

# Exposé

## Reihenhaus in Schorndorf

### Großes Reihenhaus mit Dachstudio und Garten - ohne Provision



Objekt-Nr. **OM-373204**

**Reihenhaus**

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Cuic

73614 Schorndorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem gepflegten, dreistöckigen Reihenmittelhaus mit voll ausgebautem Dach- und Kellergeschoss handelt es sich um eine attraktive Immobilie, die neben dem großen Naturgarten durch sehr viel Raum und eine gute Ausstattung besticht.

Das Haus verfügt über 5 ½ Zimmer. Im EG befindet sich das große Wohn- und Esszimmer (39 m<sup>2</sup>), die Küche, Diele und das Gäste-WC. Im OG befinden sich das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit zwei überdachten Balkonen sowie das komplett erneuerte moderne Bad, (Ost/West). Das ausgebaute Dachgeschoss besteht aus einem großen Dachstudio mit 3 Dachfenstern, begehbarem Kleiderschrank, viel Stauraum im Kniestock und holzverkleidetem Spitzboden. Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Hobbyraum, die Waschküche mit Heizungsanlage, eine Bar und ein zusätzlicher Abstell- bzw. Werkstattraum mit Treppenzugang zum Garten. Ferner gehören zum Haus eine Garage mit Stellplatz davor sowie ein zusätzlicher gemeinschaftlicher Stellplatz direkt am Treppenaufgang zum Haus.

Das Schmuckstück besteht in dem ca. 50m<sup>2</sup> großen Garten mit Terrasse in Südwestlage, in dem sich ein Kirschbaum und zwei Tannen umgeben von einer Hainbuchen- und Lorbeerbaumhecke befinden. Hier finden Sie ausreichend Platz für ein Gartenhäuschen, Schaukeln und Sandkasten. Der Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage von Gardena und einen zusätzlichen Treppenzugang zum Keller. An der Hauseingangsseite befindet sich zudem ein kleinerer bepflanzter Vorgarten.

Geheizt wird das im Jahr 1988 erbaute Objekt mit einer Gas-Heizung, die 2008 ersetzt und 2016 generalsaniert wurde. Das Haus wurde laufend gepflegt und teilweise modernisiert. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2025 statt (siehe Ausstattung).

## Ausstattung

Durch die doppelschalige Massivbauweise (Wanddicke 2 x 25cm, 2-fach isoliert) ist das Haus praktisch schallfrei.

Das EG und OG sind mit hochwertigem und strapazierfähigem Rotbuche-Laminat sowie Fliesen ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde sukzessive komplett zu einem großem Dachstudio inklusive Spitzboden ausgebaut mit ungewöhnlich viel Wohnfläche und Stauraum.

Im Untergeschoss wurden zwei Hobbyräume holzverkleidet und bieten wohnraumähnlichen Komfort.

Das Bad und die Türen im OG wurden 2015 komplett erneuert.

Die alte Gas-Therme mit Warmwasserkessel wurde 2008 durch eine neue Vitogas Viessmann ersetzt, 2016 der Gaskombiregler und der Zündbrenner erneuert.

2019 wurden alle äußeren Zugangstreppen neu betoniert und mit neuen Handläufen nebst Treppenbeleuchtung versehen. Zudem wurden die Terrassentür und die Fenster zum Garten im EG mit einbruchshemmenden elektrischen Rollläden ausgestattet.

2021 wurde das Haus außen komplett gestrichen, 2023 der Vorgarten und der große Garten z.T. neu bepflanzte, 2025 innen neu gestrichen. Die Holzfenster wurden 2025 abgeschliffen und neu lackiert.

Die Garage mit Stellplatz davor verfügt über einen neuen ferngesteuerten elektrischen Antrieb.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Zusätzlich zum Stellplatz vor der Garage bestehen zwei weitere Stellplätze direkt am Treppenaufgang, die man sich mit zwei weiteren Eigentümern teilt.

Das Haus verfügt über eine SAT-Anlage mit jeweils zwei Anschlusskabeln in jedem der 4 Stockwerke sowie über einen Internet-Anschluss von bis zu 500 Mbit/s (Vodafone).

Über den zweiten freien Kaminzug kann ein Kamin oder eine Solarthermieanlage angeschlossen werden.

Durch die vorbereiteten Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen ist der Einbau eines weiteren Bades im DG oder einer Sauna im Keller möglich.

## Lage

Das Haus befindet sich innerhalb einer terrassenförmig am Hang versetzten Reihenhausanlage in erhöhter Aussichtslage in Schorndorf-Nord.

Schorndorf, die Geburtsstadt Gottlieb Daimlers, gehört als Mittelzentrum mit ca. 40 Tsd. Einwohnern zu den begehrten Randlagen der Landeshauptstadt nicht nur wegen der Nähe (28 km) und der direkten S-Bahn-Anbindung an Stuttgart und den Flughafen (Linie S 2).

Im schönen Remstal zwischen Weinbergen und dem Schurwald gelegen, können Sie in Schorndorf Natur, Kultur und einen der schönsten Fachwerkmarktplätze des Landes genießen.

Alle Schularten (darunter 4 Gymnasien) sind vertreten, viele Kindergärten und eine Kita vorhanden, eine Volkshochschule und ein Krankenhaus ist auch direkt vor Ort. Hinzu kommt das regionsweit renommierte und besuchte Oskar-Frech-Naturseebad.

In nördlicher Ortsrandlage von Schorndorf befindlich, gelangen Sie vom Haus aus schnell zu den direkt dahinter liegenden Streuobstwiesen und Feldern zum Joggen, Spazieren oder Rad fahren. Die wunderschönen Weinberge erreichen Sie in 5 Min. mit dem Fahrrad.

Ein großer Lagevorteil besteht darin, dass Sie den Weg zum Supermarkt mit Bäckerei auch zu Fuß in kürzester Zeit zurücklegen. Aldi, Lidl und Mediamarkt erreichen Sie in 2-3 Min. mit dem Auto. Zum Bahnhof bzw. Stadtzentrum laufen Sie ca. 15 Min. oder fahren mit dem Auto 3 Minuten.

Ein Kindergarten, eine hervorragende Metzgerei, zwei Arztpraxen, eine Apotheke und das große Ulrich Schatz-Sport- bzw. Fitnesszentrum sind ebenfalls fußläufig in ca. 5-6 Min. erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten Südwest

# Exposé - Galerie



Haus vorn



Haus hinten

# Exposé - Galerie



Flur EG



EG Wohn-/Esszimmer Ost 1

# Exposé - Galerie



EG Wohn-/Esszimmer Ost 2



EG Wohn-/Esszimmer West

# Exposé - Galerie



EG Küche Ost



Treppe EG-OG



OG Tageslichtbad Ost

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1 Südwest



OG Balkon Südwest

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2 Ost



OG Balkon Ost

# Exposé - Galerie



OG Gäste-/Kinderzimmer West



Treppe OG-DG

# Exposé - Galerie



DG Dachstudio 1 Ost



DG Dachstudio 2 West

# Exposé - Galerie



DG Dachstudio 3 West mL



DG Spitzboden

# Exposé - Galerie



UG Kellertreppe



UG Hobbyraum

# Exposé - Galerie



UG Bar



UG Heizungsraum und Waschküche

# Exposé - Galerie



UG Keller mit Gartenzugang



Garage mit Stellplatz 1

# Exposé - Galerie



Stellplatz 2



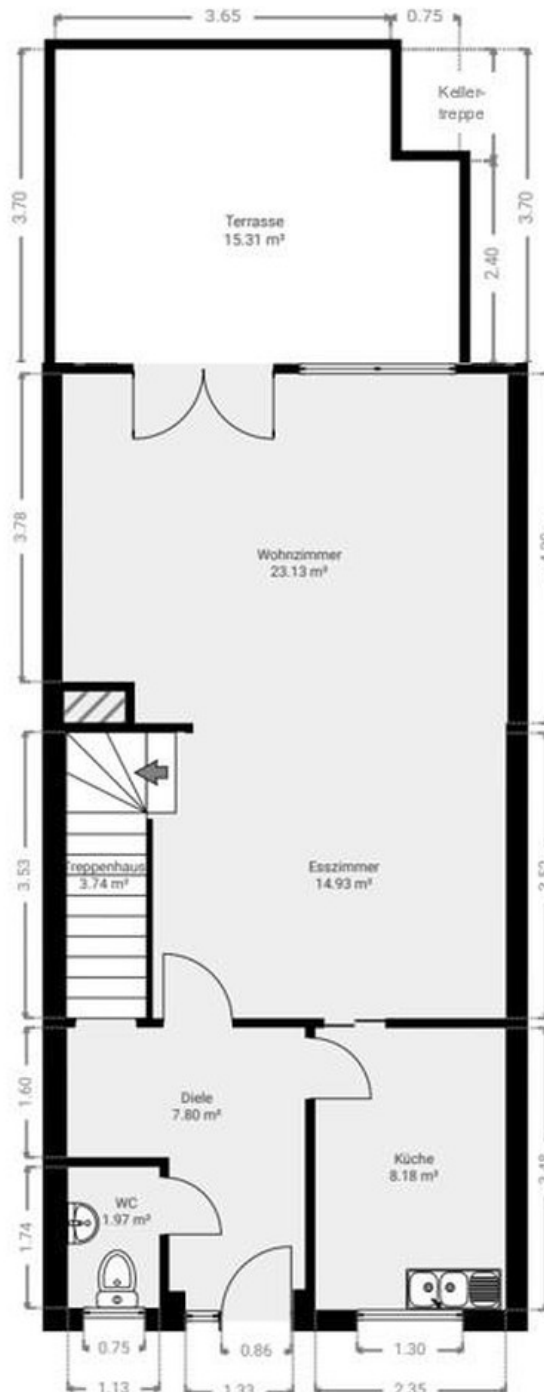
Treppenzugang zum Haus



Gartenterrasse Südwest 2

# Exposé - Grundrisse

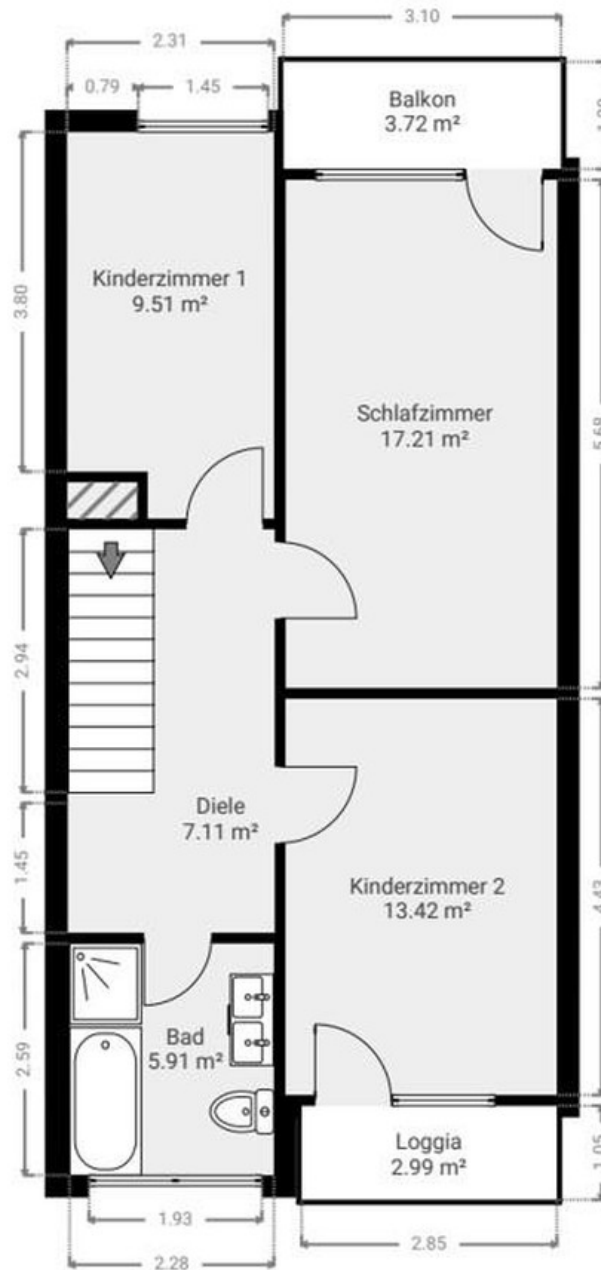
## Erdgeschoss



EG

# Exposé - Grundrisse

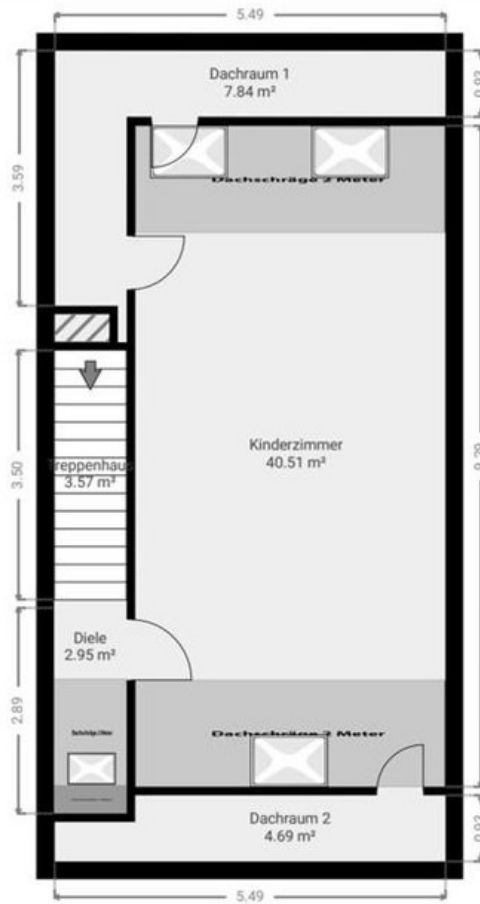
## Obergeschoss



OG

# Exposé - Grundrisse

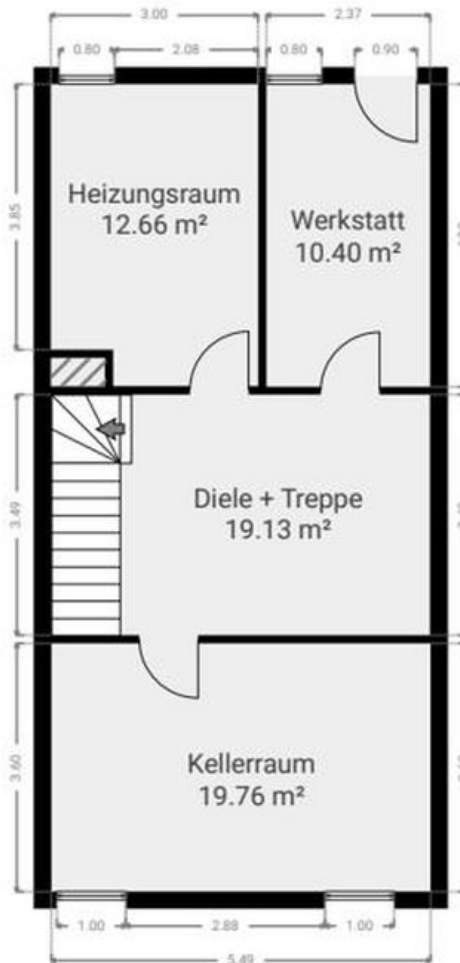
## Dachgeschoss



DG

# Exposé - Grundrisse

## Untergeschoss



UG

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. zertif. Wohnflächenberechnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013


Gültig bis: 17.03.2031

Ausweis ID 12312564

Registriernummer BW-2021-003581262

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Menzelweg, 73614 Schorndorf		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1988		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2007		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	172 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
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 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:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

17.03.2021  
Ausstellungsdatum



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

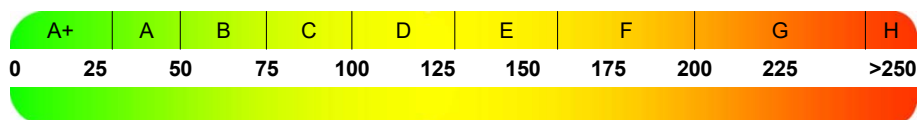
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	<input type="text"/>	Deckungsanteil:	<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%

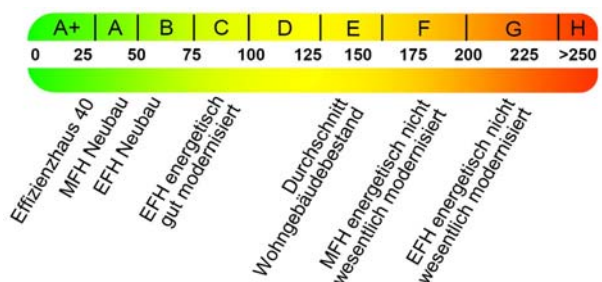
### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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 Endenergiebedarf



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

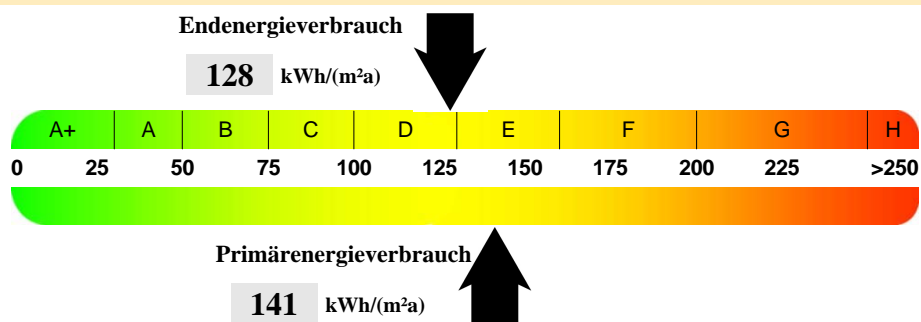
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

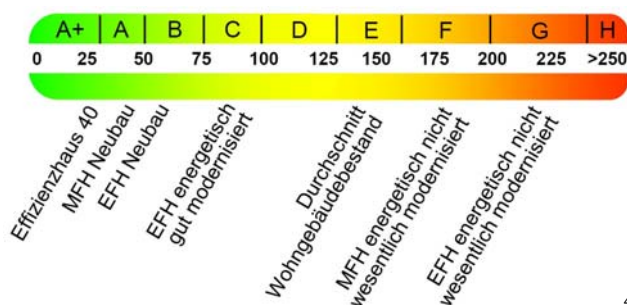
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128 kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.2017	10.2018	Erdgas H	1.1 ,	22438	4038.84	18399.16	1.22
10.2018	10.2019	Erdgas H	1.1 ,	19989	3598.02	16390.98	1.18
10.2019	10.2020	Erdgas H	1.1 ,	16855	3033.9	13821.1	1

## 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 Energieverbrauch 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.

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## Empfehlungen des Ausstellers

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

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen  
Osterweg 6, 22587 Hamburg

### 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-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

VER  
RICH  
TIGKEIT  
FÜR  
FLÄCHEN  
BES  
TÄTIGUNG

Einfamilienhaus  
Menzelweg 39  
D-73614 Schorndorf (Württemberg)

KG + EG + OG + DG + SB

dass am 23.02.2026 eine Flächenberechnung durchgeführt wurde.

Die ermittelten Flächen betragen folgende Werte:

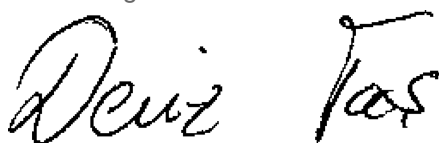
151,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV

108,63 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Vermessene Grundfläche als Basis zur WoFIV: 284,00 m<sup>2</sup>**

Die Berechnung wurde von Herrn Deniz Tas, zertifiziert durch den DGSV Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. - Berufsverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen unter Reg. Nr. 7774, erstellt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:



**Deniz Tas**  
Verbandszertifizierter Sachverständiger

Plausibilisiert und geprüft:



**Jannis Munz**  
Assistenz Qualitätsmanagement



Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungsstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbauten, Abrissen, Sanierungsmaßnahmen oder dem Entfernen von Einbaumöbeln können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Fehlt die Genehmigung, muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,5% der Vermessungsfläche betragen.