

KOMPETENT
PERSÖNLICH
ZUVERLÄSSIG

ZUHAUSE
HAT EINEN
PARTNER

MEHR
ALS NUR
EINE IMMOBILIE

EXPOSÉ

Reihenhaus in der Dreibrückenstraße 19

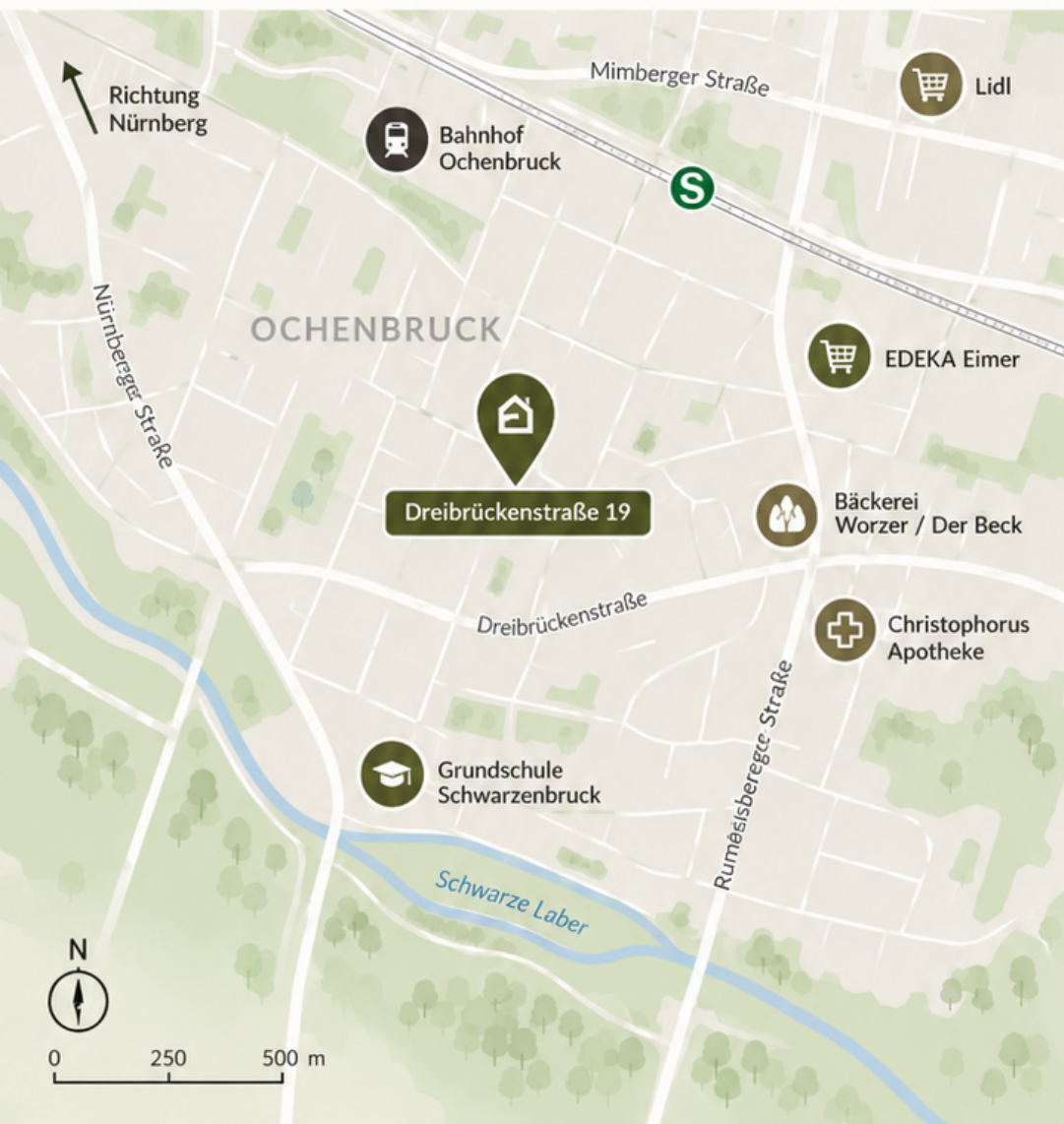
90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

Mit Garten, Energieeffizienzklasse C und großem Gestaltungspotenzial

Lage

Dreibrückenstraße 19 · 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

LEBENSQUALITÄT
HAT EINEN ORT



In der Nähe



Bahnhof Ochenbruck
S-Bahn-Anschluss
nach Nürnberg



Lidl
schnell und bequem
erreichbar



EDEKA Eimer
für den täglichen Bedarf



**Bäckerei Worzer /
Der Beck**
frische Backwaren in der Nähe



Christophorus Apotheke
kompetent und zuverlässig



**Grundschule
Schwarzenbruck**
familienfreundliche Lage



**gute Anbindung
Richtung Nürnberg**
über B8 und A9

RUHIG WOHNEN. GUT ANGEKUNDEN. BESTENS VERSORGT.

Die Dreibrückenstraße 19 befindet sich in angenehmer Wohnlage von Schwarzenbruck / Ochenbruck. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Bahnhof und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine lebenswerte Umgebung schätzen.

*Alles Wichtige
in Ihrer Nähe.*

EXPOSÉ

Objektdaten & Objektbeschreibung

Creibrückenstraße 19 · 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

KAUFPREIS

329.000 EUR

Dreibrückenstraße 19

ECKDATEN

	OBJEKTART Reihenmittelhaus		BAUJAHR 1966
	WOHNFLÄCHE ca. 94 m²		GRUNDSTÜCK ca. 156 m²
	ZIMMER 4		SCHLAFZIMMER 3
	BADEZIMMER 1		GÄSTE-WC vorhanden
	KÜCHE separate Küche		KELLER voll unterkellert
	TERRASSE vorhanden		GARTEN eigener Garten
	BALKON kleiner Balkon mit Zugang vom Elternschlafzimmer		HEIZUNG Vaillant Wärmepumpe, Baujahr 2023
	DACH erneuert und neu gedämmt		DÄMMUNG energetische Dämmmaßnahmen durchgeführt
	FENSTER Kunststofffenster		ENERGIEEFFIZIENZKLASSE C
	VERFÜGBARKEIT sofort frei		ENDENERGIEBEDARF 83,29 kWh/(m²-a)

OBJEKTbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus in der Dreibrückenstraße 19 in Schwarzenbruck / Ochenbruck bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit solider Basis und viel Gestaltungsspielraum suchen. Auf ca. 94 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 156 m² verbindet die Immobilie eine familienfreundliche Aufteilung mit bereits durchgeführten wichtigen Modernisierungsmaßnahmen.

Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Vom Elternschlafzimmer aus besteht ein direkter Zugang zu einem kleinen Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Garten mit Terrasse sowie einen voll unterkellerten Bereich, der zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet.

Besonders hervorzuheben sind die bereits erfolgten energetischen Maßnahmen. So wurde im Jahr 2023 eine Vaillant Wärmepumpe eingebaut. Darüber hinaus wurden Dämmmaßnahmen durchgeführt sowie das Dach erneuert und neu gedämmt. Kunststofffenster runden die Ausstattung ab. Mit der Energieeffizienzklasse C und einem Endenergiebedarf von 83,29 kWh/(m²-a) bietet die Immobilie eine gute energetische Grundlage.

Der Innenbereich ist in Teilen modernisierungsbedürftig und eröffnet damit die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Wohnstil zu gestalten. Die Immobilie ist sofort frei und eignet sich daher ideal für Käufer, die zeitnah mit der Umsetzung ihrer Wohnideen beginnen möchten.

