

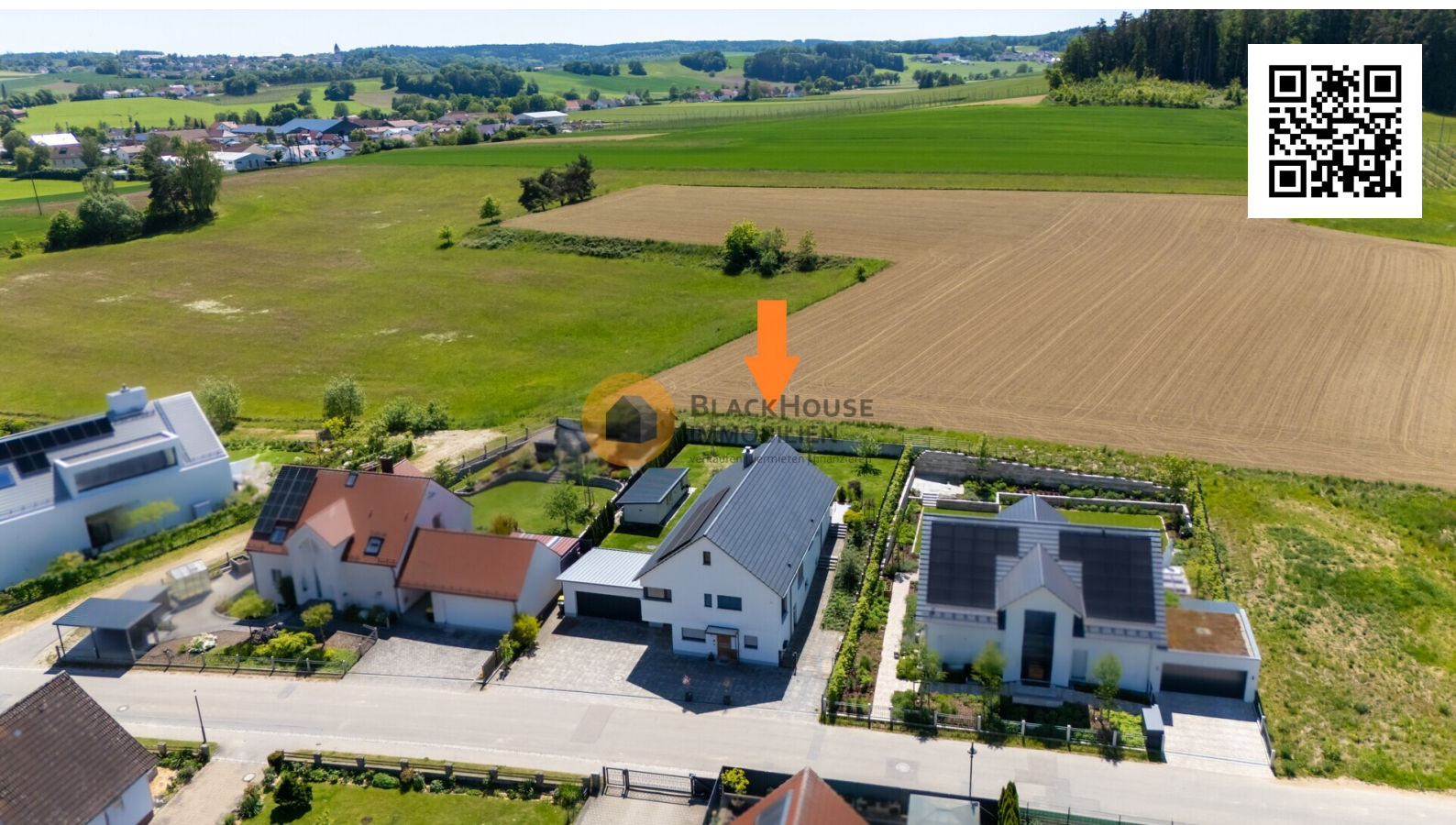


**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

High-End Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: zum Flughafen MUC nur 39km

Objekt: 2025-28 • 85298 Mitterscheyern



BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

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

Daten

ImmoNr	2025-28
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Barrierefreies Duschbad
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	2
Küche	Einbauküche
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Gäste WC	Ja
Klimatisiert	Ja
Wohnfläche	ca. 227 m ²
Nutzfläche	ca. 48 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 939 m ²
Anzahl sep. WC	1
PLZ	85298
Ort	Mitterscheyern
Außen-Provision	keine Käuferprovision
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	6,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	20.12.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Umweltwärme

BLACKHOUSE-Immobilien



Energieeffizienzklasse

A+

Beschreibung

Der beigefügte virtuelle Rundgang zeigt:

Das Haus wurde individuell geplant und auf den ersten Blick fällt die elegante und edle Bauweise und Gestaltung auf, welche sich im Baukörper und dem gesamten Innenausbau wie ein roter Faden durchzieht. Alles ist stimmig, harmonisch, logisch aufgebaut, durchdacht und strukturiert.

Die Fakten:

- + Bezugsfertig & fast neu (Bj. 2018): das absolut neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (eigener Eingang) bietet ein unvergleichliches exklusives und luxuriöses Wohngefühl.
- + Privatsphäre: uneinsehbarer grosser Gartenbereich
- + Aussicht: weitläufiger Ausblick Richtung Westen zum Wald
- + Naturnähe: Wald ca. 100 m entfernt
- + Grosszügiges Raumangebot:
 - * auf 2 Etagen stehen insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche im Innenbereich, sowie weitere 26,73 m² anrechenbare Fläche der Terrasse zur Verfügung
 - * ca. 3,40 Meter hohe Räume in Küche, Essen, Wohnen, Schlafen
 - * ca. 40 m² Küche-Essen Bereich
 - * ca. 30 m² Wohnbereich

Kaufpreis: bitte Anfrage

Lage

Makrolage:

Das Haus liegt ca. 54 km nördlich der Münchener Innenstadt und ca. 39 km vom Flughafen MUC und ist über die A9-Autobahnzufahrt in ca. 8 km Entfernung infrastrukturell bestens angebunden.

Die Adresse ist im besten Ortsteil von Scheyern, Mitterscheyern, einer Gemeinde im oberbayrischen Landkreis Pfaffenhofen. Der Ort Scheyern ist vor allem durch sein Benediktinerkloster bekannt, welches ursprünglich eine Burg der Wittelsbacher war.

Die nächstgelegenen Grossstädte sind

- München ca. 54 km

BLACKHOUSE-Immobilien

- Ingolstadt: ca. 34 km
- Augsburg: ca. 58 km

Mikrolage:

Ortsrandlage mit Blick zum nahegelegenen Wald in ruhigem Wohnviertel, überwiegend freistehende Einfamilienhäuser.

Mit rund 5.000 Einwohnern hat die Gemeinde Scheyern Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnärzte, Friseur, Kinderkrippen und -gärten, Grundschule, Mittelschule, FOS und BOS und zahlreiche Vereine, sowie rund ums Kloster einen gemütlichen Biergarten, eine eigene Brauerei, sowie weitläufige Forste, Spazier- und Radwege.

Nur ca. 3,5 km entfernt ist Pfaffenhofen a.d. Ilm, eine Kreisstadt und grösste Stadt des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt wurde 2011 als weltweit lebenswerteste Kleinstadt mit dem renommierten LivCom-Award in Gold ausgezeichnet. Die Auszeichnung steht für Lebensqualität, Nachhaltigkeit, Umweltmanagement und Bürgerbeteiligung.

Hier ist ein Bahnhof, der im ca. 30-Min.-Takt das Pendeln nach München oder Ingolstadt komfortabel macht.

München und Ingolstadt verfügen über ICE-Haltestellen.

In Pfaffenhofen a.d. Ilm sind weitere Kinderkrippen und -gärten, mehrere Grundschulen (darunter eine staatl. anerkannte Montessori-Grundschule), eine Realschule und ein Gymnasium, sowie ein Förderzentrum.

Eine Auswahl möglicher Freizeitaktivitäten:

- Kletterzentrum
- Freibad und Hallenbad
- Fitnessstudios
- 25.000 m² Bürgerpark mit 6 m hohem Hopfenturm
- Eisstadion....
- Tennis
- zahlreiche Vereine

Ausstattung Beschreibung

- + KFW 40+: extrem niedrige Energiekosten
- + PV-Anlage 6,3 kW, Batteriespeicher 6,3 kW
- + Smart-Home App-gesteuert
- + kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (für Allergiker wichtig)
- + Wärmepumpe von Stiebel Eltron
- + High-End Küche vom regionalen Küchenstudio Breitsameter, 2. Küche in der Einliegerwohnung (z.B. für Au-Pair, Pflegekraft, Kind, Besuch oder zur Vermietung)
- + High-End Badezimmer
- + Schlafzimmer mit Klimaanlage, Ankleide/begehbarem Kleiderschrank und direktem Zugang zum Masterbad
- + überall (bis auf Technikräume) Fussbodenheizung
- + Bodenbeläge slowakische Eiche und grossformatige Designfliesen
- + Eichtüren mit Horizontal-Maserung und verdecktem Türband
- + LED-Spots
- + Holz-Alu-Fenster 3-fach-Wärmeschutz-Verglasung
- + elektrische Raffstores, der gesamte Schlafbereich kann durch Rollläden komplett abgedunkelt werden
- + Kaminofen
- + barrierefreier Eingangsbereich und behindertengerechte Wohnmöglichkeit unten
- + riesige Doppelgarage mit el. Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- + zusätzlicher Stauraum im Gartenhaus ca. 25 m² (individuelle Anfertigung durch Schreiner)
- + professionelle Gartenplanung und -gestaltung

...und natürlich ist dieses Haus durch eine Alarmanlage gesichert!

Sonstige Angaben

Arbeit - Bildung - Freizeit - Kultur

Mit rund 5.000 Einwohnern hat die Gemeinde Scheyern Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnärzte, Friseur, Kinderkrippen und -gärten, Grundschule, Mittelschule, FOS und BOS und zahlreiche Vereine, sowie rund ums Kloster einen gemütlichen Biergarten, eine eigene Brauerei, sowie weitläufige Forste, Spazier- und Radwege.

Das nahegelegene Pfaffenhofen a.d. Ilm (ca. 3,5 km entfernt) ist eine Kreisstadt und grösste Stadt des gleichnamigen Landkreises.

BLACKHOUSE-Immobilien

Hier ist ein Bahnhof, der im ca. 30-Min.-Takt das Pendeln nach München oder Ingolstadt komfortabel macht.

München und Ingolstadt verfügen über ICE-Haltestellen.

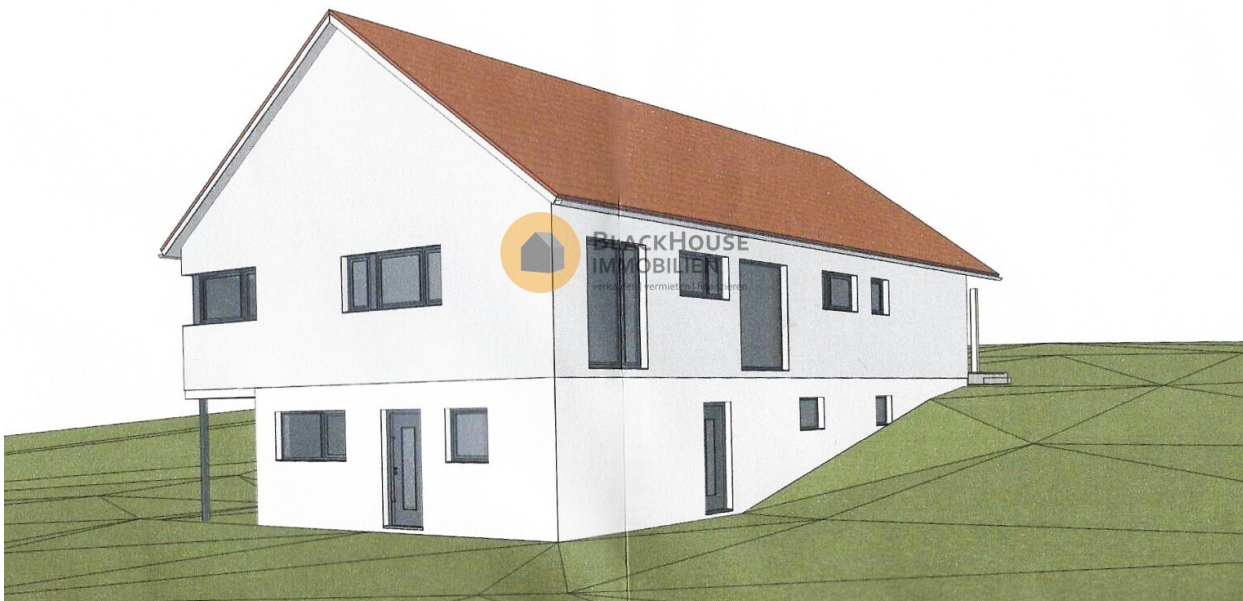
In Pfaffenhofen a.d.Ilm sind weitere Kinderkrippen und -gärten, mehrere Grundschulen (darunter eine staatl. anerkannte Montessori-Grundschule), eine Realschule und ein Gymnasium, sowie ein Förderzentrum.

Eine Auswahl möglicher Freizeitaktivitäten:

- Kletterzentrum
- Freibad und Hallenbad
- Fitnessstudios
- Tennisplätze
- Kampfsportclubs
- 25.000 m² Bürgerpark mit 6 m hohem Hopfenturm
- Eisstadion....

Pfaffenhofen a.d. Ilm bietet allen Kulturinteressierten eine grosse Bandbreite an verschiedensten Veranstaltungen. Ob die regelmässig stattfindenden Rathaus-Konzerte, Ausstellungen oder Theateraufführungen: In Pfaffenhofen ist für jeden etwas dabei!

Impressionen



Plan Ansicht Nord



Realisierung

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

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



Ansicht Süd



Grundstück mit Haus

BLACKHOUSE-Immobilien

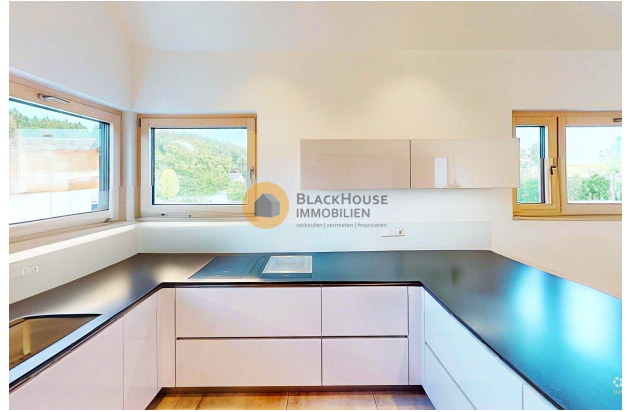
Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

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



Terrasse



Küche mit Fenstern



Wohnen



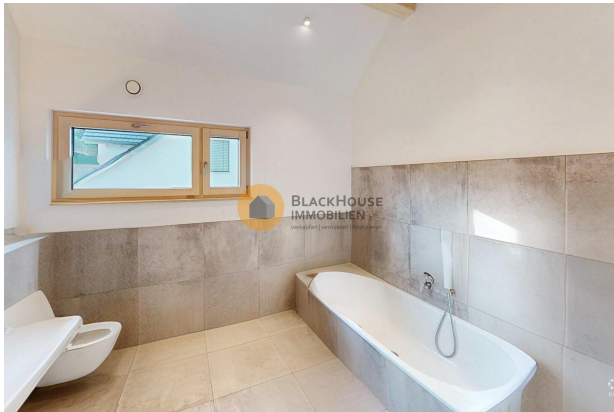
Wohnen mit Kaminofen



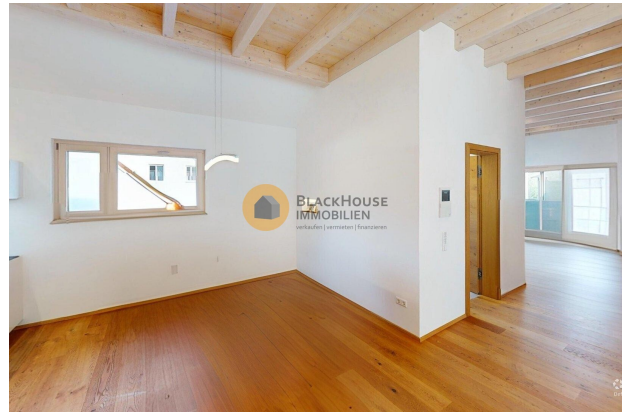
Wohnen mit Blick aus Fenster



Küche mit Speis



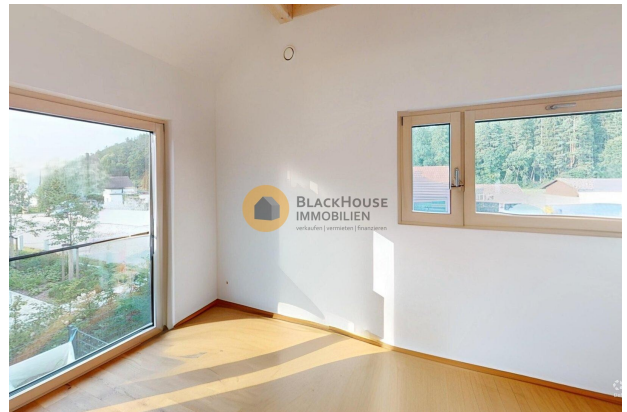
Masterbad



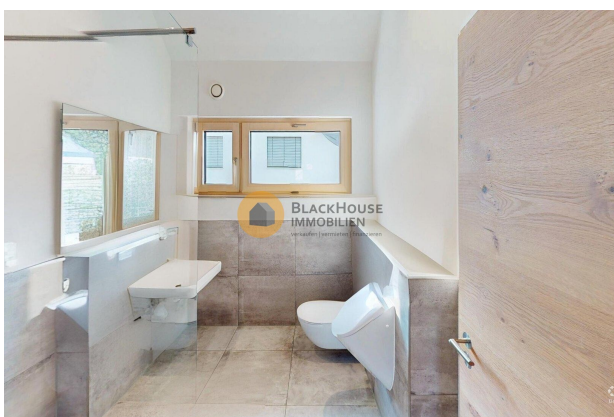
Essen



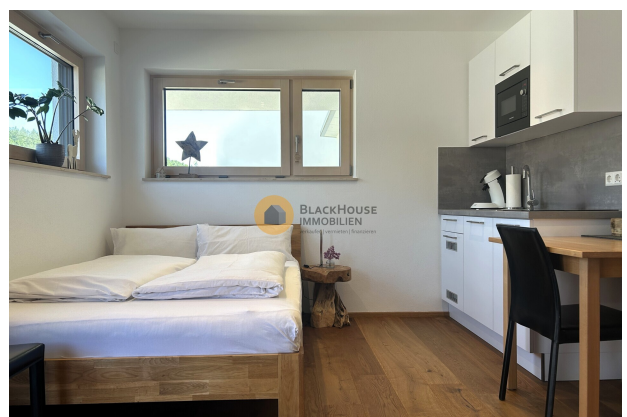
Schlafen mit Zugang Terrasse



Büro



Gäste WC



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung Bad



Garage



Zufahrt



Gartenhäuschen



Ansicht Nordost



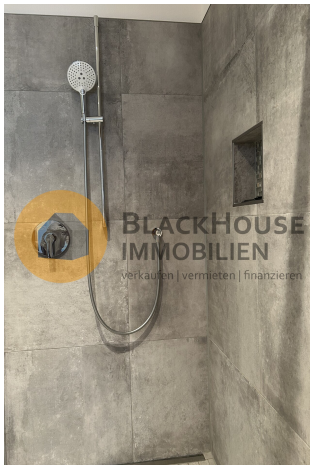
Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Süd



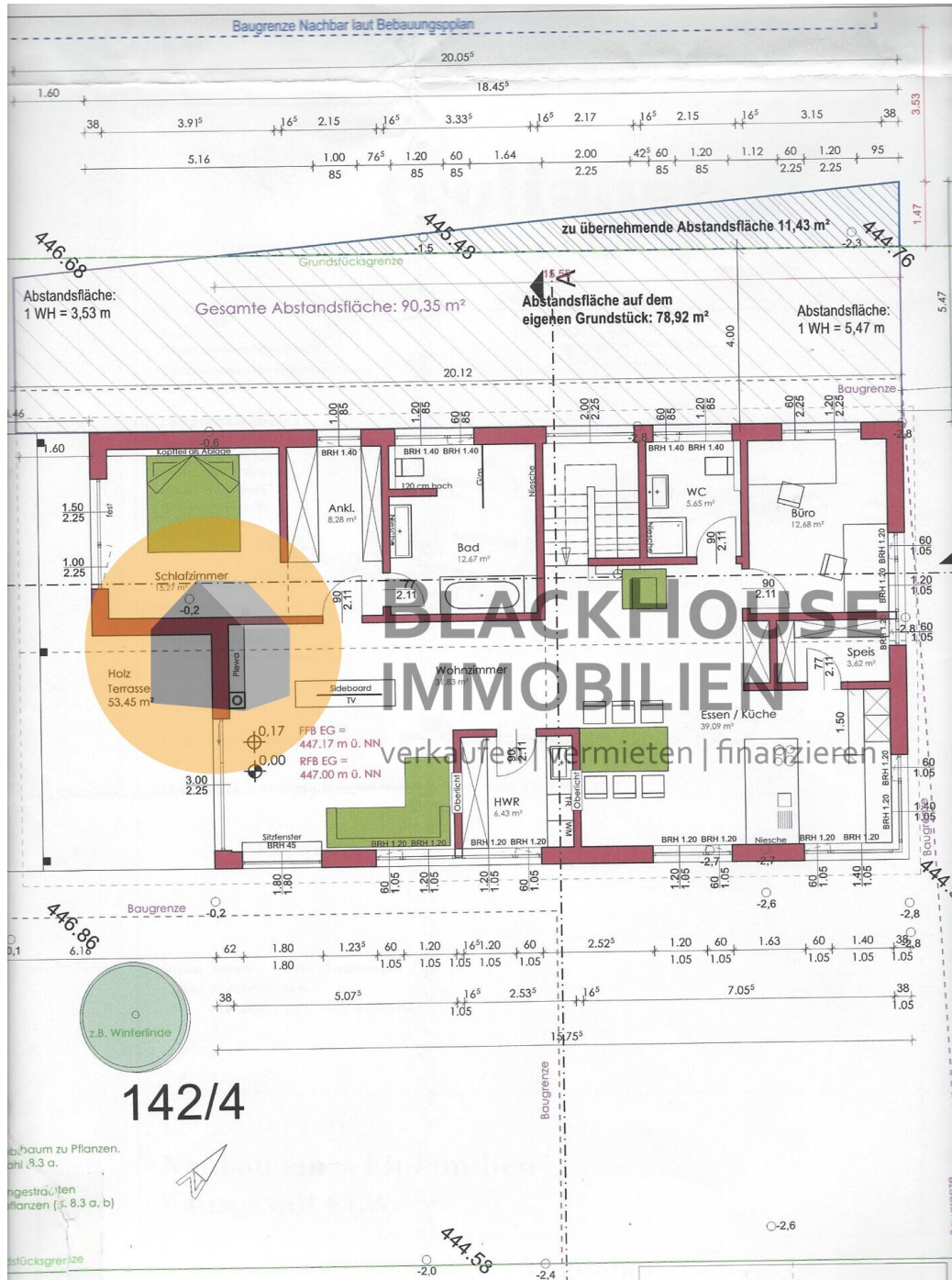
Einliegerwohnung Dusche



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

Grundriss



Grundriss Ebene 1

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

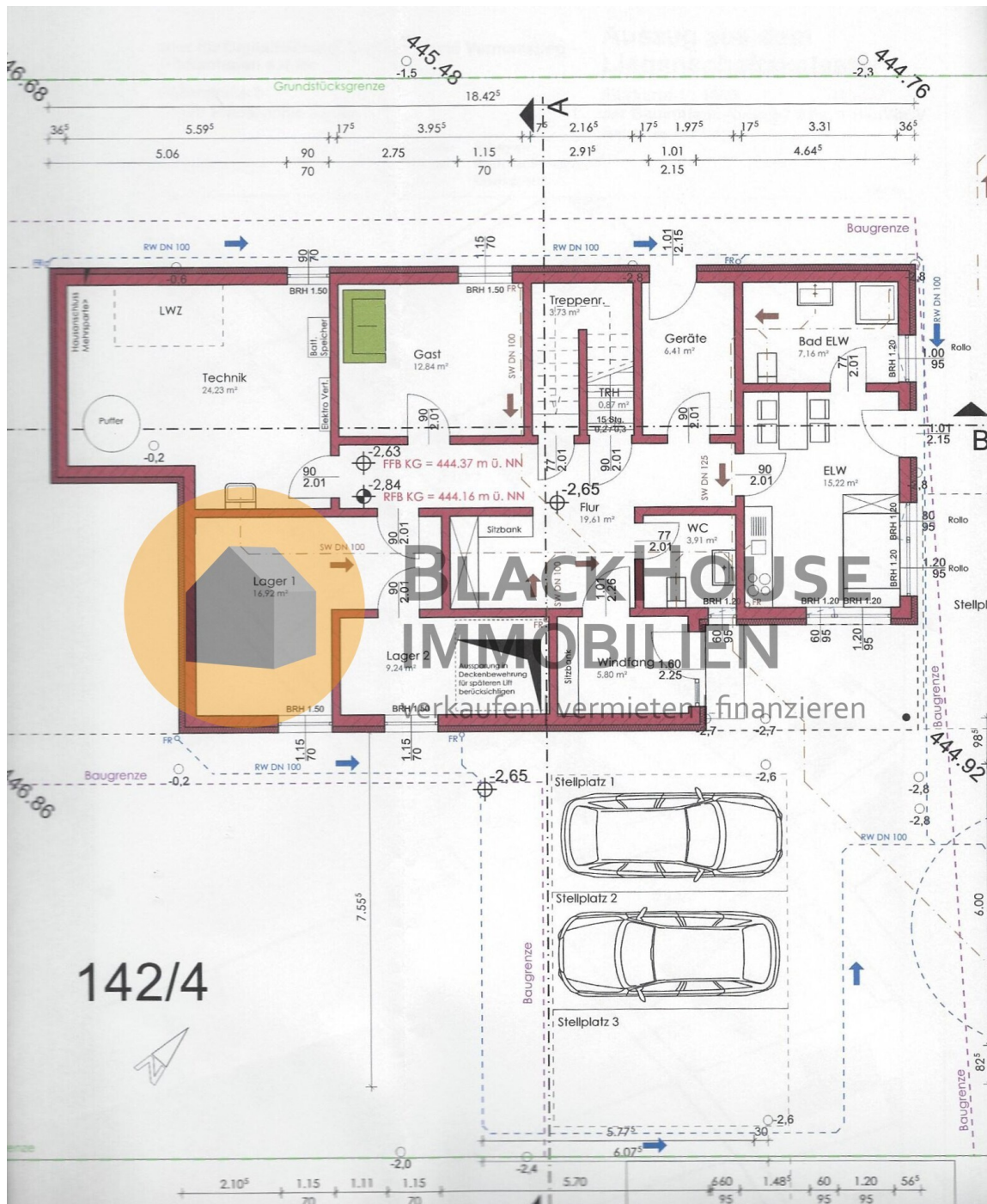
Tel.: +49 8441 8597954

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



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren



Grundriss Ebene 0 mit Einliegerwohnung

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

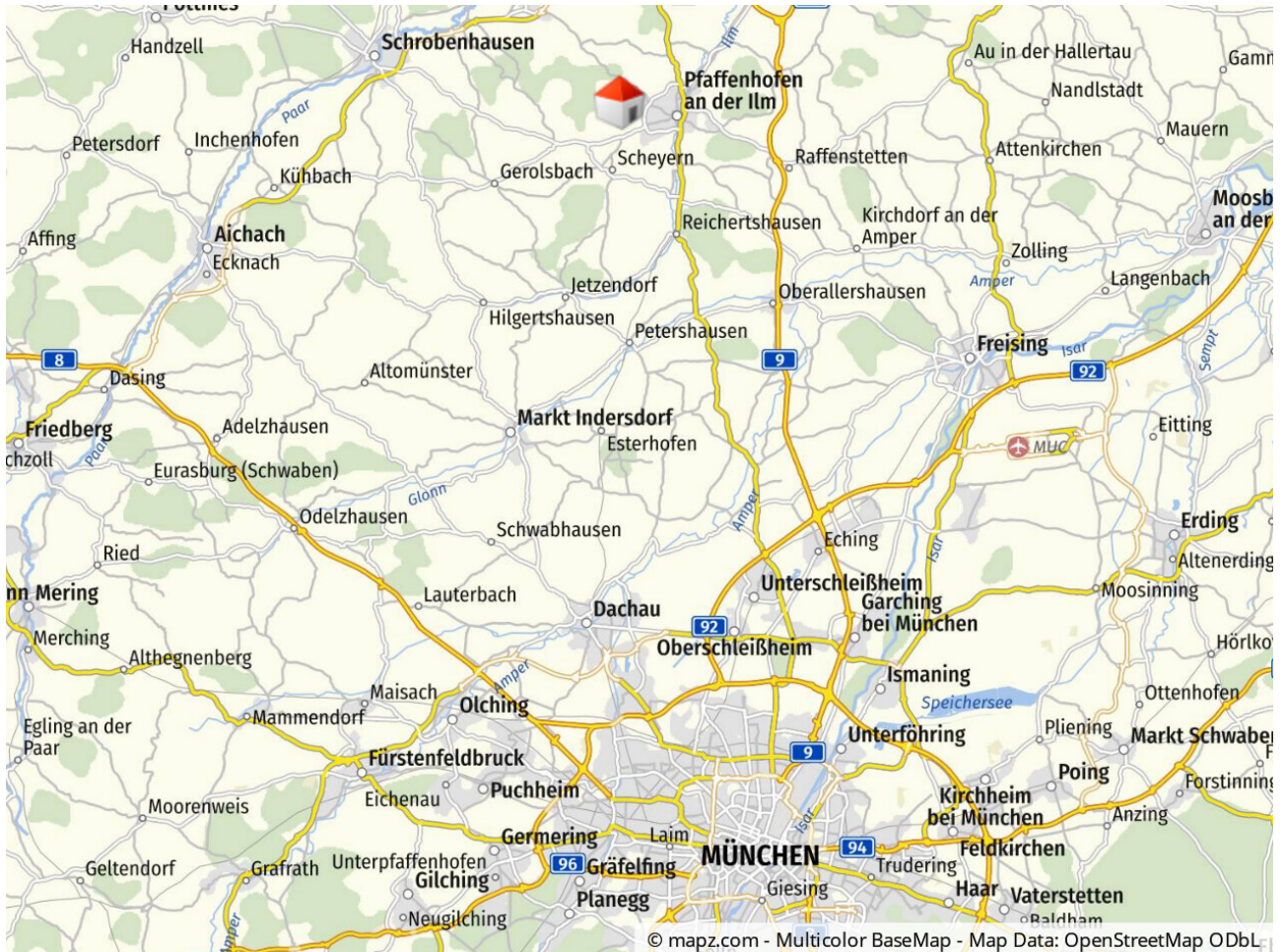
Tel.: +49 8441 8597954

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



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren

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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **20.12.2028**

Registriernummer ² **BY-2018-002437886**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse		
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	347,6 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix, Abzug Strom EnEV §5	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltthermie	Verwendung: Heizwärme+Trinkwarmwasser
Art der Lüftung / Kühlung	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Taglieber Holzbau GmbH

Georg-Schwab-Straße 3
86732 Oettingen

taglieber
liebe den tag...
Taglieber Holzbau GmbH
Georg-Schwab-Straße 3, 86732 Oettingen
Telefon 090 829 99 70; Fax 95 99 77
www.taglieber.de - info@taglieber.de

21.12.2018

Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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



BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

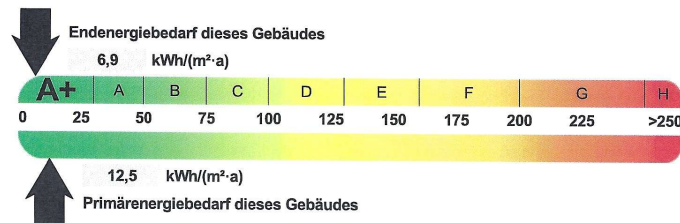
Registriernummer ²

BY-2018-002437886

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 4,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 12,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 51,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁴

Ist-Wert 0,20 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

6,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 97,6 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

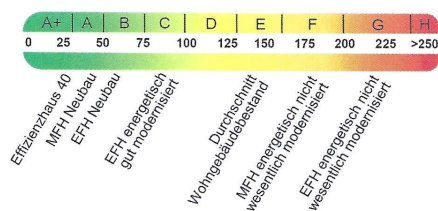
☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 12,5 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,20 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

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



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

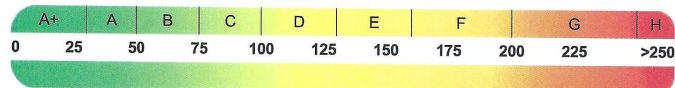
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002437886

3

Energieverbrauch



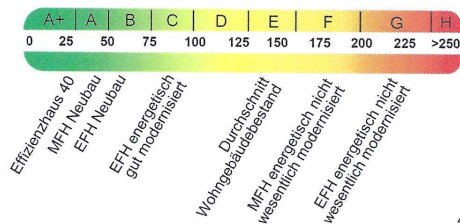
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 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 Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

BY-2018-002437886

4

☐ möglich☒ nicht möglich

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

☐ 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:

Taglieber Holzbau GmbH
Georg-Schwab-Straße 3, 86732 Oettingen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: $H_{tr}^{(1)}$). 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



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