

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldbüttelbrunn

**\*\*Exklusives EFH in Waldbüttelbrunn - 375 m<sup>2</sup> mit Innenpool großzügiger Einliegerwohnung und Garten\*\***



Objekt-Nr. OM-322112

### Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Walter

97297 Waldbüttelbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	562,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	375,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*PROVISIONSFREI\*\***

**\*\*Komplett saniert und renoviert\*\***

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in der beliebten Gemeinde Waldbüttelbrunn, das keine Wünsche offen lässt. Auf einer Grundstücksfläche von 562 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein modernes, luxuriöses Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> und knapp 100 m<sup>2</sup> Terrasse.

Das Anwesen besticht durch seine Privatsphäre, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Raumaufteilung.

Die Immobilie verbindet Komfort mit einem außergewöhnlichem Wohlgefühl sowie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Großfamilie als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder zum Teil als Gewerbeeinheit.

**\*\*Details zur Immobilie:\*\***

- **\*\*Wohnfläche:\*\*** ca. 375 m<sup>2</sup>
- **\*\*Grundstück:\*\*** ca. 562m<sup>2</sup>
- **\*\*Zimmer:\*\*** 11 Zimmer, 3 Küchen, 4 Bäder
- **\*\*Preis:\*\*** 949.000 €

## Ausstattung

**\*\*Highlights der Ausstattung:\*\***

- **\*\*Indoor-Pool:\*\*** Entspannen Sie im hauseigenen Innenpool und genießen Sie das exklusive Wellnessgefühl in Ihrem eigenen Zuhause.
- **\*\*Whirlpool:\*\*** Ein zusätzlicher Whirlpool im Außenbereich lädt Sie zum Entspannen ein und sorgt für Momente der Ruhe und Erholung.
- **\*\*Terrassen:\*\*** Großzügige Terrassenflächen auf drei Ebenen bieten Platz für gesellige Runden oder private Rückzugsorte im Freien.

Die Gartenseite ist für Nachbarn nicht einsehbar, dadurch genießen Sie 100% Privatsphäre.

- **\*\*Loggia:\*\*** Die fast 30 m<sup>2</sup> große Loggia mit Weitblick lädt Sie an warmen Morgenstunden zum Frühstück und Sonnenuntergängen am Abend ein.
- **\*\*Garten:\*\*** Der liebevoll angelegte Garten bietet Raum für Freizeit und Erholung. Er wurde auf Grund von Vermietung getrennt, die Einliegerwohnung hat also ihren eigenen Garten (siehe Bilder). Der Zaun lässt sich rückstandslos zurück bauen.
- **\*\*Beheizte Garage:\*\*** Die großzügige Garage und drei Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.
- **\*\*Offener Kamin:\*\*** Für romantische Abende und gesellige Zusammenkünfte.
- **\*\*Vielseitigkeit:\*\*** Geräumige Einliegerwohnung, ideal für Gäste oder zur zusätzlichen Vermietung.
- **\*\*Hochwertige Ausstattung:\*\*** Fußbodenheizung, große Fenster, moderne Bäder, hohe Decken, großzügige Raumaufteilung, moderne Küche mit Kochinsel sowie eine Pelletheizung mit Sack-Silo und Pufferspeicher.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage in Waldbüttelbrunn, ideal für Familien, die sowohl die Nähe zur Natur als auch die gute Anbindung an Autobahn und Stadt suchen.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

**\*\*Modernisierungen am Haus\*\***

- Pellet-Anlage Fröhling P4 mit Ansauganlage und Sack-Silo sowie großer Pufferspeicher aus 2015
- EG Kunststoff-Fenster 3-fach Verglasung UG 2-fach Verglasung aus 2015
- Dach 2020 erneuert inkl. Zwischensparrendämmung und Dampfbremsfolie
- Elektrik 2015 komplett erneuert
- Leitungen in Küchen und Bädern ebenfalls in 2015 erneuert
- Fassadendämmung 2018 angebracht
- Fassadenanstrich Vorder-, und Rückseite Ende 2024 erneuert
- Bodenbeläge, Trockenbauarbeiten sowie Malerarbeiten am gesamten Haus durchgeführt und ebenfalls Neuwertig

**\*\*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!\*\***

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in einem persönlichen Gespräch und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre überzeugen.

## Lage

- **\*\*Lage:\*\*** Waldbüttelbrunn ist ein malerischer Ort, der durch seine ansprechende und gleichzeitig praktische Lage sowie durch seine lebendige Gemeinschaft besticht.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt 6,7 km zur A3 7,5 km.

Im Landkreis Würzburg gelegen, verbindet Waldbüttelbrunn ländliche Idylle mit modernem Lebensstil.

Umgeben von einer herrlichen Natur, laden die angrenzenden Wälder zu entspannten Spaziergängen und Wanderungen ein, während der nahegelegene Main hervorragende Möglichkeiten zum Radfahren und für Wassersport bietet. Die attraktive Landschaft und die ruhige Umgebung machen Waldbüttelbrunn zu einem beliebten Ziel für Naturfreunde, Wanderlustige und Erholungssuchende.

Darüber hinaus bieten verschiedene Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten ein Seniorenheim und viele Freizeiteinrichtungen eine hervorragende Infrastruktur, die Waldbüttelbrunn besonders für Familien zu einem attraktiven Wohnort macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Aussenansicht von Oben

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Rückseite



Garten Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Terrasse- Schwimmbad/Whirlpool



# Exposé - Galerie



Loggia



Loggia bei Sonnenuntergang

# Exposé - Galerie



Loggia

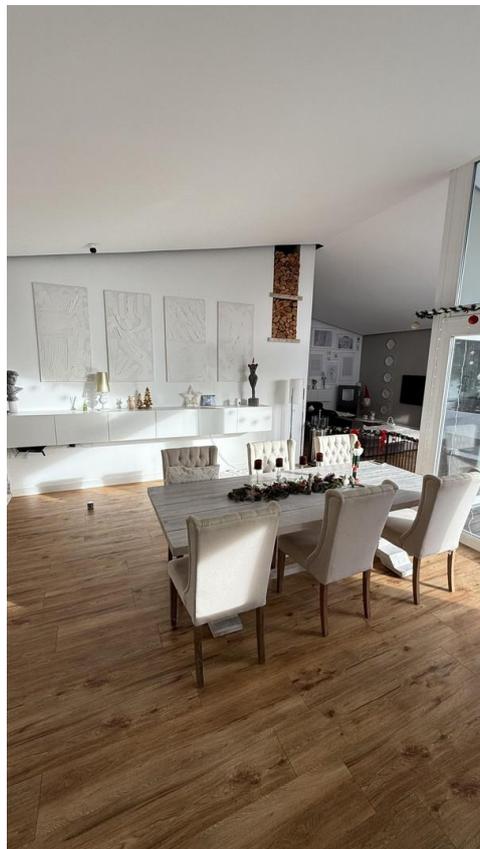


Küche EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer/Wohnzimmer/Loggia



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



1 Zimmer Apartment EG

# Exposé - Galerie



Küche Apartment EG



Bad Apartment EG

# Exposé - Galerie



ELW UG Wohnzimmer



ELW UG EssZi/WohZi/Küche



ELW UG Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 218.00 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 172.97 m<sup>2</sup> • RÄUME: 12



# Exposé - Grundrisse

▼ Einliegerwohnung

GESAMTFLÄCHE: 271.73 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 216.98 m<sup>2</sup> · RÄUME: 15



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 01.01.2035

Registriernummer BY-2025-005498845

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Seegarten 19 97297 Waldbüttelbrunn		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (AN)	492,75 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	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 beigelegt (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: <https://www.energieausweis-sofort.online>

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

01.01.2025  
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> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BY-2025-005498845

2

## Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·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] \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

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

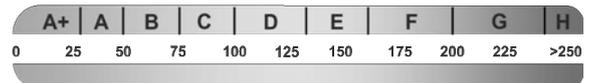
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

### 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>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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 (AN), 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> 20.07.2022

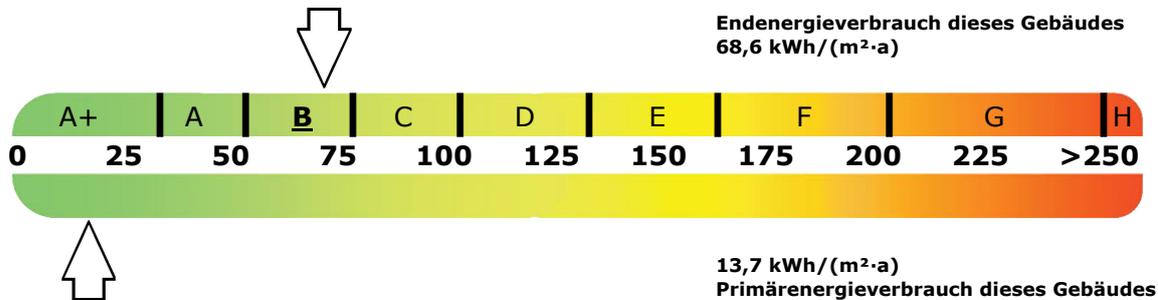
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BY-2025-005498845

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 1,37 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

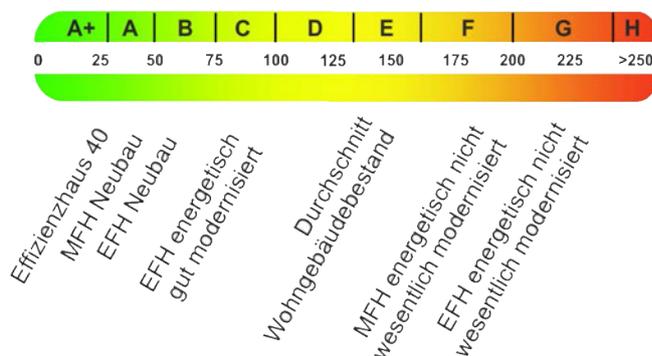
68,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Holzpellets	0,20	35.200	7.040	28.160	0,99
01.01.2022	31.12.2022	Holzpellets	0,20	27.700	5.540	22.160	1,14
01.01.2023	31.12.2023	Holzpellets	0,20	31.400	6.280	25.120	1,17

weitere Einträge in Anlage

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



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 (AN) 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, fP = Primärenergiefaktor

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

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BY-2025-005498845

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
		Keine Sanierung erforderlich. Sehr energetisch errichtetes Gebäude.				

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:

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer BY-2025-005498845

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