

Exposé

Einfamilienhaus in Weißenhorn ST Oberreichenbach **Großzügiges Traumhaus in wundervoller Lage**



Objekt-Nr. **OM-315435**

Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Ursula und Michael Kober
Mobil: 01573 1772781

Waldblickstraße 37
89264 Weißenhorn ST Oberreichenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ohne Makler -- keine Käuferprovision !!!

Idyllisches Anwesen in Ortsrandlage mit unverbaubarer Aussicht.

Morgendliches Vogelkonzert, sonst Ruhe und Rehe vorm Gartenzaun inklusive ;-).

Hier verbinden sich der Charme eines Hauses von 1985 mit der Modernität der heutigen Zeit.

Durch umfangreiche Modernisierung in den Jahren 2018 bis 2024 entspricht es jetzt einem zeitgemäßen Stand.

1300 m² Grund, Hanglage.

300 m² Wohnfläche verteilen sich auf 3 Etagen.

Jede Etage verfügt über Bad und Toilette und Balkon oder Terrasse, zum Teil überdacht.

Im EG und UG befindet sich jeweils eine moderne Einbauküche.

Durch geringfügige bauliche Veränderungen ließe sich jede Etage auch als separate Wohneinheit nutzen oder als großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zusätzlichen Mieteinnahmen.

Momentan bietet das Haus folgende Aufteilung:

UG:

Infrarotsauna, Keller, Heizungskeller (Ölheizung 12 Jahre alt) +

Einliegerwohnung, ca. 70 m²: 3 Zimmer, Küche, Bad, Waschküche, Garderobe, Abstellraum, separater Eingang;

große Terrasse, Gartenanteil.

EG:

Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, Fensterfront zur großzügigen, überdachten Terrasse, 2 weitere Zimmer, sehr große Wohnküche, Bad mit begehbare Dusche, großzügiger Eingangsbereich und Flur.

Ebenerdig und rollstuhlgeeignet, zum Teil Fußbodenheizung.

Doppelgarage mit elektrischem Tor.

OG:

4 Zimmer, kleiner Abstellraum/begehbare Schrank, bewohnbare Diele, großes Bad mit Badewanne und separater Dusche, extra Toilette, komplett überdachter Balkon, Dachterrasse auf der Doppelgarage.

Die neue (2018) moderne Einbauküche im UG und die moderne äußerst komfortabel ausgestattete Einbauküche im EG sind im Preis enthalten, ebenso die Infrarotsauna im UG.

Grundstück/Garten:

Doppelgarage, neu gepflasterte Stellplätze (3-4), 2 große Hochbeete, großes Gewächshaus, Zisterne mit Wasserpumpe und mehreren Wasserhähnen im Garten.

Teilweise parkähnlich angelegter Garten mit Pavillon und Sitzgelegenheiten.

Das Haus wurde 1985 gebaut und zwischen 2018 und 2024 grundlegend fachmännisch saniert und modernisiert, Rechnungen liegen vor und können eingesehen werden:

- 2024 neue Photovoltaikanlage (13,2 kWp) mit Speicher (9,2 kWh)

- Neue Wasserrohre
- Elektrik soweit möglich erneuert
- in allen 3 Stockwerken:

Wände und Decken verputzt mit hochwertigem Strukturputz,
in die Decken LED-Einbaulampen eingebaut,

Boden erneuert: hochwertiges Vinyl in Eicheoptik

- Dachisolierung erneuert
- bodentiefes Panoramafenster im Wohnzimmer eingebaut, dreifach verglast
- Einbau zusätzlicher Dachfenster, dreifach verglast, für mehr Helligkeit
- teilweise sonstige Zweifachverglasung durch Dreifachverglasung ersetzt
- Grundrisse verändert, Räume neu gestaltet, zusammengelegt, ausgebaut
- je ein neues Bad im EG und UG
- neue Einbauküche im UG
- Küche im EG umgebaut, alle Geräte modernisiert, Arbeitsplatten Granit
- im UG und EG alle Türen und Türstöcke erneuert, weiß, Holz
- Glastüre zwischen Eingangsbereich und Diele
- Glasschiebetüren in Küche und Essbereich, Schiebetüren im Wohnbereich
- Große Garderobe mit riesigem Schuhregal eingebaut
- Großer Einbauschränk im OG
- Durch die Sanierung verbesserte sich auch die Energieeffizienz,
siehe Energieausweis
- Überarbeitung der Gartengestaltung:

