

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schwäbisch Gmünd

**6 exklusive ETW in Schwäbisch Gmünd mit  
Förderdarlehen zu 2.03% und 45.000 € Zuschuss je  
Wohnung**



Objekt-Nr. OM-392255

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **327.660 €**

Ansprechpartner:  
Novus Projektbau GmbH  
Telefon: 07171 9594940

73525 Schwäbisch Gmünd  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	76,18 m²	Garagen	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In Schwäbisch Gmünd entsteht durch eine umfassende Kernsanierung mit Erweiterungsanbau ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs exklusiven Eigentumswohnungen.

Die Wohnungen verfügen über 2,5 bis 3,5 Zimmer und Wohnflächen zwischen 62 und 92 m². Jede Einheit bietet einen Balkon oder eine Terrasse und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Alle Wohnungen überzeugen durch helle, durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung sowie eine energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-EE-Standard.

Attraktive Fördermöglichkeiten:

Je Wohnung ist ein zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von 150.000 € zu 2,03 % gesichert. Zusätzlich erhält jede Einheit einen Tilgungszuschuss von 45.000 €. Für Eigennutzer können darüber hinaus – vorbehaltlich Verfügbarkeit – weitere Fördermittel von bis zu 150.000 € beantragt werden. Dank dieser Konditionen sowie der überdurchschnittlichen Ausstattung bietet sich Ihnen ein außergewöhnliches Immobilienangebot mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Wohnungsübersicht:

2,5 Zimmer, EG/Souterrain, Terrasse, 62,06 m², Kaufpreis 263.276 €

3,5 Zimmer, EG, Terrasse mit Gartenanteil, 87,30 m², Kaufpreis 367.852 €

3,5 Zimmer, EG, Terrasse/Balkon, 76,18 m², Kaufpreis 327.660 €

3,5 Zimmer, 1. OG, Balkon, 86,55 m², Kaufpreis 372.208 €

3,5 Zimmer, 1. OG, Balkon, 71,02 m², Kaufpreis 303.494 €

3,5 Zimmer, DG, Dachterrasse, 92,11 m², Kaufpreis 390.353 €

Zusätzlich verfügbar: Stellplätze (12.000 €) oder Garagenplätze (16.000 €).

Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Großzügige Balkone oder Terrassen
- hochwertige, flächenbündige Türzargen mit Drückergarnitur
- Dimmbare LED Beleuchtung
- Designelemente
- Hochwertige Design-Vinylböden
- Moderne Bäder mit bodengleichen Duschen, Designspiegel und großformatigen Fliesen
- Photovoltaikanlage vorbereitet
- individuelles Farbkonzept
- intelligente Elektroinstallation mit Gira-Schaltern

- Luft-Wärmepumpe
- optional Smart-Home-System (Loxone)

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller

## Lage

Das Objekt befindet sich in bevorzugter, zentrumsnaher Lage von Schwäbisch Gmünd. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Altstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Schwäbisch Gmünd liegt idyllisch im Remstal, bietet aber gleichzeitig eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Stuttgart, Aalen und Ulm. Der Bahnhof ist Teil der IC-Linie Stuttgart–Nürnberg, zudem sind die Autobahnen A7 und A8 in rund 20 Minuten erreichbar.

Die Stadt selbst überzeugt mit historischem Flair, hoher Lebensqualität und einem breiten Freizeitangebot.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht







# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



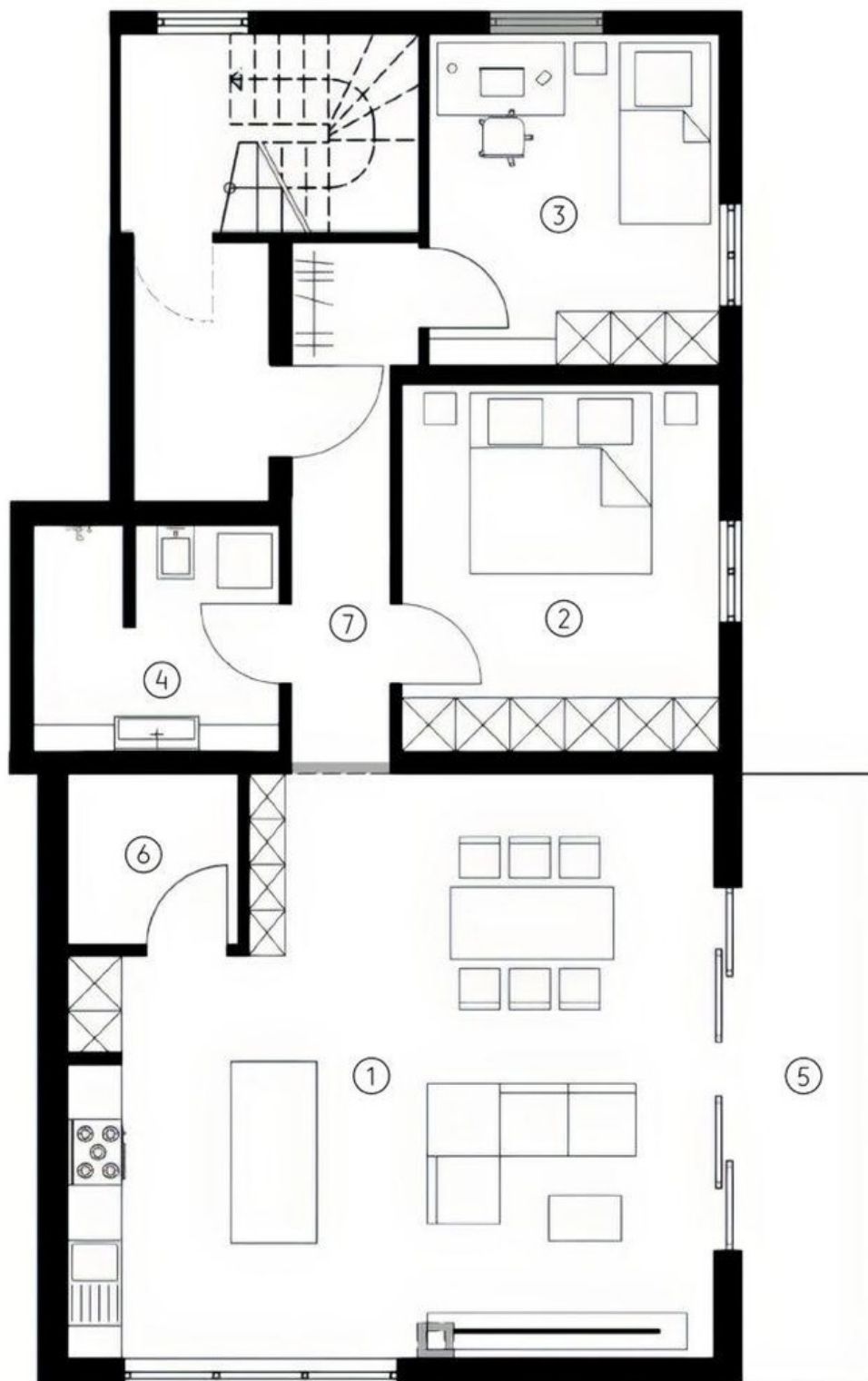
Küche

# Exposé - Galerie



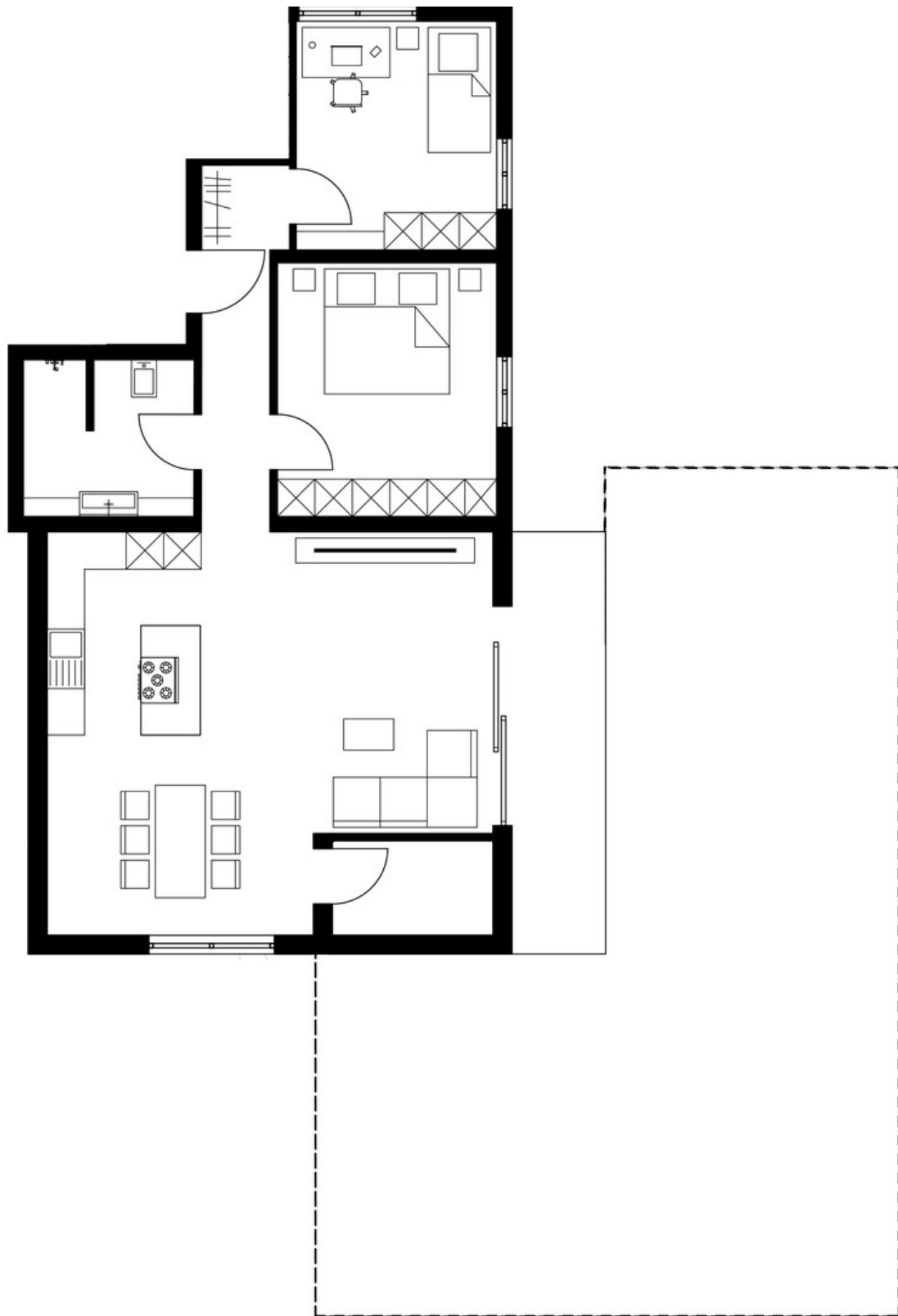
Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 1

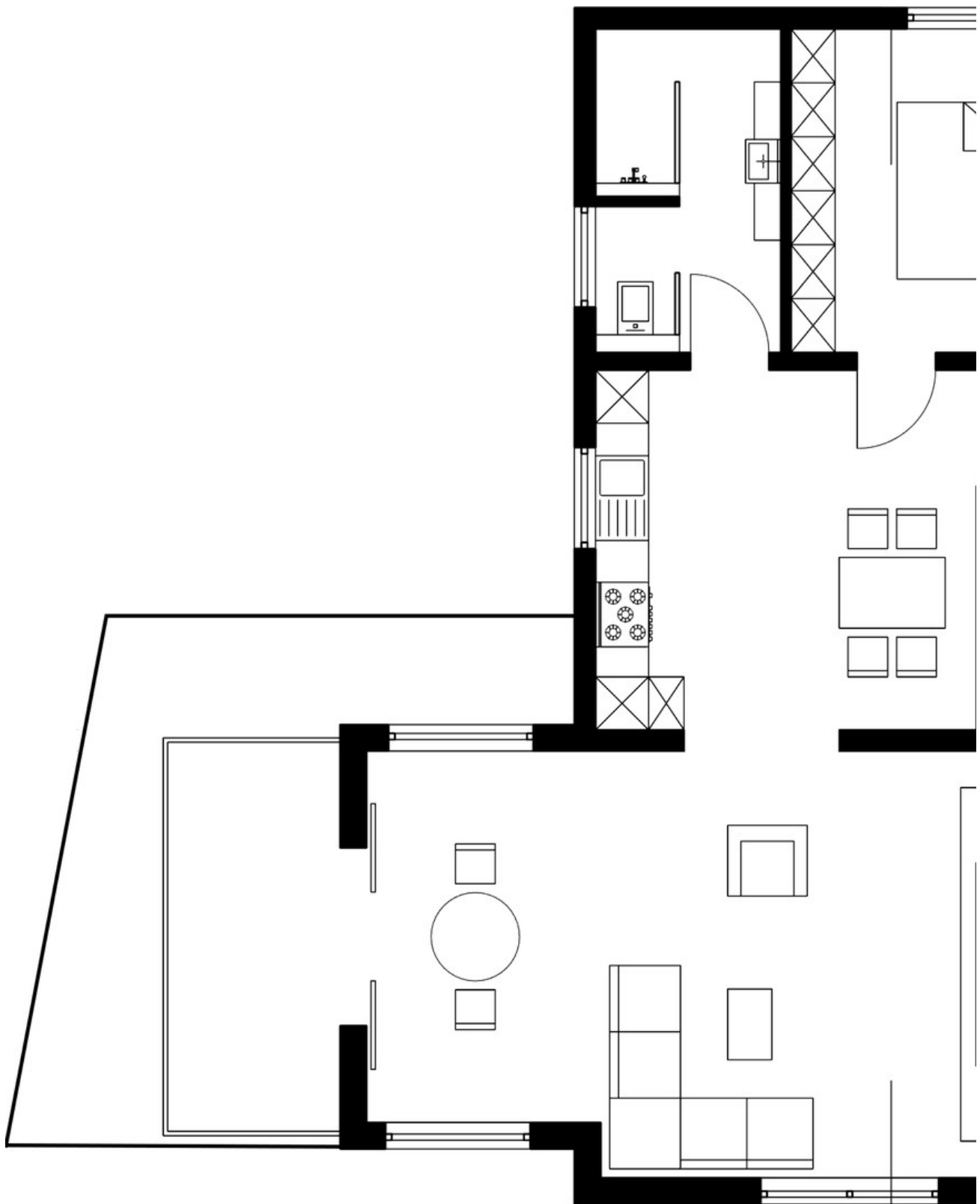
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2

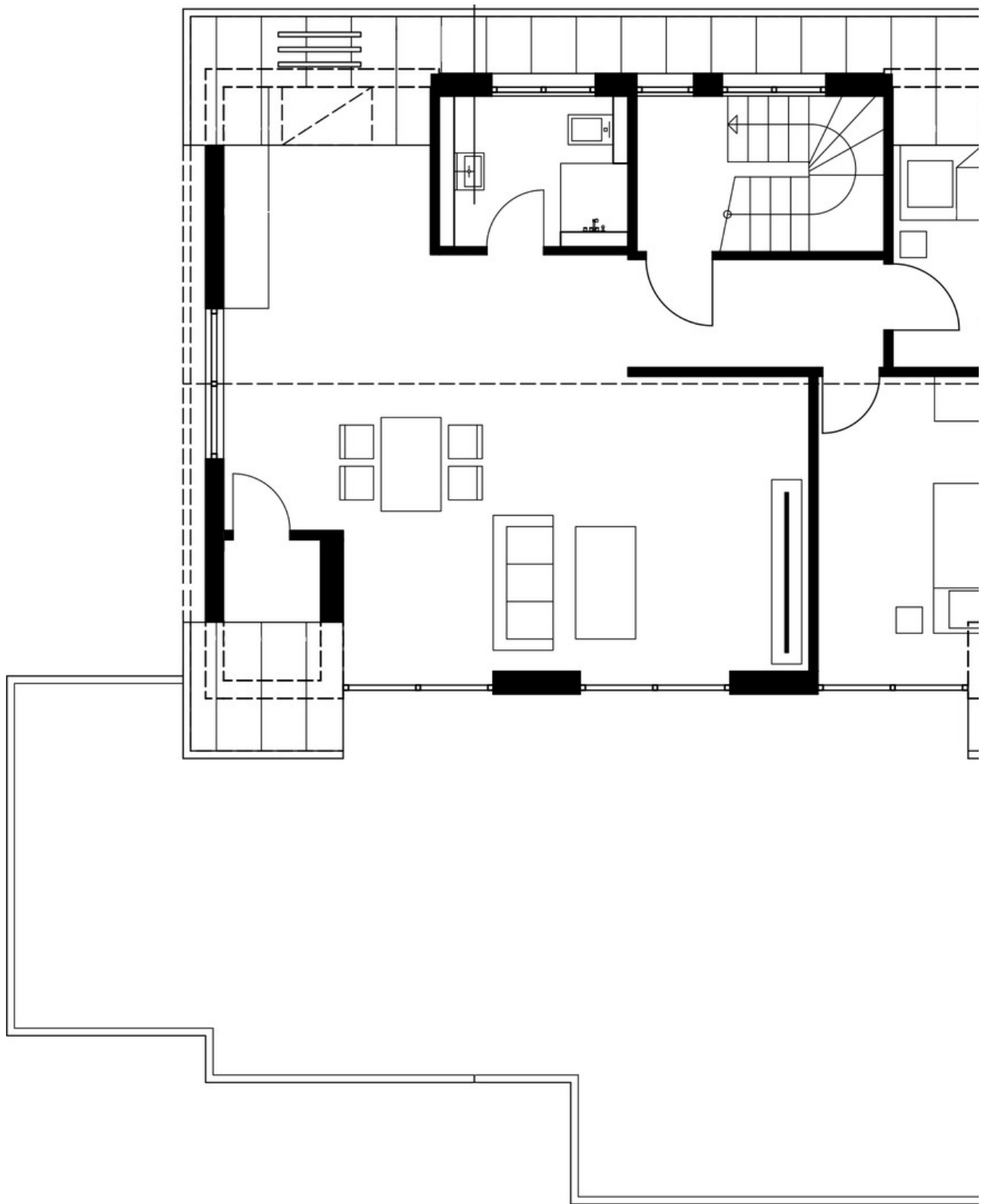


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 6

# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. vorläufiger Energieausweis

# NOVUS

MODERN UND ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN  
IM HERZEN VON SCHWÄBISCH GMÜND



Hohe **KfW-Förderung** für Kapitalanleger und Eigennutzer.  
150.000 € günstiges Förderdarlehen und 45.000 € Tilgungszuschuss!  
Für Eigennutzer insgesamt sogar 300.000 € günstiges Darlehen (KfW 261 + 308).





EIN EINMALIGER MEHRWERT: DIE SYNERGIE AUS  
GÜNSTIGEN ZINSEN, STAATLICHER FÖRDERUNG  
UND ÜBERDURCHSCHNITTLICHER AUSSTATTUNG  
SOWIE DIE MODERNE UND HOCHWERTIGE  
ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE SICHERN DEN  
BEWOHNERN EINE SEHR HOHE LEBENSQUALITÄT  
UND ERSCHWINGLICHES WOHNEN. SOWOHL FÜR  
EIGENUTZER ALS AUCH FÜR KAPITALANLEGER  
ERGEBEN SICH SO GUTE CHANCEN FÜR  
WERTSTEIGERUNGEN UND VERMÖGENSZUWACHS.

## VERZEICHNIS

Vorwort	04
Angebot im Überblick	08
KfW-Fördermöglichkeit	10
Schwäbisch Gmünd Steckbrief	12
Mikrolage	14
Besonderheiten	16
Wohneinheiten	26
Loxone	40
Preisliste	42
Baubeschreibung	44



# VORWORT

Im Herzen von Baden-Württemberg liegt die charmante Stadt Schwäbisch Gmünd. Malerisch eingebettet in das Tal der Rems und umgeben von einer idyllischen Hügellandschaft, wird diese historische Stadt oft als Juwel der Schwäbischen Alb bezeichnet. Die reiche kulturelle Geschichte prägt noch heute das Stadtbild. Die beeindruckende Architektur aus dem 18. und 19. Jahrhundert, geprägt von repräsentativen Villen und Bürgerhäusern mit kunstvoll verzierten Fassaden sowie gleich zwei Schlössern, verleiht der Stadt ihren einzigartigen Charme. In Schwäbisch Gmünd lässt es sich gut leben!

In der Weißensteiner Straße 56/1, einer zentrumsnahen und bevorzugten Lage in Schwäbisch Gmünd, entstehen 6 exklusiv ausgestattete, energieeffiziente Wohneinheiten in einem zur Sanierung anstehenden Mehrfamilienhaus. Durch eine tiefgreifende Kernsanierung, inklusive eines Erweiterungsanbaus, der Erstellung von Balkonen und Außenstellplätzen, wird dieses repräsentative Anwesen den modernsten Wohnansprüchen gerecht. Die Immobilie erfüllt sämtliche Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 (KfW EE WPB) im Rahmen der energetischen Sanierung.

Profitieren Sie als Kapitalanleger vom KfW-Programm 261: günstige Zinsen für einen Förderkredit von 150.000 € pro Wohnung (ab 2,03 %) und ein Tilgungszuschuss von 45.000 € pro Wohnung!

Wir stehen Ihnen gerne für Ihre Anfragen zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!







### **Objekt** | Südansicht

Das Objekt befindet sich in einer etablierten und gut entwickelten Lage in der Weißensteiner Straße 56/1, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.



# ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Anschrift	Weißensteinerstraße 56/1 73525 Schwäbisch Gmünd
Initiator	Novus Projektbau GmbH Hintere Schmiedgasse 29
Objektart	Mehrfamilienhaus / Massivbauweise
Wohneinheiten	6 Einheiten
Wohnflächen:	von 62,06 m² bis 92,11 m²
Garage/Aussenstellplätze	3/3
Kaufpreise	Wohneinheiten von 263.276 € bis 390.363 € Stellplatz 12.000 € / Garage 16.000 €
Erwerbsnebenkosten	Derzeit 5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2 % Notar und Grundbuchkosten, Zinsen, Bereitstellungskosten während der Bauzeit nach Anfall
Mieterwartung	ca. 12,50 € - 14 € / m² Wohnfläche Garage 80 € Stellplatz 60 €
KfW-Förderung	KfW Effizienzhaus 55 EE WPB // Max. 150.000 €/WE Darlehen // 20 % Tilgungszuschuss + 10 % WPB-Bonus insgesamt 45.000 € Tilgungszuschuss. Für Eigennutzer ist zusätzlich das Programm 308 mit bis zu 150.000 € günstigem Darlehen erhältlich
Fertigstellung	Bezugsfertigstellung 1Q. - 2Q. 2027

KfW

Energetische nachhaltige Sanierung eines 6-Familien-Haus nach **KfW 55 EE WPB**

Förderdarlehen  
150.000 €

Zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von **150.000 € ab ca. 2,03% effektivem Jahreszins für Eigennutzer und Kapitalanleger nach KfW Programm 261**

Doppelter  
Tilgungszuschuss  
45.000 €

Weniger zurückzahlen durch attraktive KfW-Fördermöglichkeiten und **doppelte Tilgungszuschüsse bis zu 45.000 € für Eigennutzer und Kapitalanleger** (je Wohneinheit)

Zusätzliches Förderdarlehen für Familien und Alleinerziehende mit Kind bis zu 150.000 €

Förderdarlehen nach KfW Programm 308 für Familien und Alleinerziehende mit Kind zur Selbstnutzung bis zu 150.000 € ab ca. 2,03%





## STAATLICHE FÖRDERUNGEN GENIESSEN.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Investition liegt in der Kombination aus zinsgünstigen Darlehen, attraktiven staatlichen Förderprogrammen sowie der energieeffizienten Bauweise mit niedrigen Nebenkosten und potenziell günstigen Kaltmieten. Diese Faktoren machen die Immobilie zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

# KfW

Effizienzhaus 55 EE + Bonus

**150.000 €**  
KfW-Förderkredit

**ab ca. 2,03%**  
effektivem Jahreszins\*

KfW-Förderkredit

**+ 10 %**  
Tilgungszuschuss WPB

**= 45.000**  
Tilgungszuschuss in Euro

**+ Förderung nach Programm  
308 für Familien zur  
Eigennutzung**

Stand 2025

Unser Projekt wird gemäß den Standards des KfW-Effizienzhauses 55 EE WPB entwickelt. Hierdurch eröffnet sich für Kapitalanleger und Eigennutzer die Möglichkeit, von einem günstigen Förderkredit in Höhe von bis zu 150.000 € zu profitieren, von denen 20% als Tilgungszuschuss gewährt werden. Darüber hinaus erhalten Sie einen 10 % WPB-Bonus. Der Tilgungszuschuss von insgesamt 45.000 € senkt den rückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt die Laufzeit. Dies bedeutet, dass Sie nicht die volle Kreditsumme zurückzahlen müssen. Top Förderung nach KfW Programm 261 - für Kapitalanleger und Eigentümer!

### KfW-Programm 308 „Jung kauft Alt“ Wohneigentum für Familien und Alleinerziehende mit Kind!

Zusätzliches Förderdarlehen für Familien: bis zu 150.000 € ab ca. 2,03% Zins für den Kauf oder die energetische Sanierung! Der Kredithöchstbetrag liegt bei 100.000 € bis 150.000 € für Familien mit Kindern und Alleinerziehende. Diese Förderung ist einkommensabhängig und ergänzt das Förderdarlehen aus dem Programm 261. So erhalten Eigennutzer insgesamt bis zu 300.000 € zinsgünstiges Förderdarlehen.

### Novus Nebenkosten- bzw. Kaltmieteneffekt

Durch die intelligente, energetische Bauweise reduzieren sich die Aufwendungen für Energie und Heizung erheblich. Dies hat einen positiven Einfluss auf Ihre Gesamtkosten bzw. auf die potenziell erzielbare Kaltmiete bei Vermietung. Niedrige Nebenkosten steigern den Wert Ihrer Immobilie deutlich und senken Ihre monatliche Belastung.

\*Regelmässige Anpassung durch KfW Bank möglich)



# SCHWÄBISCH GMÜND: DIE PERLE IM REMSTAL

Schwäbisch Gmünd verzaubert mit seinem historischen Charme und modernem Lebensgefühl. Eingebettet in die malerische Landschaft des Remstals, lädt die Stadt zum Entdecken und Wohlfühlen ein.

Bezaubernde Altstadt: Bummeln Sie durch die verwinkelten Gassen mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, bewundern Sie den imposanten Marktplatz und die gotische Heilig-Kreuz-Münsterkirche.

Kultur und Genuss: Lassen Sie sich vom vielfältigen Angebot der Stadt verzaubern. Besuchen Sie Museen, Theater und Galerien, oder genießen Sie die schwäbische Küche in gemütlichen Restaurants und Cafés.

Natur und Freizeit: Erkunden Sie die reizvolle Umgebung auf gut ausgebauten Wander- und Radwegen, entspannen Sie in den idyllischen Parks oder genießen Sie einfach die Ruhe und Natürlichkeit der Umgebung.

**Schwäbisch Gmünd - die familienfreundliche Stadt:**

- Ausgezeichnete Bildungseinrichtungen
- Zahlreiche Freizeitangebote
- Sicheres und familienfreundliches Umfeld

**Optimale Anbindung und Wirtschaftskraft:**

- Verkehrsgünstige Lage
- Gute Anbindung an Autobahn und Schienenverkehr
- Zahlreiche mittelständische Unternehmen und starke Schmuckindustrie

**Schwäbisch Gmünd - die perfekte Wahl:**

- Charmante Stadt mit historischem Flair
- Hohes Maß an Lebensqualität
- Nähe zur Natur
- Familienfreundliche Umgebung
- Gute Bildungsmöglichkeiten
- Vielfältige Freizeitangebote

Entdecken Sie Schwäbisch Gmünd und lassen Sie sich von dieser Stadt verzaubern!

# STECKBRIEF SCHWÄBISCH GMÜND.

<b>Bundesland:</b>	Baden-Württemberg
<b>Landkreis:</b>	Ostalbkreis
<b>Postleitzahl:</b>	73525
<b>Bevölkerung:</b>	ca. 61.000 (Stand 2023)
<b>BIP / Einwohner</b>	Das BIP pro Einwohner in Schwäbisch Gmünd lag im Jahr 2020 bei 41.200 €.
<b>Die größten Unternehmen in Schw. Gmünd:</b>	Robert Bosch GmbH Voestalpine AG Schwäbische Hüttenwerke GmbH Paul Hartmann AG Leuze electronic GmbH + Co. KG







# MIKROLAGE

Schwäbisch Gmünd

## VERSORGUNG

### Einkaufsmöglichkeiten:

- Fußgängerzone mit vielfältigen Geschäften
- Wochenmarkt
- Mehrere Einkaufszentren
- Supermärkte und Discounter in allen Stadtteilen
- Fachgeschäfte in den größeren Wohngebieten

### Gastronomie:

- Breites Angebot an Restaurants, Cafés und Bars in der Innenstadt
- Gaststätten in allen Stadtteilen

### Medizinische Versorgung:

- Klinikum Schwäbisch Gmünd
- Mehrere Facharztpraxen
- Apotheken in allen Stadtteilen

## FREIZEIT

### Sehenswürdigkeiten:

- Historische Altstadt mit Fachwerkhäusern
- Heilig-Kreuz-Münster
- Johanniskirche
- Predigerkirche
- Schwäbisch Gmünder Rathaus
- Deutsches Schmuckmuseum
- Museum im Prediger
- Landschaftspark Wetzgau
- Himmelsstürmer

### Sport und Freizeit:

- Hallenbäder und Freibäder
- Sportplätze und Sporthallen
- Wander- und Radwege
- Kino
- Vielfältige Vereine

## BILDUNG

### Grundschulen:

- Grundschulen in allen Stadtteilen

### Weiterführende Schulen:

- 5 Gymnasien
- 3 Realschulen
- 2 Werkrealschulen
- 2 Berufsschulen
- 1 Förderschule

### Hochschulen:

- Hochschule für Gestaltung
- Pädagogische Hochschule

### Sonstiges:

- Landesgymnasium für Hochbegabte

## ANBINDUNG

### Fernverkehr:

- Bahnhof Schwäbisch Gmünd mit Anbindung an die IC-Linie Stuttgart-Nürnberg
- Autobahn A7 & A8 (20min. Entfernung)

### Regionalverkehr:

- Busverbindungen in alle Stadtteile und umliegende Gemeinden
- Regionalbahnverbindungen nach Stuttgart, Aalen

## + FAZIT

Schwäbisch Gmünd ist eine Stadt mit einer guten Makrolage. Die Stadt bietet eine gute Versorgung, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, eine gute Bildungsinfrastruktur und eine gute Anbindung an den Fern- und Regionalverkehr. Die Wirtschaftsstruktur ist gut diversifiziert und der Arbeitsmarkt ist stabil. Die Stadt ist sicher und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.





# BESONDERHEITEN & AUSSTATTUNG



1. Dezentrale Lüftungsanlage
2. Loxone Smart Home-System (optional Aufpreis)
3. Hochwertige, flächenbündige Türzargen mit Drückergarnitur
4. Fußbodenheizung
5. Anhydritestrich
6. Individuelles Farbkonzept
7. Intelligente Elektroinstallationen mit Gira-Schaltern
8. Dimmbare LED Beleuchtung
9. Designelemente
10. Hochwertige Design-Vinylböden
11. 3-fach verglaste Fenster mit einem U-Wert von 0,7
12. Begehbare bodentiefe Duschen
13. Modernes Badezimmer, Fliesen im Grossformat und Design-Spiegel
14. Balkon oder Terrasse zu jeder Wohnung
15. PV Anlage Vorbereitet





8

9

10

11



## BESONDERHEITEN & AUSSTATTUNG

8. Dimmbare LED Beleuchtung

9. Designelemente

10. Hochwertige Design-Vinylböden

11. 3-fach verglaste Fenster mit einem U-Wert von 0,7





## EXKLUSIVES BAD-DESIGN: ZEITGENÖSSISCHE ELEGANZ MIT HOCHWERTIGER SANITÄRKERAMIK

Jede einzelne Komponente wurde mit größter Sorgfalt ausgewählt, um einen Raum von herausragender Qualität und ansprechendem Design zu gestalten. Die exquisiten Keramikfliesen verleihen dem Badezimmer einen Hauch von Luxus, während die hochwertigen Elemente aus Sanitärkeramik für Bequemlichkeit und Funktionalität sorgen.



12. Begehbare bodentiefe Duschen

13. Modernes Badezimmer, Fliesen im Großformat (120 x 60 cm), Design-Spiegel und Hochwertige Armaturen



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN FÜR ANSPRUCHSVOLLES WOHNEN

Beim Interieur wird großer Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Der Einsatz von Klickvinyl in Holzoptik verleiht den Räumen eine natürliche Wärme und zeitlose Eleganz. Die Fußbodenheizung sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine gleichmäßige Verteilung in allen Räumen. Die großzügigen Fenster runden das Interieur perfekt ab.





