichen Massivholzbauweise sowie seiner technischen auf dem aktuellsten Stand befindlichen Ausstattung, neue Maßstäbe.

Die architektonisch gelungene Verbindung von modernem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach macht diese Immobilie zu einem Manifest für zeitgemäßes Leben. Man könnte sogar sagen, das dieses Anwesen für eine besonders hohe Zeit- und Lebensqualität steht.

Nur sehr selten findet ein Objekt, das mit so viel Um- und Weitsicht sowie Know-how gebaut wurde, den Weg auf den freien Markt. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen heute dieses prächtige Traumobjekt präsentieren zu dürfen.

Die Bauweise, Lage, Ausstattung und Energetik auf aktuell gültigem und aller höchstem Niveau mit Design und Luxus :

Ein exklusives Wohnhaus mit angegliedertem Kindertrakt sowie im Verbund angebautes Bürotrakt, allesamt mit variablen Nutzungsmöglichkeiten. Des Weiteren ein großzügiges, ebenerdiges Hallengebäude, welches für viele Zwecke wie z.B. für Gewerbe oder Freizeit nutzbar ist und bei Bedarf sogar als weiteres Haus auszubauen möglich ist! Vollumfänglich angelegte Außenanlagen mit großzügigen Eingangs-, Hof- und Gartenflächen sowie einem eingewachsenen Garten für sichtgeschützte Privatsphäre. Das angeschlossene Gebäude, welches bislang als Gewerbe- Bürotrakt genutzt wurde, kann von der Ausführung und Ausstattung her, da es die gleiche Luxusausstattung wie das Wohngebäude besitzt, auch als eigenständige Wohn- oder Gewerbeeinheit mit eigenem Zugang genutzt werden.

Aktueller bis 04/2034! gültiger Energieausweis ist vorhanden. Beste Energieklasse mit vom Energieberater berechnetem Energiebedarf A+ (21kWh/m²a) - Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage inkl. Stromspeicher.

Ausstattung

Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne ein Video aus Drohnenperspektive zu, um die Größe, Dimension und Komplexität des Anwesens vollumfänglich darzustellen und erfassen zu können.

Für die durchaus vielen und umfangreichen Details zur vorhandenen Ausstattung im Anwesen gibt es hier eine Aufstellung :

- Massivholzbauweise als dichte Haushülle (Blowerdoor-Test) mit Holzfaserdämmung verputzt außen. Innen mit Gipskartonplatten glatt gespachtelt und gestrichen
- Heizung und Warmwasser durch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit gekoppelter 24,6KW Photovoltaik-Aufdachanlage und 13KW Varta-Speicher für Hausstrom und Heizung sowie WallBox-Vorbereitung
- vollflächige Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Holz-Alu-Fenster großflächig für helle, lichtdurchflutete Räume

- 3-fach Fensterverglasung nach Passivhausstandard
- allseits bodentiefe, raumhohe Fenster- u. Türelemente
- dadurch von jedem EG-Raum aus nach Außen auszutreten möglich
- wandintegrierte, raumhohe Design-Innentüren matt lackiert (keine Umfassungszargen) mit Bronze-Türdrückergarnituren
- Raumhohe Eingangshaustüre mit Fingerprintzugangseinheit
- komplette Bauausführung in Niedrigenergiebauweise
- doppelseitiger Glasscheiben-Holzkaminofen
- komplette Elektroinstallation in digitalem KNX frei programmierbar sowie Internet-Telefon-Netzwerk im ganzen Anwesen. Ebenso auch im Hallengebäude.
- inklusive Poliform-Design-Einbauküche und freistehender Kochinsel mit Edelstahlarbeitsplatten +fugenlos integriertem Spülbecken +Edelstahlarmatur +großräumigen Stauraum-Einbauschrank für versteckt stehenden Elektrogeräte
- so gut wie vollmöbliert / nur noch wenig Einzel-Stellmöbel durch umfassend bestehende Einbauschränke notwendig (Eingang, Essen, Wohnen, Küche, Schlafen, Büro, Bäder)
- eigener, abgeschlossener Schuhraum mit Außenfensterbelüftung
- mit integrierter, maßgefertigter Schreiner-Büromöblierung für 3-4 Arbeitsplätzen
- mit integrierten, maßgefertigten Schreiner-Einbauschränken
- mit integriert eingebautem Schreiner-Schlafzimmerdoppelbett
- inklusive umfassend vorhandener und integrierter Haus-Raumbeleuchtung mit ital. Designleuchten v. Hersteller Davide Groppi, Außenwandleuchten
- Raumhöhen von 260cm bis 500cm !
- komplette EG-Bodenflächen mit in der Unterhaltspflege unkomplizierten Naturstein-Feinsteinzeug-Bodenfliesen im Großformat
- die OG-Bodenflächen mit Eiche Echtholz-Parkett gebeizt u. geölt
- 3 hochwertige Designbäder jeweils mit Dusche und Wand-WC sowie eines davon mit Badewanne + Dampfsauna
- Bose-Soundanlage im Wohnzimmer +3 Nebenräumen (Schlaf-Badezimmer-Küche) mit unsichtbar integrierten Lautsprechern in Wand- oder Deckenflächen beim Bad +Küche
- Satellitenschüssel
- Vorhangstangen in Bronze od. Deckeneinbauschiene bündig integriert
- im Kindertrakt sind weitere Küchenanschlüsse in der Wand stehend vorbereitet um eine weitere Küchenzeile aufzubauen
- Außen- Gartenbeleuchtung vorhanden
- für die Privatsphäre eingewachsener Garten mit massiven Block- Natursteinmauern
- 2 große Holzterrassen, bei einer Terrasse mit geländeintegrierter Holzbank
- 3 weitere Außenterrassen mit Großformat-Betonplatten belegt
- eingebautes Garten-Wasserbecken mit massiver Natursteineinfassung u. Filteranlage / als Minipool
- Regenristerne mit Gartenzapfstellen mit/durch Druck-Wasserpumpe
- Gartengeräteschuppen

- Großflächig gepflasterte Hofflächen als Bewegungs- Park- und Lagerflächen
- Carport mit 2 Stellplätzen
- 2 Dachbegrünungen auf Kindertrakt und Carport
- hohes Hallengebäude mit durchgängig fugenlos glattem Betonboden. Aufgrund der Höhe würde sich die Lagerhalle mit den 2 großen Schubtoren neben der Nutzung für ein Gewerbe auch optimal als Unterstellmöglichkeit/Garage für Wohnmobil oder Oldtimer etc. eignen. Alternativ als weiteres Haus auszubauen möglich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das idyllisch gelegene Anwesen befindet sich in Naring, einem ruhigen Ort im malerischen Leitzachtal (Gemeindebereich Weyarn), aber dennoch zentral gelegen. Hier ist die Welt wirklich noch in Ordnung.

Sie erreichen die A8 (Einfahrt Weyarn) in nur ca. 5 Minuten um sodann schnell nach München zu kommen oder aber auch in Richtung Rosenheim bzw. Österreich / Italien zu starten. München erreichen Sie in ca. 30 min und Rosenheim in ca. 20 min. Miesbach mit seinem malerischen Ortskern, dem sehr umfassenden Wochenmarkt für regionale Lebensmittel und mit vielen weiteren umfangreichen Angeboten erreichen Sie in ca. 15 min. Ein Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten für das alltägliche Leben, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und etliche weitere Einrichtungen sind in der nahen Umgebung u. a. in Feldkirchen-Westerham als unmittelbarer Nachbarort umfangreich vorhanden. Die ländliche Umgebung bietet Ruhe und Erholung für kreative Entfaltung. Die Seen Tegernsee, Spitzingsee, Chiemsee und das komplette Voralpenland mit seinen vielfältigen Aktivitätsmöglichkeiten liegen sozusagen unmittelbar vor der Haustür.

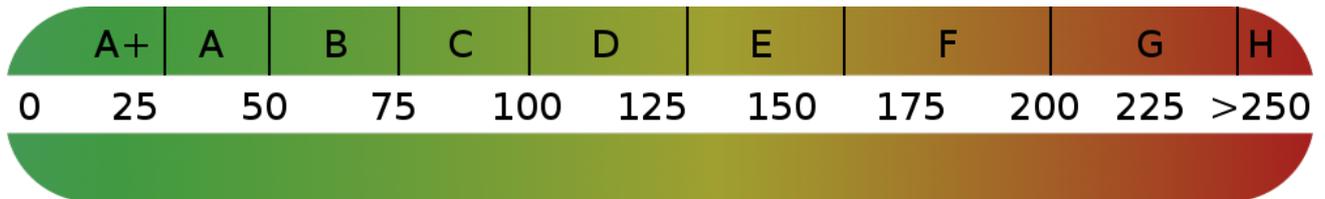
Wer von Zuhause aus arbeiten und der Hektik des Alltags entfliehen will, findet hier in einer traumhaften Umgebung die Ruhe und Erholung, um der Kreativität ihren Raum zu geben. Dieses traumhafte Anwesen in moderner Architektur und aktuellster technischer Ausstattung fügt sich in die wunderschöne, ländliche Umgebung des "Goldenen Tals" unauffällig und harmonisch ein.

