DOPPELHAUSHÄLFTE IN HOLZMASSIVBAUWEISE, ENERGIEEFFIZIENT, HOCHWERTIG, FUSSLÄUFIG ZUM SIMSSEE

Objekt: 2026-163_1 | 83083 Riedering/ Moosen
1.090.000,00 €

Daten im Überblick

ImmoNr	2026-163_1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Carports à 12.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca 154,00 m^2
Nutzfläche	ca 224,00 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca 242,00 m^2
Anzahl sep. WC	1
PLZ	83083
Ort	Riedering/ Moosen
Etage	3
Kaufpreis	1.090.000,00 €
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2027
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	7,2 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	27.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2027
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte (Wohneinheit 1) überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Bauweise und nachhaltiger Haustechnik. Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses: Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet und öffnet sich zur sonnigen Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großzügigen Eingangsbereich, eine praktische Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein modern ausgestattetes Badezimmer sowie der großzügige Balkon schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und laden zum Verweilen im Freien ein.

Das Dachgeschoss bietet einen privaten Rückzugsort mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem eigenen Duschbad sowie einem separaten Ankleidebereich. Der angrenzende Balkon rundet diese Ebene harmonisch ab und verleiht ihr einen besonderen Wohncharakter.

Das vollwertige Kellergeschoss erweitert das Raumangebot um großzügige Hobby-, Technik- und Abstellflächen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Bauweise in ökologischer Holzmassivbauweise (CLT), die ein gesundes Raumklima mit hoher Energieeffizienz verbindet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sorgen für niedrige Betriebskosten und ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Creafloor-Design-Estrich im Erdgeschoss, Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, stilvolle Bäder mit bodengleichen Duschen und Marken-Sanitärobjekten, Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden sowie eine Video-Gegensprechanlage.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Terrasse mit Lärchenholzbelag sowie zwei Kfz-Carportstellplätze.

Lage

Moosen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Riedering im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und steht für naturnahes Wohnen in gewachsener dörflicher Struktur. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und einem beeindruckenden Alpenpanorama. Wer Ruhe, Freiraum und eine enge Verbindung zur Natur schätzt, findet hier einen idealen Lebensmittelpunkt.

Ein besonderer Vorzug ist die unmittelbare Nähe zum Simssee. Das Strandbad Pietzing ist nur 2 Kilometer entfernt und bietet in den Sommermonaten einen hohen Freizeitwert mit Badebereich, Liegewiesen und direktem Seezugang. Die reizvolle Landschaft rund um den Simssee gehört zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region und bietet ganzjährig ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren sowie zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten.

In Moosen befindet sich ein eigener Kindergarten, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Das rund 3 Kilometer entfernte Ortszentrum von Riedering ergänzt die Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Metzger, Bankfiliale sowie ärztlicher Versorgung. Die Grundschule ist ebenfalls in Riedering angesiedelt, weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Rosenheim.

Die Stadt Rosenheim liegt etwa 12 Kilometer entfernt und bietet eine umfassende Infrastruktur mit vielfältigem Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen sowie einem Bahnhof mit direkter Anbindung in Richtung München und Salzburg. Die Landeshauptstadt München erreichen Sie über die Autobahn A8 nach rund 70 Kilometern.

Über die nahegelegene Bundesstraße B15 sowie die A8 München Salzburg besteht eine schnelle Verbindung in die Region Chiemsee sowie in Richtung österreichische Grenze.

Moosen verbindet damit ruhiges, ländliches Wohnen mit einer gut erreichbaren Infrastruktur und einem außergewöhnlich hohen Freizeit und Erholungswert. Ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die bewusst im Grünen leben möchten.

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Dist. Grundschule (km)	5,6 km
Dist. Realschule (km)	8,1 km
Dist. Gymnasium (km)	13 km
Dist. Autobahn (km)	10 km
Dist. Zentrum (km)	0,1 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	5,7 km
Dist. Flughafen (km)	70 km
Dist. Bus(km)	0,1 km
Dist. Hauptschule (km)	9 km

Ausstattung

Bauweise & Energie

- Ökologische Holzmassivbauweise (CLT)
- Hochwertige Wärmedämmung (Zellulose & Holzfaser)
- Energieeffiziente Bauweise nach GEG
- Photovoltaikanlage (ca. 10 kWp) mit Stromspeicher
- Notstromfunktion

Heizung & Technik

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Stiebel Eltron LWZ 5.1 Premium)
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Einzelraumsteuerung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

Fenster & Sonnenschutz

- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden

Innenausstattung

- Eichenparkett in den Schlafräumen
- Creafloor Design Estrich im EG
- Feinsteinzeugfliesen in Bädern und WC
- Hochwertige weiße CPL-Innentüren
- Naturstein-Fensterbänke

Sanitär

- Bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung
- Badewanne im Dachgeschoss
- Marken-Sanitärausstattung (u. a. Geberit)

- Spülrandlose WCs
- Hochwertige Armaturen

Elektro & Medien

- Umfangreiche Elektroausstattung
- Netzwerk- und SAT-Anschlüsse
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiges Schalterprogramm

Außenbereich

- ca.176 m^2 großer Garten
- Terrasse mit Lärchenholzbelag
- Balkone mit Holz- oder Metallgeländer
- Angelegte Außenanlagen laut Freiflächenplanung
- Spielplatz

Gebäude & Konstruktion

- Keller in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton)
- Sichtdachstuhl aus Brettschichtholz
- Hochwertige Dachziegel (anthrazit)
- Teilweise Lärchenholzfassade

Sicherheit

- Schließanlage mit Sicherungskarte
- Türspion
- Moderne Zugangstechnik

Sonstiges

- Baustart bereits erfolgt

- Provisionsfrei vom Bauträger

Impressionen

Bildschirmfoto 2026-04-30 um 06.25.23

Bildschirmfoto Kopie

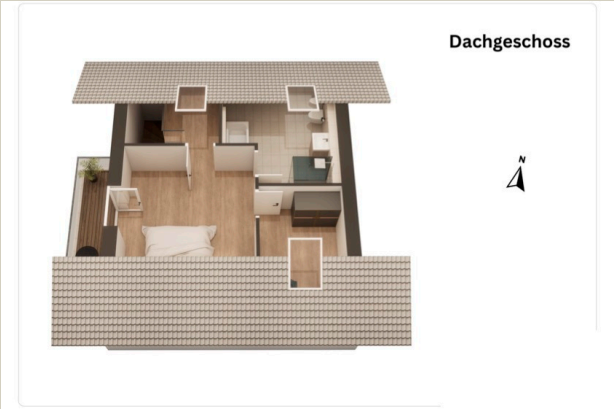
Bildschirmfoto

Bildschirmfoto 2026-04-30 um 06.25.39

Bildschirmfoto 2026-04-30 um 06.25.02

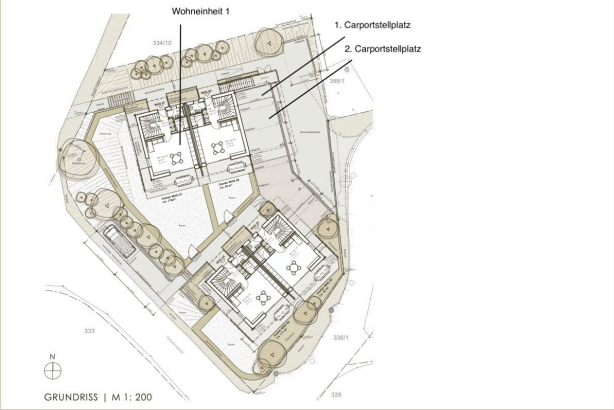
Erdgeschoss

Obergeschoss



Dachgeschoss

Kellergeschoss



Außenanlagen mit Stellplätzen

Detailshot 1

Detailshot 5

Visualisierung_E

Um den 3D-Rundgang zu starten, bitte hier klicken:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

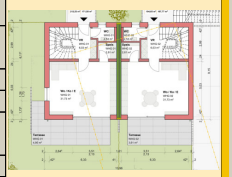
Gültig bis: **27.11.2035**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus	
Adresse	Kranzbichlstraße 1 83083 Riedering	
Gebäudeteil [2]	Haus 1	
Baujahr Gebäude [3]	2025	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2025	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	235,8 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien [3]	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung und Trinkwarmwasser
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 ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)



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)

mairhofer & partner Beratende Ingenieure mbB

Aubergstraße 39
83352 Altenmarkt a.d. Alz

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 28.11.2025

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

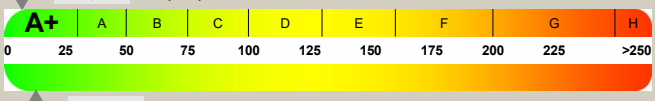
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,1 **kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

7,2 **kWh/(m²·a)**



13,0 **kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 13,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 36,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 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] 7,2 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

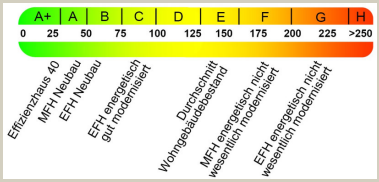
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
Elektrische Wärmepumpe	96,8 %	100 %	96,8 %
		Summe [8]	96,8 %

☐ 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 & Gewerbe 13.4.2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

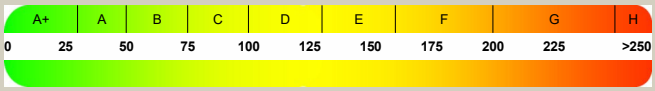
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



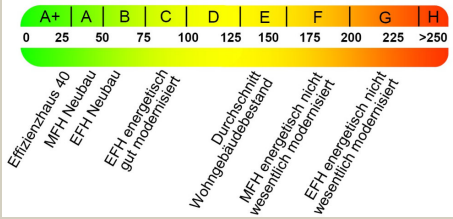
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 & Gewerbe 13.4.2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

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

☐ 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:	mairhofer & partner Beratende Ingenieure mbB Aubergstraße 39, 83352 Altenmarkt a.d. Alz

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

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 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarern 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

MÜLLER-KITTNAU
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Wolf Müller-Kittnau
Müller-Kittnau Immobilien

Mobil: +49 1601514795

E-Mail: wmk@mueller-kittnau.immobilien
Web: mueller-kittnau.immobilien

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.

Filiale Chiemgau
Aign 2 • 83370 Seeon-Seebruck
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
http://mueller-kittnau.immobilien

Filiale München
Grünwalder Str. 5 • 82064 Straßlach-Dingharting
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
http://mueller-kittnau.immobilien