

Exposé

Einfamilienhaus in Walzbachtal

**Charmant und mit Stil Haus mit ELW und Garten von
1800**



Objekt-Nr. OM-411548

Einfamilienhaus

Verkauf: **700.000 €**

75045 Walzbachtal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	989,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	263,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	192,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Stell dir vor, du kommst nach Hause – und hinter der Straße öffnet sich plötzlich eine kleine, geschützte Welt aus Naturstein, Holz und Grün: ein Haus mit Geschichte, Weite und diesem seltenen Gefühl von „angekommen“. Genau das bietet dieses sanierte, freistehende Wohnhaus (Baujahr ca. 1800) – privat von privat, ohne Maklerprovision, mit direkter Kommunikation zu den Eigentümern.

Fakten auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 263 m²

Grundstück: ca. 989 m², Südwest-Ausrichtung

Zimmer: 8, Schlafzimmer: 3, Bäder: 3

Haustyp: freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Etagen: 3

Kein Denkmalschutz

Highlights: großes Wohnatelier/Wohnzimmer ca. 12 × 5 m mit ca. 4,5 m Deckenhöhe, Natursteinwände & sichtbares Gebälk, großer Garten mit Obstbäumen, Terrasse, Garage + 2 Stellplätze

Photovoltaik: 9,88 kWp, garantierte Einspeisevergütung bis 2036 (0,123€ je kWh eingespeist)

Heizung: Niedertemperatur-Ölzentralheizung (Baujahr 2004) + 2 moderne Holzöfen als Zusatzwärme

Und dann ist da dieser Moment im großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich: Raumhöhe, Blick ins Grüne, Ruhe – ein Zuhause, das man nicht nur besichtigt, sondern spürt.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Dieses Haus erzählt Geschichte – aber es lebt im Heute: Natursteinmauerwerk, sichtbares Gebälk und zugleich eine Ausstattung, die Alltag komfortabel macht. Besonders eindrucksvoll ist das große Wohnatelier/Wohnzimmer (ca. 12 × 5 m, ca. 4,5 m Höhe) – ein Raum für Licht, Kreativität, Feste und dieses besondere „Wow“, das man kaum nachbauen kann.

Ausstattung & Aufteilung:

Hauptwohnung: ca. 187 m², 6 Zimmer

Einliegerwohnung: ca. 55 m², 2 Zimmer (ideal für Mehrgeneration, Homeoffice, Pflege oder Gäste)

Zusätzlich: Kellerräume und Speicher/Dachgeschoss (mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss)

Dachetage kann als Gäste-/Arbeitsbereich mit eigenem Bad genutzt werden

Eichenparkett in Wohn- und Schlafbereichen

3 modernisierte Bäder (Sanierungen 2012 und 2018)

Heizung: Vitola-200 Niedertemperatur-Ölzentralheizung (BJ 2004); regelmäßig gewartet und nach aktuellem Kenntnisstand voll funktionsfähig

2 moderne Holzöfen für gemütliche Zusatzwärme

Dämmung: obere Geschossdecke/Dach bereits mit Mineralwolle gedämmt

PV-Anlage: 9,88 kWp, Einspeisevergütung bis 2036

Terrasse mit 2 Pavillons (Sonnen-/Regenschutz flexibel)

Internet aktuell: Vodafone Kabel 250 Mbit/s; Telekom DSL 6 Mbit/s (laut euch). Glasfaser: Ausbau durch „Deutsche Glasfaser“ nach 2026 geplant (Planung/Zeithorizont kann sich ändern).

Energiehinweis:

Energieeffizienzklasse Jährlicher Endenergiebedarf (kWh/m²a) Typische Beispiele

...

D 100 – 130 Sehr gut sanierte Altbauten

E 130 – 160 Altbauten, erhöhter Verbrauch

F 160 – 200 Altbauten mit älteren Systemen

G 200 – 250 Altbauten mit hohem Verbrauch

Ausgefertigter Energiebedarfsausweis: 224,64 kWh/(m²·a) = Klasse G

Tatsächlicher Verbrauch: Ø 111–113 kWh/(m²·a) (Durchschnitt letzte 3 Jahre; abhängig von Nutzerverhalten, u. a. Holzofen-Nutzung). Maßgeblich sind die Angaben im Energieausweis.

