

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Esslingen

**Handwerker und Bauträger aufgepasst! Zum sanieren oder bauen. Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-283018**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Birol Demir  
Telefon: 0172 7827792

Moltkestraße 5  
73734 Esslingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	334,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Dieses sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus ist geeignet für Handwerker oder auch für Bauträger. Die Immobilie muss komplett saniert werden, so dass sich hier viele Möglichkeiten anbieten, die Raumaufteilungen neu auszurichten. Zudem haben wir bereits eine positive Bauvoranfrage mit Antwort gestellt: Hier kann ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Einheiten und 240 bis 280qm Wohnfläche gebaut werden! Das Haus wurde auf einem großzügigem Eigentumsgrundstück von ca. 334qm in ruhiger Straßenlage erbaut. Die Immobilie ist bereits geräumt und das Grundstück ist selbstverständlich erschlossen und verfügt bereits über Kanal-, Wasser- und Stromanschlüsse.

Wir verkaufen dieses Haus ohne Maklerprovision für Sie.

## Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst und nehmen Sie bei Interesse gerne Kontakt mit mir auf!

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus, das auf einem zentral gelegenen, ca. 334 qm großen Grundstück errichtet wurde. Dieses Schmuckstück befindet sich im Ortsteil Esslingen-Berkheim. Mit seinen ca. 8.000Einwohnern entwickelt sich Berkheim zu einem begehrten Wohnort. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kindergarten sind vor Ort. Berkheim hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und sowohl die Autobahn als auch die B 10 liegt nur wenige Autominuten entfernt. Mit dem Bus braucht man ca. 7 Min. zum Bahnhof in Esslingen, von dort sind es mit der S 1 ca. 15 Min. zum Hauptbahnhof Stuttgart. Esslingen am Neckar liegt in begehrter Speckgürtellage von Stuttgart.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

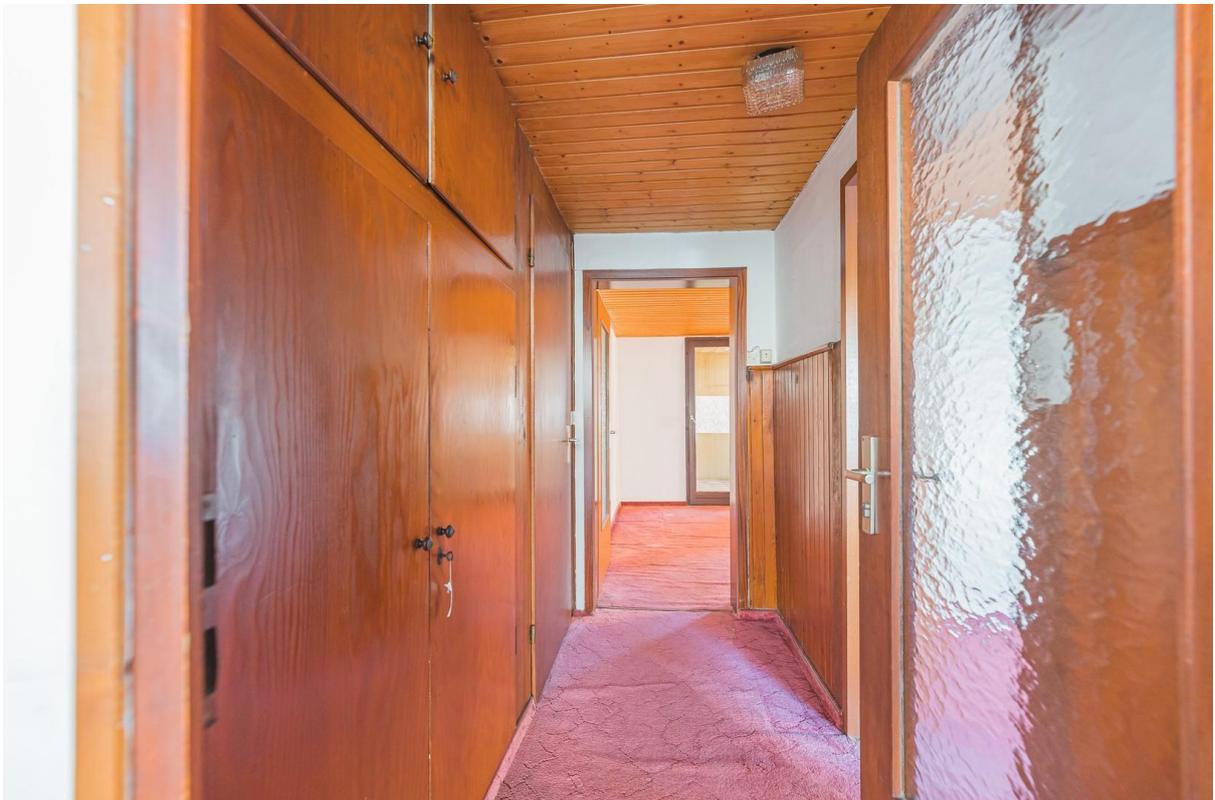
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Besichtigungsbericht

**Auftragsnummer:** Immofin 22-15132  
**Auftragstyp:** W  
**Erstellung:** 07.02.2022 23:31  
**Auftraggeber:** Dati ImmoFin  
Deniz Tas  
**Kunde:** Herr Benjamin Vukoja  
**ID-Nr./Darlehensnr.:** 0  
**Objekt:** ZFH (Zweifamilienhaus)  
Moltkestr. 5  
D-73734 Esslingen am Neckar - Berkheim

**Dienstleister:** Dati-Team  
**Besichtigerbüro:** Dati Team GmbH Sachverständigenbüro  
**Auslieferung:** 08.02.2022 11:39

Leistungen				
Leistungstyp	Objektlage	Besichtiger	Ortstermin	Seite
Wohnflächenberechnung	KG+EG+DG+SB	Deniz Tas	03.02.2022 16:00	2
Zertifikat		Deniz Tas	03.02.2022 16:00	4

# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

Auftrag: ImmoFin 22-15132 (W)

Kunde: Herr Benjamin Vukcja, 0

Objekt: ZFH, Moltkestr. 5, D-73734 Esslingen am Neckar - Berkheim

Besichtiger: Deniz Tas

Ortstermin: 03.02.2022 16:00

1. Wohnflächenberechnung für Innenbesichtigung: KG+EG+DG+SB						
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche	
<b>Kellergeschoss</b>						
Gewölbekeller	NF	3,88 m	3,59 m	1,00	13,93 m <sup>2</sup>	
					<b>Summe Wohnung:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>13,93 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss ( WE 1 )</b>						
Flur	W	3,88 m	1,20 m	1,00	4,66 m <sup>2</sup>	
Wandschrank	W	1,31 m	0,79 m	1,00	1,03 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	W	3,87 m	3,58 m	1,00	13,85 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer 1-2	W	5,34 m	3,36 m	1,00	17,94 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer 2-2	W	0,41 m	0,40 m	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>	
Küche	W	2,35 m	2,14 m	1,00	5,03 m <sup>2</sup>	
Bad + WC 1-3	W	2,42 m	2,35 m	1,00	5,69 m <sup>2</sup>	
Bad + WC 2-3	W	1,12 m	1,08 m	1,00	1,21 m <sup>2</sup>	
Bad + WC 3-3	W	0,57 m	0,15 m	1,00	0,09 m <sup>2</sup>	
Terrasse	W	2,54 m	2,98 m	0,25	1,89 m <sup>2</sup>	
Abstellraum ( Außerhalb )	NF	2,56 m	0,90 m	1,00	2,30 m <sup>2</sup>	
					<b>Summe Wohnung:</b>	<b>51,23 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>2,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss ( WE 2 )</b>						
Eingangsbereich	W	1,88 m	1,44 m	1,00	2,71 m <sup>2</sup>	
Flur 1-3	W	3,29 m	1,98 m	1,00	6,51 m <sup>2</sup>	
Flur 2-3	W	1,86 m	0,31 m	-1,00	-0,58 m <sup>2</sup>	
Flur 3-3	W	1,69 m	0,41 m	1,00	0,69 m <sup>2</sup>	
Bad	W	1,70 m	1,55 m	1,00	2,64 m <sup>2</sup>	
Kellerraum 1-2	NF	3,64 m	1,35 m	1,00	4,91 m <sup>2</sup>	
Kellerraum 2-2	NF	1,21 m	1,16 m	1,00	1,40 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	NF	1,40 m	0,85 m	1,00	1,19 m <sup>2</sup>	
Garage im Haus	NF	7,51 m	3,06 m	1,00	22,98 m <sup>2</sup>	
					<b>Summe Wohnung:</b>	<b>11,97 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>30,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss ( WE 2 )</b>						
Flur 1-3	W	2,44 m	2,11 m	1,00	5,15 m <sup>2</sup>	
Flur 2-3	W	1,67 m	0,86 m	1,00	1,44 m <sup>2</sup>	
Flur 3-3	W	1,23 m	1,37 m	1,00	1,69 m <sup>2</sup>	
WC 1-2	W	2,71 m	0,75 m	1,00	2,03 m <sup>2</sup>	
WC 2-2	W	0,75 m	0,75 m	-0,50	-0,28 m <sup>2</sup>	
Abstellraum unter der Treppe	NF	1,18 m	0,59 m	1,00	0,70 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	W	4,26 m	4,24 m	1,00	18,06 m <sup>2</sup>	
Wintergarten	W	1,79 m	4,17 m	0,50	3,73 m <sup>2</sup>	
Dachterrasse	W	7,50 m	3,28 m	0,25	6,15 m <sup>2</sup>	

ImmoFin 22-15132

© HOBCON 1.22.3

# Exposé - Grundrisse

1. Wohnflächenberechnung für Innenbesichtigung: KG+EG+DG+SB					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnzimmer 1-2	W	5,65 m	3,76 m	1,00	21,24 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 2-2	W	1,67 m	3,76 m	1,00	6,28 m <sup>2</sup>
Küche 1-2	W	3,45 m	2,84 m	1,00	9,80 m <sup>2</sup>
Küche 2-2	W	1,55 m	1,40 m	-0,50	-1,09 m <sup>2</sup>
Esszimmer 1-2	W	1,68 m	0,12 m	1,00	0,20 m <sup>2</sup>
Esszimmer 2-2	W	3,22 m	2,38 m	1,00	7,66 m <sup>2</sup>
Waschbereich 1-4	W	3,88 m	1,65 m	1,00	6,40 m <sup>2</sup>
Waschbereich 2-4	W	1,65 m	0,80 m	-1,00	-1,32 m <sup>2</sup>
Waschbereich 3-4	NF	1,65 m	0,80 m	1,00	1,32 m <sup>2</sup>
Waschbereich 4-4	W	1,65 m	0,85 m	-0,50	-0,70 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung:</b>					<b>86,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>					<b>2,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Spitzboden ( wird als Wohnraum genutzt )</b>					
Flur	NF	1,79 m	1,58 m	1,00	2,83 m <sup>2</sup>
Schlafraum 1-2	NF	5,46 m	4,03 m	1,00	22,00 m <sup>2</sup>
Schlafraum 2-2	NF	1,43 m	1,41 m	-1,00	-2,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	NF	1,39 m	1,37 m	1,00	1,90 m <sup>2</sup>
Bad	NF	3,47 m	2,12 m	1,00	7,36 m <sup>2</sup>
Raum 1-4	NF	5,66 m	2,07 m	1,00	11,72 m <sup>2</sup>
Raum 2-4	NF	0,99 m	0,48 m	1,00	0,48 m <sup>2</sup>
Raum 3-4	NF	3,03 m	1,23 m	1,00	3,73 m <sup>2</sup>
Raum 4-4	NF	0,45 m	0,42 m	-1,00	-0,19 m <sup>2</sup>
Dachboden	NF	2,40 m	1,15 m	1,00	2,76 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>					<b>50,57 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>					<b>149,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>					<b>99,30 m<sup>2</sup></b>

GESAMT	
<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>	<b>149,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>	<b>99,30 m<sup>2</sup></b>

*Devis Vas*

Unterschrift Besichtigter

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung, Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung, Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche. Es wurde der IST - Zustand zum Vermessungsstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr.\* Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1% der Vermessungsfläche betragen.

# Exposé - Grundrisse



## Zertifikat

Die Dati-Team GmbH, Sachverständigenbüro bestätigt:

Für das Objekt

**Zweifamilienhaus  
Moltkestr. 5  
73734 Esslingen am Neckar  
Vermessung im  
KG, EG, DG und SB**

wurde am 03.02.2022 eine Flächenberechnung durchgeführt.  
Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**149,65m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV  
99,30m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Die Berechnung wurde von Herrn **Deniz Tas** zertifiziert unter **Reg.Nr. 7774** durch den **DGSV** Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. - Berufsverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:

Zertifikat

*Deniz Tas*  
Deniz Tas  
DGSV Sachverständiger

plausibilisiert und geprüft durch:

*Atila Akcay*  
Atila Akcay  
DGSV Sachverständiger



Es wurde der IST - Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr.\* Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1% der Vermessungsfläche betragen.

4

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: **07.02.2032**

Registriernummer: **BW-2022-003951209**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Moltkestr. 5 73734 Esslingen am Neckar		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1985		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	161,8 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom (Sondertarif)		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	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 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)

Dati-Team GmbH Deniz Tas  
Sachverständigenbüro  
Am freien Feld 10/1  
73669 Lichtenwald



Unterschrift des Ausstellers

*Deniz Tas*

Ausstellungsdatum **08.02.2022**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

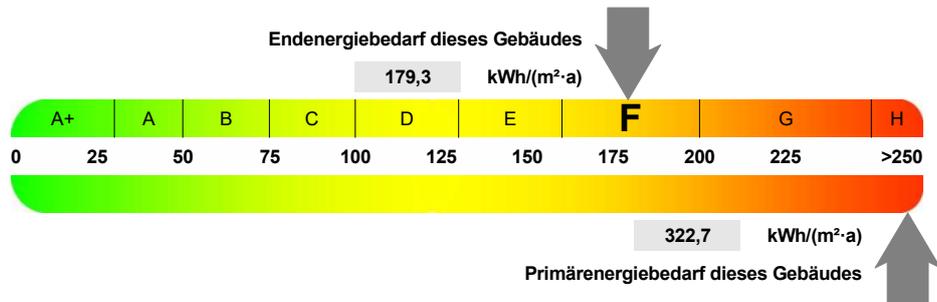
Registriernummer:

BW-2022-003951209

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 100,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 322,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 107,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,98 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·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]

179,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

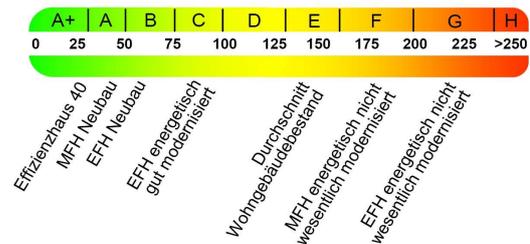
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

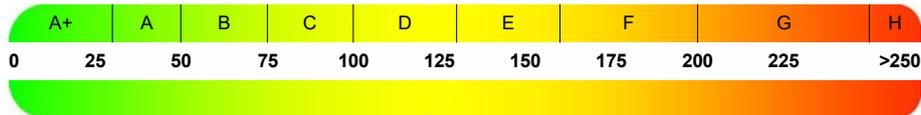
Registriernummer:

BW-2022-003951209

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



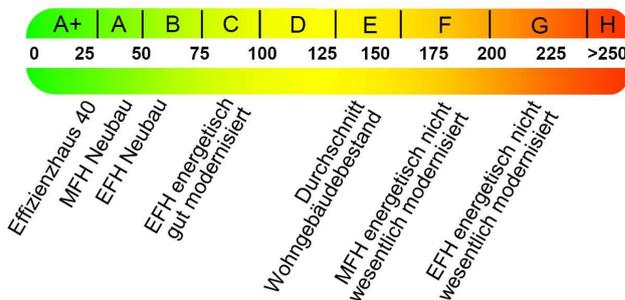
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2022-003951209

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	Allgemein	Beleuchtung - Austausch der Beleuchtung gegen LED-Technik.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Dämmung des Daches um 18cm, WLS 035.  Dämmung der obersten Geschossdecke um 14cm, WLS 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wände	Dämmung der Außenwand von Innen um 4cm, WLS 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Austausch der Fenster gegen Fenster nach Maßgabe der GEG.  Austausch der Außentür nach Maßgabe der GEG.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dati-Team GmbH Deniz Tas, Sachverständigenbüro  
Am freien Feld 10/1, 73669 Lichtenwald

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2022-003951209

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

### 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
5	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 6cm, WLS 035.  Dämmung der untersten Geschossdecke von unten um 4cm im Nutzbereich, WLS 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizung	Einbau einer Zentral-Heizungsanlage nach Maßgabe der GEG ( Luft- Wasser- Wärmepumpe, Holzpellets ).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	Lüftung	Einzel Mikro Be - und Entlüftung inkl. Wärmerückgewinnung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises