

Exposé

Dachgeschosswohnung in Walldorf

Schöne Eigentumswohnung im Dachgeschoss zu verkaufen!



Objekt-Nr. OM-393169

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **245.000 €**

Finkenweg 11
69190 Walldorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,52 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	23,13 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit 83,52 qm Wohnfläche (bitte beachten: Die Wohnfläche beträgt 57,64 qm unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abzüge aufgrund Dachschrägen) inkl. einem Kellerraum, einer Garage und einem PKW-Stellplatz.

Die Wohnung hat 4 Zimmer, Küche und Bad sowie einen Kellerraum. Ein Abstellraum für Fahrräder und ein weiterer Abstellraum für Kinderwagen sind im Kellergeschoss vorhanden.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem 1969 erbauten Haus, welches zwischenzeitlich umfangreich renoviert und saniert wurde. Das Haus befindet sich in einem guten energetischen Zustand.

Folgende Arbeiten wurden am Haus durchgeführt:

- 2003 Fenster und Haustüre wurden erneuert
- 2004 wurde das EG kernsaniert
- 2009 wurde das DG kernsaniert, ebenso die Dachfenster erneuert und das Dach neu eingedeckt
- 2009 Außenfassade erneuert und neue Dämmung (14 cm) angebracht
- 2014 wurden die Garagentore erneuert
- 2015 wurde OG kernsaniert
- 2018 wurden die Garagen neu verputzt
- 2022 wurde der Keller außen neu isoliert. Das Haus wurde freigelegt, Teer neu gestrichen und mit Noppenfolie versehen
- 2023 wurde der Kellerflur neu gestrichen, Treppenhaus ausgebessert und gestrichen
- Wasserleitungen und Stromleitungen wurden komplett ausgetauscht.

Das Haus wird per Zentralheizung (Gas) beheizt. Ein Energieausweis liegt vor.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Weiterhin gibt es einen allgemeinen Gartenbereich (kein Sondernutzungsrecht), welcher auf verschiedene Arten genutzt werden kann.

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage vorhanden, welche aber nicht zur Wohnung im Dachgeschoss gehört und somit auch NICHT mitverkauft wird.

Weitere Informationen zu der Wohnung (u.a. Wohnfläche, Grundriss, Schnittzeichnungen, Energieausweis, Lageplan) sind aus den beigefügten Unterlagen ersichtlich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Hinweis:

Die Eigentumswohnung im Dachgeschoss ist aktuell an einen langjährigen Mieter vermietet. Bei Eigenbedarf ist die entsprechende Kündigungsfrist zu beachten.

Lage

Die Immobilie liegt in bevorzugter, ruhiger Wohnlage in Walldorf.

In der näheren Umgebung finden Sie Restaurants, Cafés, Ärzte, Supermärkte sowie Kindergärten und Schulen.

Die Stadt Walldorf bietet vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Das Schwimmbad und der Badensee Walldorf befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Entspannen ein.

Diese Angebote werden ergänzt durch das kulturell, kulinarisch und wirtschaftlich reichhaltige Umfeld der Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Mannheim.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe. Der Bahnhof Wiesloch-Walldorf sowie die Autobahnen A5 und A6 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Insgesamt besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht -Rückseite-

Exposé - Galerie



Garagen



Straßenblick -rechtsseitig-

Exposé - Galerie



Straßenblick -linksseitig-



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer-Kinderzimmer

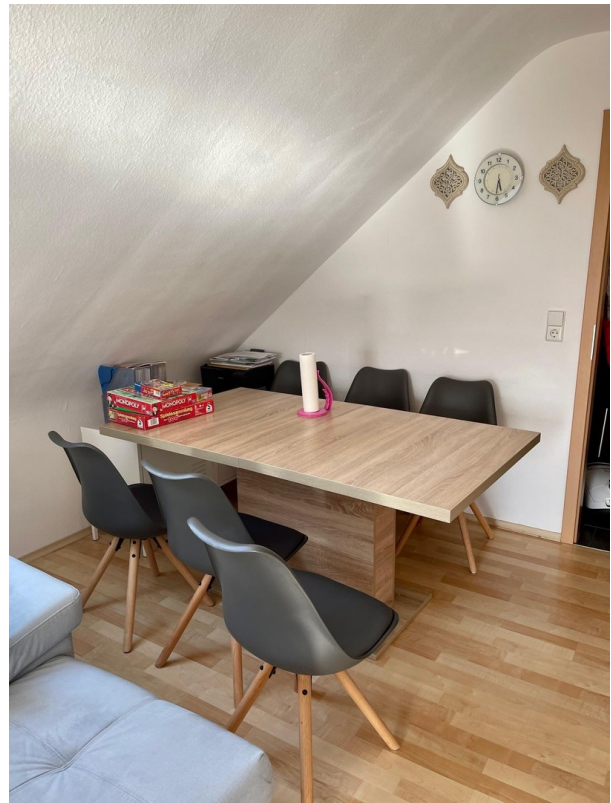
Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Kinderzimmer



Wohnzimmer-Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Aussenansicht -Vorderseite-



Aussenansicht -Rückseite-

Exposé - Grundrisse



Bahnhofstraße 62, 69151 Neckargemünd

Mehrfamilienwohnhaus

Finkenweg 11, 64546 Walldorf

24.10.2024

Wohnflächenberechnung

Die ausgewiesenen Bruttowohnflächen wurden den Zeichnungen der Planung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mittels CAD ermittelt und mit Abzügen gemäß der Wohnflächenberechnungsverordnung die Nettowohnfläche ermittelt.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	22,98	m²
Schlafzimmer	15,75	m²
Kind 1	14,42	m²
Kind 2	13,72	m²
Essen	6,65	m²
Küche	7,36	m²
Flur	7,44	m²
Bad	4,32	m²
WC	1,20	m²
Abstellraum	1,26	m²
Freisitz	7,83	m²
./. Anteil nicht überdacht - 75%	-1,85	m²
./. Anteil überdacht - 50%	-0,98	m²
	<u>5,00</u>	5,00 m²

Zwischensumme EG in m²:	100,10	m²
./. 3% Putz	-3,00	m²
Summe Wohnfläche EG in m²:	<u>97,10</u>	m²

Obergeschoss

Wohnzimmer	22,98	m²
Schlafzimmer	15,75	m²
Kind 1	14,42	m²
Kind 2	13,72	m²
Essen	6,69	m²
Küche	7,36	m²
Flur	6,50	m²
Bad	8,13	m²
Balkon	5,76	m²
./. Anteil überdacht - 50%	-2,88	m²
	<u>2,88</u>	2,88 m²

Zwischensumme OG in m²:	98,43	m²
./. 3% Putz	-2,95	m²
Summe Wohnfläche OG in m²:	<u>95,48</u>	m²

Exposé - Grundrisse

Seite 2

Dachgeschoss

Wohnzimmer	20,88	m²		
./. Fläche unter 2,0 m Höhe *-50%	-4,57	m²		
./. Fläche unter 1,0 m Höhe *-100%	-1,63	m²		14,68 m²
Schlafzimmer	12,33	m²		
./. Fläche unter 2,0 m Höhe *-50%	-2,71	m²		
./. Fläche unter 1,0 m Höhe *-100%	-0,97	m²		8,66 m²
Kind 1	12,42	m²		
./. Fläche unter 2,0 m Höhe *-50%	-2,75	m²		
./. Fläche unter 1,0 m Höhe *-100%	-0,98	m²		8,69 m²
Kind 2	12,63	m²		
./. Fläche unter 2,0 m Höhe *-50%	-2,77	m²		
./. Fläche unter 1,0 m Höhe *-100%	-0,95	m²		8,91 m²
Küche	11,58	m²		
./. Fläche unter 2,0 m Höhe *-50%	-2,46	m²		
./. Fläche unter 1,0 m Höhe *-100%	-0,88	m²		8,25 m²
Flur	6,55	m²		6,55 m²
Bad	3,74	m²		
./. Fläche unter 2,0 m Höhe *-50%	-1,28	m²		
./. Fläche unter 1,0 m Höhe *-100%	-0,46	m²		2,00 m²
WC	1,91	m²		
./. Fläche unter 2,0 m Höhe *-50%	-0,71	m²		
./. Fläche unter 1,0 m Höhe *-100%	-0,25	m²		0,95 m²
Balkon				
Balkon überdacht über 2,0m Höhe	1,3	0,90	0,5	0,585 m²
Balkon überdacht unter 2,0m Höhe	1,4	0,90	0,3	0,315 m²
Balkon nicht überdacht	3,84	0,6	0,3	0,576 m²

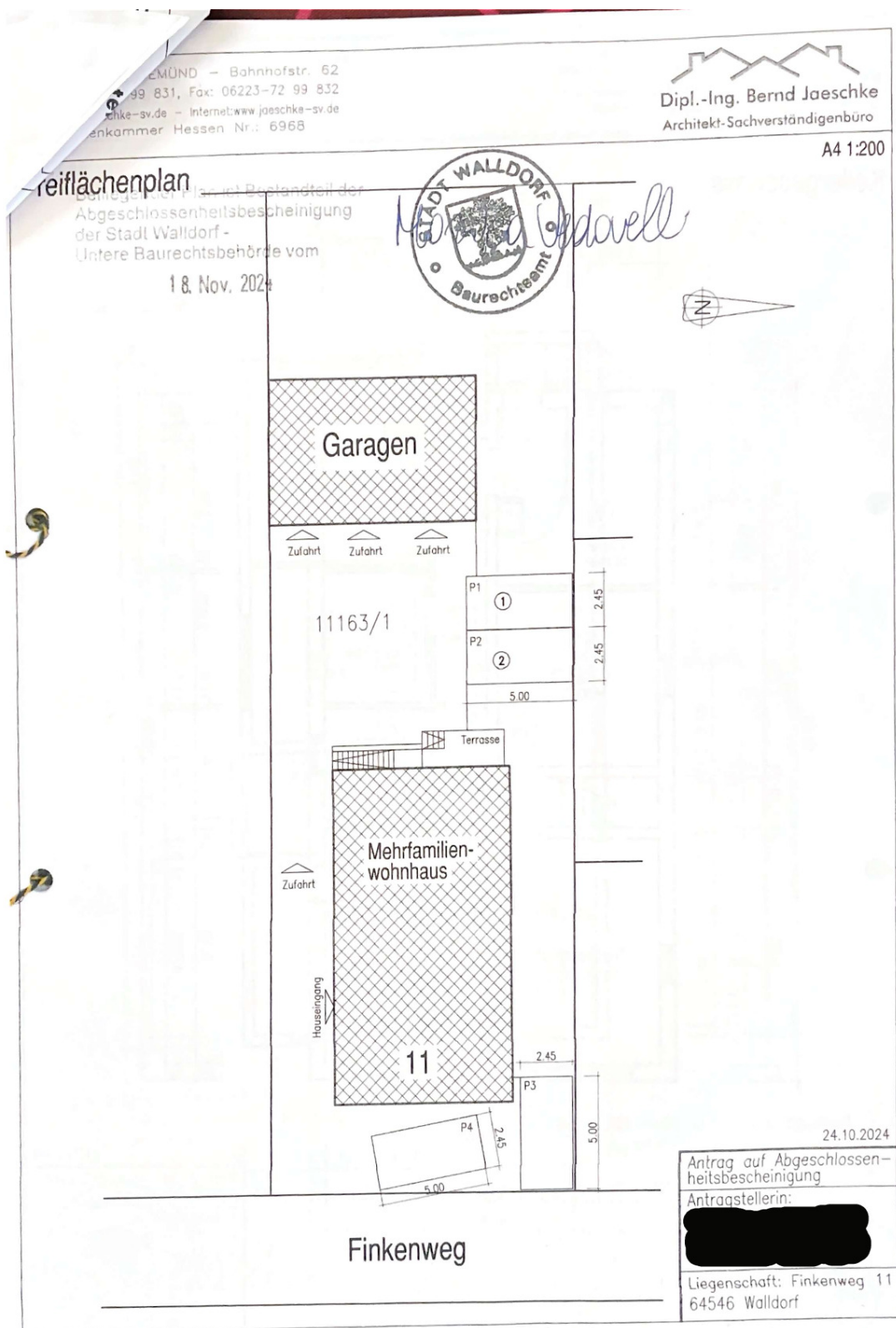
Zwischensumme DG in m²: 59,43 m²
 ./. 3% Putz -1,78 m²
 Summe Wohnfläche DG in m²: 57,64 m²

