

Smartes Mehrfamilienhaus mit Pool

Hochgartenstr. 3, 84091 Attenhofen OT Walkertshofen
1.125.000,00 € provisionsfrei für den Käufer

Daten

Baujahr:	1992
Wohnfläche:	ca. 300 m ² + Wintergarten ca. 23 m ² (Grundfläche ca. 65 m ²)
Nutzfläche:	Keller 87,58 m ²
Grundstück:	ca. 600,00 m ²
Zimmer:	UG: 2 + Diele + 2x Bad + 2x Küche + 2 Keller EG: 4 + Diele + 2x Bad + 2x Küche OG: 3 + Diele + Bad + Küche + Galerie
Stellplätze:	1 Doppelgarage, 3 Außen-Stellplätze
Ausstattung:	Modere Heizungsanlage mit Wärmepumpe, Pufferspeicher und Solarunterstützung; Teilautomatisierte Steuerung des Gebäudes neuwertige Einbauküche; hochwertige Kunststofffenster; Exklusiver Wintergarten mit mobilen Seitenwänden und Sonnenschutz (Bj. 20XX); durchgehend gepflegte Fliesenböden; vollwertiger Keller incl. ausgebauter Jugendwohnung; riesiger Außenbereich mit hochwertigem Pflanzenbestand; überdachter Pool (Wasserfläche 2,70 m x 7,30 m; Bj. 2006);
Sonstiges:	Von den Eigentümern bewohnt – sehr gepflegt regelmäßig modernisiert (Investition knapp 120.000,00 € in den letzten 10 Jahren)
Frei ab:	Nach Vereinbarung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, Wärmepumpe mit Solarunterstützung, Energiekennwert 41,9 kWh/(m ² *a), Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
Lage:	Attenhofen OT Walkertshofen; im Viereck: Regensburg, Ingolstadt, Landshut, Freising; 10 Min zur A93 über B299

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Als Mehrgenerationenhaus für die große Familie oder auch zur Kapitalanlage mit einer Vermietung von bis zu 5 Wohneinheiten. Eine Kombination aus Gewerbe und Wohnen ist ebenfalls denkbar.

Der Eigentümer ist technisch sehr versiert und hat das gesamte Haus ständig auf dem neuesten Stand gehalten. Rollläden werden nach dem Sonnenstand gesteuert, die Wärmepumpe bekommt ihren Strom von der PV-Anlage, etc. Fortwährend wurde das Haus optimiert und an neue Entwicklungen angepasst. Selbst Neubauten sind technisch häufig nicht auf solch einem hohen Niveau.

Eine Solarthermie unterstützt die Wärmepumpe zusätzlich und als absolutes Highlight wird die im Sommer zu viel produzierte Wärme zum Aufheizen des eigenen Pools genutzt. Hier können Sie also auch noch mit gutem Gewissen im Sommer baden gehen. Das Wasser für den Pool wird aus dem eigenen Ziehbrunnen gefördert. Der Pool ist überdacht und besitzt eine Gegenstromanlage, sodass sie nicht nur im Wasser planschen, sondern auch effektiv etwas für Ihre Gesundheit tun können.

Im unteren Stockwerk befinden sich zwei kleine Wohnungen, die durch den Technikraum, der die umfangreiche und sehr moderne Heizungs- und Wasseranlage beherbergt, voneinander getrennt sind. Durch die Hanglage besitzen beide Tageslicht und separate Eingänge. Zudem sind beide Wohnungen barrierefrei.

Das Erdgeschoss wird gerade vom Eigentümer selbst bewohnt und bietet die größte Fläche. Auch hier ist eine Aufteilung in zwei separate Wohnungen ohne Umbaumaßnahmen möglich.

Im Dachgeschoss hat man die beste Aussicht über das weitläufige Gelände und die Natur in unmittelbarer Umgebung. Hier befindet sich Wohnung Nummer 5, die über eine Wendeltreppe den Zugang zum Dachspitz bietet in dem man problemlos ein kleines Büro fürs Homeoffice einrichten kann. Mit geringem Aufwand könnte man diese Wohnung ebenfalls in zwei kleinere aufteilen, sollte die Kapitalanlage im Vordergrund stehen.

Das Haus besitzt 5 Heizkreise und einzelne Wasserkreise, das jede Zuordnung mit Mietern problemlos abgerechnet werden kann. Geeichte Zähl- und Messeinrichtungen sind vorhanden.

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Es wurde fortlaufend renoviert. Hier erkennt man in jeder Ecke den Vorteil einer vom Eigentümer selbst bewohnten Immobilie.

Das Objekt ist für Allergiker geeignet. Bei der Wahl der Baustoffe wurde Wert auf eine hohe Verträglichkeit gelegt und ausschließlich Naturstoffe verwendet: Porenbeton, Y-TONG, Gips, Silikatfarben, Sollnhofer Platten, Fliesen, etc.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein riesiges Gartenhaus mit gefliestem Boden, welches fast schon als Wohnhaus durchgehen könnte. Der überdachte Pool, sowie die Terrasse mit eigenem Dach und Sonnenschutz sowie mobilen Glaselementen liegen durch Ihre Süd-West-Ausrichtung nahezu den ganzen Tag in der Sonne. Auf der Süd-Ostseite kann auf dem Balkon im Erdgeschoss die Morgen- und Mittagssonne genossen werden.

Die vorhandenen Einbauküchen gehören zum Objekt und können auf Wunsch mit erworben werden. Die Doppelgarage verfügt über automatische Rolltore, die mit einem **Funksender geöffnet werden können.**

Die Fassade wurde, genauso wie das Innere des Hauses regelmäßig gepflegt. Selbst das Dach wurde aufwändig mit Lack versiegelt um eine optisch und technisch einwandfreie Oberfläche für lange Zeit zu gewährleisten.

Das Gebäude ist mit DSL 50.000 ausgestattet. Hier wurde der Premiumanbieter Telekom gewählt, was wiederum das Qualitätsbewusstsein des Eigentümers zeigt.

Alle drei Vollgeschosse verfügen über eine Fußbodenheizung. Die Heizungsanlage wurde mit einem Puffersystem versehen. Solarthermie, PV-Anlage, 2015 ergänzt um ein Speichersystem, und die Wärmepumpe halten die Kosten gering. Es besteht keinerlei Modernisierungsbedarf.

Der Energieausweis zeigt einen hervorragenden Wert von 41,9 kWh/(m²·a). Die hierin als Empfehlung aufgelisteten Energieeinsparmaßnahmen wurden bereits teilweise umgesetzt.

Lage

Waltertshofen gehört zur Gemeinde Attenhofen im Landkreis Kelheim, der weit über seine Grenzen hinaus bekannt ist. Nicht nur der eindrucksvolle Donaudurchbruch mit der Befreiungshalle, sondern auch die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen sorgen dafür, dass die Region jedermann ein Begriff ist.

Das Haus liegt idyllisch ruhig und doch mitten im wirtschaftlich starken Viereck: Ingolstadt – Regensburg – Landshut – Freising. Alle vier Städte sind je nach Verkehrslage in gut 20-30 Minuten erreichbar.

Zentral eingebettet zwischen Audi & BMW Standorten und Produktionsstätten, nebst vielen umliegenden Pkw Zulieferern Dienstleistern, Wolf (ThyssenKrupp), stellt ein Stellenwechsel zwischen namhaften Arbeitgebern kein Problem dar und es bedarf auch nicht einer erneuten Umzugsplanung. Der Standort liegt 8 km von dem Einzugsgebiet des Münchener Verkehrsverbundes entfernt (MVV) und es ist damit schon das Einzugsgebiet zum Münchener Norden und dem Flughafen München, dokumentiert. Schrobenhausen ist wirtschaftlich stark und selbstständig. Damit ist es weniger, als andere Städte der Region auf die "großen drei" Metropolen angewiesen.

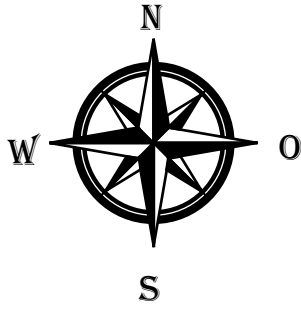
In Attenhofen finden Sie alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Ärzte, Banken, einen Kindergarten sowie Kinderkrippe und eine Grundschule**, u.v.m. Das Stadtzentrum Mainburg, liegt keine 10 Minuten entfernt und hält die ganze Bandbreite der bunten Einkaufswelt bereit. Zudem bieten gemütliche Cafés, Bistros, Eisdielen und Gaststätten das passende Ambiente für Jedermann.

Zahlreiche Kindertagesstätten, von städtischer über freie, bis zur kirchlichen Trägerschaft, hat der Landkreis für Sie im Angebot. **Alle Schularten bis hin zum Gymnasium befinden sich ebenfalls in Mainburg.**

Für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm sorgen die vielen Wander- und Fahrradwege, vielseitige Sportvereine, ein Frei- und Hallenbad, sowie Kulturveranstaltungen, das Kino, die Musikschule, zahlreiche Museen, ein **Golfplatz** u.v.m.

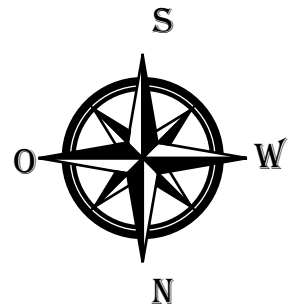
Sonstiges

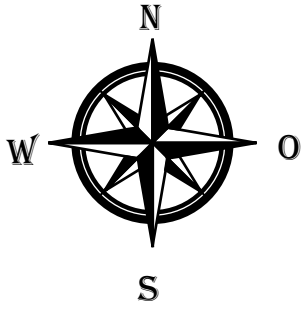
Gerne stelle ich Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie, in Absprache mit den Eigentümern, auch an Sonn- und Feiertagen persönlich vor. Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin. Auf Wunsch stehe ich Ihnen für eine Online-Besichtigung zur Verfügung.



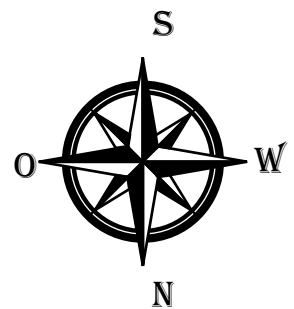
GRUNDRISSSE

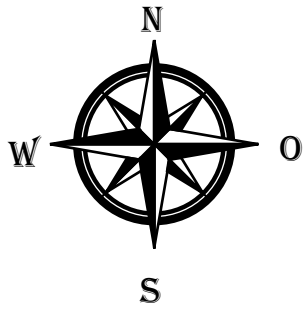
Erdgeschoss





Obergeschoss





Keller

19,29 m²

14,49 m²

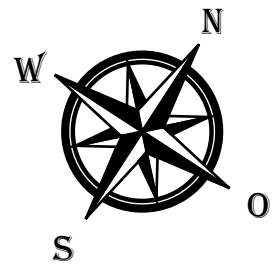
7,80 m²

15,95 m²

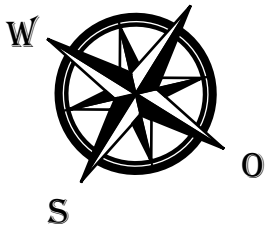
14,54 m²

9,81 m²

5,70 m²



Nutzfläche:
87,58 m²



Erdgeschoss gesamt: 100,63 m²

Grundrisse bemaßt

21,28 m²

16,13 m²

18,40 m²

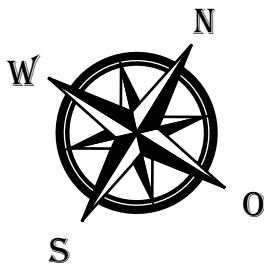
16,30 m²

13,69 m²

14,09 m²

8,67 m²

2,71 m²



Obergeschoss gesamt: 63,58 m²

8,92 m²

11,84 m²

11,58 m²

10,77 m²

10,34 m²

10,13 m²

Außenansicht

Außenansicht 2

Garten

Grillstation / Aussicht Obergeschoss

Küche

Küche / Esszimmer

Wohnzimmer

Büro EG

Wintergarten / Whirlpool

Gäste-WC EG

Diele EG / Galerie OG

Büro OG

Schlafzimmer OG

Bad OG

Keller

Keller

Renovierungen der letzten 10 Jahre

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis: 04.07.2026

 Registriernummer ² BY-2016-000971362

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Hochgartenstraße 3, 84091 Attenhofen		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _v)	412 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Wärmepumpe		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 beigefügt (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

McEnergieausweis McMakler GmbH
 Omed Ruhin
 Torstraße 19
 10119 Berlin

05.07.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

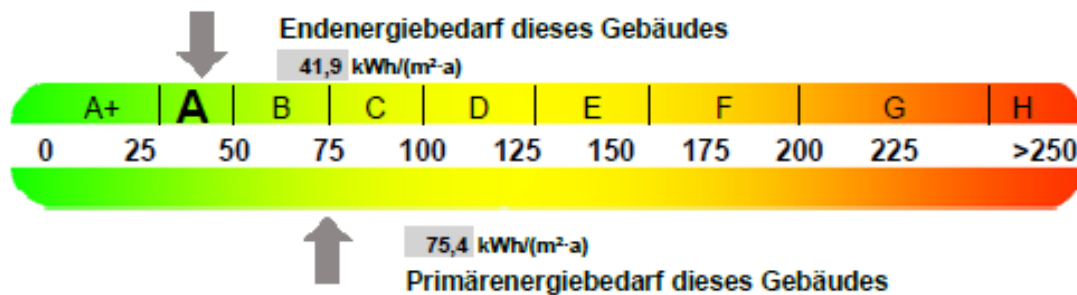
Registriernummer ² BY-2016-000971362

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 29 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

41,9 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Wärmepumpe	0 %
Art: <input type="text"/>	Deckungsanteil: <input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %

Ersatzmaßnahmen ⁶

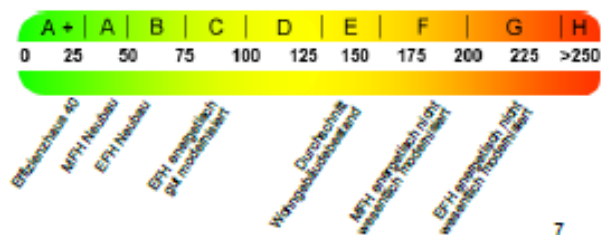
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 39,0 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t': 0,43 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

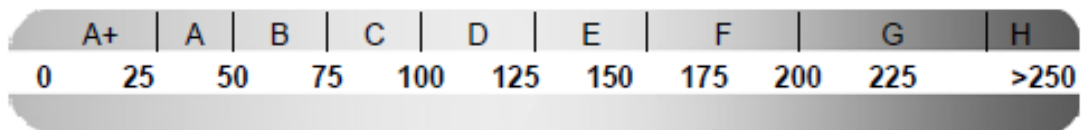
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

 Registriernummer ² BY-2016-000971362

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

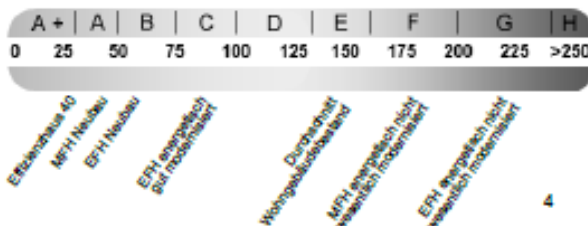

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

 Registriernummer ² BY-2016-000971362
 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung mit Wärmedämm-Verbundsystem(WDVS)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung und einem U-Wert von max. 1,3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Solare Heizungsunterstützung einsetzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Warmwasserbereitung	Solare Unterstützung für die Brauchwassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

 weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Heizstrom 12/13 = 8695 KW 13/14 = 6843 KW 14/15 = 8526 KW Die Nettowohnfläche ist 300 qm

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

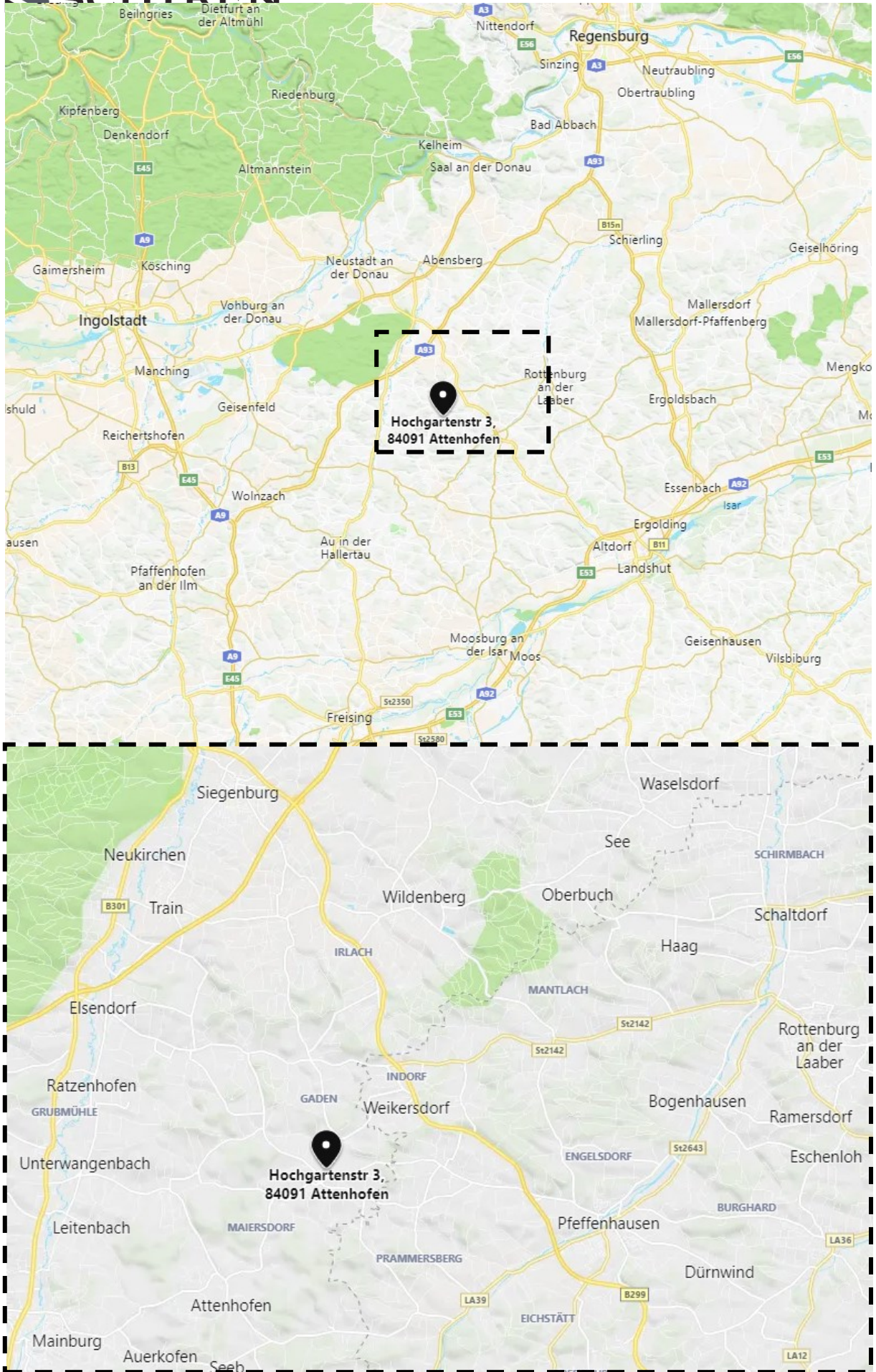
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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





Robin Heil
Immobilienmakler (IHK)
Abgeschlossenes Studium der Wirtschaftswissenschaften

Verkauf / Vermietung von Immobilien
In Kürze auch Vermittlung von Finanzierungen

Exposé - Haftungshinweis:

Da ich Objektangaben nicht selbst ermittele, übernehme ich hierfür keine Haftung. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Das Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Angaben im Exposé, wurden alle mit dem Eigentümer abgestimmt. Für unrichtige Angaben, hafte ich daher nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte, ist nur mit meiner ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig