

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lenningen OT Hochwang

### Provisionsfreies, freistehendes Zweifamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-375937

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Schmidt

Neuffenstraße 4  
73252 Lenningen OT Hochwang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	552,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,50 m²	Garagen	2
Nutzfläche	167,50 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienwohnhaus mit viel Platz. Zwei Einzelgaragen. Baujahr 1953, Anbau 1982.

- eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, freistehend
- Massivbauweise, voll unterkellert
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (gedämmt) -> 2018 neu eingedeckt
- Fassade mit Putz und Anstrich -> 2018 neuer Anstrich
- Zwischenwände überwiegend massiv
- Elektro-Zentralheizung Baujahr 1983
- zentrale Warmwasserversorgung
- Holz-Isolierglasfenster, 2-fach Verglasung
- Rollläden mit Gurtbedienung
- Zimmertüren aus Holzfurniertüren, mit Holzzargen
- EG/UG massive Treppe, EG/DG Holztreppe mit Linoleum belegt, DG/Bühne Holztreppe
- Elektroausstattung mittlere Ausführung
- Kabelanschluss und Satellitenanlage

Einzelgarage nördlich (Grenzbebauung) Baujahr 1982

- Massivbauweise, nicht unterkellert
- Bühne als Stauraum nutzbar
- Sektionaltor Einbau 2000
- 1 Fenster
- 1 Türe im rückwärtigen Bereich um in den Garten zu gelangen
- 1 Einstellplatz

Einzelgarage südlich (Grenzbebauung) Baujahr 1990

- Massivbauweise, nicht unterkellert
- Holzkipptor
- Holzkipptor mit Türe im rückwärtigen Bereich um in den Garten zu gelangen
- 1 Einstellplatz

Modernisierungen

- Erneuerung Heizungsanlage 1983
- Erneuerung Fenster und Haustüre 1984
- Erneuerung Elektroinstallation 1984
- Erneuerung Bäder 1984
- Erneuerung Wasser- und Abwasserleitungen 1984

- Dachdämmung 1990
- Sanierung Fassade 2018
- Erneuerung Dacheindeckung 2018

#### Einbauten

- Je eine Einbauküche mit Essbereich im UG und DG
- Heizkamin im Wohnzimmer EG

#### Aufteilung Zweifamilienhaus

UG: Flur, Abstellraum, Kellerraum, Waschküche, Heizraum

EG: 95qm-3-Zimmer-Wohnung mit Küche plus Essbereich, Vollbad/WC, Gäste-WC, Terrasse

DG: 77qm-3-Zimmer-Wohnung mit Küche plus Essbereich, Vollbad/WC, Balkon

Bühne: Ausgebautes Zimmer mit Dachfenster

#### Außenanlagen

Mit Betonsteinen befestigter Zufahrts- und Zugangsbereich zur Einzelgarage nördlich. Mit Betonsteinen befestigter Bereich vor der Garage südlich. Mit Rasen, Hecke und Büschen angelegter Vorgarten. Auf der Nordseite ebenfalls Rasen und Heckenbepflanzung als Einfriedung. Teilbereich als Nutzgarten.

## Ausstattung

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungen möglich:

Montag bis Freitag ab 14:00 Uhr, Samstag und Sonntag ganztags. Melden Sie sich gerne.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Objekt mit viel Wohn- und Nutzfläche in einer ruhigen Wohnlage sind, wird Ihnen das Haus sehr gut gefallen. Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt direkt vor Ort, damit Sie sich einen kompletten Eindruck verschaffen können. Bilder und Texte sind hilfreich, jedoch ersetzen sie nicht die Eindrücke wenn Sie das Haus "live" zu sehen bekommen. Wir freuen uns über Ihr Interesse und vereinbaren gerne einen individuellen Einzelbesichtigungstermin.

## Lage

Das Objekt befindet sich in guter Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet von Lenningen-Hochwang.

Lenningen befindet sich im Großraum Stuttgart (Landkreis Esslingen) und ist Teil des Biosphärengebiets "Schwäbische Alb". Der Gemeindeverbund hat insgesamt ca. 8500 Einwohner verteilt auf sieben Ortsteile und liegt ca. 10 km südlich von Kirchheim unter Teck. Die Gemeinde liegt zum Teil am Rand, zum Teil auf der Schwäbischen Alb, wie auch der idyllische Ortsteil Hochwang in dem das Objekt steht. Es erwartet Sie eine reizvolle Landschaft mit vielen Wiesen und Wäldern. Die naturnahe Siedlungsstruktur ist ideal für ruheliebende Menschen und bietet eine hohe Wohnqualität.

Die Nebenorte Erkenbrechtsweiler (2 km) und Unterlenningen (4,5 km) bieten sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Ebenfalls sind in beiden Orten Allgemeinmediziner und Zahnärzte ansässig.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien bedient und bindet Lenningen mit seinen Ortsteilen an Kirchheim unter Teck an. Außerdem verkehren außer der Buslinien von

Oberlenningen bis Kirchheim stündlich Regionalbahnen. Ab Kirchheim gibt es eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Linie S1 in das Stuttgarter S-Bahnnetz wird im 30-Minutentakt bedient. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Mit dem PKW ist man durch die K1264 mit ihrer Albsteige innerhalb von ca. sieben Minuten im Tal im Ortsteil Unterlenningen. Die Entfernung zur Autobahn A8 (München-Stuttgart) Auffahrt "Kirchheim/Teck-Ost" beträgt ca. 13 km. Der Flughafen Stuttgart ist ca. 35 km entfernt. Die Stadtmitte Stuttgart liegt in 48 km, Nürtingen in 14 km, Metzingen in 20 km und Reutlingen in 34 km Entfernung.

Im Schulzentrum Oberlenningen (7 km) gibt es eine Werkrealschule, eine Realschule und eine Förderschule. Außerdem gibt es in ganz Lenningen mehrere Grundschulen. Kinder die im Ortsteil Hochwang wohnhaft sind, besuchen die Grundschule im Nebenort Erkenbrechtsweiler (2 km). Verschiedene weiterführende Schulen wie Gymnasien und Berufskollegs sind in Kirchheim unter Teck und Nürtingen vorzufinden.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	330,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Rückansicht aus Garten

# Exposé - Galerie



Seitenansicht aus Nordost



Seitenansicht aus Südwest



# Exposé - Galerie



Seitenansicht aus Südwest



Garage südlich Rückseite



# Exposé - Galerie



Garten



Rückansicht aus Garten



# Exposé - Galerie



Draufsicht



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



# Exposé - Galerie



Bad DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 1 DG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Zimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Treppe EG -> DG



# Exposé - Galerie



Treppe EG -> DG



Treppe DG -> SZ 3/Bühne



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Kamin EG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Terrasse EG



# Exposé - Galerie



Heizungsanlage



Typenschild Heizungsanlage





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Anlage zum Bauantrag

<b>Bauherr</b> (Vor- und Zuname)	Frau Eva Seufert, Witwe 7318 Lenningen	<b>Verz. Nr.</b>
<b>Bauort</b>	7318 Lenningen-Hochwang Neuffenstraße 4	

## Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnzwecken	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorVO erforderlich *)	entfällt	
3. Umbauter Raum (DIN 277) neu	212.000 m³	
4. Bauwerkskosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276) davon Rohbaukosten	120.000,- DM 60.000,- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasser- beseitigungsanlagen	entfällt DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	geschichteter Jura	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff) *	Stapfbeton B 15	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	Stapfbeton B 15 Liapor 30 cm st. " 30 cm st.	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	HLZ. 24 cm st. HLZ. 11,5 u. 24 cm Bimssteine	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Massivplatte 16 cm Holzgebälk 16 cm	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Pfettendach	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Flachdachpfannen	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	bestehend	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte <input checked="" type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/>	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	keine	
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	Rauhputz, getönt	
17. Art der Einfriedigung	bestehend	

\*) BOORBERG Vordruck Nr. 3101/2 B - Zusätzliche Baubeschreibung für gewerbliche Anlagen -

# Exposé - Grundrisse

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizölagerbehälter		
Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Bauaufsichtsbehörde
18. Art der Raumheizung	Einzelheizung <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input checked="" type="checkbox"/> Fernheizung <input type="checkbox"/>	
19. Brennstoffe	fest <input type="checkbox"/> flüssig <input checked="" type="checkbox"/> gasförmig <input type="checkbox"/> elektr. Beheizung <input type="checkbox"/>	
20. Sammelheizung	bestehend <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Neueinrichtung <input checked="" type="checkbox"/>	
a) Handelt es sich um eine bestehende Feuerstätte oder um eine Neueinrichtung	Niederdruckdampf <input type="checkbox"/> Hochdruckdampf <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Wärmewasser <input checked="" type="checkbox"/> Heißwasser <input type="checkbox"/>	
b) Wärmeträger	Heiz- Luft- Heiz- kessel erhitzen thermisch <input type="checkbox"/> elektr. <input type="checkbox"/>	
c) Art der Feuerstätte	1	
d) Anzahl	30 000 WE	
e) Nennheizleistung der einzelnen Feuerstätte (kW/h)	Länge Breite Höhe 1,00 0,65 1,45	
f) Abmessungen der einzelnen Heizkessel in cm	90°	
g) höchstzulässige Vorlauftemperatur d. Kessel		
21. Schornsteine	bestehend 20/20 cm i.L.	
a) Querschnitte	Wanddicke Ziegelsplittbeton 10 cm	
b) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen (Ziff. 12)	Ziegel	
22. Heizöl	oberirdisch <input checked="" type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/>	
a) Wie erfolgt die Lagerung?	Betriebstanks	
b) Art der Behälter	4 x 2 000 Liter	
c) Fassungsvermögen je Behälter (Liter)		
d) Schutzmaßnahmen	Stundendübeln <input type="checkbox"/> doppelwandige Wanne <input type="checkbox"/> doppelwandige Behälter <input type="checkbox"/> automatische Leckanzeigegeräte <input type="checkbox"/> sonstige <input type="checkbox"/>	
e) Heizöltank (EL = Erdtanks, L = Leicht, M = Mittel, S = Schwer)	EL <input type="checkbox"/> L <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/>	
23. Erläuterungen		

Lenningen 1, den 22.4.1982

Der Planverfasser: Erwin Lenzner Ing. T. Hochhaus  
7431 Grabenstetten

Der Bauherr: Renard Eva

LANDKREIS ESSLINGEN  
STADT-GEMEINDE LENNINGEN  
GEMARKUNG HOCHWANG  
**LAGEPLAN**  
ZEICHNERISCHER TEIL ZUM  
BAUANTRAG (§ 2 BauVorl VO)

Genehmigt durch Urkunde des Landratsamts Esslingen vom 04. NOV. 1982

NORD

WEILERSTRASSE OW 55

NEUFFENSTRASSE OW 60

GRÜNEWALDSTRASSE

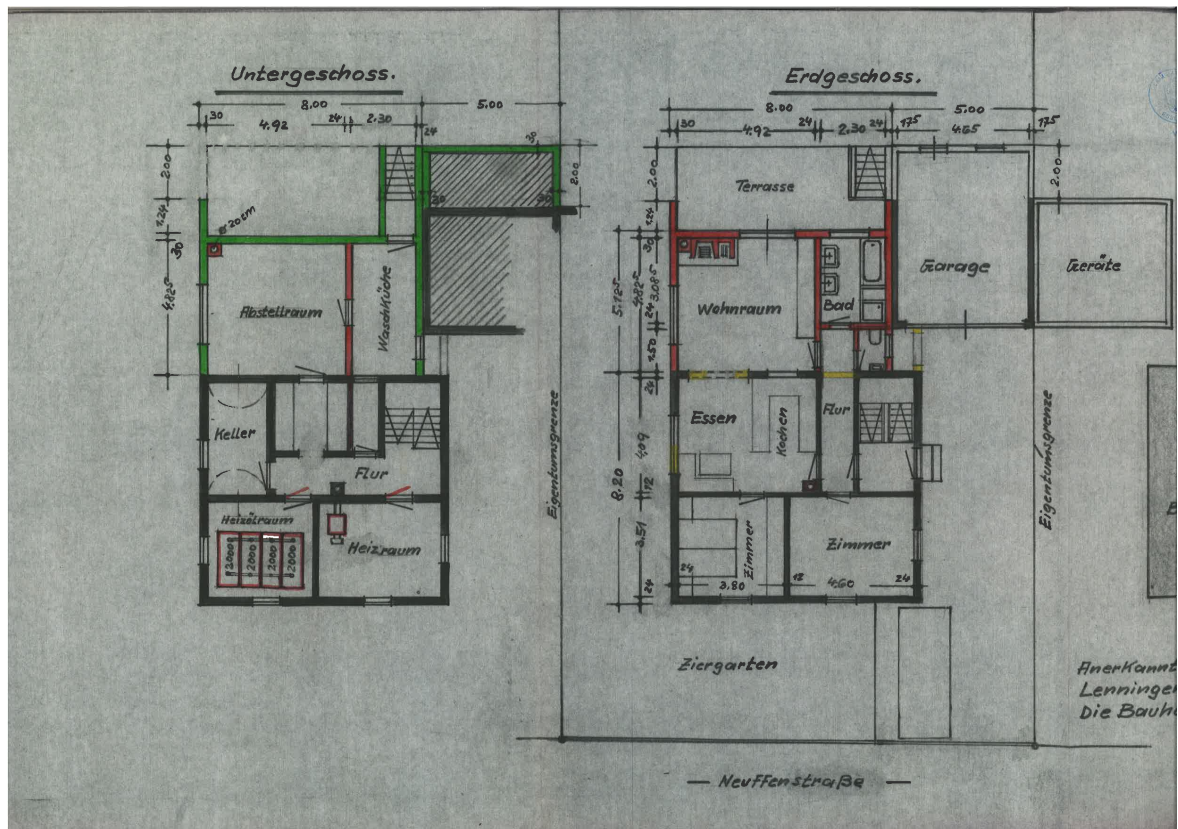
Auszug aus dem Lika. und Einzelzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorl VO

GEFERTIGT: URACH, den 16.4.82

VERMESSUNGSBÜRO  
LOTHAR HOLDER  
INGENIEUR FÜR VERMESSUNGSTECHNIK  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
7432 URACH 1

