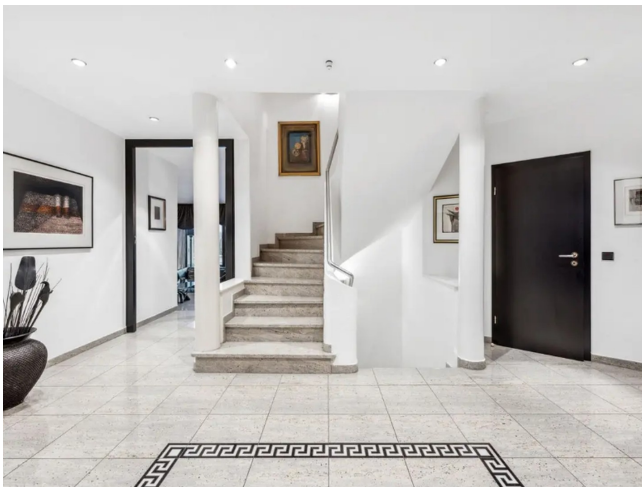


Exposé

Einfamilienhaus in Speyer

**Luxuriöses Anwesen in Bestlage von Speyer-
Vogelgesang! Traumhafter Ausblick provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-413082

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.938.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Müller, IFL GmbH
Mobil: 0176 31255662

67346 Speyer
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1988 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 800,00 m² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 3 |
| Zimmer | 9,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 450,00 m² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage von Speyer-Vogelgesang präsentiert sich diese außergewöhnliche Luxusvilla als ein echtes Unikat.

Der Verkauf erfolgt Provisionsfrei!

Eingebettet in ein uneinsehbares Grundstück direkt am unbebaubaren Wasserschutzgebiet vereint dieses exklusive Anwesen höchsten Wohnkomfort mit außergewöhnlichem Sicherheitsstandard und naturnaher Ruhe.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil!

Highlights der Villa:

- 9 großzügige Zimmer mit lichtdurchfluteten Grundrissen
- 3 luxuriöse Designer-Bäder mit exklusiver Ausstattung und hochwertigen Materialien
- 2 elegante Terrassen & 2 sonnige Balkone – ideal für stilvolle Outdoor-Aufenthalte
- 4 hochwertige Markisen bieten zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz
- Uneinsehbarer Garten mit Teichanlage und direktem Blick ins Naturschutzgebiet
- Grundwasserbrunnen mit Förderanlage zur Gartenbewässerung
- Vollautomatische Sprinkleranlage für eine stets gepflegte Grünanlage
- Großzügige, gepflasterte Hofeinfahrt – ideal auch für repräsentative Fahrzeuge
- Klimatisiertes Objekt
- Neben der üppigen Wohnfläche bietet dieses Objekt noch ausreichend zusätzliche Nutzfläche. Wohn- und Nutzfläche kombiniert ergeben insgesamt ca. 450 Quadratmeter

Sicherheit auf höchstem Niveau:

- Vollständige Alarmanlage mit direkter Aufschaltung zum Sicherheitsdienst
- Alarmgesicherte Garage mit direktem Zugang zum Haus und Garten
- Videoüberwachtes Grundstück mit umfassender Außenbeleuchtung
- Panzerglas an allen sicherheitsrelevanten Zugängen
- Erhöhter Einbruchschutzstandard, der selbst höchsten Anforderungen gerecht wird

Ausstattungsdetails der Extraklasse:

- Granit- und Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich
- Massive Granittreppe mit stilvollem Geländer
- Offener Kamin aus edlem Granit für stilvolle Abende mit Atmosphäre
- Hochwertigste Sanitärobjekte und Badausstattungen mit Luxuscharakter
- Modernste Haustechnik und durchdachte Raumaufteilung

Diese exklusive Villa ist nicht nur ein architektonisches Meisterwerk, sondern bietet auch ein Höchstmaß an Privatsphäre, Komfort und Sicherheit in bester Lage von Speyer. Der atemberaubende Ausblick in die Natur runden das Angebot ab.

