

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Augsburg Bärenkeller

**Traumhafte DHH mit tollem Garten (Bärenkeller) und Top Lage zur Uniklinik/A8/B17 - Privatverkauf !**



Objekt-Nr. **OM-315716**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Brumme  
Telefon: 0176 64886310  
Mobil: 0176 64886310

86156 Augsburg Bärenkeller  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	547,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende und komplett modernisierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 164 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter ein großzügiges Schlafzimmer samt Ankleidezimmer sowie einem Gäste- und Kinderzimmer, finden Sie hier ausreichend Platz für die ganze Familie.

Wohnfläche: 164 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 547 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Schlafzimmer: 1

Gäste-/Kinderzimmer: 2

Bäder: 2 mit Dusche und 1x Badewanne

Gäste-WC: 1

Garage + 4 Stellplätze

Wasch- und Werkraum

Billardzimmer

Die zwei modernen und neu gefliesten Bäder (EG und OG) sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich bieten höchsten Komfort und verhindern morgendlichen Stau im Badezimmer.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll gepflegte und nicht einsehbarer Garten auf dem 547 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen genießen und die Seele baumeln lassen. Ob für Spiel und Spaß der Kinder oder gemütliche Grillabende mit Freunden – dieser Garten lässt keine Wünsche offen.

Die Lage des Hauses ist ein weiteres Highlight: In unmittelbarer Nähe zur Uniklinik und mit schneller Anbindung an die A8/B17 wohnen Sie hier sowohl zentral als auch verkehrsgünstig.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Dieses wunderschöne Haus, ursprünglich im Jahr 1956 (vorderer Altbau) erbaut und durch Anbauten in den Jahren 1972 und 1979 erweitert, erwartet Sie in hervorragendem Zustand. In den letzten Jahren wurde das Haus vollständig saniert und umgebaut.

Modernisierungen und Sanierungen:

- Dachstuhl Altbau: Erneuerung im Jahr 2007
- Fenster: Doppelverglaste Fenster im gesamten Haus (2003/2012)
- Großer Umbau/Neubau (ab Oktober 2017):

Außentür (5-facher Einbruchschutz), Innentüren

Neue Heizung von Wolf (Gas) mit neuen Heizkörper (2017 bis 2023)

Videoüberwachung Eingangsbereich, Gegensprechanlage an der Eingangstür

Erneuerung von Zu- und Abwasserleitungen

Komplett neue Elektrik (hochwertige GIRA-Schalter, Steckdosen, Dimmer), neue Sicherungsschranke

Neubau von 2 Bädern und 1 Gäste-WC

Neue Bodenbeläge, teilweisen Parkett (2023 im Wohn+ Essraum, Küche)

Einbauküche

- Kamin: Einbau im Wohnzimmer im Jahr 2019
- Garten: Umgestaltung und Strukturierung
- Galerieöffnung: Zwischensanierung der Decke im OG und Neudämmung des

Dachstuhls Altbau 2019

- Terrasse: Neue hochwertige Steinfliesen 2020
- Fenster: Neue Kippfenster im Schlafzimmer/Ankleidezimmer 2021/2023 mit elektr. Rolladen (Funk)
- Einfahrt und Eingangsbereich: Neue Pflasterung mit Sichtschutz aus Gabionenwänden
- Garage: Neubau 2022 mit Spitzdach und Balkonkraftwerk auf dem Dach, Fernbedingung, App-Steuerung, Wärmesensor, Kinderschutz
- Erdgeschoss: Neue dreifachverglaste Fenster und Terrassentür mit  $k_f < 0,9$  (Finstral) 2023 (teilweise mit Rolladen - Zeitschaltuhr, Funk)
- Keller: Schrittweise Ausbau zwischen 2019 und 2023 (Fliesen Wasch-/Vorraum, Einrichtung eines Billardzimmers etc.)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Eckdaten:

- Energieausweis von 2024 liegt bei
- exakte Immobilienvermessung kann bei Kauf übergeben werden
- Wohnflächenberechnung sowie Teilungserklärung etc. liegen vor

Besonderheiten:

- Zentrale Lage mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur
- Großzügige Wohnfläche
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Wichtige Hinweise:

- Keine Spaßanfragen: Wir bitten um Verständnis, dass wir nur ernstgemeinte Anfragen beantworten.
- Schufa-Auskunft: Bitte bringen Sie (wenn möglich) eine aktuelle Schufa-Auskunft zur Besichtigung mit.
- Finanzierungsnachweis: Um Finanzierungsbestätigung zur Besichtigung wird gebeten.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Chance, Ihre Wohnträume zu verwirklichen oder eine lukrative Investition zu tätigen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

## **Lage**

Charmantes Grundstück in Augsburg-Bärenkeller Nord (nahe Neusäß)– Ruhige Lage und perfekte Anbindung

Dieses Grundstück befindet sich im idyllischen Bärenkeller, eingebettet in einem ruhigen und gemütlichen Siedlungsgebiet, nah Apotheke, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten. Die naturnahe Umgebung mit einem liebevoll gepflegten Garten und die Nähe zu den westlichen Wäldern zeichnen die Lage dieser Immobilie aus.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung: Die künftige Uniklinik sowie die Autobahnen A8 und B17 sind schnell erreichbar. Zudem gibt es eine regelmäßige und direkte Busverbindung (Bushaltestelle fußläufig) in die Innenstadt und zum nahegelegenen Uniklinikum.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und optimaler Infrastruktur!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer / Küche EG



# Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Blick in Galerie

# Exposé - Galerie



Flur EG Ansicht 1



Flur EG Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Flur / Treppe EG - OG



Gäste-WC EG



# Exposé - Galerie



Gäste-Zimmer EG



Gäste-Bad EG Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Gäste-Bad EG Ansicht 2



Treppenaufgang EG-OG

# Exposé - Galerie



Blick Lesezimmer - Flur OG



Schlafzimmer OG



Ankleidezimmer OG



# Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Bad OG Ansicht 2



Bad OG Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Bad OG Ansicht 4



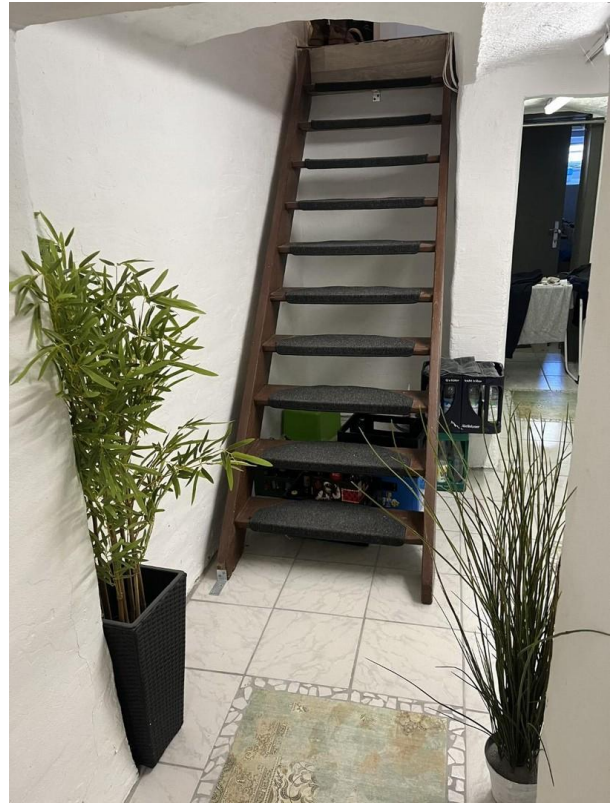
Lesezimmer OG



# Exposé - Galerie



Treppe Galerie

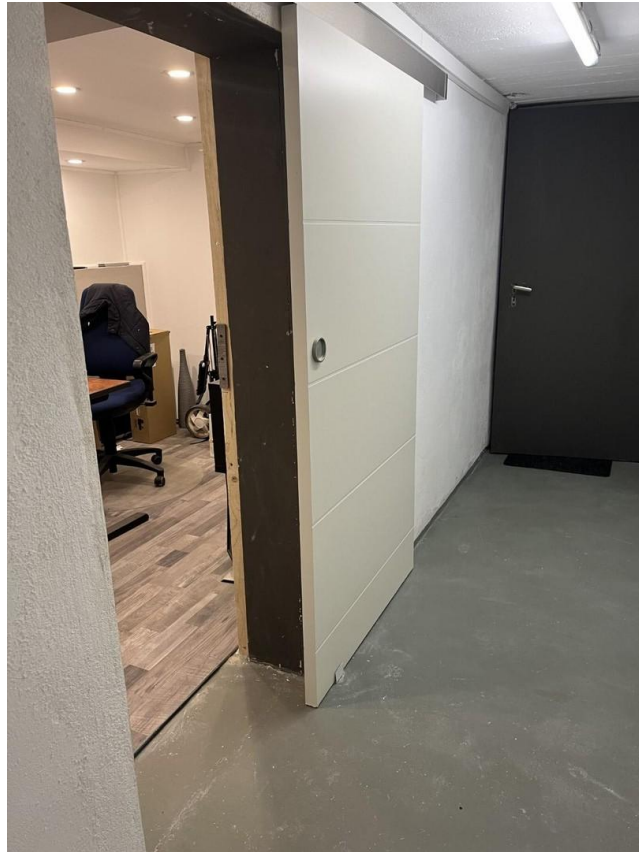


Treppe EG-Keller



Billardraum Keller

# Exposé - Galerie



Blick Kellerflur - Büro



Waschraum Teil 1



# Exposé - Galerie



Waschraum Keller



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 1



Eingangsbereich 2



# Exposé - Galerie



Frontansicht Wohnhaus / Garage



Garten



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Garten - Gewächshaus



Kirchbaum Garten



# Exposé - Galerie



Blick in Garten bei Nacht



Blick auf Garage Hinterseite

# Exposé - Galerie

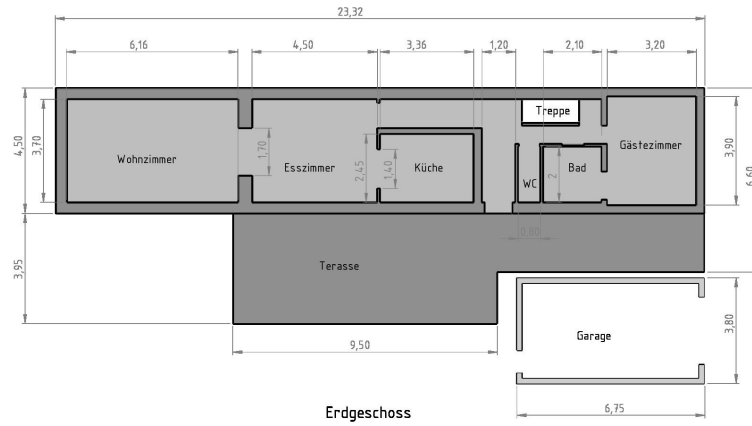


# Exposé - Grundrisse

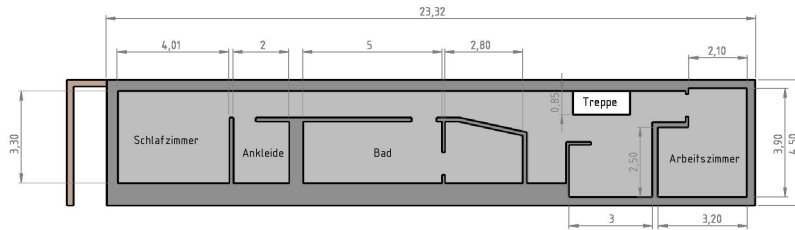


Grundrisse Haus

# Exposé - Grundrisse

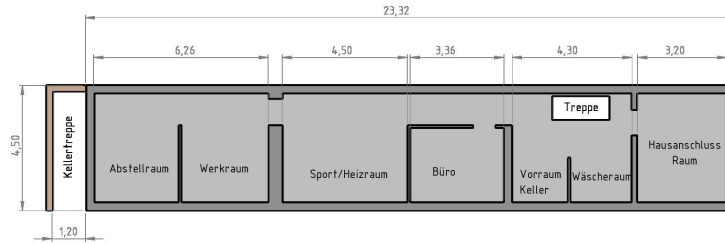


# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis 2024

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022


Gültig bis: 10.06.2034

12351614

Registriernummer BY-2024-005148066

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Am Weizenfeld 11, 86156 Augsburg		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	164 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H,		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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

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:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