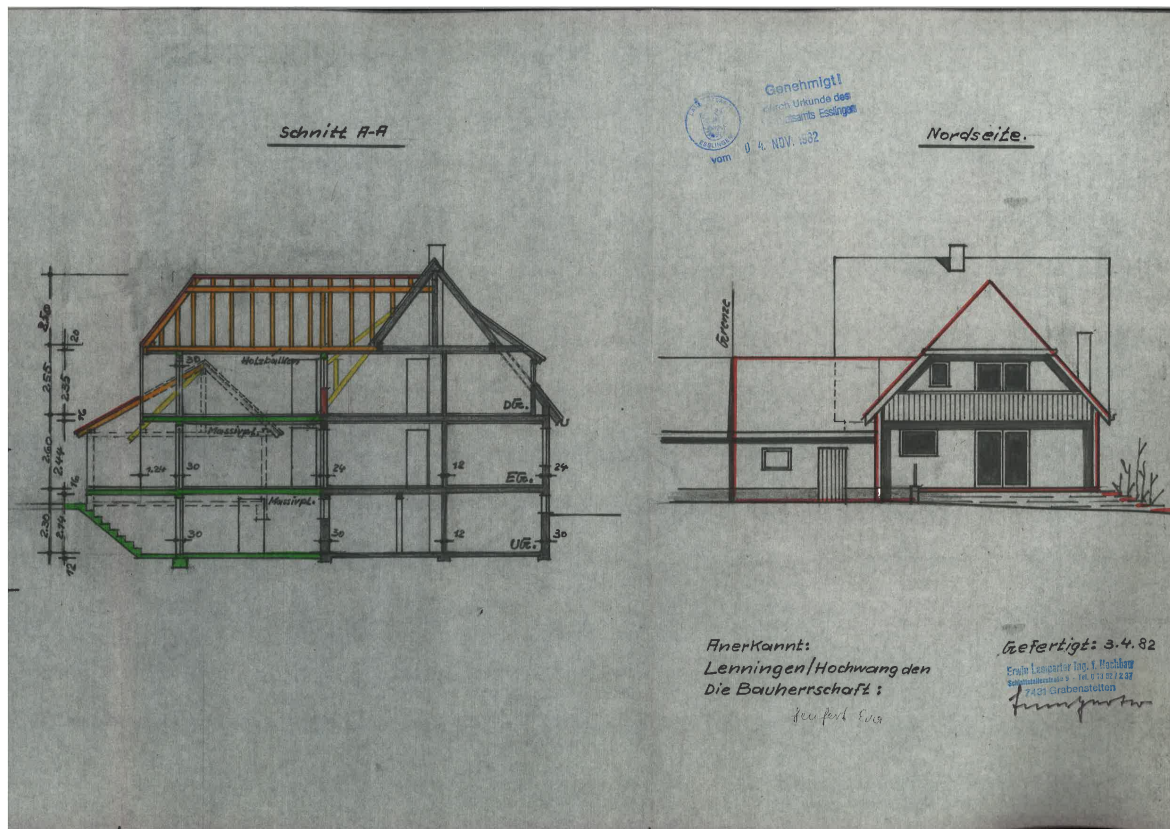
1 : 500

# Exposé - Grundrisse



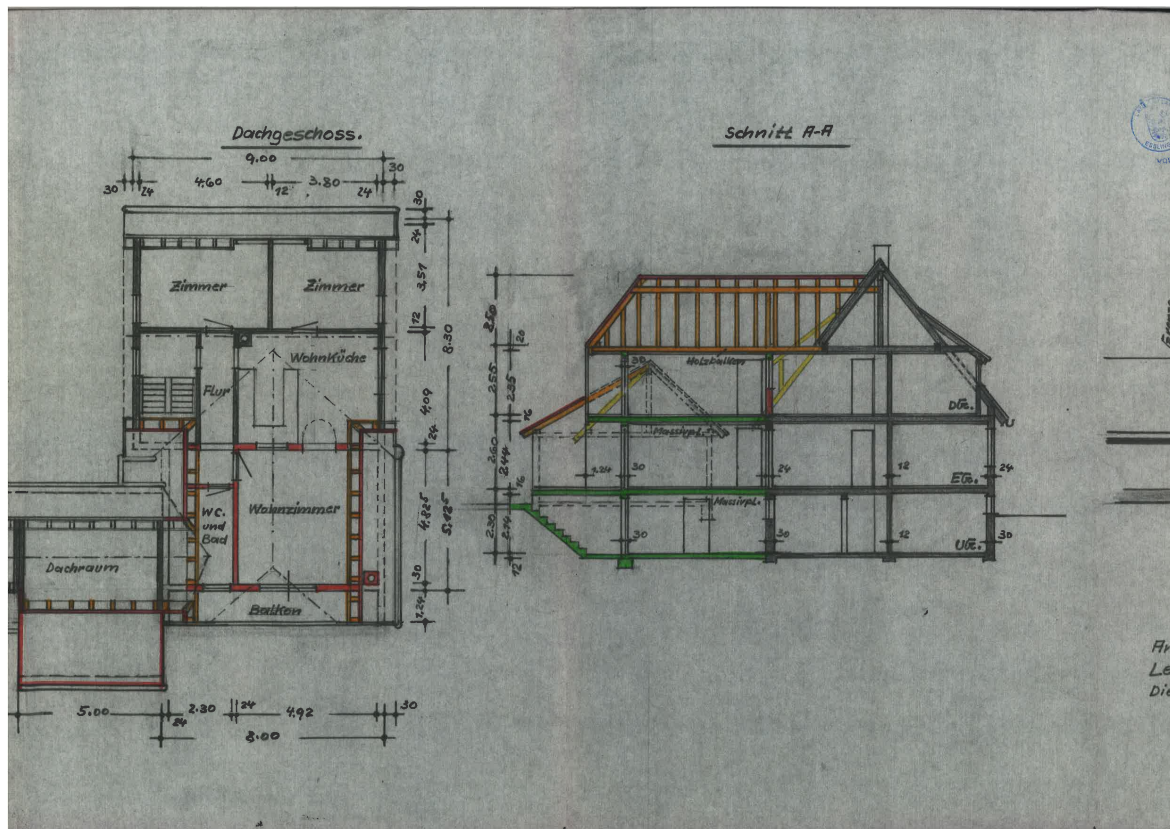


# Exposé - Grundrisse

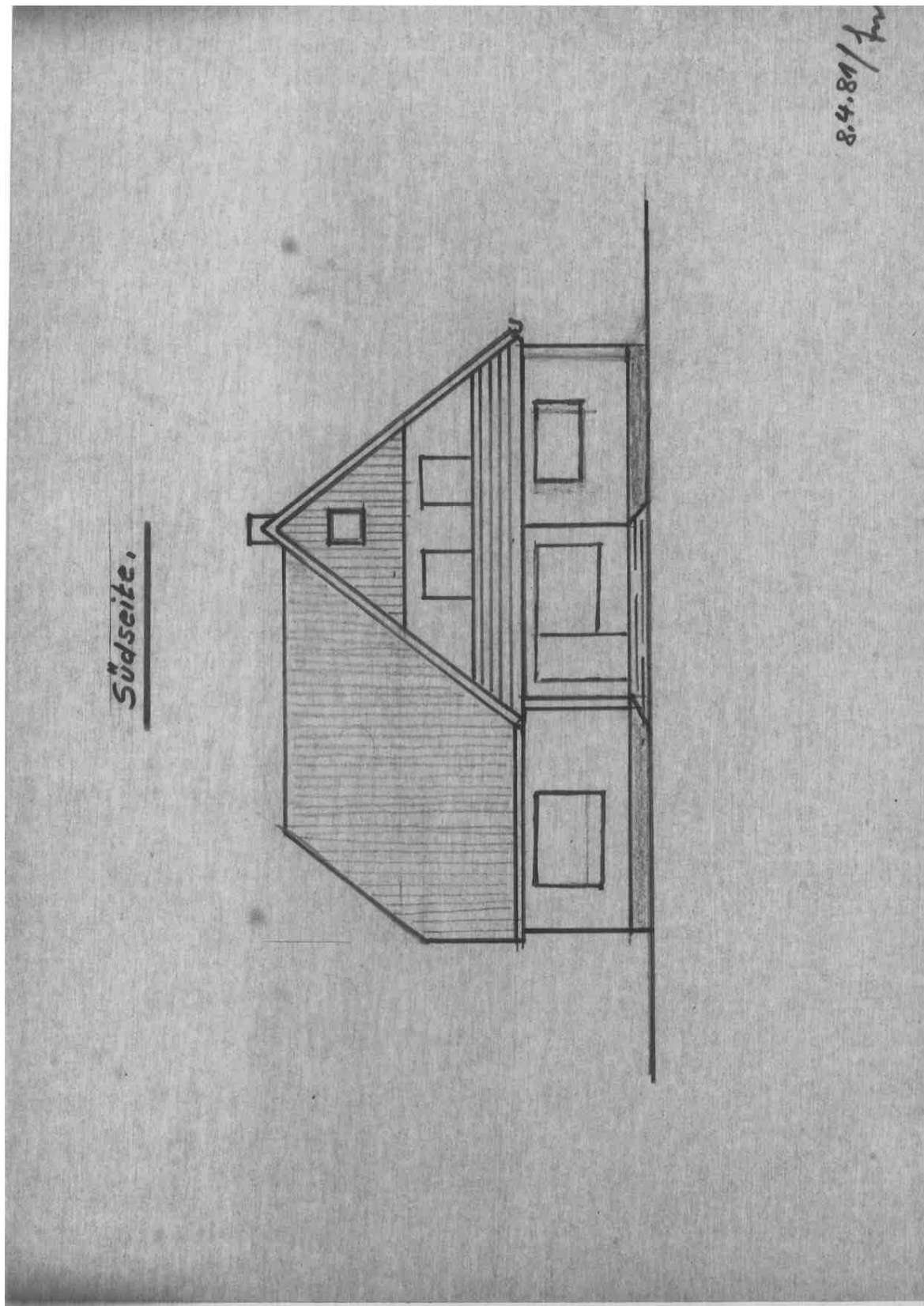




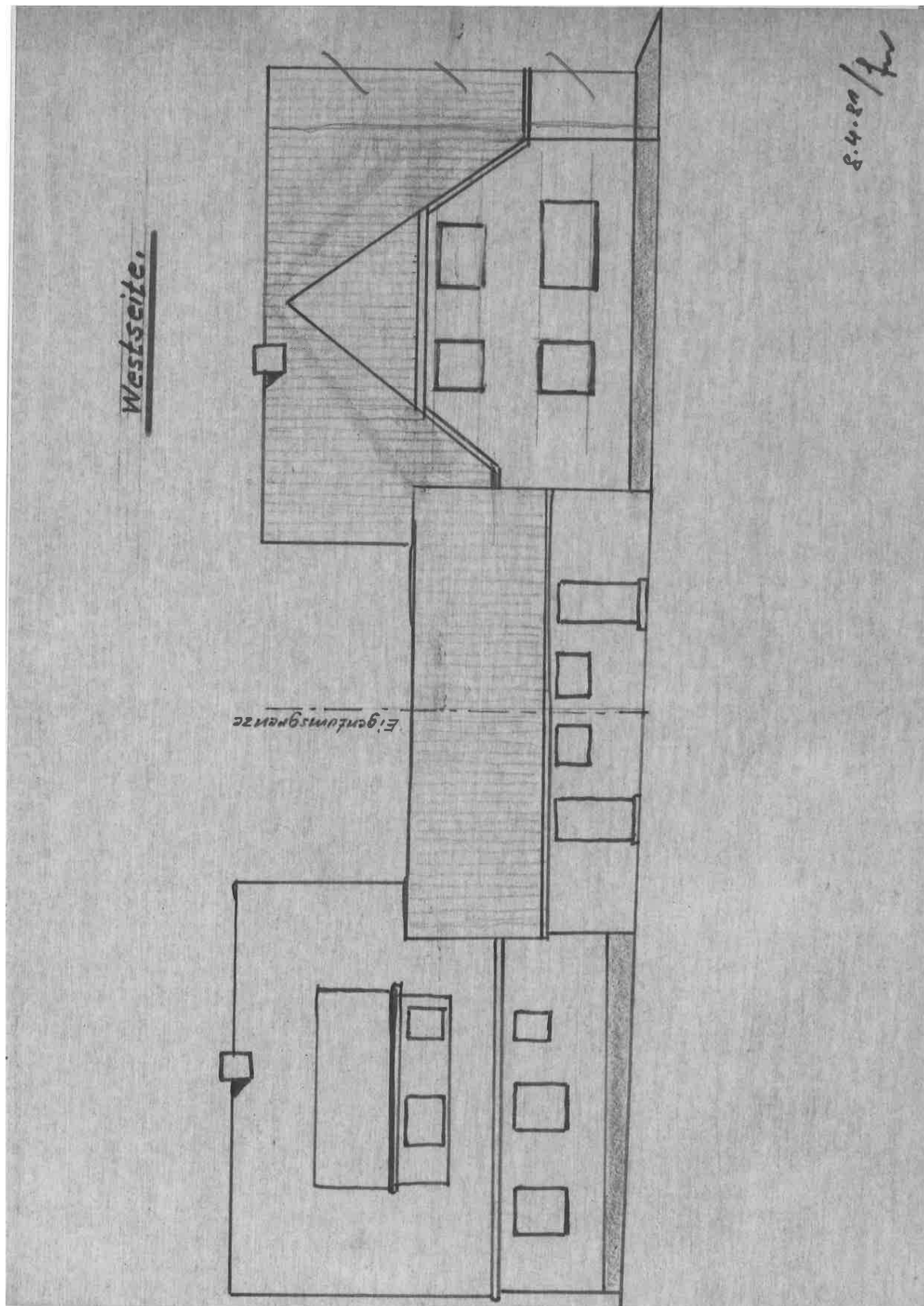
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023


Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2025-005800896

Gültig bis: 17.06.2035

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Neuffenstraße 4, 73252 Lenningen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1953, 1982 (Anbau)		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1983		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	154,85 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
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:	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 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.

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(Energieberater gem. §88 GEG)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

Tel: 02633-4729016

18.06.2025

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2025-005800896

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

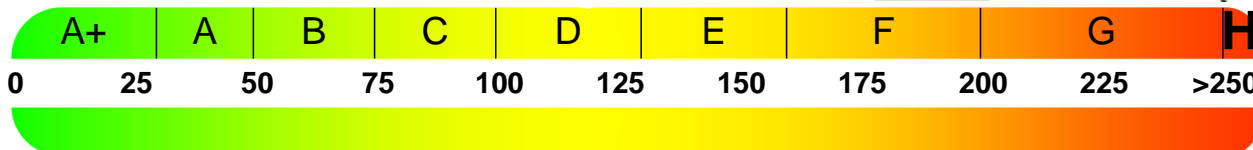
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 184,93 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

330,24 kWh/(m<sup>2</sup>a)



594,43 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

330,24

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>: ☐ 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 GEG<sup>3</sup>

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

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

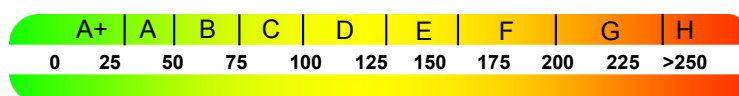
Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :
	%
	%
Summe <sup>8</sup> :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



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

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

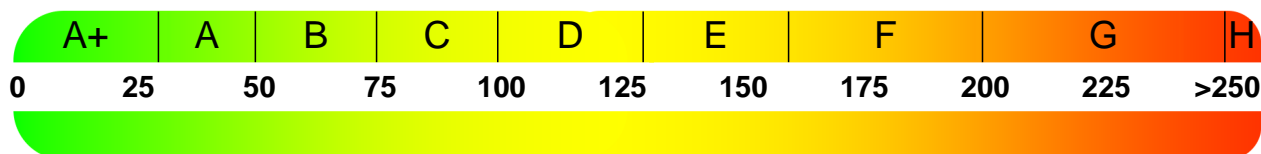
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2025-005800896

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

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

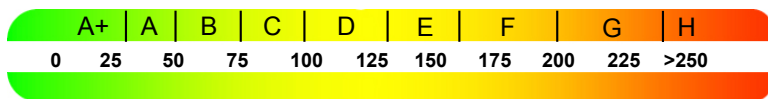
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

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

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

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

<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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2025-005800896

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

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<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:

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

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegegewinne 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.

### Endergieverbrauch – 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.

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