

Exposé

Wohnung in Wolpershausen Hopfach

**sonnige 2-Zimmer-OG-Wohn., Balkon, EBK, Fahrstuhl,
gut.Zust., Solaranl. in Wolpertshausen-Hopfach**



Objekt-Nr. OM-282382

Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

Talstraße 8a
74549 Wolpershausen Hopfach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,53 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Praktisch aufgeteilte, in einem guten Zustand, 2-Zimmer Mietwohnung im 2. Obergeschoss W9, eines gepflegten 8_Familienhauses in ruhiger und ländlicher Wohnanlage in Wolpertshausen-Hopfach. Die gesamte Wohnanlage besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen

nur wenige Minuten Fahrtweg zur Autobahn A6, neuer Personenaufzug (Einbau Ende 2018)

helles und großzügiges Wohn/Esszimmer mit offener Küche incl. Fast Neuer Einbauküche

sonniger Balkon mit Blick ins Grüne, Abstellraum in der Wohnung und im Keller,

separates WC

Innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

geräumiges Schlafzimmer

neue Öl-Zentralheizung (Einbau Januar 2019)

Hausmeisterservice inkl. Winterdienst

Gut gedämmt und Solaranlage für Warmwasser, was den derzeitigen Energieausweis noch verbessern wird, da dies noch nicht enthalten ist!

Umbau Industrieanlage in Wohnraum, als Vorzeigeprojekt!:)

Ausstattung

Grundriss Wohnung 9

helles und großzügiges Wohn/Esszimmer mit offener Küche incl. fast neuer Einbauküche

sonniger Balkon mit Blick ins Grüne, Abstellraum in der Wohnung, separates WC

Innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

geräumiges Schlafzimmer

Stufenloser Zugang, Aufzug, Bushaltestelle, ganz in der Nähe!

Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen können mitgenutzt werden: 3 Frestellparkplätze für den PKW, Fahrrad Abstellplatz

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Einzugstermin 1.05.26

Bei Anfragen, bitte den Grund mit angeben, wieso diese Wohnung angemietet werden möchte? Wie hoch ist das Nettoeinkommen? Ohne diese Mindestangaben gibt es keinen Besichtigungstermin!

Spätestens beim Abschluss eines Mietvertrages wird eine Selbstauskunft eine Schufa, Gehaltsnachweise und der Nachweis einer Haftpflichtversicherung benötigt

Bitte nur Nichtraucher oder Personen die in der Wohnung nicht Rauchen, keine Haustiere und Mieter die sich diese Wohnung auch leisten können, anfragen!

Diese Wohnung wird vom Amt nicht bezahlt!

Bushaltestelle ganz in der Nähe!

Besichtigungen sind am Sonntag den 1. März zwischen 14:00 und 16:00 Uhr, nach Vereinbarung möglich.

Bevorzugt wird eine langfristige Anmietung.

Bitte beachten die Nebenkostevorauszahlung ist für 1 Person!

Lage

Die ersten Siedler liesen sich in Hopfach zwischen 500 und 800 nach Christus nieder. Urkundlich erwähnt wurde Hopfach erstmals im Jahre 1268 als Hopfau. In diesem Teilort muss früher Wein angebaut worden sein. Daher gibt es auch heute noch den Straßennamen "Kelterberg", denn auch zwei Keltern gab es früher dort. Ebenso eine Mühle. Das Mühlengelände ist heute zu einer großen Reitanlage umfunktioniert und das Mühlengebäude zu einem Wohnkomplex. Die Bebauung wurde in den vergangenen Jahrzehnten um ein Baugebiet am Südhang erweitert. Wer den Einklang mit der Natur sucht, kann im Hopfach, dem wohl am ruhigsten gelegenen Teilort, die Tier- und Pflanzenwelt erleben. Den Blick über den Ort, das Tal und die Bühler kann man am besten vom Südhang aus genießen.

gute Anbindung an die Autobahn, Wolpertshausen, Ilshofen und Schwäbisch Hall ist sind nicht weit entfernt! Bushaltestelle, ganz in der Nähe!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,62 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche weicht ab



andere Wohnungbaugleich

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



diese Küche ist aktuell vorh.

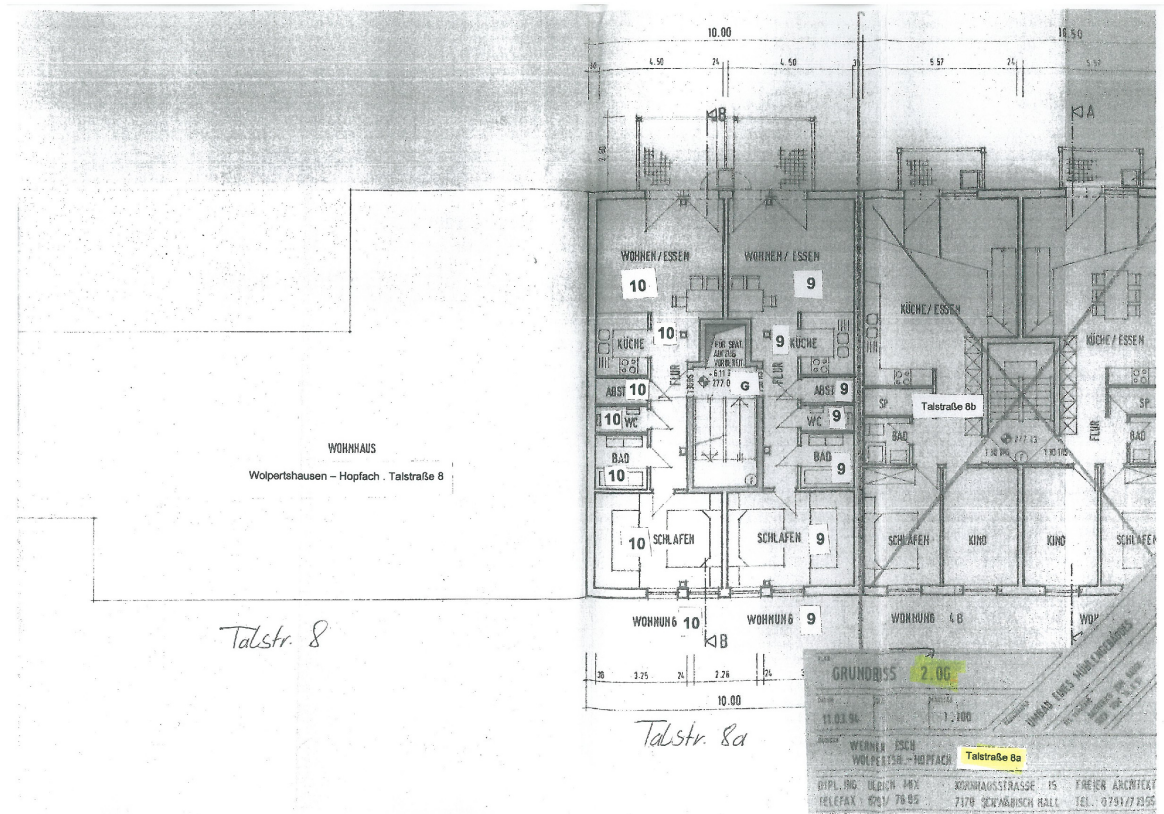
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energielehrpfad
2. Energieausweis

Wasser macht das Leben auf der Erde überhaupt erst möglich! Die Wasservorkommen der Erde belaufen sich auf rund 1.386 Millionen Kubikkilometer. Die Versorgung der Menschheit mit Trinkwasser stellt eine der größten Herausforderungen in den kommenden Jahrzehnten dar. Die Wasserkraft nutzt der Mensch bereits seit langer Zeit.

Wasser

Dank der Wasserkraft war es möglich, Holz in Sägewerken zu verarbeiten, Korn in Mühlen zu mahlen und Metalle zu schmieden. Heute werden im Gemeindegebiet Wolpertshausen drei Wasserkraftwerke betrieben. Diese wandeln die Energie in elektrischen Strom um. Wasserkraft - Energie mit Tradition

Das Thema Biomasse ist stark im Aufwind. Der Trend weg von den fossilen Energieträgern Öl und Gas ist ganz klar erkennbar. Holz erlebt eine Renaissance - ob als Pellets, als Hackgut oder als Stückholz. Holz ist nicht die einzige nutzbringende Biomasse. Aus Raps kann Pflanzenöl gewonnen werden.

Erde

Der ländliche Raum bietet viele Chancen. Neben Pflanzenöl ist auch die Biogastechnologie eine solche Chance, die neue Einkommensmöglichkeiten schafft. In Biogasanlagen wird neben elektrischer Energie auch Wärme produziert. Ein Nahwärmenetz sorgt dafür, dass diese nicht einfach nur an die Atmosphäre abgegeben wird.

Weitere Informationen

Gemeinde Wolpertshausen
Haller Straße 15
74549 Wolpertshausen
Telefon 07904 9799-0
Telefax 07904 9799-10
Gemeinde@Wolpertshausen.de
www.wolpertshausen.de

energieZENTRUM
Haller Straße 29/1
74549 Wolpertshausen
Telefon 07904 941-3640
Telefax 07904 941-3641
info@energie-zentrum.com
www.energie-zentrum.com

www.energie-lehrpfad.de

Der energieLEHRPFAD ist Teil des kommunalen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Wolpertshausen



Der energieLEHRPFAD wurde gefördert durch die Bundesregierung.



energieLEHRPFAD



Wolpertshausen

Wärme ist eines der Grundbedürfnisse des Menschen. Die Sonne liefert uns täglich Energie zum Nulltarif. Eine sinnvoll ausgelegte solarthermische Anlage kann rund 60% des Energiebedarfs für die Brauchwassererwärmung liefern. Auch die Produktion von elektrischer Energie ist dank

Feuer

Fotovoltaikanlagen möglich. Die Vielzahl dieser Anlagen im Gemeindegebiet von Wolpertshausen zeigt zum einen, dass diese Technologie erfolgreich die Marktreife erlangt hat und zum anderen, dass es wegen eindeutiger gesetzlicher Regelungen auch wirtschaftlich sinnvoll sein kann, regenerative Energien zu produzieren.

Die Luft zum Atmen benötigen wir jeden Tag. Die Luft wird regelmäßig in den grünen Lungen der Wälder mit neuem Sauerstoff angereichert. Die griechischen Naturphilosophen waren sich sicher, dass die Luft eines der vier Elemente sei. Luft kann aber auch sehr energiegeladen sein. Der Wind entsteht durch Sonnenenergie:

Luft

Scheint die Sonne, erwärmt sich die Luft und steigt auf. Seit Jahrhunderten macht der Mensch sich die Windkraft zu Nutze: Windmühlen mahlten Korn oder wurden als Antrieb von Wasserpumpen genutzt. Moderne Windkraftanlagen erzeugen aus der Windenergie elektrischen Strom und speisen diesen in das Netz der Energieversorger ein.

Der energieLEHRPFAD Wolpertshausen

Hier können Sie Energie „hautnah“ und nach Lust und Laune erleben: Machen Sie Station bei einer der vielen Fotovoltaikanlagen oder informieren Sie sich über die Biogastechnologie. Sie können natürlich auch die Höhe der Windkraftanlagen schätzen oder einfach die beeindruckende Landschaft genießen.

Essen, Trinken und Rasten

Auch für das leibliche Wohl ist in und um Wolpertshausen bestens gesorgt:

Goldener Ochsen, Cröffelbach (Tel. 07906 9300)
Gasthof und 3-Sterne Tagungshotel

Landhotel Rudelsdorf, Rudelsdorf (Tel. 07904 943622)
3-Sterne Hotel, Biergarten, Grillplatz

Bäckerei Kretzschmar, Wolpertshausen
(Tel. 07904 942183)

Bäckerei Schieber, Wolpertshausen (Tel. 07904 454)

Bäckerei Schnotz, Wolpertshausen (Tel. 07904 700899)

Gasthaus Adler, Wolpertshausen (Tel. 07904 95085)
Gasthaus

Landmetzgerei Setzer GmbH, Wolpertshausen
(Tel. 07904 9413311)
Metzgerei, Bistro und Biergarten

Mohrenköpfe, Wolpertshausen (Tel. 07904 9438080)
Gasthaus und Biergarten

Sonntags-Cafe, Wolpertshausen (Tel. 07904 940302)
Cafe, an Sonn- bzw. Feiertagen und auf Anfrage geöffnet.

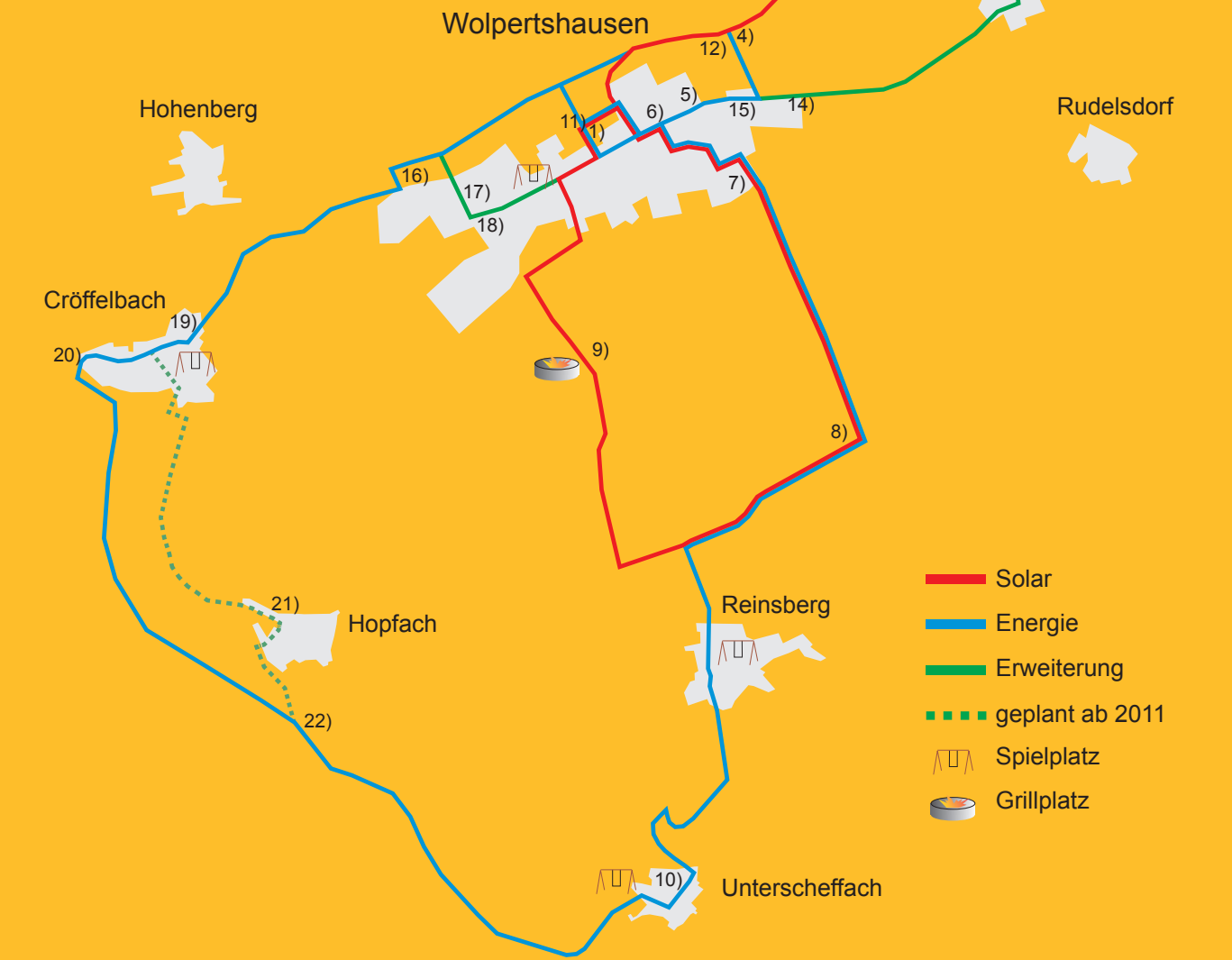
Des Weiteren befinden sich zahlreiche Rast-, Grill- und Kinderspielplätze auf dem energieLEHRPFAD.

Routen

energieZENTRUM - Haßfelden - Hörlebach - Heide
- energieZENTRUM: ca. 8 km

energieZENTRUM - Cröffelbach - Unterschfeffach - Reinsberg - energieZENTRUM: ca. 12 km

energieZENTRUM - Richtung Reinsberg - energieZENTRUM: ca. 5 km



Die Stationen im Überblick

- 1) energieZENTRUM
- 2) Biogas
- 3) Energiehof Blanc
- 4) Biogas
- 5) Fotovoltaik
- 6) Solarthermie
- 7) Ökowohngebiet
- 8) Windkraft
- 9) Fotovoltaik
- 10) Wasserkraft
- 11) Geothermie
- 12) Holzhackschnitzelheizwerk
- 13) Anbau Biomasse
- 14) Solartankstelle
- 15) Pflanzenöl BHKW
- 16) Holz als Energielieferant
- 17) Passivhaus
- 18) Saisonaler Solar-Wärmespeicher
- 19) Wärmepumpe
- 20) Wasserkraft
- 21) Umbau Industrieanlage in Wohnraum
- 22) Holz als Naturbaustoff

Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Von den Haltestellen Bahnhof Schwäbisch-Hall, Bahnhof Hessental bzw. Bahnhof Eckartshausen-Ilshofen fahren Linienbusse zur Haltestelle Rathaus Wolpertshausen. Die jeweilige Linie und die Abfahrtszeiten können unter folgenden Links abgefragt werden:
www.kreisverkehr-sha.de
www.rufbus-sha.de
Der Rufbus bietet als Ergänzung zu den bestehenden Buslinien zusätzliche Fahrmöglichkeiten am Abend sowie an Wochenenden und Feiertagen.

(Für die Inhalte der oben aufgeführten Websites sind ausschließlich die Betreiber verantwortlich.)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 05.04.2035

Registriernummer: BW-2025-005669958

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Talstraße 8 a 74549 Wolpertshausen		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1992		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2012		
Anzahl der Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	578,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 06.04.2025

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005669958

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ 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 GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

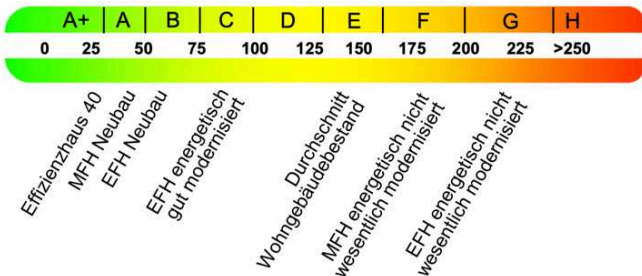
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸ :			

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Wärmepumpe	0,00 %
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 m² 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 werden sind oder einer Übergangsregel 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005669958

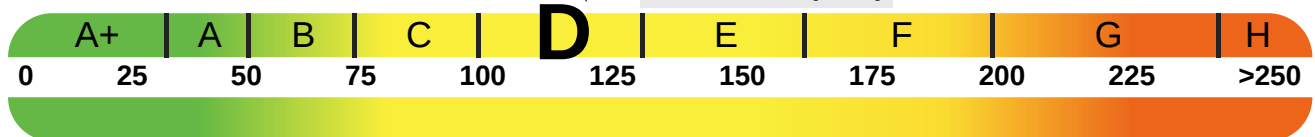
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 44,13 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

118,62 kWh/(m²·a)



130,48 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

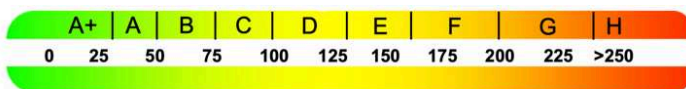
118,62 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Heizöl	1,10	85794,64	15443,04	70351,60	0,94
01.2022	12.2022	Heizöl	1,10	67720,25	12189,65	55530,61	1,08
01.2023	12.2023	Heizöl	1,10	58006,42	10441,16	47565,26	1,11

☐ 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-005669958

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ 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: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: **BW-2025-005669958**

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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