

Exposé

Villa in Füssen

Großzügige Villa mit Panoramablick auf Alpen und Weißensee - exklusives Wohnen in Füssen



Objekt-Nr. OM-320315

Villa

Verkauf: **1.400.000 €**

87629 Füssen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.145,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	384,78 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	102,25 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese beeindruckende Villa bietet auf zwei Etagen beinahe 400 m² Wohnfläche sowie knapp über 100 m² zusätzliche Nutzfläche und ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf große Räumlichkeiten und eine einzigartige Lage legen. Erbaut im Jahr 1976 auf einem 1.145 m² großen Grundstück in Hanglage, beeindruckt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und mehreren Panoramafenstern, die einen traumhaften Blick auf die Alpen und den Weißensee ermöglichen.

Das Erdgeschoss überzeugt mit seinen großzügigen und lichtdurchfluteten Räumen. Das Wohnzimmer (53,50 m²) ist mit Panoramafenstern ausgestattet, die einen unvergleichlichen Ausblick bieten und den Raum in Tageslicht tauchen. Angrenzend befindet sich das Kaminzimmer (20,29 m²), das eine gemütliche Atmosphäre schafft und genauso mit einem Panoramafenster aufwartet. Das Hauptschlafzimmer (18,82 m²) bietet ebenfalls eine spektakuläre Aussicht durch ein eigenes Panoramafenster und einen ruhigen Rückzugsort. Die Küche (9,25 m²) ist funktional gestaltet und direkt mit dem Essbereich (16,25 m²) verbunden. Zwei weitere Zimmer (10,84 m² und 10,71 m²) eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein großzügiger Ankleide-/Schrankraum (23,15 m²) bietet zusätzlichen Stauraum und Komfort. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Badezimmer (10,91 m²) und ein separates Gäste-WC (2,15 m²). Die teilweise überdachte Terrasse, mit Außenkamin bietet einen wunderbaren Ort für Entspannung und gesellige Stunden im Freien.

Zusätzlichen Gestaltungsfreiraum bietet der noch nicht ausgebaute Dachboden, den Sie an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen können und zur dritten Wohnebene ausgebaut werden kann.

Das Untergeschoss ist mehr als ein Keller - es erweitert den Wohnraum erheblich und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Hobbyraum (65,56 m²) eignet sich hervorragend für sportliche Aktivitäten, als Heimkino oder Spabereich.

Ein Gästezimmer mit Waschtisch (36,18 m²) sowie eine gemütliche Kellerbar (20,24 m²) schaffen weitere Aufenthaltsmöglichkeiten. Das Untergeschoss umfasst zudem ein Weinlager (10,57 m²), eine Vorratskammer (10,50 m²) und einen Geräteraum (10,16 m²), die reichlich Stauraum bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Waschküche (13,62 m²), einen Heizungsraum (9,43 m²) und den Tankraum (27,84 m²).

Der Außenbereich des Grundstücks ist liebevoll gestaltet und bietet eine großzügige Rasenfläche, die durch die Hanglage eine beeindruckende Aussicht garantiert. Kleine Bäume, Sträucher und Hecken rahmen den Garten ein und schaffen eine grüne Oase. Eine Doppelgarage (29,65 m²) mit direktem Zugang zum Haus sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und weist keine Mängel auf. Alle wesentlichen Elemente wurden regelmäßig instand gehalten und bei Bedarf erneuert.

