

Exposé

Wohnung in Bad Waldsee

Sonnenverwöhnte und Durchdacht geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-283998

Wohnung

Verkauf: **252.500 €**

Ansprechpartner:
Ingo Mayer
Telefon: 0176 32710441

88339 Bad Waldsee
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,89 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier bieten ich Ihnen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit herrlichem Sonnenbalkon in ruhiger Wohnlage von Bad Waldsee.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von dem durchdachten Grundriss und den lichtdurchfluteten Räumen, die Ihnen hier geboten werden. Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die Ihnen hier angebotene Wohnung im 1. Obergeschoss.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung seit Mai 2022 sehr gut vermietet ist.

Beim Betreten heißt Sie der schöne Eingangsbereich bzw. Flur willkommen und bildet bei einer Besichtigung vor Ort den perfekten Auftakt. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung.

Beginnend mit dem Herzstück, dem ca 28 m² großen Wohn- und Esszimmer und dem offenen Kochbereich. Hier haben Sie Platz für eine gemütliche Couch und einen Esstisch. Genießen Sie hier gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Dank der großen Fensterflächen wird der Raum mit ausreichend Tageslicht versorgt und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Der über die Doppelflügel-Balkontür erreichbare, überdachte und sehr geräumige Sonnenbalkon überzeugt mit seiner idealen südlichen Ausrichtung. Hier können Sie tagsüber die Sonne genießen und entspannen!

Zurück im Inneren erwartet Sie die perfekt in den Raum integrierte und kommunikativ gestaltete Küche, welche an das Wohn-/Esszimmer anschließt.

Weiter erwartet Sie das ruhig gelegene Schlafzimmer der Wohnung und ein weiteres Zimmer, welches Sie ideal als Kinderzimmer oder auch Büro nutzen können.

Das helle und mit viel Tageslicht verwöhnte Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne, einem Waschbecken, einer Toilette ausgestattet.

Stauraum für Vorräte und Putz-Bedarfs können Sie bequeme in der Abstellkammer in der Wohnung unterbringen. Dinge des nicht alltäglichen Bedarfs können Sie im abschließbaren, großen Kellerraum im Untergeschoss lagern.

Ein Hausmeisterservice, der für die Treppenhausreinigung sowie die Gartenpflege, den Winterdienst und das Bereitstellen der gemeinschaftlichen Mülltonne sorgt, bieten Ihnen weiteren Komfort.

Der Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage ersparen Ihnen die leidige Parkplatzsuche und runden zudem dieses Immobilienangebot ideal ab.

Zusammen mit dem Tiefgaragenstellplatz (17.500,- €) beträgt der Kaufpreis dieser schönen 3-Zimmer-Eigentumswohnung 252.500,- €.

Ausstattung

Die Ihnen hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten und sehr gut verwalteten Mehrfamilienhauses, welches im Jahre 1995 erbaut wurde.

Bei einer Besichtigung vor Ort erkennen Sie mit Sicherheit sofort, dass die Hausverwaltung als auch die Eigentümergemeinschaft sehr auf den (Wert-)Erhalt dieses Mehrfamilienhauses achten.

Auch die Eigentumswohnung selbst finden Sie in einem sehr gepflegten Zustand vor.

Regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen trugen dazu bei, dass das optische Erscheinungsbild sehr einladend wirkt und dass innerhalb der Wohnung kein Modernisierungstau besteht.

Ende 2022 wurden die Fenster mit sehr guten isolierten, 3fach-verglasten Fenstern getauscht.

Vor einem Bezug bzw. einer Wiedervermietung können Sie sich lediglich über die üblichen Maler- und Tapezierarbeiten Gedanken machen.

Mittelfristig können Sie über den Austausch der Rollladengurte und eine Neugestaltung des Badezimmers nachdenken.

Das gemeinschaftliche Eigentum weiß mit einem gut erhalten Zustand zu überzeugen. Es wird seitens der Eigentümergemeinschaft und Hausverwaltung vorbildlich in Schuss gehalten. Für zukünftige gemeinschaftliche Modernisierungsmaßnahmen wurden seitens der Eigentümer bereits Gelder angespart, um die angedachten Maßnahmen größtenteils mit den gemeinschaftlichen Rücklagen bewerkstelligen zu können. Sie sehen also: Hier wird seitens der Hausverwaltung und der Wohnungseigentümer mit Weitblick agiert.

Machen Sie sich Ihr persönliches Bild dieser schicken Eigentumswohnung und der rundum gepflegten Wohnanlage - ich freue uns auf Sie!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Ihnen angebotene Eigentumswohnung befindet sich in gesuchter Lage in Bad Waldsee.

In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit einer Bäckerei samt Lebensmittelladen, ein Kindergarten, einer Apotheke sowie diverse Fachärzte. Zudem finden Sie einen Friseurladen und ein Kreditinstitut vor Ort vor.

Die grossen Arbeitgeber von Bad Waldsee sind fussläufig erreichbar.

Mehrere sehr beliebte Spielplätze sorgen bei Ihren Kindern für Abwechslung und befinden sich gerade mal einen Steinwurf entfernt. Der wenige hundert Meter entfernte Golfplatz bietet neben einem weiteren Spielplatz auch tolle Lauf- und Radwege sowie einen großzügigen Sportplatz. Genießen Sie Spaziergänge in der freien Natur oder am nahe gelegenen Stadt See mit seinen zahlreichen Freizeit- und Gastronomieangeboten.

Die große Kreisstadt Bad Waldsee selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Grundschulen, Hauptschule, Realschule als auch Gymnasium befinden sich ebenso vor Ort, wie zahlreiche Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Über den Bahnhof als auch über die Bundesstraße 30 haben Sie außerdem ideale Anbindungen nach Ulm / Biberach und Ravensburg / Friedrichshafen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	160,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



TV-Wand

Exposé - Galerie



Ausgang Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Eingang Küche



Küche

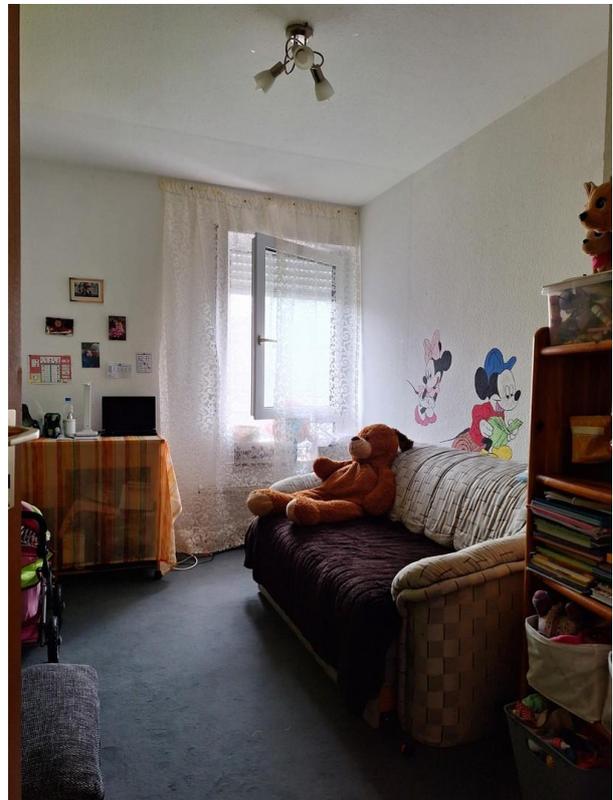
Exposé - Galerie



Flur

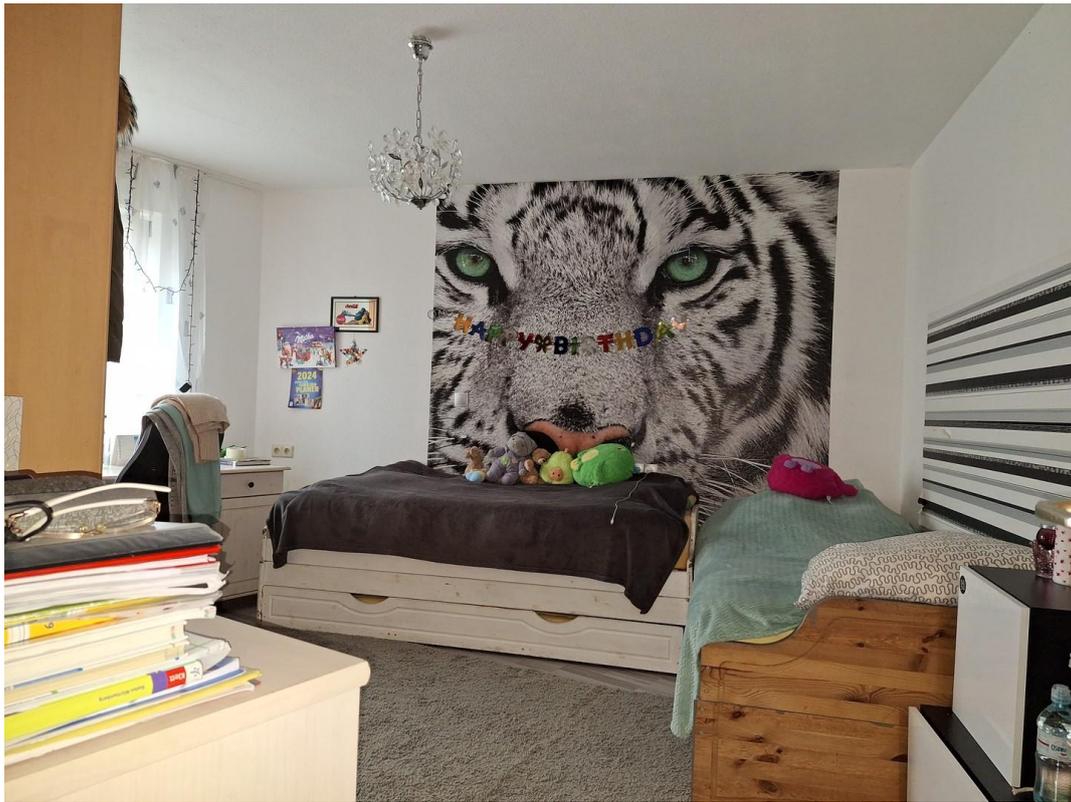


Abstellkammer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Auffahrt Garage



Stellplatz Tiefgarage

Exposé - Anhänge

1. Energie-Ausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 07.08.2033

Registriernummer: BW-2023-004668417

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Drosselweg 55-57-59 88339 Bad Waldsee	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1995	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994	
Anzahl der Wohnungen	16	
Gebäudenutzfläche (A _n)	965,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieberater (HWK) Schornsteinfegerbetrieb
Daniel Blaser
Eschenweg 2
88339 Bad Waldsee

Unterschrift des Ausstellers

Daniel Blaser
Schornsteinfegermeisterbetrieb
Gebäudeenergieberater (HWK)
Eschenweg 2
88339 Bad Waldsee
Tel: 07524/7305 Mobil: 0171 563 38 38
Ausstellungsdatum: 08.08.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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

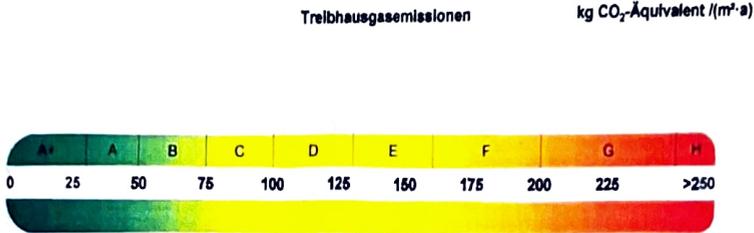
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004668417

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

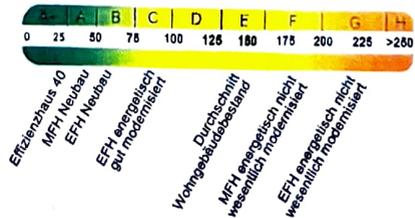
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

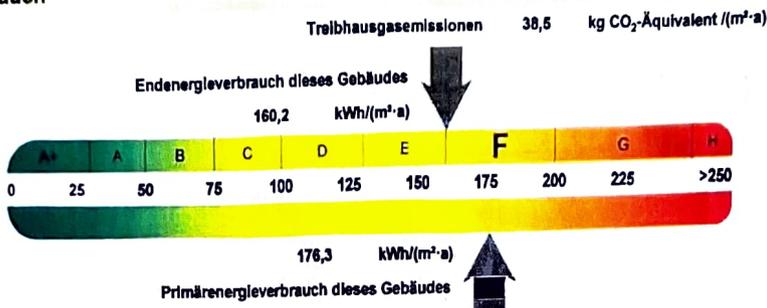
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-00468417

3

Energieverbrauch



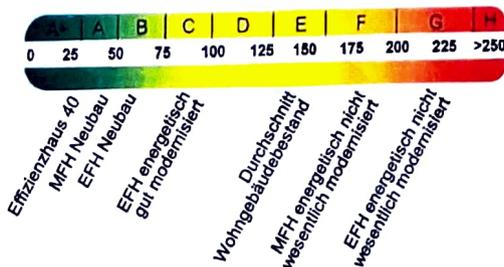
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 160,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	465411	57910	407501	1,00

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_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 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2023-004668417

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	Wärmeschutzverglasung prüfung der Fenster auf ausreichend dichtigkeit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeugung	Gas-Brennwert-Kessel mit einer Hybridlösung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeübergabe	Einbau von Thermostatventilen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Gebäudeenergieberater (HWK) Schornstiefegerbetrieb, Daniel Blaser
Escherweg 2, 88339 Bad Waldsee

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hinweis:

Die oberste Geschoßdecke muss eine U-Wert von 0,24 Watt/m²K erfüllen, dies ist mit der Ausführung von der Wärmeschutzverordnung von 1995 erfüllt.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Drosselweg 55-57-59
 PLZ / Ort: 88339 Bad Waldsee
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude
 Nutzfläche: 965,17 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 16

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	153848	153848	134545	87,5	19303	12,5
01.01.2021	31.12.2021	163848	163848	144545	88,2	19303	11,8
01.01.2022	31.12.2022	147715	147715	128412	86,9	19303	13,1

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 88339
 Ort: Bad Waldsee

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
 Kennwert: 160,2 kWh/(m² a)