

Exposé

Dachgeschosswohnung in Böblingen

Traumhafte Teilmöblierte 2,5 Zimmer Wohnung mit Parkblick und Garagenstellplatz



Objekt-Nr. OM-297016

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:

M.D

Telefon: 0151 23757261

Offenburger Str. 66
71034 Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Traumhafte Dachgeschosswohnung ist einfach zum

Wohlfühlen. Durch die solide Bauweise erreicht das Gebäude einen Energieeffizienzwert zwischen C und D. Für ein tolles Raumgefühl sorgen im Wohnzimmer vor allem die über 3 Meter hohen Decken. Der

Wohn- und Essbereich ist zudem aufgrund der perfekten Ausrichtung der großen Fensterfronten Richtung Süden

wahrlich als lichtdurchflutet zu bezeichnen. Für große Begeisterung sorgt natürlich der herrliche Ausblick, den man sowohl vom Wohnbereich als auch von der Terrasse genießen kann. Die Aussicht über den "Nebelloch"-Park bzw. die Dächer bis hin zum dahinter liegenden Wald ist sicherlich einzigartig. Entsprechend viel Zeit und Wohlfühlmomente wird man in den warmen Monaten auf der großzügigen Terrasse verbringen, die überdies noch über Stauflächen verfügt. In den kalten Wintermonaten indes genießt man gemütliche Stunden vor dem knisternden Feuer

im gemauerten Kamin (Aktuell Stillgelegt). Eine Ausstattung, die in einer solchen Dachgeschosswohnung sicherlich Seltenheitswert hat. Die

offen gehaltene und sehr hochwertige Nolte Küche (6 Monate alt) verfügt über einen Bosch Herd mit Muldenlüftung (ca.4000€) , eine Bosch Spülmaschine, Dieter Knoll Collection Backofen und Dieter Knoll Collection Kühlschrank. Das idealerweise Richtung Norden ausgerichtete Schlafzimmer verfügt über eine schöne Größe.

Trotz der Dachschrägen lässt sich hier ein großer Kleiderschrank unterbringen. Sowohl das Bad als auch die

klugerweise separate Toilette wurden erst vor wenigen Monaten mit der Kernsanierung erneuert, das Bad verfügt über eine Begehbare Dusche und die Toilette über eine Dusch WC mit Kalt- und Warmwasser. Die Wohnung befindet sich im Dach bzw.2. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit

7 Wohneinheiten. Da das Erdgeschoss sich in der Hochparterre befindet, fällt der fehlende Aufzug nicht so ins

Gewicht. Zu der Wohnung gehört ein Keller sowie ein Garagenstellplatz und ein Dachboden.

Highlights:

- Wohn- und Esszimmer Deckenhöhe über 3m
- Kamin
- Hochwertige neue Küche
- Parkblick
- Teilmöbliert
- Garagenstellplatz
- Dusch WC
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum
- Sehr ruhige und gehobene Wohngegend
- Kernsaniert bis ins letzte Detail
- Balkongerüst erneuert vor 1 Monat
- Kein Instandhaltungsstau

- Gepflegtes Objekt von innen und außen

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Diese schöne Wohnung befindet sich im allseits beliebten Böblinger Wohngebiet Diezenhalde. Dieses zeichnet sich

durch seine zentrale und dennoch naturnahe Lage mit einer sehr guten Infrastruktur aus. Die Wiesen und Felder in unmittelbarer Nähe laden zu ausgedehnten Spaziergängen

ein. Eine Bushaltestelle, ein Supermarkt, ein Gymnasium und ein Kindergarten sind fußläufig in wenigen Gehminuten

erreichbar. Mit seinen knapp über 50.000 Einwohnern liegt Böblingen ca. 18 km entfernt von Stuttgart. Die

verkehrsgünstige Lage der Stadt garantiert eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A81, A8 und den Flughafen sowie die Messe Stuttgart. Die Innenstadt mit Geschäften für

den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Kindergärten, Spielplätze

und Schulen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. In der Bahnhofstr. von Böblingen befindet sich neben den

Mercaden noch zahlreiche weitere Geschäfte. Noch mehr Auswahl findet man dann im 10 Autominuten entfernten

