

# Exposé

## Maisonette in Rheinfelden (Baden)

**4,5-Zimmer-Maisonette Wohnung mit Kamin,  
Klimaanlage, Galerie & 2 Tiefgaragenstellplätzen**



Objekt-Nr. OM-405540

### Maisonette

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Müller

79618 Rheinfelden (Baden)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	396 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, die beeindruckende Deckenhöhe, eine hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras für hohen Wohnkomfort.

### Highlights:

- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit über 4 Meter Deckenhöhe
- Kamin mit hochwertiger Stucco-Spachteltechnik
- Leistungsstarke Klimaanlage (Baujahr 2024)
- Galerie – ideal nutzbar als Büro oder Hobbybereich
- Wendeltreppe als architektonisches Highlight
- Gäste-WC von Villeroy & Boch mit Waschmaschinenanschluss
- Modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung (Badsanierung 2018)
- Hochwertige Einbauküche (von 2018)
- Eigene Gas-Etagenheizung
- Teilweise automatisierte Rollläden
- Maßgefertigte Innen-Jalousien an allen Dachfenstern
- Zwei Abstellkammern innerhalb der Wohnung
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit eigenem abschließbaren Stromanschluss
- Doppel-Kellerabteil

Nach dem Betreten der Wohnung öffnet sich ein einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank. Gleich links liegt ein Zimmer, das sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Der Flur führt weiter zu einem zweiten Zimmer auf der rechten Seite sowie zu einem Gäste-WC auf der linken Seite. Im Anschluss befindet sich das modern ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und einer komfortablen Eckbadewanne.

Der Weg führt weiter in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit über 4 Meter hohen Decken, Kamin und Klimaanlage. Hier befinden sich auch der Essplatz, die offene und dennoch optisch abgetrennte Küche sowie die elegante Wendeltreppe, die auf die obere Ebene führt. Im Dachgeschoss verlaufen auf beiden Seiten der Galerie zwei mit Licht ausgestattete Stauraumflächen unter der Schräge. Geradeaus gelangt man durch eine große Glastür in einen hellen Raum, der sich ideal als Büro oder Hobbybereich eignet. Dort befindet sich auch ein separater Technikraum mit der eigenen Etagenheizung.

Das großzügige Kellerabteil bietet Platz für mehrere Fahrräder und Elektroroller und schafft dennoch ausreichend Stauraum. Zusätzlich stehen im Haus ein Fahrradraum sowie ein separater Waschmaschinenraum zur Verfügung. Alternativ kann die Waschmaschine auch in der Wohnung angeschlossen werden. Zwischen den beiden Tiefgaragenstellplätzen befindet sich ein eigener abschließbarer Stromanschluss, ideal beispielsweise für die Autoreinigung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## **Lage**

Die Anbindung könnte kaum besser sein: Die Autobahnauffahrt liegt weniger als eine Minute entfernt und ermöglicht schnelle Wege in alle umliegenden Städte. Ebenso befindet sich die nächste Bushaltestelle in unter einer Gehminute Entfernung und bietet eine zuverlässige Verbindung in das Stadtzentrum und die umliegenden Ortsteile.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt der beliebte „Anett's Bureladen“, perfekt für frische Backwaren und kleine Einkäufe. Direkt gegenüber der Wohnung erstreckt sich zudem eine große Grünfläche, ideal für kurze Spaziergänge. Hinter dem Haus beginnt ein direkter Zugang zu weitläufigen Wegen in die Natur, ideal zum Joggen, Spazierengehen oder für den Hund.

Kaufland sowie mehrere Schulen befinden sich in einem Umkreis von weniger als 5 Kilometern und sind bequem mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

## **Infrastruktur:**

Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer von oben



Wohnzimmer von oben

# Exposé - Galerie

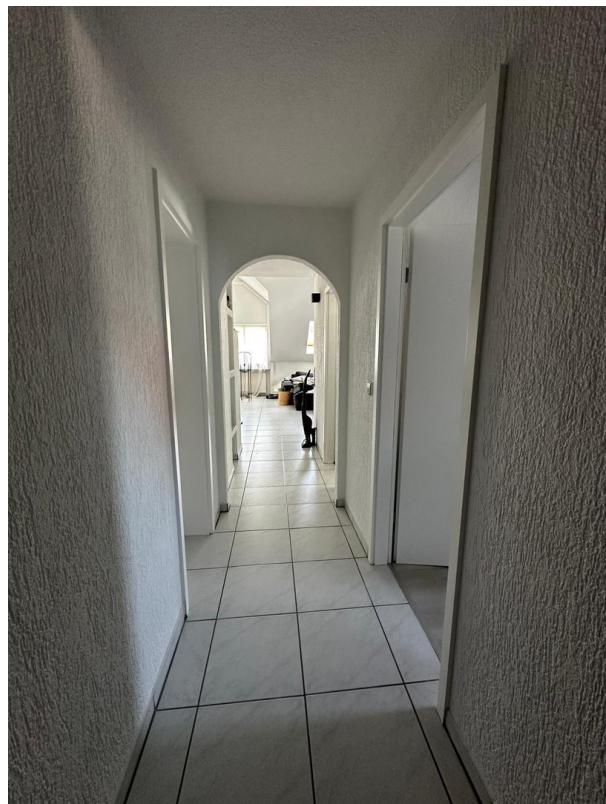


Balkon



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

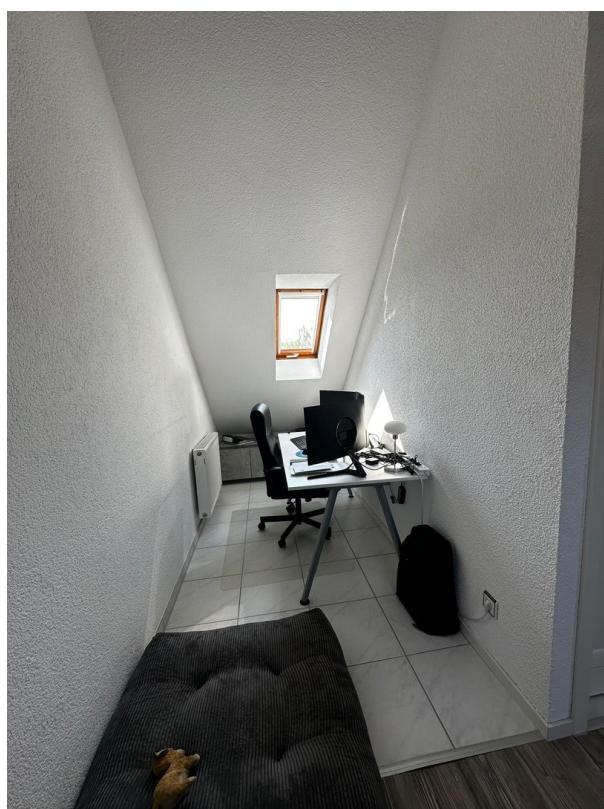


Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Büro

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

**ista**

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

BW-2018-001747796

Registriernummer <sup>2)</sup>

1279125

ista Energieausweis-Nummer

12.03.2028

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Wiesentalstr. 11 A ; 79618 Rheinfelden

Adresse

Gebäudeteil

1998

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1998

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

11

Anzahl Wohnungen

907,44 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

12.03.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2018-001747796

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3)</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_T'$

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·a)  Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

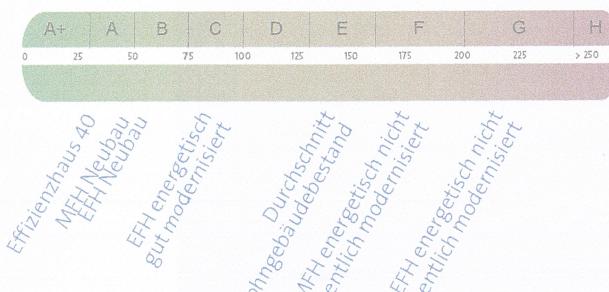
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>**

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle  $H_T'$ :  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001747796

Registriernummer<sup>2)</sup>



## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
108 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
118 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

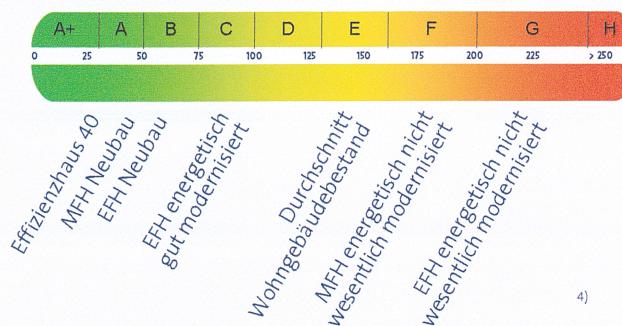
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**108 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	293.177	81.025	212.152	1,16

## Vergleichswerte Endenergie



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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

#### 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Empfehlungen des Ausstellers



## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

## Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

# Energieausweis für Wohngebäude

**ista**

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleches 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 insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedebe 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