Summe Wohnfläche netto EG: 97,10 m²
 Summe Wohnfläche netto OG: 95,48 m²
 Summe Wohnfläche netto DG: 57,64 m²
 Summe Wohnfläche gesamt: 250,22 m²

Neckargemünd, den 24.10.2024



Exposé - Grundrisse

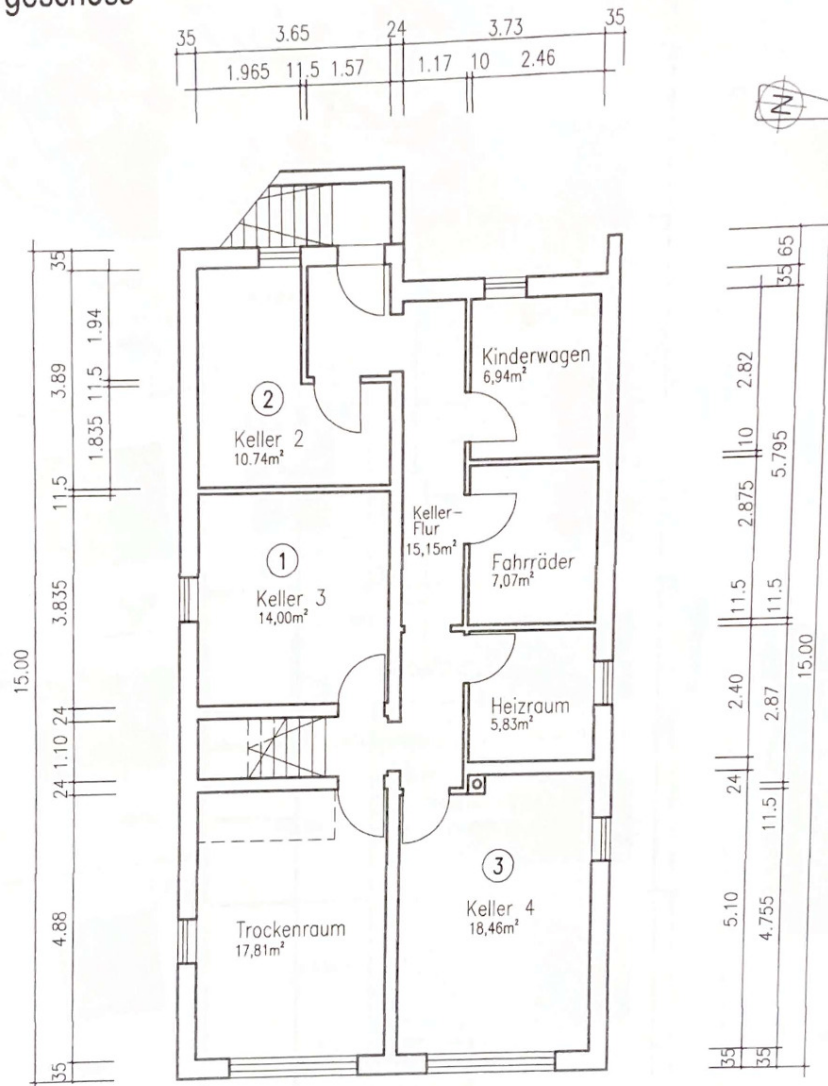


Exposé - Grundrisse

69151 NECKARGEMÜND – Bahnhofstr. 62
Tel.: 06223-72 99 831, Fax: 06223-72 99 832
Mail: info@joeschke-sv.de – Internet: www.joeschke-sv.de
Architektenkammer Hessen Nr.: 6968

Dipl.-Ing. Be.
Architekt-Sachverständiger

Kellergeschoss



Beiliegender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
Untere Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024

8.32

24.10.2024

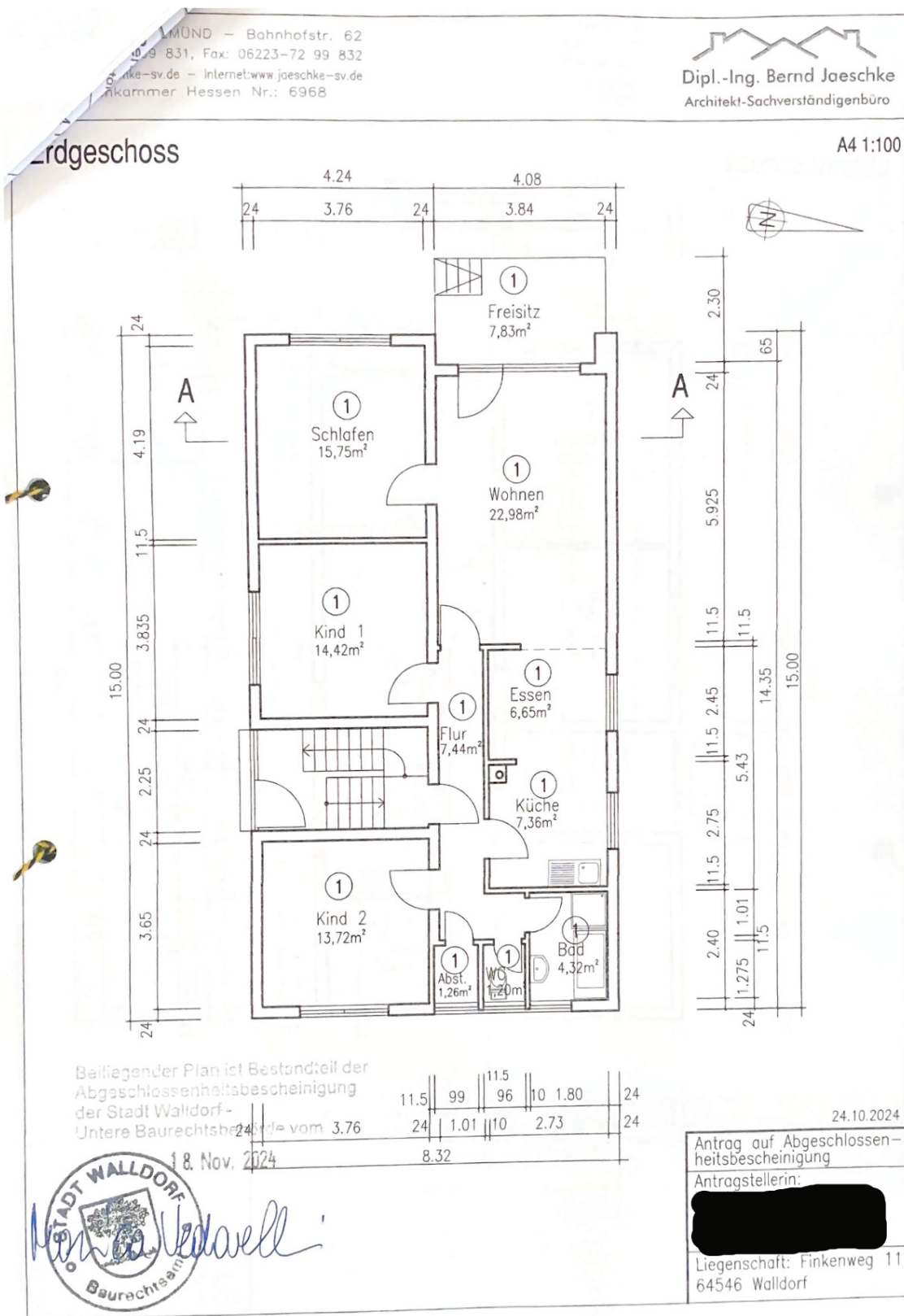
Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf



Exposé - Grundrisse

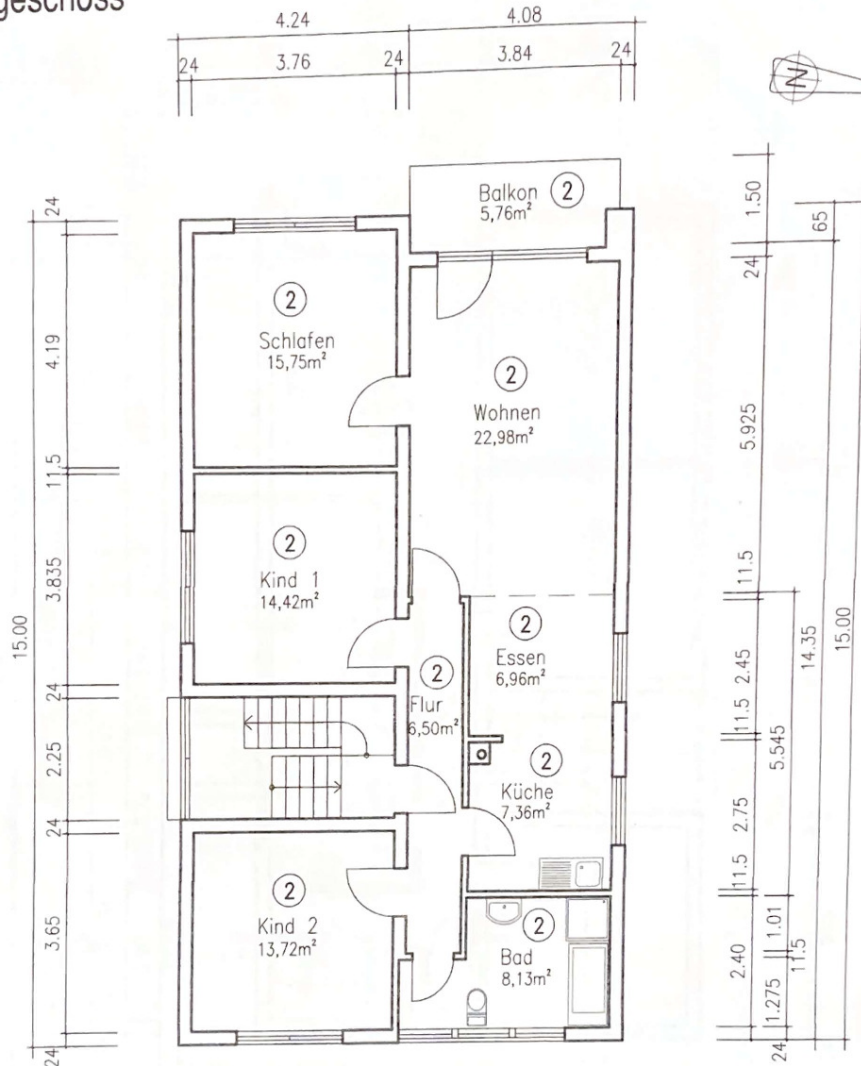


Exposé - Grundrisse

69151 NECKARGEMÜND – Bahnhofstr. 62
Tel.: 06223-72 99 831, Fax: 06223-72 99 832
Mail: info@jaeschke-sv.de – Internet: www.jaeschke-sv.de
Architektenkammer Hessen Nr.: 6968

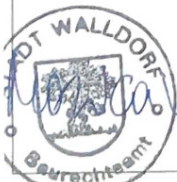
Dipl.-Ing. B.
Architekt-Sachverständiger

Obergeschoss



Beiliegender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf - 24 | 3.76 | 24 | 1.01 | 10 | 2.73 | 24
Untere Baurechtsbehörde vom 8.32

18. Nov. 2024



Handwritten signature: H. K. Walldorf

24.10.2024

Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

Antragstellerin:

[Redacted Name]

Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

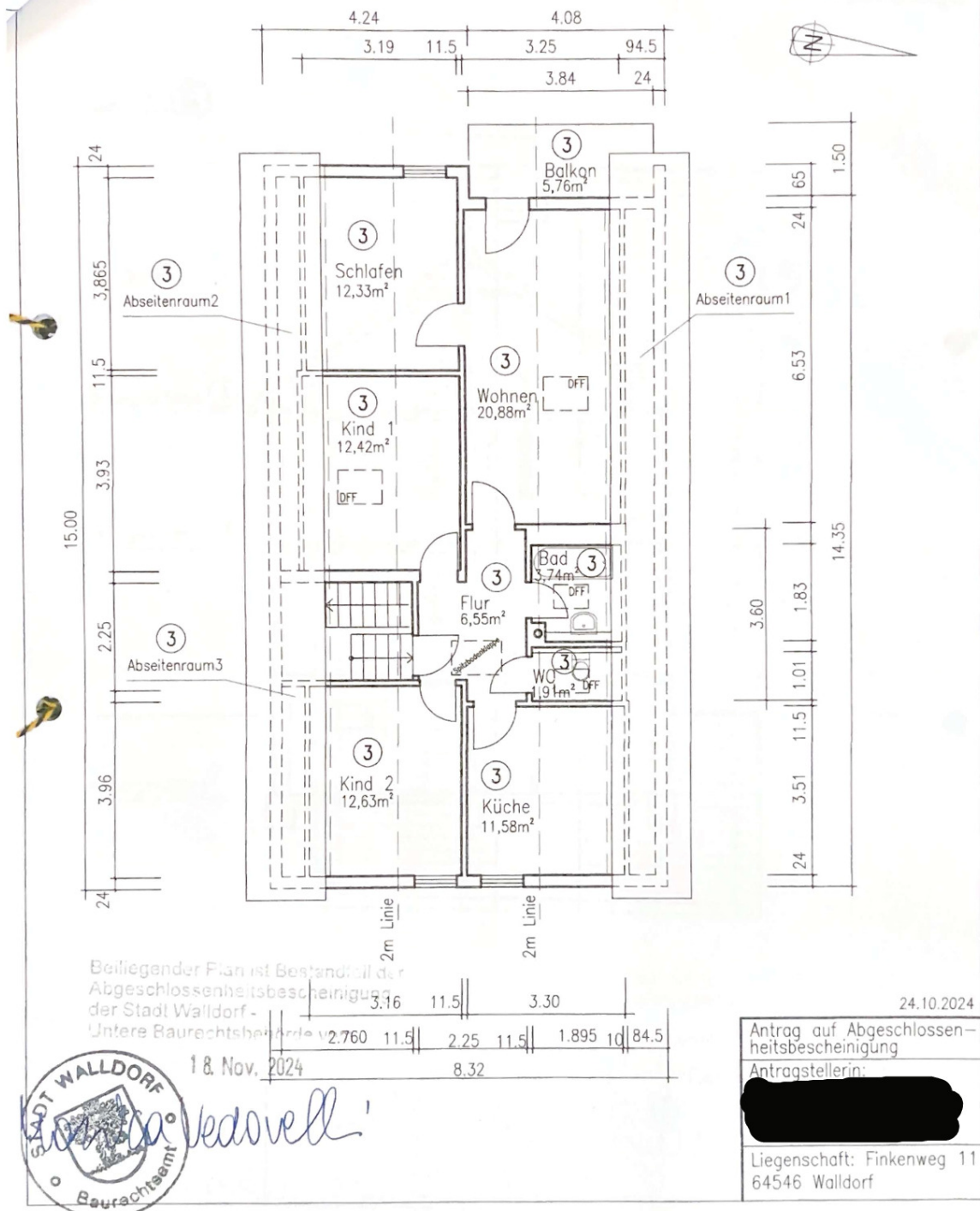
Exposé - Grundrisse

MUND - Bahnhofstr. 62
831, Fax: 06223-72 99 832
e-sv.de - Internet: www.joeschke-sv.de
Baukammer Hessen Nr.: 6968

Dipl.-Ing. Bernd Jaeschke
Architekt-Sachverständigenbüro

achgeschoss

A4 1:100

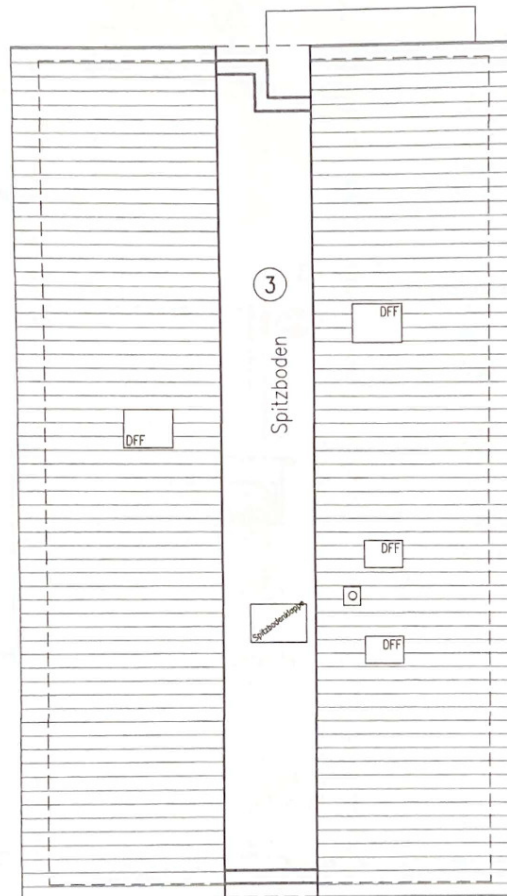


Exposé - Grundrisse

69151 NECKARGEMÜND – Bahnhofstr. 62
Tel.: 06223-72 99 831, Fax: 06223-72 99 832
Mail: info@jaeschke-sv.de – Internet: www.jaeschke-sv.de
Architektenkammer Hessen Nr.: 6968

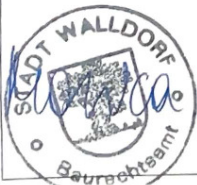
Dipl.-Ing. B.
Architekt-Sachver.

Spitzboden



Beiliegender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
interne Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024



Vedovell

24.10.2024

Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

Exposé - Grundrisse

MUND - Bahnhofstr. 62
831, Fax: 06223-72 99 832
e-sv.de - Internet: www.jaeschke-sv.de
Kammer Hessen Nr.: 6968


Dipl.-Ing. Bernd Jaeschke
Architekt-Sachverständigenbüro

Lebäude schnitt A-A

A4 1:100

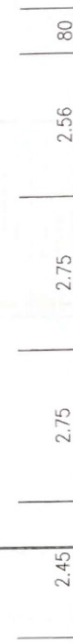
Spitzboden ③

Dachgeschoss ③

Obergeschoss ②

Erdgeschoss ①

Kellergeschoss



Beifolgender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
unser Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024

24.10.2024



Handwritten signature

Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

[Redacted name]

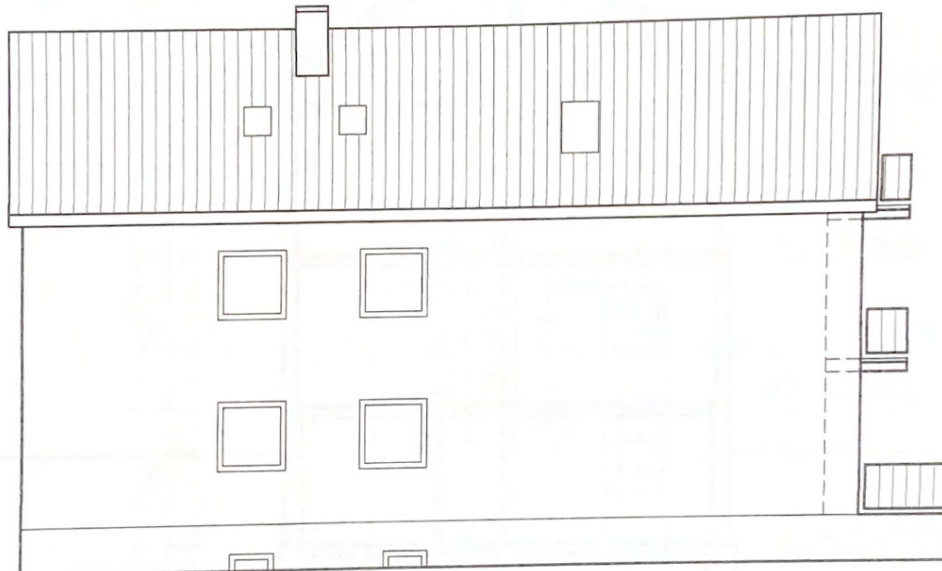
Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

Exposé - Grundrisse

69151 NECKARGEMÜND – Bahnhofstr. 62
Tel.: 06223-72 99 831, Fax: 06223-72 99 832
Mail: info@jaeschke-sv.de – Internet: www.jaeschke-sv.de
Architektenkammer Hessen Nr.: 6968

Dipl.-Ing. Be
Architekt-Sachverständiger

Ansicht von Norden



Beiliegender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
Untere Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024

24.10.2024



Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

Exposé - Grundrisse

WALLDORF - Bahnhofstr. 62
831, Fax: 06223-72 99 832
e-sv.de - Internet: www.joeschke-sv.de
GKammer Hessen Nr.: 6968


Dipl.-Ing. Bernd Jaeschke
Architekt-Sachverständigenbüro

A4 1:100

Sicht von Osten



Bezeichnung: Grundstück Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
Untere Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024

24.10.2024



Handwritten signature: Bernd Jaeschke

Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

[Redacted name]

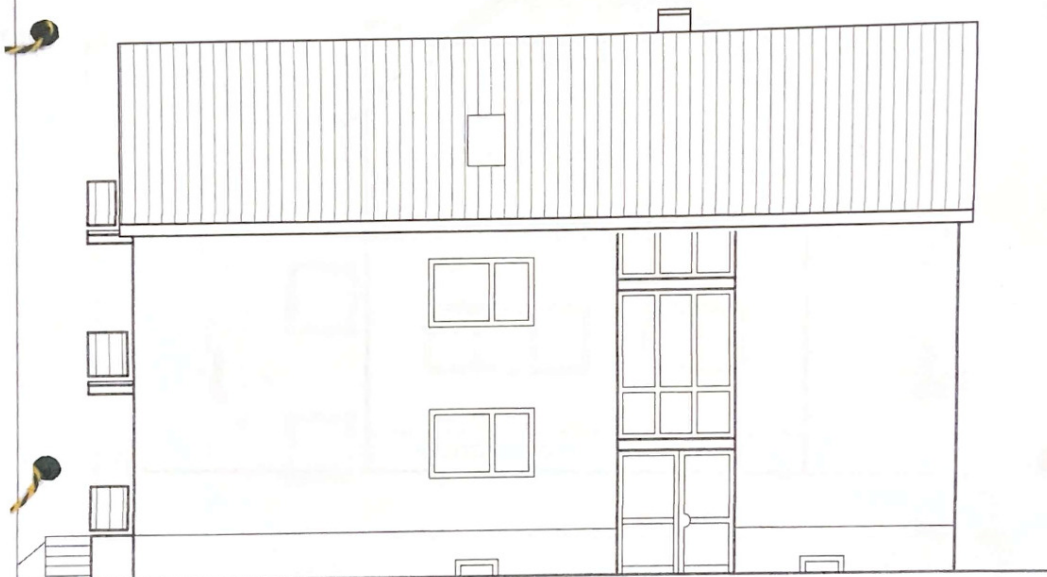
Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

Exposé - Grundrisse

69151 NECKARGEMÜND – Bahnhofstr. 62
Tel.: 06223-72 99 831, Fax: 06223-72 99 832
Mail: info@jaeschke-sv.de – Internet: www.jaeschke-sv.de
Architektenkammer Hessen Nr.: 6968

Dipl.-Ing. b.
Architekt-Sachver.

Ansicht von Süden



Beigefogender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
Untere Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024



24.10.2024

Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

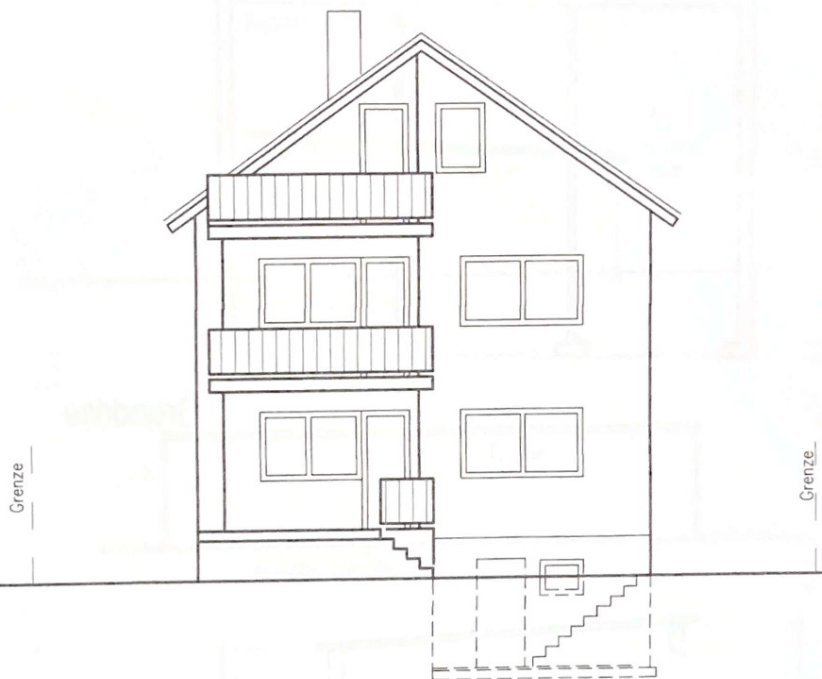
Exposé - Grundrisse

UND - Bahnhofstr. 62
831, Fax: 06223-72 99 832
-sv.de - Internet: www.jaeschke-sv.de
Kammer Hessen Nr.: 6968


Dipl.-Ing. Bernd Jaeschke
Architekt-Sachverständigenbüro

Ansicht von Westen

A4 1:100



Beiliegende Zeichnung Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
Untere Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024

24.10.2024



Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

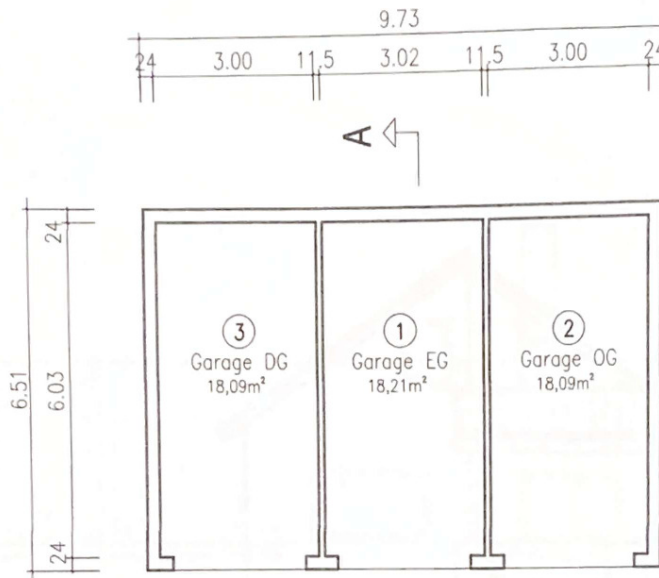
Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

Exposé - Grundrisse

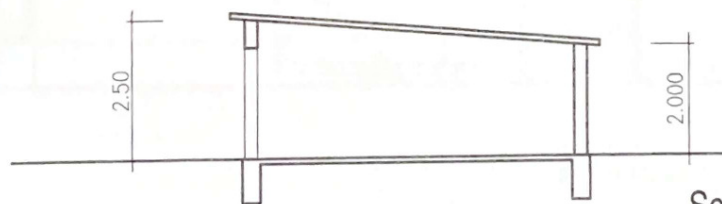
69151 NECKARGEMÜND – Bahnhofstr. 62
Tel.: 06223-72 99 831, Fax: 06223-72 99 832
Mail: info@joeschke-sv.de – Internet: www.joeschke-sv.de
Architektenkammer Hessen Nr.: 6968

Dipl.-Ing. B.
Architekt-Sachverständ.

Garage



Grundriss



Schnitt

Beiliegender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
Untere Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024



24.10.2024

Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung
Antragstellerin:
[Redacted Name]
Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

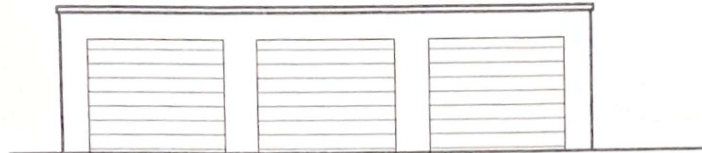
Exposé - Grundrisse

UND - Bahnhofstr. 62
831, Fax: 06223-72 99 832
-sv.de - Internet: www.jaeschke-sv.de
Sommer Hessen Nr.: 6968

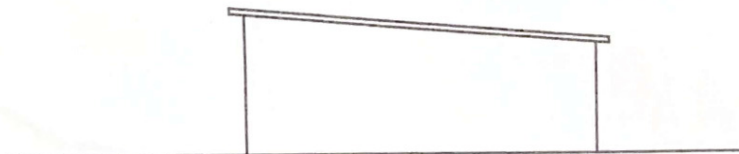

Dipl.-Ing. Bernd Jaeschke
Architekt-Sachverständigenbüro

nsichten Garage

A4 1:100



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

Beiliegender Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -
Untere Baurechtsbehörde vom

18. Nov. 2024



24.10.2024

Antrag auf Abgeschlossen-
heitsbescheinigung

Antragstellerin:

Liegenschaft: Finkenweg 11
64546 Walldorf

Exposé - Anhänge

1. Auszug Liegenschaftskataster
2. Energieausweis

Flurstück: 11163/1
Flur: 11163
Gemarkung: Walldorf

Der folgende Plan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt Walldorf -

Untere Baurechtsbehörde vom

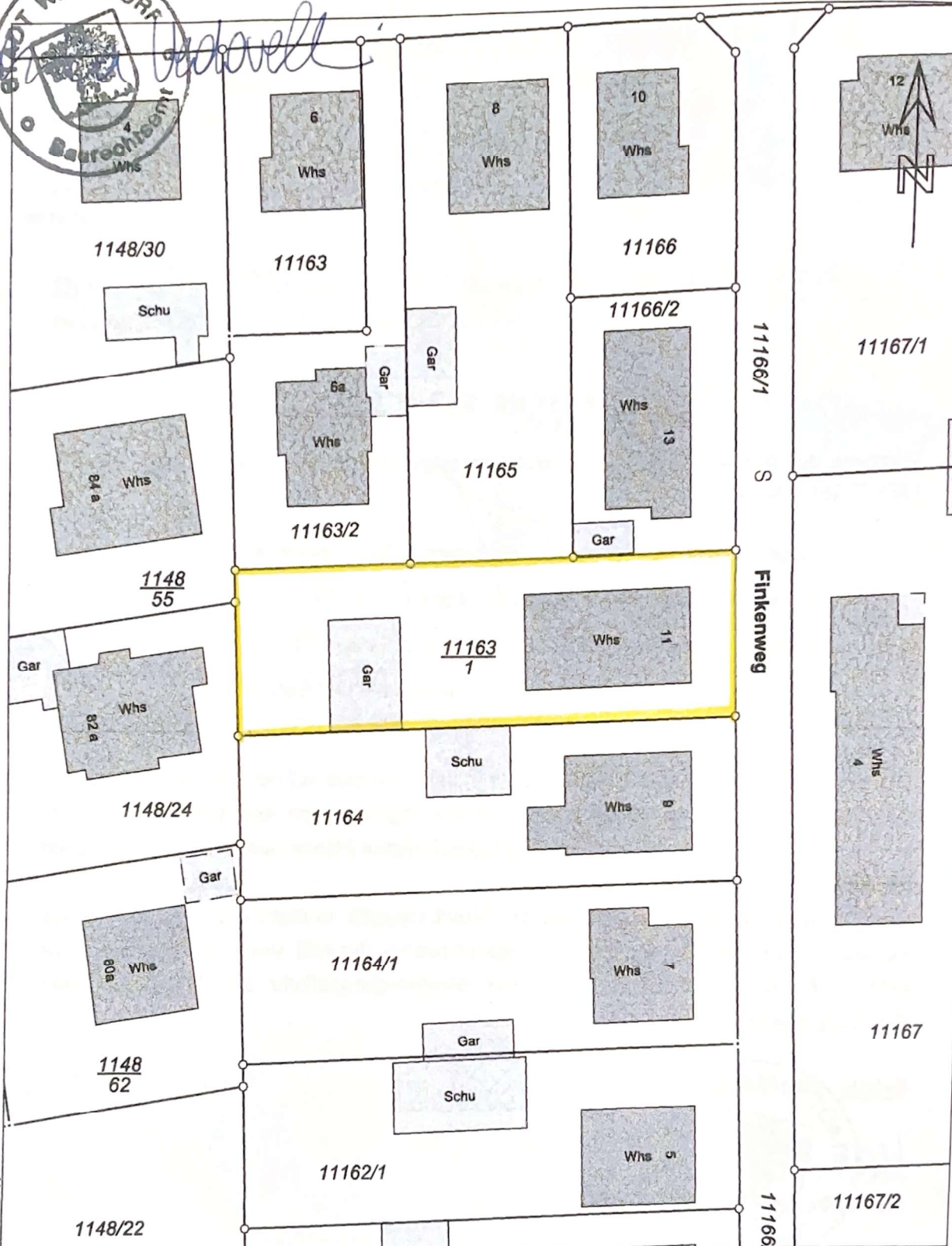
18. Nov. 2024

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

Walldorf
Rhein-Neckar-Kreis
Karlsruhe

5462133.58

32474019.30



5462028.08

Maßstab 1:500



Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-
vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509)
in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden,
zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn
die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 31.10.2035

Registriernummer: BW-2025-006040226

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Finkenweg 11 69190 Walldorf		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2002		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (An)	324 m ²	☒ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien ³	Art: Fotovoltaik-Anlage	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Susanne Huxel
freie Architektin + Energieberaterin
Zum Steinbock 46
74889 Sinsheim

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 31.10.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-006040226

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser
☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 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:

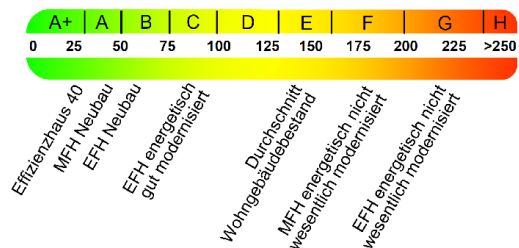
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung: ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen: ⁷
			
			
			
Summe: ⁸			

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: ¹⁰
	
	
	
Summe: ⁸	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

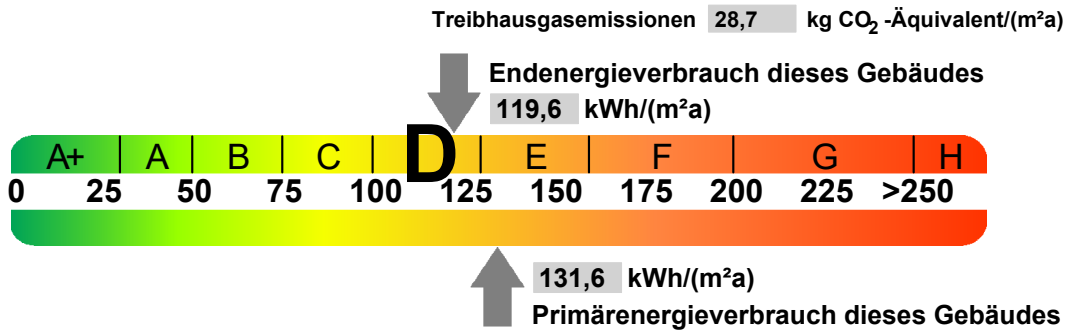
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-006040226

3

Energieverbrauch



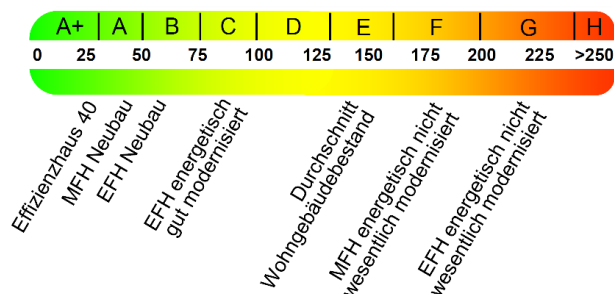
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 119,6 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.02.2022	31.01.2025	Erdgas H	1,10	100.992	58.585	42.407	1,36

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-006040226

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 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

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

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises