

Exposé

Mehrfamilienhaus in Überlingen

Provisionsfrei – 3 Fam Haus in Überlingen a.S.: Investitionsobjekt mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-366249

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Cyrus

88662 Überlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	399,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in gefragter Lage, Überlingen am See, steht im Zuge einer persönlichen Neuorientierung zum Verkauf. Nur rund 1.500 Meter von der Altstadt und dem Bodensee entfernt, bietet die Immobilie nicht nur attraktive Investitionschancen, sondern auch hervorragende Möglichkeiten zur kombinierten Eigennutzung.

Die solide Bausubstanz, die zentrale Lage sowie die flexible Aufteilung der Einheiten machen das Objekt zu einer zukunftssicheren Investition mit hohem Wohnwert. Die drei Grundbuchrechtlich getrennten Wohneinheiten bieten maximale Flexibilität - bei einer Umorientierung kann jede Einheit problemlos getrennt verkauft werden.

Die Immobilie auf einen Blick

Drei grundbuchlich getrennte Wohneinheiten

Erdgeschoss – ca. 81 m²:

3-Zimmer-Wohnung

Balkon

Eigener Garten

Garage

Sofort verfügbar und nicht vermietet

Bad und Bodenbeläge können nach individuellen Vorstellungen modernisiert werden

Obergeschoss – ca. 81 m²:

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung

Balkon

Solides Mietverhältnis

Dachgeschoss – ca. 48 m²

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung

Sofort verfügbar und nicht vermietet

Technische Ausstattung

Gas-Etagenheizungen

Erdgeschoss: ca. 2 Jahre alt

Obergeschoss: ca. 3 Jahre alt

Dachgeschoss: ca. 16 Jahre alt

Weitere Merkmale

Voll unterkellert

Grundstücksgröße: ca. 399 m²

Bodenrichtwert: 850 €/m²; Baulandwert ca. 340.000€

Jede Wohneinheit kann bei Bedarf separat veräußert werden

Attraktiver Kaufpreis & Investitionspotenzial:

Marktwert laut Sprengnetter Bewertung ca. 892.000 € (Nicht modernisiert. Wüstenrot ImmoWertReport nach Sprengnetter auf Anfrage). Der Angebotspreis berücksichtigt den bestehenden Modernisierungsbedarf und bietet Käufern die Möglichkeit, durch gezielte Investitionen zusätzlichen Wert zu schaffen.

Angebotspreis: 599.000 €

Modernisierungspotenzial; folgende Bereiche bieten Potenzial für eine individuelle Aufwertung:

Erdgeschoss: Fenster, Bodenbeläge, Badewanne oder Bodengleiche Dusche

Obergeschoss: Fenster, Bad

Dachgeschoss: Fenster, Gas Therme

Haus: Dach, Fassadendämmung und Fotovoltaik

Ihre Vorteile:

- Provisionsfrei – sparen Sie ca. 21.000 € Maklergebühren
- Drei grundbuchlich getrennte Einheiten – maximale Flexibilität & Wertsteigerungspotenzial
- Vielseitige Nutzung – Kapitalanlage oder Eigennutzung
- Überlingen am See – stabile Wertentwicklung

Besichtigung & Kontakt

Besichtigungen sind nur für solvente Interessenten nach Vorlage einer Finanzierungszusage einer Bank oder Nachweis entsprechender bzw. glaubwürdiger Bönität möglich. Da mein Wegzug bereits vollzogen ist, übernimmt eine Vertrauensperson die Besichtigungen. Ich möchte den Aufwand für den Mieter und der Vertrauensperson möglichst gering halten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Meine Motivation: Die zunehmend komplexe Organisation aus dem Ausland veranlassen mich zu diesem Schritt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Top-Lage mit exzellenter Infrastruktur

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe. Unter anderem Supermärkte (Edeka, Norma), Drogeriemarkt (dm), Bäckerei, Volksbank-Filiale, Elektrofachgeschäft und eine Aral-Tankstelle. Zudem laden nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu erholsamen Ausflügen mit Hund in die Natur ein.

Ein weiteres Highlight: Das Stadtzentrum und die malerische Uferpromenade sind in 10 Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Diese perfekte Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen garantiert eine hohe Lebensqualität und beste Verkehrsanbindung – ideal für alle, die kurze Wege und eine grüne Umgebung schätzen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,56 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Haus Front

Exposé - Galerie



Haus Garten



EG wohnen

Exposé - Galerie



EG Schlafen



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Flur



OG wohnen

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Schlafen

Exposé - Galerie



DG Wohnen 1



DG Wohnen 2

Exposé - Galerie

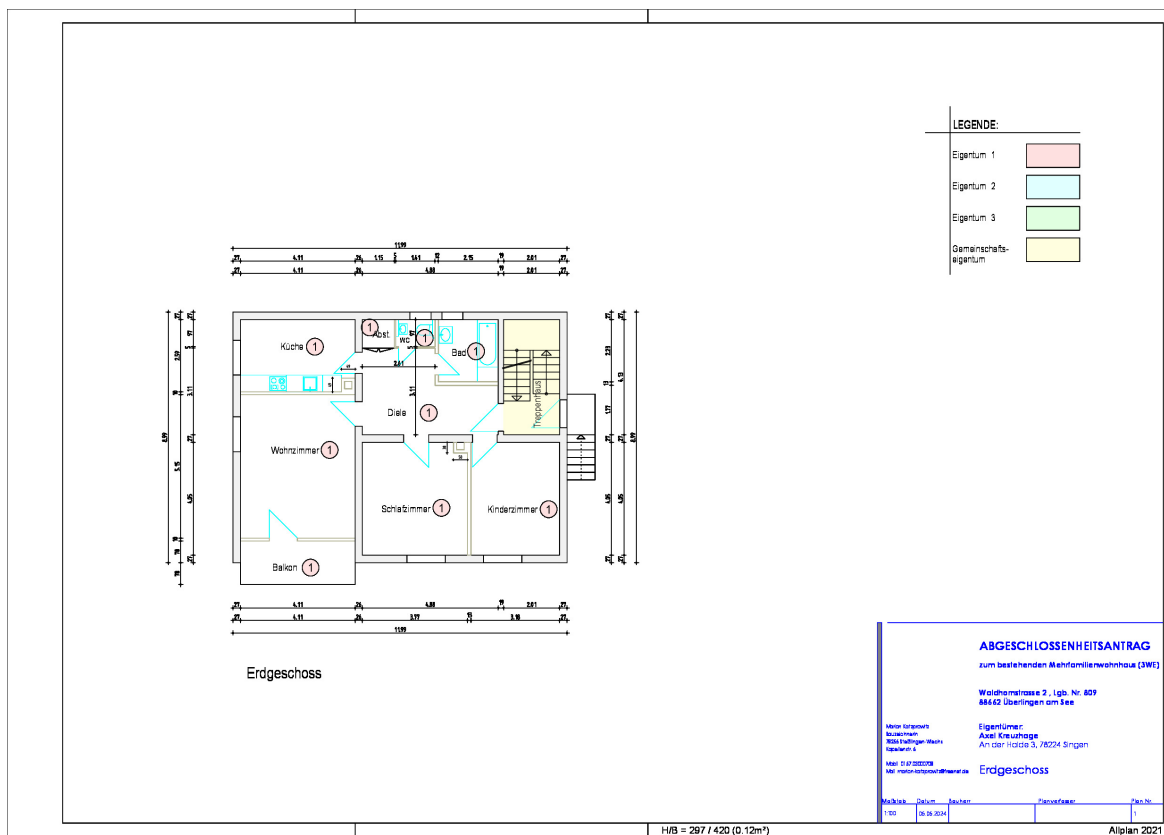


DG Schlafen

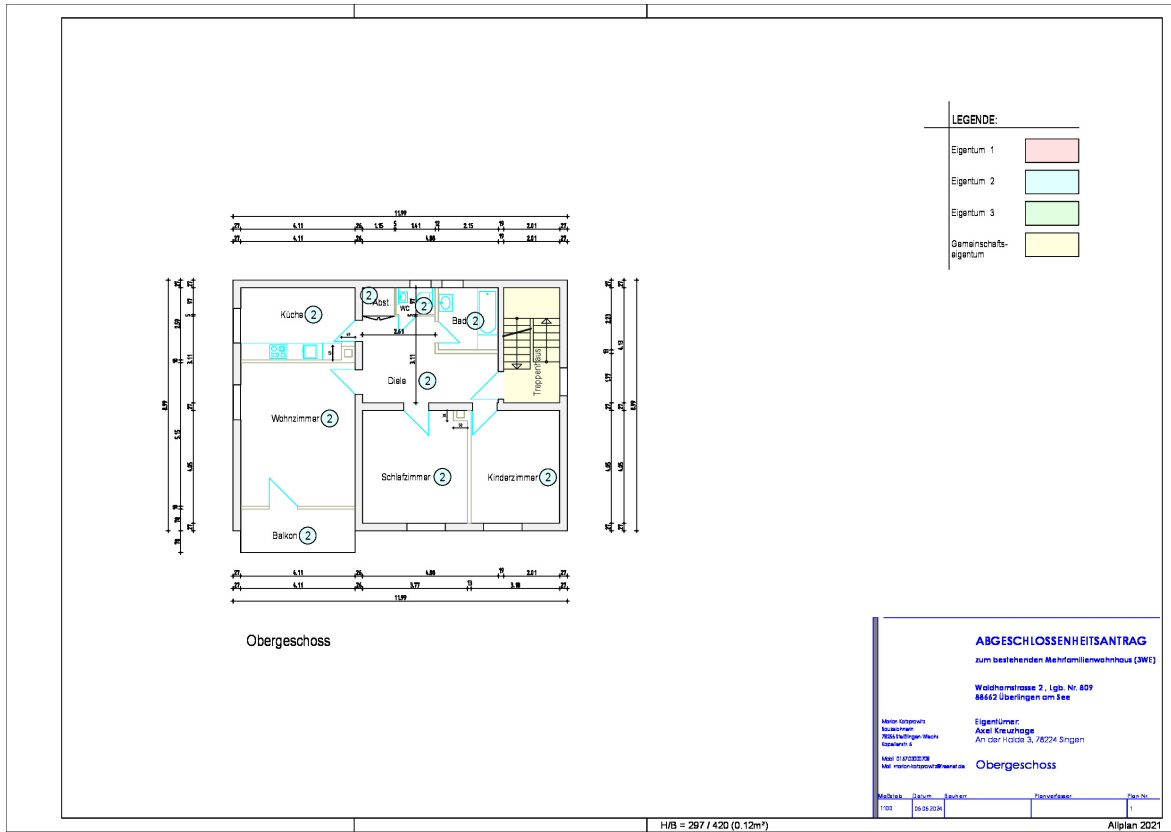


DG Bad

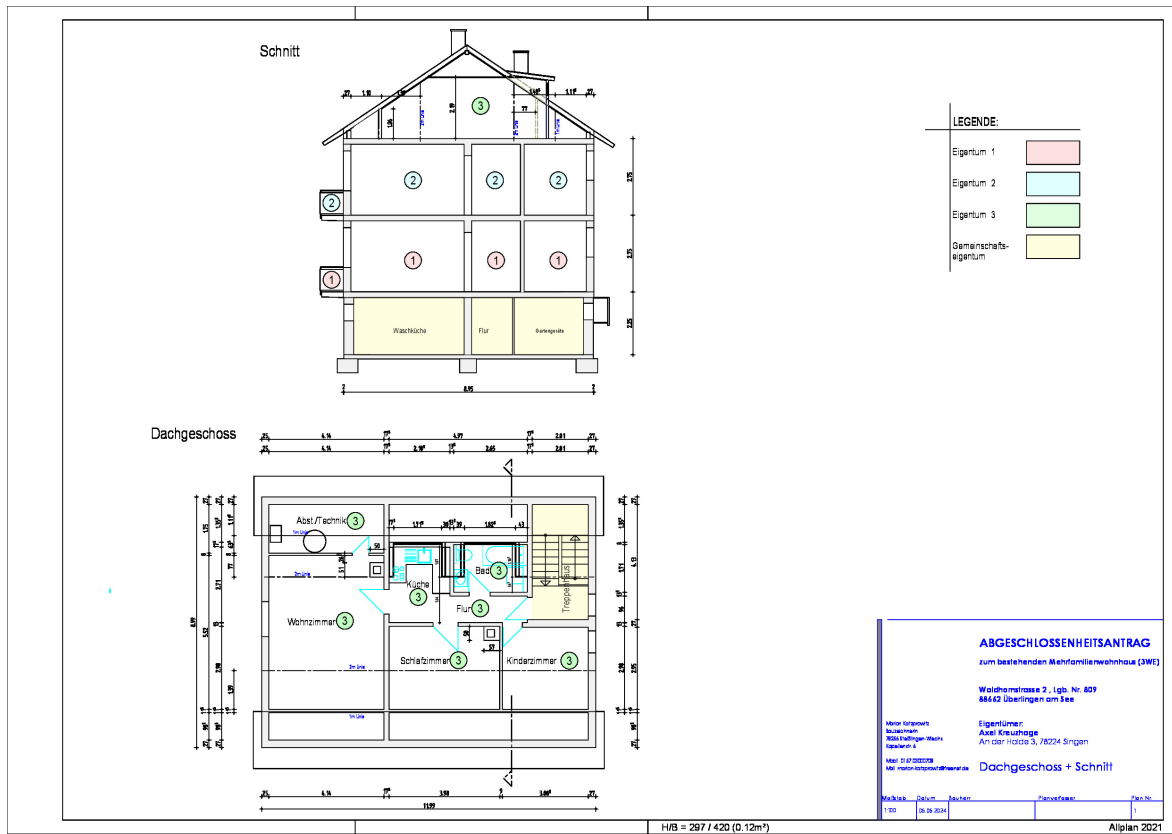
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

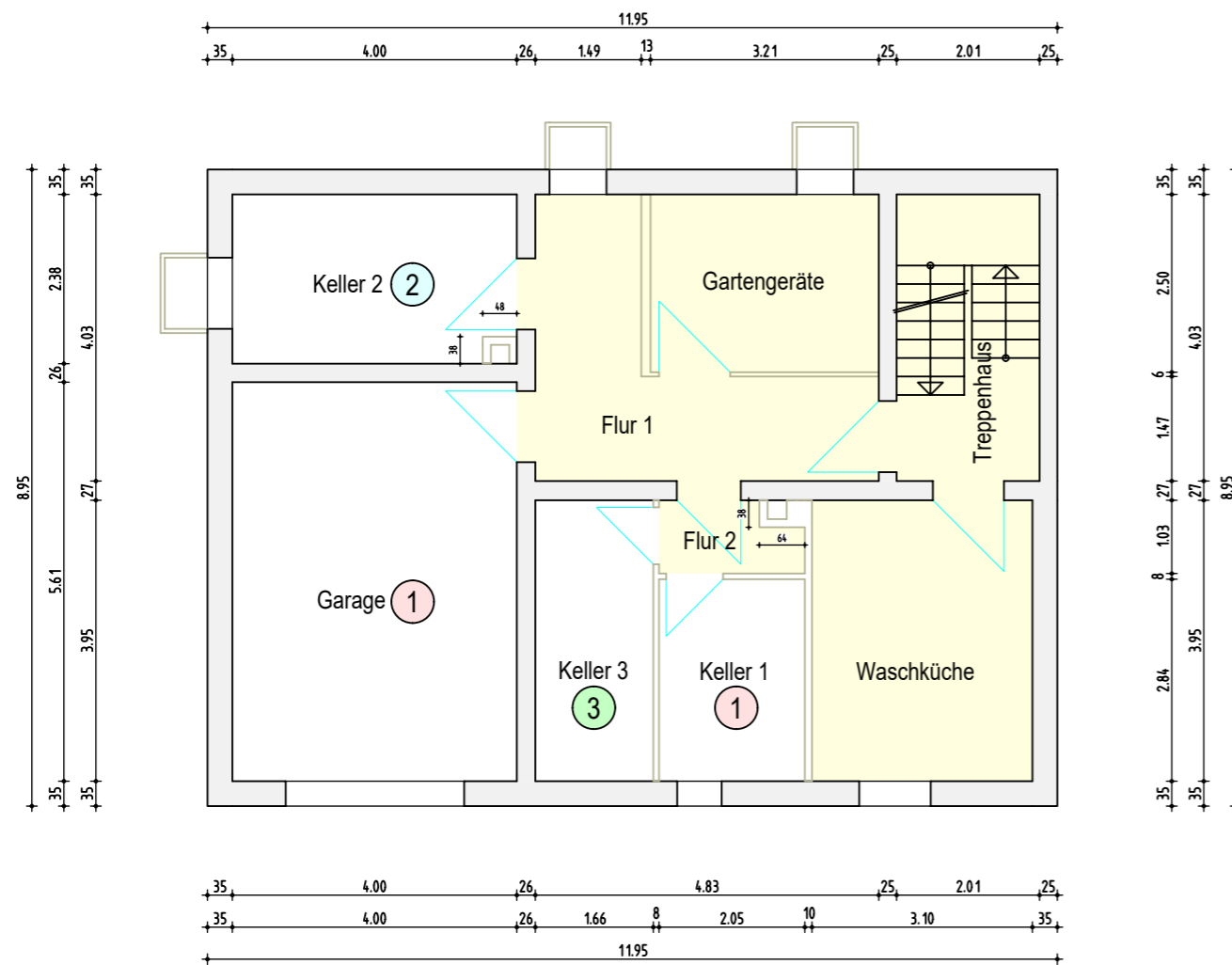


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Grundriss Keller
2. Energieausweis
3. Wohn und Nutzflächenberechnung



LEGENDE:

- Eigentum 1
- Eigentum 2
- Eigentum 3
- Gemeinschaftseigentum

Untergeschoss

ABGESCHLOSSENHEITSANTRAG

zum bestehenden Mehrfamilienwohnhaus (3WE)

Waldhornstrasse 2 , Lgb. Nr. 809
88662 Überlingen am See

Eigentümer:
Axel Kreuzhage
An der Halde 3, 78224 Singen

Marion Katzprowitz
Bauzeichnerin
78254 Steißlingen-Wiechs
Kapellenstr. 6

Mobil 0157.03000708
Mail marion-katzprowitz@freenet.de

Untergeschoss

Maßstab	Datum	Bauherr	Planverfasser	Plan Nr.
1:100	06.06.2024			1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 10.03.2034

Registriernummer: BW-2024-004984889

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Waldhornstr. 2 88662 Überlingen		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1960		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	287,78 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 11.03.2024
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2024-004984889**

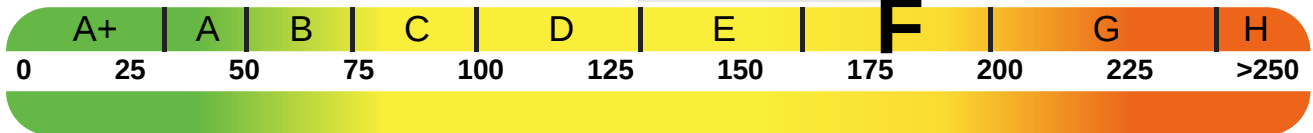
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **48,61** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:

198,56 kWh/(m²·a)



222,52 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT¹

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

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]

198,56 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) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

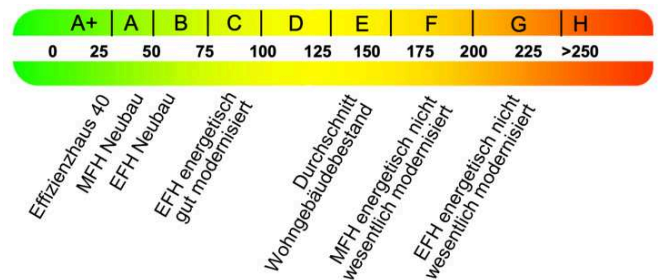
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ : %	Anteil EE der Einzelanlage ⁶ : %	Anteil EE aller Anlagen ⁷ : %
	%	%	%
	%	%	%
Summe 8:			%

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 Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² 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 werden 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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2024-004984889**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

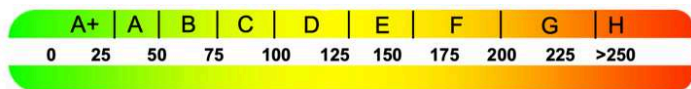
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						

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.

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **BW-2024-004984889**

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:

info@energieausweis-erstellen-online.de

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 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer: **BW-2024-004984889**

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der 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

Wohn- und Nutzflächenberechnung

zum Mehrfamilienwohnhaus (3WE) in der Waldhornstr. 2
in 88662 Überlingen am See

Wohnfläche Erdgeschoss:

Diele	$3,11 \times 2,61 = 8,12$
	$+ 2,27 \times 1,77 = 4,02$
	<hr/>
	12,14 m ²

WC	$1,41 \times 0,97 = 1,43 \text{ m}^2$
----	---------------------------------------

Bad	$2,15 \times 2,23 = 4,79 \text{ m}^2$
-----	---------------------------------------

Abstellraum	$1,15 \times 1,02 = 1,17 \text{ m}^2$
-------------	---------------------------------------

Schlafzimmer	$3,77 \times 4,05 = 15,27 \text{ m}^2$
	$-0,50 \times 0,38 = 0,19 \text{ m}^2$
	<hr/>
	15,08 m ²
	<hr/>

Wohnzimmer	$5,15 \times 4,11 = 21,17 \text{ m}^2$
------------	--

Kinderzimmer	$3,18 \times 4,05 = 12,88 \text{ m}^2$
--------------	--

Küche	$2,59 \times 4,11 = 10,64 \text{ m}^2$
	$- 0,49 \times 0,49 = 0,24 \text{ m}^2$
	<hr/>
	10,40 m ²

Balkon	$1,56 \times 4,11 \times 0,5 = 3,21 \text{ m}^2$
--------	--

Wohnfläche Erdgeschoss/ WE1

Insgesamt	82,27 m ²
	=====

Wohnfläche Obergeschoss:

$$\begin{array}{r} \text{Diele} \quad 3,11 \times 2,61 = 8,12 \\ + 2,27 \times 1,77 = 4,02 \\ \hline 12,14 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{WC} \quad 1,41 \times 0,97 = 1,43 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad} \quad 2,15 \times 2,23 = 4,79 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellraum} \quad 1,15 \times 1,02 = 1,17 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{Schlafzimmer} \quad 3,77 \times 4,05 = 15,27 \text{ m}^2 \\ - 0,50 \times 0,38 = 0,19 \text{ m}^2 \\ \hline 15,08 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Wohnzimmer} \quad 5,15 \times 4,11 = 21,17 \text{ m}^2$$

$$\text{Kinderzimmer} \quad 3,18 \times 4,05 = 12,88 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{Küche} \quad 2,59 \times 4,11 = 10,64 \text{ m}^2 \\ - 0,49 \times 0,49 = 0,24 \text{ m}^2 \\ \hline 10,40 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Balkon} \quad 1,56 \times 4,11 \times 0,5 = 3,21 \text{ m}^2$$

Wohnfläche Obergeschoss/ WE2

Insgesamt $82,27 \text{ m}^2$
=====

Wohnfläche Dachgeschoss:

Flur $4,97 \times 0,96 = 4,77 \text{ m}^2$

Bad $2,65 \times 1,71 = 4,53 \text{ m}^2$
 $-(0,39+0,43) \times 1,165 \times 0,5 = 0,48 \text{ m}^2$

4,05 m²

Küche $1,75 \times 2,185 = 3,82 \text{ m}^2$
 $-(0,175+0,30) \times 1,07 \times 0,5 = 0,28 \text{ m}^2$

3,54 m²

Wohnzimmer

$1,39 \times 4,14 \times 0,5 = 2,88 \text{ m}^2$
 $+3,64 \times 0,77 \times 0,5 = 1,40 \text{ m}^2$
 $+0,50 \times 0,26 \times 0,5 = 0,07 \text{ m}^2$

18,26 m²

Schlafzimmer

$2,98 \times 3,98 = 11,86 \text{ m}^2$
 $-1,39 \times 3,98 \times 0,5 = 2,77 \text{ m}^2$
 $0,50 \times 0,57 = 0,29 \text{ m}^2$

8,80 m²

Kinderzimmer

$2,95 \times 3,085 = 9,10 \text{ m}^2$
 $-1,39 \times 3,085 \times 0,5 = 2,14 \text{ m}^2$

6,96 m²

Abst./Technik

$4,14 \times 0,635 \times 0,5 = 1,31 \text{ m}^2$

Wohnfläche Dachgeschoss/ WE3

Insgesamt $47,69 \text{ m}^2$
 =====

Zusammenstellung Wohnfläche:

Erdgeschoss /WE1	82,27 m ²
Obergeschoss /WE2	82,27 m ²
Dachgeschoss /WE3	47,69 m ²
	<hr/>
	212,23 m ²
	=====

Nutzfläche

Kellergeschoss:

Garage	4,00 x 5,61 = 22,44 m ²
Keller 1	2,84 x 2,05 = 5,82 m ²
Keller 2	4,00 x 2,38 = 9,52 m ² -0,38 x 0,48 = 0,18 m ²
	<hr/>
	9,34 m ²
	<hr/>

Keller 3 1,66 x 3,95 = 6,56 m²

Waschküche 3,10 x 3,95 = 12,25 m²

Gartengeräteraum

3,21 x 2,50 = 8,03 m²

Flur 1 1,47 x 3,34 = 4,91 m²
+1,49 x 4,03 = 6,00 m²

10,91 m²

Flur 2 2,05 x 2,84 = 5,82 m²
-0,38 x 0,64 = 0,24 m²

5,58 m²

Treppenhaus

Stock -+ Zwischenpodest

2,14 x 2,01 = 4,30 m²

Nutzfläche Kellergeschoss
Insgesamt 85,23 m²
=====

4

Nutzfläche Erdgeschoss:

Treppenhaus
Stock -+ Zwischenpodest
2,24 x 2,01 = 4,50 m²

Nutzfläche Obergeschoss:

Treppenhaus
Stock -+ Zwischenpodest
2,24 x 2,01 = 4,50 m²

Nutzfläche Dachgeschoss:

Treppenhaus
Stockpodest
1,24 x 2,01 = 2,49 m²

Zusammenstellung :

Nutzfläche Kellergeschoss 85,23 m²

Zusammenstellung :
Nutzfläche Erdgeschoss 4,50 m²

Zusammenstellung :
Nutzfläche Obergeschoss 4,50 m²

Zusammenstellung :
Nutzfläche Dachgeschoss 2,49 m²

Nutzfläche insgesamt: 96,54 m²
=====

Gemeinschaftsfläche /Nutzfläche

Kellergeschoss :

Waschküche 12,25 m²Gartengeräteraum 8,03 m²Flur 1 10,91 m²Flur 2 5,58 m²

Erdgeschoss :

Treppenhaus 4,50 m²

Obergeschoss :

Treppenhaus 4,50 m²

Dachgeschoss :

Treppenhaus 2,49 m²

Gemeinschaftsfläche

Insgesamt: 48,26 m²

=====

Erdgeschoss /WE1	82,27 m ²	Wohnfläche
Nutzfläche Kellergeschoss	28,26 m ²	Garage + Keller 1

 110,53 m²

=====

Obergeschoss /WE2	82,27 m ²	Wohnfläche
Nutzfläche Kellergeschoss	9,34 m ²	Keller 2

 91,61 m²

=====

Dachgeschoss /WE3	47,69 m ²	Wohnfläche
Nutzfläche Kellergeschoss	6,56 m ²	Keller 3

 54,25 m²

=====