10.06.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

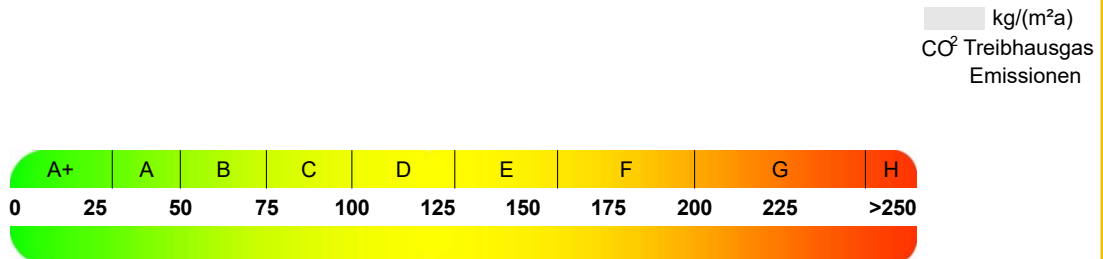
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

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]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

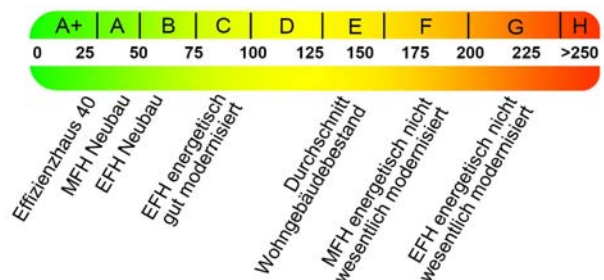
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um  % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung:  %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



7

### 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

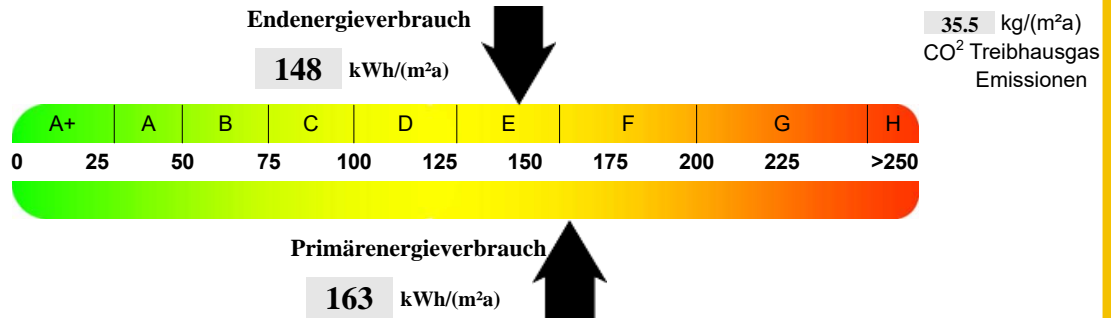
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

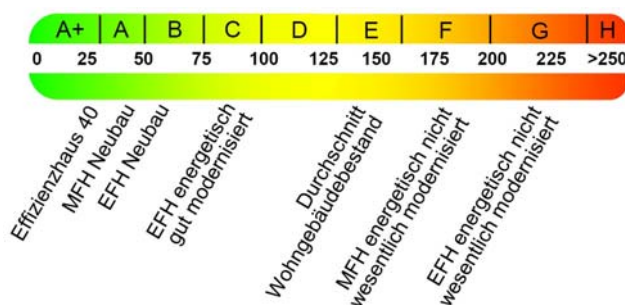
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

148 kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.1.2021	01.01.2024	Erdgas H	1.1	69300	17325	51975	1.07

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Empfehlungen des Ausstellers

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	Außenwand zusätzl. dämmen (z.B. Wärmedämmverbundsystem, Einblasdämmung, Dämmputz)	Beim WDVS sollte man mit Dämmstärken ab 12cm planen. Bei zweischaligem Mauerwerk Luftschicht mit Einblasdämmung füllen. Bei historischen Fassaden kommt u.U. eine Innendämmung in Betracht				
2	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke	Je nach Deckenhöhe, den vorhandenen Raum voll ausnutzen. Das Einsparpotenzial für jeden zusätzlichen cm Dämmung sehr hoch.				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen  
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises