

# Exposé

## Einfamilienhaus in Diedorf

### Bungalow im Grünen mit parkähnlichem Garten und großzügigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-317721

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:  
Gutjahr

86420 Diedorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	948,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	141,43 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst gut geschnittener Bungalow, der mit seiner großzügigen Raumaufteilung, vielen durchdachten Details und einem parkähnlich angelegten Garten überzeugt.

Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herzstück des Bungalows. Mit seinen großen, zweifach verglasten Fenstern ist er lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie einen wunderbaren Blick in den Garten. Der Raum bietet genug Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großzügigen Essbereich. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine separate Einbauküche oder die Möglichkeit, eine offene Wohnküche zu integrieren. Dies schafft eine noch stärkere Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich.

Das Haus verfügt über drei Schlaf-/Gästezimmer, zwei davon haben direkten Zugang zur Terrasse und bieten einen schönen Blick in den Garten. Diese Räume sind flexibel nutzbar, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist ebenfalls geräumig und mit einem großen Tageslichtfenster ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, zwei Waschbecken sowie ein WC. Ein zusätzliches Gäste-WC, ebenfalls mit Tageslicht, sorgt für weiteren Komfort.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit zahlreiche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Der Keller umfasst eine Waschküche, zwei Abstellräume sowie eine große Abstellfläche, die für Stauraum sorgt. Besonders hervorzuheben ist der Hobbyraum, der mit einem großen Fenster nach Süden ausgerichtet ist und beheizt werden kann. So haben Sie die Möglichkeit, diesen Raum ganz nach Ihren Vorstellungen als erweiterten Wohnraum zu nutzen.

Der parkähnliche Garten rund um das Haus bietet viel Platz für kreative Gestaltung. Mit altem Baumbestand, gepflegten Wegen und einer weitläufigen Fläche hat der Garten enormes Potenzial, zu einer wahren Ruheoase zu werden. Der Garten benötigt jedoch etwas Pflege und kann nach Belieben umgestaltet werden. Ob ein schöner Gartenbereich für Entspannung, ein Spielplatz für Kinder oder eine großzügige Terrasse zum Grillen und Feiern – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Vom Wohn- und Essbereich haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die den Übergang in den Garten bildet. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Keller und zur Garage.

Ein weiteres Highlight des Bungalows ist die barrierefreie Hauptwohnfläche. Der Großteil des Hauses ist ebenerdig, sodass barrierefreies Wohnen möglich ist. Lediglich zwei kleine Treppenstufen führen zur Eingangstür, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

## Ausstattung

Es besteht die Möglichkeit, den Wohnraum durch ein weiteres Stockwerk zu erweitern. Dies muss individuell in Absprache mit den zuständigen Behörden geprüft und genehmigt werden, bietet Ihnen jedoch die Chance, Ihr Traumhaus individuell zu gestalten und zu vergrößern. Dieses massiv gebaute Haus der Firma "Diener Steinhaus" bietet eine solide Bausubstanz und Potenzial, um sich kreativ zu entfalten und den Garten zu einer echten Wohlfühloase zu gestalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Stadtrandlage mit sehr guter Anbindung. Öffentliche Verkehrsmittel, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt. Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit allen Vorteilen einer guten städtischen Erreichbarkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	363,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garage und Stellplatz

# Exposé - Galerie



Süd-West Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Süd-Ost Ansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Garderobe



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Flur



# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Gästezimmer 1

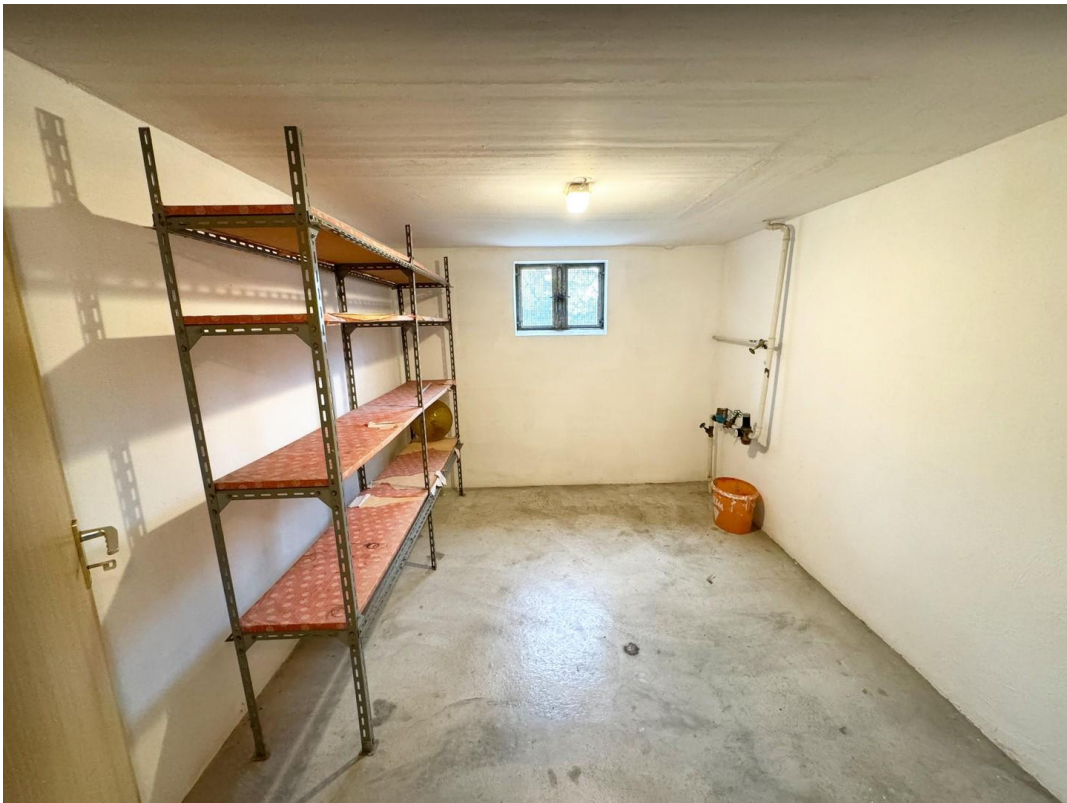


Schlaf-/Gästezimmer 2

# Exposé - Galerie



Kellerabgang



Abstellraum 1

# Exposé - Galerie



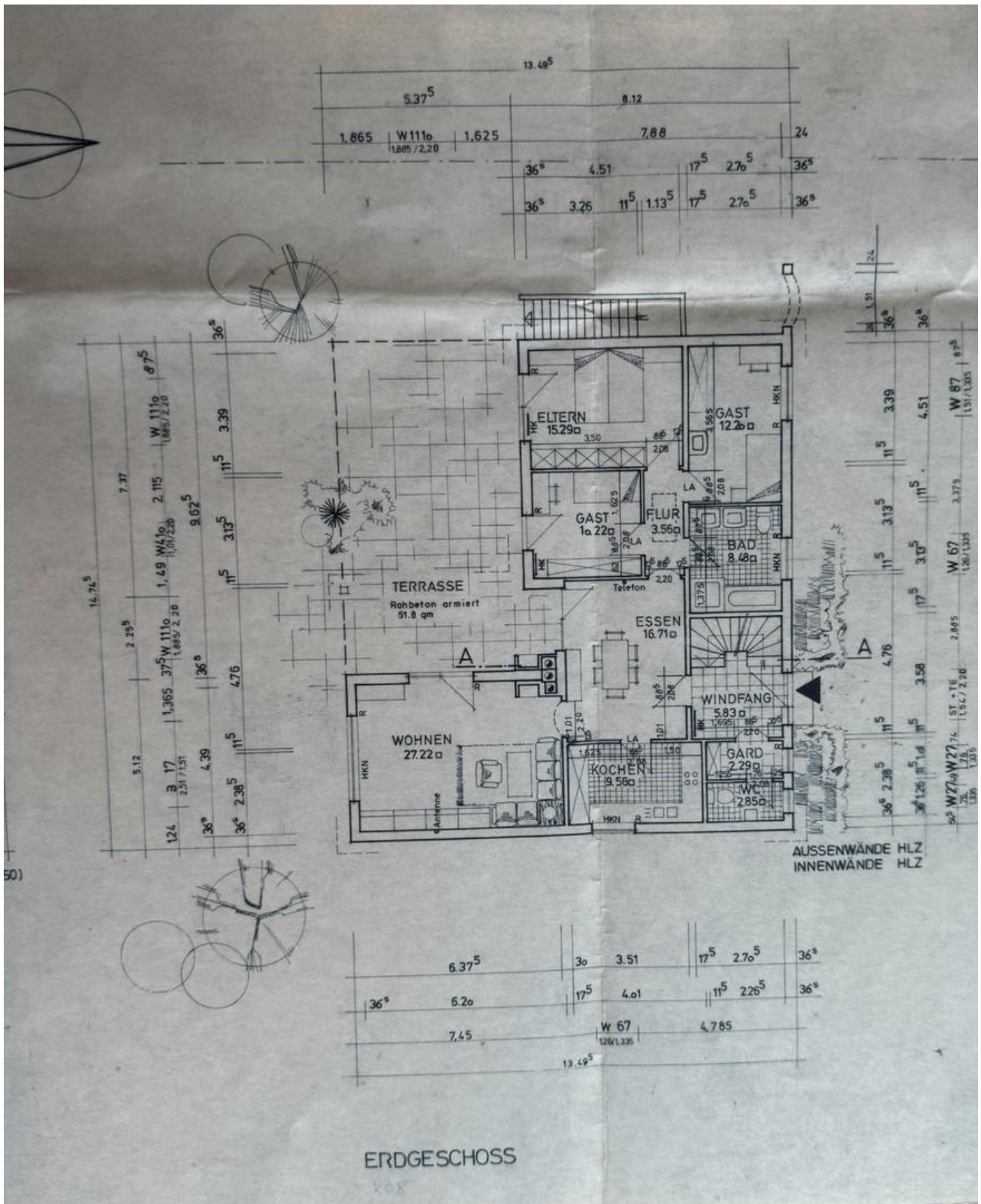
Waschküche



Grundriss

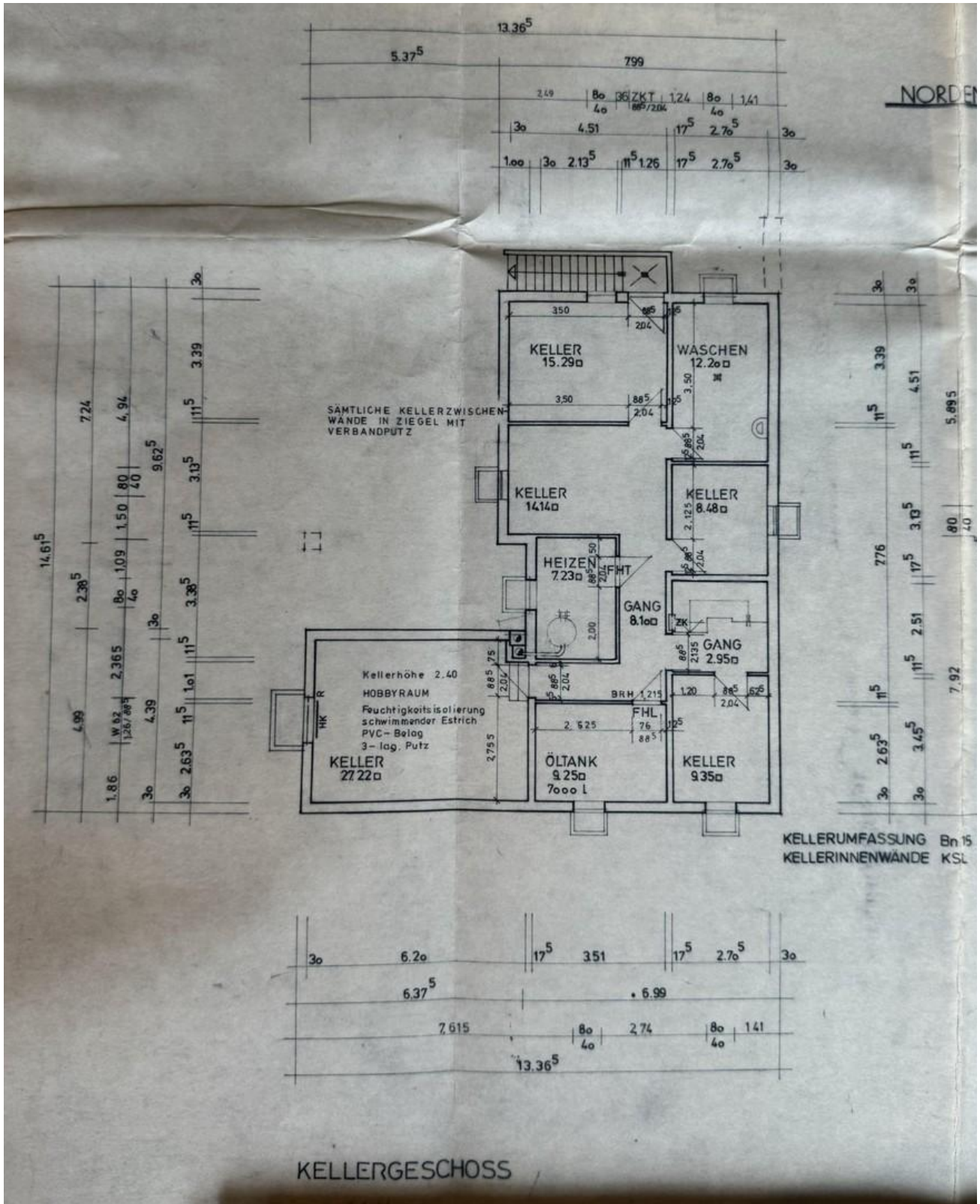


# Exposé - Grundrisse



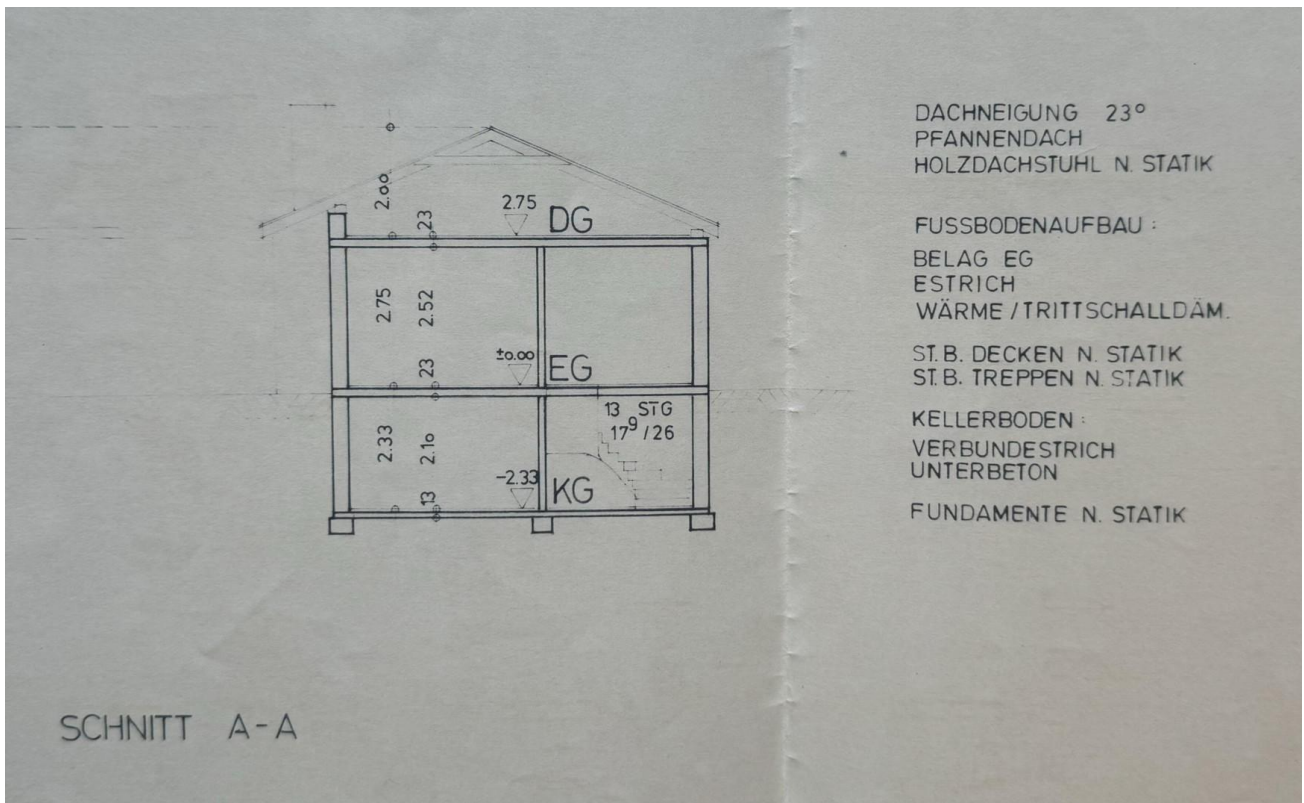
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A

# Exposé - Grundrisse



ohne-makler



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Gültig bis: 29.09.2034

Registriernummer: BY-2024-005347729

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Diedorf		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1981		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1991		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	124 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)

ENERGIE  
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH  
Dipl.-Ing. Architekt (AKBW) Hans J. Broda  
Venloer Straße 310-316  
50823 Köln

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 30.09.2024

<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> 19.10.2023

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer: BY-2024-005347729 **2**

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen **112,64** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
363,37 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
402,92 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18659
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **363,37 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>:**  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

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

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

Anteil EE <sup>3</sup> an der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>4</sup> an der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>5</sup> an der erneuerbaren Energie:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe:</b>	<b>Summe:</b>	<b>Summe:</b>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt<sup>6</sup>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

**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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> nur bei Neubau

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: BY-2024-005347729 **3**

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von						
bis						

weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Erfüllungsgrad: 40

EFH: Neubau

EFH: energetisch gut/modernisiert

Durchschnitt

MFH: energetisch nicht wesentlich/modernisiert

EFH: energetisch nicht wesentlich/modernisiert

MFH: energetisch nicht wesentlich/modernisiert

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

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

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) 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 von 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

<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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 19.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

4

Registriernummer: BY-2024-005347729

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	(freiwillige Angaben)	
			empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	geschätzte Amortisationszeit
1	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachkonstruktion technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
2	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	
3	Sonstiges	Prüfung, ob ein Austausch der Fenster durch Fenster mit deutlich besserem U-Wert technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	
4	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	<input type="checkbox"/>	
5	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input checked="" type="checkbox"/>	

weitere Einträge in Anlage

Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.

**Hinweis:** Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: <https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir dringend eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 19.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung 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

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

### Endenergiebedarf - Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu erbaute 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

### 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 Warmwassersystemen 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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: BY-2024-005347729

6

## 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
6	Sonstiges	Gebäudehülle: Prüfung, ob eine Dämmung der Kellerdecke technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
7	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
8	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
9	Wärmeerzeuger	Eine umfassende Modernisierung der Heizungsanlage wird dringend empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
10	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob ein Wechsel des Energieträgers technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
11	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob für den bestehenden Heizkessel, Wärmeerzeuger oder für vorhandene Einzelöfen eine Austauschpflicht gemäß GEG § 72 (1) oder (2) besteht. Hierzu bitte Kontakt mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger aufnehmen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
12	Wärmeverteilung / -abgabe	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen möglich ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
13	Wärmeverteilung / -abgabe	Prüfung, ob eine Nachrüstpflicht gemäß GEG § 69 (2) für die nachträgliche Dämmung von zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in unbeheizten Räumen besteht .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage