

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Freiburg

**Besonderes 2-Fam.-Haus in beehrter Lage, natur- und stadtnah, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-338740**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.195.000 €**

79100 Freiburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	857,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	356,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in Günterstal auf der Sonnenseite!

Angeboten wird ein charmantes, etwas älteres Haus, das Ihnen viele Möglichkeiten bietet: entweder Sie nutzen es als großes Einfamilienhaus oder bewohnen die zwei großen Wohnungen mit zwei Familien / zwei Generationen und haben sogar zusätzlich im Gartengeschoss eine weitere 2-Zimmer-Einheit mit Bad und Küche zur Eigennutzung.

Im Erdgeschoß befindet sich eine helle Wohnung, die über insgesamt drei Zimmer verfügt: ein wunderschönes, nach Süd-Westen ausgerichtetes Wohnzimmer mit Ausgang auf eine herrliche Terrasse, ein Schlafzimmer mit Einbauschränken und Blick in den Garten, ein weiteres Zimmer neben dem Wohnzimmer liegend, eine Küche mit Einbauküche und Tür ebenfalls direkt auf die Süd-Terrasse und ein großes Bad nebst separatem Gäste-WC. Insgesamt hat diese Wohnung 114qm.

In der 1. Etage und DG befindet sich eine vermietete Maisonette-Wohnung, die insgesamt über ca. 155qm und 5 Räume verfügt. Zwei schöne Balkone mit Blick bis Richtung Innenstadt und auch hinauf Richtung Schwarzwald erhöhen das gute Wohngefühl.

Zusätzlich befindet sich im 1. OG ausserhalb der vermieteten Wohnung ein kleines 1-Zi.-Appartement mit Balkon, das entweder an Studenten vermietet oder auch eigengenutzt werden kann.

Im Untergeschoß gibt es neben den Kellerräumen eine 2-Zimmer-Einheit mit Küche und Bad zur Eigennutzung, die auch separat durch den Garten erreichbar ist.

Der große, mit zwei herrlichen Terrassen angelegte Garten wird Sie begeistern. Durch die zum Haus gehörende Garage können Sie direkt in den Garten gelangen. Neben der Garage befinden sich zwei Autostellplätze im Carport.

## Ausstattung

- Warmwasser EG+UG über Brauchwasserwärmepumpe
- Einbruchmeldeanlage im Erdgeschoß

EG und UG wurden 2014 saniert mit neuen Parkettböden, einem neuen Bad im EG und einem renovierten Bad im Gartengeschoss.

Die Wohnung im Obergeschoß und Dachgeschoß (insgesamt 5 Zimmer) ist vermietet. Dadurch ist für Interessenten die Möglichkeit einer Rendite oder aber einfacherer Finanzierung durch Mieteinnahmen gegeben.

Von der vermieteten Wohnung gibt es auf Wunsch der Mieterin aus Diskretionsgründen keine Fotos im Angebot und Exposé. Jedoch kann selbstverständlich auch diese Fläche besichtigt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Aufteilung Wohnfläche:

- Gartengeschoss: 2-Zi.-Einheit mit Küche, zur Eigennutzung, Bad, ca. 65 m<sup>2</sup> (frei)
- Erdgeschoß: 3-Zi.-Wohnung mit Küche, Bad, ca. 115 m<sup>2</sup> (frei)
- 1. OG: 1-Zi.-Appartement mit Dusche, Kochnische und Toilette, ca. 23 m<sup>2</sup> (frei)
- 1./2. OG: 5-Zi.-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, ca. 155 m<sup>2</sup> (vermietet)

Die Maisonettewohnung im 1.+2.OG ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt dafür im Moment € 18.500,00/anno. Eine weitere Erhöhung ist zum 1.11.2026 möglich.

## **Lage**

Auf der Sonnenseite von Günterstal liegt dieses schöne Objekt, in einer ruhigen Straße, umgeben von gepflegten, schönen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Sie erreichen die Endhaltestelle der Straßenbahn in ca. 10 Minuten zu Fuß, in den nahegelegenen Wald sind es 5 Minuten. Die Wiehre mit den Geschäften des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	179,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



2-Fam.-Haus mit schönem Garten



Süd-/West-Seite

# Exposé - Galerie



West-Seite



West-Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von West-Terrasse



Eingang Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Winterblüte



Carport und Garage

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 1.-Zi.-App.



1-Zi.-App. 1. OG

# Exposé - Galerie



1-Zi.-App. 1. OG



Kochnische 1.-Zi.-App.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Gartengeschoss



Schlafzimmer Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Wohn-/Fitnessraum Gartenges.



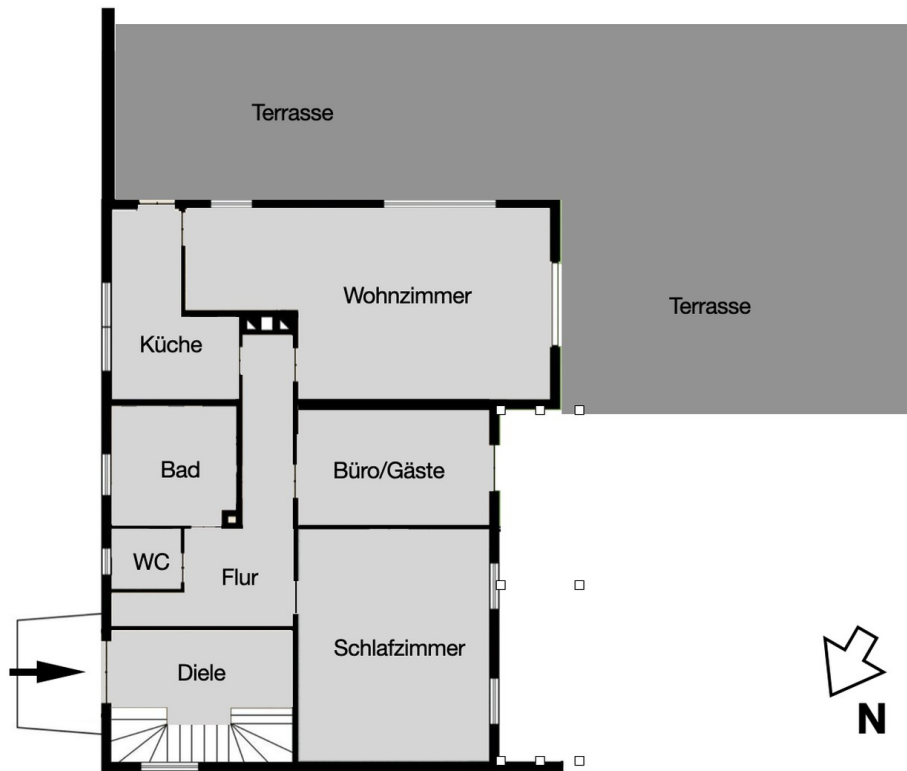
Bad Gartengeschoß

# Exposé - Galerie

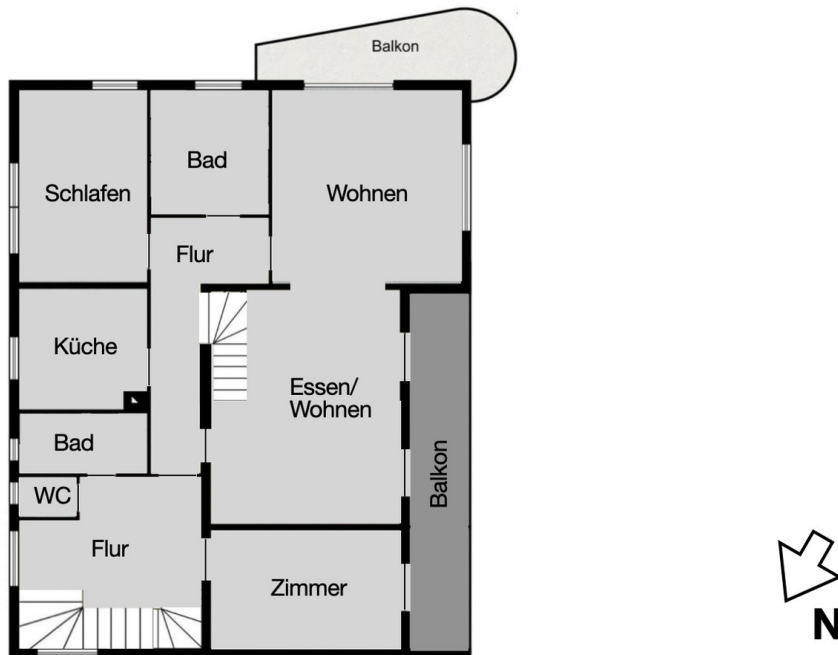


Bad Gartengeschoss

# Exposé - Grundrisse

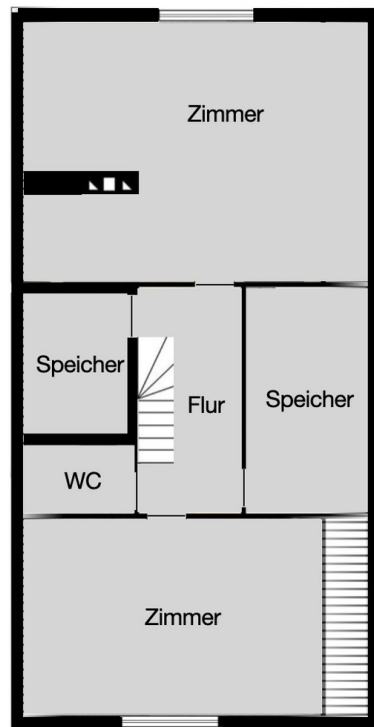


Grundriss EG

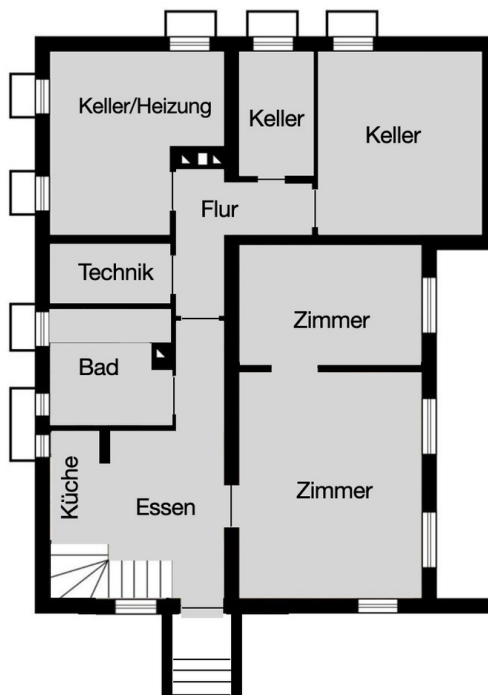


Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG



Grundriss Gartengeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Lageplan
3. Energieausweis alt
4. Energieausweis neu

# Exposé



Horbener Strasse 14 — 79100 Freiburg

## Schönes Zwei-Generationen-Haus auf der Sonnenseite in Günterstal

<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 356 m<sup>2</sup></b>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	<b>ca. 851 m<sup>2</sup></b>
<b>BAUJAHR</b>	<b>1954</b>
<b>VHB</b>	

## Objektbeschreibung

Charmantes Zweifamilien-/Mehrgenerationenhaus auf der Sonnenseite von Günterstal mit wunderschön angelegtem Garten.

Das Haus wurde in verschiedenen Phasen immer wieder renoviert/teilsaniert. Die Fenster sind unterschiedlichen Baujahrs und unterschiedlicher Qualität.

Das Haus ist im Dach gedämmt (ca. Ende 70er Jahre), ansonsten im Originalzustand mit sehr guter Substanz erhalten.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gas-Niedertemperatur-Zentralheizung (Bj. 1992), die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral mit Brauchwasserwärmepumpe (UG+EG), 1.-Zi.-App. mit neuem E-Boiler und in der 5-Zi.-Whg. mittels Gasdurchlauferhitzer.

Das wunderschön angelegte Garten mit mehreren Terrassen umfasst durch die Hanglage mehrere gestufte und teils sichtgeschützte Bereiche, die durch Treppen jeweils mit der EG-Fläche verbunden sind.

Die Treppen sind überwiegend aufwendig durch Buntsandsteinmauerwerk erstellt. Die entsprechende Bepflanzung (Bäume/Büsche, kleinere Rasenflächen, Rhododendren, Hortensien, Rosen, Bodendecker, etc.) halten den Pflegeaufwand überschaubar.

### **Aufteilung:**

Gartengeschoss:	2-Zimmer mit Küche, Bad, ca. 65 m <sup>2</sup> (zur Eigennutzung frei)
Erdgeschoss:	3-Zimmer mit Küche, Bad, ca. 115 m <sup>2</sup> (frei)
1. Obergeschoss:	1-Zi.-Appartement mit Dusche, Kochnische und Toilette, ca. 23 m <sup>2</sup> (frei)
1./2. Obergeschoss:	5-Zi.-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, ca. 155 m <sup>2</sup> (diese Wohnung ist vermietet)

1 Garage, mit Durch-/Eingang auf der Gartenseite, unterkellert (für Gartengerätschaften)  
Carport mit 2 Stellplätzen

Die Flächenangaben beziehen sich auf eine Wohnflächenberechnung aus 1992 und damaliger Norm zur Bemessung. Seither wurden keine Grundrissänderungen mehr vorgenommen. Weitere großzügige Nutzflächen wie Kellerräume, etc. sind vorhanden.

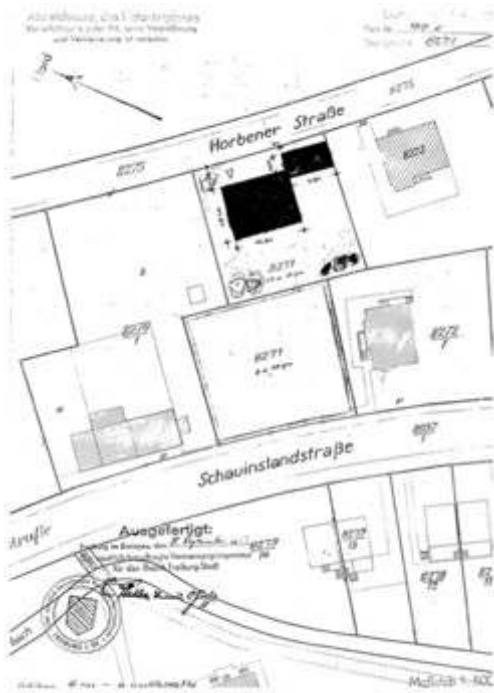
## Ausstattungsbeschreibung

- EG und UG überwiegend mit Parkettböden in Eiche
- Alarmanlage im EG
- Kaminofen im EG
- EG mit neuem Bad (bodenebene Dusche und Wanne)
- Brauchwassererwärmung in EG und UG mit Brauchwasserwärmepumpe und 300l-Speicher
- Garage, unterkellert (für Gartengerätschaften)
- Carport mit 2 Plätzen

Bitte haben sie Verständnis dafür, dass aus Vertraulichkeitsgründen keine Bilder der vermieteten Wohnung gezeigt werden. Selbstverständlich kann diese Fläche bei einer Besichtigung ebenfalls besichtigt werden.