## TRAUMHAFTES SCHLAFZIMMER MIT CHARME UND WOHLFÜHLGARANTIE

Helle Eleganz trifft auf natürliche Wärme:  
Die Schlafzimmer überzeugen mit  
großzügigem Schnitt und lichtdurchfluteten  
Räumen. Sie bieten ausreichend Platz  
für Kleiderschränke und Kommoden  
und schaffen zugleich eine gemütliche  
Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Behaglichkeit pur: Der beheizte Fußboden  
mit Klickvinyl in Holzoptik sorgt für wohlige  
Wärme und ein angenehmes barfuß  
Gefühl.

Ein Ort zum Entspannen: Lassen Sie  
sich von der Atmosphäre verzaubern  
und genießen Sie Ihr ganz persönliches  
Refugium der Ruhe und Geborgenheit.





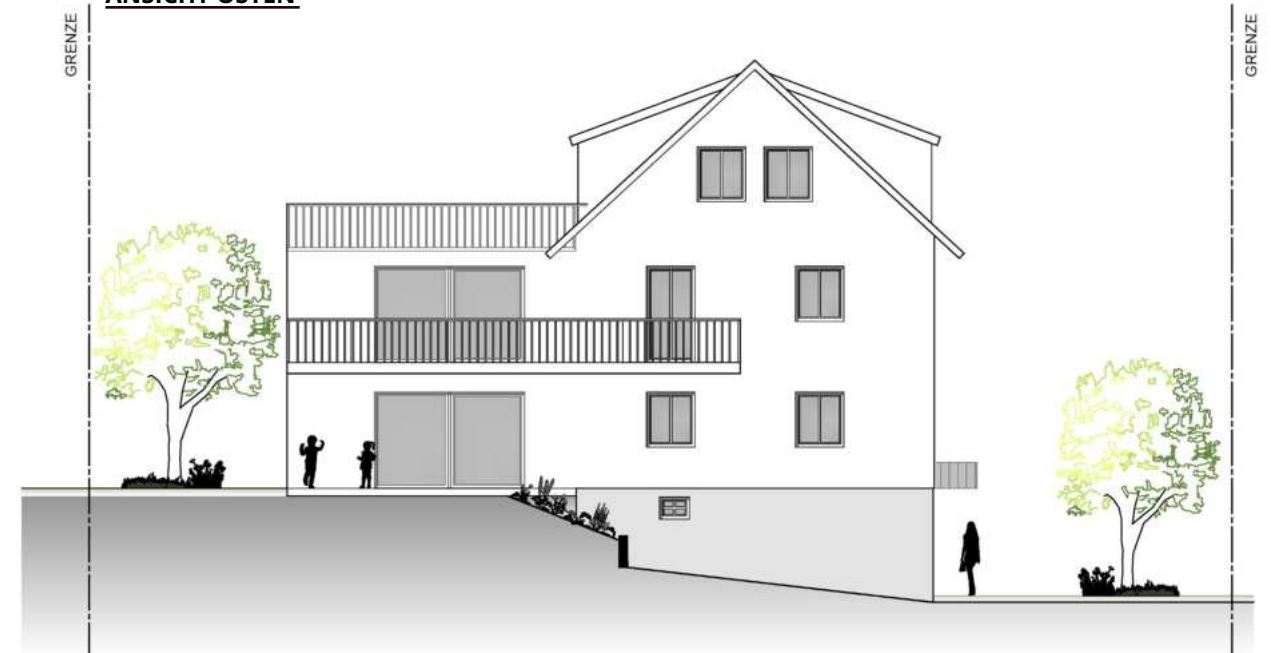
# WOHNEINHEITEN UND VISUALISIERUNGEN IN DER ÜBERSICHT

## OBJEKTANSICHTEN VON OST, WEST, NORD UND SÜD

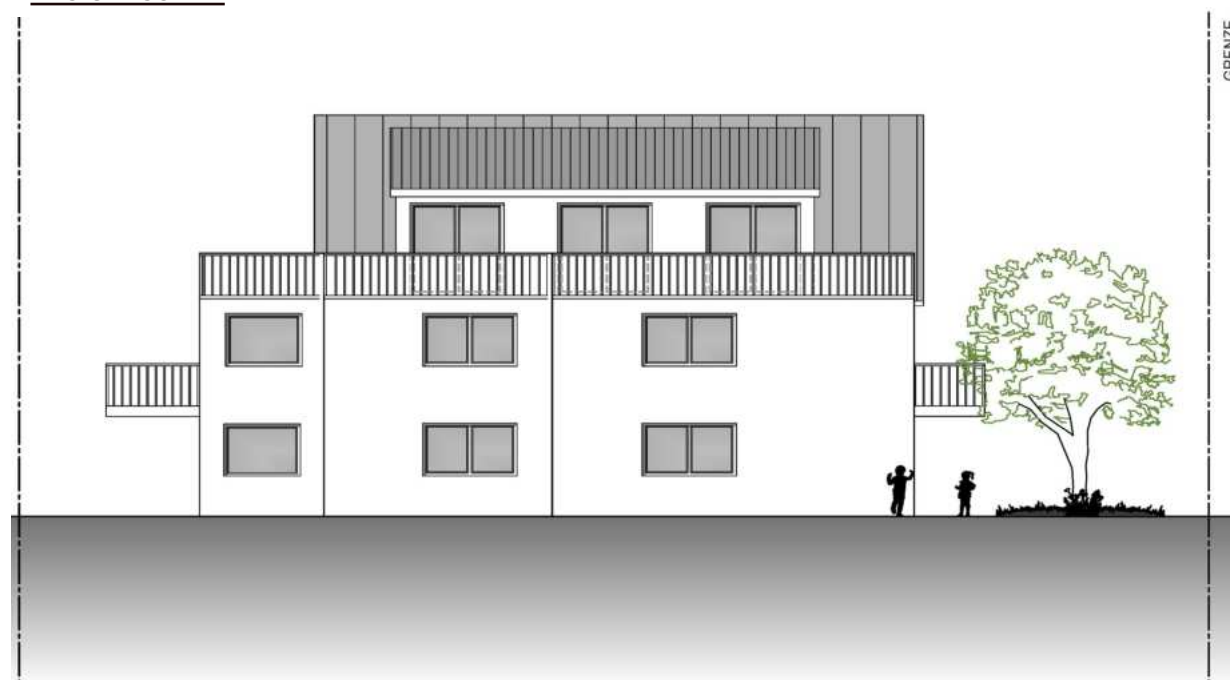
**ANSICHT NORDEN**



**ANSICHT OSTEN**



**ANSICHT SÜDEN**



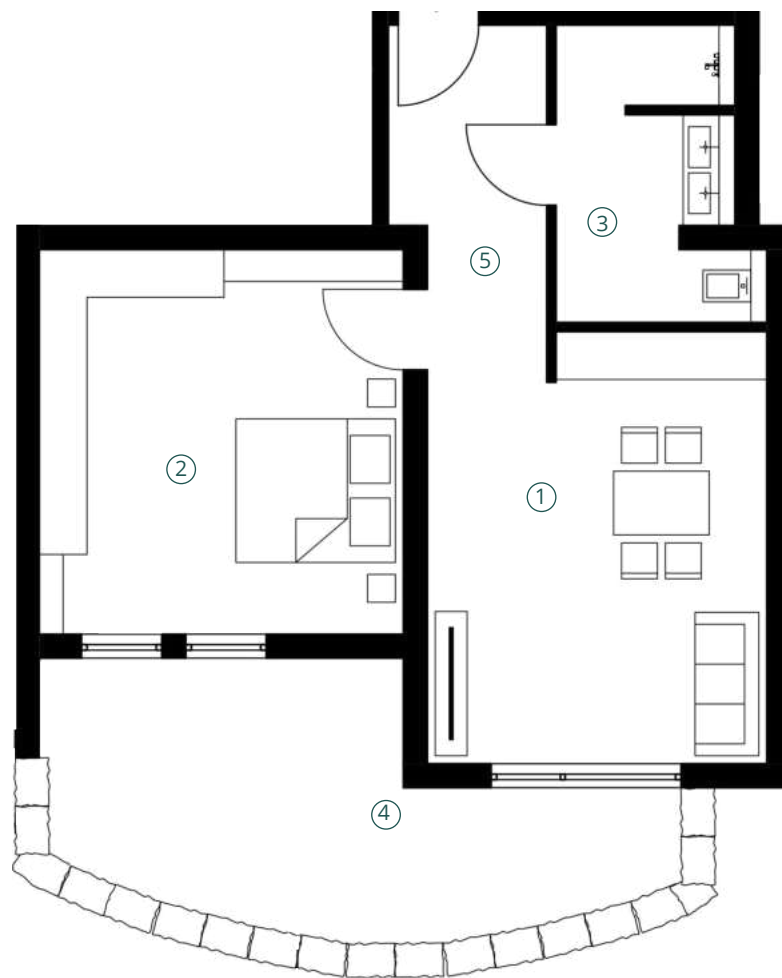
**ANSICHT WESTEN**



# 01

## WOHNEINHEIT

2,5 - ZIMMER - WOHNUNG // UNTERGESCHOSS



Die Untergeschosswohnung präsentiert sich als gemütliche 2,5- Zimmerwohnung, ideal für Singles oder Paare. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, einen kombinierten Wohn- und Essbereich, eine

Küche und ein Bad. Trotz ihrer kompakten Größe bietet sie alles, was man für ein angenehmes Wohnen benötigt. Die Wohnung verfügt außerdem über eine schöne Terrasse bzw. einen Lichthof.

① Wohnen/ Essen/ Küche	22.06 m <sup>2</sup>	② Schlafzimmer	22,05 m <sup>2</sup>	③ Bad/WC	7.79 m <sup>2</sup>
④ Terrasse/Lichthof	4,17 m <sup>2</sup>	⑤ Flur	7.78 m <sup>2</sup>		

Wohnfläche gesamt (-3% Putz): **62.06 m<sup>2</sup>**

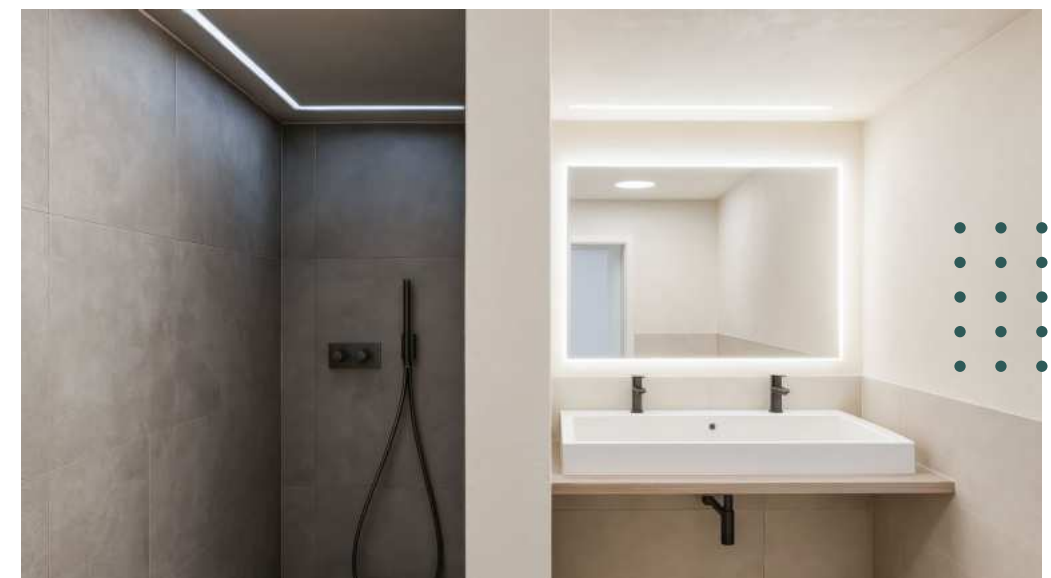
Pläne können leicht abweichen



WOHNZIMMER / ESSZIMMER



SCHLAFZIMMER



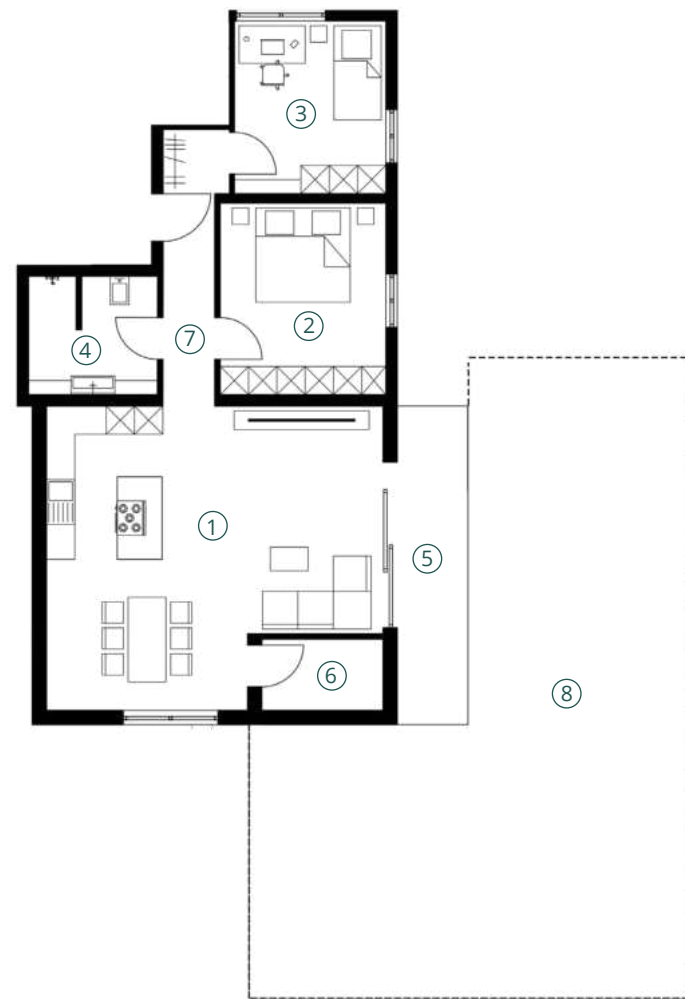
BADEZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.

# 02

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // ERDGESCHOSS



Die erste Erdgeschosswohnung mit 3,5 Zimmern ist ideal für eine Familie und bietet viel Raum zum Wohlfühlen. Sie umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und einen großzügigen Wohn-, Ess-

und Küchenbereich. Das Badezimmer ist ebenfalls gut ausgestattet. Der lange, großzügige Balkon bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

① Wohnen/Essen/Küche	41.32 m <sup>2</sup>	② Schlafzimmer	14.25 m <sup>2</sup>	③ Kinderzimmer	11.75 m <sup>2</sup>
④ Bad/WC	6.73 m <sup>2</sup>	⑤ Terrasse	5.06 m <sup>2</sup>	⑥ Abstell	3.88 m <sup>2</sup>
⑦ Flur	6.85 m <sup>2</sup>	⑧ Gartenanteil	ca.100 m <sup>2</sup>		

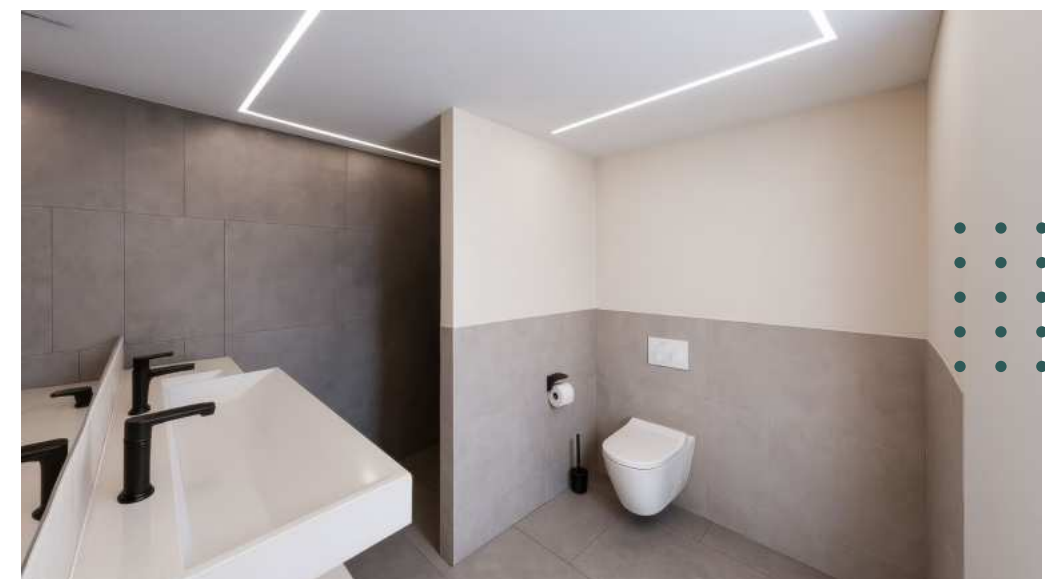
Wohnfläche gesamt (-3% Putz): **87.30 m<sup>2</sup>**



WOHNZIMMER / ESSZIMMER



SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.

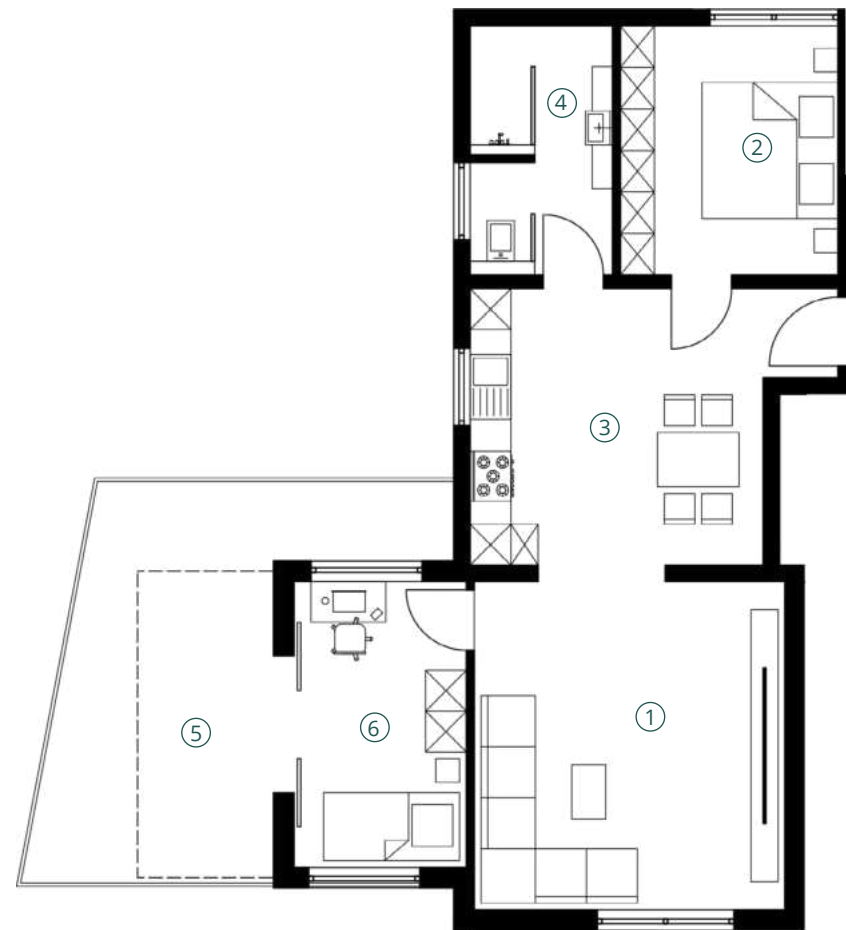
Pläne können leicht abweichen



# 03

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // ERDGESCHOSS



Die zweite Erdgeschosswohnung mit 3,5 Zimmern überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet genügend Platz für eine Familie. Sie umfasst ein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche mit integriertem Essbereich

sowie ein Bad/WC und einen praktischen Abstellraum. Besonders einladend ist die überdachte Terrasse, perfekt für gemütliche Abende im Freien und Grillen. Der Flur bietet ausreichend Raum, um ihn als Garderobe zu nutzen.

① Wohnzimmer	22.05 m²	② Schlafzimmer	11.71 m²	③ Küche/Essen	18.94 m²
④ Bad/WC	7.07 m²	⑤ Balkon/Terrasse	7.87 m²	⑥ Kinderzimmer	10.65 m²

Wohnfläche gesamt (-3% Putz): **76.18 m²**

Pläne können leicht abweichen



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



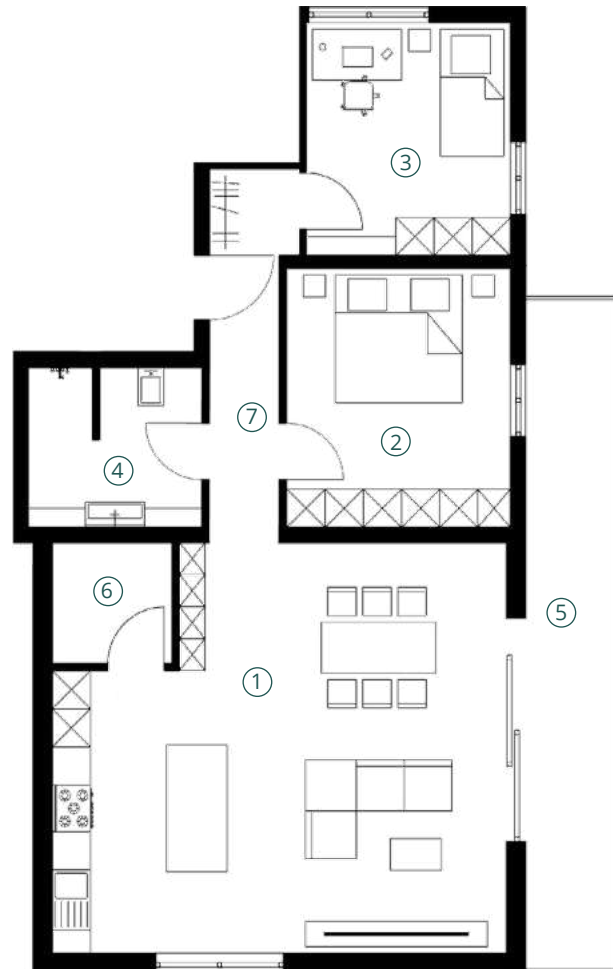
KÜCHE / ESSZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.

# 04

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // OBERGESCHOSS



Die erste Obergeschosswohnung mit 3,5 Zimmern ist ideal für eine Familie und bietet viel Raum zum Wohlfühlen. Sie umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und einen großzügigen Wohn-, Ess-

und Küchenbereich. Das Badezimmer ist ebenfalls gut ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist der lange, großzügige Balkon, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

① Wohnen/Essen/Küche	41.97 m <sup>2</sup>	② Schlafzimmer	14.25 m <sup>2</sup>	③ Kinderzimmer	11.75 m <sup>2</sup>
④ Bad/WC	6.73 m <sup>2</sup>	⑤ Balkon	3.98 m <sup>2</sup>	⑥ Abstell	3.57 m <sup>2</sup>
⑦ Flur	6.85 m <sup>2</sup>				

Wohnfläche gesamt (-3% Putz): **86.55 m<sup>2</sup>**

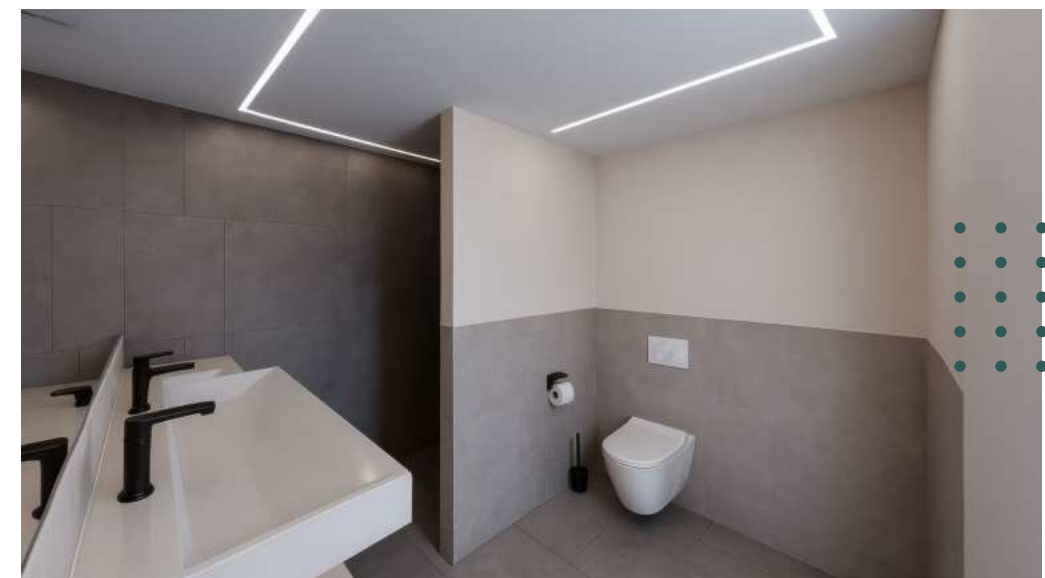
Pläne können leicht abweichen



WOHN- & ESSZIMMER / KÜCHE



SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER

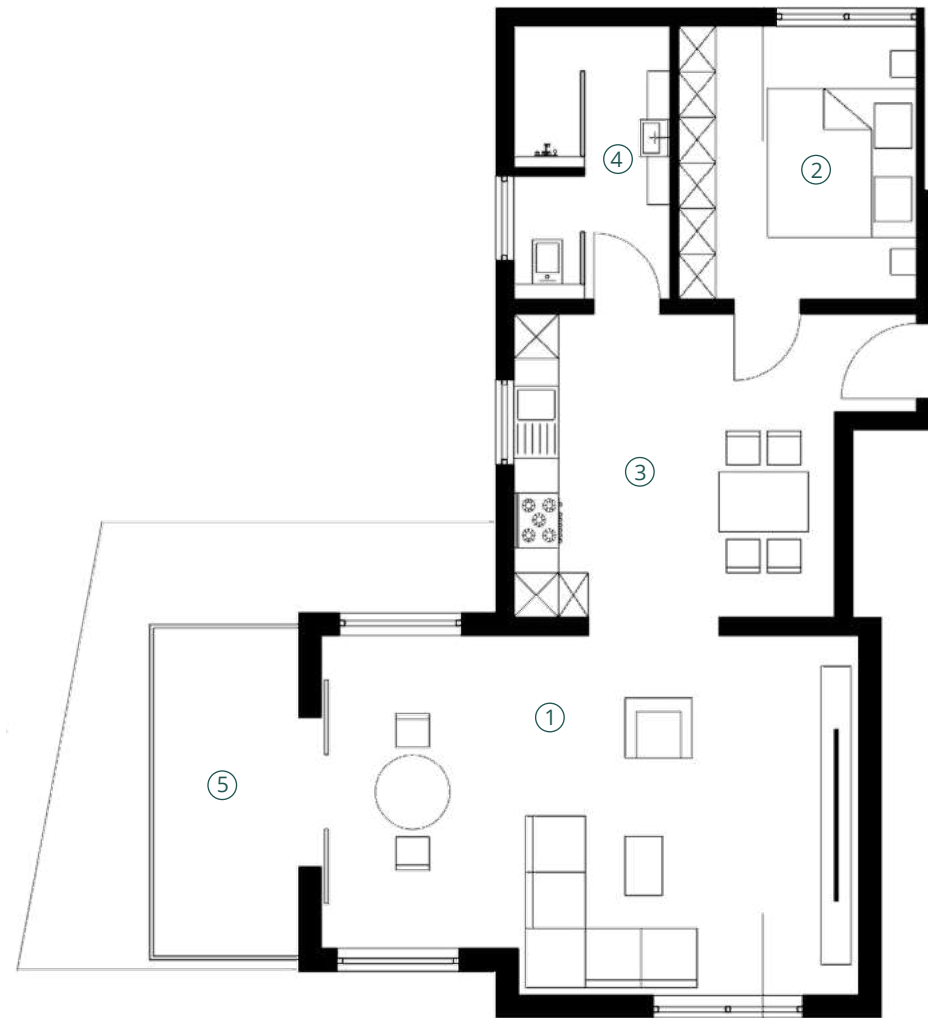
Visualisierungen dienen nur als Beispiele.



# 05

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // OBERGESCHOSS



Die zweite Obergeschosswohnung mit 3,5 Zimmern punktet mit einer funktionalen Aufteilung und bietet viel Raum für eine Familie. Sie besteht aus einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem

Wohnzimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem Bad/WC und einem Abstellraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

① Wohnzimmer	33.18 m²	② Schlafzimmer	11.71 m²	③ Küche/Essen	18.94 m²
④ Bad/WC	7.07 m²	⑤ Balkon	2.25 m²		

Wohnfläche gesamt (-3% Putz): **71.02 m²**

Pläne können leicht abweichen



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER

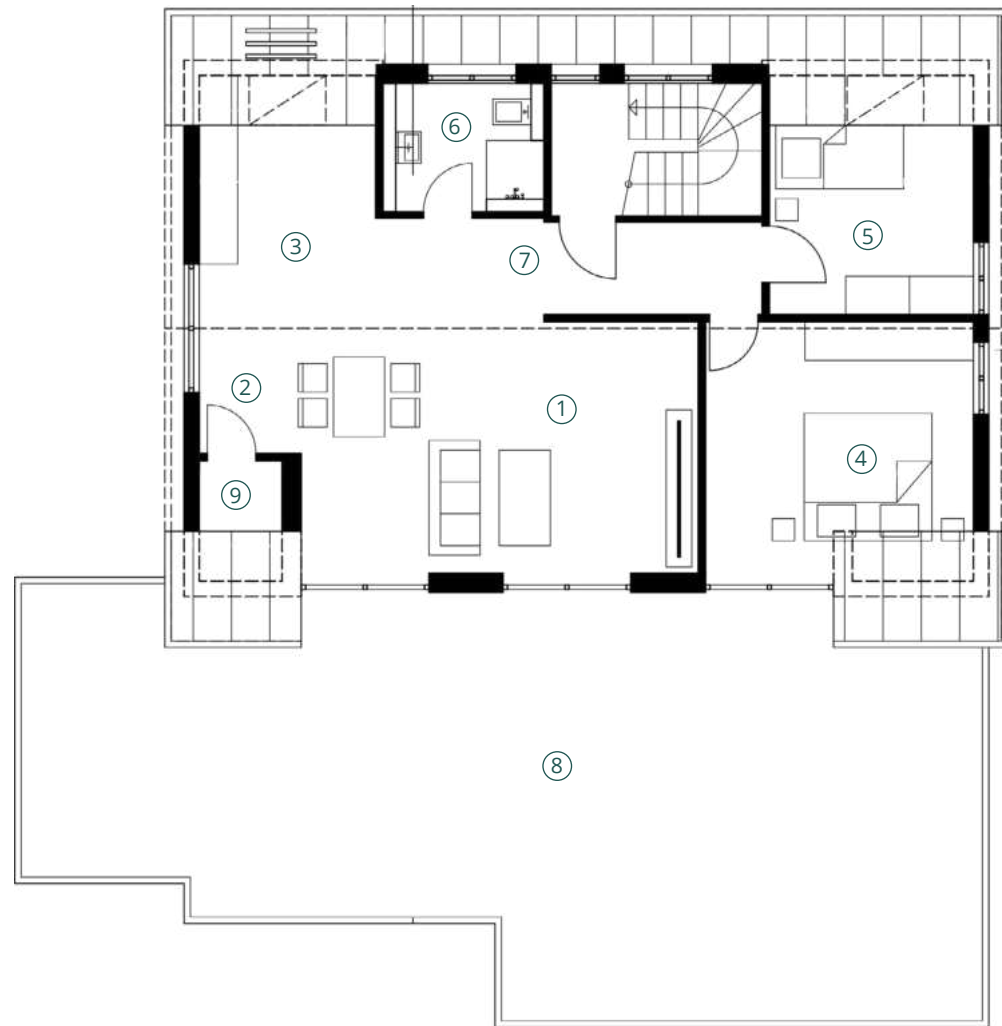


KÜCHE

# 06

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // DACHGESCHOSS



Die Dachgeschosswohnung besteht durch ihre 3,5 Zimmer, die sich wie folgt aufteilen: ein gemütliches Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein offenes Wohnzimmer, das harmonisch in den Essbereich

übergeht. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die mit knapp 70 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche viel Platz zum Entspannen bietet. Alle Zimmer sind über einen zentralen Flur miteinander verbunden.

① Wohnzimmer	16.59 m <sup>2</sup>	② Esszimmer	11.19 m <sup>2</sup>	③ Küche	7.59 m <sup>2</sup>
④ Schlafzimmer	14.32 m <sup>2</sup>	⑤ Kinderzimmer	8.42 m <sup>2</sup>	⑥ Bad/WC	4.31 m <sup>2</sup>
⑦ Flur	9.22 m <sup>2</sup>	⑧ Dachterrasse	21.65 m <sup>2</sup>	⑨ Abstell	1 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt (-3% Putz): **92.11 m<sup>2</sup>**

Pläne können leicht abweichen



WOHNZIMMER / ESSZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.



# LOXONE



## ENTDECKEN SIE DIE ZUKUNFT DES WOHNENS MIT DEM **LOXONE** SMART HOME-SYSTEM.

Als autorisierter Partner der Loxone Electronics GmbH sind wir stolz darauf, Ihnen eine umfassende Palette an innovativen Lösungen für die Automatisierung und Steuerung Ihres Zuhauses präsentieren zu können.

### WAS IST EIN **SMART HOME**?

Ein vernetztes Zuhause, das nahtlos Komfort, Effizienz und Sicherheit bietet. Loxone ermöglicht die volle Kontrolle über Ihr Zuhause, von Beleuchtung bis Sicherheit, egal wo Sie sind.





# NOVUS PREISLISTE

## WOHNEINHEIT 01 Untergeschoss

Wohnfläche:  
**62,06 m²**

Zimmer:  
**2,5**

Verkaufspreis:  
**263.276 €**

## WOHNEINHEIT 02 Erdgeschoss

Wohnfläche:  
**87,30 m²**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**367.852 €**

## WOHNEINHEIT 03 Erdgeschoss

Wohnfläche:  
**76,18 m²**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**327.660 €**

## WOHNEINHEIT 04 Obergeschoss

Wohnfläche:  
**86,55 m²**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**372.208 €**

## WOHNEINHEIT 05 Obergeschoss

Wohnfläche:  
**71,02 m²**

Zimmer:  
**2,5**

Verkaufspreis:  
**303.494 €**

## WOHNEINHEIT 06 Dachgeschoss

Wohnfläche:  
**92,11 m²**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**390.363 €**

Parkierung:

3 Garagenstellplätze je **16.000 €**  
3 Stellplätze je **12.000 €**

# BAUBESCHREIBUNG IN DER ÜBERSICHT





## 1. Allgemeine Beschreibung

Im Rahmen einer umfassenden Sanierungsmaßnahme wird das Mehrfamilienhaus in der Weisensteiner Straße 56/1, ein Bestandsbau aus dem Jahr 1954, vollständig modernisiert und auf den neuesten energetischen und technischen Stand gebracht. Ziel ist die Schaffung von sechs hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten, die sowohl architektonisch als auch energetisch heutigen Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht werden.

Das Gebäude wird nach dem Effizienzhausstandard KfW 55 EE (Erneuerbare Energien) modernisiert. Neben umfassenden energetischen Verbesserungen und der Erneuerung der gesamten Haustechnik steht eine hochwertige Innenausstattung im Mittelpunkt des Konzepts. Jede der sechs Wohnungen erhält entweder einen Balkon oder eine Terrasse, großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und zeitgemäße Ausstattung.

## 2. Gebäudekonstruktion und Bauweise

Die Sanierung erfolgt unter Erhalt der tragenden Bausubstanz in Massivbauweise. Sämtliche Bauteile werden hinsichtlich Statik, Feuchtigkeitsschutz, Schall- und Wärmeschutz untersucht und – sofern erforderlich – saniert oder ersetzt. Das Gebäude umfasst vier Vollgeschosse mit einer Gesamtwohnfläche von rund 473 m<sup>2</sup>. Die Außenwände werden mit einem 18 cm starken Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach GEG versehen; im Bereich des Anbaus kommt ein 16 cm starker mineralischer Dämmstoff zum Einsatz.

Die bestehende Dachkonstruktion wird erhalten, statisch ertüchtigt und mit einer neuen Dacheindeckung aus Tonziegeln in der Farbe Anthrazit (Hersteller Creaton oder gleichwertig) versehen. Zur Einhaltung der Energieeffizienzvorgaben wird das Dach mit einer Kombination aus 20 cm Zwischensparren- und 8 cm Aufsparrendämmung ausgestattet. Die resultierenden U-Werte liegen im Bereich  $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Die Kellerwände erhalten innenseitig eine 10 cm starke Dämmung, um insbesondere in der Untergeschosswohnung eine gleichmäßige Raumtemperatur zu gewährleisten. Die Geschossdecken werden schall- und wärmeschutztechnisch auf den heutigen Stand gebracht.

## 3. Fenster, Außenelemente und Verschattung

Alle Fenster werden vollständig erneuert und durch dreifachverglaste Kunststofffenster (Aluplast oder gleichwertig) mit einem maximalen U-Wert von  $0,95 \text{ W/m}^2\text{K}$  ersetzt. Die Fensterrahmen werden außen in Anthrazit und innen in Weiß ausgeführt. Zur Verschattung und zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung werden alle Fenster mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet.

Fensterbänke innen bestehen aus weißer Keramik (1 cm), außen aus witterungsbeständigem Naturstein (2 cm). Im Erdgeschoss kommt Sicherheitsverglasung (VSG/ESG) zum Einsatz, um einen erhöhten Einbruchschutz zu gewährleisten.

Alle Wohnungen verfügen über private Freibereiche in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Die Ausführung erfolgt mit frostbeständigen Plattenbelägen und modernen Glasgeländern.

## 4. Heizungs-, Lüftungs- und Energiekonzept

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Tecalor. Diese ist vollständig kompatibel mit den Anforderungen des KfW-Standards für erneuerbare Energien. Die Wärmeverteilung erfolgt in allen Wohnräumen über eine komfortable Fußbodenheizung, die in jedem Raum individuell regulierbar ist.

Zur Sicherstellung einer kontrollierten und hygienischen Wohnraumlüftung wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Stiebel Eltron oder gleichwertig) in allen Wohneinheiten installiert. Diese sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch bei gleichzeitiger Energieeinsparung.

Die Dachflächen des Gebäudes sind für eine optionale Nachrüstung mit einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Entsprechende Leerrohre und Anschlusspunkte für Wechselrichter und Speichertechnik sind vorgesehen.

## 5. Innenausbau und Ausstattung

Alle Innenwände werden in Qualitätsstufe Q3 glatt verputzt, mit Malervlies tapeziert und in neutralen Farbtönen (Weiß oder Beige) gestrichen. Die Raumhöhen orientieren sich am Bestand und werden soweit möglich modernisiert.

Die Bodenbeläge bestehen in den Wohn- und Schlafräumen aus hochwertigem, pflegeleichtem Klick-Vinyl, schwimmend verlegt. In den Bädern kommen moderne, großformatige Feinsteinzeugfliesen (120 × 60 cm) zum Einsatz, rutschhemmend gemäß Rutschklasse R9.

Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet und verfügen über Handtuchheizkörper, Unterputzspülkästen (Geberit oder gleichwertig), wassersparende 2-Mengen-Spülungen und Sanitärkeramik von Duravit oder vergleichbarer Qualität. Die Armaturen stammen von Hansgrohe.

Die Wohnungseingangstüren entsprechen der Schallschutzklasse III und sind einbruchhemmend nach RC2 ausgeführt. Die Innentüren werden flächenbündig montiert, in Weiß oder Schwarz lackiert, mit Edelstahlbeschlägen.

## 6. Elektroinstallation und Kommunikation

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Sicherungskasten mit FI/RCD-Schutzschaltern sowie einen Multimediaverteiler. Die gesamte Elektroinstallation erfolgt gemäß VDE-Vorgaben. Die Stromversorgung umfasst:

- Mindestens vier Steckdosen pro Raum
- Jeweils ein Lichtschalter und ein Raumthermostat pro Zimmer
- Jalousienschalter an allen Fenstern mit Rollläden
- LED-Deckenbeleuchtung im Flur, Wohn- und Badezimmerbereich (neutralweiß, dimmbar)
- Decken-Spots in Schlaf- und Nebenräumen

Für den digitalen Alltag sind Internet- und TV-Anschlüsse über Glasfaser oder Breitbandanschluss in allen Wohn- und Schlafbereichen vorbereitet. Als Schalterprogramm kommt GIRA zum Einsatz – wahlweise in Schwarz Matt oder Weiß Matt.

## 7. Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche

Die Außenflächen des Grundstücks werden mit Augenmerk auf Funktionalität und Ästhetik neu angelegt. Die Gehwege und Stellplätze bestehen aus pflegeleichtem Doppel-T-Verbundpflaster. Die Beleuchtung des Außenbereichs erfolgt über energiesparende LED-Leuchten mit Bewegungsmeldern.

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz; optional kann ein Garagenstellplatz erworben werden. Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen umfassen zudem:

- Einen zentralen Technikraum
- Einen Wasch- und Trockenraum mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner
- Private Kellerabteile für jede Wohneinheit

Die Erdgeschosswohnungen sind schwellenlos und barrierefrei erreichbar.

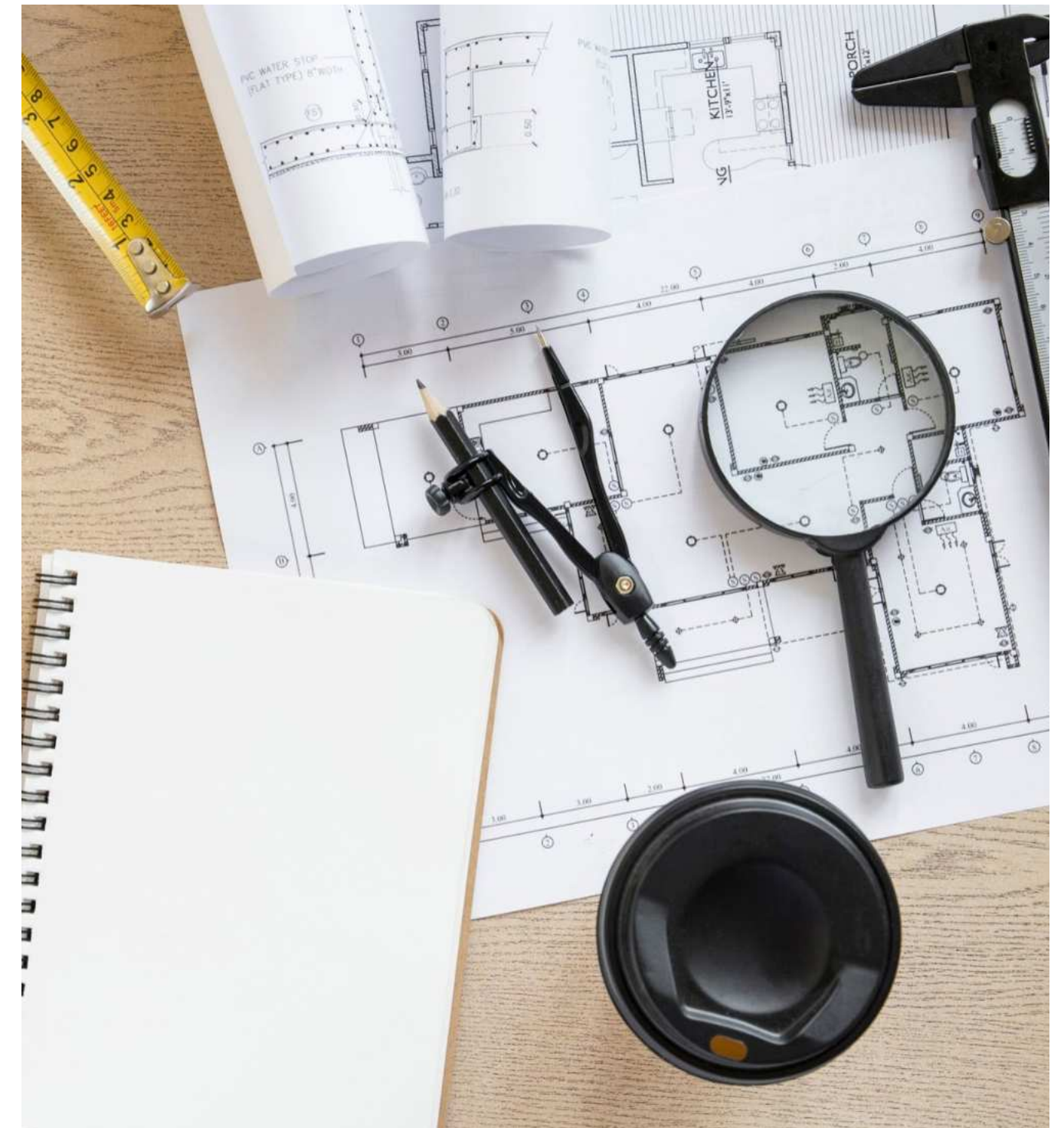
## 8. Sonderausstattungen (optional)

Auf Wunsch und gegen Aufpreis können folgende individuelle Ausstattungen oder Erweiterungen gewählt werden:

- Installation einer betriebsbereiten Photovoltaikanlage inkl. Wechselrichter
- Erweiterte Smart-Home-Ausstattung zur Licht- und Heizungssteuerung (z. B. Loxone)
- Auswahl alternativer Bodenbeläge wie Parkett oder Design-Vinyl
- Zusätzliche Außenstellplätze oder Garagen

## 9. Rechtliche Hinweise gemäß MaBV (§ 3)

Diese Baubeschreibung dient als Grundlage für den geschuldeten Leistungsumfang gemäß § 3 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Alle hier beschriebenen Maßnahmen und Ausstattungsdetails stellen den Soll-Zustand bei Bezugsfertigkeit dar. Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen oder Verfügbarkeit gleichwertiger Materialien und Produkte bleiben vorbehalten, sofern diese den Wert oder die Funktion nicht mindern.





### 1. Baukörper

- **Bauweise:** Massivbau (Bestand)
- **Außenwände:** Mauerwerk 24 cm mit Wärmedämmverbundsystem
- **Grundstücksgröße:** 668 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche gesamt:** 473 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Geschosse:** 4
- **Anzahl der Wohneinheiten:** 6
- **Balkone/Terrassen:** Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse

Mauerwerk, Dach Gebälk sowie Hausanschluss bleibt im Bestand!

### 2. Energetische Ausstattung

- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser (EE-kompatibel) Firma Tecalor
- **Fußbodenheizung:** In allen Wohnräumen mit individueller Steuerung
- **Dach:** Hochgedämmtes Satteldach mit U-Wert  $\leq 0,14$  W/m<sup>2</sup>K  
Zwischensparendämmung 20cm Auf Dach Dämmung 8 cm  
(Neu eingedeckt auf Bestandsgebälk) Ziegel Anthrazit/ Grau (Creaton)
- **Fenster:** Dreifachverglaste Wärmeschutzfenster mit U-Wert  $\leq 0,95$  W/m<sup>2</sup>K Kunststoffenster  
3-fach verglast in Anthrazit Aluplast oder gleichwertig
- **Rollläden:** Sonnenschutz (elektrisch)
- **Fensterbänke:** Keramik Simsinnen 1cm Dick & außen 2 cm
- **Fassade:** Wärmedämmverbundsystem (18 cm) zur Senkung des Heizwärmebedarfs
- **Fassade Anbau:** Mineral. Faserdämmstoff (16 cm)
- **Lüftung:** Dezentrale Lüftungsanlage Stiebel Eltron
- **Photovoltaikanlage:** Optional zur Eigenstromproduktion vorbereitet
- **Kellerdämmung:** 10 cm starke Dämmung der Wände zum Keller, In der UG-Wohnung für besseren Wärmeschutz Berechnung TK-Baupartner.

### 3. Innenausbau

#### Wände und Decken:

- **Innenwände:** Glatt verputzt Q3 und Malervlies und weiß/beige gestrichen
- **Bäder und WC:** Geflieste Wandbereiche in den Nasszellen bis zur Deckenhöhe und Teilbereiche 1,20 cm hoch. Fliesen Größe 120 x 60 cm
- **Schallschutz:** Schallschutz nach DIN 4109
- **Brandschutz:** Brandschutzmaßnahmen gemäß DIN 4102, inklusive Rauchmeldern in allen Räumen

#### Bodenbeläge:

- **Wohn- und Schlafräume:** Klick Vinyl Boden schwimmend verlegt
- **Bäder:** Hochwertige Fliesen, rutschfest, R9 in modernen Designs 120 x 60 cm

#### Türen:

- **Wohnungseingangstüren:** Schallschutzklasse III, einbruchhemmend Porta oder gleichwertiges
- **Innentüren:** Flächenbündige Holzkammer Türe Weiß oder Schwarz lackiert, mit Edelstahlbeschlägen Porta oder gleichwertiges

#### Sanitäranlagen:

- **Bäder:** Ausgestattet mit bodengleichen Duschen, Handtuchheizkörpern, Markenarmaturen von Hans Grohe, und (Waschmaschinenanschlüssen Optional)
- **Toiletten:** Unterspülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung von Geberit WC Toiletschüssel der Firma Duravit oder Ähnliches.

#### 4. Außenbereich:

- **Fassade:** 2 mm Reibputz Hell gestrichene Putzfassade, Lokalfarbe Anthrazit WDVS 18 cm Styropor Dämmung inkl. Fassaden Verkleidung am Anbau
- **Dach:** Dachaufbau 8 cm Aufsparrendämmung inkl. Dacheindeckung mit Tonziegeln Anthrazit und Blechverwahrungen in Anthrazit.
- **Stellplätze:** zugewiesene Stellplätze und Garagen Plätze
- **Außenanlagen:** Grüne Freiflächen, Zuwege und Beleuchtung im Außenbereich Parkplätze mit 6er Pflasterstein Doppel T-Verbundpflaster
- **Terrassen/Balkone:** mit Glas Geländern ausgestattet Terrassen/Balkone, je nach Wohneinheit

#### 5. Elektro- und Multimedia-Ausstattung:

- **Stromanschlüsse:** Jede Wohneinheit verfügt über einen Sicherungskasten ausgestattet mit FI ´s nach DIN-Norm und mit einen Multimedia-Kasten.
- **Beleuchtung:** LED-Leisten in den Decken in Wohn/Flur und Bad Bereich Neutrales Licht Dimmbar. In Schlaf und Nebenzimmer Deckenspot
- **Steckdosen:** In allen Zimmern mindestens 4 Steckdosen, 1 Schalter sowie ein Thermostat.
- **Schalter:** In allen Zimmern ist mindestens 1 Licht Schalter und ein Jalousien-Schalter. (Außer Nassräume).
- **Multimedia:** Alle Wohnungen sind mit Internet- und TV-Anschlüssen (Breitbandkabel oder Glasfaser) ausgestattet.

*Alle Steckdosen und Schalter des Herstellers Gira in Schwarz Matt / Weiß Matt*

#### 6. Zusätzliche Ausstattung:

- **Barrierefreiheit:** Die Erdgeschosswohnung ist barrierefrei zugänglich
- **Sicherheitsausstattung:** Sicherheitsverglasung bei Fenstern und Balkontüren im Erdgeschoss
- **Aufzug:** Kein Aufzug im Gebäude
- **Abstellräume:** Kellerabteile oder zusätzliche Abstellräume pro Wohneinheit
- **Waschraum:** Der an den Technikraum angeschlossene Waschraum bietet Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung.

#### 7. Sonderausstattungen (Optional):

- Individuelle Auswahl der Bodenbeläge (Vinyl, Parkett, Fliesen)
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung (optional)
- Zusätzliche Stellplätze oder Garagenstellplätze
- Erweiterter Smart-Home-Einsatz (Lichtsteuerung, Heizung Loxone)



**Adresse:**  
Hintere Schmiedgasse 29,  
73525 Schwäbisch Gmünd

**Telefon:**  
07171 9594940



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 15.10.2035

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Weissensteinerstraße 56 73525 Schwäbisch Gmünd		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1953		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	503,5 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Umweltwärme	Verwendung:	Heizung und Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 beigelegt (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)

TK Baupartner GmbH

Marktplatz 12  
73525 Schwäbisch Gmünd

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 16.10.2025

<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> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

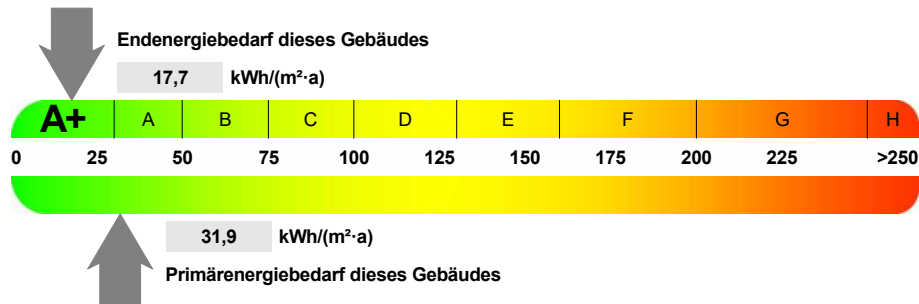
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 112,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,29 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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]

17,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

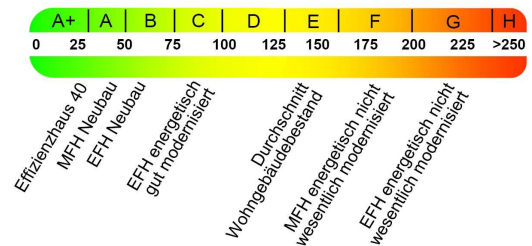
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflehterfüll- lung:
	%	%
	%	%
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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



## 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 (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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

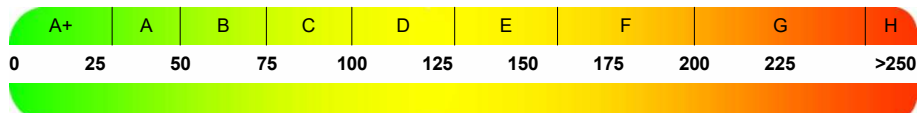
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch

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



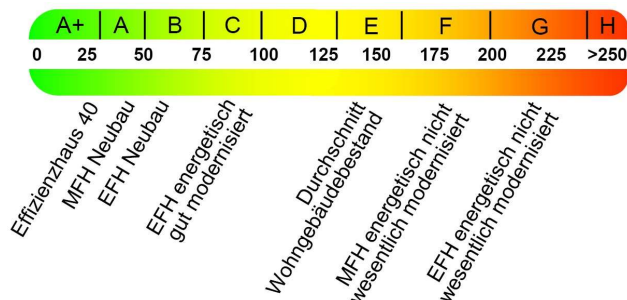
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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 ( $A_{Nz}$ ) 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> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

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 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:

TK Baupartner GmbH  
Marktplatz 12, 73525 Schwäbisch Gmünd

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## 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 – 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 prozentuale 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 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