BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# 1-Zimmer in einer selbstgeführten Senioren-Wohngemeinschaft (WG) zu vermieten

Objekt: IM_2026_0029 • 83308 Trostberg
491,00 €



Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | IM_2026_0029 |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Etagenwohnung |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Miete |
| PLZ | 83308 |
| Ort | Trostberg |
| Wohnfläche | ca. 309 $m^2$ |
| Nutzfläche | ca. 40 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 10 |
| Anzahl Schlafzimmer | 8 |
| Anzahl Badezimmer | 4 |
| Befeuerung | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplätze | 2 Freiplätze<br>2 Garagen |
| Balkon | Ja |
| Terrasse | Ja |
| Baujahr | 2023 |
| Zustand | Neuwertig |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 13 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 11.03.2035 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1906 |
| wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Außen-Provision | Provisionsfrei |
| Nebenkosten | 250,00 € |
| Warmmiete | 741,00 € |
| Kaution | 1.500,00 € |

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 491,00 € |

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

# Beschreibung

Möchten auch Sie nicht länger allein leben, dann ist dieses Angebot genau das richtige für Sie.

Modernes Wohnen mit Komfort und Gemeinschaft – Hochwertige Zimmer in einem vollständig sanierten Wohnhaus:

Dieses hochwertig modernisierte Wohnhaus verbindet zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Haustechnik und ein durchdachtes Wohnkonzept zu einem außergewöhnlichen Angebot. Auf drei Etagen stehen insgesamt acht großzügige Zimmer mit privaten Wohnbereichen zwischen ca. 35,00 $m^2$ bis ca. 45,00 $m^2$ (jeweils inklusive Sondernutzungsflächen und Gemeinschaftsflächen) zur Verfügung.

Das Haus wurde umfassend modernisiert und überzeugt mit einem vollständig erneuerten Dachgeschoss inklusive neuem Dachstuhl, moderner Wärmepumpentechnik, Photovoltaikanlage sowie einer hochwertigen Innenausstattung. Helle Räume, großzügige Gemeinschaftsbereiche und eine beeindruckende Dachterrasse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl Privatsphäre als auch gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht.

Dieses Wohnkonzept eignet sich ideal für Menschen, die komfortables Wohnen mit einem umfangreichen Serviceangebot verbinden möchten.
Jeder Bewohner verfügt über einen von 8 privaten Wohnbereiche (Zimmer). Ergänzt wird dieser durch hochwertige Gemeinschaftsflächen wie Wohn- und Essbereiche, Küchen sowie mehrere Badezimmer.
Die durchdachte Aufteilung bietet genügend Rückzugsmöglichkeiten und gleichzeitig attraktive Gemeinschaftsbereiche für ein angenehmes Zusammenleben.

Die Grundrisse zeigen eine durchdachte Aufteilung der Wohnbereiche über Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit großzügigen Gemeinschaftsräumen und separaten privaten Zimmern.

Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küche, drei Zimmern sowie zwei moderne Badezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch Garagen, Stellplätze und einer Terrasse.

Obergeschoss:
Im Obergeschoss befinden sich weitere zwei private Zimmer, eine moderne Küche mit Wohn- und Essbereich, einem Badezimmer, sowie die großzügige Dachterrasse als besonderes Highlight des

Hauses.

Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss wurde vollständig neu errichtet und überzeugt mit seiner offenen und modernen Gestaltung, weiteren drei Zimmern, einem modernen Badezimmer sowie einem zusätzlichen Balkon, der von 2 Zimmern als Sondernutzung/private Nutzung zur Verfügung steht.

Fazit
Dieses außergewöhnliche Wohnobjekt verbindet hochwertige Ausstattung, moderne Energieeffizienz und umfangreiche Serviceleistungen zu einem Wohnkonzept, das weit über klassischen Wohnraum hinausgeht. Die großzügigen privaten Zimmer, kombiniert mit stilvollen Gemeinschaftsflächen und zahlreichen Inklusivleistungen, schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables und entspanntes Wohnen.

## Lage

Die Lage des Hauses ist absolut ruhig mit wunderschönem Weitblick auf die Berge, unmittelbar an einen kleinen Waldstück gelegen.
Es ist ein Ortsteil der in einer Kleinstadt in Trostberg im nördlichen Chiemgau liegt.
Die Ortschaft ist umgeben von Feldern, vielen Wander- und Radwegen.
Der Kindergarten ist in 5 Minuten mit dem Auto und auch die Grundschule ist fussläufig erreichbar.
Die Realschule und das Gymnasium und das Krankenhaus Trostberg erreichen Sie in 10 Minuten mit dem Auto.

## Ausstattung Beschreibung

Das Haus wurde auf einen modernen energetischen Standard gebracht und bietet zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale:

* Energie & Technik
* neue Wärmepumpe
* Photovoltaikanlage
* dezentrale Lüftungsanlage
* Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
* neue Zwischensparrendämmung
* komplett neues Dachgeschoss inklusive Dachstuhl
* 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster

Wohnkomfort
* Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
* hochwertige Bodenbeläge
* überwiegend integrierte Deckenspots
* moderne Einbauküchen
* Kaminofenanschluss im Wohnzimmer vorhanden
* vier großzügige, bodengleiche Duschen (seniorengerecht)
* Badezimmer sowie Wohnungseingang im OG in moderner Galerie-Ausführung

Außenbereiche
* großzügige Dachterrasse mit Süd-/Ost-Ausrichtung
* zusätzlicher Balkon im Dachgeschoss
* Stellplätze und Garagen vorhanden
* ruhige Wohnlage
* zusätzlich Terrasse im Außenbereich

## Sonstige Angaben

Mietkonditionen

Kaltmiete je nach Zimmergröße
491 € bis 627 € monatlich

Nebenkosten
ca. 250 € pro Zimmer und Monat

Bereits im Mietpreis bzw. in den Nebenkosten enthalten sind:

* Strom
* Wasser
* Heizung
* Abwasser
* Gebäudeversicherung
* Hausmeisterservice
* Treppenhausreinigung
* wöchentliche Reinigung der Bäder und Küchen
* Internet

* Telefonanschluss
* Kabelfernsehen

Damit profitieren die Bewohner von einer nahezu All-inclusive-Miete ohne zusätzlichen organisatorischen Aufwand und Kosten.
Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, das Gebäude durch den Einbau von Treppenliften an individuelle Mobilitätsanforderungen anzupassen.

Zusätzliche vor Ort mögliche Serviceleistungen:
Darüber hinaus befinden sich ambulante Pflegedienste in der Region. Nach aktueller Rücksprache stehen dort Kapazitäten zur Verfügung, sodass bei Bedarf eine pflegerische Versorgung organisiert werden kann.

Highlights auf einen Blick
 Komplett modernisiertes Wohnhaus
 Neues Dachgeschoss inklusive Dachstuhl
 Photovoltaikanlage
 Wärmepumpe
 Fußbodenheizung in allen Räumen
 Dezentrale Lüftungsanlagen
 3-fach verglaste Fenster
 Hochwertige Bodenbeläge
 Moderne Einbauküchen
 Vier moderne Badezimmer mit bodengleichen Duschen
 Große Dachterrasse
 Zusätzlicher Balkon
 Zusätzlicher Terasse im Außenbereich
 Hochwertige Galerie-Ausführung
 Großzügige Gemeinschaftsbereiche
 Garagen und Stellplätze
 All-inclusive-Nebenkosten
 Internet, Telefon und Kabelfernsehen bereits enthalten
 Wöchentliche Reinigung der Küchen & Bäder
 Möglichkeit zur Nachrüstung von Treppenliften
 Ambulante Pflegedienste mit freien Kapazitäten in der Region (muss selbst beauftragt werden)

Ohne Maklerprovision!

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# Impressionen

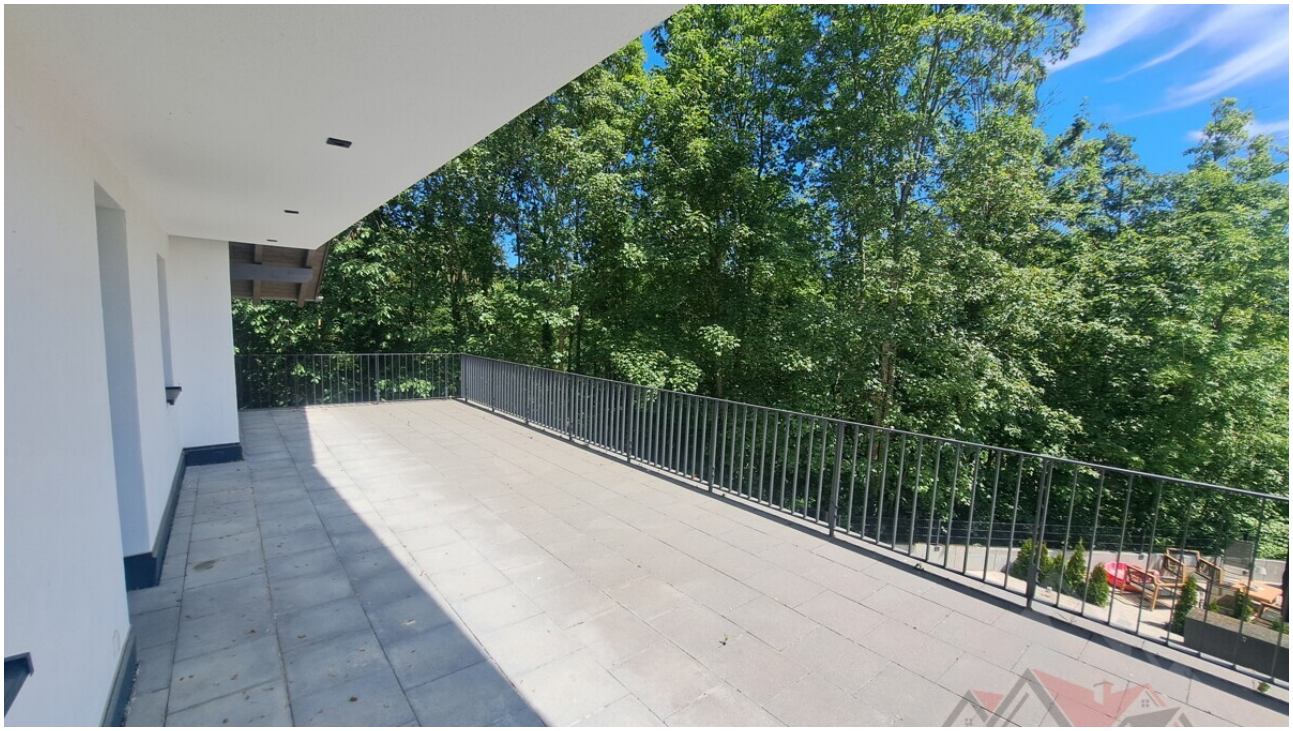


Ausblick vom DG



Ausblick vom DG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Dachterrasse



Treppenhaus

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer OG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Diele



Wohnzimmer

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT



Bad DG



Bad DG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Bad DG



Küche OG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Schlafen EG




Schlafen EG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com




Schlafen EG



Wohnbereich EG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Wohnbereich EG



Schlafen EG

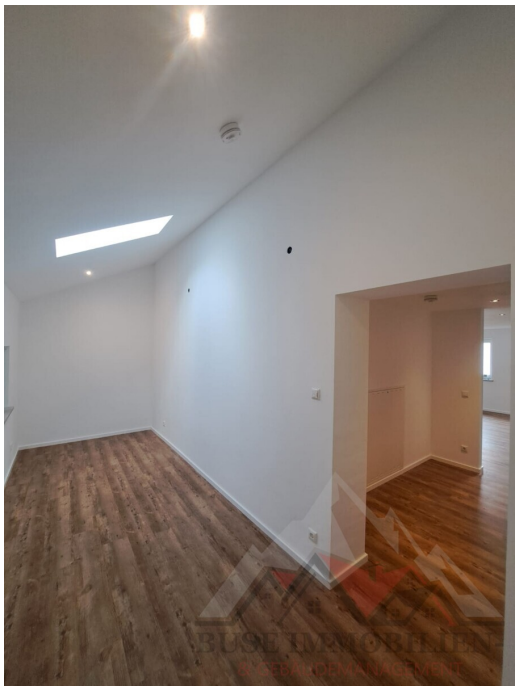
Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Außenbereich



Dachterrasse

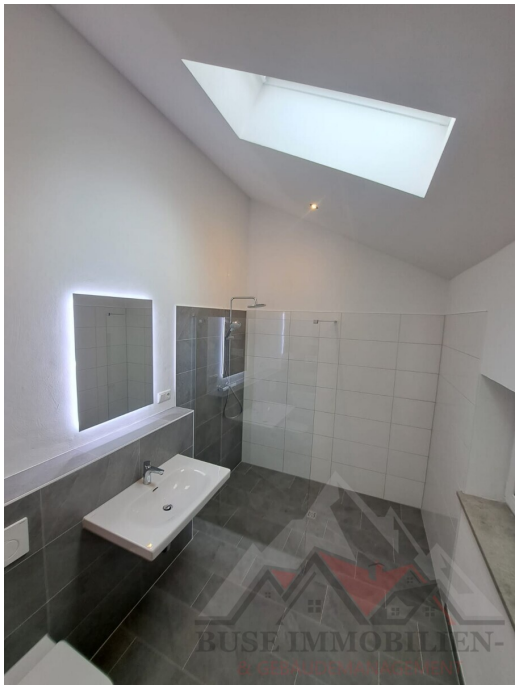


Diele



Diele

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Bad OG



Esszimmer EG

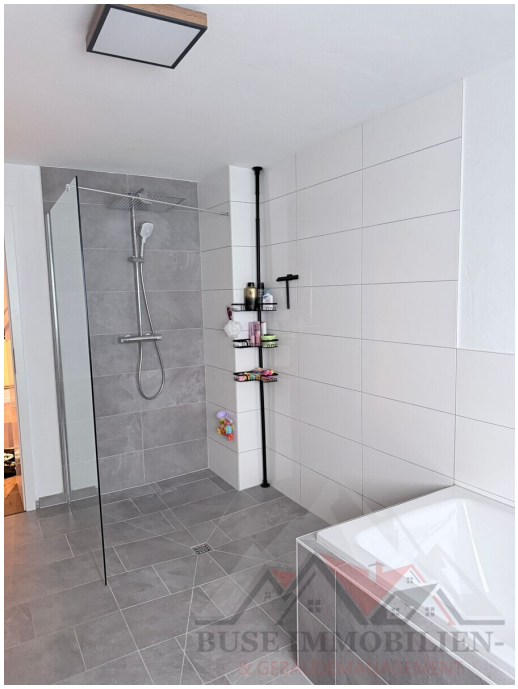


Küche EG

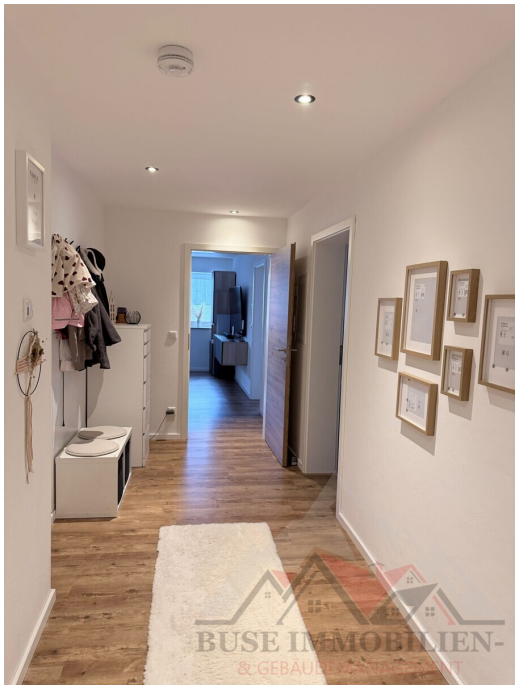


Bad 2 EG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com



Bad 2 EG



Diele EG



Bad 1 EG



Bad 1 EG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

# Grundriss




DG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

OG




BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

OG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

EG




BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

EG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Gültig bis: **11.03.2035** **Registriernummer:** BY-2025-005618842 **1**

## Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudetyp | Zweifamilienhaus, freistehend |  |
| Adresse | Kirchstraße 7<br>83308 Trostberg | |
| Gebäudeteil [2] | Ganzes Gebäude | |
| Baujahr Gebäude [3] | 1906 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4] | 2024 | |
| Anzahl der Wohnungen | 2 | |
| Gebäudenutzfläche ($A_N$) | 572 ☐ 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: PV-Anlage mit Speicher | Verwendung: keine |
| Art der Lüftung [3] | ☐ Fensterlüftung<br>☐ Schachtlüftung | ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br>☑ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung [3] | ☐ Passive Kühlung<br>☐ Gelieferte Kälte | ☐ Kühlung aus Strom<br>☐ Kühlung aus Wärme |
| Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5] | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | ☐ Neubau<br>☐ Vermietung/Verkauf | ☑ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br>☐ 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)
Alexander Frank
Ingenieurbüro Alexander Frank
Freiweidacher Str. 11b
83250 Marquartstein

Unterschrift des Ausstellers
Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Frank

Ausstellungsdatum 11.03.2025

BayIkaBau
Energieberater (Wohngebäude) 803124

BAYERISCHE INGENIEURE KAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

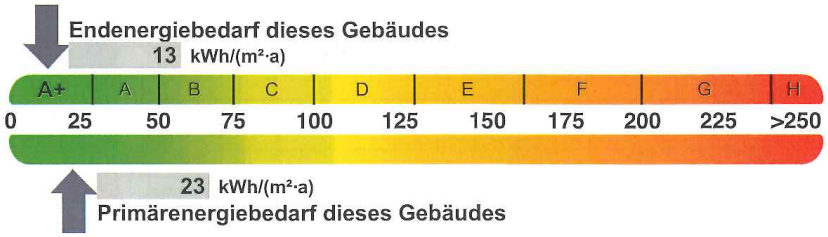
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005618842

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,11 kg $CO_2$-Äquivalent /(m²·a)




**Anforderungen gemäß GEG [2]**

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 86 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$

Ist-Wert 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,7 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] 13 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:

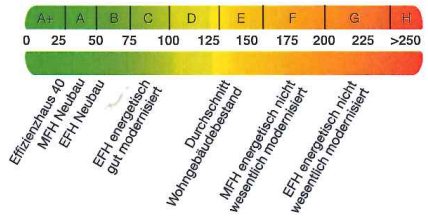
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung [5]: | Anteil EE [6] der Einzelanlage: | Anteil EE [6] aller Anlagen [7]: |
|---|---|---|---|
| Geothermie oder Umweltwärme | 100 % | 100 % | 100 % |
| | % | % | % |
| | | Summe [8]: | 100 % |

☐ 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 des § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennungen 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

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

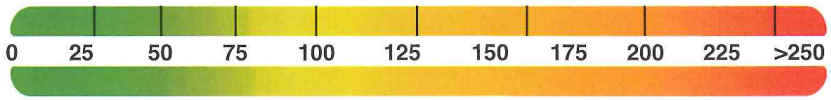
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Registriernummer:** BY-2025-005618842

3

## Energieverbrauch

**Treibhausgasemissionen** kg $CO_2$-Äquivalent /($m^2$·a)



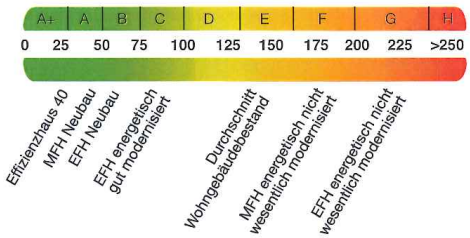

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/($m^2$·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger [2] | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie [3]




Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

**Registriernummer:** BY-2025-005618842

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ☐ | ☐ | | |
| | | | ☐ | ☐ | | |
| | | | ☐ | ☐ | | |
| | | | ☐ | ☐ | | |
| | | | ☐ | ☐ | | |

☐ weitere Einträge in Anlage

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

| Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: | Angabe hier nicht relevant |
|---|---|

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

## 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 so genannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH • Hauptstraße 56 • 83246 Unterwössen
Tel.: +498641/6969766 • Mobil: • Fax:
info@mb-igm.com • www.mb-igm.com

BUSE IMMOBILIEN-
& GEBÄUDEMANAGEMENT

# Ihr Ansprechpartner

MB IGM Team
Mark Buse Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH
Hauptstraße 56
83246 Unterwössen

Telefon: +4986416969766

E-Mail: info@mb-igm.com
Web: https://www.mb-igm.com/

## 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.