

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pforzheim

### Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Pforzheim



Objekt-Nr. OM-331605

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **214.000 €**

Büchenbronner Straße 71  
75173 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1902	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	722,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	150,12 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	115,09 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1902 erbaute – zum Verkauf stehende – Zweifamilienhaus befindet sich in Hanglage in der Büchenbronner Straße 71 nahe zum Pforzheimer Stadtkern. Die beiden Wohneinheiten des Hauses erstrecken sich über zwei Vollgeschosse. Dazu kommt noch ein Kellergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Aktuell sind beide Wohneinheiten vermietet.

Der Zustand des Hauses ist als stark renovierungsbedürftig zu bezeichnen. Neben umfassenden Renovierungsarbeiten werden auch weitere Modernisierungsarbeiten (wie Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Dachdämmung usw.) notwendig sein.

Das Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden. Die Deckenhöhe ist so hoch, dass man

aufrecht stehen kann und noch etwas Luft bis zur Decke hat. Das Haus steht auf sehr massiven Grundmauern, die aus rotem Sandstein sind. An einzelnen Stellen im Keller sind die Kellerwände feucht. Grund ist mit hoher Wahrscheinlichkeit der Sandstein, der eine generelle Grundfeuchte aufweist. Auf der Südseite des Gebäudes gibt es einen Anbau, welcher nachträglich erstellt wurde. Das Bestandsgebäude wird durch eine massive Mauer durch den herabdrückenden Hang geschützt. Da die Mauer inzwischen schon leichte Wölbungen durch den Druck zeigt, muss die Mauer in ein paar Jahren ggf. gestützt werden. Das Grundstück hat eine Größe von 722 qm und ist komplett hangig, sodass Stellplätze am unteren Ende auf Grund der Straße keinen Platz finden. Aus diesem Grund ist den aktuellen Grundstückseignern ein Gestattungsrecht eingeräumt worden, dass diese auf öffentlichem Gelände auf dem angrenzendem Grundstück parken dürfen. Für dieses Gestattungsrecht ist eine jährliche Gebühr von 132,- Euro an die Stadt zu entrichten. Wichtig: Das Gestattungsrecht verliert seine Gültigkeit, wenn das Grundstück verkauft wird. Sollte Interesse bestehen das Gestattungsrecht weiterhin nutzen zu wollen, müssten hierzu von der Käuferseite Gespräche mit der Stadt geführt werden.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

## Lage

Pforzheim liegt sehr gut gelegen an der Autobahn A8 mit 4 Autobahnauffahrten /

Autobahnabfahrten zwischen Karlsruhe (ca. 25 km entfernt) und Stuttgart (ca. 37 km entfernt).

Pforzheim beherbergt rund 125.000 Einwohner und ist damit einer der größten Städte in

Baden-Württemberg. Eingebettet in eine landschaftlich schöne Umgebung mit den Flüssen Enz,

Nagold und Würm und vielen Freizeitmöglichkeiten sowie das industriell geprägte Profil

machen Pforzheim zu einem attraktiven Standort, um dort zu wohnen. Lebensmittelläden und

weitere Geschäfte des alltäglichen Gebrauchs sind in unmittelbarer Nähe des hier angebotenen

Hauses anzutreffen bzw. in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt

nur wenige Meter vom Zugang des Grundstückes entfernt. Schulen aller Art sind in Pforzheim

und dessen Stadtteilen vorzufinden, genauso zwei Krankenhäuser, sowie sämtliche

Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In Pforzheim verkehren S-Bahnen und Regionalzüge in

alle Richtungen. Ergänzt wird das Schienennetz durch einen öffentlichen Nahverkehr mit

Bussen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,54 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



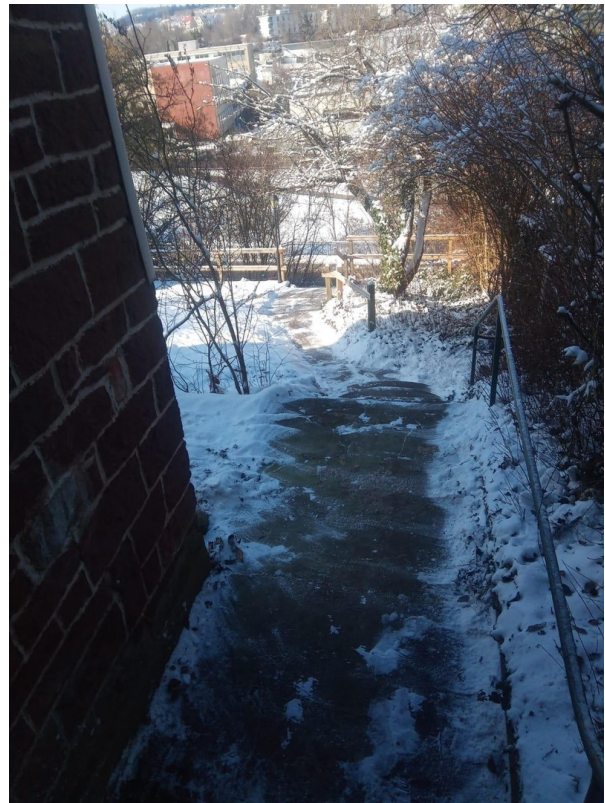
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Straßenansicht



Schuppen



# Exposé - Galerie

Eingangsbereich

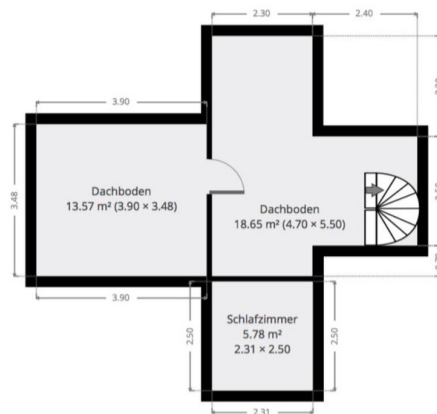


Mauer zwischen Hang und Haus

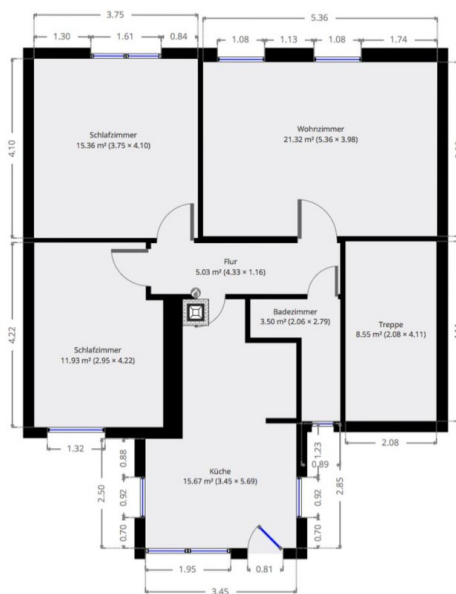


# Exposé - Galerie

## Grundriss Dachgeschoss



## Grundriss 1. Obergeschoss





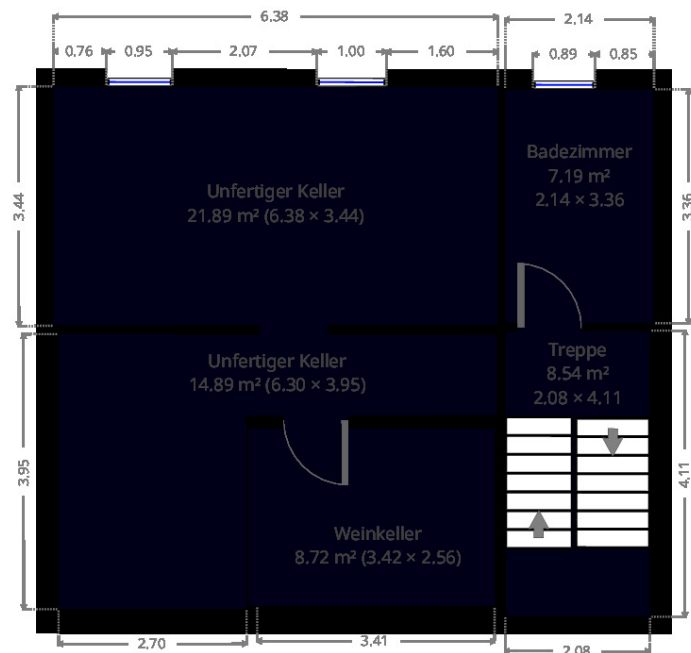
# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

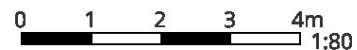
### Statistiken

Bodenfläche: 196 m<sup>2</sup>  
4 Stockwerke  
6 Schlafzimmer  
3 Badezimmer

### Kellergeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



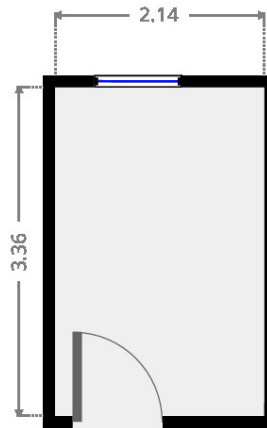
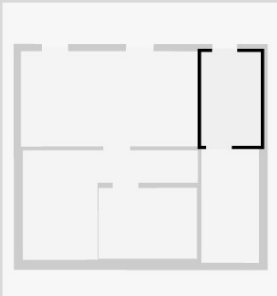
1

# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

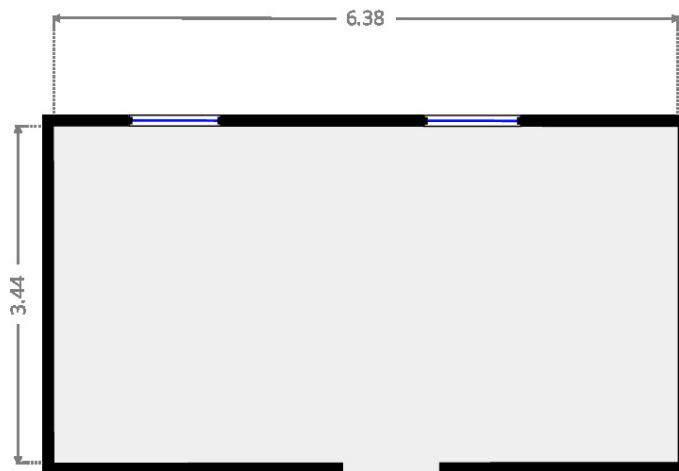
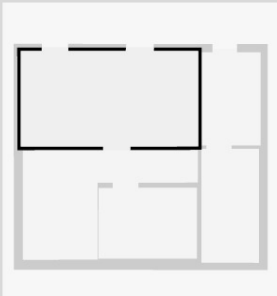
### Badezimmer

Breite 2.14 m  
Länge: 3.36 m  
Bodenfläche 7.19 m<sup>2</sup>  
Umfang: 11.00 m

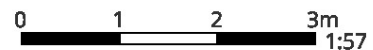


### Unfertiger Keller

Breite 3.44 m  
Länge: 6.38 m  
Bodenfläche 21.89 m<sup>2</sup>  
Umfang: 19.62 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

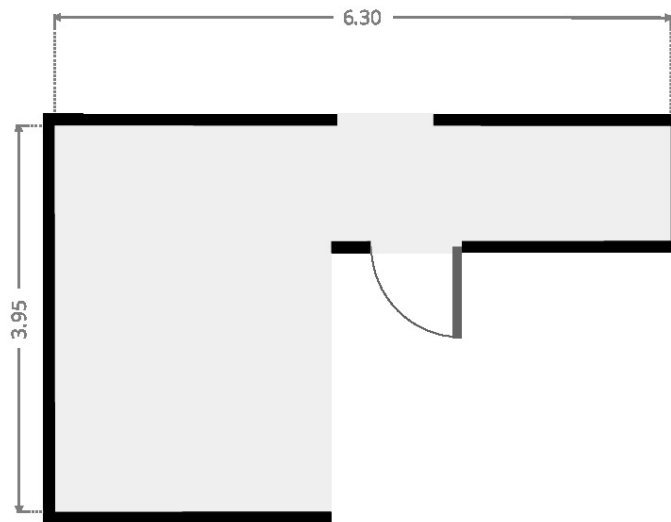
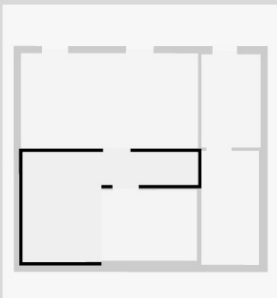


# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

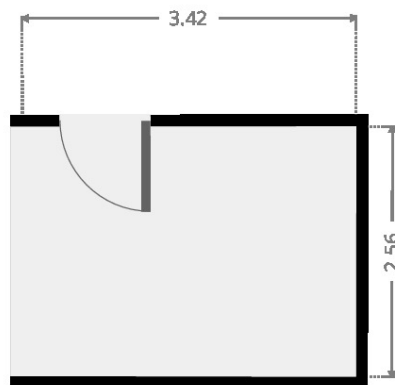
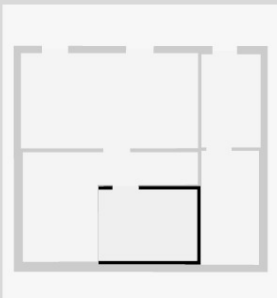
### Unfertiger Keller

Breite 3.95 m  
Länge: 6.30 m  
Bodenfläche 14.89 m<sup>2</sup>  
Umfang: 20.49 m

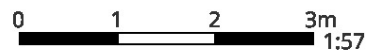


### Weinkeller

Breite 2.56 m  
Länge: 3.42 m  
Bodenfläche 8.72 m<sup>2</sup>  
Umfang: 11.94 m



DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

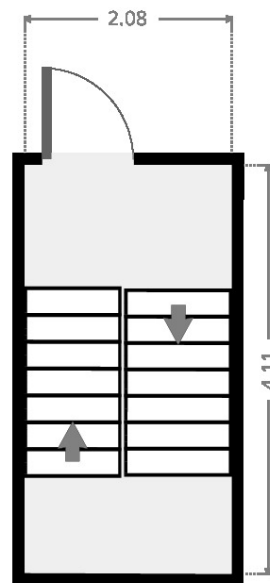
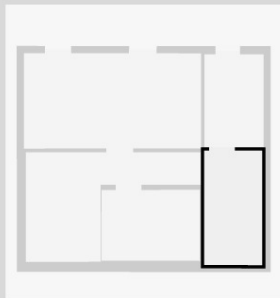


# Exposé - Grundrisse

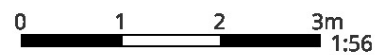
## Büchenbronner Straße 71

### Treppe

Breite 2.08 m  
Länge: 4.11 m  
Bodenfläche 8.54 m<sup>2</sup>  
Umfang: 12.37 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



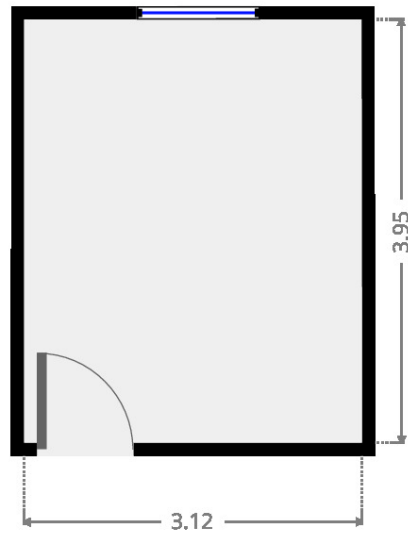
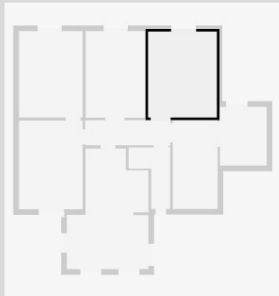


# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

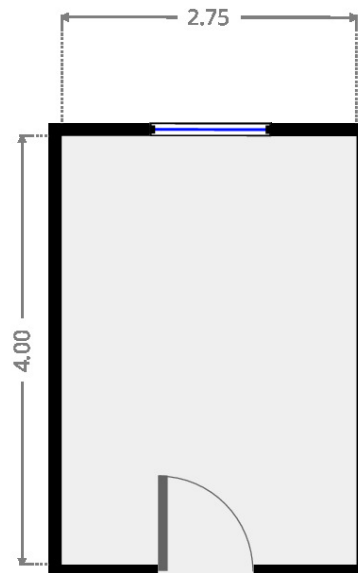
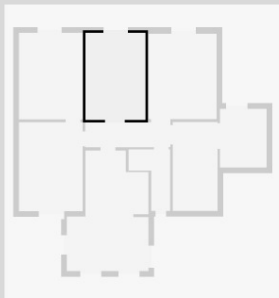
### Schlafzimmer

Breite 3.16 m  
Länge: 3.95 m  
Bodenfläche 12.46 m<sup>2</sup>  
Umfang: 14.21 m



### Schlafzimmer

Breite 2.75 m  
Länge: 4.00 m  
Bodenfläche 11.00 m<sup>2</sup>  
Umfang: 13.50 m



DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

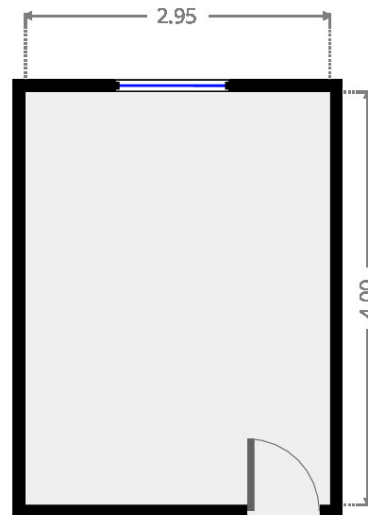
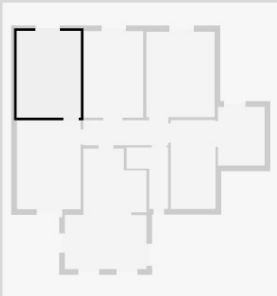
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:52

# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

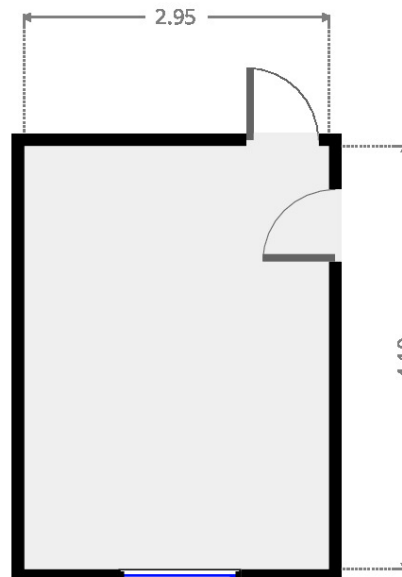
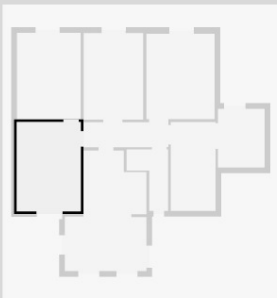
### Schlafzimmer

Breite 2.95 m  
Länge: 4.00 m  
Bodenfläche 11.80 m<sup>2</sup>  
Umfang: 13.90 m

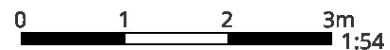


### Wohnzimmer

Breite 2.95 m  
Länge: 4.10 m  
Bodenfläche 12.09 m<sup>2</sup>  
Umfang: 14.10 m

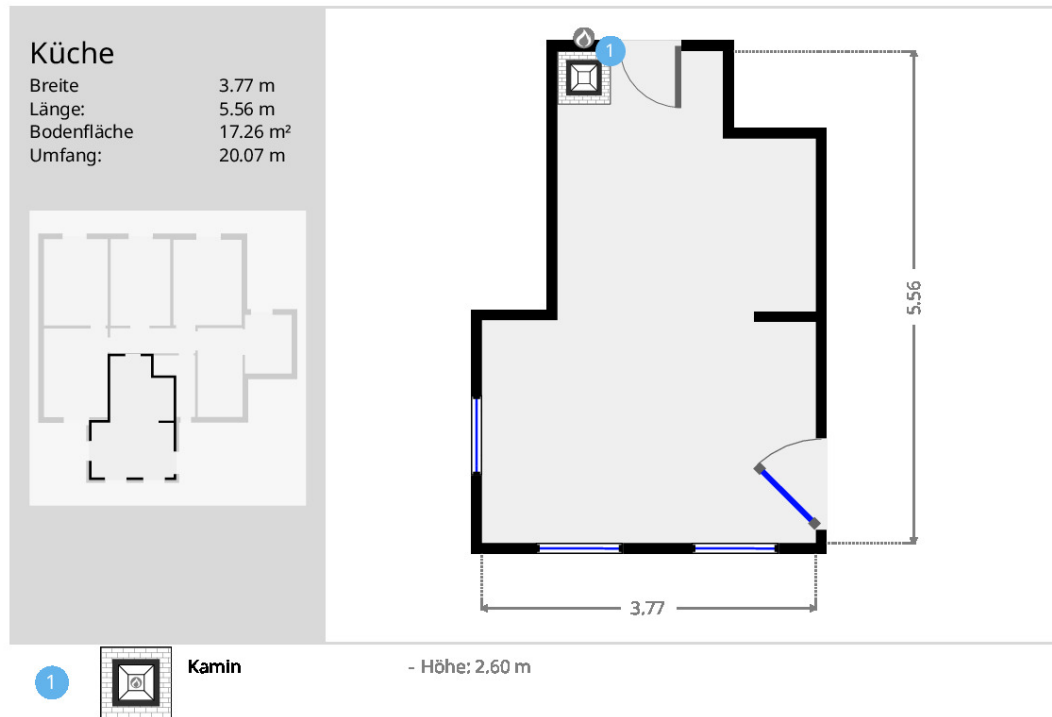


DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

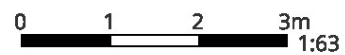


# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

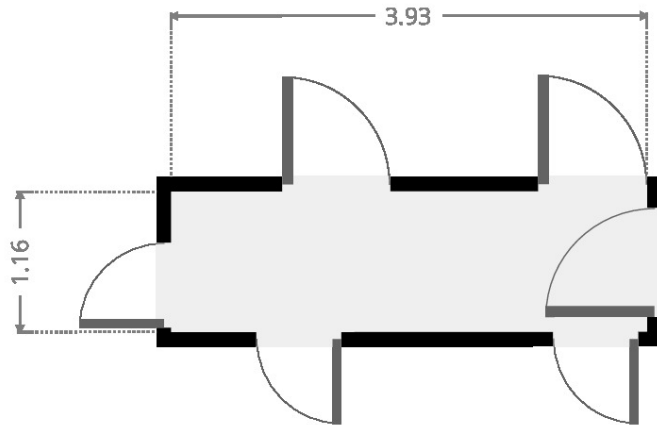
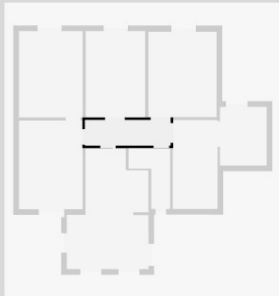


# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

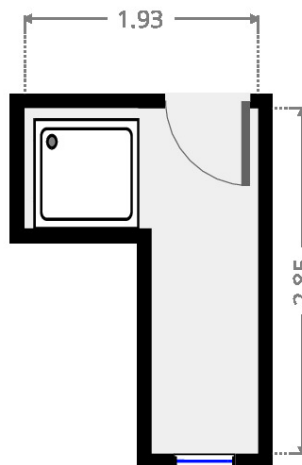
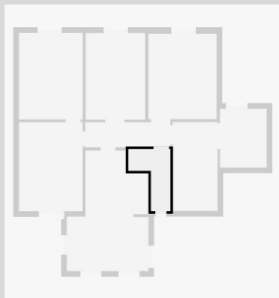
### Korridor

Breite 1.16 m  
Länge: 3.93 m  
Bodenfläche 4.56 m<sup>2</sup>  
Umfang: 10.18 m



### Badezimmer

Breite 1.93 m  
Länge: 2.85 m  
Bodenfläche 3.53 m<sup>2</sup>  
Umfang: 9.55 m



DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

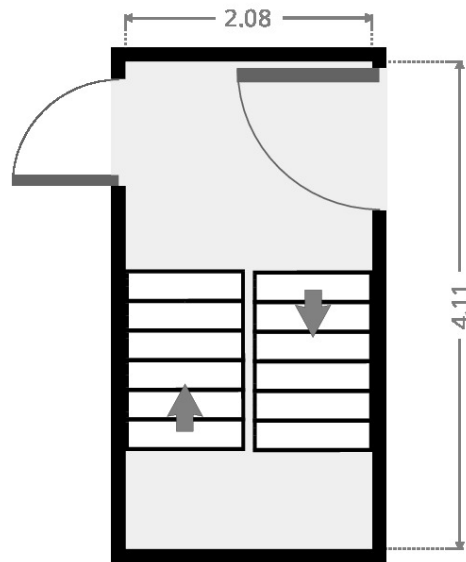
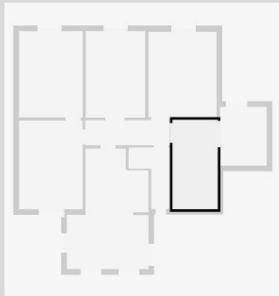
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:46

# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

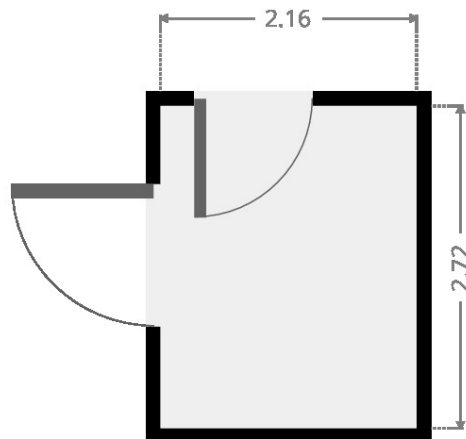
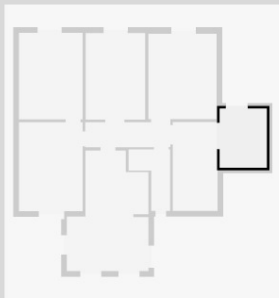
### Treppe

Breite 2.08 m  
Länge: 4.11 m  
Bodenfläche 8.55 m<sup>2</sup>  
Umfang: 12.38 m



### Diele

Breite 2.16 m  
Länge: 2.72 m  
Bodenfläche 5.87 m<sup>2</sup>  
Umfang: 9.76 m



DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:47

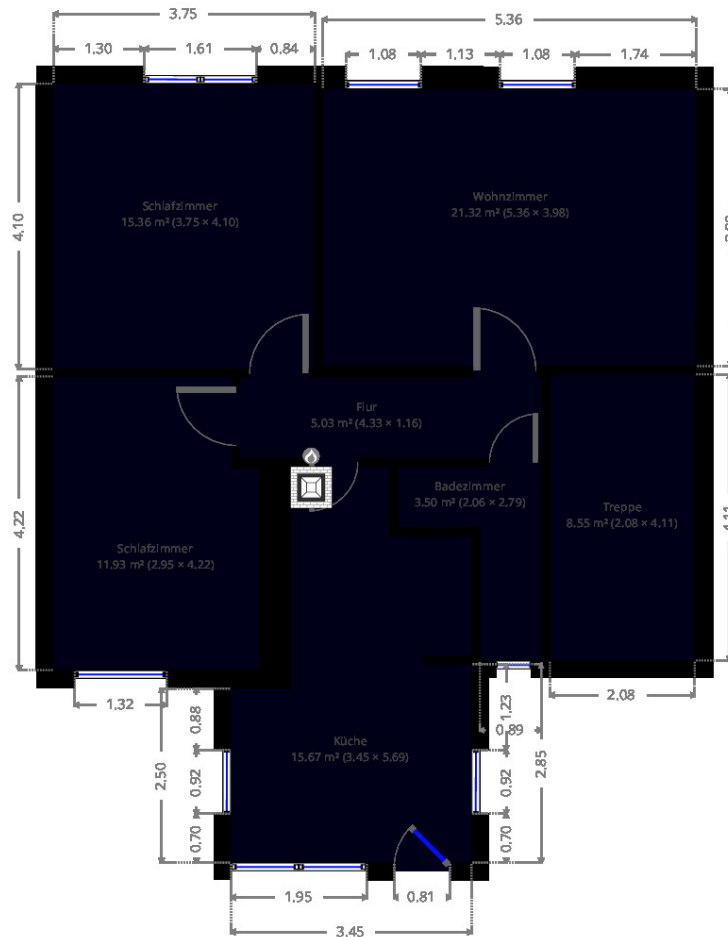
# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

### Statistiken

Bodenfläche: 196 m<sup>2</sup>  
4 Stockwerke  
6 Schlafzimmer  
3 Badezimmer

### 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

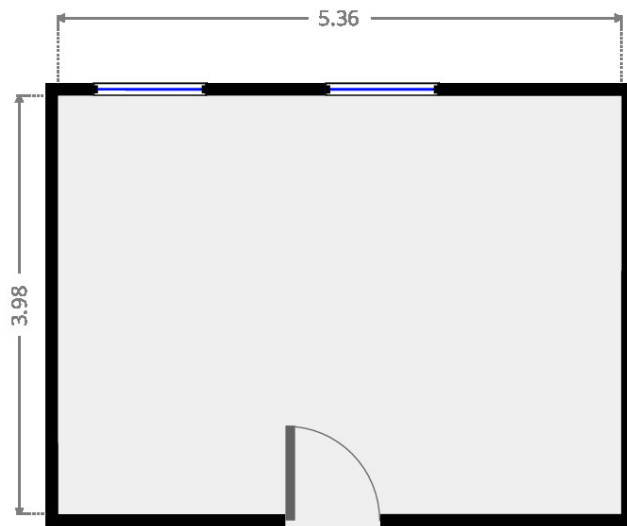
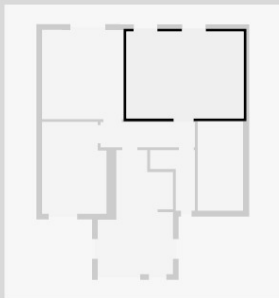


# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

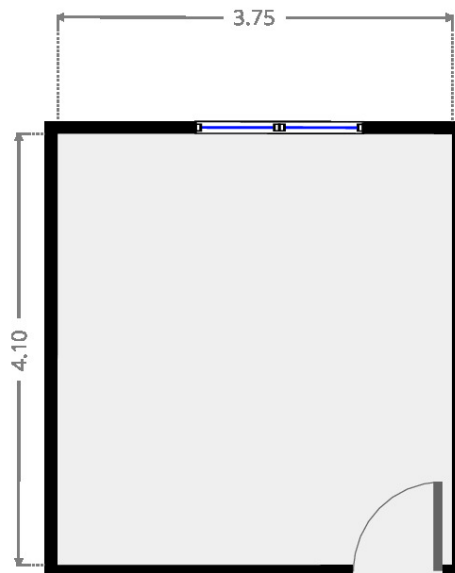
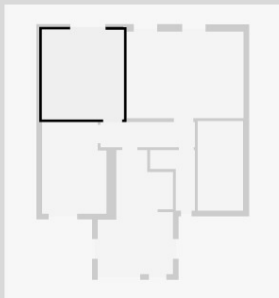
### Wohnzimmer

Breite 3.98 m  
Länge: 5.36 m  
Bodenfläche 21.32 m<sup>2</sup>  
Umfang: 18.67 m



### Schlafzimmer

Breite 3.75 m  
Länge: 4.10 m  
Bodenfläche 15.36 m<sup>2</sup>  
Umfang: 15.69 m



DIESER GRUNDRISS WÜRDEN OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

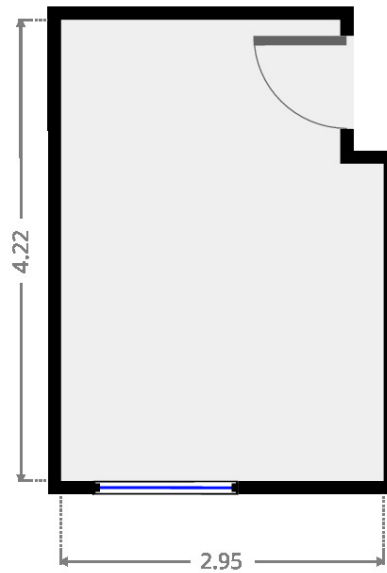
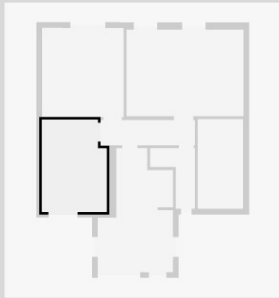
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:53

# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

### Schlafzimmer

Breite 2.95 m  
Länge: 4.22 m  
Bodenfläche 11.93 m<sup>2</sup>  
Umfang: 14.34 m

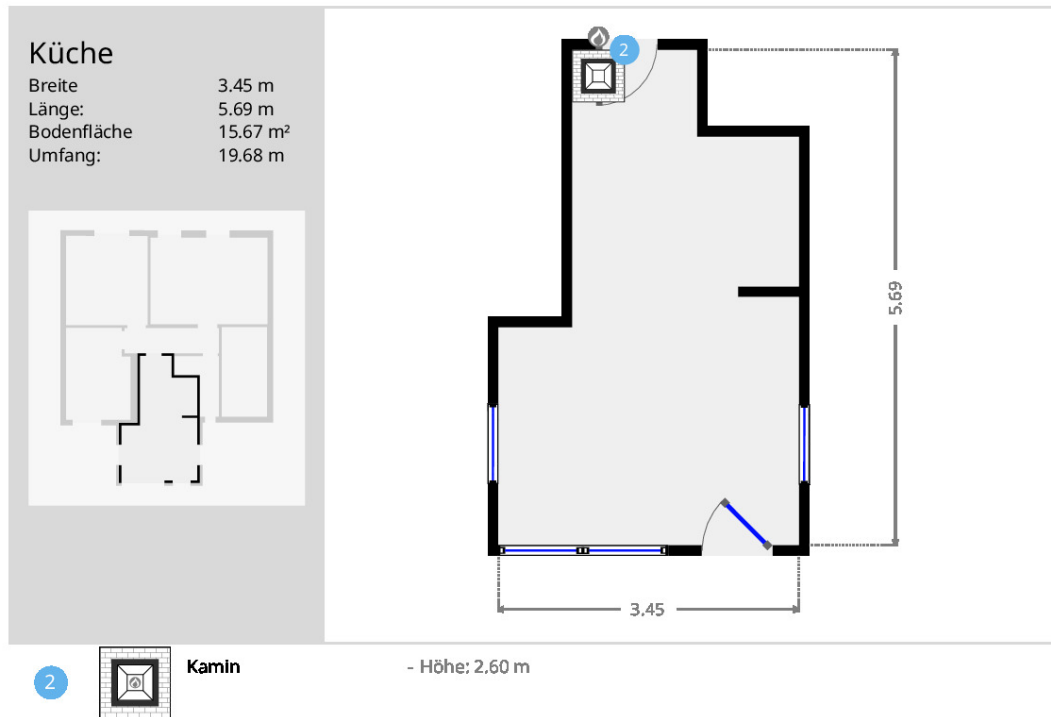


DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:51

# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

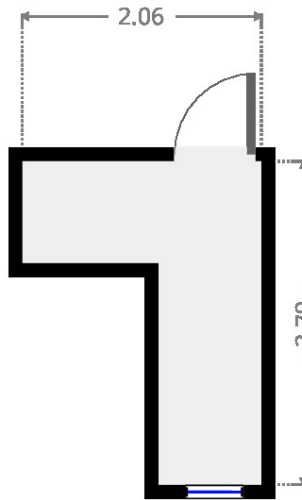
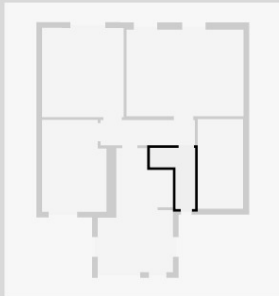
0 1 2 3m  
1:64

# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

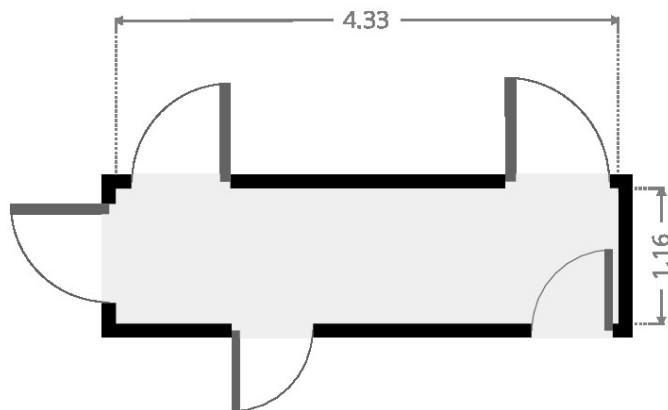
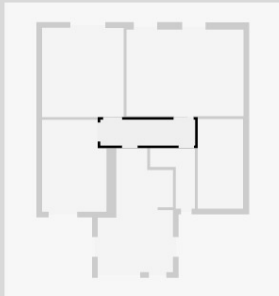
### Badezimmer

Breite 2.06 m  
Länge: 2.79 m  
Bodenfläche 3.50 m<sup>2</sup>  
Umfang: 9.69 m



### Flur

Breite 1.16 m  
Länge: 4.33 m  
Bodenfläche 5.03 m<sup>2</sup>  
Umfang: 10.98 m



DIESER GRUNDRISS WÜRDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIEEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

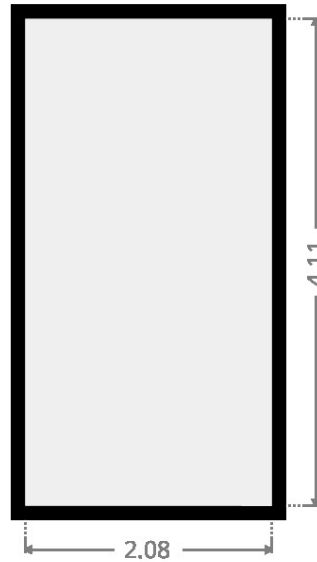
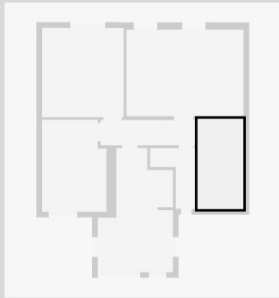
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:48

# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

### Treppe

Breite 2.08 m  
Länge: 4.11 m  
Bodenfläche 8.55 m<sup>2</sup>  
Umfang: 12.38 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:47

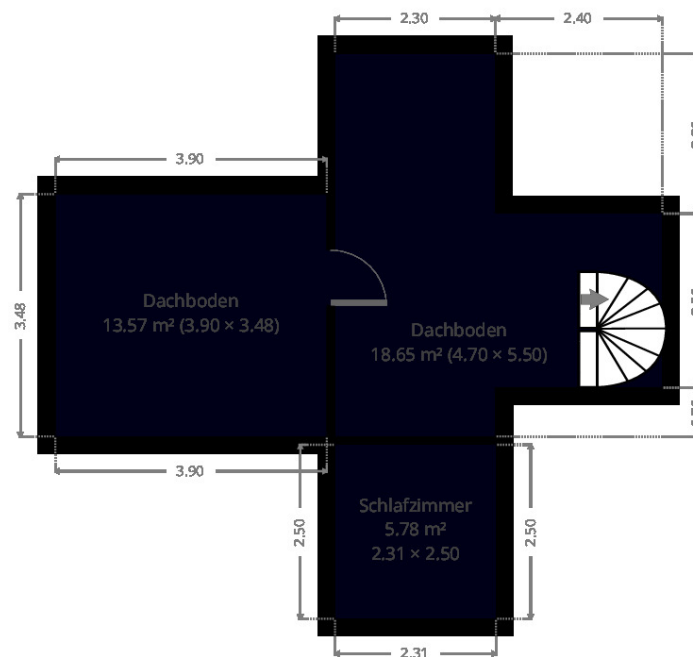
# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

### Statistiken

Bodenfläche: 196 m<sup>2</sup>  
4 Stockwerke  
6 Schlafzimmer  
3 Badezimmer

### Dach



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

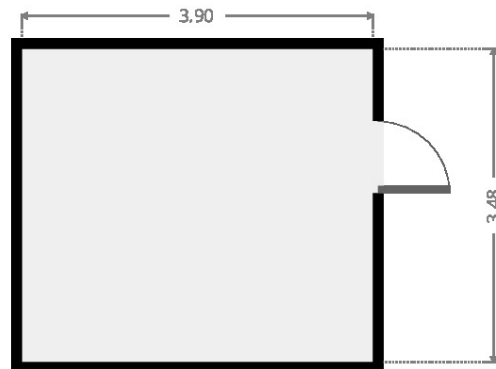
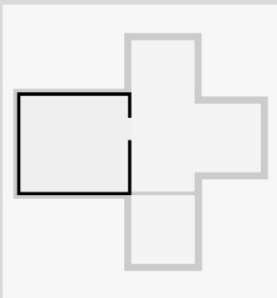


# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

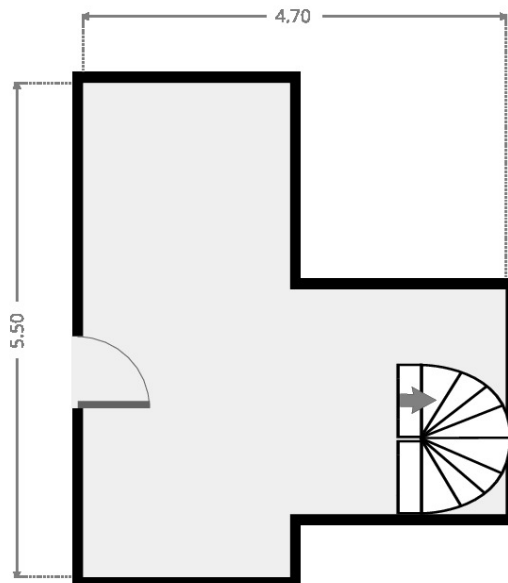
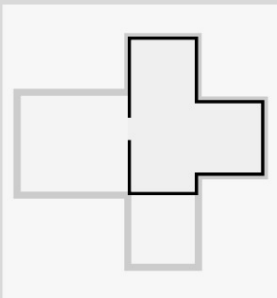
### Dachboden

Breite 3.48 m  
Länge: 3.90 m  
Bodenfläche 13.57 m<sup>2</sup>  
Umfang: 14.76 m

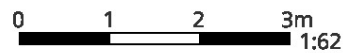


### Dachboden

Breite 4.70 m  
Länge: 5.50 m  
Bodenfläche 18.65 m<sup>2</sup>  
Umfang: 20.40 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

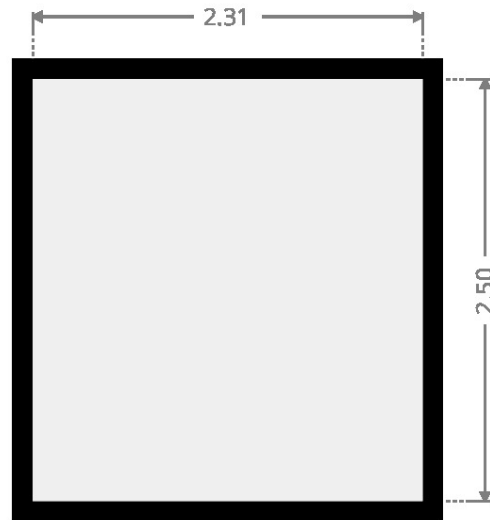
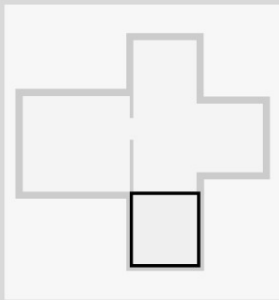


# Exposé - Grundrisse

## Büchenbronner Straße 71

### Schlafzimmer

Breite 2.31 m  
Länge: 2.50 m  
Bodenfläche 5.78 m<sup>2</sup>  
Umfang: 9.62 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFGU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0.0 0.5 1.0 1.5m  
1:33

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Gültig bis: 13.05.2030

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003190916

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Büchenbronner Straße 71, 75173 Pforzheim		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1902		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1980		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	180,14 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (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 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(geprüfter Gebäudeenergieberater

Öko-Zentrum NRW)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

14.05.2020

Ausstellungsdatum

*Harsche*  
Roland Harsche

geprüfter Gebäudeenergieberater

Öko-Zentrum NRW  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

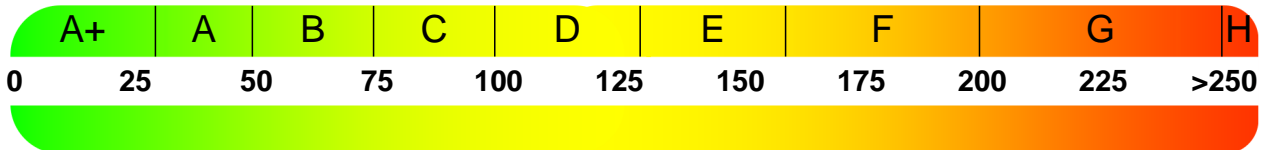
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003190916  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

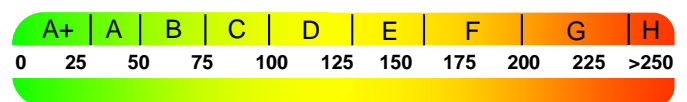
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' :  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



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

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

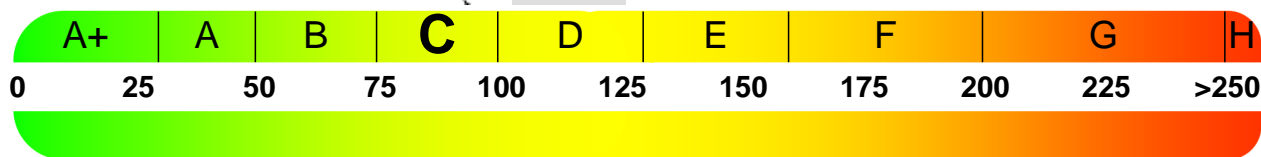
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003190916

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
93,54 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 168,38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

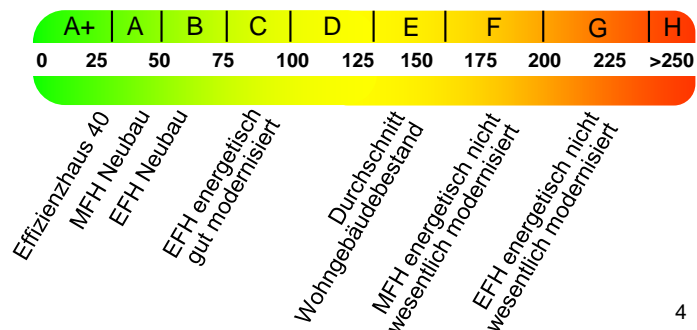
93,54

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Strom	1,80	8439,00	0,00	8439,00	1,08
01.01.2018	31.12.2018	Strom	1,80	10194,00	0,00	10194,00	1,21
01.01.2019	31.12.2019	Strom	1,80	16049,00	0,00	16049,00	1,14
01.01.2017	31.12.2019	Warmwasserzuschlag	1,80	10808,64	10808,64	0,00	

## Vergleichswerte Endenergie



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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003190916

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Immoticket24.de GmbH - Krutter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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