

Exposé

Dachgeschosswohnung in Heilbronn

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gartenanteil in Heilbronn Neckargartach



Objekt-Nr. OM-413748

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Klenk

Leonhard-Frank-Str. 5
74078 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	51,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung in einem gepflegten 6-Familienhaus in Heilbronn-Neckargartach überzeugt durch ihren effizienten Grundriss, die ruhige Lage und solide Rahmenbedingungen – ein attraktives Angebot für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Die Wohnung № 4 befindet sich im Dachgeschoss rechts eines 1958 erbauten Mehrfamilienhauses, das zwischen 2010 und 2023 umfassend saniert wurde.

Weitere Modernisierungen wie Arbeiten am Dach, an der Fassade und an der Außenanlage wurden 2023 durchgeführt, sodass sich das Gebäude heute in einem sehr gepflegten Zustand ohne Unterhaltungsstau präsentiert.

Die ca. 51 m² Wohnfläche (nach DIN) sind optimal ausgenutzt und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die Lage im Dachgeschoss wirkt die Wohnung hell und freundlich, mit einer gemütlichen Wohnsituation, die gerade bei Singles, Paaren oder als Stadtwohnung sehr gefragt ist.

Aufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung bietet eine durchdachte, kompakte Raumaufteilung und praktische Zusatzflächen:

Wohnfläche: ca. 51 m² nach DIN

Lage: Dachgeschoss, rechte Seite

Heizung: Gas-Etagenheizung (individuelle Verbrauchskontrolle, direkte Steuerung durch den Nutzer)

Fenster und Ausstattung zweckmäßig und gepflegt (Details können vor Ort besichtigt werden)

Für Wohnung gehören zusätzlich:

Eigener Kellerraum – ideal für Vorräte, Fahrräder oder selten genutzte Gegenstände

Großer Bühnen-/Dachbodenbereich als zusätzlicher Stauraum

Gemeinschaftswaschraum im Keller mit der Möglichkeit, die eigene Waschmaschine praktisch unterzubringen

Gemeinschaftsraum für Gartengeräte mit einem zugeordneten Abteil für die Wohnung

Wäschetrockenraum im Keller sowie Wäschetrockenplatz im Freien hinter dem Haus

Ein weiterer Pluspunkt ist der zugeordnete Gartenanteil hinter dem Haus – ideal zum Entspannen, als kleine grüne Oase oder für einen gemütlichen Sitzplatz im Freien.

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Wirtschaftliche Eckdaten

- Kaufpreis: 189.000 €
- Wohnfläche: ca. 51 m²
- Potenzieller jährlicher Mietertrag: ca. 8.500 € (Angabe als Potential, abhängig von konkreter Vermietungssituation) - aktuell 6.500 EUR (langjähriger Mieter)
- Monatliche Nebenkosten-Vorauszahlung: ca. 170 €
- Betriebskosten (Versicherung, Allgemeinstrom, Wasser, Schornsteinfeger etc.): ca. 65 €
- Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 91 € monatlich

- Verwaltungskosten: ca. 14 € monatlich
- Instandhaltungsrücklage insgesamt: ca. 18.000 €, davon ca. 3.000 € anteilig auf die Wohnung
- Jährliche Grundsteuer: ca. 120 €

Alle Beträge verstehen sich als gerundete, unverbindliche Circa-Angaben ohne Gewähr. Aktualisierungen bleiben vorbehalten.

Die Kombination aus solider Bausubstanz, laufend durchgeführten Instandhaltungen, guter Lage und einer kompakten, gut vermietbaren Wohnungsgröße macht dieses Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die an einem langfristig stabilen Investment interessiert sind. Auch für Eigennutzer, die eine überschaubare, gepflegte Wohnung in angenehmer Umgebung suchen, ist dies ein attraktives Angebot.

Sonstiges / Hinweis

- 6-Familienhaus ohne erkennbaren Instandhaltungsrückstau
- Laufende Instandhaltungen und Renovierungen, u. a. Dach, Fassade und Außenanlage in 2023
- Ruhige Wohnlage mit gewachsenem Umfeld
- Ideale Größe für Singles, Paare oder als Stadtwohnung
- Gut vermietbare Einheit mit solider Perspektive

Ausstattung

Unterhaltungszustand:

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besteht kein Unterhaltungsrückstau.

