

Exposé

Doppelhaushälfte in Ottobrunn

FAMILIENFREUNDLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE IN OTTOBRUNN



Objekt-Nr. **OM-314771**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Biehn

Waldschmidtstrasse 11
85521 Ottobrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	337,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	211,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exposé als PDF zum Download verfügbar (s.u.).

Dieses charmante Haus befindet sich in einer besonders verkehrsgünstigen Lage in Ottobrunn, nur zwei Gehminuten von der S-Bahn-Station Ottobrunn entfernt. Es liegt ohne Autoverkehr am Ende einer Sackgasse. Der Garten liegt an der S-Bahn-Strecke. Ein breiter, öffentlicher Spazier- und Radweg führt zwischen Garten und S-Bahn-Grundstück entlang. Durch das Einfahren der Züge in den Bahnhof beziehungsweise das Losfahren vom Bahnhof ist das Tempo deutlich verlangsamt und führt zu keinem störenden Fahrgeräusch.

Verschiedene Schulen wie ein Gymnasium, Mittelschule und Grundschule sowie Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt machen dieses Objekt besonders attraktiv für Berufspendler und Familien, die das städtische Leben genießen möchten.

Dieses Haus bietet die ideale Kombination aus urbaner Nähe und familienfreundlichem Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung, die hohe Qualität der Ausstattung und die hervorragende Lage machen es zu einem perfekten Zuhause, mit einer guten Balance zwischen Stadtleben und ruhigem Wohnumfeld.

Ausstattung

Das großzügige Haus über drei Etagen, zuzüglich Keller, zeichnet sich durch ein familienfreundliches Raumkonzept aus, bei dem der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit ca. 35 m² als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, und die angrenzende, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit pflegeleichten Platten in Holzoptik erweitert den Wohnraum ins Freie.

Der „open plan“-Charakter des Erdgeschosses verbindet Wohnen, Essen und Kochen in einem großzügigen Raum. Die moderne Küche mit hochwertiger Ausstattung bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Genießen. Ein Gäste-WC und zusätzlicher Stauraum im Eingangsbereich vervollständigen das Erdgeschoss.

Im 1. Obergeschoss des Hauses befinden sich Zimmer, die beide mit einem eigenen Balkon ausgestattet sind. Das erste Zimmer öffnet sich durch große Fenster und den Balkon in Richtung Garten, wodurch es einen angenehmen Blick auf die grüne Umgebung bietet.

Das zweite Zimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und verfügt über einen zusätzlichen, zweiten Raumabschnitt, der vom größeren Vorraum durch einen Durchbruch abgeht. Der Balkon dieses Zimmers ist zur Vorderseite des

Hauses ausgerichtet. Der hintere Teil des Raumes ist durch ein zusätzliches Fenster nach Süden belichtet, was eine gleichmäßige Ausleuchtung von Norden und Süden ermöglicht.

Dies sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Obergeschoss wird durch ein geräumiges Badezimmer ergänzt, das sowohl über eine Duschbadewanne, Toilette, Bidet und Waschbecken verfügt und ausreichend Platz und Komfort bietet.

Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich ein großzügiges Zimmer, das durch seine hohe Decke und ein großes Fenster, das sich bis zur Decke erstreckt, viel Tageslicht hereinlässt. Ein zusätzliches, kleineres Fenster in der Dachschräge sorgt für weitere Lichtquellen und eine angenehme Atmosphäre.

Das Dachgeschoss umfasst zudem ein helles Zimmer mit Empore, das sich ideal als Home-Office, Hobbyraum oder weiteres Kinderzimmer nutzen lässt. Auch dieses Zimmer verfügt über ein großes Fenster, das sich bis zur Decke erstreckt und viel Licht hereinlässt.

Das Dachgeschoss wird durch ein Badezimmer mit Dusche ergänzt. Zusätzlich gibt es einen Dachboden, der großzügigen Stauraum bietet.

Im Keller befindet sich ein Vorratsraum und ein voll ausgebauter Hobbyraum mit Laminatboden und Heizung. Darüber hinaus gibt es dort eine kleine Sauna und eine Dusche.

Der schön eingewachsene Garten bietet eine grüne Oase mit viel Privatsphäre. Eine großzügige Terrasse mit pflegeleichten Platten in Holzoptik lädt zum Verweilen im Freien ein. Zudem gibt es ein Gartenhaus für zusätzliche Aufbewahrung von Fahrrädern und Gartengeräten.

Die Garage, etwa 7 Meter lang, bietet ausreichend Platz und Stauraum durch Regale. Darüber hinaus steht weitere Abstellfläche auf dem Dach der Garage zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ottobrunn ist eine beliebte und aufstrebende Gemeinde im Süden von München, die durch ihre hohe Lebensqualität und exzellente Infrastruktur überzeugt. Mit etwa 20.000 Einwohnern bietet Ottobrunn eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Ottobrunn besonders bei Berufspendlern sehr geschätzt. Die S-Bahn-Station Ottobrunn ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Zusätzlich sind wichtige Autobahnen wie die A8 und die A99 schnell erreichbar, was sowohl die Anbindung an das Münchener Umland als auch die Wege zu anderen großen Städten im Süden Deutschlands erleichtert.

Ottobrunn ist ein idealer Wohnort für Familien. Die Gemeinde bietet ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Besonders hervorzuheben sind die renommierten Grundschulen und Gymnasien, die in unmittelbarer Nähe liegen und für ihre hohe Bildungsqualität bekannt sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Anhänge

1. Vollständiges Exposé
2. Energieausweis

EXPOSÉ

OTTOBRUNN

WALDSCHMIDTSTRAÙE 11

FAMILIENFREUNDLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE IN OTTOBRUNN

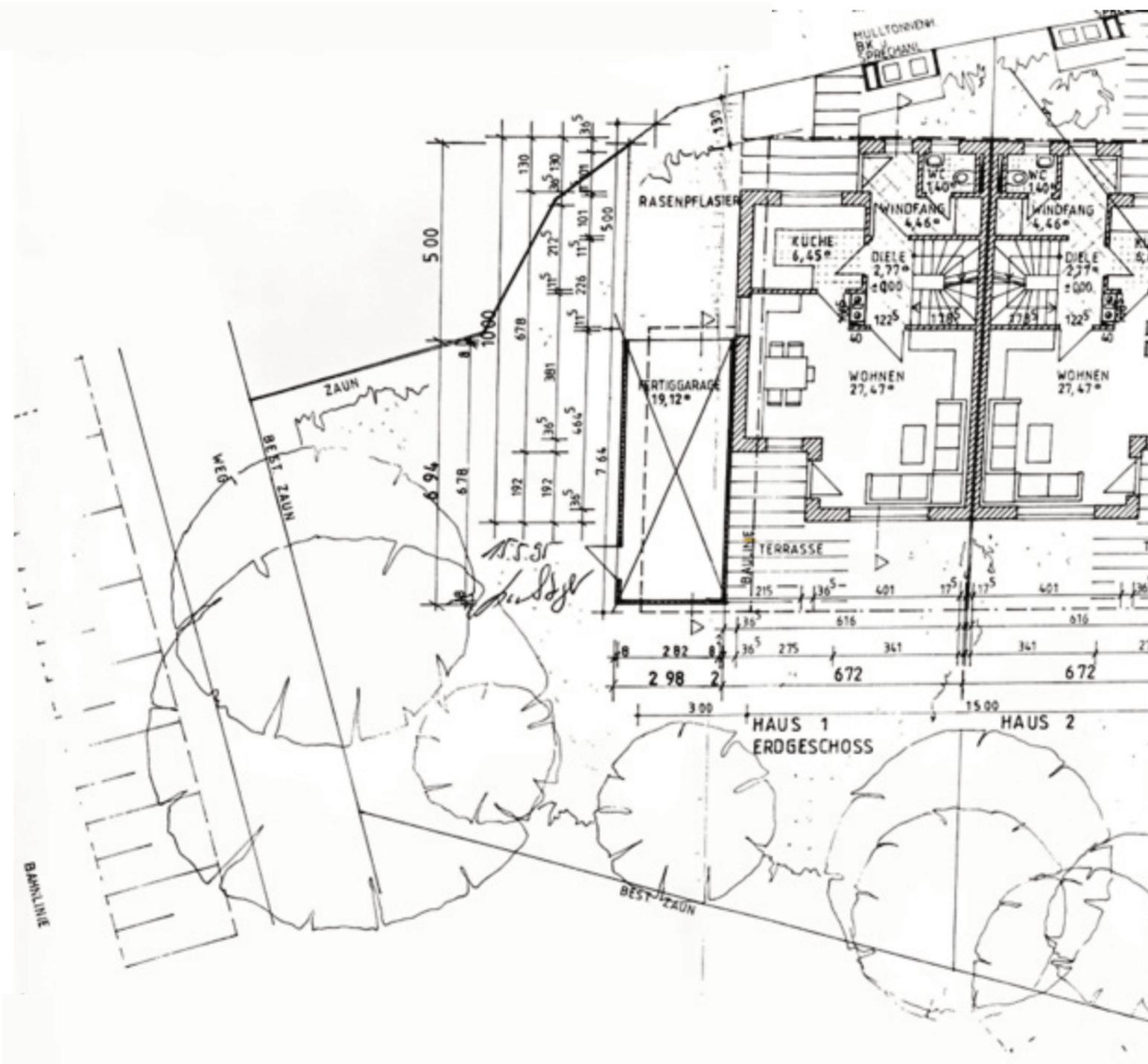


Dieses charmante Haus befindet sich in einer besonders verkehrsgünstigen Lage in Ottobrunn, nur zwei Gehminuten von der S-Bahn-Station Ottobrunn entfernt. Es liegt ohne Autoverkehr am Ende einer Sackgasse. Der Garten liegt an der S-Bahn-Strecke. Ein breiter, öffentlicher Spazier- und Radweg führt zwischen Garten und S-Bahn-Grundstück entlang. Durch das Einfahren der Züge in den Bahnhof beziehungsweise das Losfahren vom Bahnhof ist das Tempo deutlich verlangsamt und führt zu keinem störenden Fahrgeräusch.

Verschiedene Schulen wie ein Gymnasium, Mittelschule und Grundschule sowie Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt machen dieses Objekt besonders attraktiv für Berufspendler und Familien, die das städtische Leben genießen möchten.

Dieses Haus bietet die ideale Kombination aus urbaner Nähe und familienfreundlichem Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung, die hohe Qualität der Ausstattung und die hervorragende Lage machen es zu einem perfekten Zuhause, mit einer guten Balance zwischen Stadtleben und ruhigem Wohnumfeld.



Das Wichtigste auf einen Blick

Zimmer	5
Wohnfläche	134 m ²
Nutzfläche	211 m ²
Grundstück	337 m ² , realgeteilt
Baujahr	1996
Verfügbarkeit	Ab sofort
Bauweise	Ziegel
Garage	Einzelgarage
Stellplätze	2
Heizung	Gas
Endenergieverbrauch	105,8 kWh/(m ² x a)
Kaufpreis	1.190.000 €
Käuferprovision	0%, von privat

Hochwertige Einbauküche



ERD- GESCHOSS

Das großzügige Haus über drei Etagen, zuzüglich Keller, zeichnet sich durch ein familienfreundliches Raumkonzept aus, bei dem der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit ca. 35 m² als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, und die angrenzende, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit pflegeleichten Platten in Holzoptik erweitert den Wohnraum ins Freie.

Der „open plan“-Charakter des Erdgeschosses verbindet Wohnen, Essen und Kochen in einem großzügigen Raum. Die moderne Küche mit hochwertiger Ausstattung bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Genießen. Ein Gäste-WC und zusätzlicher Stauraum im Eingangsbereich vervollständigen das Erdgeschoss.

Durchgang zum Garten



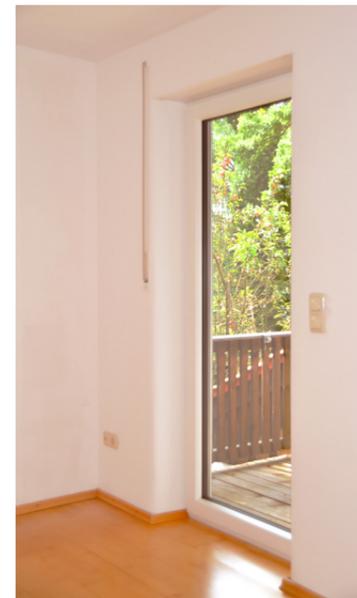
Wohn-/Essbereich



Wohnbereich mit Blick auf den Garten

1. OBERGESCHOSS

Zimmer mit Blick nach Süden



Südbalkon im 1. OG

Im 1. Obergeschoss des Hauses befinden sich Zimmer, die beide mit einem eigenen Balkon ausgestattet sind. Das erste Zimmer öffnet sich durch große Fenster und den Balkon in Richtung Garten, wodurch es einen angenehmen Blick auf die grüne Umgebung bietet.

Das zweite Zimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und verfügt über einen zusätzlichen, zweiten Raumabschnitt, der vom größeren Vorraum durch einen Durchbruch abgeht. Der Balkon dieses Zimmers ist zur Vorderseite des Hauses ausgerichtet. Der hintere Teil des Raumes ist durch ein zusätzliches Fenster nach Süden belichtet, was eine gleichmäßige Ausleuchtung von Norden und Süden ermöglicht. Dies sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Obergeschoss wird durch ein geräumiges Badezimmer ergänzt, das sowohl über eine Duschbadewanne, Toilette, Bidet und Waschbecken verfügt und ausreichend Platz und Komfort bietet.



Zimmer mit Nord-Süd-Ausrichtung

DACH- GESCHOSS

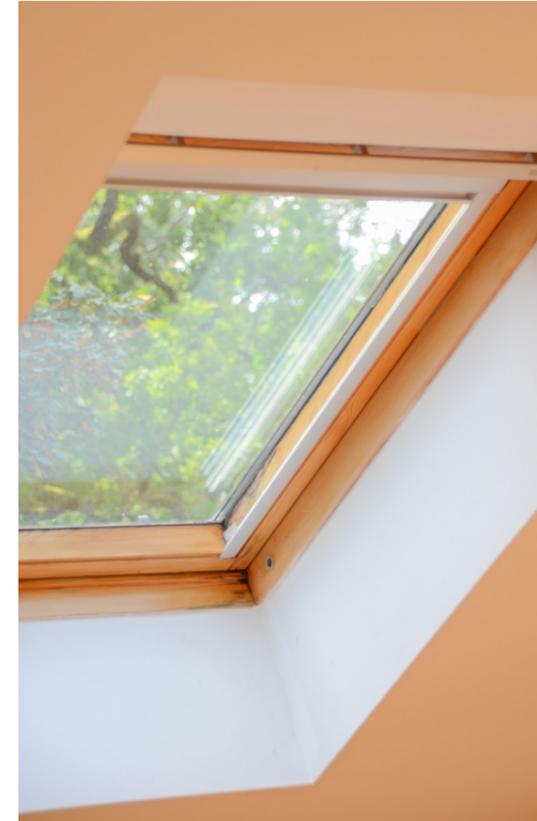
Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich ein großzügiges Zimmer, das durch seine hohe Decke und ein großes Fenster, das sich bis zur Decke erstreckt, viel Tageslicht hereinlässt. Ein zusätzliches, kleineres Fenster in der Dachschräge sorgt für weitere Lichtquellen und eine angenehme Atmosphäre.

Das Dachgeschoss umfasst zudem ein helles Zimmer mit Empore, das sich ideal als Home-Office, Hobbyraum oder weiteres Kinderzimmer nutzen lässt. Auch dieses Zimmer verfügt über ein großes Fenster, das sich bis zur Decke erstreckt und viel Licht hereinlässt.

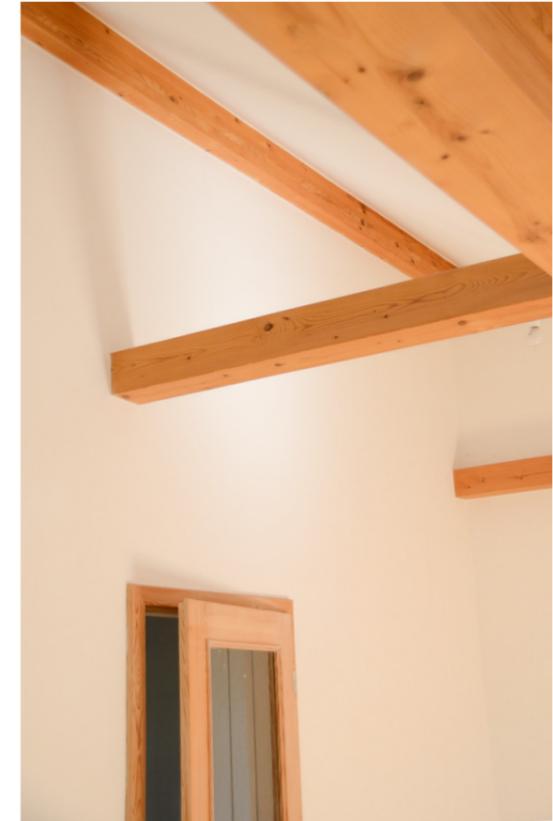
Das Dachgeschoss wird durch ein Badezimmer mit Dusche ergänzt. Zusätzlich gibt es einen Dachboden, der großzügigen Stauraum bietet.



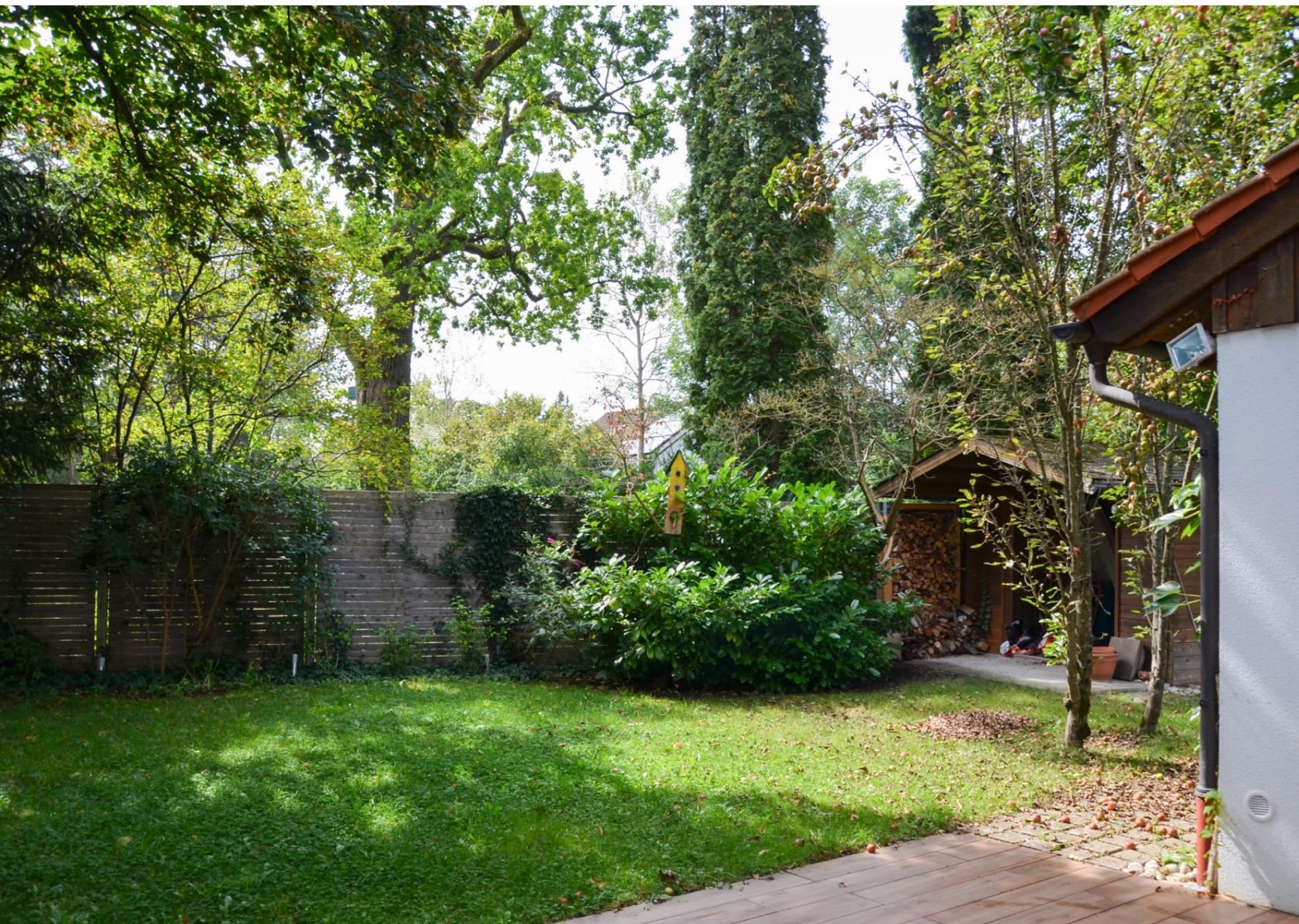
Großes Zimmer im Dachgeschoss mit 4,5m Deckenhöhe



Dachkonstruktion mit
offenen Holzbalken



Zimmer mit Empore



Blick zu Gartenhaus und Garage

GARTEN

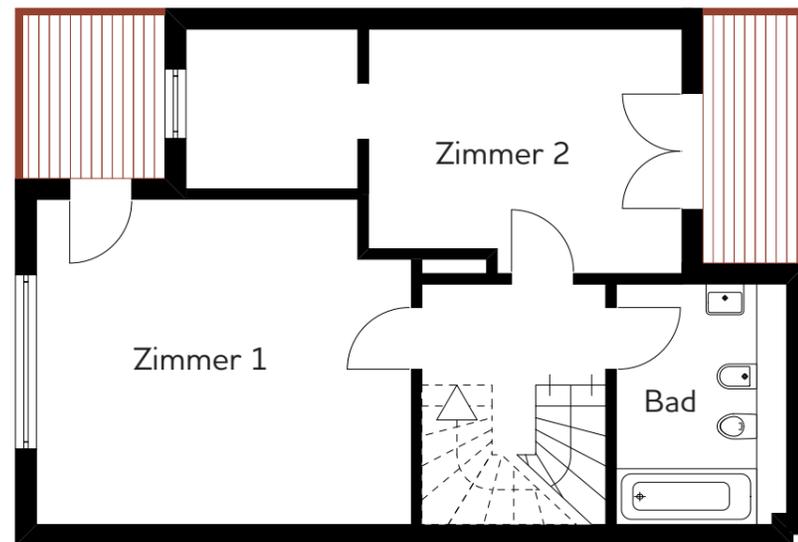
Der schön eingewachsene Garten bietet eine grüne Oase mit viel Privatsphäre. Eine großzügige Terrasse mit pflegeleichten Platten in Holzoptik lädt zum Verweilen im Freien ein. Zudem gibt es ein Gartenhaus für zusätzliche Aufbewahrung von Fahrrädern und Gartengeräten. Die Garage, etwa 7 Meter lang, bietet ausreichend Platz und Stauraum durch Regale. Darüber hinaus steht weitere Abstellfläche auf dem Dach der Garage zur Verfügung.

ERDGESCHOSS



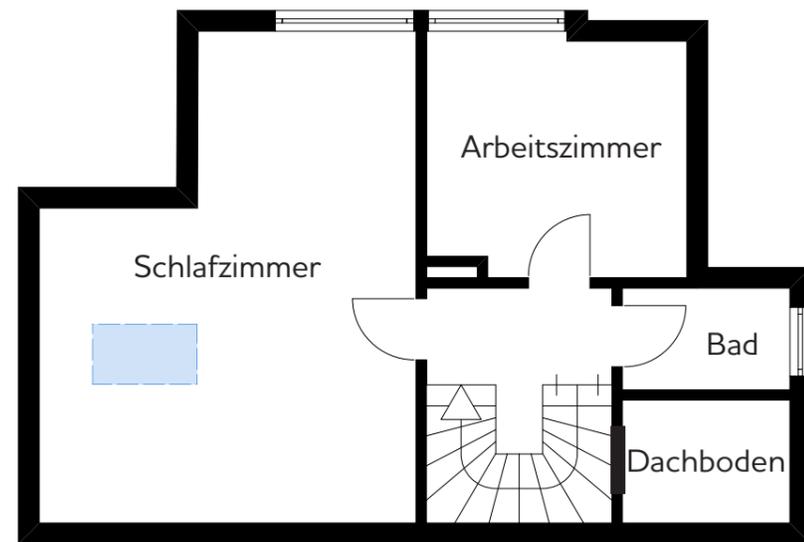
	Wohnfläche	Nutzbare Fläche
Flur und Garderobe	7,23 m ²	7,23 m ²
Toilette	1,51 m ²	1,51 m ²
Küche	6,45 m ²	6,45 m ²
Wohnen und Essen	27,47 m ²	27,47 m ²
Terrasse (1/2)	13,66 m ²	27,33 m ²
Stauraum Garage	-	20,86 m ²
Gesamtfläche	56,32 m²	80,55 m²

1. OBERGESCHOSS



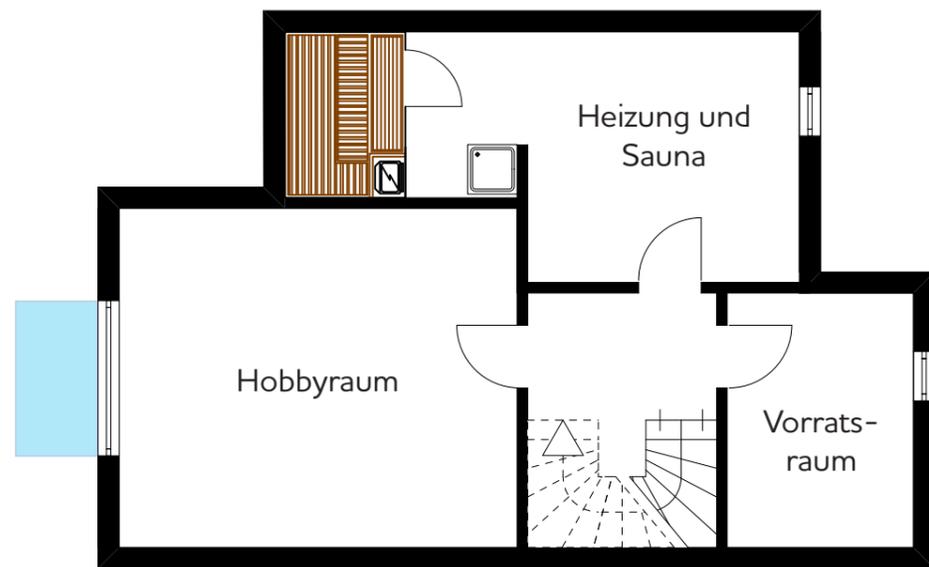
	Wohnfläche	Nutzbare Fläche
Bad	6,29 m ²	6,29 m ²
Zimmer 1	18,14 m ²	18,14 m ²
Zimmer 2	15,49 m ²	15,49 m ²
Flur	2,77 m ²	2,77 m ²
Balkon 1 (1/2)	2,06 m ²	4,12 m ²
Balkon 2 (1/2)	2,05 m ²	4,10 m ²
Gesamtfläche	46,80 m²	50,92 m²

2. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	Nutzbare Fläche
Bad	2,94 m ²	2,94 m ²
Arbeitszimmer	8,55 m ²	9,46 m ²
Schlafzimmer	19,68 m ²	24,49 m ²
Dachboden	-	2,96 m ²
Flur	2,77 m ²	2,77 m ²
Gesamtfläche	33,94 m²	42,62 m²

KELLER



	Nutzbare Fläche
Hobbyraum	18,63 m ²
Vorratsraum	6,43 m ²
Flur	2,77 m ²
Heizung und Sauna	15,02 m ²
Gesamtfläche	42,85 m²



OTTOBRUNN

Ottobrunn ist eine beliebte und aufstrebende Gemeinde im Süden von München, die durch ihre hohe Lebensqualität und exzellente Infrastruktur überzeugt. Mit etwa 20.000 Einwohnern bietet Ottobrunn eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

VERKEHRSANBINDUNG

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Ottobrunn besonders bei Berufspendlern sehr geschätzt. Die S-Bahn-Station Ottobrunn ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Zusätzlich sind wichtige Autobahnen wie die A8 und die A99 schnell erreichbar, was sowohl die Anbindung an das Münchener Umland als auch die Wege zu anderen großen Städten im Süden Deutschlands erleichtert.

BILDUNG UND BETREUUNG

Ottobrunn ist ein idealer Wohnort für Familien. Die Gemeinde bietet ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Besonders hervorzuheben sind die renommierten Grundschulen und Gymnasien, die in unmittelbarer Nähe liegen und für ihre hohe Bildungsqualität bekannt sind.

FREIZEIT UND KULTUR

Die Gemeinde Ottobrunn verfügt über ein vielfältiges Freizeitangebot, das keine Wünsche offenlässt. Ob Sport, Kultur oder Natur – hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Das Phönix-Bad mit seiner großen Wasserlandschaft, mehrere Sportvereine, Tennisplätze und die umliegenden Wälder und Parks bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zudem finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen statt, die das gesellschaftliche Leben bereichern.

EINKAUFEN UND KULINARIK

Ottobrunn bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte sind bequem erreichbar. Zudem laden diverse Restaurants, Cafés und Biergärten zum Verweilen ein und bieten kulinarische Vielfalt für jeden Geschmack.

NATUR UND ERHOLUNG

Trotz der Nähe zu München hat sich Ottobrunn seinen grünen Charakter bewahrt. Die vielen Parks, Grünflächen und die Nähe zum Perlacher Forst bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder einfach nur zum Entspannen in der Natur.

FAZIT

Ottobrunn vereint die Vorteile des Lebens in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit den Annehmlichkeiten und der Nähe zur Großstadt München. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität, die besonders Familien, Berufspendler und Naturliebhaber zu schätzen wissen. Wer hier lebt, genießt das Beste aus beiden Welten: urbanes Flair und ländliche Idylle.

RENOVIERUNGEN

2012

Im Rahmen des Umbaus wurde die Wand, die zuvor die Küche vom Wohn- und Essbereich trennte, entfernt. Dadurch konnten Küche, Essbereich und Wohnbereich zu einem großen, offenen Raum zusammengelegt werden.

Der ursprüngliche Eingang zur Küche über den Flur wurde in einen eingebauten Schuhschrank umgewandelt.



2013

Der große Lichtschacht des Hobbyraums, der zur Terrasse führt, wurde mit begehbarem Mattglas renoviert. Diese Maßnahme sorgt für einen sauberen und eleganten Look von der Terrasse aus. Durch die Glasabdeckung bleibt der Hobbyraum hell und der Lichtschacht gepflegt und verwittert nicht.



2014

Erneuerung von Fenstern durch Holz-Alu-Fenster mit hochwertiger Dreifach-Wärmeschutzverglasung, um eine verbesserte Energieeffizienz zu gewährleisten.

Innen sind die Rahmen in Weiß gehalten, während die Außenseite in Grau gestaltet ist.



2015

Die Terrasse wurde mit hochwertigen Grimmplatten in Walnussoptik erneuert, was ihr ein modernes und zugleich natürliches Aussehen verleiht. Die Terrasse bleibt durch die strapazierfähige und pflegeleichte Oberfläche der Platten langfristig ansprechend und lässt sich problemlos reinigen.



KONTAKT

Birgit & Rainer Biehn

Tel.: 089/76736313

Mail: rainer.biehn@t-online.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 11.03.2034

Registriernummer BY-2024-004983586

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Waldschmidtstraße 11 85521 Ottobrunn		
Gebäudeteil	Doppelhaushälfte		
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	1996		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	164,70 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 beigelegt (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:

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))
Amselweg 40
56593 Horhausen

11.03.2024
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BY-2024-004983586

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen _____ kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
_____ kWh/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 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] _____ kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

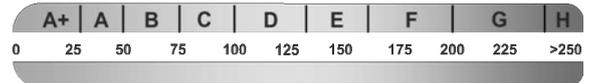
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 (AN), 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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BY-2024-004983586

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
105,8 kWh/(m²·a)



116,4 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

105,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.04.2020	31.03.2021	Erdgas	1,10	18.318	3.664	14.654	0,98
01.04.2021	31.03.2022	Erdgas	1,10	18.502	3.700	14.802	0,94
01.04.2022	31.03.2023	Erdgas	1,10	15.765	3.153	12.612	1,07

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BY-2024-004983586

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Heizungsanlage	Erneuerung des Wärmeerzeugers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder heizen bei geöffneten Fenstern.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer BY-2024-004983586

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 - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 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