Infrastruktur:

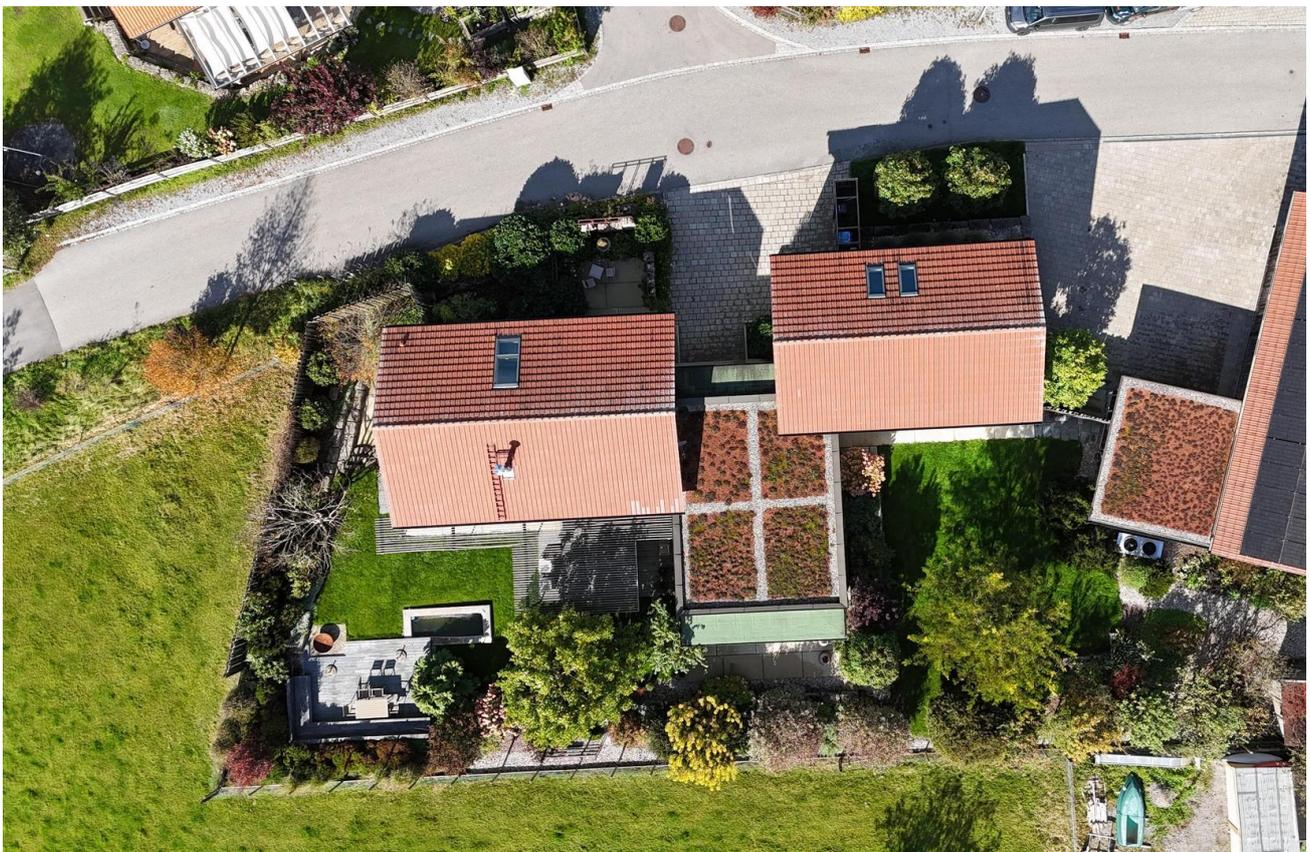
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



ANWESEN-Ansicht von oben

Exposé - Galerie



Vorderansicht Eingang+Wohnen



Ansicht des kompletten Anwesens

Exposé - Galerie



Hauseingang+Bürotrakt-Eingang



Ansicht Bürotrakt v. Straße

Exposé - Galerie



Ansicht Wohngeb. v. Straße



Bürotrakt vom Hof aus

Exposé - Galerie



Hallenansicht



Kinder- u. Bürotrakt v. hinten

Exposé - Galerie



Terrasse Kindertrakt

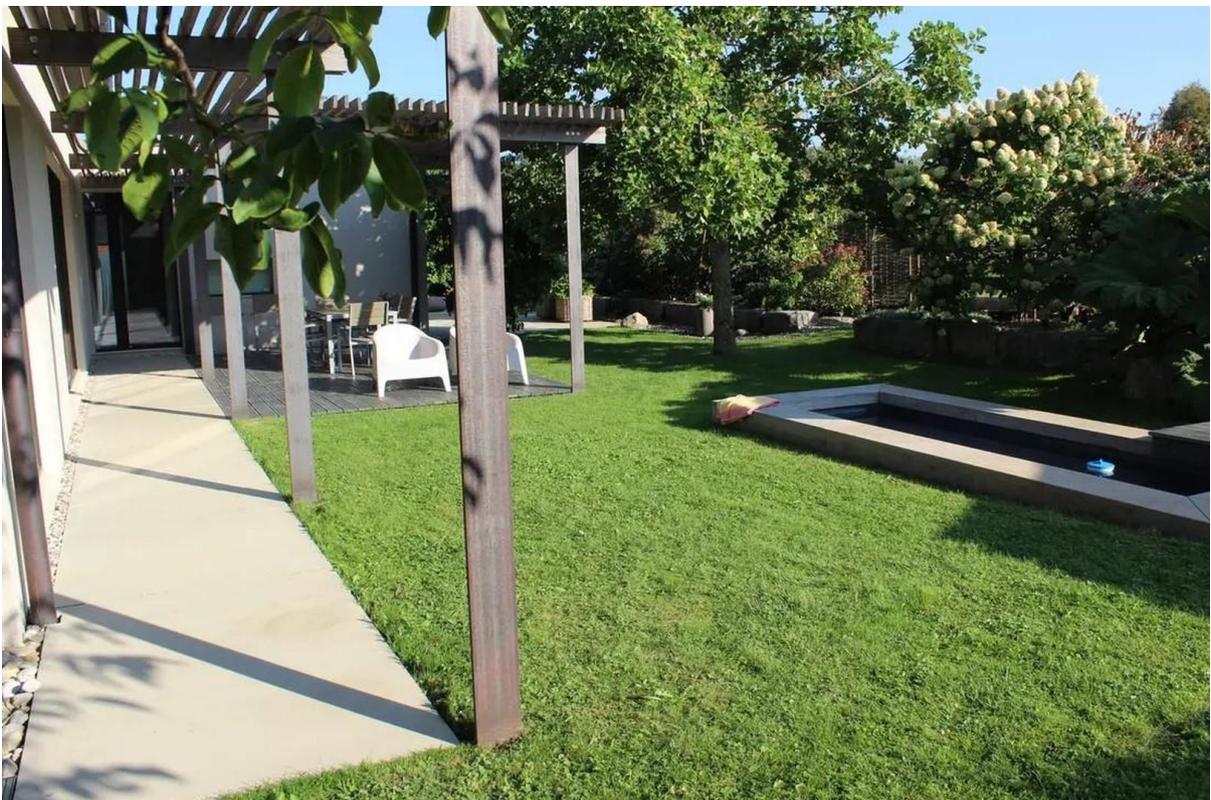


Gartenansicht von außen

Exposé - Galerie



Minipool mit Holzdeck rechts



Laubengang vorm Haus

Exposé - Galerie



Sitzplatz vor dem Essen innen



Eingang + Diele als Verteiler



vom Essen Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Blick ins Haus von außen



Essen - Raumteiler m. Kamin

Exposé - Galerie



Essen mit anschließender Küche



Kücheninsel mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Kücheninsel mit Küchenzeile



Küchenzeile mit Oberschränke

Exposé - Galerie



Blick ins Essen+Küche v. außen



Blick v. Eing.-Diele ins Essen

Exposé - Galerie



sonniges Essen



Wohnen - Relaxen+Bücher

Exposé - Galerie



Wohnen - Raumteiler m. Kamin

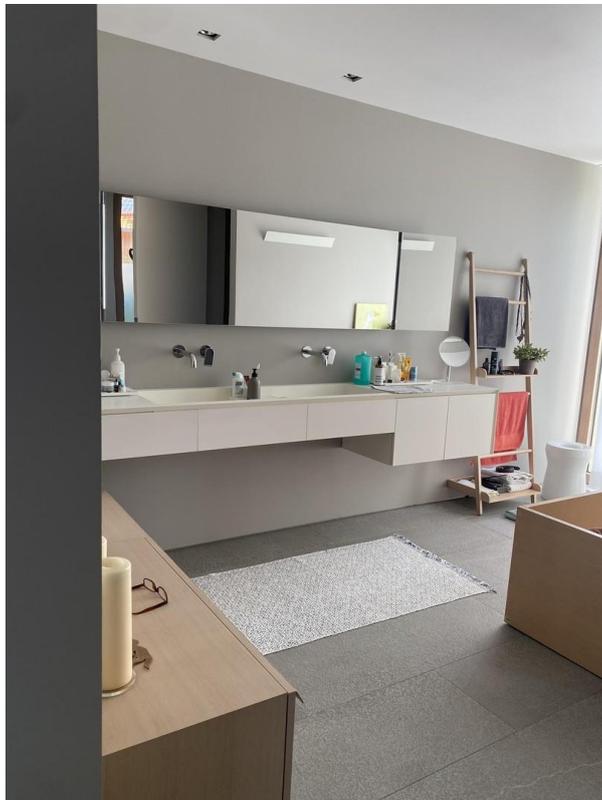


Wohnen mit Panoramafenster

Exposé - Galerie



Bad 1 - Dampfsauna



Bad 2 - Doppel-WT mit Möbel

Exposé - Galerie



Bad 3 - Relaxwanne



Vorplatz Schlafen OG

Exposé - Galerie



Schlafen OG - Schrank-Stauraum



eingebaute Schlafeinh-Doppelb.

Exposé - Galerie



Blick v. Schlafen in die Ferne



Gästebad/Büro 1

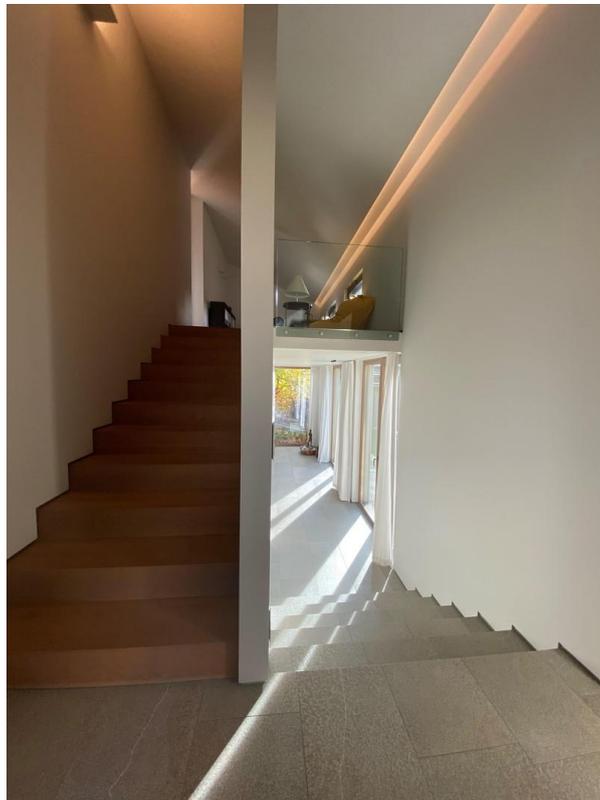


Gästebad/Büro 2

Exposé - Galerie



Gästebad/Büro 3



Blick Galerie + Büro unt.+ob.

Exposé - Galerie



Bürotrakt EG



Bürotr. EG m. groß. Arbeitspl.

Exposé - Galerie



Bürotr. EG m. weit. Arbeitspl.



Bürotrakt OG variabel nutzbar.

Exposé - Galerie



Bürotrakt OG variabel nutzbar.



Bürotrakt OG Vorpl. Galerie



Kinderbad mit Doppel-WT

Exposé - Galerie

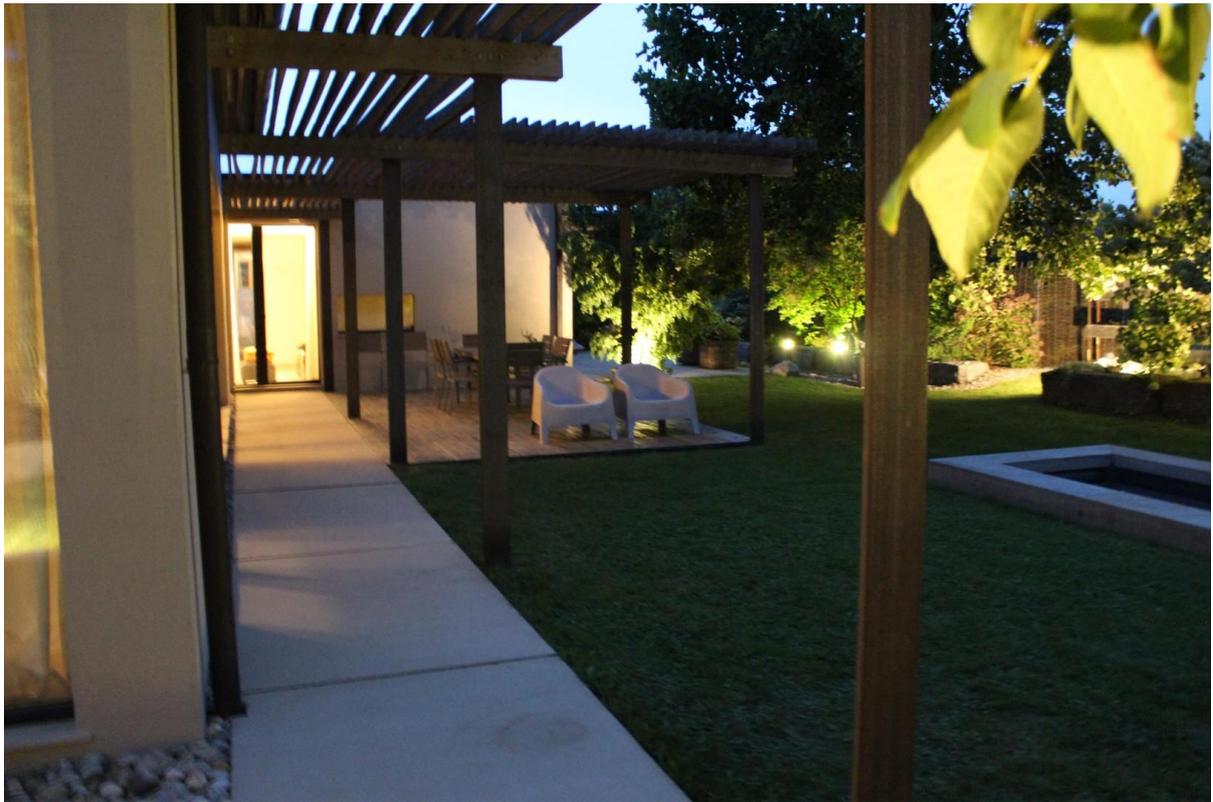


Kinderbad Dusche



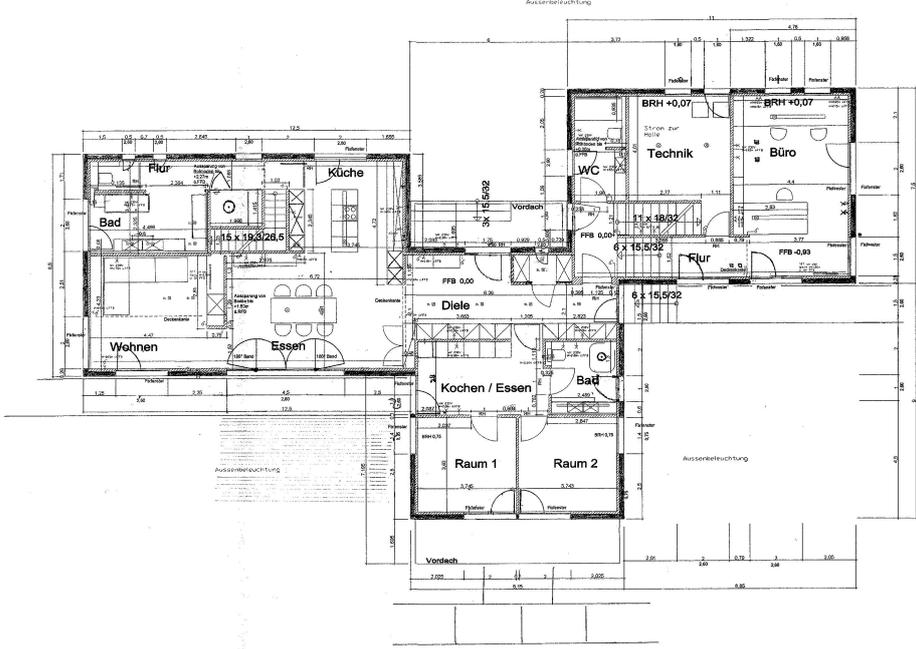
Garten Nachts z. Haus hin

Exposé - Galerie

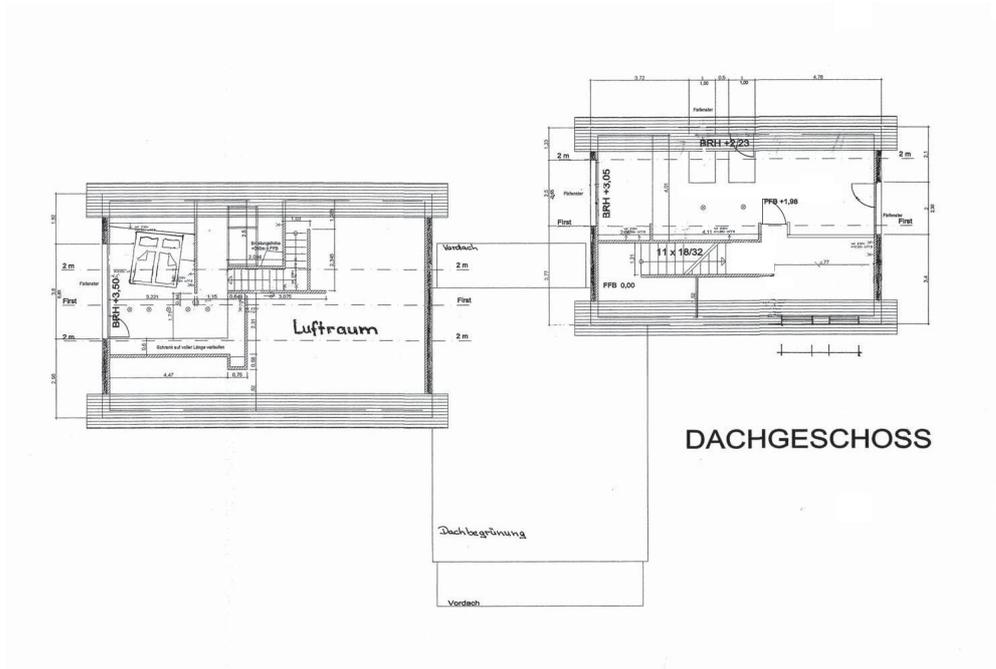


Garten Nachts in d. Garten

Exposé - Grundrisse

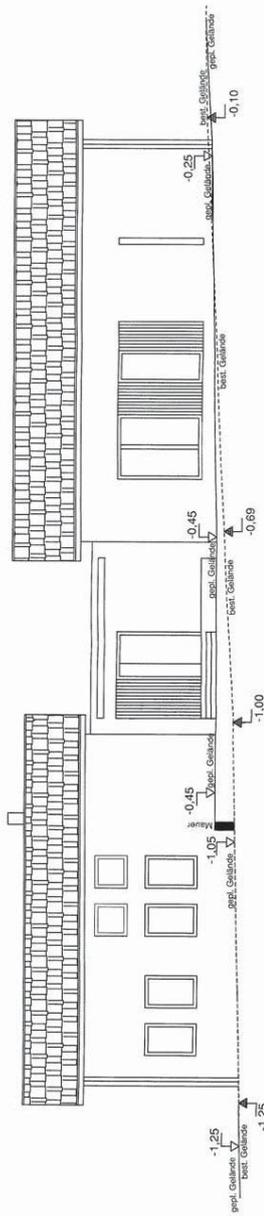


Exposé - Grundrisse

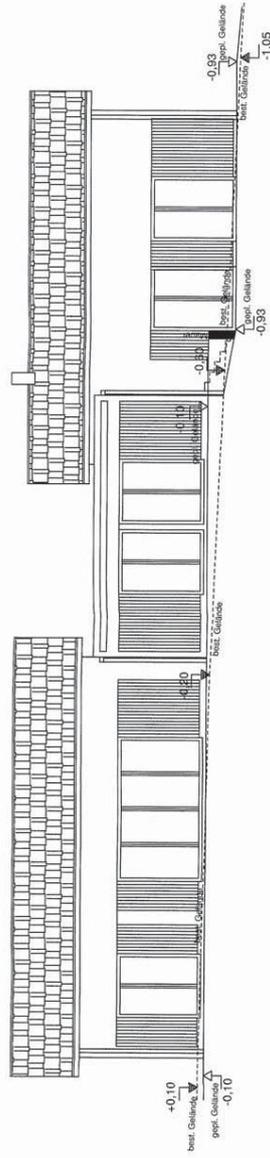


Exposé - Grundrisse

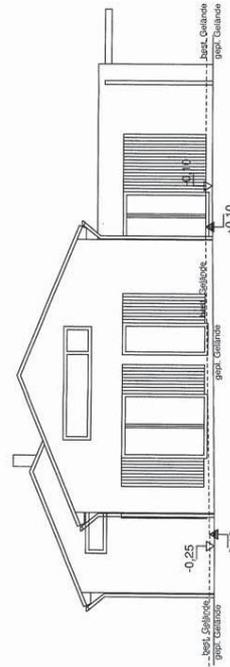
ANSICHT VON NORDEN



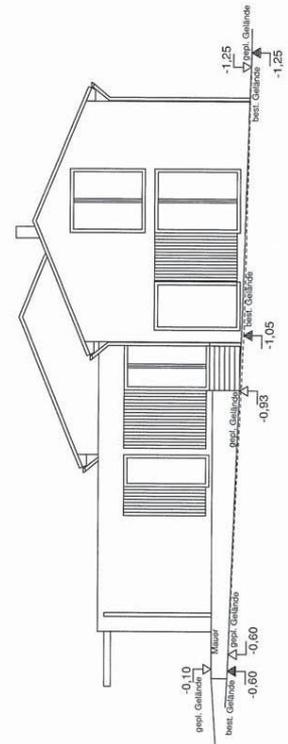
ANSICHT VON SÜDEN



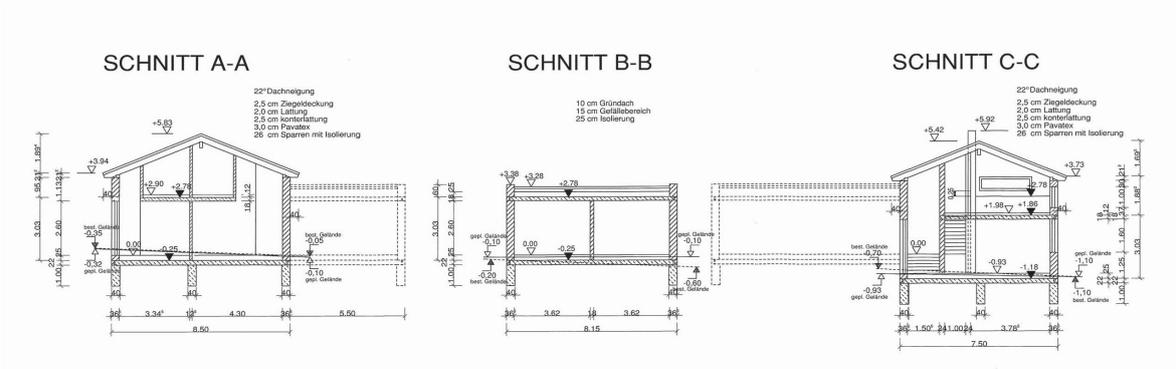
ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON OSTEN



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **25.04.2034**

Registriernummer: **BY-2024-005067668**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Amhofer Weg 5-7 83629 Weyarn - Naring		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	434	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme (Luft-Wasser-Wärmepumpe), PV-Anlage	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
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 type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" 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)
Dipl.-Ing. Maleen Holm
Architektin und Energieberaterin
Rathausplatz 8
83684 Tegernsee

Unterschrift des Ausstellers

Maleen Holm

Ausstellungsdatum



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 16.10.2023

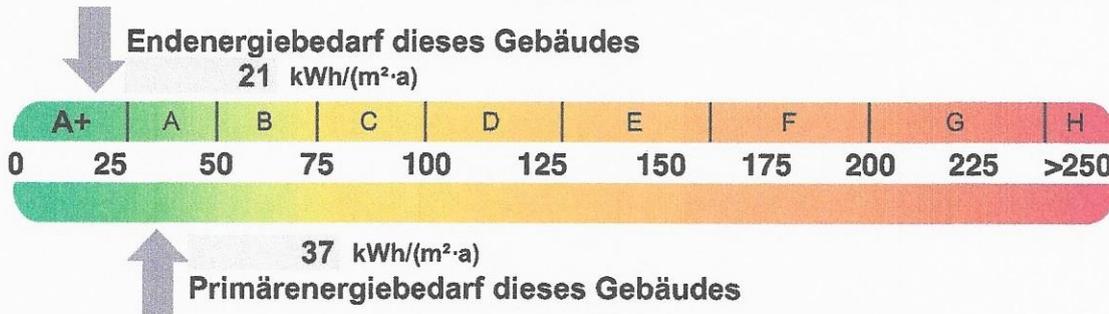
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005067668

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,48 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

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]

21 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 § 71 b bis h GEG³

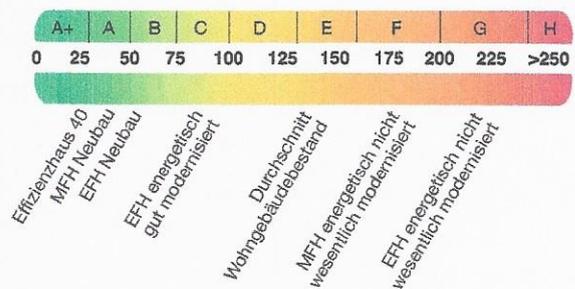
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung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

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹ :			
Art der erneuerbaren Energie:		Anteil EE ¹⁰ :	
		%	
		%	
		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 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

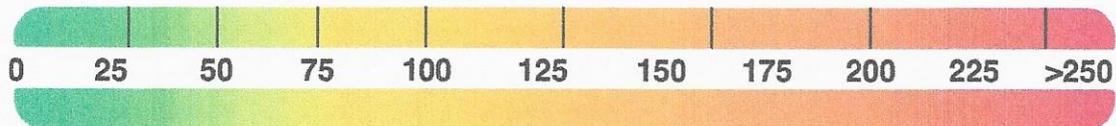
Registriernummer: BY-2024-005067668

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

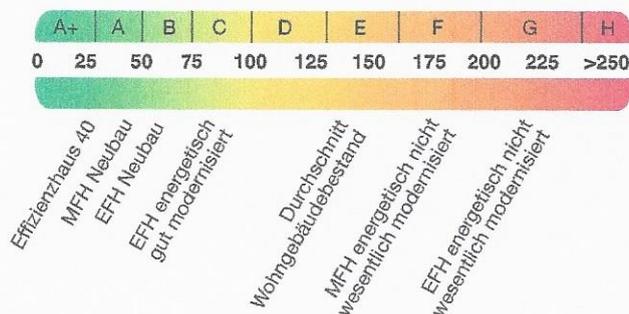
kWh/(m²·a)

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-2024-005067668

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<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