

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Mergentheim

### Dreifamilienhaus Bj 2020, Angebot EG Wohnung mit Indoorpool und Garten in Bad Mergentheim



Objekt-Nr. OM-412092

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:  
Monika Martin

Badner Weg 5  
97980 Bad Mergentheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	675,00 m²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	177,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In diesem Dreifamilienhaus werden die Wohnungen einzeln verkauft. Der angegebene Kaufpreis gilt für den Kauf der Erdgeschoßwohnung. Diese wird sofort zum Kauf angeboten, die beiden Dachgeschoßwohnungen können ab 03/2029 erworben werden.

Das Angebot gilt somit als erstes für die exklusive Erdgeschosswohnung mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus wurde 2020 erbaut und befindet sich in einem Erstbezug-Zustand in Dainbach, einem Ortsteil von Bad Mergentheim. Die Erdgeschosswohnung verfügt über 5 Zimmer, 2 Küchen, zuzüglich einer Teeküche, 3 Badezimmer, eins davon mit Gäste-WC und das Highlight: ein Indoorpool ganzjährig zu nutzen. Der Garten und die Terrassen stehen zur alleinigen Nutzung der Erdgeschosswohnung zur Verfügung.

Die Wohnung ist barrierefrei und bietet höchsten Wohnkomfort mit einer gehobenen Innenausstattung. Ein großzügiger komplett angelegter Garten, sowie eine Terrasse laden zum Entspannen ein. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe und ein Lüftungssystem ist ebenfalls vorhanden. Ein Garagenstellplatz, sowie ein Stellplatz vor der Garage runden das Angebot ab, diese sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Es besteht die Möglichkeit alle Küchen, sowie alle vorhandenen Einbauschränke der Erdgeschosswohnung, Wert 50.000 Euro mit zu erwerben. Auch eine Teilübernahme ist möglich. Das Objekt steht sofort zum Verkauf und kann ab 30.06.2027 bezogen werden.

Die beiden Dachgeschoßwohnungen im ersten OG:

Eine große Dachgeschoßwohnung mit Einbauküche und 2 Balkonen 87 qm und eine kleine Dachgeschoßwohnung mit Einbauküche 44 qm werden jeweils in 03/2029 verkauft. Details siehe Exposé.

Im Exposé ist ein Kaufpreis von 879.000 Euro angegeben, da hier die 50.000 Euro Möbelübernahme bereits mit eingerechnet wurde.

Interesse an einer Besichtigung?! Dann möchte ich Sie bitten mich vorab zwecks Terminabsprache zu kontaktieren. Dafür bitte ich um Mitteilung des vollständigen Namens und Ihrer Adresse.

Es befinden sich zwei große Hunde im Haus, die ihren Job als Security durchaus ernst nehmen. Daher ist eine vorherige Terminabsprache unabdingbar. Das gesamte Haus wird innen wie außen videoüberwacht.

## Ausstattung

Das gesamte Haus wurde hochwertig ausgestattet. Spanische Fliesen, sehr hochwertiges Laminat, exklusive Küchen, extra große Duschen, eine große Badewanne, WC in Sitzhöhe zwecks Bequemlichkeit, komplett eingezäuntes Grundstück mit angelegtem Garten mit Obstbäumen, Rosensträuchern und Erdbeerpflanzen. Eine große Terrasse mit hochwertigen Natursteinplatten, Zugang vom Wohnzimmer wie vom Schlafzimmer direkt. Mit Echt-Glas-Überdachung vor dem Wohnzimmer inklusiver elektrischer Markise. Das EG ist vollständig barrierefrei, es wurden extra niedrige Schwellen für die Terrassentüren verwendet, es gibt keine Stufen. Diese und alle Fenster sind dreifach verglast. Schallschutzfenster zur Straßenseite. Das gesamte Haus ist mit einbruchssicheren Fenstern und Türen ausgestattet. Elektrische Rollläden sind überall vorhanden. Eine Lüftungsanlage ist im EG verbaut und im DG ist eine weitere separate Lüftungsanlage eingebaut worden. Vom Wohnzimmer direkter ebenerdiger Zugang zum Indoorpool. Anschluss für Whirlpool vorhanden. Fußbodenheizung im gesamten Haus über eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe. Kabelfernsehen und Internetanschluss in allen Wohnräumen, teilweise mehrfach.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Bad Mergentheim ist eine charmante Stadt mit einer guten Infrastruktur. Die Wohnung bzw. das Haus befindet sich in Dainbach, einem Ortsteil ca. 7 Km von Bad Mergentheim entfernt.

Das Haus liegt ländlich umgeben von Wiesen, Feldern und Wald und doch ist man mit dem Auto schnell in Bad Mergentheim.