Die große Garage sowie die weitläufige Hofeinfahrt bieten Komfort und ausreichend Platz für Fahrzeuge jeder Größe. Der pflegeleichte Garten ist vollständig uneinsehbar und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Der Zustand der Villa ist hervorragend – alle Bereiche wurden kontinuierlich gepflegt und regelmäßig instand gehalten.

Ausstattung

Ausstattungsdetails der Extraklasse:

- Granit- und Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich
- Massive Granittreppe mit stilvollem Geländer
- Offener Kamin aus edlem Granit für stilvolle Abende mit Atmosphäre
- Hochwertigste Sanitärobjekte und Badausstattungen mit Luxuscharakter
- Modernste Haustechnik und durchdachte Raumaufteilung

Diese exklusive Villa ist nicht nur ein architektonisches Meisterwerk, sondern bietet auch ein Höchstmaß an Privatsphäre, Komfort und Sicherheit in bester Lage.

Ausstattung:

- Grundstück grenzt direkt an nicht bebaubarem Wasserschutzgebiet an
- Maximale Privatsphäre mit uneinsehbarem Grundstück
- Gesamte Villa ist alarmgesichert mit Zuleitung zum Sicherheitsdienst
- Alle wichtigen Zugänglichkeiten mit Panzerglas und Sicherheitstechnik versehen
- Höchste Sicherheitsstandards im gesamten Anwesen
- Ausschließlich hochwertige Materialien und Ausstattungen verbaut wie beispielsweise Granitböden, Granittreppen, Parkettböden, Designer Fliesen von Versace, luxuriöse und hochwertige Badezimmer, etc.
- Objekt ist klimatisiert
- Gesamtes Haus mit Fußbodenheizung ausgestattet (außer die Schlafzimmer)
- Offener Kamin aus Granit im Wohnzimmer
- Erhöhte Deckenhöhe des Wohnzimmers und der Bibliothek von 2,90 Meter
- Gesamtes Dach wurde überholt
- Neue Dachfenster, neue Hebeanlage
- Grundwasserförderungsanlage im Außenbereich
- Sprinkleranlage im gesamten Garten mit Computersteuerung
- Brunnen im Garten sowie separater Grillplatz
- Großer Gartenteich im Außenbereich
- 2 große Balkone sowie 2 große Terrasse mit insgesamt 4 Markisen
- Videoüberwachtes Grundstück mit ausreichend Beleuchtungseinrichtungen sowie Bewegungsmeldern
- Hochwertige Deckenleuchten (fest verbaut) verbleiben im Anwesen
- Alarmgesicherte geräumige Einzelgarage mit großer Hofeinfahrt
- Neben großzügiger Wohnfläche ist auch reichlich Nutzfläche vorhanden

- Gesamte Immobilie wurde in ihrer Besitzzeit regelmäßig in Stand gehalten
- Hochwertige Zeyco Einbauküche kann gegen Aufpreis miterworben werden
- Gesamtes Gebäude (Außenwände und Dach) ist gedämmt und energetisch hervorragend
- Bauweise ist massiv
- Gebäude ist gedämmt und energetisch hervorragend
- Wandstärke der Außenwände beträgt ca. 30 cm (32 er Ziegel)
- Dämmung der Außenwände beträgt ca. 9 cm
- Innenwände sind ca. 25 cm dick
- Ausstattung ist luxuriös, der Gesamtzustand ist hervorragend
- Sowie vieles mehr!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Villa wurde bisher für lediglich 390€ monatlich bewirtschaftet.

Hierzu zählen selbstverständlich sämtliche Kosten wie beispielsweise Heizkosten, Stromkosten, Wasser- / Abwasserkosten, jegliche städtische Gebühren, Abfallgebühren, etc. Das ist extrem gering für ein Anwesen dieser Größe mit dieser enormen Ausstattung.

Aus Respekt und zum Schutz der Privatsphäre sind Besichtigungen ausschließlich unter Vorlage von entsprechenden Finanzierungs- oder Kapitalnachweisen möglich.

Es können nur Anfragen mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden! Herzlichen Dank für Ihr Verständnis.

Alle gemachten Angaben habe ich nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Ich bitte jedoch um Verständnis, dass ich kein Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit aller oder einzelner Informationen und Daten übernehmen kann. Sämtliche Unterlagen zur Immobilie liegen selbstverständlich vor.

Kontaktieren Sie mich gerne noch heute telefonisch unter der angegebenen Rufnummer oder schreiben Sie mir eine E-Mail, um mehr zu dieser traumhaften Villa zu erfahren. Ich freue mich darauf, Ihnen schon bald nähere Informationen zu diesem Objekt mitteilen zu dürfen und Ihnen das wundervolle Anwesen vor Ort präsentieren zu dürfen.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, kann ich Ihnen auch gerne für Sie kostenfrei einen kompetenten Finanzberater vermitteln, falls Sie sich mit diesem Thema noch nicht auseinandergesetzt haben. Sprechen Sie mich bei Bedarf gerne einfach darauf an.

Herzliche Grüße

Christian Müller

IFL GmbH

Immobilien fürs Leben!

Tel.: +49 176 312 55 66 2

Mail: kontakt@immo-fuers-leben.de

Lage

Speyer zählt zu den bedeutendsten und zugleich charmantesten Städten der Rhein-Neckar-Region. Die Stadt besticht durch ihre einzigartige Verbindung aus jahrhundertealter Geschichte und modernem urbanen Leben.

Diese traumhafte Villa liegt im begehrten Stadtteil Vogelgesang von Speyer in Rheinland- Pfalz.

Der Stadtteil Vogelgesang liegt im nördlichen Teil der Stadt und gehört zu den ruhigen und bevorzugten Wohnlagen.

Er befindet sich westlich der B9 und ist von Grünflächen, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer guten Infrastruktur geprägt.

Vogelgesang zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Die Bundesstraße B9 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung nach Ludwigshafen, Mannheim, Germersheim und Richtung Karlsruhe. Die Autobahnen A61 und A6 sind ebenfalls gut zu erreichen.

Das Stadtzentrum von Speyer liegt nur etwa 2–3 km südlich und ist mit dem Fahrrad, Auto oder Bus gut erreichbar.

Der Hauptbahnhof Speyer ist ebenfalls schnell erreichbar und bindet den Stadtteil an den regionalen Bahnverkehr an.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie das beliebte Naherholungsgebiet „Im Vogelgesang“, das mit Spazierwegen und Waldflächen zur Erholung einlädt.

Dank seiner ruhigen Wohnlage, der guten Infrastruktur und der Nähe zur Natur gehört Speyer-Vogelgesang zu den begehrten Wohngebieten der Stadt – besonders bei Familien und Berufspendlern.

Beliebte Ausflugsziele wie beispielsweise die Deutsche Weinstraße, das Rheinufer, der Pfälzer Wald und vieles mehr liegen in direkter Nähe.

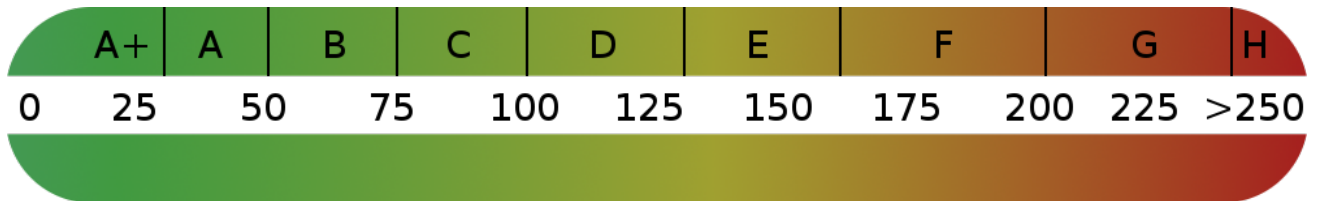
Aus Diskretion wurden im Inserat lediglich ein paar Bilder des Anwesens veröffentlicht!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 67,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Bibliothek

Exposé - Galerie



Balkonbereich



Terrassenbereich

Exposé - Galerie



Garten/ Rückansicht Villa

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 05.02.2035

Registriernummer: RP-2025-005554951

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|--|---|
| Gebäudetyp | Einfamilienhaus | |  |
| Adresse | [REDACTED] 67346 Speyer | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1988 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 1988 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 446 | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Erdgas | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Erdgas | | |
| Erneuerbare Energien ³ | Art: keine | Verwendung: keine | |
| 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 checked="" 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)

Dipl. Ing. Kristina Werner
SenerCon GmbH
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Kristina Werner

Ausstellungsdatum 05.02.2025

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 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

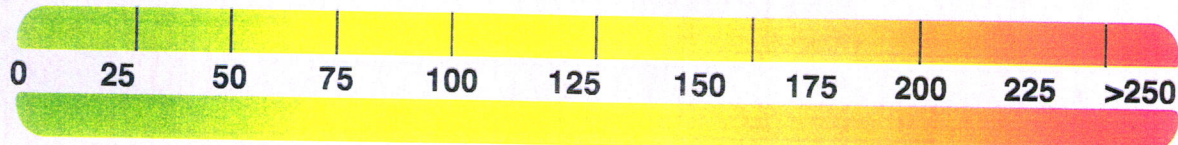
Registriernummer: RP-2025-005554951

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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]

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 GEG³

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

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

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung ⁵ : | Anteil EE der Einzelanlage: | Anteil EE aller Anlagen ⁷ : |
|-------------------------------|---|-----------------------------|--|
| | % | % | % |
| | % | % | % |
| | | | Summe ⁸ : % |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE ¹⁰ : |
|-------------------------------|---------------------------|
| | % |
| | % |
| | Summe ⁸ : % |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhais 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2025-005554951

3

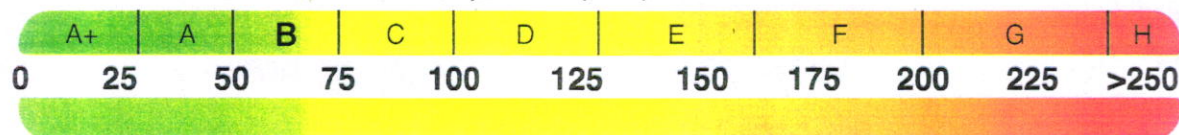
Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

67,8 kWh/(m²·a)



78,8 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

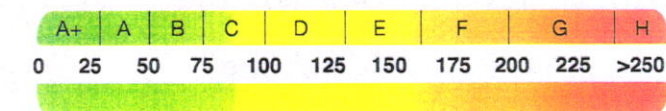
67,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär- energie- faktor | Energiever- brauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.2022 | 31.12.2022 | Erdgas | 1,1 | 22.089 | 7.425 | 14.664 | 1,39 |
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Erdgas | 1,1 | 22.867 | 6.638 | 16.230 | 1,45 |
| 01.01.2024 | 31.12.2024 | Erdgas | 1,1 | 19.079 | 6.863 | 12.217 | 1,45 |
| 01.01.2022 | 31.12.2024 | Kühlpauschlag | 1,8 | 8.019 | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert

Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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: RP-2025-005554951

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 | Dach | Verbesserung der Dachdämmung auf GEG-Niveau prüfen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Fenster | Erneuerung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung prüfen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Kellerdecke | Dämmung der Kellerdecke bzw. der Kelleraußenwände prüfen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 4 | Heizung | Erneuerung der Heizanlage mit Wärmepumpentechnik prüfen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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:

SEnerCon GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Vorgangsnummer: 55259

Die Gebäudenutzfläche (An) ist nicht gleichzusetzen mit Wohnfläche oder der Nettogrundfläche. Ist die Gebäudenutzfläche (An) nicht bekannt, ist sie nach den Regeln der Energieeinsparverordnung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt worden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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

Anggegeben 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