

Exposé

Einfamilienhaus in Remshalden

***Reserviert* Stilvolles kleines Einfamilienhaus mit modernem Wohnkomfort und großer Süd-Terrasse**



Objekt-Nr. OM-294372

Einfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Dierlamm
Telefon: 0176 99620064

Geradstettener Str. 15
73630 Remshalden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	135,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	101,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	129,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses stilvolle Einfamilienhaus mit 129 qm Nutzfläche auf einem 135 qm großen Grundstück bietet modernen Wohnkomfort auf 101 qm. Das Haus (Baujahr 1975) wurde mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und präsentiert sich heute als modernes Wohnobjekt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur sonnenverwöhnten Süd-Terrasse. Die neuwertige Einbauküche von Leicht Küchendesign überzeugt mit durchdachtem Design und hochwertigen Markengeräten von Miele. Neben einer versenkbaren Abzugshaube gehören hierzu auch ein Dampfgarer und eine Warmhalteschublade. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und das Eichenparkett für eine gemütliche Atmosphäre. Das renovierte Gästebad mit Wanne rundet den Wohnkomfort perfekt ab.

Das Obergeschoss bietet ein geräumiges, lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit integriertem Ankleidezimmer und Balkon - ebenfalls in südlicher Ausrichtung. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer und bietet Ausblicke auf den kleinen Park des Weraheims. Das teilsanierte Duschbad ist funktional und modern.

Unter dem Dach befindet sich ein für den Ausbau vorbereitetes Dachstudio mit schönem Ausblick auf das Remstal und den Schurwald. Das Haus verfügt über einen vollständig unterkellerten Bereich, der viel Platz für Abstellmöglichkeiten oder als Hobbyraum bietet (Gäste-WC und kleiner beheizter Kellerraum).

Auf dem nach KFW-Standard sanierten und isolierten Dach befindet sich zusätzlich eine Solarthermieanlage, die zur Warmwassererzeugung und zur Unterstützung der Zentralheizung genutzt wird.

Der kleine Garten punktet mit zwei reich-tragenden Obstbäumen (Feige und gelbe Pflaume). Direkt vor dem Haus befinden sich drei öffentliche Stellplätze.

Insgesamt eine Immobilie in zeitgemäßer Präsentation, die mit ihrer gelungenen Mischung aus Alt und Neu besticht. Das sanierte Gebäude vereint modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und die Atmosphäre vergangener Tage. Ein Haus zum Wohlfühlen mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ausstattung

2012

- Austausch aller Fenster gegen dreifachverglaste Kunststofffenster
- Austausch der Heizungsanlage: zentrale Gasheizung mit modernem Brennwertkessel und Solarthermie
- Erneuerung der Wasserleitungen
- Teilrenovierung Badezimmer im 1. Obergeschoss, incl. Einbau einer bodengleichen Dusche

2016

- Erneuerung der Hausfassade
- Sanierung Terrasse und Balkon, incl. Verlegung von Megawood Barfußdielen und Edelstahl Geländer mit Milchglasscheiben
- Dachsanierung nach KfW Programm 152, incl. Aufsparrendämmung und Panorama Dachflächenfenster (Velux) im Dachstudio

2017

- Renovierung / Umbau Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss incl.
 - o Raumöffnung Wohnzimmer zu Esszimmer / Küche
 - o Neuer Fußboden: Hochwertiges Weitzer Eichenparkett

- Neuer Hauswasseranschluss

2018

- Renovierung / Umbau Treppenhaus, incl. neuer Treppe mit Eichenstufen

- Sanierung Wannenbad im Erdgeschoss

2021

- Erneuerung Hauswasserstation

- Erneuerung Kabelanschluss für TV und Internet

2022

- Neue Einbauküche (Leicht Küchendesign mit Markengeräten von Miele)

- Austausch Heizkörper im Erdgeschoss

Sonstiges:

- Dachfenster im Obergeschoss mit Hitzeschutz-Verdunklungsrollos

- Komfortofen im Wohn-Essbereich im Erdgeschoss

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt gegenüber des wunderschönen Parks des Weraheims im Teilort Hebsack, einem Ortsteil der Gemeinde Remshalden. Trotz der idyllischen und naturnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants rasch erreichbar.

