

Zweifamilienhaus in Kulmbach

**Familienhaus mit Einliegerwohnung!
Beste Aussicht für 3 Generationen!**

JAKOB Immobilien



Objekt-Nr. 0377

Zweifamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Edgar Jakob
Telefon: 09221 8230930

95326 Kulmbach
Bayern

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	912,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	278,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus zum Glücklichsein, in bester Lage!

Generationen-Haus mit viel Platz für die ganze Familie!

Sie benötigen Platz zum Wohnen und Arbeiten? Vielleicht sollen auch noch die Großeltern mit im Haus leben? Oder brauchen Sie Platz für Ihr Homeoffice?

Alles was Sie benötigen, finden Sie hier! Ein Haus, das alle Ihre Wünsche erfüllt.

Im wunderschönen Stadtteil Burghaig steht dieses Haus, in absolut bester Lage. Es sind zwar einige Stufen zu überwinden bis zur Haustür, aber dann werden Sie für die kleine Mühe auch mit einem herrlichen Blick über die Stadt, richtig belohnt.

Dieses Haus ist das ideale Domizil für die ganze Familie!

Schon im Erdgeschoss stehen Ihnen mehr als 130 m² Wohnfläche zur Verfügung:

In drei Schlafräumen, einem Wohn-und Essbereich von mehr als 50 m² und einer, zum Essbereich hin geöffneten Küche, mit einem Platzangebot von ca. 10 m² können Sie Ihre Wohnwünsche verwirklichen. Ein Badezimmer, eine Gästetoilette und eine großzügige Diele vervollkommen diese Etage.

Das Dachgeschoss verfügt noch über weitere 77 m² Wohnfläche und ist als separate Wohnung, zur Vermietung, zur Eigennutzung, oder als Bereich für Ihre Kinder, sehr gut geeignet.

Weitere nahezu 70 m² Wohnfläche stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Der ideale Platz für die Großeltern, die erste Wohnung für das große Kind, oder aber für Büroräume. Dieser Bereich ist für alles sehr gut geeignet.

Eine zusätzliche Eingangstür über die Terrasse ist hier bereits vorhanden, somit kann diese Wohnung vollkommen selbständig und separat genutzt werden. Was sich natürlich auch für Büroräume und Ihre Mitarbeiter anbietet.

Bei allen Wohnungen steht, im Obergeschoss ein Balkon, im Erdgeschoss ein Balkon und eine Terrasse und im Untergeschoss eine weitere Terrasse zur Verfügung. Die jeweilige Ausrichtung ist natürlich nach Süd-Südwest, so dass Sie die wunderbare Aussicht und die Sonne, nahezu den ganzen Tag und bis in die späten Abendstunden hinein, genießen können.

Das gesamte Haus wurde natürlich im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert, ältere Bodenbeläge durch neue moderne Laminatböden ersetzt. Das Badezimmer in der Hauptwohnung wurde vor einiger Zeit vollständig erneuert, im Untergeschoss wurde umgebaut und bereits Vorrichtungen für eine Sauna installiert.

Die ursprüngliche Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt und die Öltanks wurden entsorgt. Der dadurch gewonnene Raum wird jetzt als Schrankzimmer für Sommer/Winterbekleidung genutzt.

Das Grundstück ist im unteren Bereich eingeebnet und pflegeleicht angelegt. Im Bereich über dem Haupteingang wurden mit Pflanzringen und Betonsteinen zwei Stützmauern errichtet, um das ansteigende Gelände zu befestigen.

Ein Gartenhaus und eine Doppelgarage machen dieses wunderbare Anwesen komplett.

Ausstattung

Großes Wohnhaus in Holzständerbauweise errichtet (Beierschoder Fertighaus)

Dachgeschoss vollständig ausgebaut

Insgesamt 3 Wohnungen

4- Zimmer - Hauptwohnung im EG mit ca. 133 m²

3-Zimmer - Wohnung im DG mit ca. 77 m²

2-Zimmer - Wohnung im UG mit separater Zugangsmöglichkeit

Balkon und Terrasse an der EG-Wohnung

Balkon an der OG-Wohnung

Terrasse an der UG-Wohnung - separate Wohnungseingangstür

Gas-Zentralheizung - teilweise Fußbodenheizung in den einzelnen Wohnungen

3 Badezimmer - teilweise mit Wanne und Dusche - raumhoch gefliest

Gäste WC in der Hauptwohnung

Holzfenster mit Iso-Verglasung

Bodenbeläge - Laminat, Fliesenbeläge oder Teppichboden

Kellerräume gefliest

separater Kellereingang

pflegeleicht angelegter Garten

Gartenhaus

Doppelgarage

3 weitere PKW-Stellplätze im Freien

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Für weitere Auskünfte und einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Rufen Sie an! Telefon: 09221 8230930 oder 0170 854 3333

oder schreiben Sie uns eine Email an: edgar.jakob@jakobimmo.de

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: www.jakobimmo.de

Besuchen Sie uns auch auf: www.facebook.com/JakobImmo

Wir beraten Sie auch gerne in unseren Büroräumen, Buchbindergasse 6, in 95326 Kulmbach.

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin!

Lage

Kulmbach ist eine Große Kreisstadt im oberfränkischen Landkreis Kulmbach und der Sitz des Landratsamtes.

Sie liegt direkt am Main, etwa 20 km nördlich von Bayreuth. Die Einwohnerzahl beträgt derzeit ca. 26.000.

Die Stadt ist bekannt durch die ansässigen Brauereien als „heimliche“ Hauptstadt des Bieres, den Campus Kulmbach - der 7. Fakultät der Universität Bayreuth - die Teil der Bayerischen High-Tech Agenda ist.

Weitere herausragende Merkmale sind die Plassenburg mit - unter anderem - dem Deutschen Zinnfigurenmuseum, der größten Zinnfigurensammlung der Welt, und nicht zu vergessen, unsere, in Kulmbach produzierte Bratwurst.

Das hier beschriebene Wohnhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Burghaig, ca. 4 km von der Innenstadt entfernt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen finden Sie in der Stadt Kulmbach. Kulmbach verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz und in den Abendstunden können Sie den "Kulmbus" in Anspruch nehmen.

Die Grundschule und der Kindergarten sind fußläufig, in wenigen Minuten, zu erreichen. Hauptschule, zwei Gymnasien und sonstige weiterführende Schulen, werden mit dem Stadtbus angefahren. Das Klinikum liegt in einer Entfernung von ca. 3 km. Die Autobahnauffahrt zur A 70 und damit auch der Zubringer zur A 9 ist ca. 8 km entfernt. Damit ist die schnelle Verkehrsführung in alle 4 Himmelsrichtungen vorhanden.

Das Naherholungsgebiet „Mainaue“ und damit auch der Zusammenfluss des Roten und Weißen Mains, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Infrastruktur:

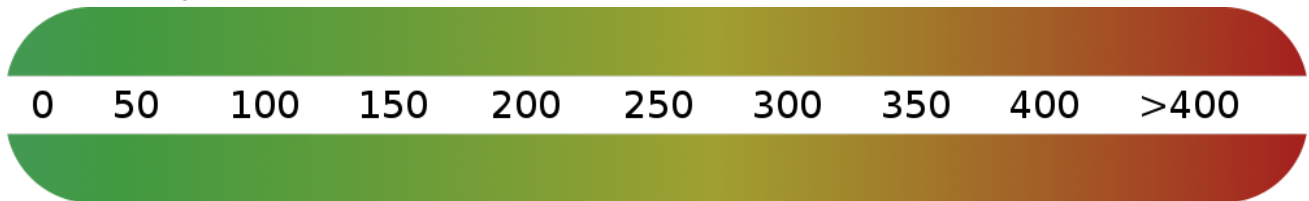
Grundschule, Realschule, Gymnasium

Courtage

3,57 % einschließlich ges. MwSt. vom Käufer zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	71,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



EG Gästetoilette



DG Bad



EG Eingangsflur

Exposé - Galerie



UG Wohnungsflur



360 Grad Rundgang



EG Diele

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnen-Essen



EG Wohnen-Essen 5

Exposé - Galerie



EG Wohnen-Essen 6



EG Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



EG Terrassenblick



EG Aussicht

Exposé - Galerie



EG Aussicht



EG Schlafen 3 (2)

Exposé - Galerie



EG Schlafen Bild



EG Kind

Exposé - Galerie



EG Kind



DG Arbeiten

Exposé - Galerie



DG Schlafen



DG Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



DG Wohnen-Essen



UG Wohnungsflur

Exposé - Galerie



UG Wohnungsflur 4



UG Küche 2

Exposé - Galerie



UG Küche



UG Bad 3

Exposé - Galerie



UG Bad



UG Wohnen-Essen 3

Exposé - Galerie



UG Wohnen-Essen



UG Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



UG Wohnen-Essen



UG Schlafen

Exposé - Galerie



Aussicht



Ansicht UG-Terrasse zum Garten

Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Exposé - Grundrisse



UG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis neu


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 30.11.2032 Ausweis ID 12329440 Registriernummer BY-2022-004330795

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus			
Adresse	Lindenstrasse 5, 95326 Kulmbach			
Gebäudeteil	Gesamtgebäude			
Baujahr Gebäude ³	1980			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993			
Anzahl Wohnungen	3			
Gebäudenutzfläche (A _N)	374 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas L			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:		
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom		
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
	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 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

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:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

30.11.2022

Ausstellungsdatum

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

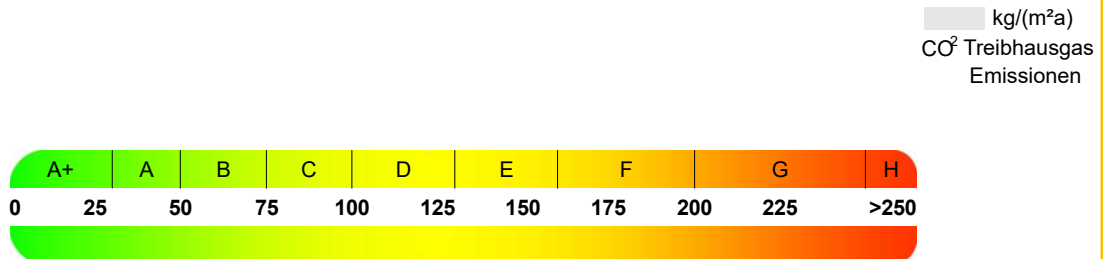
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

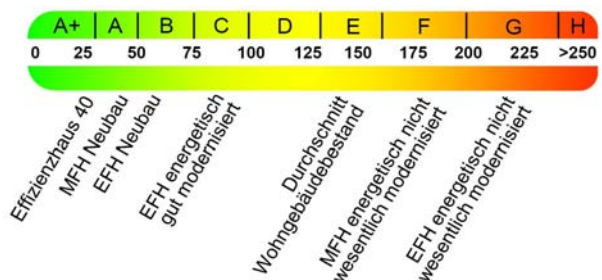
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



7

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BY-2022-004330795

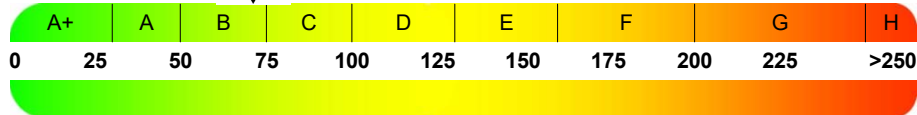
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

71 kWh/(m²a)

17 kg/(m²a)
CO² Treibhausgas
Emissionen



Primärenergieverbrauch

78 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

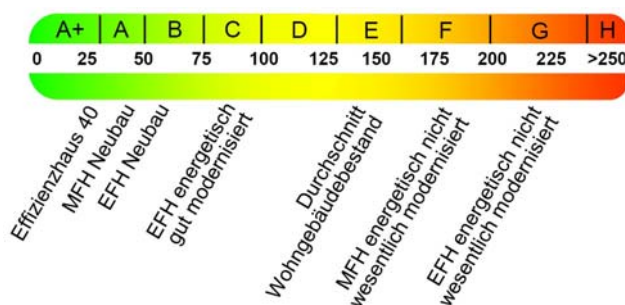
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

71 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
12.2018	11.2019	Erdgas L	1.1,	36284	6531.12	29752.88	1.04
12.2019	11.2020	Erdgas L	1.1,	69035	12426.3	56608.7	1.07
12.2020	11.2021	Erdgas L	1.1,	61415	11054.7	50360.3	1.06

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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 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 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BY-2022-004330795

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	Anlagentechnik	Heizungsrohre und Warmwasserrohre dämmen				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

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 8. August 2020

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 § 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises