

Exposé

Einfamilienhaus in Dittelbrunn

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Balkon, Terrasse, Garten



Objekt-Nr. OM-324145

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Juergen Gattis

97456 Dittelbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	740,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im vom Schweinfurter Architekturbüro Pohl & Blenk geplanten und umgesetzten Eigenheimbau befinden sich 4 Schlafzimmer.

Das Haus ist im EG mit großen Wohn-/Esszimmer einer geräumigen Küche ausgestattet. Als Raumteiler fungiert ein Einbauschränk mit schließbarer Durchreiche. Ferner erschliesst sich hier eine große Diele mit Treppenhaus, Windfang, Garderobe und WC.

Im Wohnzimmer befindet sich der gemütliche offene Kamin (der natürlich mit einem geschlossenen Kamineinsatz ausgestattet werden kann auch wasserführend.) Massive Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen runden das wohnliche Ambiente ab. Im Dielen/Treppenhausbereich finden sich hochwertige Jura-Marmorböden. Von der Diele im EG erreicht man über einen Nebenraum die Garage.

Wohnküche und das Gäste-WC sind mit Terrazofliesen ausgestattet.

Im OG des Einfamilienhauses befinden sich die Schlafräume bestehend aus 1 Elterschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Bad mit Wanne und WC, 1 Bad mit Dusche und WC. Massivholz Parkettböden in den Schlafräumen und Flur hinterlassen auch in der oberen Etage ein wohnliches Raumgefühl. Für alle Schlafräume wurden vom Schreiner Einbauschränke maßangefertigt eingebaut, teilweise auch die Schlafstätten.

Habe ich Ihr Interesse für dieses besondere Angebot geweckt?

Möchten Sie diese tolle Immobilie erwerben um sich und Ihre Familie zu verwirklichen dann melden Sie sich.

Bis auf auszuführenden Maler-,Tapezierarbeiten ist das Haus sofort beziehbar. Eventuell gewünschte Renovierarbeiten könnten im bewohnten Zustand erfolgen.

Alle Angaben zu Wohn- und Nutzflächen sind ohne Gewähr, können aber den beigefügten Bauplänen, Berechnungen entnommen werden.

Ausstattung

Dem schon zu seiner Planungs und Bauzeit 1963 wertigem Gebäude wurden durch gezielte punktuelle werterhaltende Eingriffe dazu verholfen die Erfordernisse der neuen Zeit zu erfüllen.

Die seinerzeit vorhandenen Holzfenster im Hause wurden 1994 durch modernen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Die Wärmezentrale des Hauses stellte zur Anfangszeit eine mit Heizöl betriebene Zentralheizung dar, im Jahre 2000 wurde diese ausgebaut und durch eine Viessmann Gasbrennwertanlage ersetzt.

Die Heizung wurde im Sep.2024 vom Kaminkehrer überprüft und ohne Mängel und Auflagen abgenommen.

Im gleichem Jahre wurden auch die Bäder modernisiert.

Die Firma Handschuh hat im Jahr 2000 die Dachkonstruktion mit einer aufwertenden neuen langlebigen Metallaussenhaut versehen.

Ferner wurden Kupferblechrinnen und Fallrohre eingebaut.

Die Garage erhielt ein neues Renofol Dach mit Schutzlagen und auf Basaltsplit verlegte Bausplatten 400x400x40 mm.

Im Jahr 1992 wurde durch die Bau- und Möbelschreinerei Burger die helle Glasbausteinwand im Treppenhaus ausgebaut und durch ein zweiteiliges Fensterelement aus Verbundsicherheitsglas (Klar-Spiegelglas, Ornament Silvit Bronze ersetzt).

Im Jahr 1999 wurde die Fassade gereinigt überarbeitet und erhielt einen neuen Anstrich.

Im Jahr 2006 ließ der Bauherr dem Eingang der "Visitenkarte" eines Anwesens mit einer neuen thermisch getrennten Haustüre aufwerten.

Es wurde aus gesundheitlichen Gründen eine Treppenliftanlage eingebaut, diese kann verbleiben oder auf Wunsch fachmännisch entfernt werden.

Die Elektroinstallation wird den heutigen Wünschen/Bedürfnissen nicht entsprechen, hier wird eine Überarbeitung oder Erneuerung anstehen.

Das Haus könnte sofort bezogen werden eventuelle Renovierungs/ Modernisierungen sind auch im bewohnten Zustand zu realisieren.

Eine administrative Hilfestellung bei der Planung und Durchführung von Arbeiten kann hier angeboten werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Aussenanlage-Grundstück

Das Grundstück ist mit einer hochwertigen Einfriedung aus Muschelkalk Mauersteine mit aufgesetzten Metallzaun versehen.

Betonplatten-Wege und Terrasse.

Die Einfahrt verfügt über ein Metalltor und ein Personeneingangstor.

Der Bereich Auffahrt und der Zugang zum Gebäude ist in Asphalt ausgeführt.

Die Gartenanlage besteht aus Rasenfläche mit Sträucher und mittelgroßen Bäumen.

Option-Baugrundstück - Garten

Sie möchten noch mehr Grundstücksfläche?

Auch das ist möglich, durch den Kauf unseres angrenzenden erschlossenen Baugrundstück mit 663 qm Quadratmeter das direkt am Gartengrundstück der Immobilie oberhalb liegt.

Hierdurch vergrößert sich die Grundstücksfläche auf 1403 qm .

Der Kaufpreis würde separat veranschlagt mit 225420 Euro berechnet, beim Erwerb der Wohnimmobilie könnte ein attraktives Gesamtpaket geschnürt werden.

Grundsteuermessbetrag Finanzbehörde ab 1.1.2025 - 84,55 Euro

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und ruhigen Wohngebiet in Dittelbrunn, Süd-Westseite direkt am Waldrand. Die Sonne verwöhnt das Gebäude vom Osten am Morgen, vom Süden Mittags sowie vom Westen am Abend.

Die Gemeinde liegt nur wenige Minuten von Schweinfurt entfernt. In Dittelbrunn findet man alles, was man zum täglichen Leben braucht. Es gibt Supermärkte, Bäcker, Kindergarten, Grund- und Mittelschule am Sonnenteller (www.vs-dittelbrunn.de), eine Musikschule (Rathausplatz 1), Naherholung sowie Ärzte und eine Apotheke. ÖPNV Anschluß ist vorhanden. (SW-Roßmarkt z.B. Linie 43,44, etc.

(https://www.stadtwerke-sw.de/_Resources/Persistent/e/2/0/9/e209b9ae0b48fad25427000f1e9c6f7d9792ad88/ssw_Fahrplanbuch_2020_web-neu.pdf)

Schnell erreicht man das Silvana (Freizeitbad-<https://www.stadtwerke-sw.de/freizeitbad>) am Hochfeld,

den Tierpark (<https://www.schweinfurt.de/leben-freizeit/wildpark/index.html>) in Schweinfurt, die Stadt mit all Ihren Angeboten an Kultur und urbanen Flair.

In kürzester Zeit erreicht man den nächsten Autobahnanschluss, B 19, B 286, SW 30.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	215,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hauseingangstüre

Exposé - Galerie



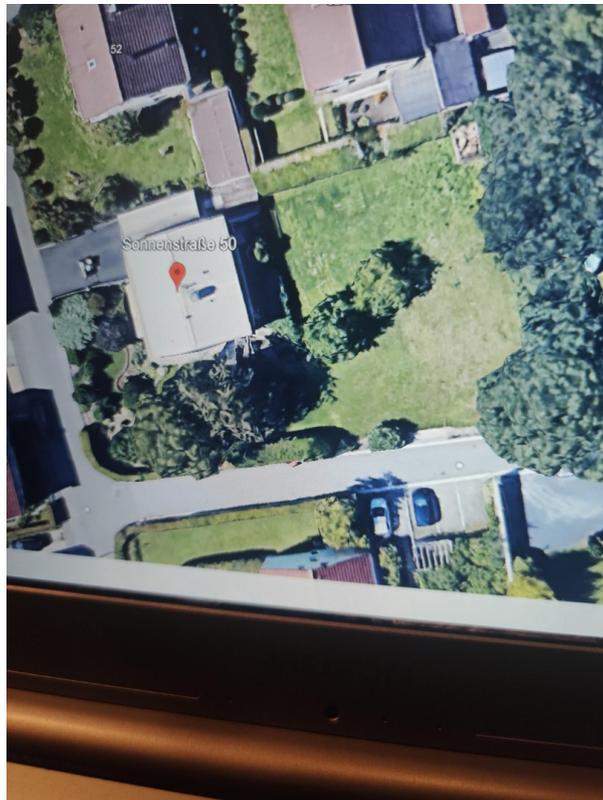
Balkon



Exposé - Galerie



Gebäude Süd/Ost



Immobilie von Oben

Exposé - Galerie



1 OG Kinderzimmer1



1 OG Kinderzimmer2

Exposé - Galerie



1 OG Kinderzimmer 3



Eltern Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1 OG Flur



1 OG Bad 1b

Exposé - Galerie



1 OG Bad 1a



1 OG Bad 2

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnküche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



Garage

Exposé - Galerie



EG Nebenraum-Zugang Garage, Ger



Geräteraum

Exposé - Galerie



KG Heizung



KG Hauswirtschaft mit Heizung

Exposé - Galerie



KG Lager 1



KG großer Raum 1

Exposé - Galerie



KG Lager 2



KG Küche a

Exposé - Galerie



KG Küche b



KG großer Raum 2

Exposé - Galerie



Gebäude Süd/Ost mit Bauplatz a



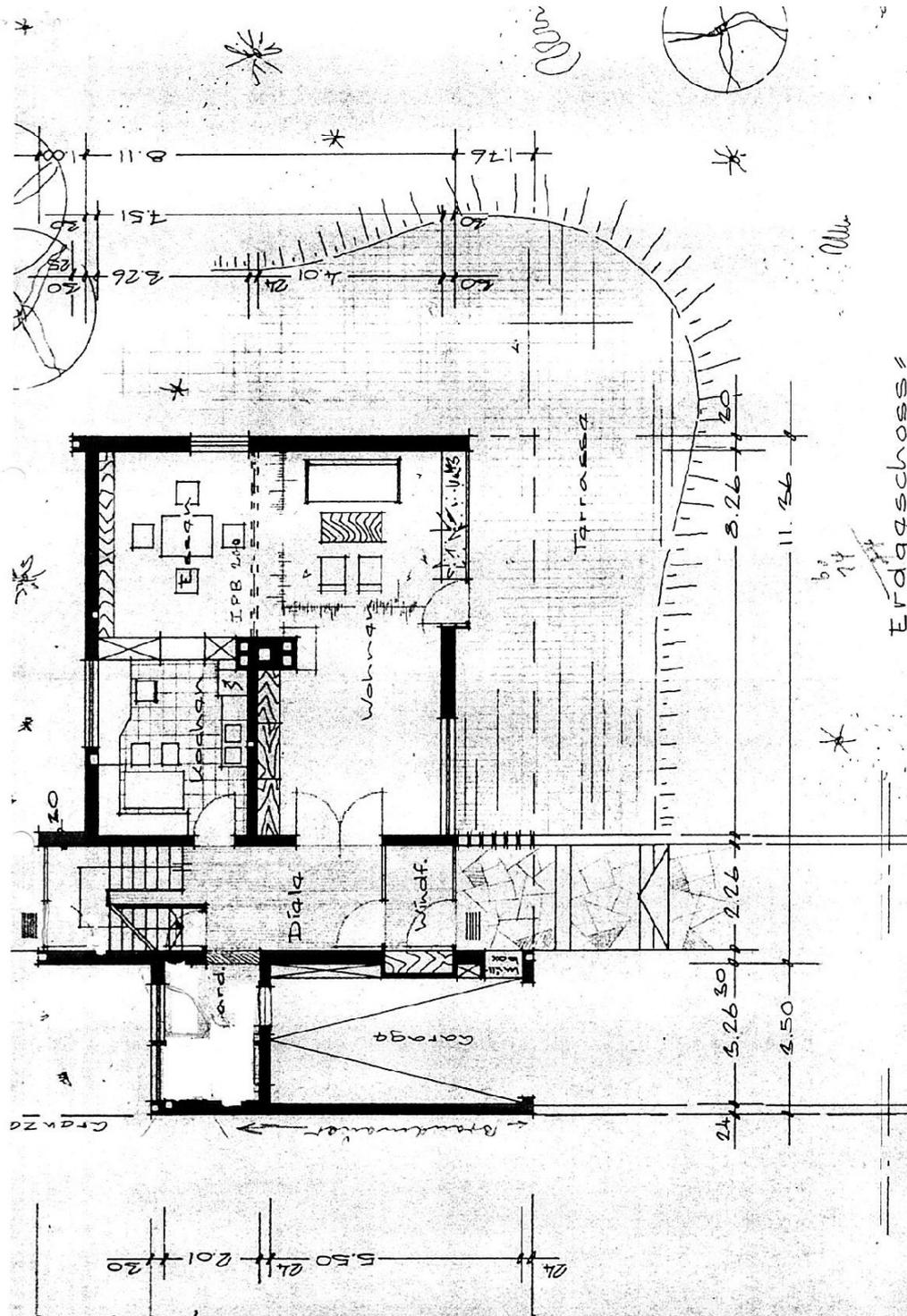
Gebäude Süd/Ost mit Bauplatz b

Exposé - Galerie



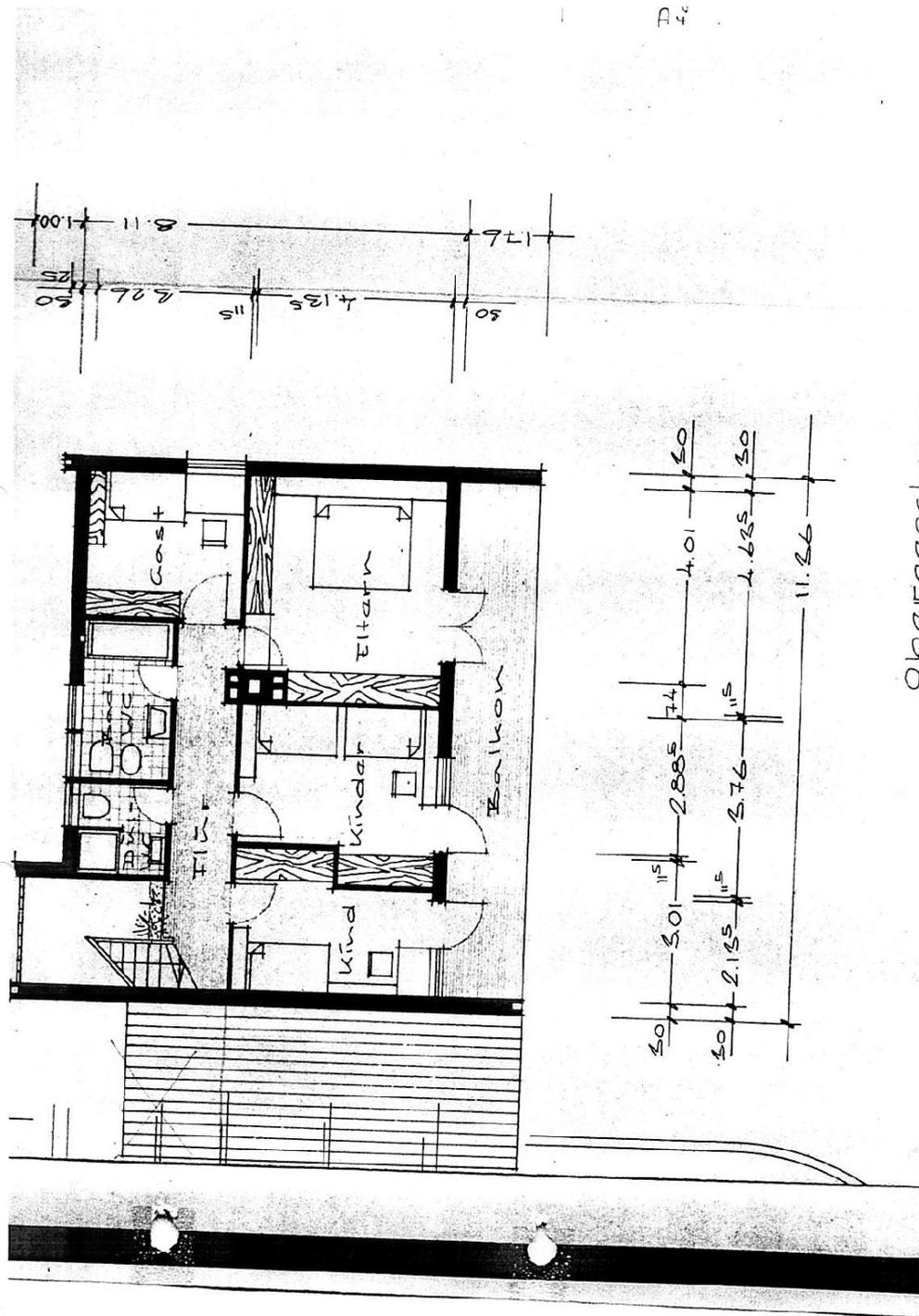
Bauplatz

Exposé - Grundrisse

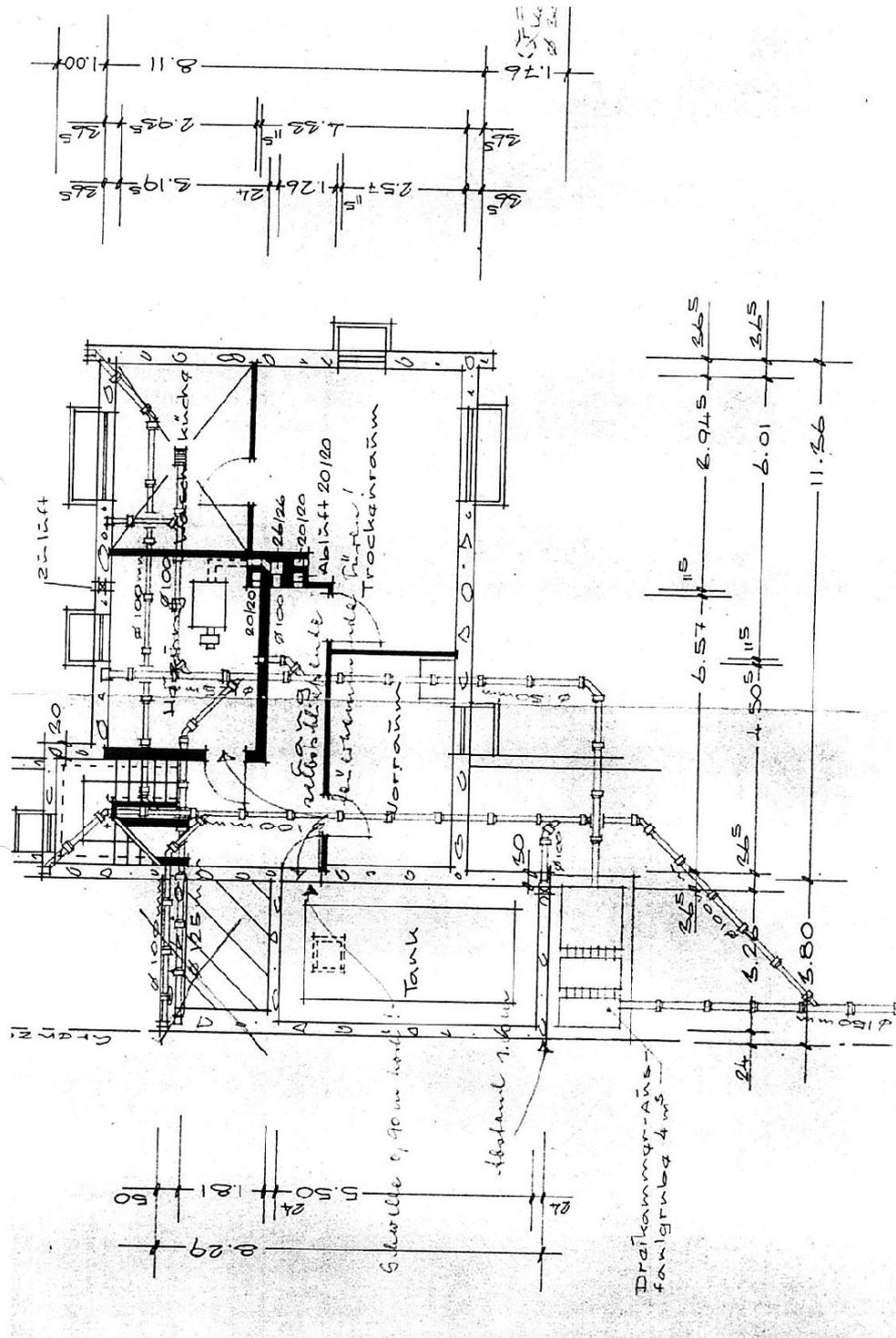


Erdschoss

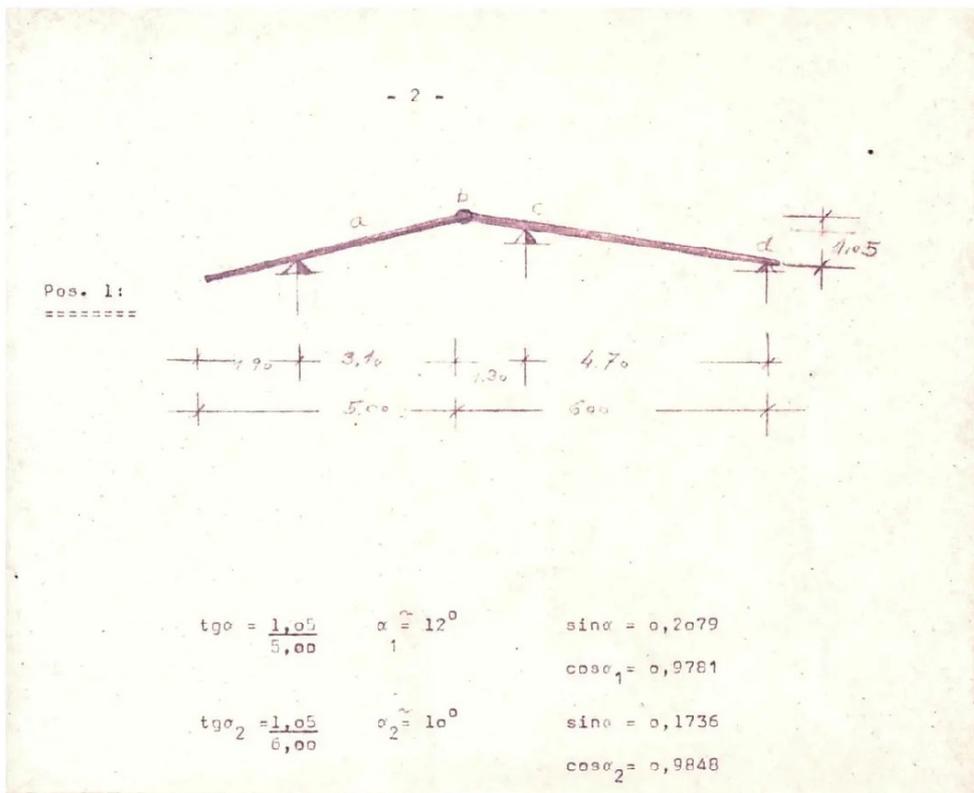
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



- 1 -

Bauherrnplan

Statische-Berechnung

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses in Dittalbrunn, an der Holzgasse

Bauherr: [REDACTED] Schweinfurt,
[REDACTED]

Architekt: [REDACTED]

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis für Expose
2. Baubeschreibung
3. Wohnflächenberechnung
4. Bescheinigung Heizungsprüfung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 04.12.2034

Registriernummer: BY-2024-005465706

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus			
Adresse	97456 Mittelbrunn			
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude			
Baujahr Gebäude ³	1963			
Baujahr Heizung ^{3,4}	2000			
Anzahl der Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (A _N)	207,55 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom		
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)

Energieeffizienz-Expertin (EEE)

Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 05.12.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

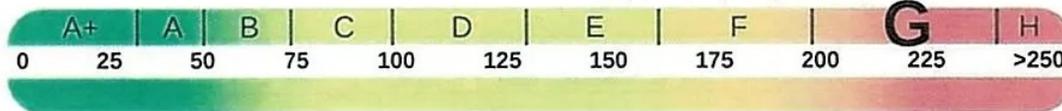
Registriernummer: BY-2024-005465706

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 57,37 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:
215,70 kWh/(m²·a)



239,75 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

215,70 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 nuschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG⁴

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

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

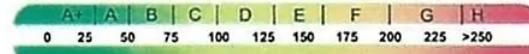
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung		Anteil EE der Anlage	
	Anteil Einzelanlage ⁵	Anteil EE der Anlage ⁶	Anteil EE der Anlage ⁵	Anteil EE aller Anlagen ⁶
	%	%	%	%
	%	%	%	%
Summe ⁸ :				%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
Summe ⁸ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 m² 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 des § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennungen möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005465706

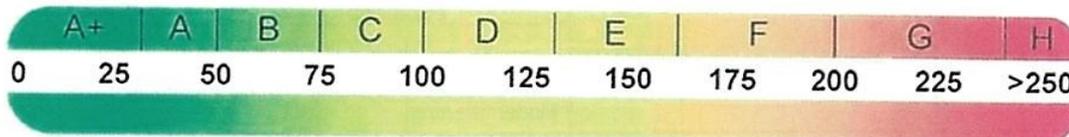
3



Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

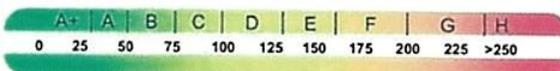
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
stark 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005465706

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Außenwand gg. Erdreich	Dämmung der Kelleraußenwände mit Perimeterdämmung, z.B. 12cm Dämmstoff.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BY-2024-005465706

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 Warmegewinne 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 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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

POHL + BLENK
ARCHITEKTEN
SCHWEINFURT
ROSSMARKT 1
RUF: 2311

BAUBESCHREIBUNG:

BAUHERR: [REDACTED]
BAUPROJEKT: EIGENHEIM
BAUSTELLE: DITTELBRUNN, LKR. SCHWEINFURT AN DER HOLZGASSE
ARCHITEKTEN: POHL + BLENK - SCHWEINFURT

LAGE DES GRUNDSTÜCKS: OFFENE BAUWEISE, GIEBEL NACH SÜD-NORD.

BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION:

- A. WÄNDE: KELLERUMFASSUNGEN STAMPFBETON 36,5 STARK, B 120.
GESCHOSSUMFASSUNGEN, 30 CM STARK, HOCHLOCHMAUERWERK
MÖRTELGRUPPE II.
ALLE ZWISCHENWÄNDE U. TRAGWÄNDE AUS ZIEGELMAUERWERK
IN DER STATISCH NOTW. STÄRKE.
- B, FUNDAMENTE: B 80, NACH DEN STATISCHEN ERFORDERNISSEN.
- C. DECKEN: KELLER- UND ERDGESCHOSS STAHLBETONPLATTEN B 225,
OBERGESCHOSSDECKE = DACHAUSBILDUNG BESTEHEND AUS
EINGESCHOBENEN SPARRN, IM FIRST WIRD EIN PEINER-
TRÄGER EINGELEGT.
- E. DACHDECKUNG: WELLETERNIT NATURGRAU.
- F. FUSSBÖDEN: KELLER 10 CM MAGERBETON + 2 CM ZEMENTESTRICH,
IN ALLEN WOHNRAUMEN PARKETT U. PVC-BELÄGE. DUSCHE,
BAD, DIELE, WC KERMISCHE PLATTEN.
- G. WANDELIESEN IN KÜCHE, WC-BAD U. DUSCHE.
- H. FENSTER: ALLE WOHNRAUMFENSTER IN HOLZ, REKORDVERBUND, MIT
KIPP-DREHBESCHLÄGEN. KELLER EINFACHE HOLZFENSTER U.
STAHLFENSTER.
- I. KÜREN: GLATTE SPERRHOLZTÜREN FÜR ANSTRICH. HAUSTÜRE AUFGE-
DOPPELTES TÜRBLATT MIT SEITL. FESTSTEHENDEN GLASTEIL.
GARAGENTOR ALS METALLSCHWINGTOR MIT LÜFTUNGSSCHLITZEN
- K. TREPPEN: IM KELLER BETONFERTIGTEILSTUFEN MIT UNTERMAUERUNG,
GESCHOSSTREBE KUNSTSTEINSTUFEN AUS STAHLBETONPLATTE
MIT BETONKERNEN.

- L. VERPUTZ:** INNENWÄNDE GIPS-KALKMÖRTEL 15 MM, HELL GETÜNCHT. AUSSENPUTZ TERRANOVA-FERTIGPUTZ 20 MM STARK. DIE RÜCKWÄNDE AN BALKON UND ÜBERDECKTEN FREISITZ IN KONSTRASTFARBEN.
- WÄRMESCHUTZ:** VERBUNDFENSTER, HOCHLOCHSTEINE, GLASWOLLEISOLIERUNG ZWISCHEN SPARRN IM OBERGESCHOSS, ÜBER KELLERDECKE DÄMPLATTEN UNTER ESTRICH.
- SCHALLSCHUTZ:** SCHWIMMENDE ESTRICHE, ISOLIERWÄNDE ZWISCHEN DEN SCHLAFRÄUMEN, GERÄUSCHARME DRUCKSPÜHLER.
- HAUSVERSORGUNG:**
- FRISCHWASSER:** ALLE LEITUNGEN AUS VERZ. ROHR, UNTER PUTZ, FÜR EINE KÜCHENSPIHLE, 3 HANDWASCHBECKEN, 3 WC-KÖRPER, EINE BADEWANNE, 1 DUSCHE, 1 BIDE, ANSCHLUSS FÜR HEIZUNG, WASCHMASCHINE U. GARTEN.
- ABWASSER:** DACHWASSER- UND SCHMUTZWASSER WIRD IN GETRENNTEN LEITUNGEN GEFÜHRT. DAS SCHMUTZWASSER WIRD IN EINE 3-KAMMER KLÄRGRUBE EINGELEITET U. IN DEN VON DER GEMEINDE DITTELBRUNN GEPLANTEN ORTSKANAL EINGELEITET, NACH AUSKUNFT DER GEMEINDEVERWALTUNG IST DER ORTSKANAL BIS ZUM BEZUG DES HAUSES FERTIGGESTELLT.
- ELEKTRO:** IM KELLER FEUCHTRAUMLEITUNGEN AUF PUTZ. IN DEN RESTLICHEN GESCHOSSEN ISO-ROHRE UNTER PUTZ, ALLE STECKDOSEN ALS SCHUCKO-DOSEN.
- HEIZUNG:** WARMWASSERHEIZUNG MIT FLÜSSIGEN BRENNSTOFFEN. DER ÖLLAGERTANK WIRD WIE IM PLAN ERSICHTLICH IN DER UNTERKELLERUNG DER GARAGE NACH DEN BESTEHENDEN VORSCHRIFTEN EINGEBAUT.
- EINFRIßDIGUNG:** AN DER STRASSESEITE MAUERWERK AUS BRUCHSTEIN ODER WASCHBETON, SONST BETONSOCKEL, DARÜBER MASCHENDRAHT WELCHER MIT EINER NECKE VERWACHSEN WIRD. GESAMTHÖHE 1,20 M.

SCHWEINFURT, APRIL 1962

ARCHITEKTEN:

ARCHITEKTEN DIPL.-INGENIEUR
POHL + BLENK
SCHWEINFURT/ROSSMARKT 1/TEL. 2311



POHL + BLENK
 ARCHITEKTEN
 SCHWEINFURT
 ROSSMARKT 1
 RUF: 2311

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE NACH DIN 283

BAUHERR: [REDACTED] MITTELBRUNN,
 AN DER HOLZGASSE.

BAUPROJEKT: EIGENHEIM

ERDGESCHOSS:

WOHNZIMMER:	$8,26 \times 4,01 + 4,01 \times 3,50 - 0,745 \times 0,87$	=	46,51 qm
KÜCHE:	$4,25 \times 3,26 - 0,745 \times 0,26$	=	13,67 qm
DIELE U. TREPPENHAUS:	$7,00 \times 2,26$	=	15,82 qm
WINDFANG:	$1,51 \times 2,76$	=	4,17 qm
GARDEROBE:	$1,885 \times 2,01$	=	4,15 qm
WC:	$1,20 \times 2,01$	=	2,41 qm
		=	86,73 qm
	./. 3% PUTZ:	=	2,60 qm
		=	84,13 qm

WOHNFLÄCHE I. OBERGESCHOSS:

ELTERNZI:	$4,01 \times 4,135 + 0,745 \times 3,14$	=	18,92 qm
KINDERZI: 1	$3,76 \times 2,01 + 2,885 \times 2,125$	=	13,69 qm
KINDERZI: 2	$2,135 \times 2,125 + 3,01 \times 2,01$	=	10,59 qm
GASTZI:	$3,01 \times 3,26$	=	9,81 qm
BAD:	$3,26 \times 1,885$	=	6,15 qm
WC-DUSCHE:	$1,885 \times 1,885$	=	3,55 qm
FLUR U. TREP- PENHAUS:	$2,26 \times (4,26 + 1,26) + (5,375 \times 1,26) - 0,745 \times 0,26$	=	13,36 qm
BALKON:	$10,76 \times \frac{1,76}{4}$ VERNACHLÄSSIGT IM EIGENHEIM	=	4,68 qm
		=	76,07 qm
	./. 3% PUTZ:	=	2,28 qm
		=	73,79 qm

POHL + BLENK
 ARCHITEKTEN
 SCHWEINFURT
 ROSSMARKT 1
 RUF: 2311

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE NACH DIN 283

BAUHERR: HERR RICHARD BAUMÜLLER, FRISEUR - DITTELBRUNN,
 AN DER HOLZGASSE.

BAUPROJEKT: EIGENHEIM

ERDGESCHOSS:

WOHNZIMMER:	$8,26 \times 4,01 + 4,01 \times 3,50 - 0,745 \times 0,87$	=	46,51 qm
KÜCHE:	$4,25 \times 3,26 - 0,745 \times 0,26$	=	13,67 qm
DIELE U. TREPPENHAUS:	$7,00 \times 2,26$	=	15,82 qm
WINDFANG:	$1,51 \times 2,76$	=	4,17 qm
GARDEROBE:	$1,885 \times 2,01$	=	4,15 qm
WC:	$1,20 \times 2,01$	=	2,41 qm

= 86,73 qm

./ 3% PUTZ: = 2,60 qm

WOHNFLÄCHE E.G. = 84,13 qm

WOHNFLÄCHE I. OBERGESCHOSS:

ELTERNZI:	$4,01 \times 4,135 + 0,745 \times 3,14$	=	18,92 qm
KINDERZI: 1	$3,76 \times 2,01 + 2,885 \times 2,125$	=	13,69 qm
KINDERZI: 2	$2,135 \times 2,125 + 3,01 \times 2,01$	=	10,59 qm
GASTZI:	$3,01 \times 3,26$	=	9,81 qm
BAD:	$3,26 \times 1,885$	=	6,15 qm
WC-DUSCHE:	$1,885 \times 1,885$	=	3,55 qm
FLUR U. TREP- PENHAUS:	$2,26 \times (4,26 + 1,26) + (5,375 \times 1,26) - 0,745 \times 0,26$	=	13,36 qm
BALKON:	$10,76 \times \frac{1,76}{4}$ VERNACHLÄSSIGT IM EIGENHEIM	=	4,68 qm

= 76,07 qm

./ 3% PUTZ: = 2,28 qm

= 73,79 qm

Anschrift des Schornsteinfegerbetriebes
Dominik Hofmann
 Im Büttnerstrich 9
 97456 Dittelbrunn - Hambach
 Tel: 09725 / 9083 Mobil: 0173 / 9183345

Kaminkehrermeister Dominik Hofmann
 Im Büttnerstrich 9 - 97456 Dittelbrunn - Hambach

Datum der Arbeitsausführung: 20.09.2024

Überprüfung nach §1 KÜO*
 Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
 Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV
 Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV
 Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV
 Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

Ausfertigung für den Betreiber

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage:
 5 - 38 - 50 / 1-001

97456 Dittelbrunn
 Gebäudeteil: Keller



Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen nach §1 Absatz 1 Satz 3 SchffhwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S.38)

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Viessmann, Vitodens, 12/2000	Leistungsbereich	Nennleistung
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Viessmann, WB 300, 12/2000	Brennerart ohne Gebläse	Leistungsbereich 8 - 18 kW
Feuerstättenart Umlaufwasserheizer	Art der Anlage Heizung m. Brauchwasser C93	Brennstoff Erdgas
Herstellerbescheinigung nach §6 1. BImSchV	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	22 kW

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend):

Verbrennungsluft/Lüftung	✓	Abgasabzug		Abgasleitung	✓
Feuerstätte		an der Strömungssicherung	-	O ₂ - Gehalt im Abgas	3.6 %
Befestigung/Abstände	✓	in Brennerhöhe	✓	unverdünnter CO-Gehalt	5 ppm
äußerer Zustand	✓	an anderer Stelle	✓	O ₂ -Differenz im Ringspalt	0.1 %
Brenner/Heizgasweg	✓	Abgasklappe	-	Lufttemperatur im Ringspalt	29 °C
Flammenbild	✓	Verbindungsstück	-	Druckdifferenz im Ringspalt	-5.0 Pa

Folgende Mängel wurden festgestellt: Es wurden keine Mängel festgestellt.

Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüf. durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
 Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen zu beseitigen.
 Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

Messwerte Ihrer Anlage:

Wärmeträgertemperatur	55 °C	Verbrennungslufttemperatur	29 °C	Abgastemperatur	49 °C
Sauerstoffgehalt im Abgas	3.6 %	Druckdifferenz	5.0 Pa	Abgasverlust	-
Grenzwert für Abgasverlust				0.0 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Das Messergebnis entspreche der Verordnung.				Messunsicherheit	
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspreche nicht der Verordnung, weil der Grenzwert für Abgasverlust überschritten wurde.					

Bemerkungen:

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) MRAV00350661BY10524

20.09.2024 *D. Hofmann*
 Datum Unterschrift des Schornsteinfegers

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

* Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung.

0000 p026/ EBB0163691431_40_112_21 // 226889 11028 15208 2/2