Energie & Verfügbarkeit

VERFÜGBARKEIT

Sofort frei / sofort bezugsfrei

Kurzfristige Übergabe möglich

Energieausweis auf einen Blick

AUSWEISART Bedarfsausweis	ENERGIEEFFIZIENZKLASSE C
ENDENERGIEBEDARF 83,29 kWh/(m²·a)	PRIMÄRENERGIEBEDARF 149,92 kWh/(m²·a)
GEBÄUDEBAUJAHR 1966	BAUJAHR WÄRMEERZEUGER 2023
WESENTLICHER ENERGIETRÄGER Strom	ERNEUERBARE ENERGIE Umweltenergie - Luft

Energieeffizienz



Endenergiebedarf: 83,29 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse C

Weitere Angaben

Erneuerbare Energie: Umweltenergie - Luft · Verwendung für Warmwasser und Heizung
Energieausweis gültig bis 04.09.2036 · Registriernummer BY-2026-006607406
Die vollständigen Unterlagen zum Energieausweis können bei Interesse eingesehen werden.

Grundriss Erdgeschoss

Dreibrückenstraße 19

Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse,
separate Küche, Diele mit Garderobe und Gäste-WC.



Grundriss 1. Stock

Dreibrückenstraße 19

Elternschlafzimmer mit Balkon, zwei Kinderzimmer sowie Bad/WC auf einer Ebene – ergänzt durch Diele und Vorraum, ideal für Familien.



Grundriss Keller

Dreibrückenstraße 19



Keller mit Potenzial

Praktische Nutzungsbeispiele

Viel Platz für Ihre Ideen – die Kellerräume bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und sorgen für mehr Komfort im Alltag.



Waschküche

Heller, gepflegter Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und alles, was den Alltag leichter macht.

Vorratskeller

Optimaler Stauraum für Lebensmittel, Getränke und Haushaltsvorräte – übersichtlich, trocken und jederzeit gut organisiert.



Heizungsraum

Moderne und effizient organisierte Haustechnik mit ausreichend Platz für Service, Wartung und zusätzliche Nutzung.



Eingangsbereich



POTENZIAL
RÄUME
LEBENSQUALITÄT

Vorher und Nachher – vom ersten Eindruck zum einladenden Empfang

Vorher



BESTAND

Der Eingangsbereich präsentiert sich im aktuellen Zustand funktional, aber in die Jahre gekommen. Dunkle Materialien und eine schlichte Gestaltung lassen das Potenzial dieses Bereichs noch nicht zur Geltung kommen.



Nachher – KI-Visualisierung



NEUE MÖGLICHKEITEN

Mit einer modernen Gestaltung wird der Eingangsbereich zu einem einladenden Empfang. Helle Farben, natürliche Materialien und eine durchdachte Einrichtung schaffen eine freundliche Atmosphäre – ein stilvoller Auftakt für Ihr Zuhause.



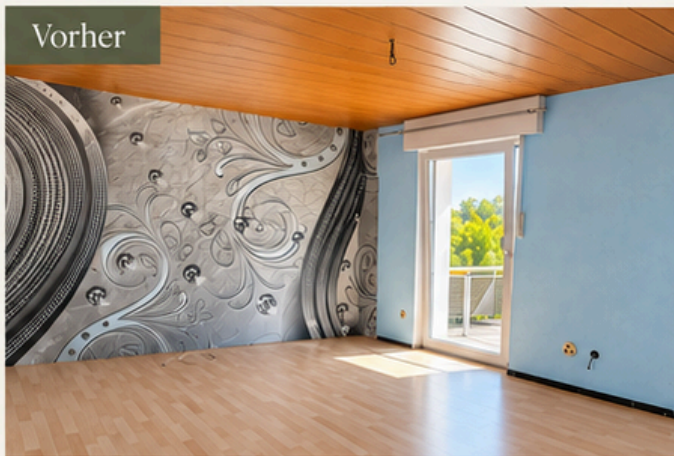
Wohnzimmer

VIEL RAUM FÜR IHRE WOHNIDEEN

Das großzügige Wohnzimmer bietet durch die großen Fensterflächen eine angenehme Helligkeit und einen direkten Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon. Derzeit präsentiert sich der Raum im ursprünglichen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, ihn ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

AUS IDEEN
WIRD ZUHAUSE

Vorher



Vorher



Nachher – KI-Visualisierung



Nachher – KI-Visualisierung



Helle und
geräumige Gestaltung



Viel Platz für
Familie und Gäste



Direkter Zugang
zur Terrasse / zum Balkon



Individuell
gestaltbares Zuhause

Die dargestellten Bilder zeigen den aktuellen Zustand sowie eine unverbindliche Visualisierung, wie das Wohnzimmer nach einer Modernisierung aussehen könnte. Ausstattung und Ausführung sind nicht Bestandteil des Angebots.