Was wurde Modernisiert:

Gebäude gestrichen und Außenanlage erneuert, Dacharbeiten Blecharbeiten, Fallrohre, Zäune, Gartentore 2023

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Gepflegtes 6-Familienhaus, Baujahr 1958, umfassend saniert 2010–2023, zuletzt 2023 Arbeiten an Dach, Fassade und Außenanlage, kein Unterhaltungsrückstau erkennbar.

Solide Hausgemeinschaft mit Instandhaltungsrücklage von ca. 18.000 € gesamt, davon ca. 3.000 € auf die Wohnung entfallend.

Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche: Wasch- und Trockenraum im Keller, Gartengeräteraum mit zugeordnetem Abteil, Wäschetrockenplatz im Freien.

Eigener Kellerraum, großer Bühnen-/Dachbodenbereich sowie kleine, der Wohnung zugeordnete Gartenparzelle (rechte Seite mit Sitzbank) bieten viel zusätzlichen Stauraum und Aufenthaltsqualität im Freien.

Öffentliche Stellplätze an der Straße, jährliche Grundsteuer derzeit ca. 120 €; alle Angaben ca., ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten.

Lage

Lage – Heilbronn-Neckargartach

Neckargartach ist ein beliebter Ortsteil von Heilbronn mit guter Infrastruktur und angenehmer Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Durch die verkehrsgünstige Anbindung sind sowohl die Heilbronner Innenstadt als auch überregionale Ziele schnell zu erreichen, was die Lage für Mieter wie Eigennutzer gleichermaßen interessant macht.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im Heilbronner Stadtteil Neckargartach, nordwestlich des Stadtzentrums. Der Stadtteil verbindet angenehmes Wohnen mit guter Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Dienstleister, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar und machen viele Alltagswege bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich.

Dank guter Bus- und Straßenanbindung gelangt man in wenigen Minuten in die Heilbronner Innenstadt, zu den Arbeitsplätzen im Industriegebiet Böllinger Höfe oder zur SLK-Klinik am Gesundbrunnen. Gleichzeitig bieten Neckar, Leinbachpark und die umliegenden Grünflächen attraktive Naherholungsmöglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit im Grünen. Damit ist die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter sehr attraktiv – eine Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Rückseite Gebäude

Exposé - Galerie



Garten



Frontansicht

Exposé - Galerie



Eckansicht Vorderseite



Rückseitig

Exposé - Galerie



Garten



Gartenparzelle der Wohnung



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiele



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche Einrichtungsbeispiel U



Küche



Kinderzimmer Einrichtungsbeisp

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Jugendzimmer Einrichtungsbeisp



Jugendzimmer renoviert bsp

Exposé - Galerie



Jugendzimmer renoviert bsp.



Wohnzimmer renov. Beispiel

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 13.08.2020

Gültig bis: 17.03.2032

Registriernummer: BW-2022-004004432

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	74078 Heilbronn, Leonhard-Frank-Straße 5		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1956	(Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchV 1977)	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	unterschiedlich		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	400 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

Lößniger Straße 60B
04275 Leipzig



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

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

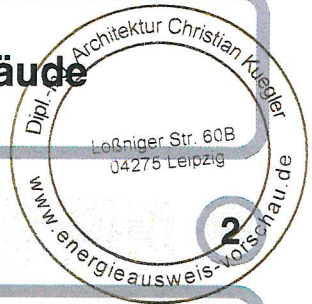
³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

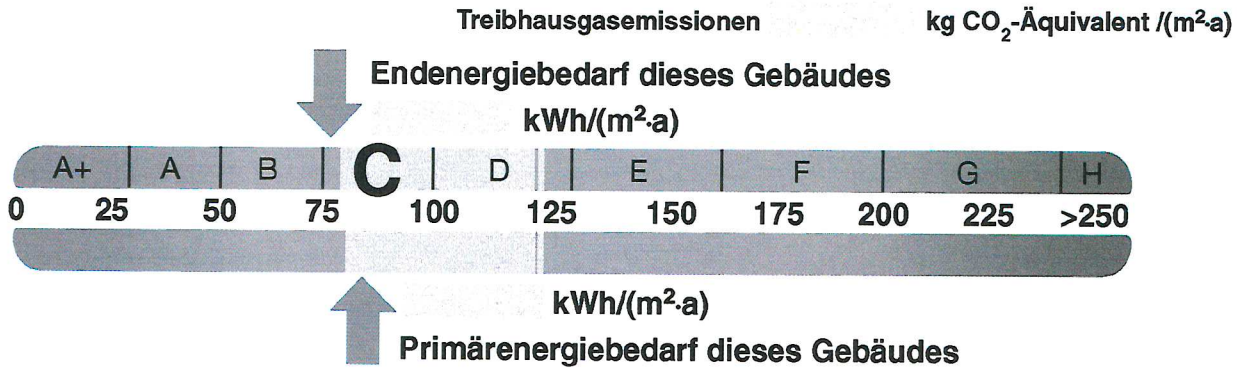
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

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)

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

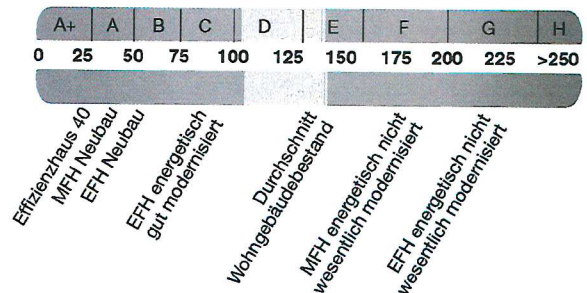
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

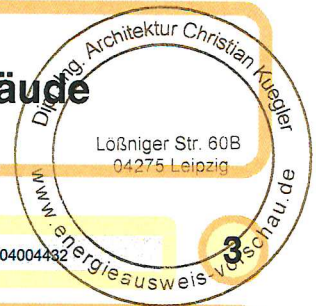
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 13.08.2020



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

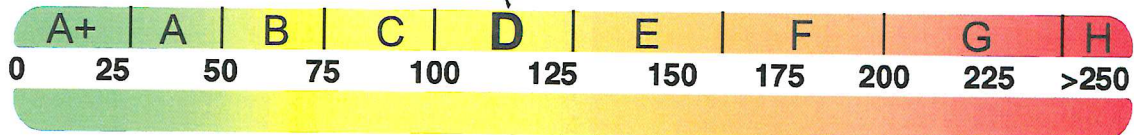
Registriernummer: BW-2022-004004432

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,04 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

116,8 kWh/(m²·a)



128,5 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

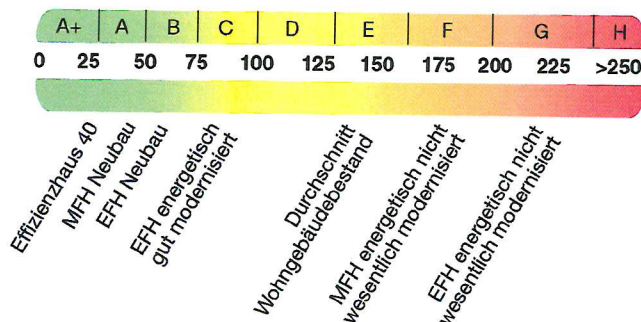
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 116,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	38009	12822	25187	1.25
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	44332	12787	31545	1.19
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	38806	12787	26019	1.26

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.

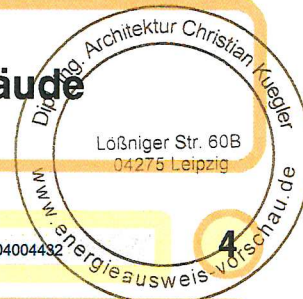
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 13.08.2020



Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2022-004004432

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.	Außenwände	Dämmung der Fassade, $U_{max} = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2.	Dach od. oberstes Geschoss	Dämmung, $U_{max} = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3.	Kellerdecke	Dämmung, $U_{max} = 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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.

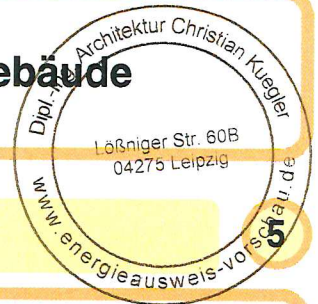
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 13.08.2020



Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 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

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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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.

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