Einkaufszentrum „Breuningerland“ mit seinen vielen Boutiquen sowie Restaurants. Sämtliche Freizeitmöglichkeiten wie den Naturpark Schönbuch, den

Golfplatz Schönbuch, Sport- und Tennisplätze, um nur wenige zu nennen, finden Sie in naher Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 Aus der Tabelle: siehe bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
3 Treibhausgasemissionen
4 EHE: Erdbebenzone
5 Anteil der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage oder Anlagen
7 Für bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 EHE: Erdbebenzone
9 Anteil der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteergebnis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: BW-2024-00506584

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,49 kg CO₂-Äquivalent (m³/a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 102,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 71,8 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 102,7 kWh/(m²·a)

Verbraucherfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieerzeuger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Erneuerbare (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2021	31.12.2021	Heizungsanlage aus KWK, fossiler Brennstoff (Brennstoff) bzw. Energieerzeuger	0,7	80.000	11.413	48.567	0,96	
01.01.2022	31.12.2022	Heizungsanlage aus KWK, fossiler Brennstoff (Brennstoff) bzw. Energieerzeuger	0,7	43.000	11.807	31.043	1,13	
01.01.2023	31.12.2023	Heizungsanlage aus KWK, fossiler Brennstoff (Brennstoff) bzw. Energieerzeuger	0,7	44.000	9.800	34.041	1,15	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie 1

Endenergieverbrauch (kWh/(m²·a))	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250

Die niedrigsten 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 angegeben werden, ist zu beachten, dass der Endenergieverbrauch mit 10 bis 15 % geringer angegeben werden muss als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizkesselung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Verhältnisse des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 gegebenenfalls auch Leichtbauweise, Warmwasser- oder Kälteanlage in kWh
3 EHE: Erdbebenzone, MFI: Mauerwerk

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: BW-2024-00506584

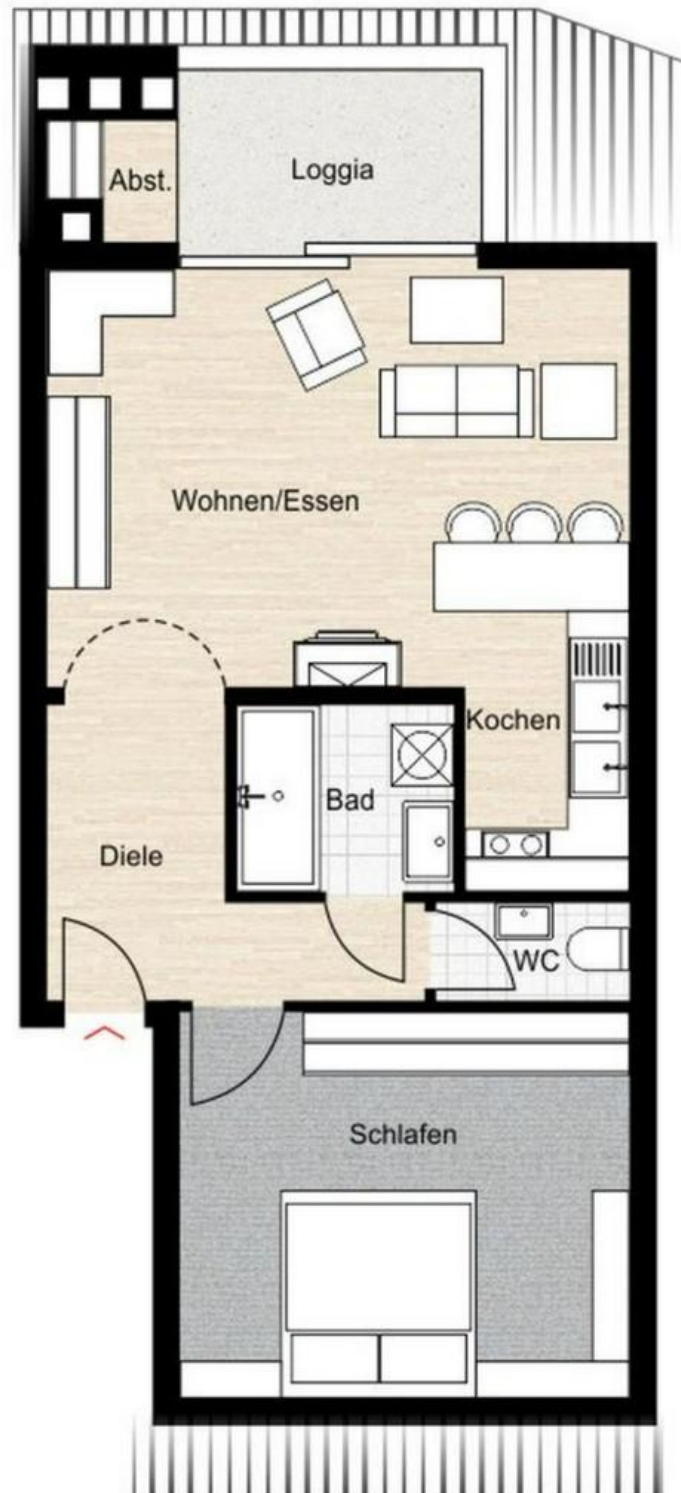
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

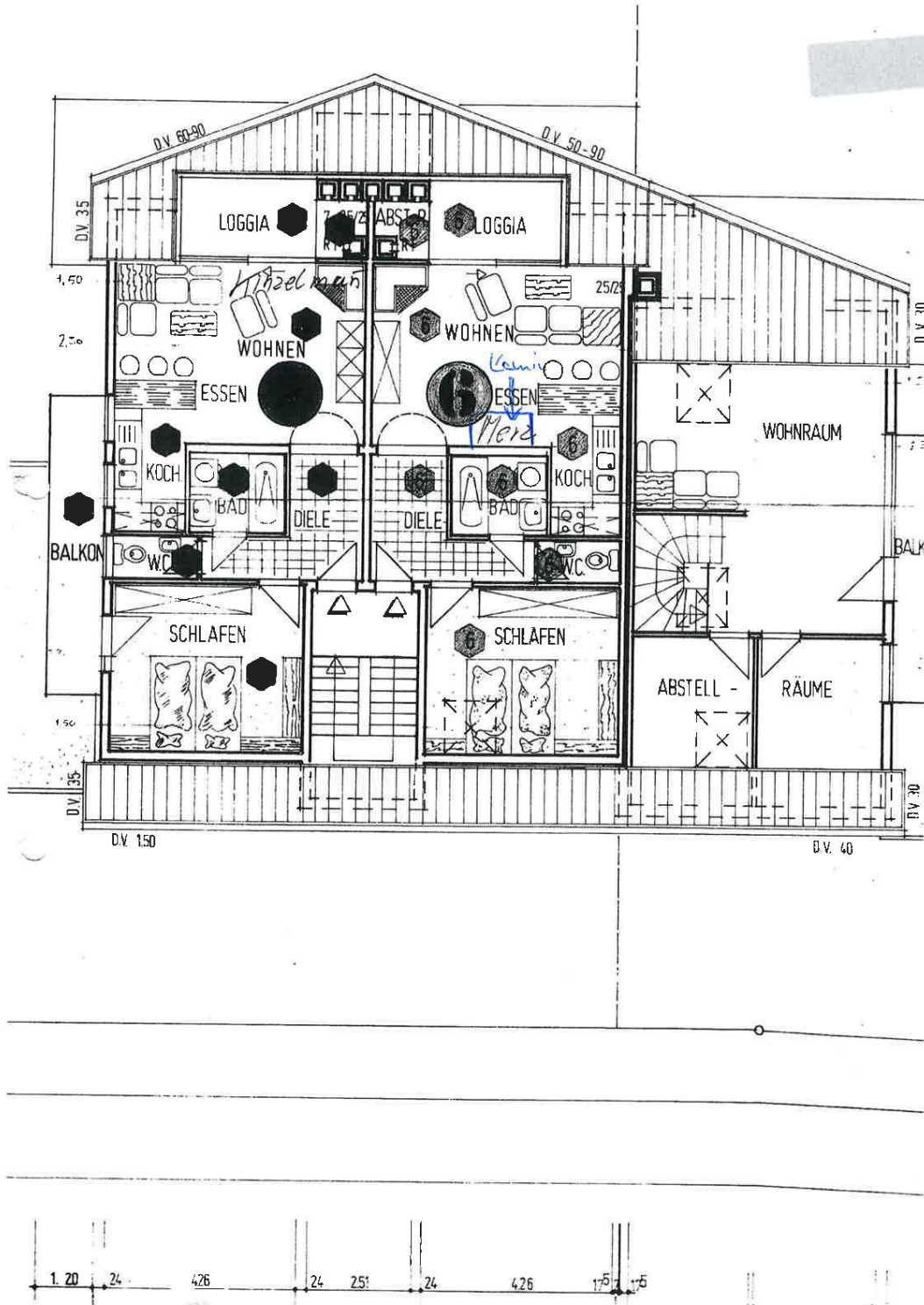
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Maßnahme	geschätzte Kosten	geschätzte Kosten
	0 bis 200 €	200 bis 500 €

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.

Eigentumswohnungen in Böblingen, Offenburgerstraße, Parz.Nr. 6395/1

Bauherr: Wohnbau Mönig KG, 7030 Böblingen, Sindelfingerstr. 29

AUFTEILUNGSPLAN - AUFSTELLUNG

Wohnungsanteile in Tausendstel

Grundstücksgröße Parz. Nr. 6395/1

qm 444 = 1.000/1.000

Ges. Wohnfläche lt. Berechnung v. 10.2.1983

qm 366,44

Ges. Sonderfläche

qm 50,52

Ges. Garagenfläche

qm 30,00

qm 446,96 = 1.000/1.000

Erdgeschoß

Wohnung 1, links - 2-Zimmer
Keller 1/UG

qm 64,37 = 144/1.000

Wohnung 2, rechts - 2-Zimmer
Keller 2/UG

qm 63,15 = 141/1.000

1. Obergeschoß

Wohnung 3, links - 2-Zimmer
Keller 3/UG

qm 66,72 = 149/1.000

Wohnung 4, rechts - 2-Zimmer
Keller 4/UG

qm 64,46 = 144/1.000

Dachgeschoß

Wohnung 5, links - 2-Zimmer
Keller 5/UG

qm 55,79 = 125/1.000

Wohnung 6, rechts - 2-Zimmer
Keller 6/UG

qm 51,95 = 116/1.000

Untergeschoß

Sondereigentum 7 - Untergeschoßräume

qm 50,52 = 113/1.000

Garagenfläche - Doppelstock-Doppelgarage
4 Garagenplätze

qm 30,-- = 68/1.000

qm 446,96 = 1.000/1.000

Freie PKW-Stellplätze 2 Nr. 1 u. Nr. 2

7030 Böblingen, den 7.6.1983

F. POPP
FREIER ARCHITEKT
NEUWEILERSTR. 12, TEL. 273164
7030 BOBLINGEN

Mönig

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 24.04.2034

Registriernummer: BW-2024-005065584

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Offenburger Str. 66 71034 Böblingen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1983		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	500	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff fest		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff fest		
Erneuerbare Energien ³	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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)
M.Sc. Johannes Pan Zeiss - Energieberater
McMakler Energie GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 24.04.2024

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

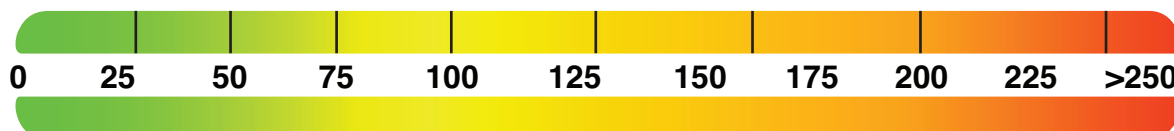
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005065584

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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:

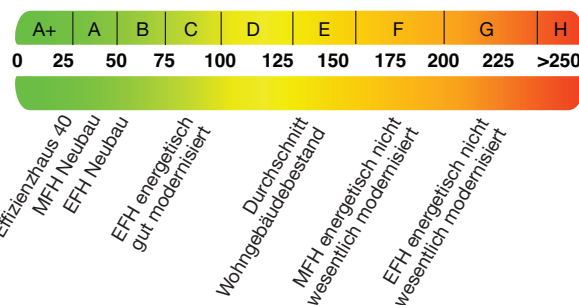
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 55% EE-Freigeige nicht gilt:	
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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

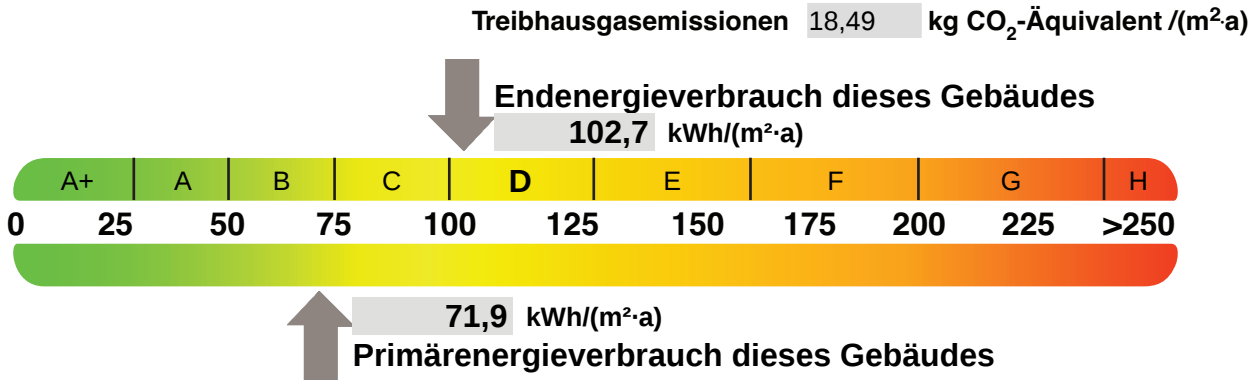
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005065584

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

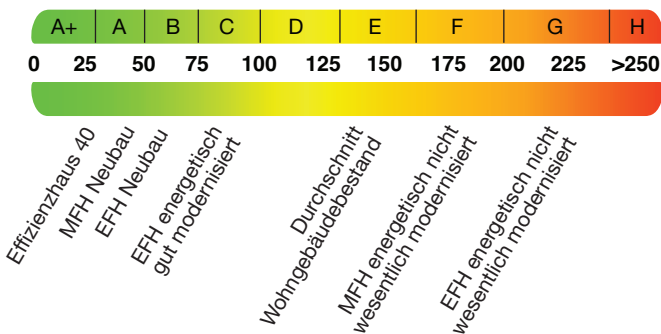
102,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,7	60.000	11.413	48.587	0,96
01.01.2022	31.12.2022	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,7	43.000	11.957	31.043	1,13
01.01.2023	31.12.2023	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,7	44.000	9.959	34.041	1,15

☐ 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005065584

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	Fenster	Einbau von Wärmeschutzverglasung	☒	☐		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände	☒	☐		
3	Dach	Dämmung des Dachs	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

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

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 16.10.2023

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



1. Quellenvermerk

Amtliches Liegenschaftsinformationssystem Baden-Württemberg, © GeoBasis-DE/Landesamt
GeoInformation Baden-Württemberg [2023], Geoportal Baden-Württemberg / ALKIS Baden-Württemberg,
https://owsproxy.lgl-bw.de/owsproxy/ows/WMS_LGL-BW_ALKIS_Basis_Vertrieb, Maßstab: 1:500,
Abrufdatum: 08.02.2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 - dl-de/by-2-0
Lizenztext abrufbar unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0

2. Erläuterungen

Grundlage der abgebildeten nicht amtlichen Flurkarte sind die durch das Geoportal Baden-Württemberg bereitgestellten Teilinhalte des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®).

Grafisch dargestellt wird eine Flurkarte, die u. a. Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern enthält.

Die grafisch dargestellte Flurkarte liegt flächendeckend für Baden-Württemberg vor und wird im Maßstab 1:500 angeboten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der abgebildeten Flurkarte um keinen amtlichen Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinne handelt. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Eine rechtsverbindliche Auskunft ist entsprechend bei der zuständigen Katasterbehörde einzuholen.

3. Urheberrecht und Nutzungsrechte

Jede Nutzung der abgebildeten Flurkarte ist unter den Bedingungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 zulässig.

Gemäß der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 dürfen die bereitgestellten Daten und Metadaten für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
3. einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur, soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.