Der Ortskern mit seinem historischen Charme ist nur wenige Minuten entfernt. Dort finden sich neben einem Wochenmarkt und kleinen Fachgeschäften auch Arztpraxen, Apotheken und die Stadtverwaltung. Mehrere Supermärkte und Drogeriemärkte finden sich am Ortsrand und in den umliegenden Gemeinden

Verkehrstechnisch ist die Lage als gut zu bezeichnen. Die Nähe zur Landesstraße L1197 ermöglicht eine direkte Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie eine schnelle Erreichbarkeit der größeren Städte in der Region, wie Waiblingen und Schorndorf. Auch die Bundesstraße B29 ist nicht weit entfernt und bietet eine Verbindung zur Landeshauptstadt Stuttgart.

In der Geradstettener Straße selbst herrscht eine eher ruhige Atmosphäre, da sie nicht zu den Hauptverkehrsstraßen zählt.

Eine hervorragende Infrastruktur macht auch ein Leben ohne Auto möglich. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dank der S-Bahn-Anbindung ist auch die Landeshauptstadt Stuttgart bequem in 30 Minuten zu erreichen.

Ein weiteres Highlight ist die Lage am Fuße des langgestreckten Höhenrückens Schurwald. Vom Haus aus kann man wandern und spazieren gehen. Darüber hinaus sind die im Rahmen der Gartenschau renaturierte Rems und der entlanglaufende Remstalradweg in wenigen Minuten zu erreichen, ideal für Jogger und Radfahrer.

Zugleich profitiert man von der geschützten Tallage und dem milden Kleinklima entlang der Rems. Das Remstal hat sich in den letzten Jahren zu einer Top-Weinregion entwickelt und lädt mit seiner malerischen Kulisse aus Weinbergen, Streuobstwiesen und Wäldern zum Verweilen ein.

Die verkehrsgünstige Lage macht das Haus auch für Familien höchst attraktiv. Kindergärten und Schulen sind ebenso fußläufig erreichbar wie zahlreiche Spiel- und Sportplätze.

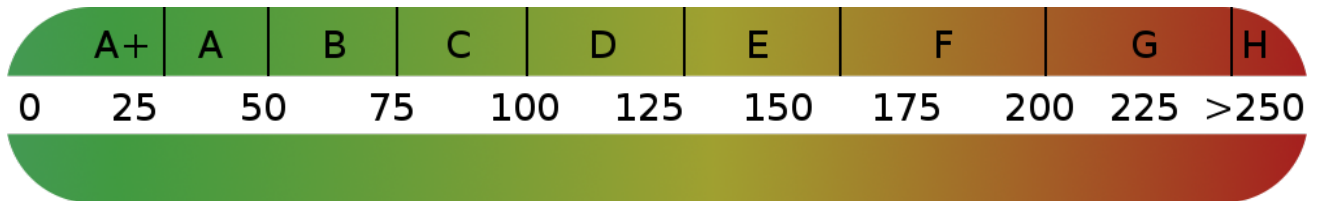
Zusammengefasst punktet diese Immobilie mit einer Kombination aus naturnaher Ruhe, einer sehr guten Infrastruktur und einer optimalen Anbindung nach Stuttgart. Das Haus vereint die Vorzüge einer zentralen städtischen Lage mit dem Flair einer kleinen Gemeinde im Grünen. Eine besondere Gelegenheit für jeden Naturliebhaber.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