Die großen Städte wie Würzburg ca. 50 Kilometer, Heilbronn ca. 60 Km, Stuttgart ca. 100 Km und Frankfurt ca. 110 Km sind über die A81 ebenfalls schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hauptküche EG



# Exposé - Galerie



EG offenes Wohnzimmer



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Bad en suite



EG große Ankleide

# Exposé - Galerie



Garten und Terrasse



EG Büro oder 2tes Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



EG 2te Küche mit Zugang Garage

[illegible]

### Grundriss Erdgeschoßwohnung

# Exposé - Grundrisse

## Exposé

Wunderschöne, große und top ausgestattete Erdgeschoßwohnung mit Schwimmbad, Grundstück und Garage im Dreifamilienhaus.  
Die beiden Dachgeschoßwohnungen stehen ab 2029 zum Verkauf.



Poolgröße ca. 6,25 Meter lang x ca. 3,25 Meter breit.



Südseite, Garten/Terrasse zur alleinigen Nutzung EG.

Adresse: Badner Weg 5, 97980 Bad Mergentheim, Ortsteil: Dainbach

Wohnfläche Erdgeschoßwohnung	Ca. 177 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 11 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Grundstücksgröße	675 m <sup>2</sup>
Baujahr	2020

**Kaufpreis: 879.000€ (provisionsfrei, von privat)**

KONTAKT: MONIKA MARTIN, TELEFON: 0176 / 77 03 48 37, E-MAIL: MONIKA-MA@WEB.DE

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



# Exposé - Grundrisse



Garten mit Terrasse zur alleinigen Nutzung der Erdgeschoß-Wohnung.



Haus mit roten Ziegeln vorne in der ersten Reihe, das zweite von links.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse

## Lage

### Lagekarte



### Lagebeschreibung

Die Wohnung bzw. das Haus befindet sich im Ortsteil Dainbach im Neubaugebiet.

Dainbach ist ein kleiner Ort mit ca. 350 Einwohnern, gehört zu Bad Mergentheim und ist ca. 7 km davon entfernt. Bad Mergentheim ist eine Kurstadt in Baden-Württemberg.

Wie man auf der Lagebeschreibung sieht, befindet sich das Haus am äußersten Rand von Dainbach, umgeben von Wiesen, Feldern und Wald und doch ist man mit dem Auto schnell in Bad Mergentheim, auch nach 97944 Boxberg sind es nur ca. 8 Kilometer, nach Lauda-Königshofen ca. 9 Kilometer und nach Taubertbischsheim ca. 18 Kilometer.

Die großen Städte wie Würzburg ca. 50 Kilometer, Heilbronn ca. 60 Km, Stuttgart ca. 100 Km und Frankfurt ca. 110 Km sind über die A81 ebenfalls schnell zu erreichen.

### Entfernungen

Supermarkt	Ca. 5 km
Schule	Ca. 7 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 7 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 7 km
Bushaltestelle	Ca. 500 m
Autobahn	Ca. 15 km
Bahnhof	Ca. 8 km

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



Das Haus von außen (Straßenseite, Norden), die Erdgeschoßwohnung hat einen direkten Zugang im Haus zur Garage (über die zweite Küche). Ebenfalls gelangt man von der Garage auch in den Garten über eine Sicherheitstür.



Durch das zweiflügelige Tor gelangt man zum Garten, das Tor ist abschließbar. Die beiden Fenster Frontseite links (Büro) und das dreiteilige Fenster Frontseite rechts (Küche) haben Schallschutzfenster, so dass die Privatsphäre jederzeit gewährleistet ist.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse



Blick vom Grundstückszäun in den Garten und auf die Terrasse Richtung Westen.



Überdachung Echt Glas mit Beleuchtung und automatischem Sonnenschutz.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



## Objektbeschreibung

Diese top ausgestattete Erdgeschosswohnung ist barrierefrei und wird energiesparend mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung beheizt. Es gibt einen luxuriösen Pool im Haus, ca. 1,45 Meter Wassertiefe, mit einer 1,20 Meter breiten, offenen Dusche. Der Pool ist mit Treppe ausgestattet, ein Gelände zum Festhalten ist installiert, sowie einem separaten WC. Ein Anschluss für einen Whirlpool wäre vorhanden.

Vom Flur aus gelangt man links zu einer kleinen Teeküche (Anschluss für Herd mit Backofen vorhanden). Gegenüber befindet sich ein WC mit Dusche und dazwischen befindet sich der Eingang zum Büro (oder Kinderzimmer, zweites Schlafzimmer usw.). Wenn man möchte, kann der Bereich auch mit einer separaten Tür vollständig von der eigentlichen Wohnung abgegrenzt werden (wie ein eigenes kleines Ein-Zimmer-Apartment mit Kochnische und WC mit Dusche).

Gerade aus vom Flur gelangt man in das große Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Der Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse ist mit einer Alu-Glas-Falttür zu erreichen, welche im Sommer komplett aufgeschoben werden kann und somit das Wohnzimmer nahtlos mit der Terrasse verbunden wird.

Daneben ist der direkte Zugang mit einer Glastür aus Alu zum Schwimmbad.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auch in die zweite Küche, von dort geht es direkt ebenerdig in die Garage. Neben der zweiten Küche liegt der Hauswirtschaftsraum. Hier sind neben der ganzen Technik auch die Waschmaschine und der Trockner angeschlossen.

Die Küche hat einen großen Tresen und ist mit allem ausgestattet: eingebauter Backofen, eingebaute Mikrowelle, 90er Cerankochfeld, großer Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und einer Dunstabzugshaube, welche an die Decke mit Fernbedienung integriert wurde.

Links vom Wohnzimmer gelangt man in die Ankleide und ins Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer und von der Ankleide aus kann das Bad en Suite betreten werden. In der Ankleide befinden sich rechts und links jede Menge Schränke, sowie eine Kommode, ein Spiegel und am Ende der Ankleide habe ich mir einen kleinen Schminkbereich eingerichtet.

Das Schlafzimmer hat selbstverständlich Internetanschluss und Kabelfernsehen. Auch von hier aus geht es direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Das Bad en Suite hat eine große Badewanne (1,90 lang x 0,90 Meter breit), eine große Dusche (1,70 lang x 0,90 Meter breit), ein WC, sowie zwei Waschbecken integriert in einen Unterschrank mit großem Spiegel mit Beleuchtung, sowie ein großer Hochschrank. Das Bad wird mit LED-Spots (Einbaustrahler) beleuchtet und ein großer elektrischer Heizkörper (für Handtücher) ist ebenfalls vorhanden.

Das gesamte Haus ist mit Fenstern der Firma Drutex Energy Classic ausgestattet, hat 3-fach Verglasung mit einem UWert von 0,85 W/m<sup>2</sup>k, die Küchenfenster zur Straßenseite, sowie die Bürofenster zur Straße besitzen Schallschutz (42 dB). Alle Fenster haben elektrische Rollläden, im Wohnzimmer befindet sich zur Terrasse ein elektrischer Raffstore (Außenjalousie). Ebenso sind Rauchmelder vorhanden. Die WCs im Haus wurden etwas höher gesetzt (Jeweils 51 cm Sitzhöhe) zwecks Bequemlichkeit. Weiterhin gibt es eine eigene Lüftungsanlage, die immer für frische Luft sorgt.

Die gesamte Pooltechnik inklusive Entfeuchtungsanlage ist sehr hochwertig (Fa. Grünbeck), hier wurde an nichts gespart. Aus Sicherheitsgründen wurde ein Keller gebaut, in den der Pool eingebaut wurde. Zugang über einen Schacht im Pool Raum. Dort befindet sich auch eine Pumpe, die bei Wasseraustritt sofort Alarm schlägt.

Zur Erdgeschosswohnung gehört ein Stellplatz in der Doppelgarage, sowie ein Stellplatz vor der Garage.

---

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Indoor-Pool mit WC und Dusche, sowie mit vollautomatischer Steuerung für Chlor und PH, mit direktem Zugang zum Wohnzimmer ebenerdig
- Die gesamte Wohnung inklusive Zugang zur Garage ist barrierefrei, die Schwellen zur Terrasse sind extrem niedrig, es gibt somit keine Stufen zur und in die Erdgeschoß Wohnung
- 3 Bäder davon haben alle eine Dusche und das Bad en Suite zusätzlich noch eine sehr große Badewanne, die WCs wurden höher gesetzt und haben 51 cm Sitzhöhe
- 1 Hauptküche, komplett mit allem ausgestattet, 1 Zweitküche und eine weitere Küche derzeit als Teeküche genutzt
- Luft-Wasser-Wärme Pumpe mit Fußbodenheizung
- Eigene Lüftungsanlage für die Erdgeschoßwohnung in allen Räumen
- Große Terrasse ca. 40 qm mit eigenem Garten, gehört ausschließlich zur Erdgeschoßwohnung
- Voll angelegter Garten mit Bäumen, Obst und Rosen, komplett eingezäunt
- Kabelfernsehen und Internetanschluss in allen Wohnräumen, teilweise mehrfach
- Schallschutzfenster zur Straßenseite, um die Privatsphäre zu wahren
- Doppelgarage, davon ein Stellplatz in der Garage und ein Stellplatz vor der Garage, bereits im Preis enthalten
- In den Bädern, Flur und im Pool wurden erstklassige spanische Fliesen verwendet, die Wohnräume sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, sehr robust und im HWR und der zweiten Küche befinden sich rutschfeste Fliesen

### Erdgeschosswohnung:

- Beim Betreten des Hauses gelangt man in den Flur, Stauraum unter der Treppe ist vorhanden
- Links vom Flur: Kleine Teeküche (Anschluss für Backofen vorhanden)
- Gegenüber der Teeküche befindet sich ein Bad mit Dusche und WC
- In der Verlängerung des Flurs geht es in das Büro (oder Kinderzimmer ...)
- Geradeaus, gegenüber der Haustür, gelangt man ins große Wohn-Esszimmer mit offener Küche, welche mit einem großen Tresen gerne auch Gäste einlädt
- Voll ausgestattete Küche mit Backofen, 90er Cerankochfeld, eingebauter Mikrowelle, Spülmaschine, großer amerikanischer Kühlschrank und Dunstabzugshaube an die Decke integriert mit Fernbedienung und LED-Spots
- Zweite Küche mit direktem Zugang zur Garage ebenerdig
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Indoor-Pool mit Dusche und WC, mit exklusiv ausgestattetem Poolgeräteraum
- Große Ankleide mit vielen Schränken, Spiegel und Kommode, mit Schminktisch
- Bad en Suite mit großer Dusche, großer Badewanne, WC und Doppelwaschbecken
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Alle Fenster inklusive elektrischen Rollläden, im Wohnzimmer mit Raffstore als Außenjalousie

---

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse



## Garten:

- Pflegeleicht und komplett angelegt mit Rosenbeet, Bodendecker, Erdbeerpflanzen und elf Obstbäumen, diese sind separiert und über eine bereits angelegte Außentreppe mit Handlauf erreichbar, so bleibt der Garten sauber
- Vollständig eingezäunt mit Doppelstabmattenzaun in dunkelbraun, zur linken Nachbarseite ist dieser 2 Meter hoch und zum Feld 1,80 Meter hoch
- Terrasse angelegt mit ca. 40 qm Natursteinplatten
- Terrassenüberdachung ca. 20 qm mit Echt Glas und elektrischem Sonnenschutzrollo in dunkelbraun
- Zwei außen Wasseranschlüsse, um den Garten gut pflegen zu können
- Großes Gartentor, zweiflügelig mit direktem Zugang zur Straße, abschließbar
- Direkter Zugang vom Garten in die Doppelgarage durch Sicherheitstür



MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer, Esszimmer und Küche, die Tür rechts führt in den Flur.



Alu-Glas-Falttür komplett über die ganze Breite zu öffnen, mit elektrischer Außen-Jalousie, rechts davon Zugang zum Pool.



Blick Esszimmer zur Terrasse (Südseite).



Vollausgestattete Küche mit großem Tresen und allem was man sich wünscht.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse



Zweite Küche mit Zugang zur Garage.



Zweite Küche Rückseite.



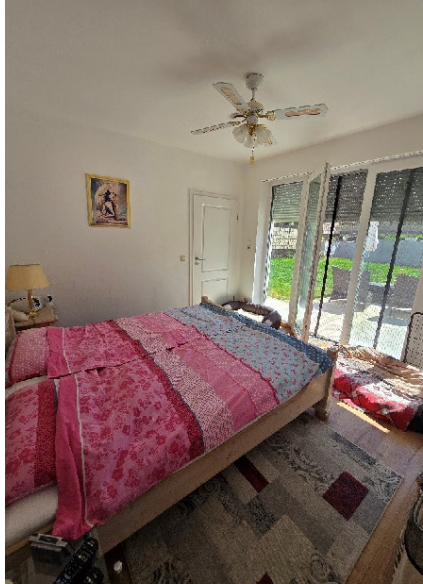
Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.



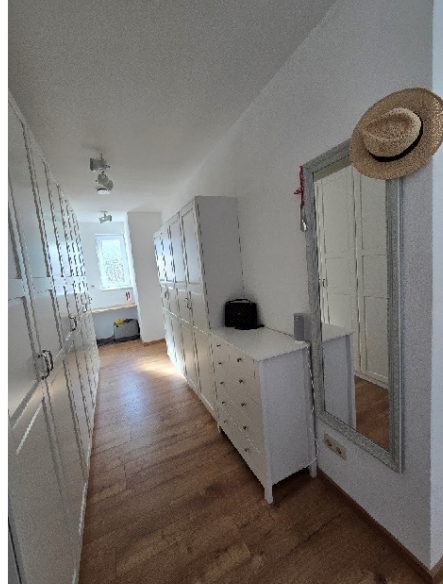
Poolgeräteraum (befindet sich in der Garage).

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten.



Ankleide mit Schränken und Kommode.



Ankleide linke Seite Schränke.



Am Ende der Ankleide Schminkbereich.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse



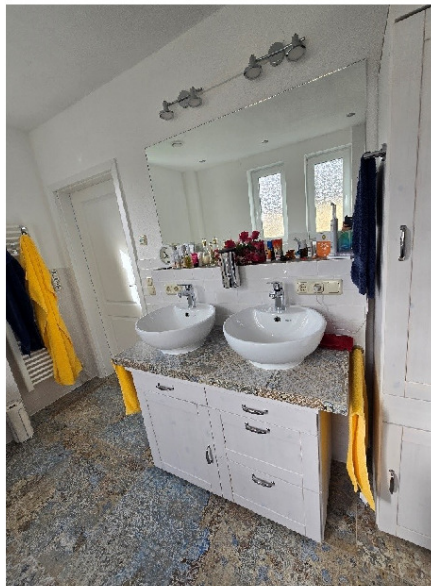
Bad en Suite mit elektrischem Handtuchhalter und elektrischem Seifenspender.



Bad en Suite große Dusche, die Glasbausteine können beleuchtet werden.



Bad en Suite, große Dusche mit Regenschauer und extra Handbrause.



Bad en Suite, zwei Waschbecken auf Unterschrank mit zusätzlichem Hochschrank rechts.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



Pool bei Nacht, hier ist das Geländer an der Treppe noch nicht montiert.



Alu-Glastür zum Wohnzimmer, links davon Anschluss für Whirlpool.



Pool bei Nacht, Beleuchtung im Pool und an der Decke.

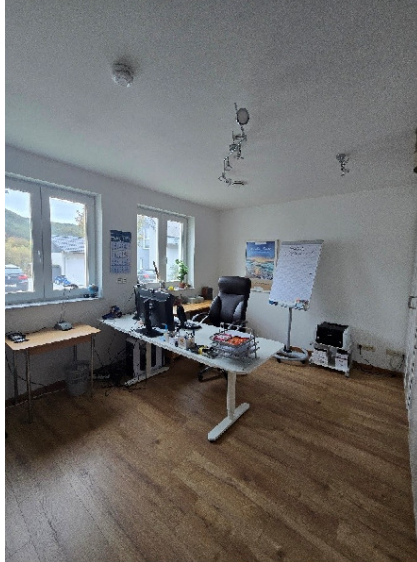


Pool und Raum voll beleuchtet mit viel Platz.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse



Büro Blick Richtung Fenster.



Büro Blick Richtung Tür.



Tee-Küche, Anschluss für Herd vorhanden.



Tee-Küche direkt vor dem Büro.  
Linke Tür führt zum WC mit Dusche.

---

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



WC mit Dusche.



WC mit Dusche (im Flur vor dem Büro).



Haus Eingang Flur.



Flur Blick zur Hauseingangstür und Treppe nach oben.

---

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse



Blick Garten vom Westen in den Osten.



Blick Garten zur Tür in die Garage.  
Links Hochbeete mit Erdbeerpflanzen.



Spaziergang im Wald fußläufig.



Spaziergang Wiese und Wald vor der Haustür.

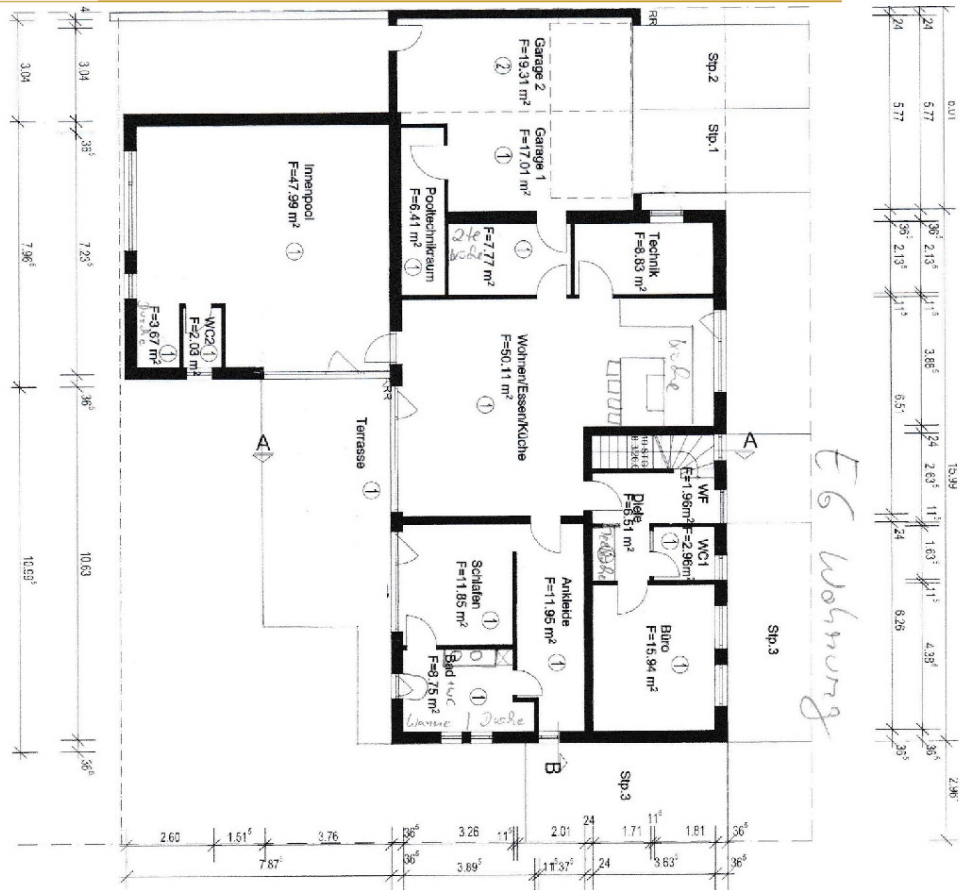
---

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37



# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse



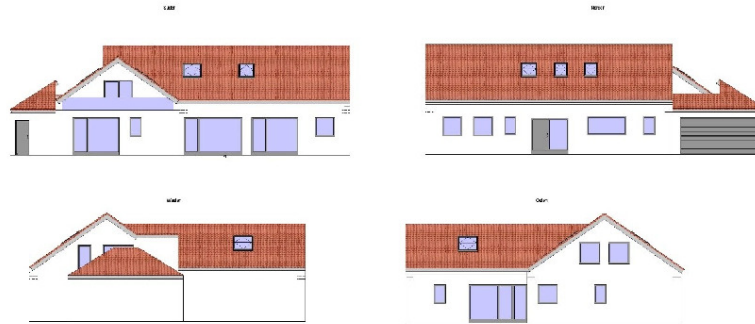
<b>Teilungserklä</b>	<b>Grundstück</b>
Projekt: Mehrfamilienwohnung mit Garagen und Stellplätzen	Grundstück: Badener Weg 5, 97980 Bad Mergentheim
Furst, Nr. 5250	Furst, Nr. 5250
Eigentümer Wohnung 1	Eigentümer Wohnung 1
Eigentümer Wohnung 2	Eigentümer Wohnung 2
Eigentümer Wohnung 3	Eigentümer Wohnung 3
Abgeschlossenheitsbescheinigung Staatliche Baubehörde	Abgeschlossenheitsbescheinigung Staatliche Baubehörde
Zuzeichnung: Erdgeschoss	Zuzeichnung: Erdgeschoss
Verstärkt: Gez. Dach, Balken, Projekt-Nr.	Verstärkt: Gez. Dach, Balken, Projekt-Nr.
Plansteller: Müller Architekt	Plansteller: Müller Architekt
Müller Architekt, Schwabach D-97472 B, Tel. 09251 430000, Fax 09251 430000	Müller Architekt, Schwabach D-97472 B, Tel. 09251 430000, Fax 09251 430000

Grundriss Erdgeschoss

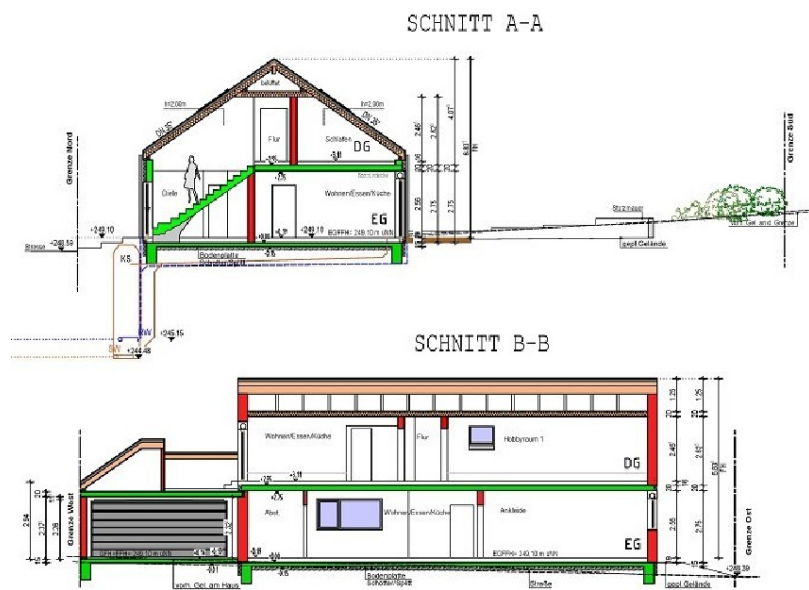
MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse

Ansichten aller Seite komplettes Haus



Schnitte komplettes Haus



MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse

## Daten im Überblick

### Eckdaten

Objektart	Dreifamilienhaus
Adresse	Badner Weg 5, 97980 Bad Mergentheim
Ortsteil/Gemeinde	Dainbach

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis Erdgeschoßwohnung	879.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verkauf	Ab sofort
Verfügbar	Spätestens am 30.06.2027
Nutzung bei Übergabe	Frei - wird durch Notarvertrag garantiert
Im Kaufpreis enthalten sind alle drei Küchen inklusive Geräte, sowie die Einbau- schränke in der Ankleide und im Büro	
Wert: 50.000 Euro	

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche - Nutzfläche	177 qm - 11 qm
Grundstücksgröße	675 qm
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl große Ankleide	1
Anzahl Büro	1
Anzahl Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC (Bad en Suite)	1
Badezimmer mit Dusche und WC	1
Zuzüglich Dusche und WC im Pool Raum	1
Anzahl Küchen	3
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer/Esszimmer	1

### Bauweise

Baujahr	2020
Bauweise	Massiv, Stein auf Stein mit roten Ziegelsteinen, zwischen den Stockwerken wurde eine massive Betondecke verbaut
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,75 m
Erdgeschoßwohnung Rollstuhlgeeignet	Ja
Anzahl Stellplätze	1 Garagenstellplatz direkter Zugang zum Haus, 1 Außenstellplatz direkt vor Garage

### Heizung

Baujahr Heizung	2020
Befeuerung	Luft-Wasser-Wärme-Pumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse



## Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrassengröße	ca. 40 m <sup>2</sup>
Terrasse: Glasüberdachung mit elektrischem Sonnenschutz und LED	Ja, ca. 20 m <sup>2</sup>
Komplett angelegter und eingezäunter Garten mit Tor abschließbar	Ja, ca. 350 m <sup>2</sup>
Indoor-Pool mit Dusche, Toilette und Anschluss für Whirlpool	ca. 54 m <sup>2</sup>
Rolläden/Jalousien elektrisch für die komplette Wohnung	Ja
Lüftungsanlage für diese Wohnung	Ja

## Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	Maximal 1000 MBit/s möglich
Internetanbieter	Derzeit Vodafone
Fernsehanschluss	Möglich über Kabel Satellit

## Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	5250 Dainbach
Grundbuch-Blatt-Nr.	1532
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

## Teilungserklärung

Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen	Notarin Both, 97980 Bad Mergentheim
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	Siehe Teilungserklärung erstellt durch Notarin Both, 97980 Bad Mergentheim

## Mietelinnahmen

Mietelinnahmen pro Monat ab Kaufdatum	verhandelbar
Vermietet wird an derzeitigen Eigentümer	Ab Kaufdatum
Vermietet bis	Maximal 30.06.2027 abgesichert durch Notarvertrag

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoßwohnungen

Große Dachgeschoßwohnung rechts ca. 87 qm mit zwei großen Balkonen und Küche. Diese Wohnung besitzt einen Garagenstellplatz, sowie einen Stellplatz vor der Garage.

Verkauf ab 03/2029

Verkaufspreis: 329.000 Euro

Kleine Dachgeschoßwohnung links, ca. 44 qm mit Küche und Bad mit Wanne

Verkauf ab 03/2029

Verkaufspreis: 149.000 Euro

Bei Interesse können die beiden Wohnungen mit erworben werden, dies könnte im Notarvertrag direkt festgeschrieben werden. Damit wäre die Sicherheit da, dass die Wohnungen nicht anderweitig verkauft werden. Ab meinem Auszug, spätestens zum 30.06.2027 könnten die Wohnungen schon zur Verfügung gestellt werden.

Eine Möglichkeit der Abrechnung wäre, dass ich nach Verkauf bis zum Auszug mietfrei wohne, dafür würden Sie die beiden Dachwohnungen bis zu Ihrem Kauf in 03/2029 ebenfalls kostenfrei nutzen dürfen. Eine gegenseitige Mietzahlung wäre auch denkbar.

## Hausgeld- & Nebenkostenaufstellung

Gerechnet für 4 Personen und für das gesamte Haus inklusive drei Wohnungen

Hausgeld inkl. sonstiger Nebenkosten  
gesamt/Monat

Wird festgelegt, wenn sicher ist, dass die Wohnungen einzeln verkauft werden.

Heizkosten/Monat

Ca. 200 € für das gesamte Haus

Stromkosten pro Monat

Ca. 350 € für das gesamte Haus

Wasserkosten/Monat

Ca. 71 € für das gesamte Haus

Grundsteuer 1/4 jährlich

Ca. 93 Euro

Zuführung zur

Instandhaltungsrücklage/Monat

Wird festgelegt, wenn sicher ist, dass die Wohnungen einzeln verkauft werden.

## Energieausweis

Energieausweis-Art

Verbrauchsausweis

Energieausweis gültig bis

11.10.2034

End-Energieverbrauch/-bedarf

33,80 kWh/(m² \* a)

Energieeffizienzklasse

A

Wesentlicher Energieträger

Strom

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Grundrisse

## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Monika Martin
<b>E-Mail-Adresse</b>	monika-ma@web.de
<b>Telefonnummer</b>	0176 / 77 03 48 37
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 10-19 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr, ansonsten oder falls Sie mich nicht erreichen sollten, bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Kann individuell abgesprochen werden. Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Offene Besichtigung</b>	Wird nicht angeboten

Sollten Sie noch offene Fragen haben, dann können diese gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin beantwortet werden.

Kein Exposé kann eine Immobilie genau beschreiben, auch wenn die Bilder echt sind und die Beschreibung korrekt ist.

Daher würde ich mich freuen, Ihnen einen Besichtigungstermin anbieten zu dürfen, um selbst einen Eindruck von dieser fantastischen Immobilie zu erhalten.

Sollten Sie sich auch für die beiden Dachwohnungen interessieren, dann bitte Bescheid geben, Ich kann Ihnen gerne einen Bilderkatalog zukommen lassen, um eine Vorstellung dieser Wohnungen zu bekommen.

Eine Besichtigung ist selbstverständlich ebenfalls möglich. Bitte bei der Vereinbarung eines Besichtigungstermins für die Erdgeschoßwohnung mit angeben, dass Sie auch gerne die Dachwohnungen mit besichtigen möchten.

MONIKA MARTIN, TEL.: 0176 / 77 03 48 37

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2024-005367067

Gültig bis: 11.10.2034

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Badner Weg 5, 97980 Bad Mergentheim		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2020		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2020		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (An)	366,00 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(Energieberater gem. §88 GEG)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

Tel: 02633-4729016

12.10.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche

Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

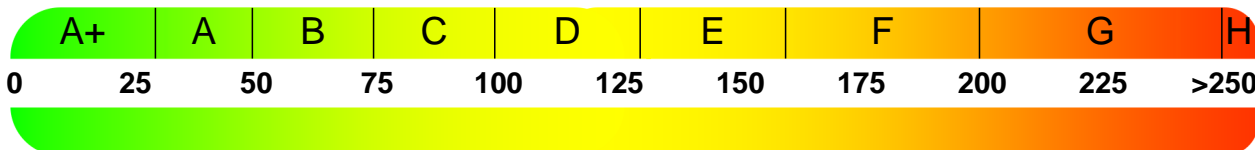
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2024-005367067

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

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

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

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

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

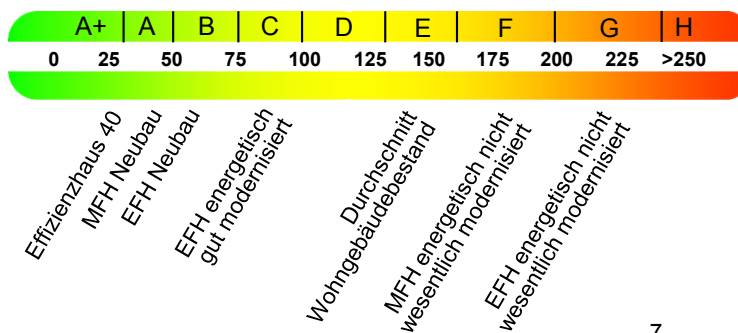
Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

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

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

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



7

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

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

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

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

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

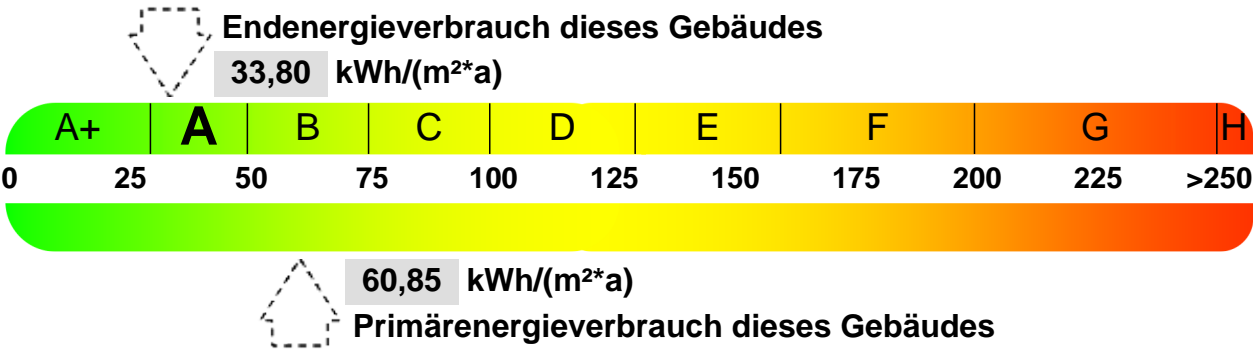
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2024-005367067  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,93** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

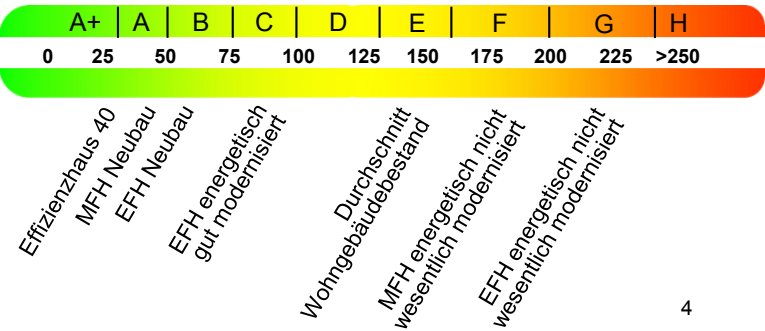


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **33,80 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80	25767,00	4638,06	21128,94	1,19
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag	1,80	2261,38	0	2261,38	

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



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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2024-005367067  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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