## Lage

Auf der Sonnenseite Günterstals liegt dieses schöne Objekt, in einer ruhigen Straße, umgeben von gepflegten, schönen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Sie erreichen die Endhaltestelle der Straßenbahn in ca. 10 Minuten zu Fuß, in den nahegelegenen Wald sind es 5 Minuten. Die Wiehre mit den Geschäften des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten.



## Bilder aussen



















## 3-Zi.-Whg. EG

### Wohnzimmer





mit Kaminofen





## Schlafzimmer



mit großem Einbauschränk

# Küche



# Badezimmer



bodenebene Dusche

## 1-Zi.-Appartement mit Balkon, 1.OG



Blick vom Balkon





**Eingang Kochnische mit Dusche rechts/ Eingang Toile<e links**



Kochnische

**2-Zi.-Whg, Gartengeschoss**

Zimmer





**Bad**





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 14.04.2024

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus
Adresse	Horbenerstr. 14, 79100 Freiburg / Günterstal
Gebäudeteil	Wohnhaus
Baujahr Gebäude	1954
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	1990 / 1969
Anzahl Wohnungen	3
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	427,2 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	
Lüftung	Freie Lüftung (Fensterlüftung)
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 **Energiebedarfes** unter 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfes** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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:

Andreas Münzhuber  
Energieberatung  
Guntramstr.12  
79106 Freiburg

15.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil

Horbenerstr. 14, 79100 Freiburg / Günterstal  
Wohnhaus

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup>  kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	

## Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft

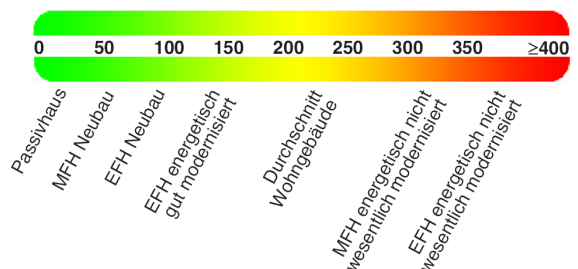
#### Primärenergiebedarf

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

#### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup> K)

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>4)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

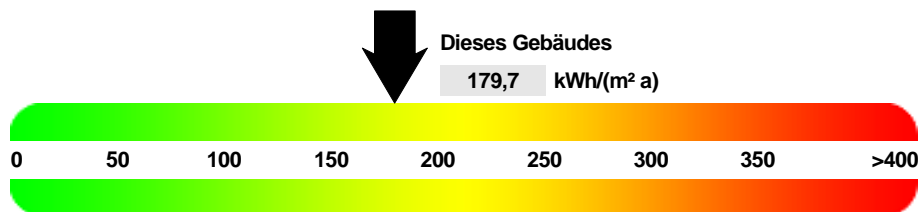
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

### Adresse, Gebäudeteil

Horbenerstr. 14, 79100 Freiburg / Günterstal  
Wohnhaus

3

## Energieverbrauchskennwert



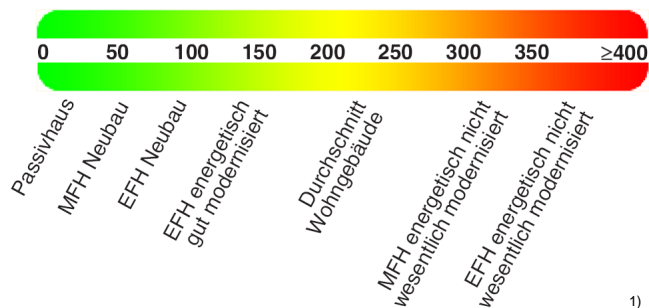
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	06.09.2009	07.09.2010	63568	11442	1,12	135,4	26,6	162,1
Erdgas E	08.09.2010	05.09.2011	63569	11442	1,14	139,5	26,9	166,5
Erdgas E	06.09.2011	05.09.2012	79295	14273	1,17	177,3	33,3	210,7
Durchschnitt								179,7

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und 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:  $H^*$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").



## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

**zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)**

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: freistehendes Zweifamilienhaus  
 Straße: Horbenerstr. 14  
 PLZ / Ort: 79100 Freiburg / Günterstal  
 Gebäudeteil: Wohnhaus  
 Nutzfläche: 427,20 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Wohneinheiten: 3

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Heizwert  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H<sub>i</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>i</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
06.09.2009	07.09.2010	63568	63568	52126	82,0	11442	18,0
08.09.2010	05.09.2011	63569	63569	52127	82,0	11442	18,0
06.09.2011	05.09.2012	79295	79295	65022	82,0	14273	18,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 79100  
 Ort: Freiburg

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 06.09.2009 - 05.09.2012  
 Kennwert: 179,7 kWh/(m<sup>2</sup> a)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **18.09.2034**

Registriernummer: **BW-2024-005328036**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Horbener Str. 14 79100 Freiburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1990 1969		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	442,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	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)

Joachim Vogel  
Büro für Energieberatung  
Schuppenhörlestraße 7  
79868 Feldberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **19.09.2024**

<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> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

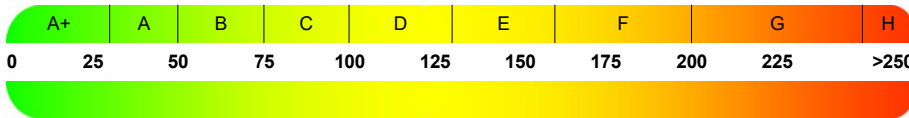
Registriernummer:

BW-2024-005328036

3

## Energieverbrauch

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



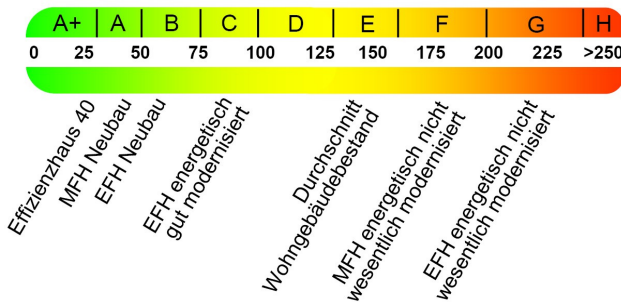
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2024-005328036

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	Dach	Optimieren und Nachrüsten der vorhandenen Dachdämmung bzw. der obersten Geschosßdecke (OGD) auf den gesetzlich vorgeschriebenen Dämmstandard.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Außenfassadendämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Sukzessiver Austausch der bestehenden Fenster auf 3-fach verglaste Fenster.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Heizung	Austausch der bestehenden Heizungs- und Anlagentechnik	<input checked="" 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:

Joachim Vogel, Büro für Energieberatung  
Schuppenhörnlestraße 7, 79868 Feldberg

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

Hinweis: Gesetzliche Austausch- und Nachrüstungsverpflichtungen

Beim Kauf einer Immobilie muss das Gebäude so saniert werden, dass das Gebäude den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dafür haben Neueigentümer ab Einzug zwei Jahre Zeit.

Oberste Geschossdecken oder Dach dämmen (§ 47 GEG):

Ist der Dachraum unbewohnt und nicht beheizt, ist eine Dämmung der obersten Geschossdecke nachzurüsten - zumindest dann, wenn diese nicht die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllt. Bei beheiztem Dachraum gilt die Anforderung für das Dach.

Heizkessel erneuern (§ 72 GEG):

Alte Öl- und Gasheizungen müssen nach 30 Jahren Laufzeit ausgetauscht werden. Die Sanierungspflicht gilt für sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel. Niedertemperatur- und Brennwertheizungen sind davon noch ausgenommen.

Warmwasserführende Rohre dämmen (§ 71 GEG):

Sind Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen nicht gedämmt, muss dies in unbeheizten Räumen wie im Keller nachgeholt werden.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 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 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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