

Exposé

Einfamilienhaus in Altmannstein

Ihr Traum vom ökologischen Massivholz-Lehm-Haus vor den Toren des Altmühltals



Objekt-Nr. OM-317066

Einfamilienhaus

Verkauf: **819.000 €**

93336 Altmannstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	654,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traum vom ökologischen und allergikerfreundlichen Haus für Ihre Familie?

Dann ist das zum Verkauf stehende Massivholz-Lehm-Haus genau das Richtige für Sie. Das 2023 neu erbaute Einfamilienhaus befindet sich vor den Toren des Altmühltals und ist optimal für Ihre Bedürfnisse gelegen. Die Ausstattung ist nicht nur hochwertig, sondern wird auch allen ökologischen Ansprüchen gerecht. Verbunden mit dem leimfreien System Die Massiv-Holz-Mauer (MHM) und einer Holzfaserdämmung der Außenwände, befindet sich das Haus auf dem modernsten Stand der Technik. Der Lehmputz an den Innenwänden der Wohn- und Schlafräume sorgt zusammen mit dem Massivholz für ein gesundes und optimales Raumklima. Außerdem ist das Holzhaus mit vielen Highlights ausgestattet, wie z.B. einem freistehenden Küchenofen der Firma Pertinger, einer massiven geziegelten Lehmwand als Raumtrenner und Wärmespeicher zwischen Wohn- und Esszimmer, einem Abschirmgewebe zur Abschirmung gegen elektromagnetische Strahlungen, Massivholz-Fichte-Türen, Eichen Parkett, etc.

Das Haus kann Schlüsselfertig bezogen werden. Alles, was Sie machen müssen, ist Ihre Koffer und Möbel packen und einziehen.

Ausstattung

Daten zum Haus:

Energieeffizienzhaus A+

Massivholzbauweise, leimfrei, System Die Massiv-Holz-Mauer

Massivholz-Außenwände 240 mm + Holzfaser Außendämmung 120 mm

Massivholz-Innenwände 153 mm bzw. 108 mm

Best Wood BSH Deckenelemente, Fichte, Natur lackiert, Deckenstärke 140 / 160 mm

Dämmung der obersten Geschossdecke

Zugang zum Dachgeschoss über Bodentreppe

Tondachziegel Erlus E 58 S, Anthrazit

Innenausbau:

Lehmputz auf Holzfaserplatten an den Innenwänden der Wohn- und Schlafräume

Alle Innenwände mit ökologischer Kalk- und Lehmfarbe gestrichen

Freistehender Küchenherd Pertinger - Ökoalpin 60 BU

Geziegelte Lehmwand als Raumtrenner und Wärmespeicher mit massiver Eichenplatte

Moderner Einbauschränk mit Eiche-Elementen im Eingangsbereich

Massivholztreppe mit Handlauf aus Eiche

Technik- und Hauswirtschaftsraum mit integrierter Speisekammer und Ausgussbecken

Die Ankleide im OG verfügt über einen Einbauschränk und eine Kommode

Möglichkeit zum Ausbau des Dachbodens

Technik:

10 kWp Photovoltaikanlage (Luxor Ecoline), Hybridwechselrichter in der Garage verbaut (Batteriespeicher nachrüstbar)

Abschirmgewebe zur elektromagnetischen Abschirmung des Gebäudes

Luftwärmepumpe von Wolf

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Wasserentkalkungsanlage BIOCAT KS 3000

Elektrische Rollläden im EG und OG (WAREMA)

Fenster, Türen:

Schreinergefertigte Haustüre aus Fichte querfurniert mit seitlich anschließendem Glaselement

Massivholz-Fichte-Innentüren

Massivholz-Eiche-Fensterbretter

Schreinergefertigte 3-fach isolierverglaste Holz-Aluminium-Fenster

Plissees Innen an den Fenstern verbaut (Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Ankleide, Badezimmer)

Pendeltüre aus Milchglas zwischen Flur Eingangsbereich und Esszimmer/Küche

Bäder:

Exklusive Badausstattung mit allen Keramiken und Armaturen von Scalido

Gäste-WC mit begehbare Dusche und Glaswandabtrennung, Design Wand WC, Waschtischanlage auf Unterschrank mit Massivholz Eichenplatte, runder Spiegel mit gebogenem Eichenrahmen

Badezimmer mit begehbare Dusche mit Ablaufrinne und Glaswandabtrennung, Design Wand WC, Waschtischanlage auf Unterschrank aus massivem Eichenholz, Spiegel aus massivem Eichenholz, zwei Hängeschränke aus massivem Eichenholz, Bidetanlage, Stahl-Badewanne für zwei Personen

Moderne Einbauküche von Nobilia:

Fronten: Sand-farben

Alle Einbaugeräte von Bosch

Arbeitsplatte und Nischenverkleidung: Grauschiefer Nachbildung, Slim Line Xtra

Hängeschränke mit Griffmulde und integrierter LED-Beleuchtung

Esszimmerseitig ist ein offenes Regal aus Eiche mit indirekter LED-Beleuchtung in der Kücheninsel verbaut

Apothekerschrank neben Kühlschrank und allgemein sehr viel Stauraum

Böden:

Rustikaler Massivholz-Eiche-Parkett von Wunderwerk, XXL-Diele (4 mm Nuttschicht)

Bodenfliesen in hochmoderner Steinoptik in Flur EG, Gäste-WC, Technikraum, Badezimmer OG

Garage:

Einzelgarage mit Starkstromanschluss und Carport

Fundament der Garage und Garagendecke innen gedämmt (Zwischensparrendämmung)

Garage mit elektrischem Sektionaltor (Hörmann) inkl. Handsender und Funk-Codetaster

Beschichtung des Garagenbodens mit Epoxidharz

Ausgussbecken aus Stahl mit Kaltwasseranschluss

Garten:

Vollständig und liebevoll angelegter Gartenbereich mit 250 m² reiner Rasenfläche

3 m³ Regenwasserzisterne im Garten

Großzügige Steinterrasse aus Travertin und Dietfurter Kalkstein (34 m²)

Terrassen-Sichtschutz-Elemente aus Lärchenholz

Robustes, abnehmbares Sonnensegel der Qualitätsfirma Maanta aus Italien

Garten mit Spielturm, Schaukel, Rutsche und Sandkasten inkl. Abdeckung

Mülltonnenhaus für zwei Tonnen aus Lärchenholz

Zwei große Hochbeete und ein Grillplatz

Frisch gepflanzte Obstbäume und Beerensträucher

Holzlagerplatz (gefüllt) auf der Nordseite des Hauses, witterungsgeschützt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass erst nach einem persönlichem Gespräch die genaue Adresse des Grundstückes weitergeben wird. Es können nur Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer beantwortet werden. Gerne kann im Anschluss ein ausführliches Exposé zur Verfügung gestellt werden und ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Vorstehende Objektbeschreibung, Angaben zur Ausstattung, Unterlagen, Pläne etc. wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben sowie für Tippfehler wird keine Haftung übernommen. Es obliegt daher dem Interessenten, die enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

Lage

Der kleine, naturnah gelegene Ort Pondorf (Gemeinde Altmannstein) verbindet die Vorzüge des Landlebens mit einer hervorragenden Anbindung an verschiedene Großstädte. Die Anbindung an die Autobahn A9 in Denkendorf ist in ca. 7 Fahrminuten erreichbar. Die Innenstadt von Ingolstadt und der Standort AUDI ist ca. 25 Minuten entfernt. Nürnberg ist in ca. 55 Minuten und die Innenstadt von Regensburg in 50 Minuten mit dem Auto erreichbar.

In der näheren Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs leicht erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften. Eine Grundschule befindet sich nur 5 Minuten fußläufig vom Haus entfernt. Im Ort sind des Weiteren drei Spielplätze und eine Tankstelle vorhanden.

Pondorf befindet sich vor den Toren des Altmühltals und ist somit der ideale Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten. In der malerischen Umgebung rund um Riedenburg, Altmannstein oder Beilngries finden Sie viele Wander- und Radfahrwege oder auch Badeseen.

Infrastruktur:

Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Ansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Hochbeete



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenofen



Wohnzimmer mit Lehm trennwand

Exposé - Galerie

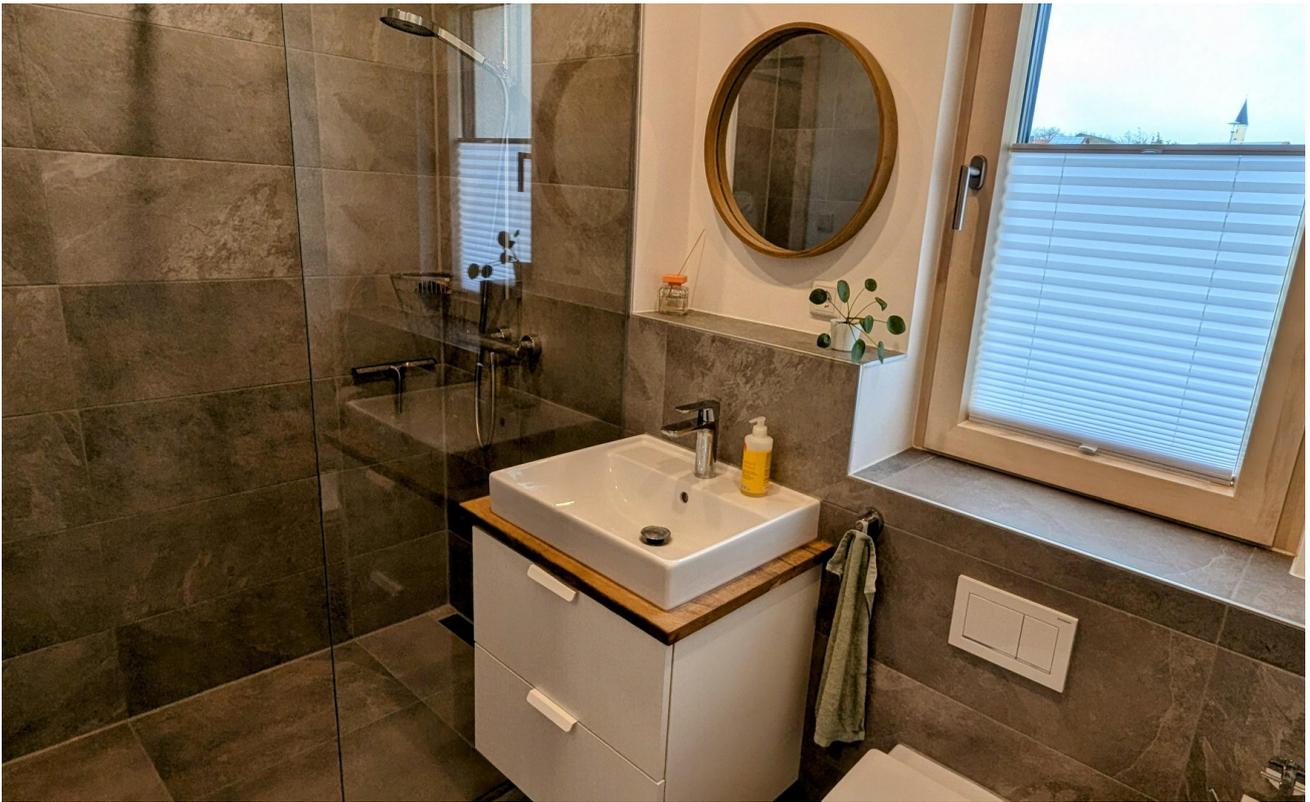


Einbauküche



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Ankleide OG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG

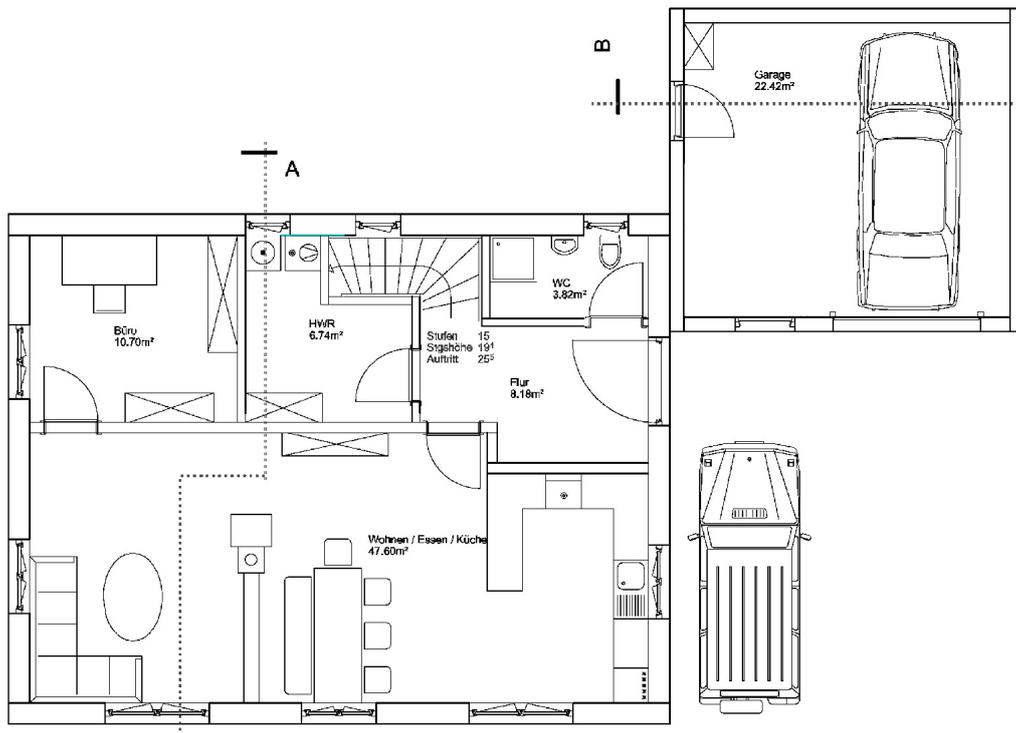


Treppenhaus

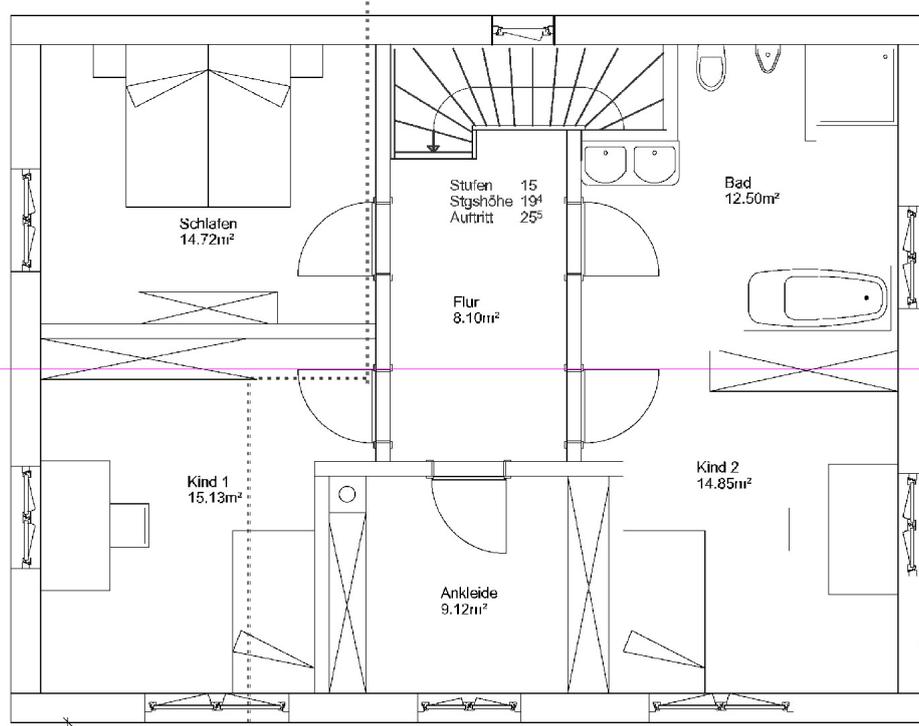


Flur OG

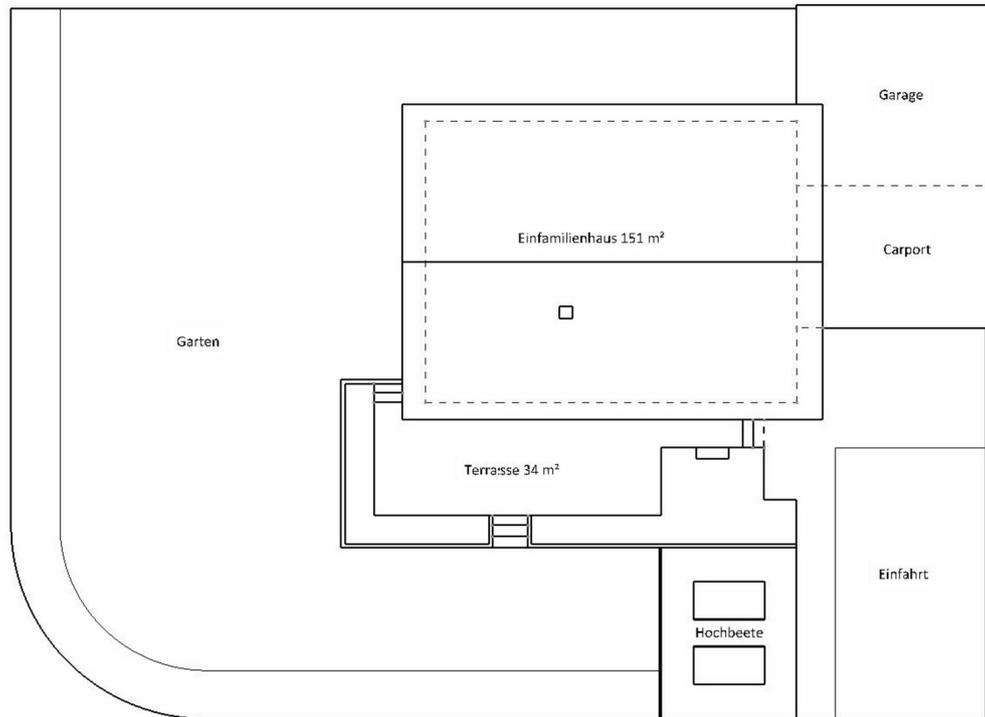
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 03.04.2034

Registriernummer: BY-2024-005026804

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	93336 Altmannstein		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	184,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wasser-Wärmepumpe	Verwendung: PV-Anlage	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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

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)

Bauplanung und Energieberatung Schipper
Dominik Schipper
Gaimersheimer Str. 10
85113 Böhrnfeld



Unterschrift des Ausstellers

Schipper

Ausstellungsdatum 04.04.2024

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

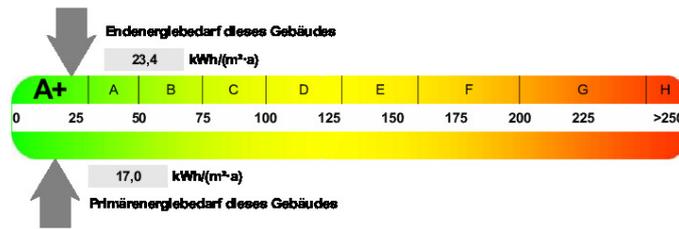
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005026804

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 17,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁³

Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,36 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4109-6 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]

23,4 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

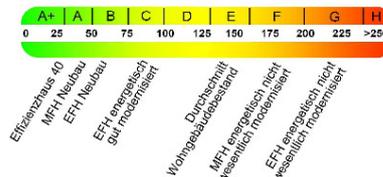
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	21,6 %	144,0 %
Geothermie und Umweltwärme	95,0 %	190,0 %
Summe:	116,6 %	334,0 %

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



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. Diese 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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005026804

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



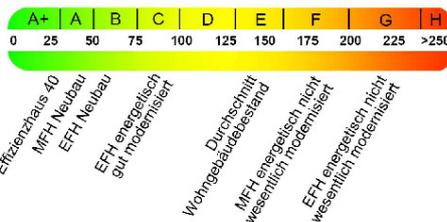
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energeträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 Bauunterslagen 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, Verfrachtung, 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 Kältebedarfs 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 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