

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und großem Garten in ruhiger und beliebter Wohnlage

Objekt: 2025-10 • 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
830.000,00 €





BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

Daten

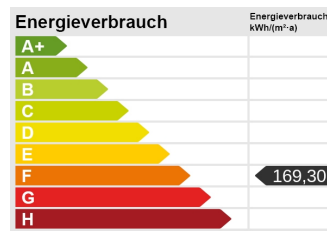
ImmoNr	2025-10
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	1
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	Ja
Bauweise	Massiv
Wohnfläche	ca. 200 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 653 m ²
Anzahl sep. WC	1
PLZ	85276
Ort	Pfaffenhofen a.d. Ilm
Kaufpreis	830.000,00 €
Außen-Provision	1,79
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	169,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.06.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1978
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	F

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Beschreibung

Die Immobilie ist reserviert und der Kaufvertrag ist in Vorbereitung.

Gerne kann bei BLACKHOUSE Immobilien ein Suchauftrag mit Wunsch-Kriterien kostenlos gestellt werden. Wir melden uns unaufgefordert, wenn wieder etwas Passendes im Angebot ist!

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Lage in einem der besten Wohngebiete von Pfaffenhofen a.d. Ilm.

- sofort frei! -

- + großzügiges ebenes Grundstück
- + 6 Zimmer mit knapp 190 qm Wohnfläche
- + voll unterkellert, viel Stauraum (+ ca.135 qm Nutzfläche, sogar teilweise beheizbar)
- + Südausrichtung Küche/Esszimmer/Wohnzimmer
- + Galerie
- + 2 voll ausgestattete Bäder
- + zusätzlich separates WC
- + Terrasse nach Süd und West (beide überdacht)
- + überdachter Eingangsbereich
- + grosser Westbalkon (überdacht), begehbar von Zimmer Kind1+2
- + moderne Raumaufteilung
- + große Einzelgarage mit Schuppen für Gartengeräte

Lage

- + Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt ca. 50 km nördlich von München und ca. 30 km südlich von Ingolstadt.
- + A 9 ca. 8 km
- + nächste Haltestelle kostenloser Stadtbuss ca. 50 m
- + Bahnhof ca. 3 km, zu den Hauptverkehrszeiten verkehren ca. alle 30 Minuten Züge Richtung M und IN
- + Schulen (Grundschule, Realschule, Mittelschule und Gymnasium alle im Umkreis von 800m - 2km)
- + Kindergarten "Burzlbaam" mit Krippengruppen 100 m
- + Einkaufsmöglichkeiten (mehrere Supermärkte, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt etc.) im Umkreis von 1 km
- + Gastronomie, Kaufhaus, Modengeschäfte, Friseure, verschiedene Ärzte, Bücherei etc. am

BLACKHOUSE-Immobilien

Hauptplatz Pfaffenhofen ca. 2,5 km

+ Ilmtalklinik mit vielen Fachabteilungen ca. 2 km

Ausstattung Beschreibung

+ das Haus ist baujahrtypisch ausgestattet, das hochwertige Eichenstäbchenparkett im Wohn- und Esszimmer ist in sehr gutem Zustand

+ geweißelt

+ die Fliesen (sowohl Bäder als auch Fussboden in Diele) sind in sehr gutem Zustand und müssten nur ausgetauscht werden, wenn ein moderneres Design gewünscht wird

+ Fussbodenheizung in Küche, Flur, Galerie, beide Bäder

+ überdurchschnittlich viele Steckdosen in Küche und Wohnräumen

+ Kachelofen im Esszimmer mit Betriebserlaubnis durch Kaminkehrer

+ für Gourmets: Gasanschluss für Gasherd in der Küche

+ offener Kamin im Aussenbereich (Terrasse vor Küche)