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet, und genießen Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

Ausstattung

Fußbodenbeläge:

- Fliesen
- Teppichboden
- PVC in Teilen des Untergeschosses

Ausstattung:

- Terrasse
- Einbauküche
- Wannenbad

- Gäste-WC
- Kamin
- Gästezimmer mit Wasseranschluss

Anzahl der PKW-Außenstellplätze (ohne Überdachung): 1

Anzahl der Garagenstellplätze: 2

Untergeschoss (ausgebaut zu Wohnfläche):

Diele (27,17 m²), Zählerraum (4,89 m²), Geräteraum (10,16 m²), Vorratskammer (10,50 m²), Weinlager (10,57 m²), Hobbyraum (65,56 m²), Kellerbar (20,24 m²), Gästezimmer (36,18 m²), Waschküche (13,62 m²), Heizungsraum (9,43 m²), Tankraum (27,84 m²)

Erdgeschoss:

Garage mit Tür zur Diele (29,65 m²), Diele (33,12 m²), Küche (9,25 m²), Essbereich (16,25 m²), Wohnzimmer (53,50 m²), Kaminzimmer (20,29 m²), Gäste-WC (2,15 m²), Badezimmer (10,91 m²), Kinderzimmer 1 (10,84 m²), Kinderzimmer 2 (10,71 m²), Ankleide/Schrankraum (23,15 m²), Schlafzimmer (18,82 m²); das Erdgeschoss ist von einer teilweise überdachten Terrasse umgeben.

Garten und Grundstück:

Das Grundstück liegt in Hanglage und ist teilweise von einer Hecke als Sichtschutz umgeben. Hinter dem Haus befindet sich eine großzügige Rasenfläche sowie einige kleine Bäume und Sträucher.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über mehrere Panoramafenster, die einen traumhaften Ausblick auf die Alpen und den angrenzenden Weißensee bieten.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Villa liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Füssen, nur wenige Minuten zu Fuß vom Weißensee entfernt.

Außerdem besticht sie durch ihre Einzigartigkeit in der naturnahen Lage mit Bergpanorama und Seeblick.

Diverse Seen, Berge und Hütten sind vorwiegend mit dem Fahrrad und teils zu Fuß direkt von der Immobilie zu erreichen.

Die Umgebung bietet eine atemberaubende Naturkulisse, die sowohl im Sommer als auch im Winter vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

Unweit von nur 8 km erreichen Sie den Forggensee mit der Möglichkeit zum Segeln, Angeln und sonstigem Wassersport.

Auch für Wintersportenthusiasten ist die Lage ideal!

Die lokale Langlaufloipe erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß und nahegelegene Highlights sind die Skilifte Tegelberg-Schwangau, Buchenberg-Buching (Halblech) Breitenberg-Pfronten welche alle weniger als 10 km entfernt liegen

Durch die Nähe zur Autobahn A7 und zur österreichischen Grenze ist eine optimale Anbindung an weitere Skigebiete, Städte und Regionen gegeben.

Füssen selbst zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung. Die historische Altstadt von Füssen, bekannt für ihre charmanten Gassen und kulturellen Highlights, ist schnell erreichbar.

Diese Lage verbindet die Ruhe und Schönheit der Natur mit den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens und bietet eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten:

- ca. 500 Meter bis zum "Dorfladen Weissensee", bei welchem Sie lokale Produkte wie Lebensmittel einkaufen und auch Speisen direkt vor Ort zu sich nehmen können.
- ca. 4,0 Kilometer bis zur nächsten Bäckerei
- ca. 4,0 Kilometer bis zur nächsten Metzgerei
- ca. 4,0 Kilometer bis zu V-Markt
- ca. 4,5 Kilometer bis zu Lidl
- ca. 5,0 Kilometer bis zu NORMA
- ca. 6,0 Kilometer bis zu REWE
- ca. 6,5 Kilometer bis zu Netto Marken-Discount
- ca. 7,0 Kilometer bis zu EDEKA
- ca. 7,0 Kilometer bis zu ALDI

Gastronomie:

Innerhalb eines Radius von 8 Kilometern befinden sich rund 20 verschiedene Restaurants, Cafes und Imbisse, die ein breites kulinarisches Angebot bieten – von italienischer Küche bis hin zu traditionellen deutschen Gerichten.

Medizinische Versorgung:

- ca. 6,0 Kilometer bis zur nächsten Apotheke
- ca. 6,0 Kilometer bis zur nächsten Zahnarztpraxis
- ca. 6,0 Kilometer bis zur nächsten Praxis für Allgemeinmedizin
- ca. 7,0 Kilometer bis zum nächsten Krankenhaus

Bildungsangebote:

- ca. 1,0 Kilometer bis zum nächsten Kindergarten; sechs weitere Kindergärten befinden sich weniger als 7,0 Kilometer entfernt
- ca. 5,0 Kilometer bis zur nächsten Grundschule
- ca. 8,0 Kilometer bis zur den nächsten Mittelschule
- ca. 5,0 Kilometer bis zur nächsten Realschule
- ca. 8,0 Kilometer bis zum nächsten Gymnasium
- ca. 8,0 Kilometer bis zur nächsten Förderschule

Freizeit:

- ca. 7,00 Kilometer bis zum Festspielhaus mit regelmäßig wechselnden Musicals, Konzerten und Aufführungen
- ca. 10,0 Kilometer bis zum Schloss Neuschwanstein
- ca. 600 Meter bis zum Badestrand am Weißensee (Baden, Windsurfen, Standup paddeln, Angeln)

Auf dem Weißensee-Rundweg, kann der See umrundet werden und vom nahegelegenen Alatsee erreichen Sie die Saloberalm

- ca. 800 Meter bis zur lokalen Sporthalle
- ca. 900 Meter bis zum lokalen Tennisverein
- ca. 800 Meter bis zum nächsten Kinderspielplatz

Verkehrsanbindung:

- ca. 350 Meter bis zur nächsten Bushaltestelle
- ca. 6,5 Kilometer bis zum nächsten Bahnhof
- ca. 3,0 Kilometer bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A7)
- Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstädte sowie Flughäfen von München oder Innsbruck in unter 2 Stunden, St. Gallen in rund 2 Stunden und Stuttgart in etwas mehr als 2 Stunden

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	340,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Essen



Essen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schrankzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



UG Diele

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Schützenstube

Exposé - Galerie



Hauseingang



Dachboden (ausbaubar)

Exposé - Galerie



Garage



Heizung

Exposé - Grundrisse



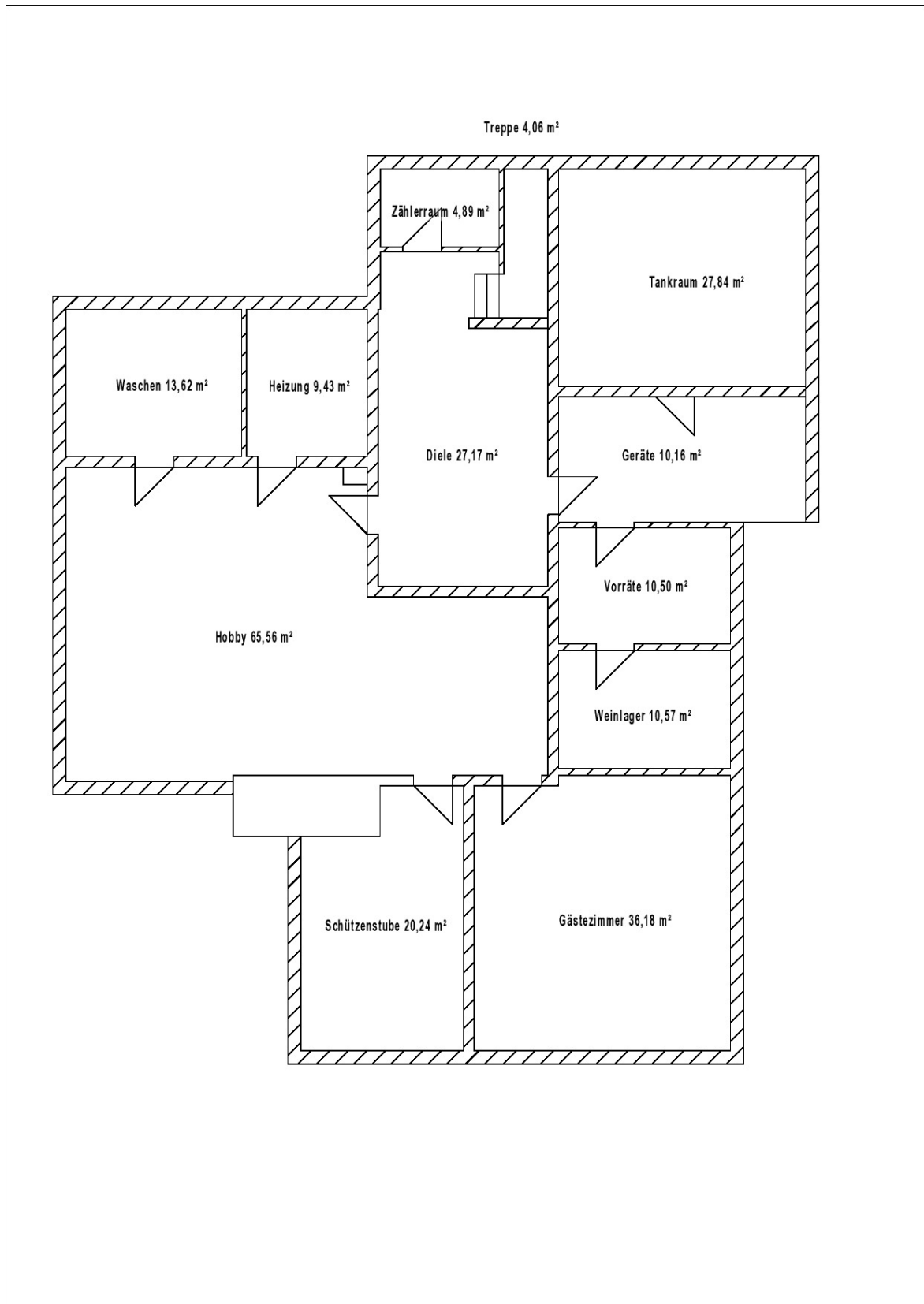
EG



UG



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Aktueller Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 18.10.2034

Registriernummer: [REDACTED]

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	1988		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	195 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	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 <input type="checkbox"/> (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).

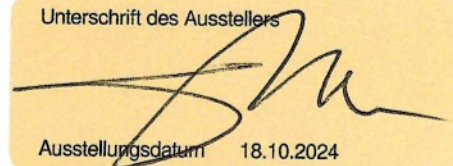
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Schaffarzik Interieur+Energie Mentoring GmbH
Wolfgang Schaffarzik, EEE
an der Dornzeile 10
87645 Schwangau

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 18.10.2024

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

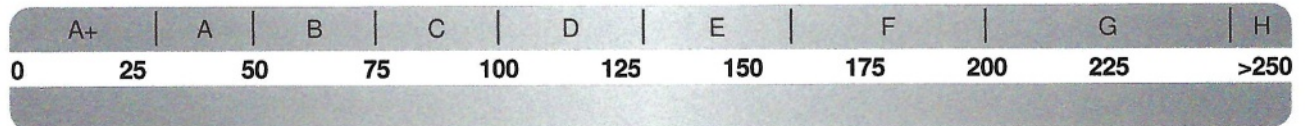
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: [REDACTED]

3

Energieverbrauch

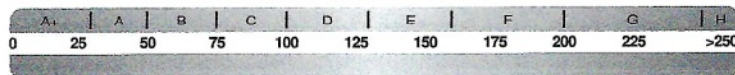


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: XXXXXXXXXX

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-20 cm	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, 10-15 cm	X		mittel	-
4	Fenster	Austausch der Fenster gemäß gültiger Verordnung, Uw-Wert 0,7-1,7 W/(m²K)	X		mittel	-
5	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

5

Erläuterungen

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 Wärmegevinne 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

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 zu erneuerbaren 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 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 pauschaler 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.