Terrassenanlage UG neu

Stellplätze und Befestigung neu

Hundesichere Zaungestaltung

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in Oberreichenbach, einem Teilort von Weißenhorn,

Ortsrandlage in zweiter Reihe, mitten in einer zauberhaften Landschaft,

umgeben von Wiese und Wald auf der einen Seite und ausgesprochen netten Nachbarn auf den anderen Seiten.

Orientierung nach Süden und Osten, so dass es immer hell im Haus ist.

Eine traumhaft ruhige idyllische Lage verbunden mit der guten Anbindung an Weißenhorn, Ulm/Neu-Ulm und darüber hinaus nach Stuttgart, Augsburg und München.

Weißenhorn ist nur 3 km entfernt und leicht erreichbar über einen schönen Rad- und Fußweg, Bus und kostenlosen Schulbus.

Vom Weißenhorner Bahnhof fährt alle 30 Minuten ein Zug nach Ulm/Neu-Ulm.

Die Autobahn A7 ist nur 10 Minuten entfernt.

Weißenhorn ist eine alte gewachsene Stadt mit historischem Stadtkern, Flair und Kultur und bietet alles fürs tägliche Leben, wie:

Geschäfte, Supermärkte und Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte und ein Krankenhaus.

Der Kindergarten in Biberachzell ist in nur 650 m Entfernung gut zu Fuß zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer mit Naturblick

Exposé - Galerie



EG Ausblick von der Terrasse



EG Wohnzimmer mit Naturblick

Exposé - Galerie



EG Küche mit Theke



EG Küche & Essen

Exposé - Galerie



EG Bad und Dusche



EG Treppenabgang

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Zimmer 1

Exposé - Galerie



EG Zimmer 2



OG Diele

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Badewanne und Dusche

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



OG Zimmer 3



OG Zimmer 4

Exposé - Galerie



UG Sauna



UG Küche

Exposé - Galerie



UG Bad



UG Dusche



UG Eingang

Exposé - Galerie



UG Wohnzimmer



UG Zimmer 1

Exposé - Galerie



UG Zimmer 2



Überdachter Eingang, Sitzplatz

Exposé - Galerie



Terrasse unten



Photovoltaikanlage

Exposé - Galerie



EG Ausblick von der Terrasse



Garten mit Pavillion

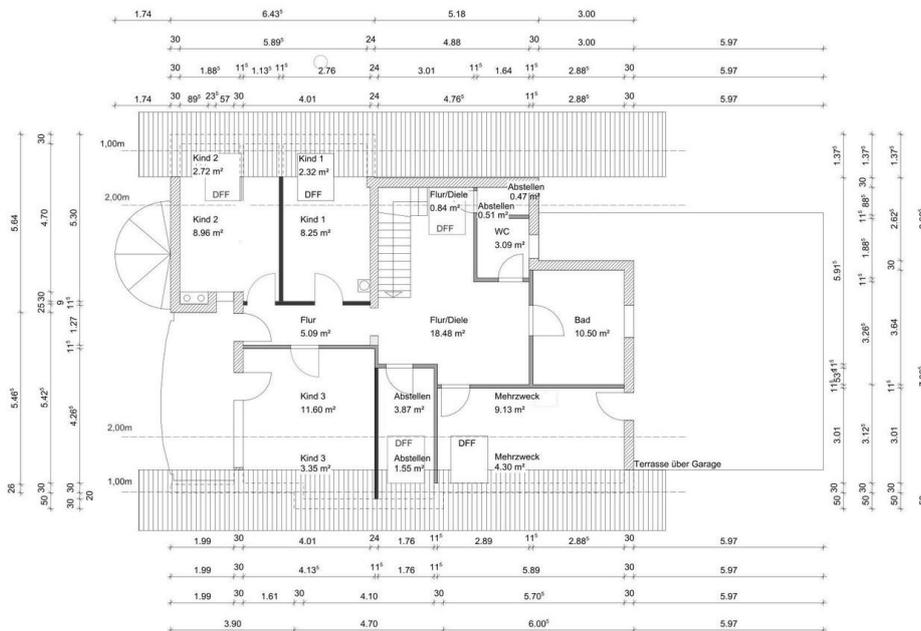


Garten, Weg nach unten

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG, Balkon+Terrasse

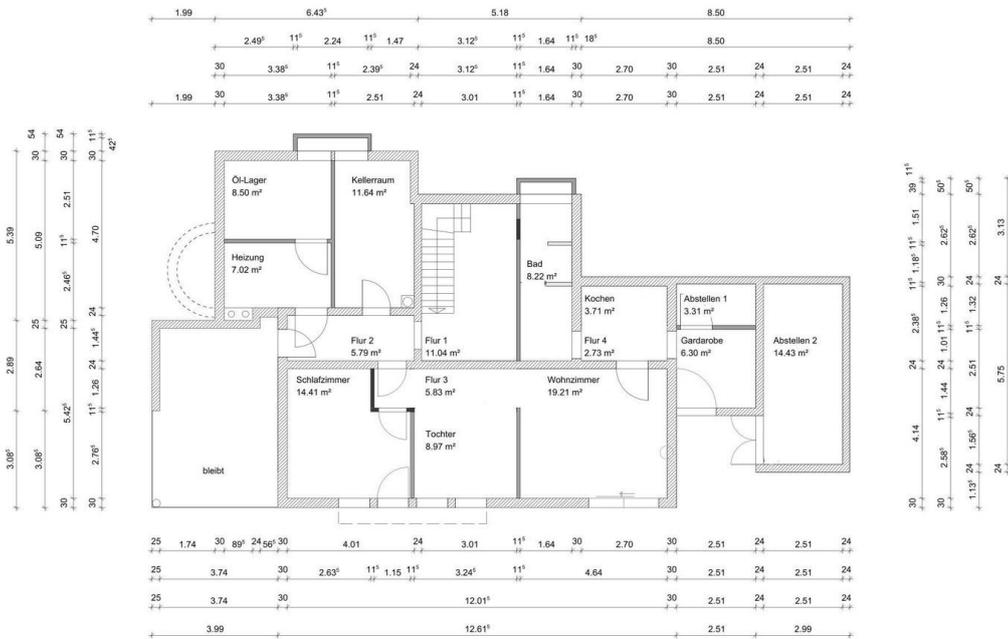


Grundriss OG, bemaßt

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG, Terrasse



Grundriss UG, bemaßt

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Kurzexpose im Hochformat
3. Kurzexpose im Querformat
4. Expose

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **04.04.2034**

Registriernummer: **BY-2024-005028062**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Waldblickstraße 37 89264 Weißenhorn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1985		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2012		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	348,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

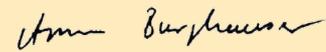
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Burghauser
Armin Burghauser
Dipl.-Ing (FH)
Rennweg 27a, 93049 Regensburg www.ing-burghauser.de

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **05.04.2024**

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

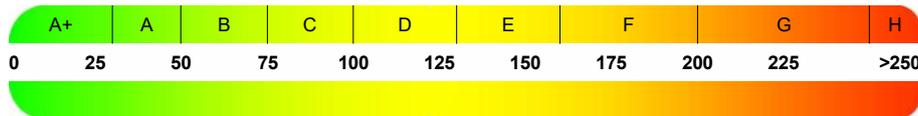
Registriernummer:

BY-2024-005028062

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ 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

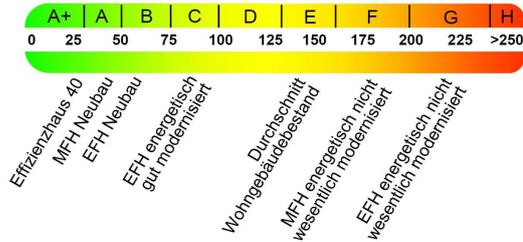
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung 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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

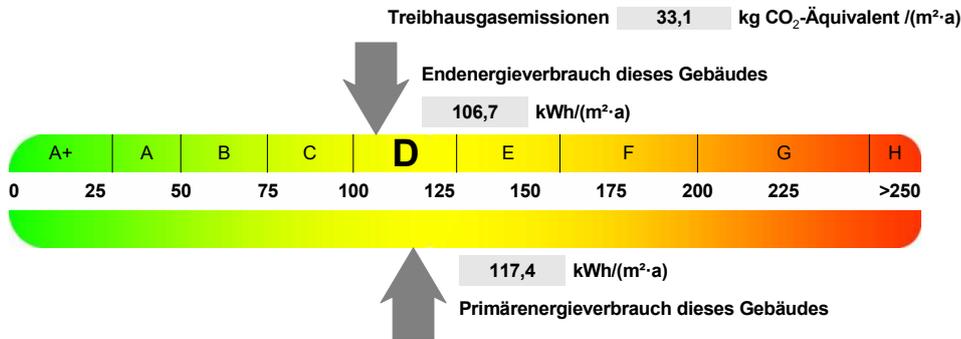
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005028062

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

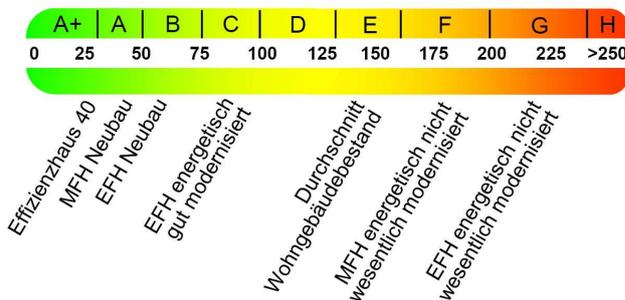
106,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2019	04.04.2023	Heizöl	1,10	135878	26182	109696	1,04

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-005028062

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	Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 025	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe + Nutzung PV-Strom	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Burghauser, Armin Burghauser
Rennweg 27a, 93049 Regensburg

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. Oktober 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 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 erneuerbarem 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Einfamilienhaus in Weißenhorn ST Oberreichenbach
Großzügiges Traumhaus in wundervoller Lage



Objekt-Nr. **OM-315435**

Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Ursula und Michael Kober
Mobil: 01573 1772781

Waldblickstraße 37
89264 Weißenhorn ST Oberreichenbach
Bayern
Deutschland



Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Den Energieausweis finden Sie online unter: www.ohne-makler.net/expose/315435



Einfamilienhaus in Weißenhorn ST Oberreichenbach

Großzügiges Traumhaus in wundervoller Lage



Objekt-Nr. **OM-315435**

Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Ursula und Michael Kober
Mobil: 01573 1772781

Waldblickstraße 37
89264 Weißenhorn ST Oberreichenbach
Bayern
Deutschland



Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Den Energieausweis finden Sie online unter: www.ohne-makler.net/expose/315435

Das vollständige Exposé finden Sie unter: www.ohne-makler.net/expose/315435

Exposé

Einfamilienhaus in Weißenhorn ST Oberreichenbach **Großzügiges Traumhaus in wundervoller Lage**



Objekt-Nr. **OM-315435**

Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Ursula und Michael Kober
Mobil: 01573 1772781

Waldblickstraße 37
89264 Weißenhorn ST Oberreichenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ohne Makler -- keine Käuferprovision !!!

Idyllisches Anwesen in Ortsrandlage mit unverbaubarer Aussicht.

Morgendliches Vogelkonzert, sonst Ruhe und Rehe vorm Gartenzaun inklusive ;-).

Hier verbinden sich der Charme eines Hauses von 1985 mit der Modernität der heutigen Zeit.

Durch umfangreiche Modernisierung in den Jahren 2018 bis 2024 entspricht es jetzt einem zeitgemäßen Stand.

1300 m² Grund, Hanglage.

300 m² Wohnfläche verteilen sich auf 3 Etagen.

Jede Etage verfügt über Bad und Toilette und Balkon oder Terrasse, zum Teil überdacht.

Im EG und UG befindet sich jeweils eine moderne Einbauküche.

Durch geringfügige bauliche Veränderungen ließe sich jede Etage auch als separate Wohneinheit nutzen oder als großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zusätzlichen Mieteinnahmen.

Momentan bietet das Haus folgende Aufteilung:

UG:

Infrarotsauna, Keller, Heizungskeller (Ölheizung 12 Jahre alt) +

Einliegerwohnung, ca. 70 m²: 3 Zimmer, Küche, Bad, Waschküche, Garderobe, Abstellraum, separater Eingang;

große Terrasse, Gartenanteil.

EG:

Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, Fensterfront zur großzügigen, überdachten Terrasse, 2 weitere Zimmer, sehr große Wohnküche, Bad mit begehbare Dusche, großzügiger Eingangsbereich und Flur.

Ebenerdig und rollstuhlgeeignet, zum Teil Fußbodenheizung.

Doppelgarage mit elektrischem Tor.

OG:

4 Zimmer, kleiner Abstellraum/begehbare Schrank, bewohnbare Diele, großes Bad mit Badewanne und separater Dusche, extra Toilette, komplett überdachter Balkon, Dachterrasse auf der Doppelgarage.

Die neue (2018) moderne Einbauküche im UG und die moderne äußerst komfortabel ausgestattete Einbauküche im EG sind im Preis enthalten, ebenso die Infrarotsauna im UG.

Grundstück/Garten:

Doppelgarage, neu gepflasterte Stellplätze (3-4), 2 große Hochbeete, großes Gewächshaus, Zisterne mit Wasserpumpe und mehreren Wasserhähnen im Garten.

Teilweise parkähnlich angelegter Garten mit Pavillon und Sitzgelegenheiten.

Das Haus wurde 1985 gebaut und zwischen 2018 und 2024 grundlegend fachmännisch saniert und modernisiert, Rechnungen liegen vor und können eingesehen werden:

- 2024 neue Photovoltaikanlage (13,2 kWp) mit Speicher (9,2 kWh)

- Neue Wasserrohre
- Elektrik soweit möglich erneuert
- in allen 3 Stockwerken:

Wände und Decken verputzt mit hochwertigem Strukturputz,
in die Decken LED-Einbaulampen eingebaut,

Boden erneuert: hochwertiges Vinyl in Eicheoptik

- Dachisolierung erneuert
- bodentiefes Panoramafenster im Wohnzimmer eingebaut, dreifach verglast
- Einbau zusätzlicher Dachfenster, dreifach verglast, für mehr Helligkeit
- teilweise sonstige Zweifachverglasung durch Dreifachverglasung ersetzt
- Grundrisse verändert, Räume neu gestaltet, zusammengelegt, ausgebaut
- je ein neues Bad im EG und UG
- neue Einbauküche im UG
- Küche im EG umgebaut, alle Geräte modernisiert, Arbeitsplatten Granit
- im UG und EG alle Türen und Türstöcke erneuert, weiß, Holz
- Glastüre zwischen Eingangsbereich und Diele
- Glasschiebetüren in Küche und Essbereich, Schiebetüren im Wohnbereich
- Große Garderobe mit riesigem Schuhregal eingebaut
- Großer Einbauschränk im OG
- Durch die Sanierung verbesserte sich auch die Energieeffizienz,
siehe Energieausweis
- Überarbeitung der Gartengestaltung:

Terrassenanlage UG neu

Stellplätze und Befestigung neu

Hundesichere Zaungestaltung

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in Oberreichenbach, einem Teilort von Weißenhorn,

Ortsrandlage in zweiter Reihe, mitten in einer zauberhaften Landschaft,

umgeben von Wiese und Wald auf der einen Seite und ausgesprochen netten Nachbarn auf den anderen Seiten.

Orientierung nach Süden und Osten, so dass es immer hell im Haus ist.

Eine traumhaft ruhige idyllische Lage verbunden mit der guten Anbindung an Weißenhorn, Ulm/Neu-Ulm und darüber hinaus nach Stuttgart, Augsburg und München.

Weißenhorn ist nur 3 km entfernt und leicht erreichbar über einen schönen Rad- und Fußweg, Bus und kostenlosen Schulbus.

Vom Weißenhorner Bahnhof fährt alle 30 Minuten ein Zug nach Ulm/Neu-Ulm.

Die Autobahn A7 ist nur 10 Minuten entfernt.

Weißenhorn ist eine alte gewachsene Stadt mit historischem Stadtkern, Flair und Kultur und bietet alles fürs tägliche Leben, wie:

Geschäfte, Supermärkte und Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte und ein Krankenhaus.

Der Kindergarten in Biberachzell ist in nur 650 m Entfernung gut zu Fuß zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer mit Naturblick

Exposé - Galerie



EG Ausblick von der Terrasse



EG Wohnzimmer mit Naturblick

Exposé - Galerie



EG Küche mit Theke



EG Küche & Essen

Exposé - Galerie



EG Bad und Dusche



EG Treppenabgang

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Zimmer 1

Exposé - Galerie



EG Zimmer 2



OG Diele

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Badewanne und Dusche

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



OG Zimmer 3



OG Zimmer 4

Exposé - Galerie



UG Sauna



UG Küche

Exposé - Galerie



UG Bad



UG Dusche



UG Eingang

Exposé - Galerie



UG Wohnzimmer



UG Zimmer 1

Exposé - Galerie



UG Zimmer 2



Überdachter Eingang, Sitzplatz

Exposé - Galerie



Terrasse unten



Photovoltaikanlage

Exposé - Galerie



EG Ausblick von der Terrasse



Garten mit Pavillion

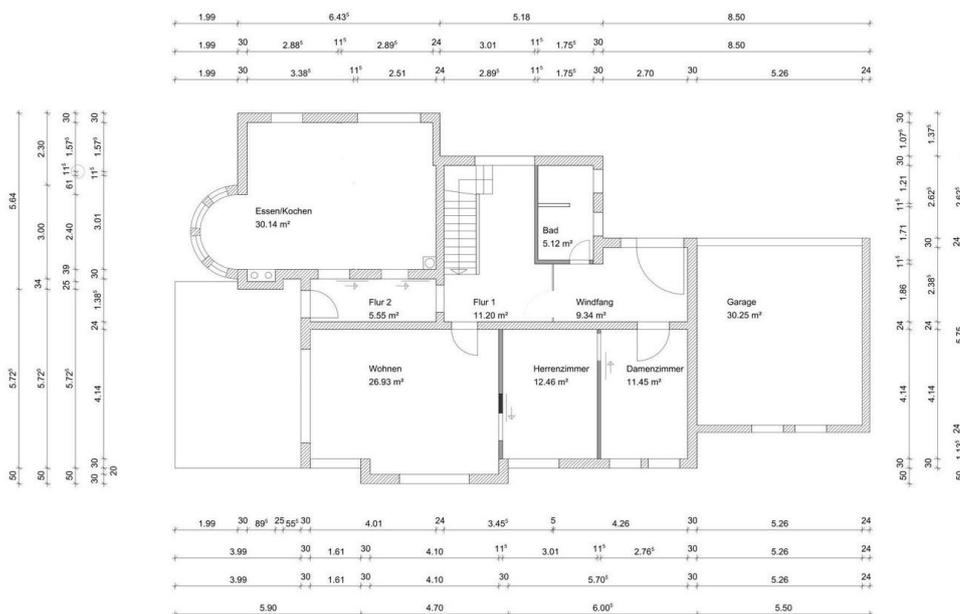


Garten, Weg nach unten

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, Terrasse, Garage

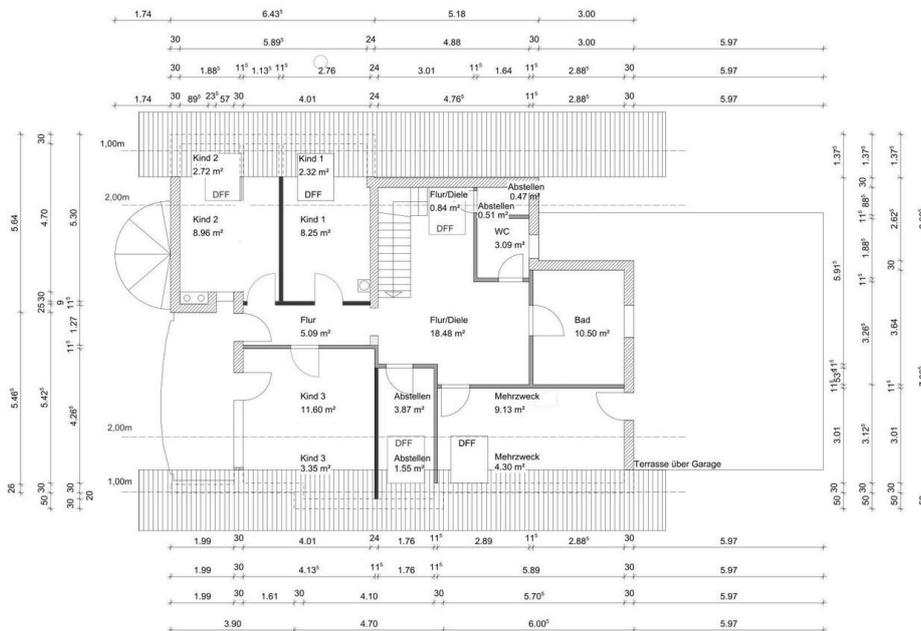


Grundriss EG, bemaßt

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG, Balkon+Terrasse

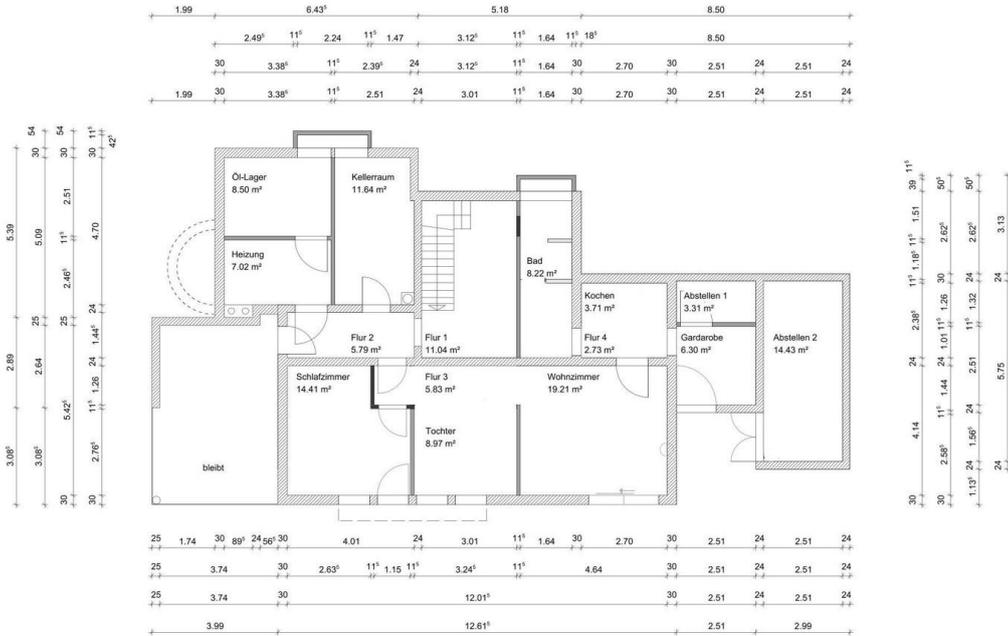


Grundriss OG, bemaßt

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG, Terrasse



Grundriss UG, bemaßt

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Kurzexpose im Hochformat

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **04.04.2034**

Registriernummer: **BY-2024-005028062**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Waldblickstraße 37 89264 Weißenhorn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1985		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2012		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	348,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

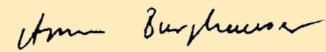
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Burghauser
Armin Burghauser
Dipl.-Ing (FH)
Rennweg 27a, 93049 Regensburg www.ing-burghauser.de

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **05.04.2024**

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

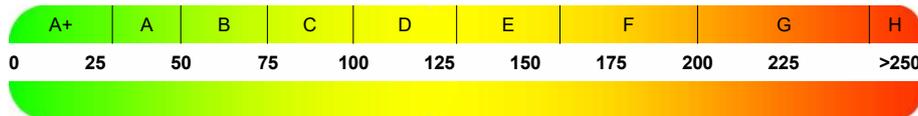
Registriernummer:

BY-2024-005028062

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ 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

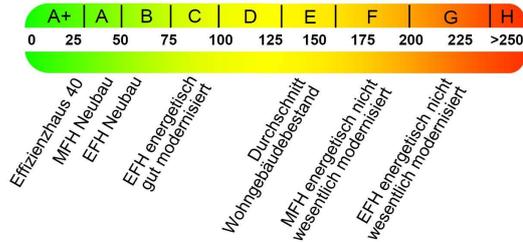
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung 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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

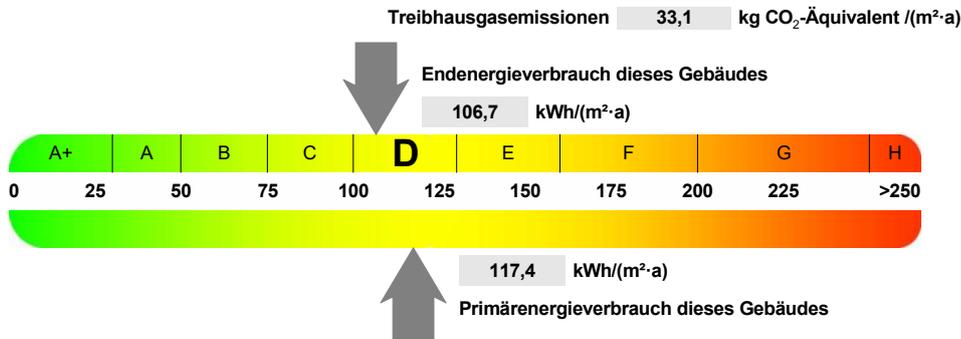
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005028062

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

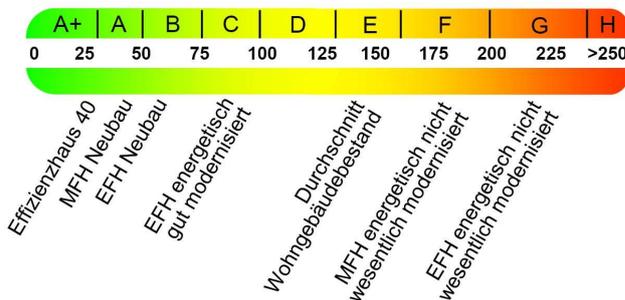
106,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2019	04.04.2023	Heizöl	1,10	135878	26182	109696	1,04

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-005028062

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	Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 025	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe + Nutzung PV-Strom	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Burghauser, Armin Burghauser
Rennweg 27a, 93049 Regensburg

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. Oktober 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 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 erneuerbarem 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Einfamilienhaus in Weißenhorn ST Oberreichenbach
Großzügiges Traumhaus in wundervoller Lage



Objekt-Nr. **OM-315435**

Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Ursula und Michael Kober
Mobil: 01573 1772781

Waldblickstraße 37
89264 Weißenhorn ST Oberreichenbach
Bayern
Deutschland



Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Den Energieausweis finden Sie online unter: www.ohne-makler.net/expose/315435