+ Starkstromanschluss in einem Kellerraum

+ viel Stauraum im Keller

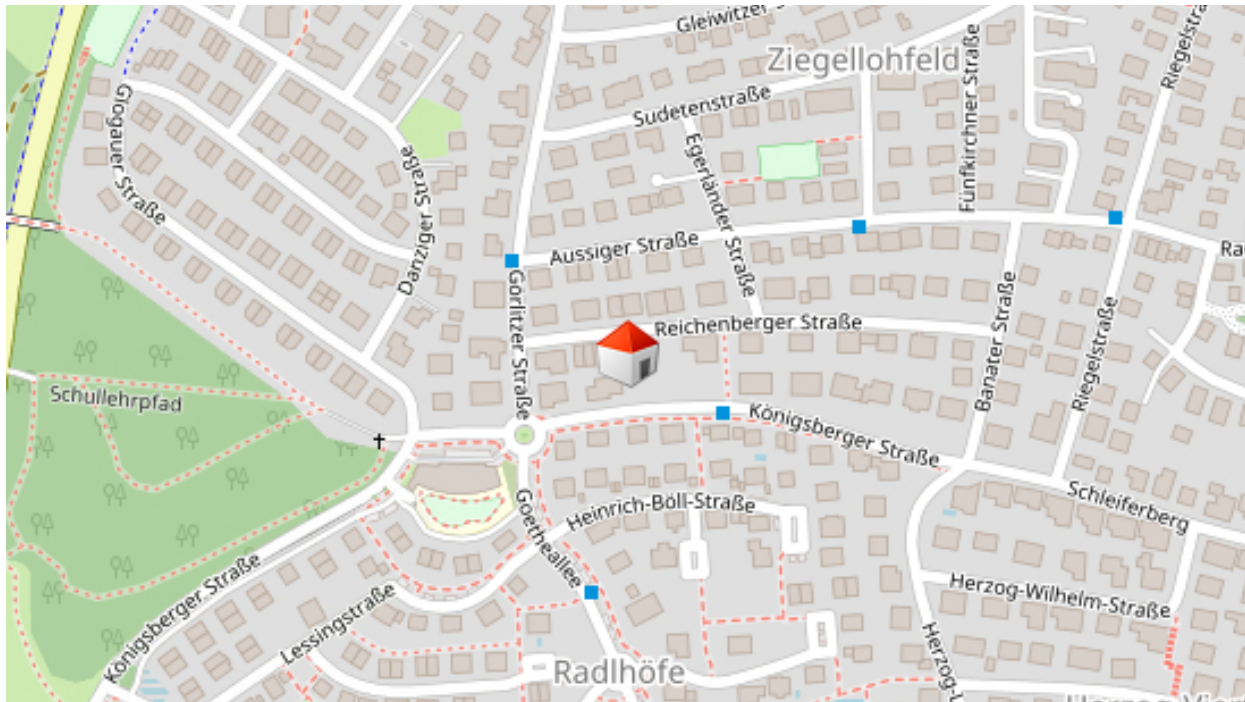
+ Gasheizung 2013 neu

Sonstige Angaben

Nach dem 2020 in Kraft getretenen und 2024 überarbeiteten Gebäudeenergiegesetz sind für den Käufer ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Was im Einzelnen zutrifft ist vom Käufer über eine fachkundige Stelle, z.B. einen Energieberater, zu erfragen.

Gerne können Sie eine Besichtigung vereinbaren, rufen Sie einfach an unter 08441/8597954 oder 0173/8294588 und vereinbaren einen Termin.

Impressionen



Lageplan



Aussenansicht N

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Diele Galerie



Wohnzimmer Richtung Fenster



Essen



Küche



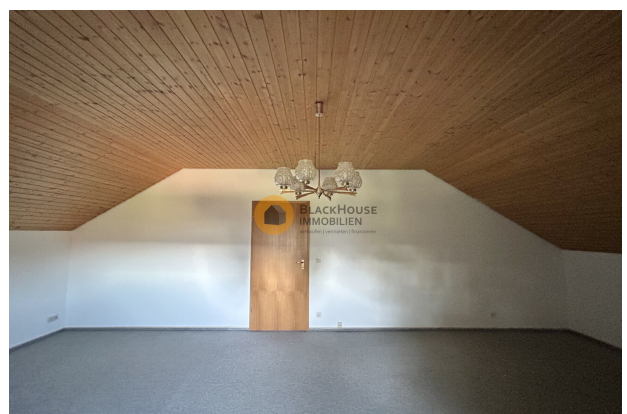
Terrasse offener Kamin



Aussenansicht SO



Wohnzimmer Richtung Raum



Schlafen



Kind1



Kind 2



Garage



Bad DG



Bad EG



Aussenansicht W



Heizung

Anlage überprüft
auf
- Umweltschutz
- Energieeinsparung
durch:
Maximilian Vikari
Kaminkehrmeisterbetrieb
Florian-Weber-Straße 16
92360 Mühlhausen
Telefon: 0 91 85 / 9 23 77 05
Mobil: 01 70 / 2 95 81 34
E-Mail: maximilian.vikari@gmx.de




aktuelle Wartung



Garage Gartengeräte

Grundriss



46617_743853_1963874_2025-10_Grundriss_Erdgeschoss_jpg_Erdgeschoss_1900_2300_jpg.jpg



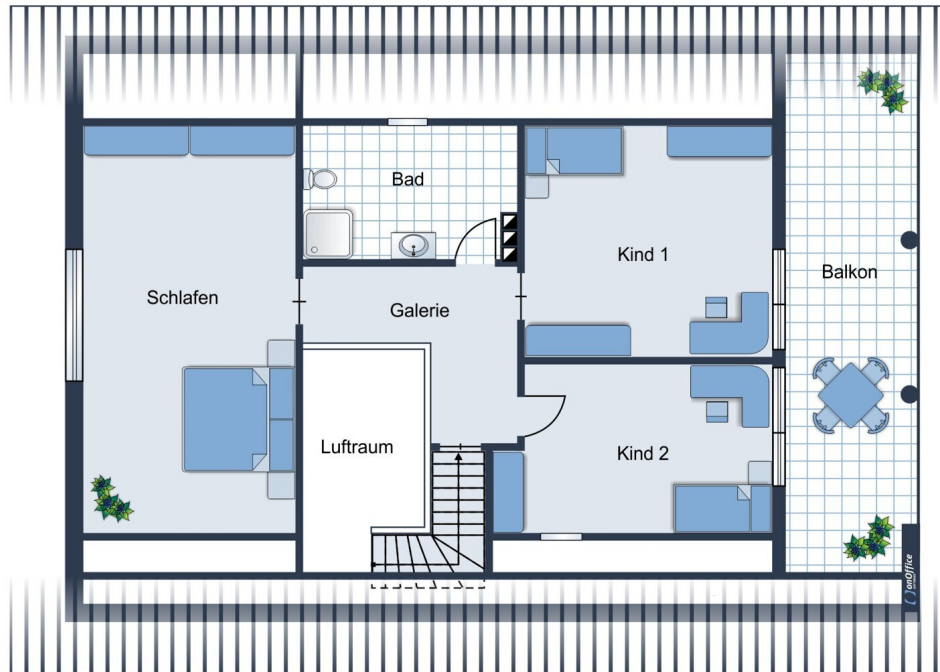
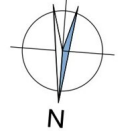
**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

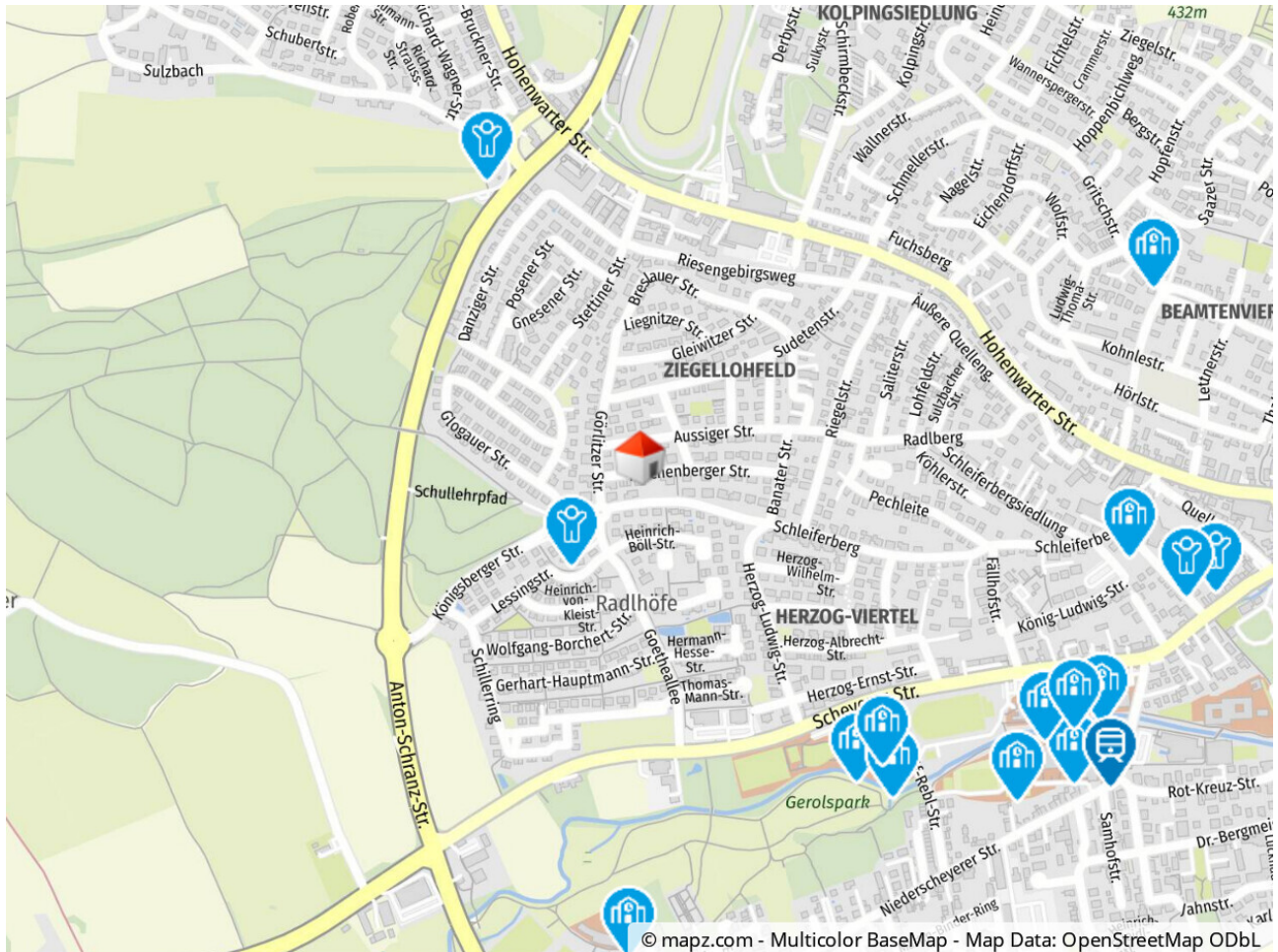


46617_743849_1963867_2025-10_Grundriss_Dachgeschoss_jpg_Dachgeschoss_1900_2300_jpg.jpg



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 01.06.2035

Registriernummer: BY-2025-005771713

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm	
Gebäudedetail ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2013	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _W)	209,3 m ² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Stückholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☒ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Thomas & Maximilian Vikari GbR
Energieberater / Kaminkehrermeisterbetrieb
Florian-Weber-Straße 16
92360 Mühlhausen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 02.06.2025

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

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder Klimaanlage | Lüftung und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

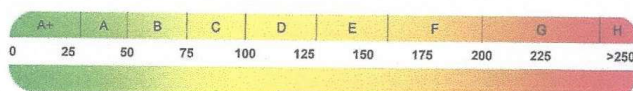
BY-2025-005771713

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ 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 Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - ☐ 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 Wärmebereitstellung	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁶
Summe ⁵			%

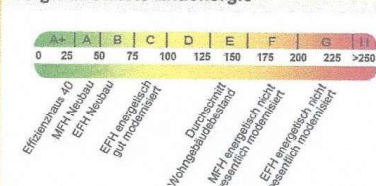
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁴

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

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 worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergie...



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

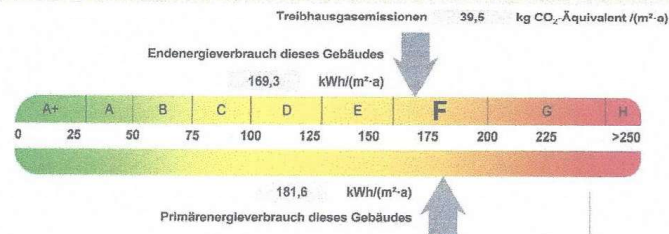
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005771713

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

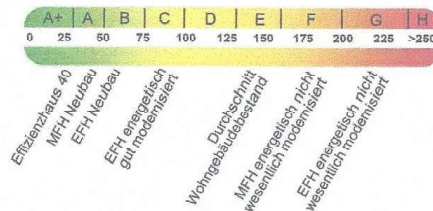
169,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.07.2018		27.12.2022	Erdgas E	1,10	148912	22286	126626	1,04
01.07.2018		27.12.2022	Stückholz	0,20	4652	—	4652	1,04

☐ weitere Einträge in Anlage

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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{w}) 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



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-005771713

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	Wärmeerzeugung	Holzpelletheizung mit solarer Unterstützung (derzeit sehr gute Fördermöglichkeiten)	☐	☒		
2	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	☐	☒		

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

Thomas & Maximilian Vikari GbR, Energieberater / Kaminkehrermeisterbetrieb
Florian-Weber-Straße 10, 92360 Mühlhausen

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 16. Oktober 2023

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 sogenannte „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

Angabe 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

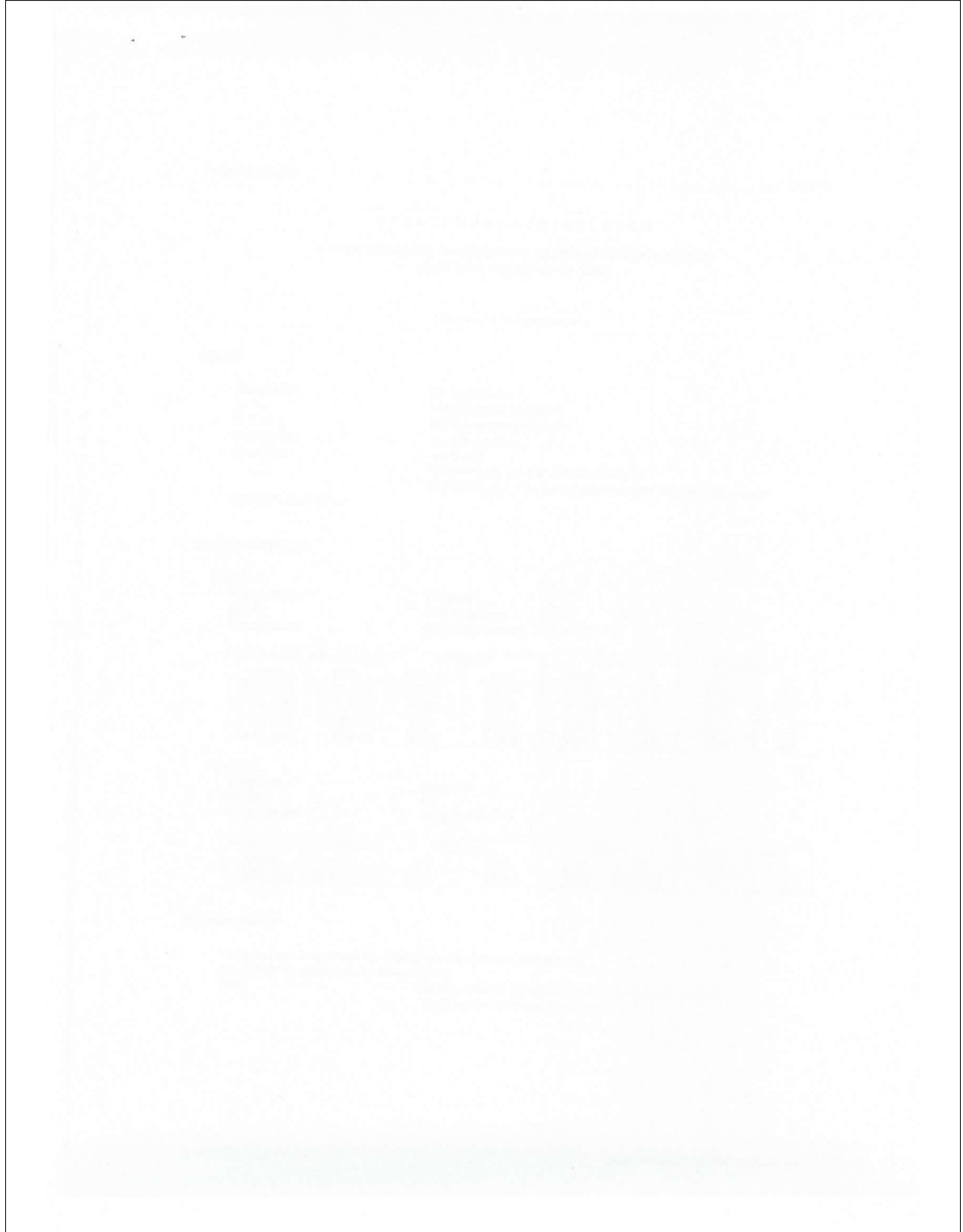
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises





Berechnungsunterlagen

Seite -2-

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

System 1:	
Abrechnungszeitraum:	01.07.2018 - 27.12.2022
Kennwert:	164,1 kWh/(m² a)
System 2:	
Abrechnungszeitraum:	01.07.2018 - 27.12.2022
Kennwert:	5,2 kWh/(m² a)
Gesamtes Gebäude:	
Abrechnungszeitraum:	01.07.2018 - 27.12.2022
Kennwert:	169,3 kWh/(m² a)



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Christina Jacobs
BLACKHOUSE-Immobilien
Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Telefon: +49 8441 859 79 54

E-Mail: info@blackhouse-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de