Wohnhaus in Grünwald

Ihr neues Zuhause in Bestlage

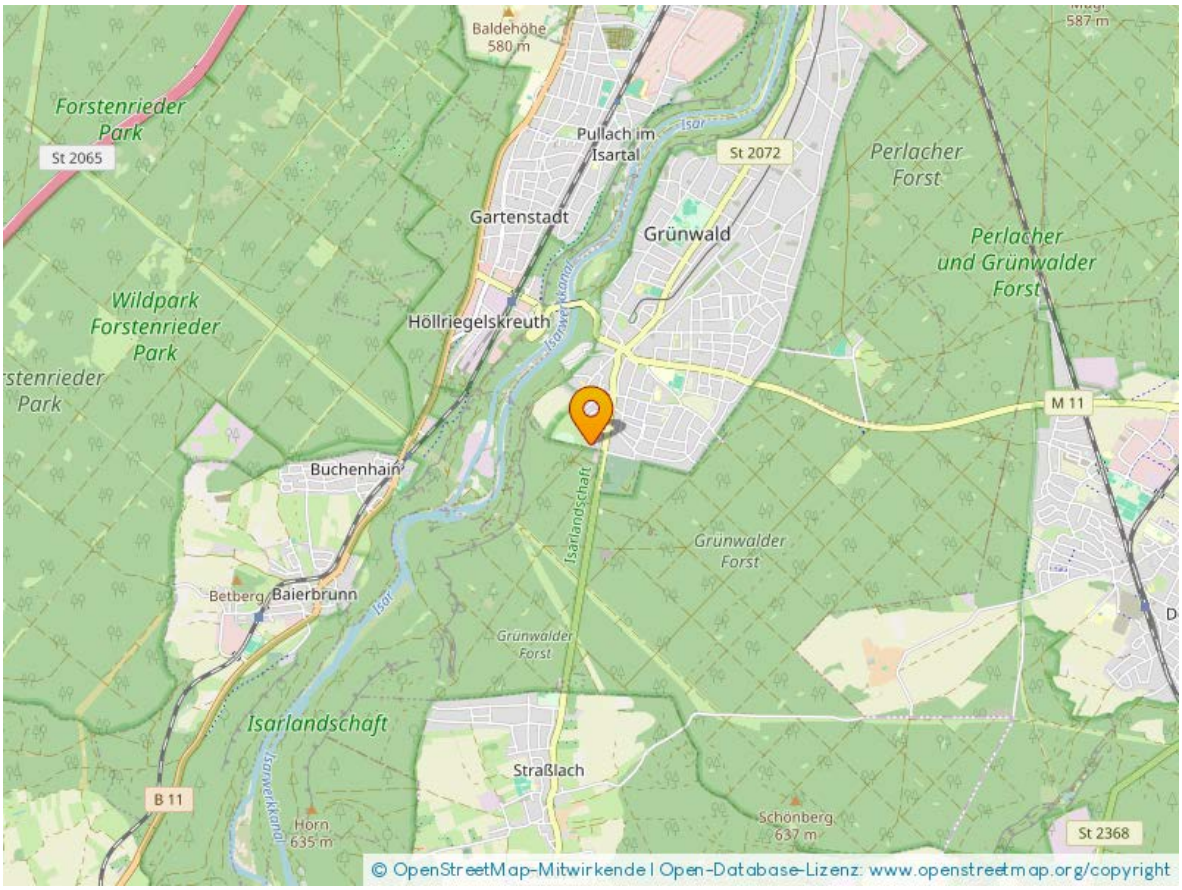


Objekt ISV-80008
82031 Grünwald

Kaufpreis: 949.000,00 €

zzgl 3,57% inkl. ges. MwSt.

Lagebeschreibung



Grünwald zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Süden von München und liegt rund 12 km von der Münchner Innenstadt entfernt. Der Ort bietet eine gute Nahversorgung mit Geschäften für den täglichen Bedarf, verschiedenen Dienstleistern, Arztpraxen sowie zahlreichen Cafés und Restaurants. Für Familien stehen mehrere Kindergärten, eine internationale Vorschule, eine Grundschule sowie eine Musikschule zur Verfügung, ergänzt durch vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Seit 2014 gibt es zudem ein eigenes Gymnasium; weiterführende Schulen sowie die Munich International School sind in den Nachbargemeinden und per Schulbus gut erreichbar.

Die Umgebung von Grünwald lädt zur Naturerholung ein. Das Isartal liegt direkt vor der Tür und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Ausflüge. Auch die Wälder rund um Grünwald sowie die Berge und Seen des Voralpenlandes sind schnell erreichbar.

Grünwald ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Straßenbahnlinie 25 verbindet den Ort direkt mit München. Der S-Bahnhof Höllriegelskreuth (S7) ist in etwa fünf Autominuten erreichbar. Die Münchner Innenstadt liegt mit dem Auto rund 20 Minuten entfernt. Über die nahegelegene Autobahn A995 gelangt man in etwa 45 Minuten zum Flughafen München. Die A995 ist außerdem Zubringer zur Autobahn A8 Richtung Salzburg, Österreich und Italien.

Das Anwesen selbst liegt in einer ruhigen Wohngegend im Norden von Grünwald. Der Grünwalder Forst liegt direkt vor der Tür und bietet zahlreiche ruhige Spazierwege zur Erholung. Die Lage ist damit einzigartig: ruhig und grün, und dennoch sehr zentral – das Ortszentrum von Grünwald mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und dem Gymnasium ist zu Fuß erreichbar.

Daten

ImmoNr	ISV-80008
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1949 mit Erweiterungen aus 1955 und 2001
Grundstücksfläche	ca. 455 m²
Wohnfläche	ca. 110 m²
Etage	EG /1. OG / DG
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Keller	ca. 45,75 m²
Garage	Einzelgarage, ca. 17 m²
Gerätehaus neben der Gagare	2,25 m²
Zustand	Gepflegt
Vermietet	Ja
Aktuelle Kaltmiete	1.085,00 €
Befeuerung	Ölheizung, Holzofen und Stromheizung
Energieeffizienzklasse	H
Dist. Kindergarten (km)	ca. 0,7 km
Dist. Autobahn (km)	ca. 7 km (A995, Anschlussstelle Taufkirchen)
Dist. Zentrum (km)	ca. 2 km
Dist. S-Bahn (km)	ca. 2,5 km (S-Bahnhof Höllriegelskreuth (S7)
Dist. Bus (km)	ca. 0,8 km (Bushaltestelle Grünwald, Gymnasium)
Dist. Tram (km)	ca. 1,4 km (Tramlinie 25, Haltestelle Derbolfinger Platz)
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	ca. 1 km
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Beschreibung

Dieses Haus verbindet familienfreundliches Wohnen mit den Möglichkeiten eines großzügigen, rund 455 m² großen Grundstücks – in einer der begehrtesten Lagen im Münchner Süden.

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde 1949 errichtet und in den folgenden Jahrzehnten ausgebaut.

1955 wurde das Haus um ein Gäste-WC im 1. Obergeschoss erweitert. Eine freistehende Einzelgarage mit Gerätehaus wurde ebenfalls errichtet. Im Jahr 2001 folgte der Ausbau einer Dachgaube über dem gesamten Wohnzimmer; gleichzeitig wurden Badezimmer und Eingangsbereich im Erdgeschoss vergrößert.

Heizungsanlage, Strom- und Wasserleitungen sind funktionsfähig, weisen jedoch altersbedingt Renovierungsbedarf auf.

Auf rund 110 m² Wohnfläche verteilen sich 7 Zimmer über Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss – ausreichend Raum für ein familienfreundliches Zuhause.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet viel Nutzfläche für zusätzlichen Stauraum sowie eine Waschküche.

Eine Einzelgarage (ca. 17,00 m²) sowie ein kleines Gerätehaus (ca. 2,25 m²) stehen zusätzlich zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst ca. 455 m² und grenzt direkt an den Grünwalder Forst – Wald und Spazierwege beginnen unmittelbar vor der Haustür.

Das Objekt ist derzeit vermietet, das Mietverhältnis endet zum 31.01.2027.

Der grüne Garten bietet einen freien Blick auf die Waldflächen und schafft damit einen seltenen Rückzugsort. Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die zentrale Infrastruktur Grünwalds fußläufig erreichbar.

Ob als Eigenheim mit persönlicher Note oder als wertstabile Kapitalanlage in einer der gefragtesten Gemeinden Deutschlands: Diese Doppelhaushälfte bietet eine seltene Grundlage für ein Zuhause von bleibendem Wert.

Impressionen



Luftaufnahme der Umgebung

Impressionen



Gartenbereich



Terrasse

Impressionen



Überdachter Durchgang zur Garage



Geräteraum mit Durchgang zum Hauseingang

Impressionen



Einfahrt



Gartenbereich

Impressionen

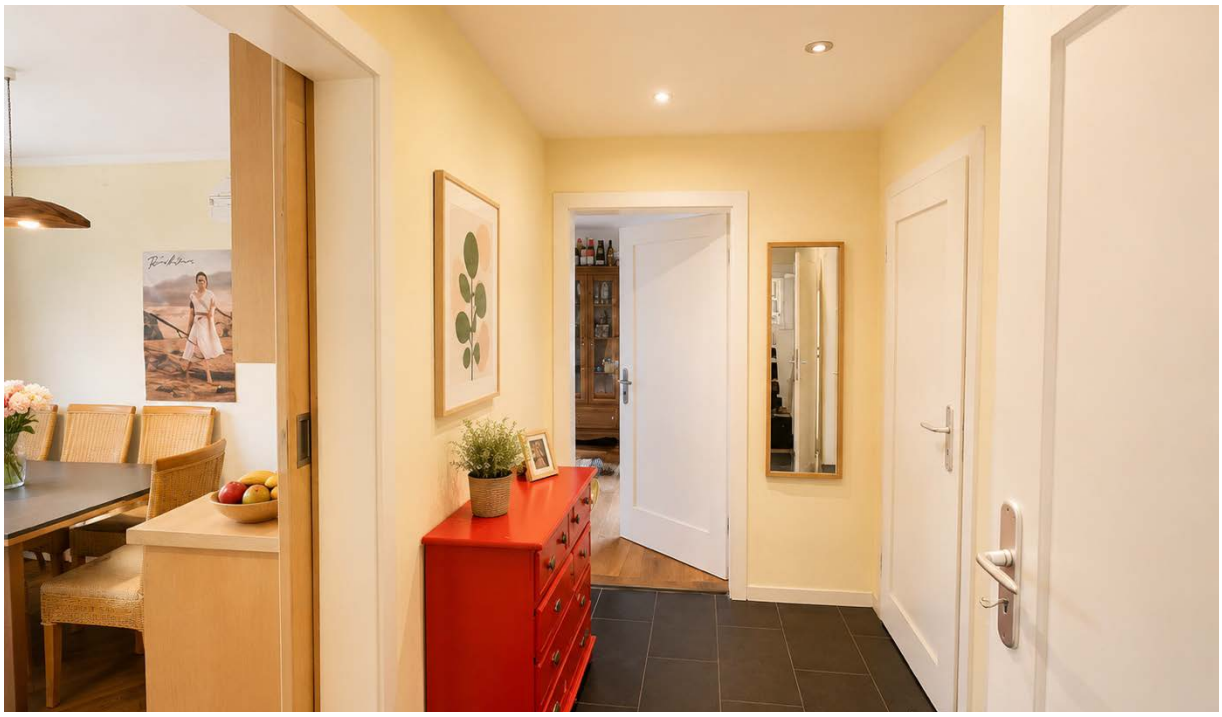


Küche im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss

Impressionen

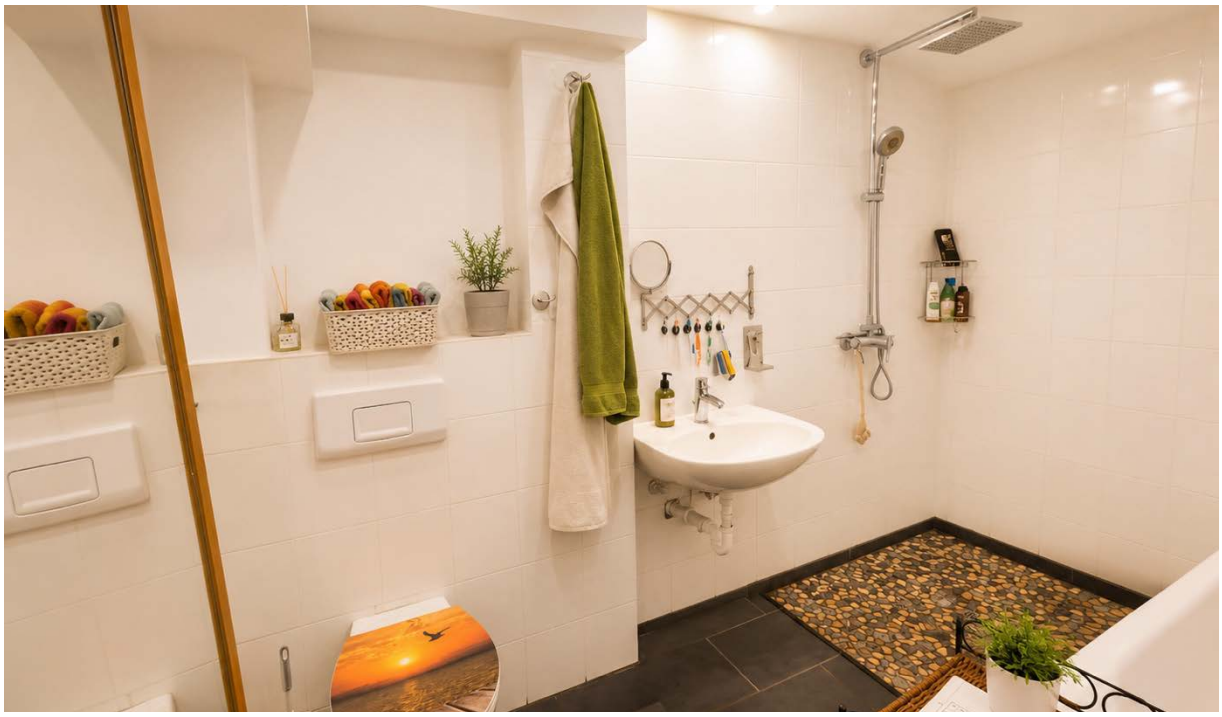


Eingangsbereich im Erdgeschoss



Büro im Erdgeschoss

Impressionen



Badezimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss

Impressionen



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Treppe von Erdgeschoss zu 1. Obergeschoss

Impressionen



Wohnzimmer im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss

ISV Immobilien | Schrannenplatz 2 | 85435 Erding
Telefon: +49 (0) 151 296 25 106| Email: info@isv-immobilien.com

Impressionen



Schlafzimmer Kind 1 im Obergeschoss



Schlafzimmer Kind 2 im Obergeschoss

Impressionen



Gäste-WC im Obergeschoss



Gäste-WC im Obergeschoss

Umgebung



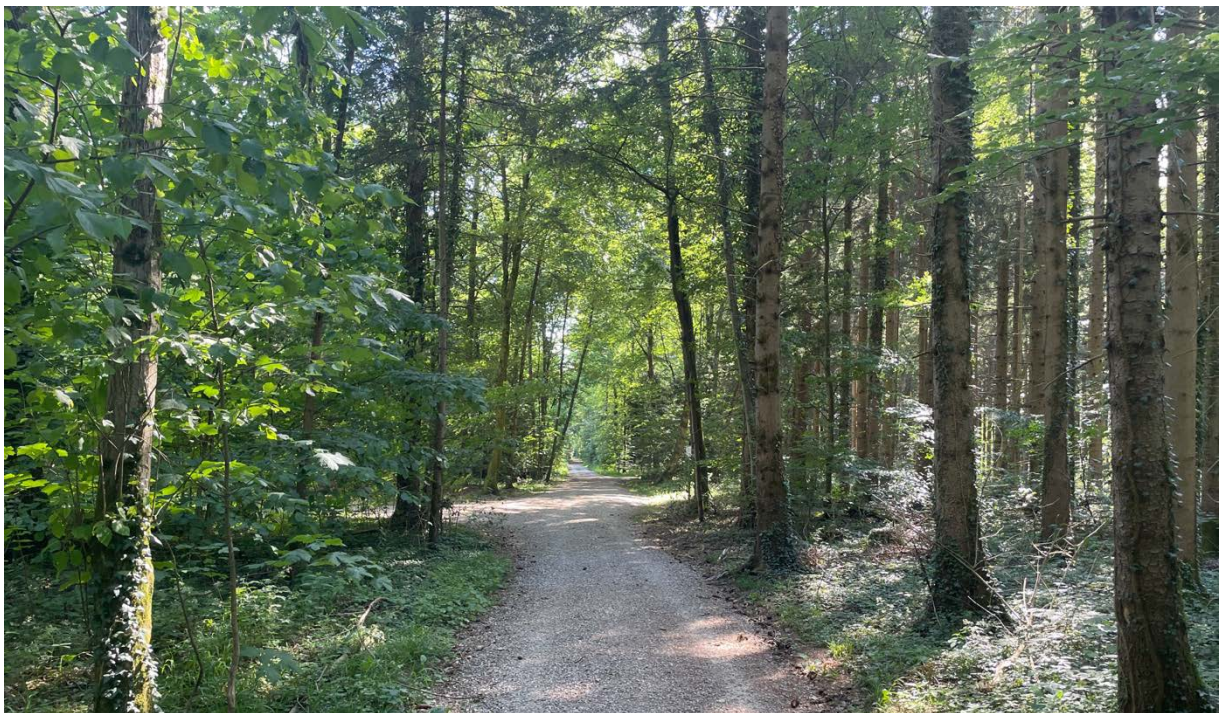


Luftaufnahme der Umgebung

Umgebung

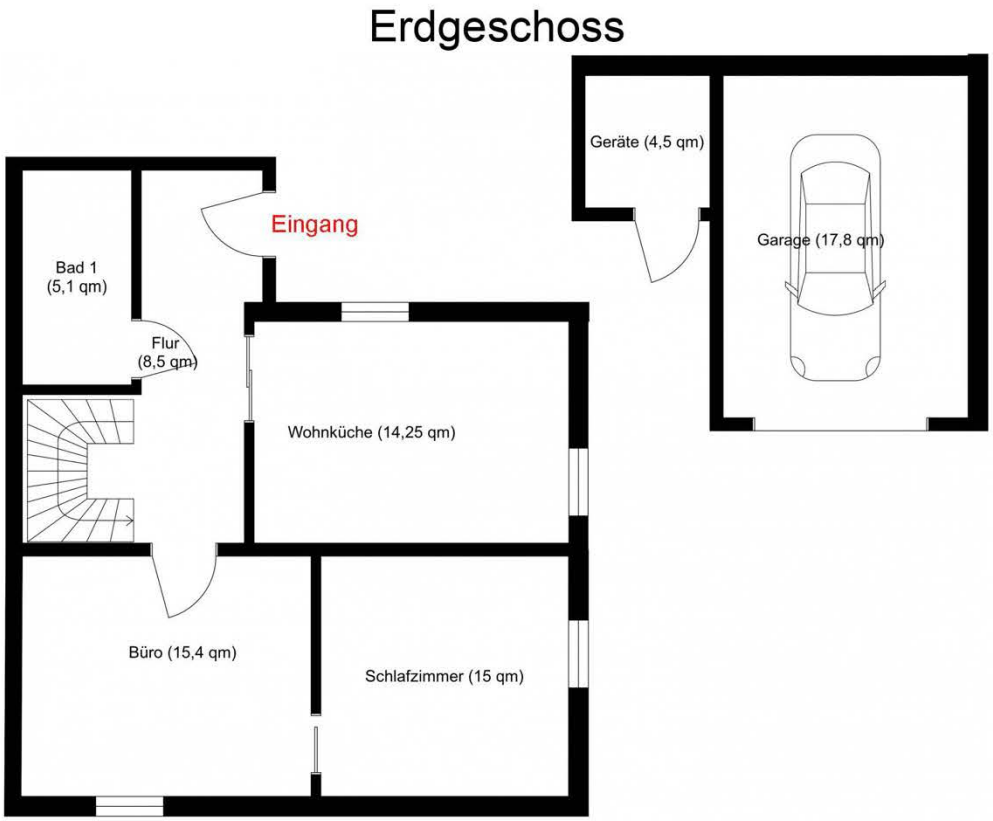


Spazierwege



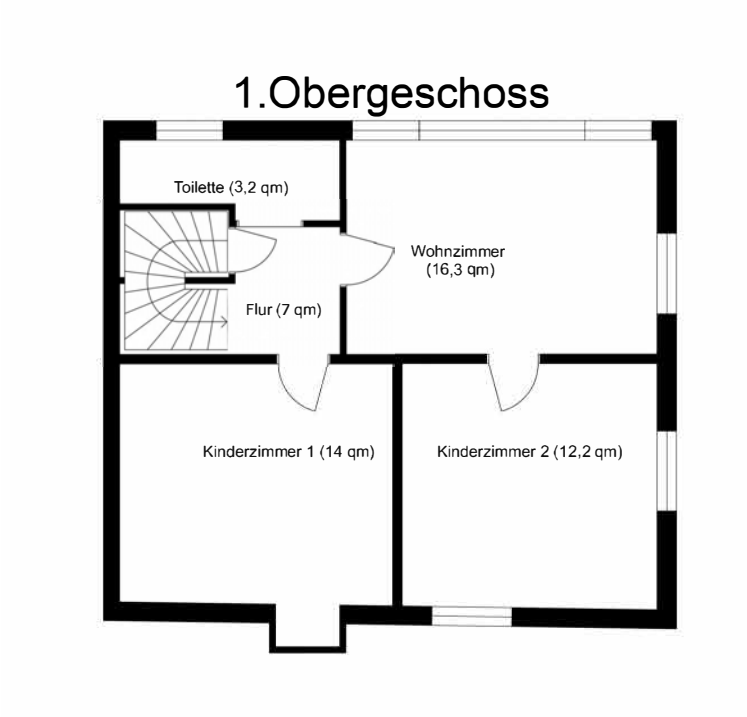
Spazierwege im Grünwalder Forst

Grundriss Erdgeschoss



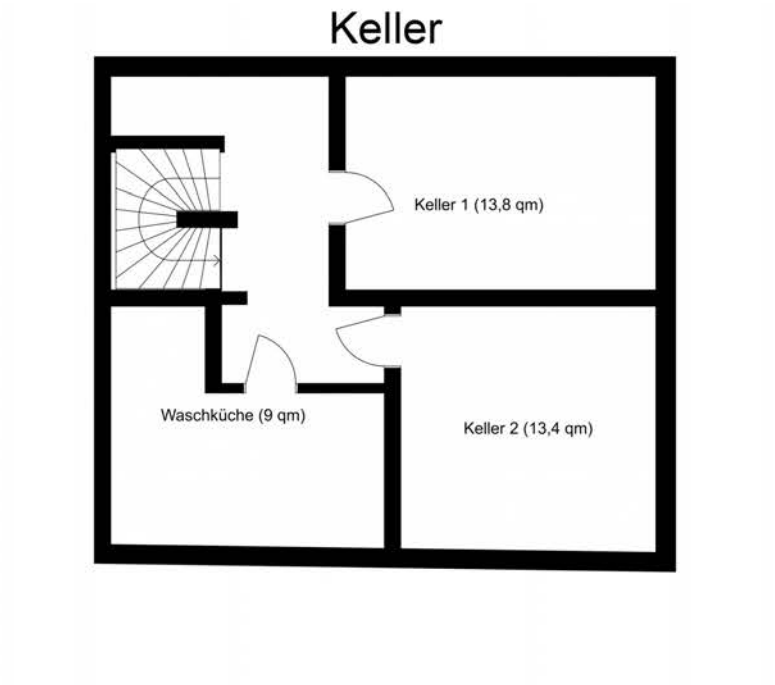
ISV Immobilien | Schrannenplatz 2 | 85435 Erding
Telefon: +49 (0) 151 296 25 106| Email: info@isv-immobilien.com

Grundriss 1. Obergeschoss



ISV Immobilien | Schrannenplatz 2 | 85435 Erding
Telefon: +49 (0) 151 296 25 106| Email: info@isv-immobilien.com

Grundriss Keller



ISV Immobilien | Schrannenplatz 2 | 85435 Erding
Telefon: +49 (0) 151 296 25 106| Email: info@isv-immobilien.com

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **16.07.2036** **Registriernummer:** BY-2026-006520573 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus	
Adresse		
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	1949	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2000	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	124,0 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermitte	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl EL, Stückholz, Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien [3]	Art: Kaminofen	Verwendung: Raumheizung
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [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 beigefügt (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)

ENIB Energienutzung in Bayern GmbH
Thomas Kressirer
Schornsteinfeger / Energieberater (HWK)
Römerhofweg 11 * 85748 Garching
Tel. 089-32627125 Fax 089-32627126
Email: thomas.kressirer@enib.eu

Unterschrift des Ausstellers

Thomas Kressirer

Ausstellungsdatum 17.07.2026

[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] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.5.0

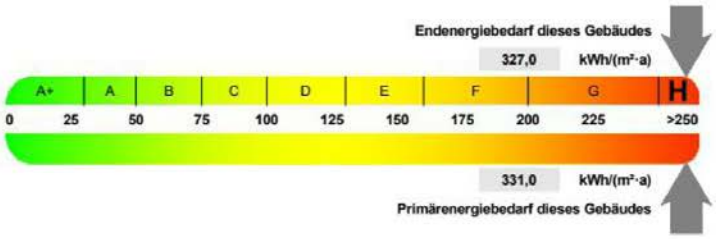
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2026-006520573 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 94,5 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 331,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 129,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 1,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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] 327,0 kWh/(m²·a)

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 (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

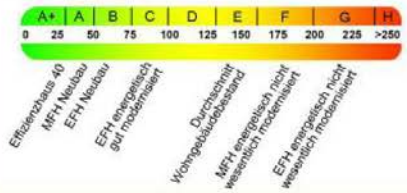
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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

[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
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.5.0

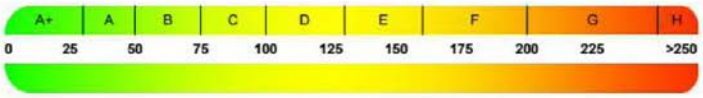
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2026-006520573 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



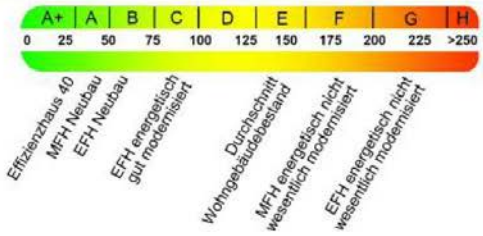
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

☐ 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_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

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.5.0

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer:** BY-2026-006520573 **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: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Außendämmung, 16 cm	☐	☒		
2	Fenster	Austasch der Bestandsfenster gegen Fenster mit 3-Fachverglasung	☐	☒		
3	Heizung	Biomasse-Heizkessel, Holzpellets	☒	☐		
4	Warmwasser	Warmwasser über die Heizungsanlage	☒	☐		

☐ 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 Kressirer, Energieberater * Energie-Effizienz-Experte Römerhofweg 11, 85748 Garching

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.5.0

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
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 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 zumindestens 65 Prozent mit erneuerbarem 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 pauschaler 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

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.5.0

Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer sowie auf öffentlich zugänglichen Unterlagen und wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere zu Flächen, Baujahr, Ausstattung und energetischen Kennwerten, kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Zwischenzeitliche Änderungen, ein zwischenzeitlicher Verkauf sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Exposé stellt keine Beschaffenheitsgarantie im Sinne des § 434 BGB dar und begründet keinen Rechtsanspruch. Maßgeblich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag sowie die tatsächlich vorliegenden Bau- und Grundbuchunterlagen, die Interessenten zur eigenen Prüfung empfohlen werden.

Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Exposés – auch auszugsweise – ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der ISV Immobilien.

Dieses Exposé richtet sich ausschließlich an den Empfänger und ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt.

Ihre Ansprechperson

ISV Immobilien

Aleksandra Balenko
zertifizierte Immobiliengutachterin
zugelassene Immobilienmaklerin



Mobil: +49 (0) 151 296 25 106
Email: a.balenko@isv-erding.de
Web: www.isv-immobilien.com
Adresse: Schrannenplatz 2 · 85435 Erding