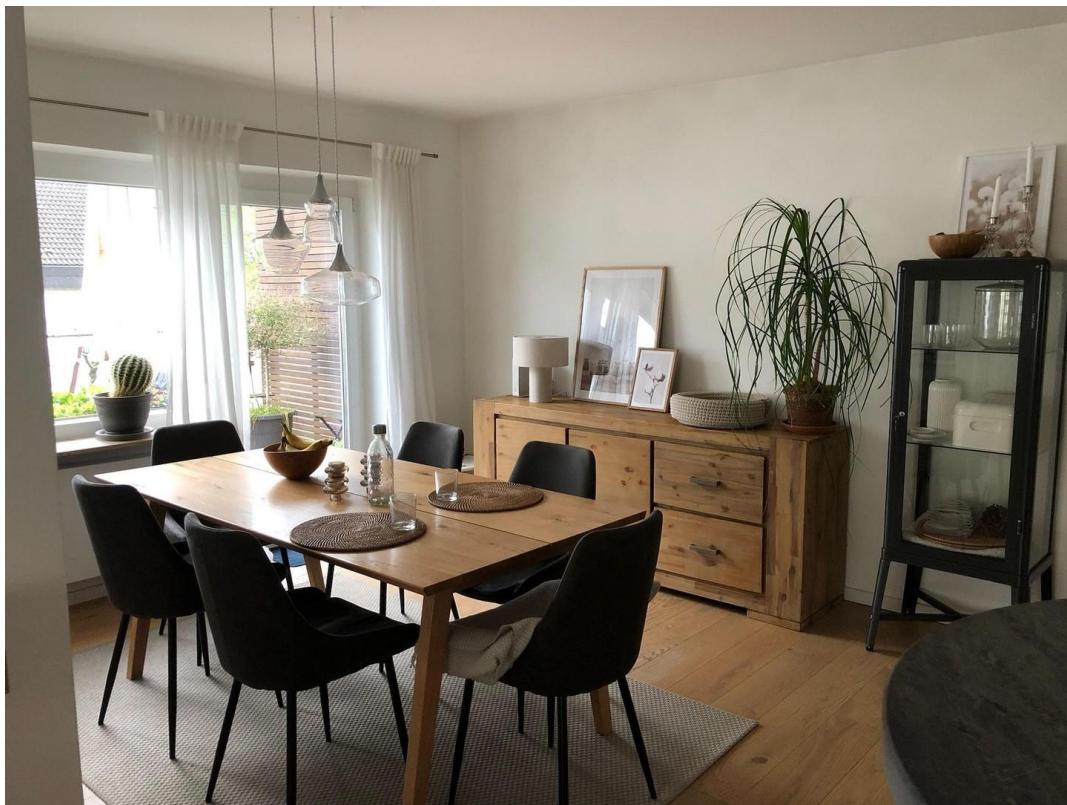
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



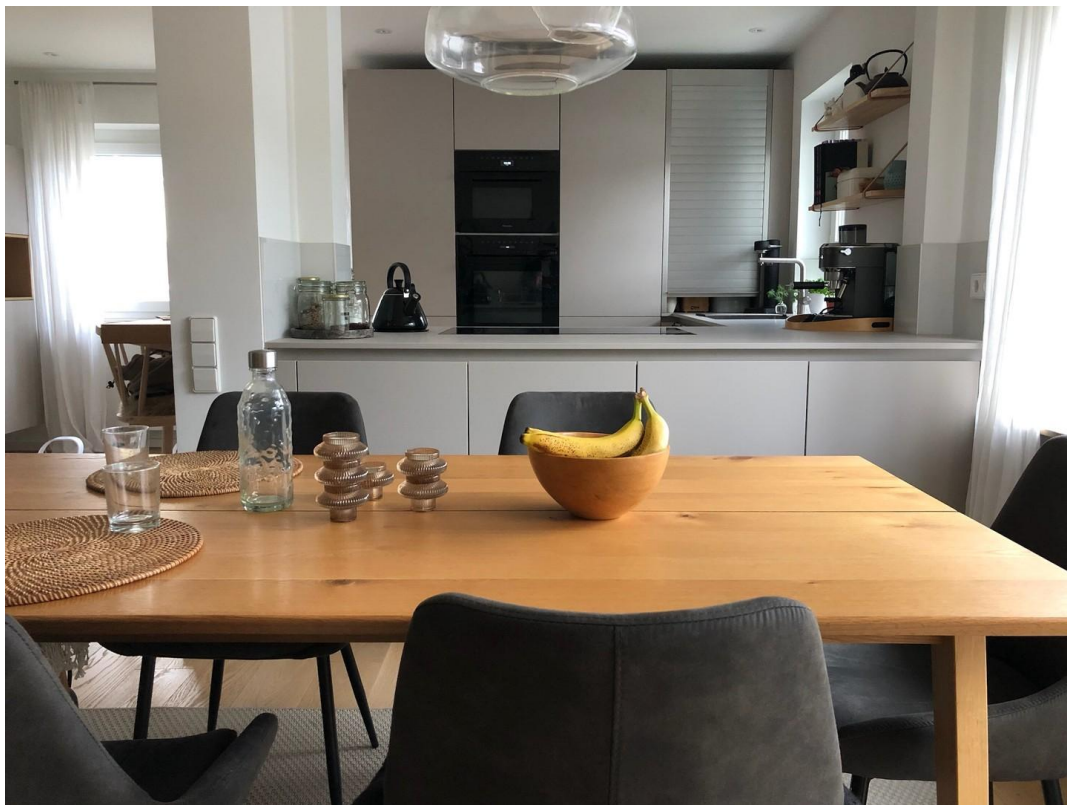
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



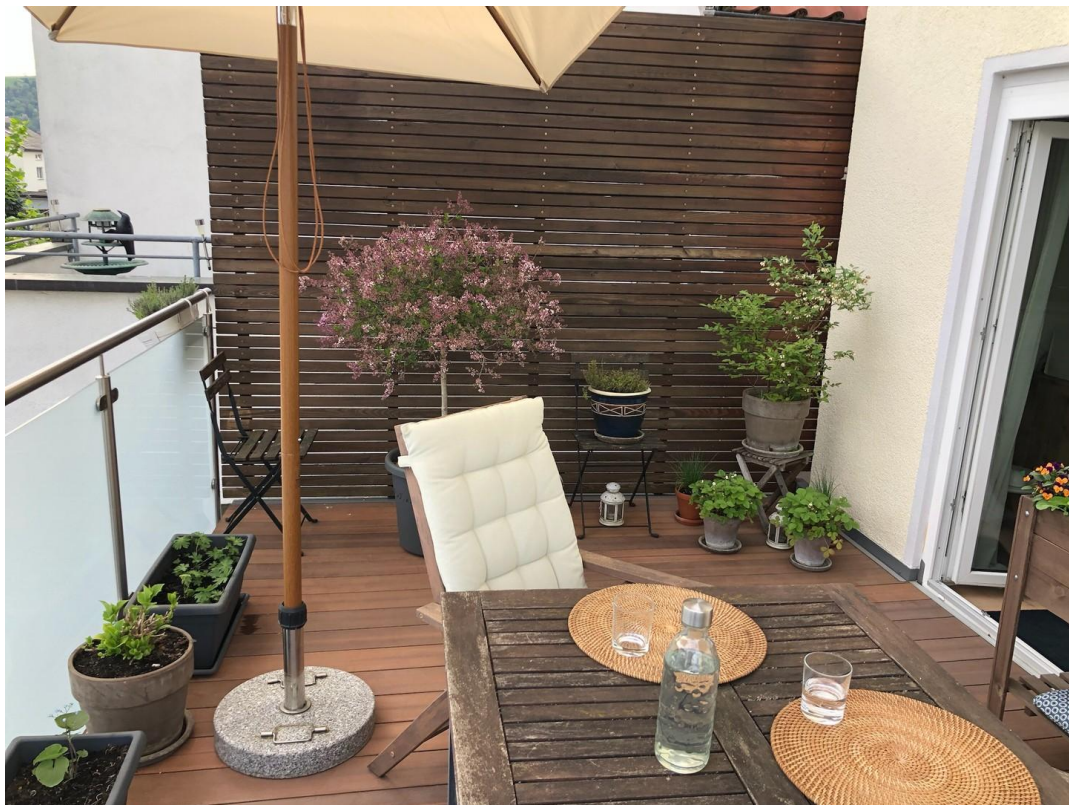
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



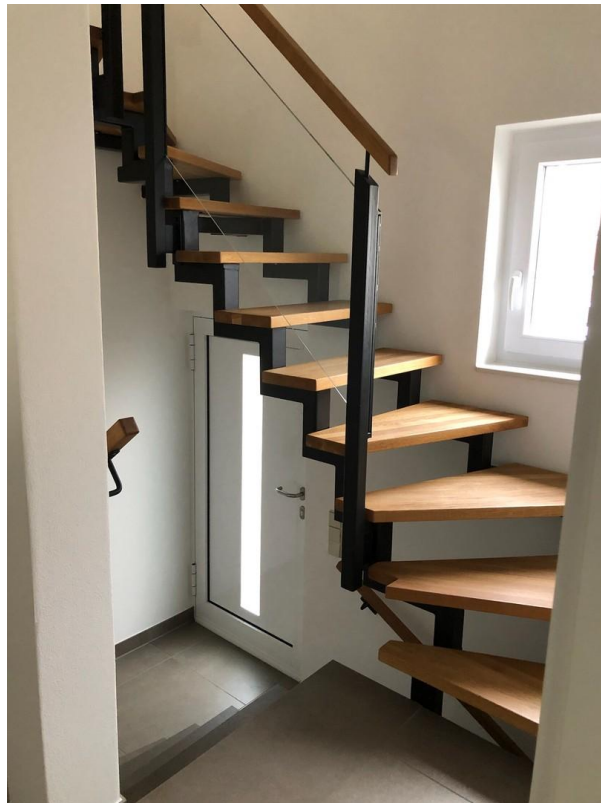
Exposé - Galerie



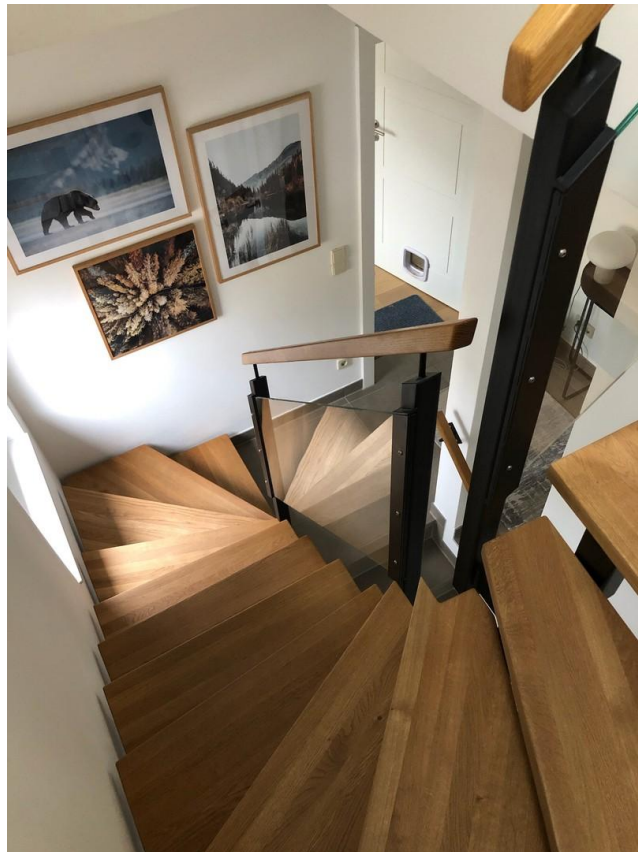
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



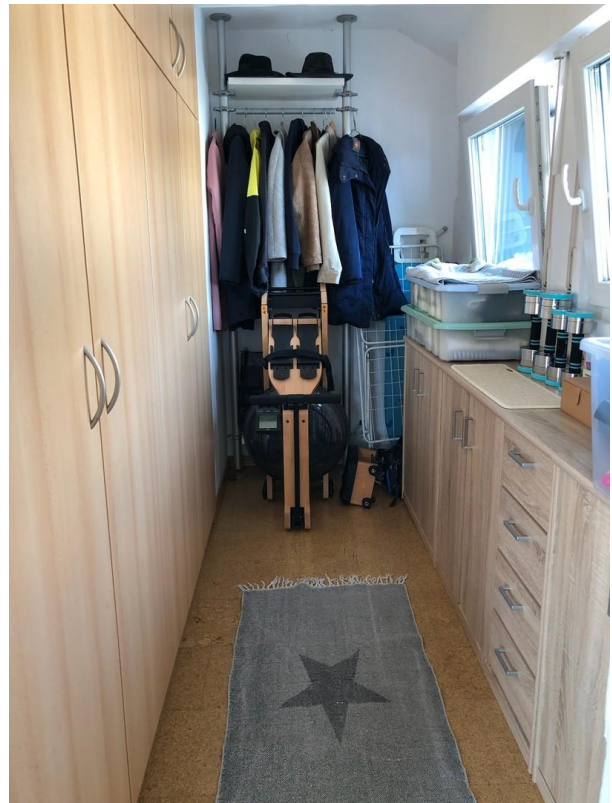
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



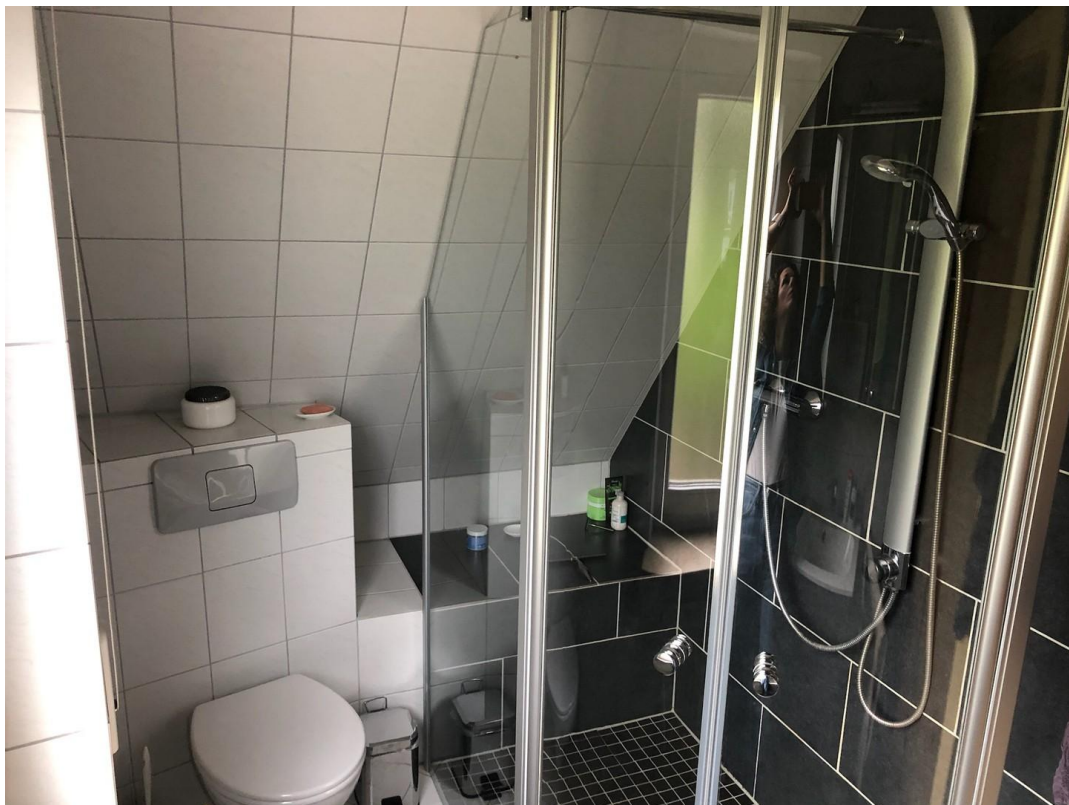
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



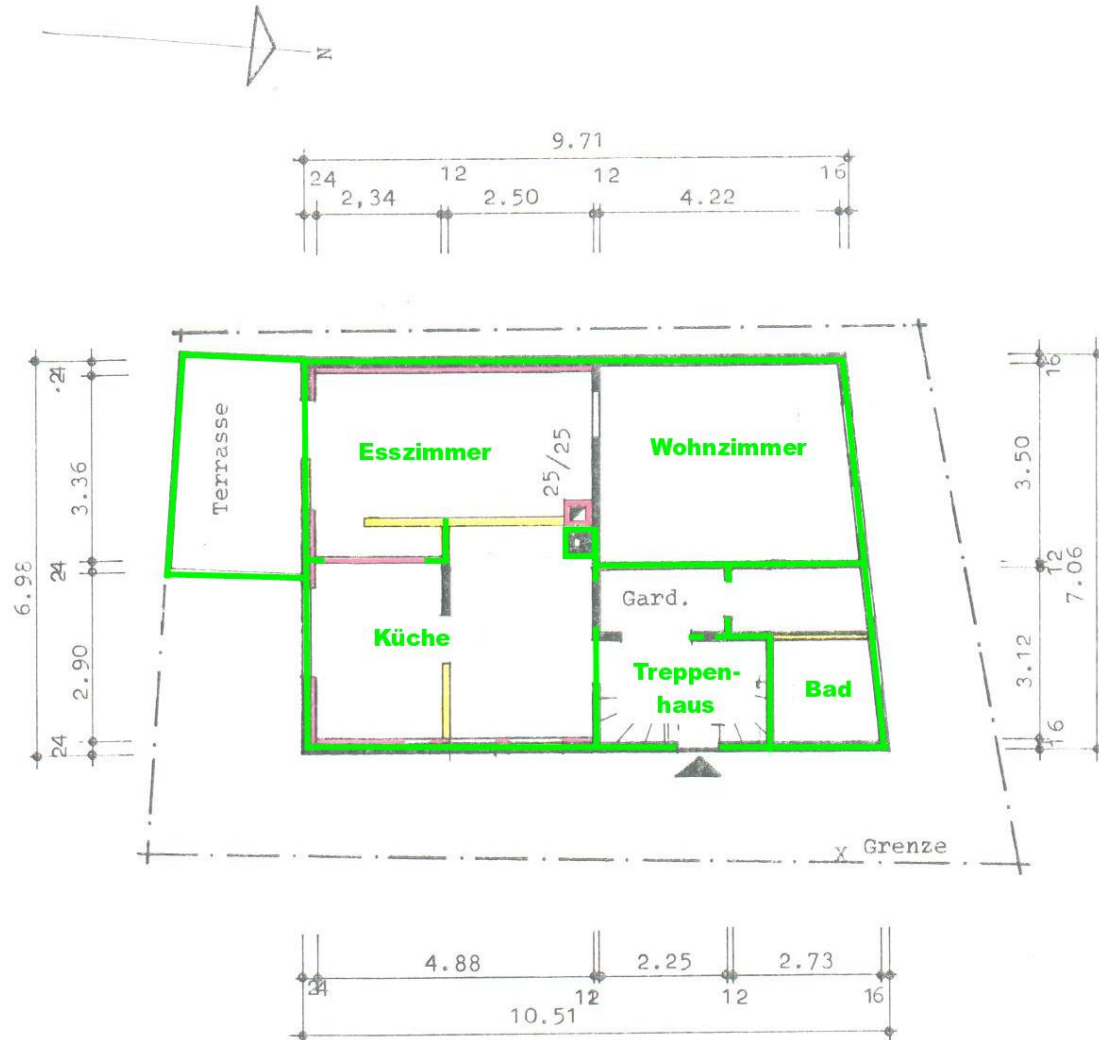
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



The floor plan shows a rectangular building with a total width of 7.06 and a total depth of 9.71. The plan includes the following rooms and features:

- Arbeitszimmer** (Workroom): Located in the upper left, with a width of 3.01 and a depth of 2.81.
- Schlafzimmer** (Bedroom): Located in the lower left, with a width of 3.01 and a depth of 2.81.
- Flur** (Hallway): Located in the center, with a width of 1.15 and a depth of 2.21.
- Bad** (Bathroom): Located in the upper right, with a width of 1.15 and a depth of 2.21.
- Ankleide** (Dressing room): Located in the lower right, with a width of 1.15 and a depth of 2.21.
- SOHN BÜHNE** (Son's Stage): Located in the center, with a width of 1.15 and a depth of 2.21.
- TOCHTER BÜHNE** (Daughter's Stage): Located in the center, with a width of 1.15 and a depth of 2.21.
- Balkon** (Balcony): Located at the bottom, with a width of 3.80 and a depth of 2.21.
- Treppe nach oben** (Stairs to upper floor): Located in the center, with a width of 1.15 and a depth of 2.21.
- GARD** (Garage): Located in the center, with a width of 1.15 and a depth of 2.21.

The plan also includes various dimensions and labels for walls, doors, and windows, such as "GRENZE", "DV 0.15", "DV 0.50", and "DV 0.25".

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 08.04.2034

Registriernummer: BW-2024-005031100

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	73630 Remshalden, Geradstettener Straße 15		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1975 (Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchV 1977)		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	152 m ² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
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 beigelegt (freiwillige Angabe).

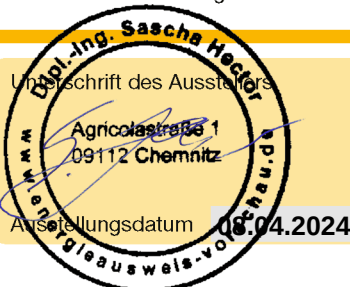
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Sascha Hector

Agricolastraße 1
09112 Chemnitz



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

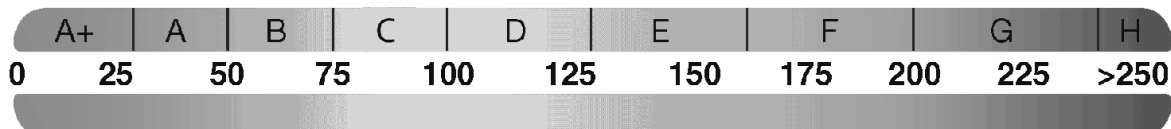
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

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 H_T⁴

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 GEG³

- ☐ 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:

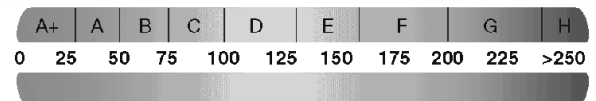
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

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

Art der erneuerbaren Energie:		Anteil EE ¹⁰ :
		%
		%
Summe ⁸ :		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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

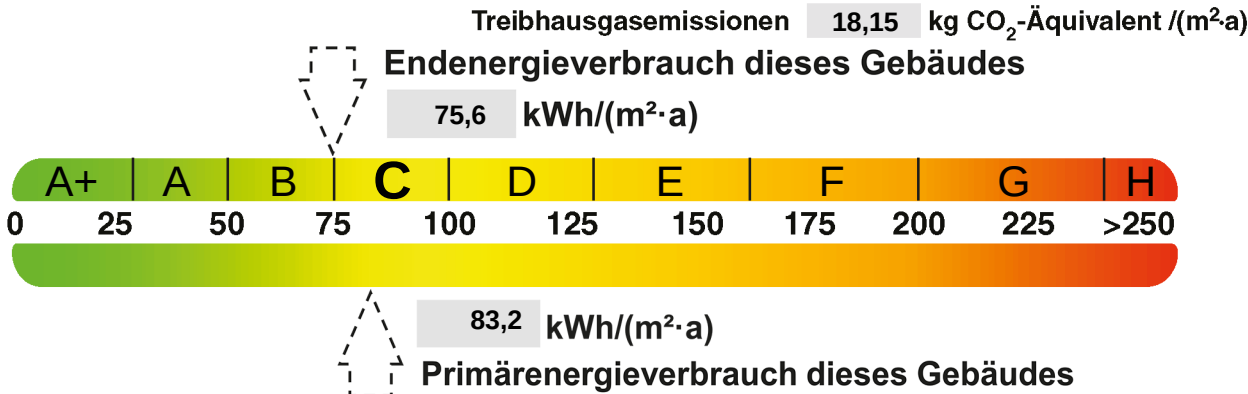
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2024-005031100

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

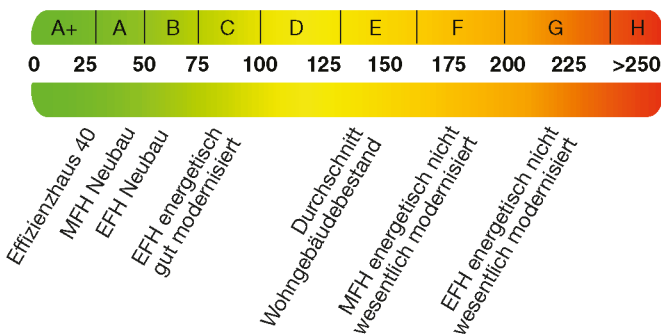
75,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
03.09.2022	11.09.2023	Erdgas H	1,1	8708	1874	6834	1.27
01.12.2021	02.09.2022	Erdgas H	1,1	8921	1383	7538	1.16
05.03.2021	30.11.2021	Erdgas H	1,1	6736	1358	5378	1.05
07.03.2020	04.03.2021	Erdgas H	1,1	11341	1819	9522	1.16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005031100

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.	Außenwände	Dämmung der Fassade, $U_{max} = 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 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

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

BW-2024-005031100

Adresse	73630 Remshalden, Geradstettener Straße 15
---------	--

[illegible]