Küche

AKTUELLER ZUSTAND & MÖGLICHE GESTALTUNG

Die Küche bietet eine ideale Basis für Ihre individuellen Wohnideen. Derzeit präsentiert sie sich im ursprünglichen Zustand – bereit für eine Modernisierung ganz nach Ihren Vorstellungen. Die nebenstehenden Beispiele zeigen, wie aus dem bestehenden Raum eine moderne, einladende Küche mit viel Platz zum Kochen, Genießen und Verweilen werden kann.



Gestalten Sie Ihre Traumküche nach Ihren Wünschen



Viel Platz für Kochen & Genießen



Ideal für Familie und Gäste



Wertsteigerung durch Modernisierung

POTENZIAL
FÜR BESONDERE
MOMENTE



VORHER

Blick in die bestehende Küche – der Raum wartet auf eine neue Gestaltung.



VORHER

Anschlüsse für Ihre neue Küche sind bereits vorhanden.



WOHNBEISPIEL

Moderne Küchenzeile – zeitlos, funktional und einladend.



WOHNBEISPIEL

Mögliche Gestaltung mit Essbereich – perfekt für den Alltag und gesellige Abende.

TREPPENHAUS

Vom Altbestand zur modernen Gestaltung



VORHER



NACHHER

Das bestehende Treppenhaus wurde modern und zeitlos gestaltet. Mit neuer Wandgestaltung, stilvoller Beleuchtung und einem eleganten Handlauf entsteht ein einladender und moderner Aufgang ins Obergeschoss.

FLUR OBERGESCHOSS

Mehr Raum für Ihre Wohnideen



VORHER



NACHHER

Der Flur im Obergeschoss präsentiert sich nach der Modernisierung hell, offen und freundlich. Die abgerundete Türöffnung bleibt erhalten und verleiht dem Bereich weiterhin Charme, kombiniert mit einer modernen, ruhigen Gestaltung.

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ✓ Modernisierte und stilvolle Gestaltung
- ✓ Angenehmes, stimmiges Lichtkonzept
- ✓ Zeitlose Materialien und Farben
- ✓ Erhalt charmanter Details (z. B. Rundbögen)
- ✓ Harmonische Verbindung zu den Wohnräumen
- ✓ Schafft ein einladendes Wohngefühl

AUS POTENZIAL
WIRD EIN
ZUHAUSE.

Badezimmer

HEUTE SUBSTANZ - MORGEN WOHLFÜHLAMBIENTE

Vorher



Solide Basis

Das bestehende Badezimmer bietet eine solide Grundstruktur und viel Potenzial für eine moderne Neugestaltung.



Nachher – KI-Visualisierung



Moderne Wellness-Oase

Eine bodengleiche Dusche, hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung schaffen ein elegantes Ambiente zum Entspannen.

Vorher



Praktisch, aber in die Jahre gekommen

Die aktuelle Ausstattung ist funktional, entspricht jedoch nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen.



Nachher – KI-Visualisierung



Zeitloses Design

Ein modernes Waschbecken, stilvolle Badmöbel und eine harmonische Farbgestaltung sorgen für ein helles und einladendes Badezimmer.



Gäste-WC

HEUTE FUNKTIONAL – MORGEN MODERN UND EINLADEND

Vorher



Kompakte Basis

Das Gäste-WC bietet eine praktische Grundstruktur und einen idealen Ausgangspunkt für eine moderne Neugestaltung.



Nachher – KI-Visualisierung



Freundlich und modern

Helle Materialien, eine klare Gestaltung und eine angenehme Beleuchtung schaffen ein einladendes Ambiente – perfekt für Gäste und den täglichen Gebrauch.

Vorher



In die Jahre gekommen

Die aktuelle Ausstattung ist funktional, entspricht jedoch nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen und wirkt optisch etwas überholt.



Nachher – KI-Visualisierung



Stilvoll auf kleinem Raum

Ein modernes Waschbecken mit praktischem Stauraum, harmonische Farben und hochwertige Details sorgen für eine großzügigere Wirkung und machen das Gäste-WC zu einem stilvollen Blickfang.



Elternschlafzimmer

HEUTE BESTAND – MORGEN RÜCKZUGSORT

Vorher



Nachher – KI-Visualisierung



Solide Ausgangsbasis

Der Raum bietet eine gute Grundlage für eine stilvolle Neugestaltung mit ruhiger Atmosphäre und viel Potenzial für ein modernes Elternschlafzimmer.

Harmonische Wohlfühlatmosphäre

Natürliche Materialien, sanfte Farbtöne und eine klare Gestaltung schaffen einen hellen, ruhigen Rückzugsort mit zeitloser Ausstrahlung.



HEUTE RÜCKZUGSORT – MORGEN EIN LIEBEVOLL GESTALTETES KINDERZIMMER



Vorher

Solide Basis

Der Raum bietet eine gute Grundlage für ein helles, funktionales und kindgerechtes Zimmer mit viel Stauraum und Platz zum Spielen.



Nachher – KI-Visualisierung

Kindgerecht & freundlich

Mit ruhigen Farben, praktischen Möbeln und liebevollen Details entsteht ein gemütlicher Wohlfühlort für Alltag, Lernen und Spielen.



Büro oder zweites Kinderzimmer

KLEINER RAUM – VIELE MÖGLICHKEITEN

Vorher



Nachher – KI-Visualisierung



Homeoffice mit Stauraum

Ein kompakter Arbeitsplatz mit ruhiger Atmosphäre und praktischem Stauraum – ideal für konzentriertes Arbeiten im eigenen Zuhause.

Nachher – KI-Visualisierung



Flexibles Kinderzimmer

Ein freundliches zweites Kinderzimmer mit viel Stauraum und Platz zum Spielen und Lernen – perfekt für kleine und große Entdecker.



*Hier
wachsen die
schönsten
Momente.*

*Mehr
als nur ein Garten –
ein Stück Zuhause.*

Vorher



Solide Grundlage

Der bestehende Außenbereich bietet eine gute Basis für eine Neugestaltung und lässt sich zu einem einladenden Garten mit viel Aufenthaltsqualität entwickeln.

Familienfreundliche Gartenidee

Eine mögliche Gestaltung mit klaren Wegen, gepflegter Rasenfläche, gemütlicher Sitzecke und Spielbereich schafft eine grüne Wohlfühlzone für die ganze Familie.

Mehr Lebensqualität im Freien

Terrasse, Bepflanzung und strukturierte Flächen können den Garten in einen harmonischen Rückzugsort mit praktischem Nutzen verwandeln.

Nachher – KI-Visualisierung





Kontakt & Besichtigung

Dreibrückenstraße 19 · 90592 Schwarzenbruck

Kaufpreis 329.000 EUR

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen
Besichtigungstermin und beantworte Ihre Fragen zum Objekt.

Telefon: 09128 4003527

E-Mail: Kontakt@info-immobilien-engelhardt.de

Cornelia Engelhardt Immobilien

Verwaltung und Vermarktung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 04.09.2036

Registriernummer: BY-2026-006607406

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Dreibrückenstraße 19, 90592 Schwarzenbruck		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	92 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltenergie-Luft	Verwendung: Warmwasser und Heizung	
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 Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Architekt (AKNW) Jörg C. Schmidt
Holweider Straße 2a
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 05.09.2026

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 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

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

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

Registriernummer: BY-2026-006607406

2

Treibhausgasemissionen	46,64 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)
-------------------------------	---

83,29 kWh/(m².a)



¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme /Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

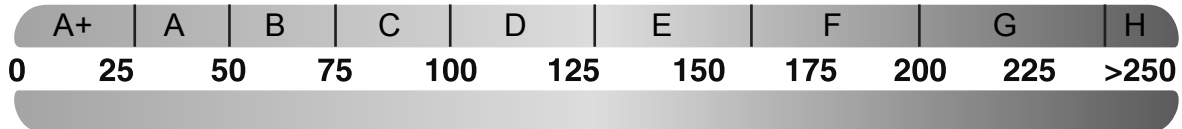
Registriernummer: BY-2026-006607406

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

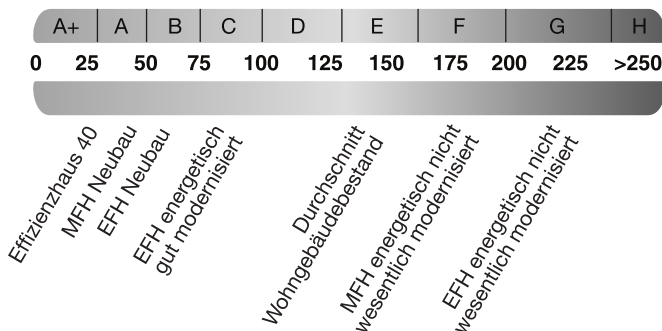
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

☐ 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 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006607406

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒		
2	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒		
3	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 pau-

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

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

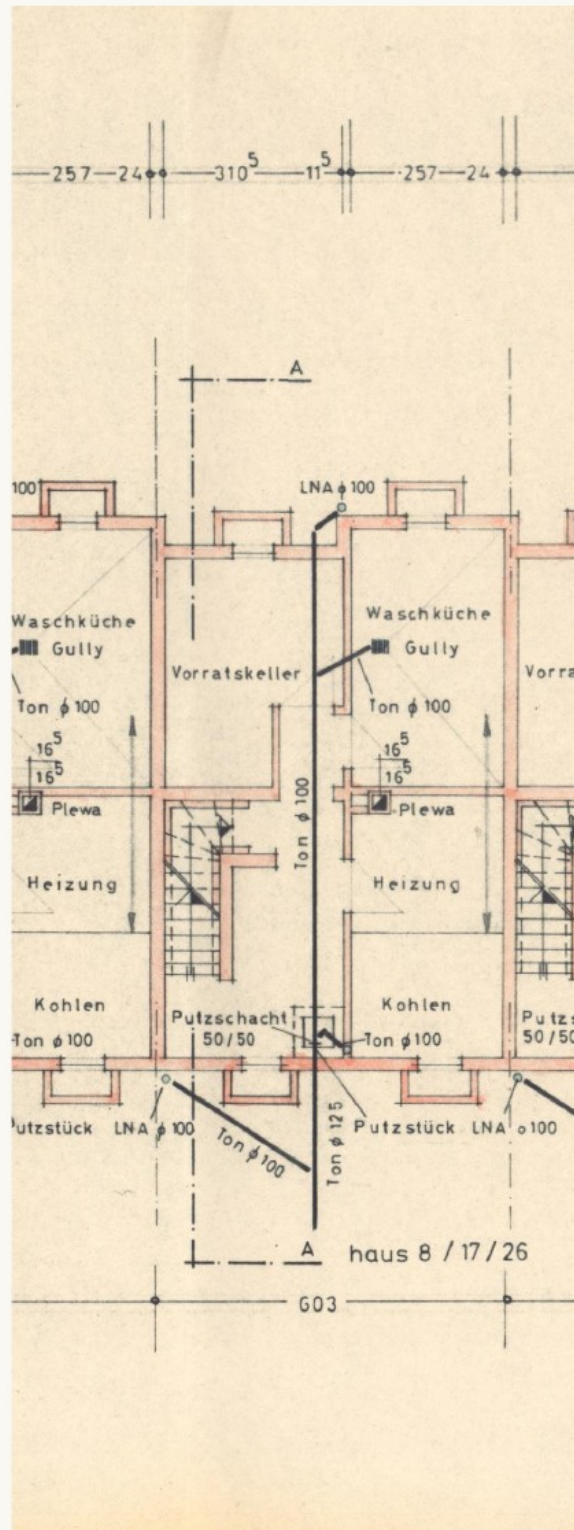
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

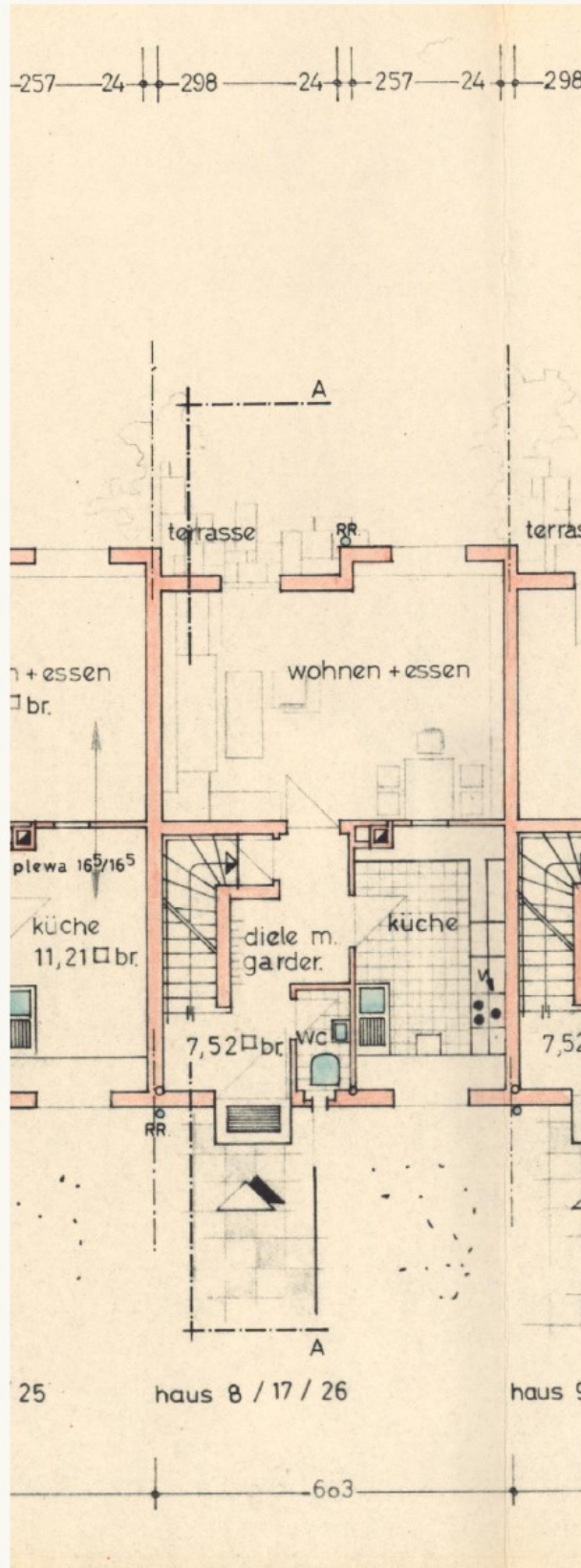
Grundriss K ellergeschoss

Dreibrückenstraße 19



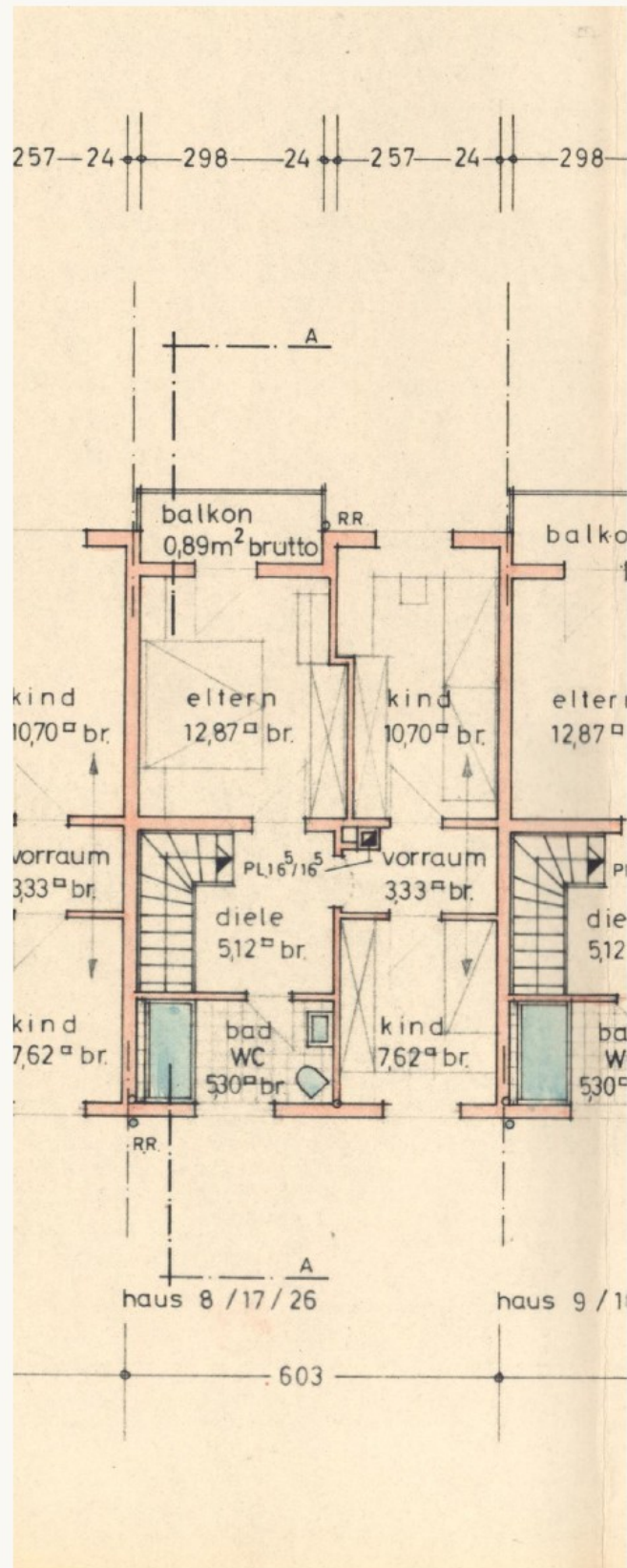
Grundriss Erdgeschoss

Dreibrückenstraße 19



Grundriss Dachgeschoss

Dreibrückenstraße 19



Wohnflächenberechnung

Mitteltyp · Haus 8

Wohnflächen-Berechnung nach DIN 283			
Typ: 93/506 - 20 - IWO, Nürnberg,			
Bauvorhaben Ochenbruck-Schwarzenbruck			
Mitteltype:			
<u>Erdgeschoß:</u>			
1. <u>Wohnräume:</u>			
Wohnzimmer	17,95 m ²		
EBzimmer	14,31 m ²		32,26 m ²
2. <u>Küche:</u>			8,12 m ²
3. <u>Nebenräume:</u>			
Windfang	2,50 m ²		
Garderobe	3,77 m ²		
WC	1,01 m ²		7,28 m ²
			47,66 m ²
<u>Obergeschoß:</u>			
1. <u>Schlafräume:</u>			
Schlafzimmer	10,93 m ²		
Kinderzimmer I	9,19 m ²		
Kinderzimmer II	7,22 m ²		
Kinderzimmer III	6,05 m ²		33,39 m ²
2. <u>Nebenräume:</u>			
Vorplatz	9,70 m ²		
Bad/Wc	4,17 m ²		
Balkon (1/4)	1,55 m ²		15,42 m ²
			48,81 m ²
<u>Zusammenstellung:</u>			
Erdgeschoß: Wohnräume	32,26 m ²		
Küche	8,12 m ²		
Nebenräume	7,28 m ²		47,66 m ²
Obergeschoß: Schlafräume	33,39 m ²		
Nebenräume	15,42 m ²		48,81 m ²
			96,47 m ²
<u>Wohnfläche:</u>			
=====			
			./. 3 %
			2,88 m ²
Roth bei Nürnberg, den 12. 3. 1962			93,59 m ²
Dör.			=====
A T T E S T I E R			aufgestellt:
FÜR ARCHITEKTUR UND INNENARCHITEKTUR			
GERTER U. HELMA FICHTNER			
ROTH BEI NÜRNBERG			
MÜNCHENER STR. 56a - RUF 353			