Am Ende bleibt vor allem ein Gefühl: Platz zum Leben, Platz zum Atmen – und ein Zuhause mit Charakter, das man nicht jeden Tag findet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis

Privatverkauf ohne Maklerprovision. Alle Angaben in dieser Anzeige beruhen auf Angaben/Unterlagen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Lage

Lagebeschreibung

Wer sich nach einem Alltag sehnt, der gleichzeitig ruhig und praktisch ist, wird diese Lage lieben: Im alten Ortskern von Wössingen (Gemeinde Walzbachtal) wohnt man eingebettet in ein familienfreundliches Umfeld – und hat trotzdem kurze Wege zu allem, was das Leben angenehm macht. Und als Besonderheit: Der außergewöhnlich große Garten mit Obstbaumwiese mitten im Ortskern fühlt sich an wie ein privates Stück Land.

Infrastruktur & Anbindung:

S-Bahn „Wössingen Ost“ ca. 10 Min. fußläufig – direkte Verbindung Richtung Karlsruhe (u. a. S4 / RE45)

Autobahnen A5, A6, A8 in wenigen Minuten erreichbar

Im Ort bzw. fußläufig: Grundschule, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten

In näherer Umgebung u. a.: 2 Bäckereien, 2 Restaurants, Café, Arzt, Rathaus, außerdem Grün-/Parkanlagen, Postannahmestellen, Fitnessstudio, Bibliothek, Physiotherapeut

Natur direkt vor der Tür: Felder, Wiesen, Wälder – sowie Golf im Golfclub Johannesthal in der Nähe

Hier bekommt man das, was selten geworden ist: Dorfkern-Leben mit echter Ruhe, guter Anbindung und dem Gefühl, dass Freizeit nicht geplant werden muss – sie beginnt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	224,64 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



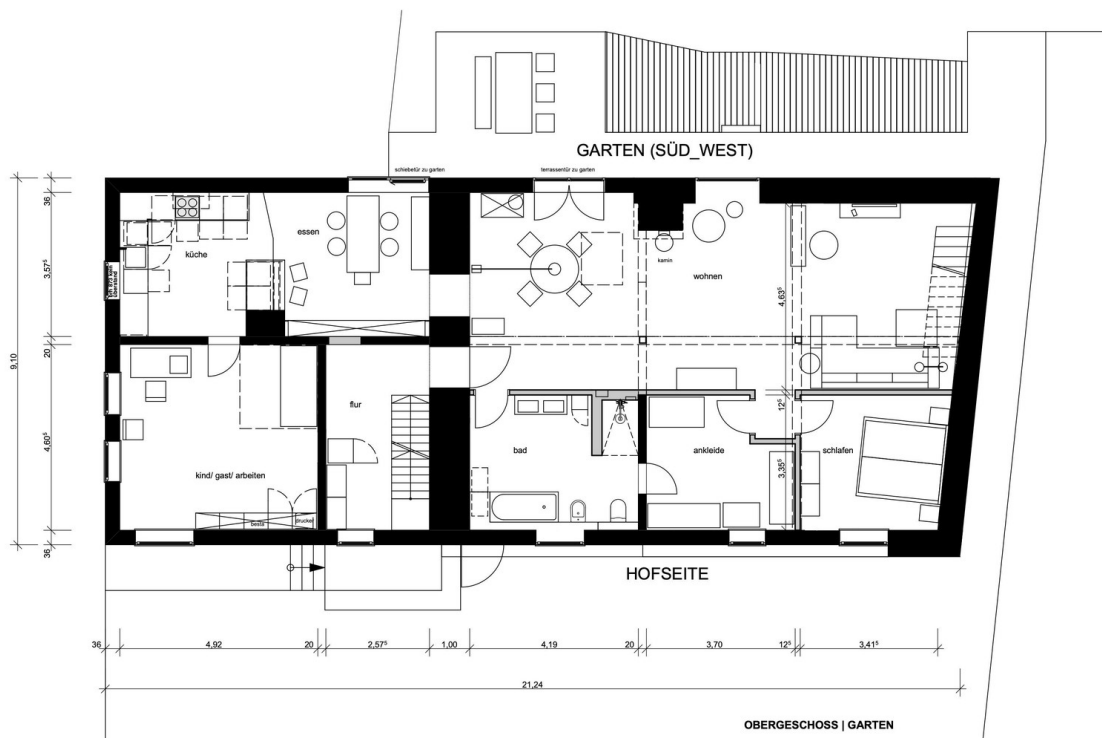
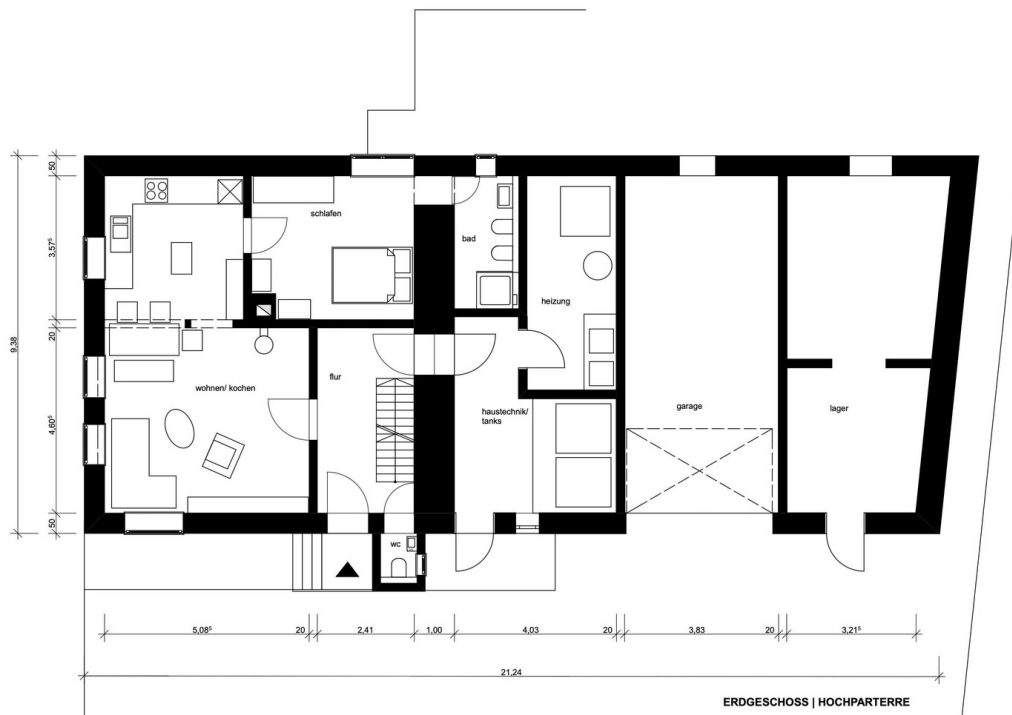
Exposé - Galerie



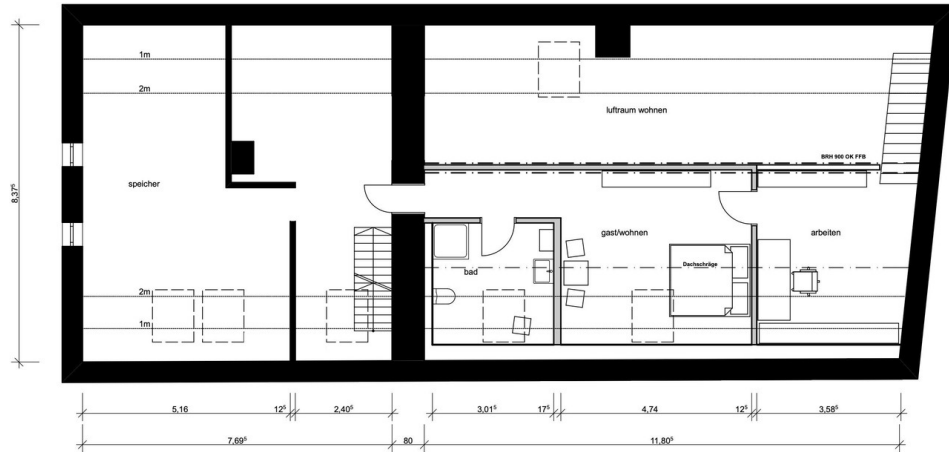
Exposé - Galerie



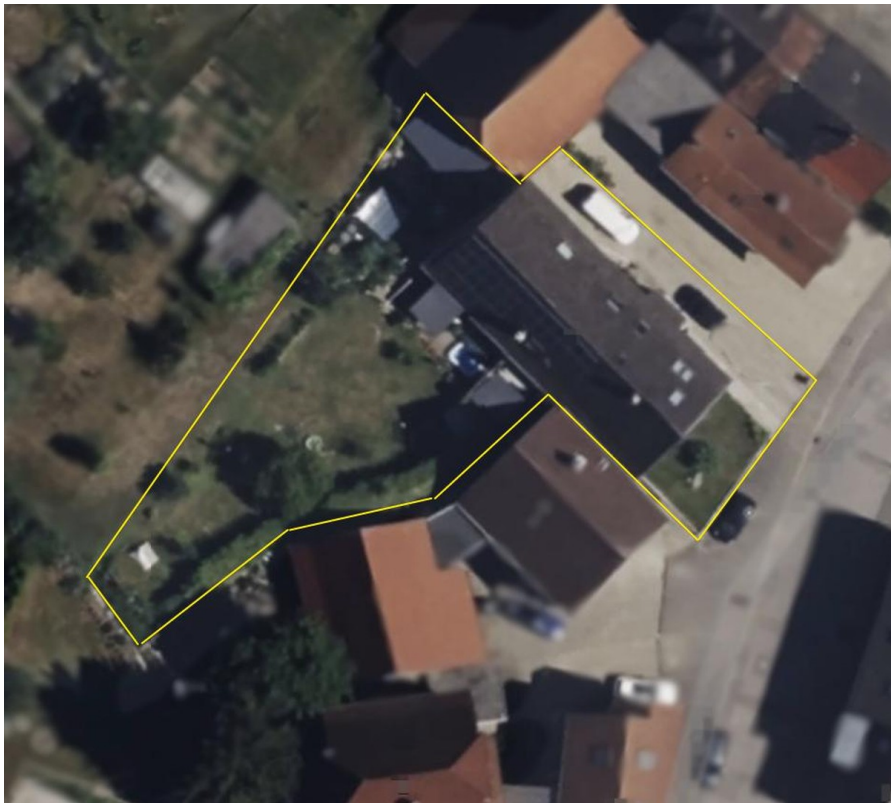
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS | SPEICHER



Satellitenbild Grundstück

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Nebenkostenabrechnung 2024
3. Bedarfsausweis Energieausweis

Wohnflächenberechnung											
	Anschrift	Schloßstr. 14, 75045 Walzbachtal									
			Grundfläche	Wohnfläche WoFIV %	Wohnfläche WoFIV	davon ELW EG	davon Hauptwohnung	Raumhöhe WoFI	Raumvolumen WoFI	Nutzfläche DIN 277 %	Nutzfläche DIN 277
SUMMEN			455,2 m²	57,90%	263,5 m²	55,7 m²	187,3 m²	Ø 2,78 m	732,09 m³	-%	455,2 m²
WERTE PRO ETAGE:											
Dachspitz zur Straße											
	Speicher	Grundfläche	36,5 m²	0,00%	0,0 m²					100,00%	36,5 m²
	Summe Etage		36,5 m²		0,0 m²						36,5 m²
Dachgeschoss											
	Speicher	Grundfläche	63,7 m²	0,00%	0,0 m²					100,00%	63,7 m²
	Bad	Grundfläche	7,6 m²								
		davon >2m 100%	4,7 m²	100,00%	4,7 m²		4,7 m²	2,11 m	9,91 m³	100,00%	4,7 m²
		davon Dachschräge 1-2m 50%	2,0 m²	50,00%	1,0 m²		1,0 m²	1,50 m	2,98 m³	100,00%	2,0 m²
		davon Dachschräge 0-1m 0%	0,9 m²	0,00%	0,0 m²		0,0 m²	0,50 m	0,46 m³	100,00%	0,9 m²
	Wohnen/Gast	Grundfläche	24,4 m²								
		davon >2m 100%	19,0 m²	100,00%	19,0 m²		19,0 m²	2,11 m	40,19 m³	100,00%	19,0 m²
		davon Dachschräge 1-2m 50%	3,6 m²	50,00%	1,8 m²		1,8 m²	1,50 m	5,34 m³	100,00%	3,6 m²
		davon Dachschräge 0-1m 0%	1,8 m²	0,00%	0,0 m²		0,0 m²	0,50 m	0,89 m³	100,00%	1,8 m²
	Wohnen/Arbeiten	Grundfläche	16,8 m²								
		davon >2m 100%	12,2 m²	100,00%	12,2 m²		12,2 m²	2,11 m	25,83 m³	100,00%	12,2 m²
		davon Dachschräge 1-2m 50%	3,0 m²	50,00%	1,5 m²		1,5 m²	1,50 m	4,44 m³	100,00%	3,0 m²
		davon Dachschräge 0-1m 0%	1,6 m²	0,00%	0,0 m²		0,0 m²	0,50 m	0,78 m³	100,00%	1,6 m²
	Summe Etage		112,5 m²	-	40,2 m²		40,2 m²	-	90,81 m³	-	112,5 m²
1. OG/ Obergeschoss											
	Diele / Flur		8,8 m²	100,00%	8,8 m²	-	-	2,34 m	20,64 m³	100,00%	8,8 m²
	Kind / Gast / Arbeiten		22,3 m²	100,00%	22,3 m²		22,3 m²	2,27 m	50,64 m³	100,00%	22,3 m²
	Küche und Essen		27,5 m²	100,00%	27,5 m²		27,5 m²	2,23 m	61,21 m³	100,00%	27,5 m²
	Wohnen		60,7 m²	100,00%	60,7 m²		60,7 m²	4,62 m	280,25 m³	100,00%	60,7 m²
	Schlafen		12,4 m²	100,00%	12,4 m²		12,4 m²	2,25 m	27,86 m³	100,00%	12,4 m²
	Ankleide		10,2 m²	100,00%	10,2 m²		10,2 m²	2,35 m	23,88 m³	100,00%	10,2 m²
	Bad		14,1 m²	100,00%	14,1 m²		14,1 m²	2,31 m	32,52 m³	100,00%	14,1 m²
	Summe Etage		155,9 m²	-	155,9 m²		147,0 m²	-	497,00 m³	-	155,9 m²
Erdgeschoss											
	WC im Treppenhaus		1,1 m²	100,00%	1,1 m²	-	-	2,12 m	2,37 m³	100,00%	1,1 m²
	Diele / Flur		10,6 m²	100,00%	10,6 m²	-	-	2,13 m	22,58 m³	100,00%	10,6 m²
	Wohnen / Kochen		36,4 m²	100,00%	36,4 m²	36,4 m²		2,18 m	79,35 m³	100,00%	36,4 m²
	Schlafen		14,1 m²	100,00%	14,1 m²	14,1 m²		2,09 m	29,36 m³	100,00%	14,1 m²
	Bad		5,3 m²	100,00%	5,3 m²	5,3 m²		2,01 m	10,61 m³	100,00%	5,3 m²
	Haustechnik / Tanks		13,0 m²	0,00%	0,0 m²					100,00%	13,0 m²
	Heizung		12,1 m²	0,00%	0,0 m²					100,00%	12,1 m²
	Garage		30,2 m²	0,00%	0,0 m²					100,00%	30,2 m²
	Lagerraum / Keller		27,5 m²	0,00%	0,0 m²					100,00%	27,5 m²
	Summe Etage		150,3 m²	-	67,5 m²	55,7 m²		-	144,28 m³	-	150,3 m²

Nebenkostenabrechnung 2024

Objektadresse:

Schlossstraße 14

75045 Walzbachtal-Wössingen

Abrechnungszeitraum:

01. Januar 2024 – 31. Dezember 2024

Abrechnungseinheit:

Zweifamilienhaus, EG-Wohnung (Einliegerwohnung), Wohnanteil laut Verteilerschlüssel über Wohnfläche: 22,63 % (außer bei personenbezogenen Kosten)

1. Umlagefähige Betriebskosten (Gesamtkosten & Anteil EG-Wohnung)

Kostenart	Gesamtkosten Gebäude	Verteilerschlüssel	Anteil EG- Wohnung
Heizungswartung	176,12 €	22,63 %	39,86 €
Schornsteinfeger	80,50 €	22,63 %	18,22 €
Heizöl	2.407,01 €	22,63 %	544,80 €
Holz / Kohle / Anzünder	607,47 €	22,63 %	137,49 €
Wasser / Abwasser	997,10 €	25,00 %	249,28 €
Müllgebühren	409,82 €	25,00 %	102,46 €
Wohngebäudeversicherung	1.152,06 €	22,63 %	260,75 €
Gebäudehaftpflichtversicherung	194,27 €	22,63 %	43,97 €
Grundsteuer	189,00 €	22,63 %	42,78 €
Gesamtsumme (jährlich)	6.213,35 €		1.439,61 €
Gesamtsumme (monatlich)	517,78 €		119,97 €

2. Hinweise zur Abrechnung

- Die Betriebskostenabrechnung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben (§ 556 BGB, Betriebskostenverordnung – BetrKV).

- Die angegebenen Kosten entsprechen den tatsächlich im Kalenderjahr 2024 angefallenen Ausgaben.

3. Nützliche Informationen & Rechtsquellen

Für weitere Informationen zur Betriebskostenabrechnung empfehlen wir:

<http://www.mieterbund.de/nebenkosten0.html>

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 02.12.2035

Registriernummer: BW-2025-006102093

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Schloßstraße 14, 75045 Walzbachtal		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1800		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004, 2011, 2012		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	320 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art: Photovoltaik, Holz, Holz	Verwendung: Stromerzeugung, Heizung, Heizung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Architekt (AKNW) Jörg C. Schmidt
Holweider Straße 2a
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 03.12.2025

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

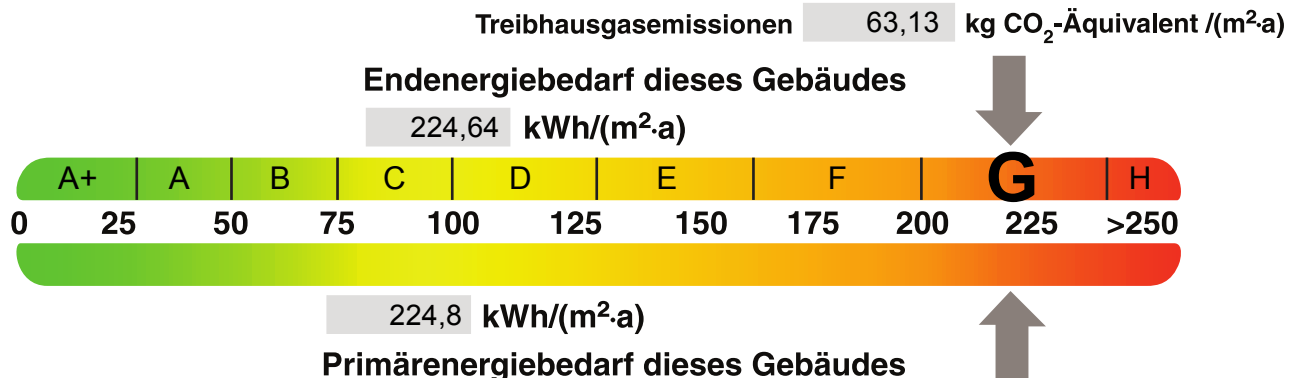
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-006102093

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

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]

224,64 kWh/(m²·a)

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 GEG

- ☐ 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:

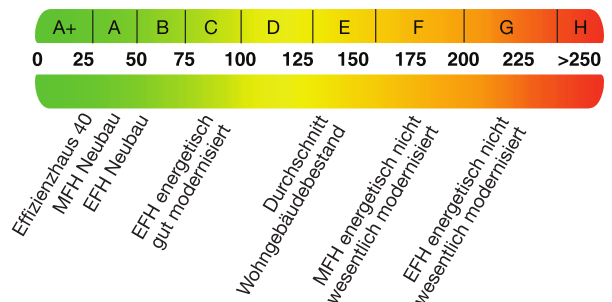
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE der Einzelanlage:	Anteil EE aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ :			

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ :	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

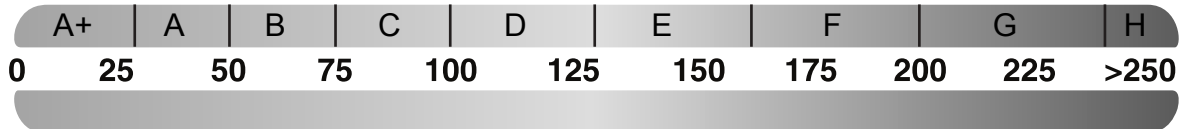
Registriernummer: BW-2025-006102093

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

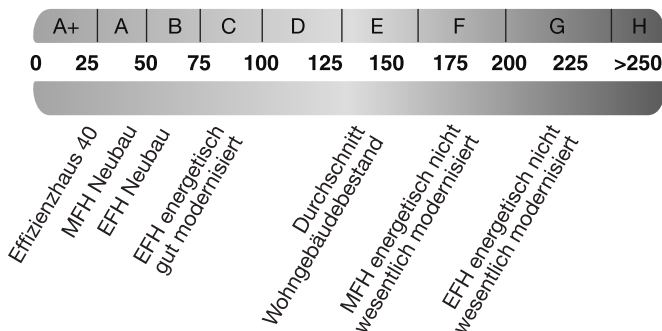
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.

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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-006102093

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

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 Wärmegevinne 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 erneuerbaren Energien 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 im 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