

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waldkirch

### Haus-Alternative nahe Freiburg: Barrierefreie 5,5-Zi.- Gartenwohnung mit Aufzug & A+



Objekt-Nr. OM-414670

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **1.199.999 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Götz

79183 Waldkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023
Etagen	1
Zimmer	5,50
Wohnfläche	196,00 m²
Energieträger	Strom
Preis Garage/Stellpl.	60.000 €
Hausgeld mtl.	400 €

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Garagen	2
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hausgefühl mit Garten & Aufzug – nur 15 Minuten von Freiburg

Exklusive Gartenwohnung mit Aufzug | Villa2Tälerblick, Waldkirch | Energieeffizienz A+

Diese Gartenwohnung richtet sich an Menschen, die das Lebensgefühl eines Einfamilienhauses schätzen – sich aber ein komfortableres, barrierefreies und zukunftssicheres Wohnen, ohne viel Arbeit, in Schlagdistanz zur Freiburger City wünschen.

Die perfekte Lage: Nur ca. 15–20 Minuten Fahrtzeit trennen Ihr ruhiges Natur-Resort in Waldkirch von der Freiburger Innenstadt. Genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Die urbane Exzellenz der Metropole und die private Idylle am Fuße des Schwarzwaldes.

Alles auf einer Ebene. Ein eigener Garten. Ein stufenloser Zugang. Und die Sicherheit eines hochwertiges A+-Neubaus. Willkommen in der Villa2Tälerblick.

Ankommen ohne Stufen – Komfort im Alltag Ihr Wohnerlebnis beginnt in der großzügigen XXL-Garage (über 30 m²) mit Vorbereitung für E-Mobilität. Von hier gelangen Sie auf kurzem, ebenem Weg zum Hauseingang. Der moderne Personenaufzug bringt Sie von dort stufenlos und direkt in Ihre Wohnebene. Kein Treppensteigen. Kein Umweg. Ein Komfort, der heute begeistert – und morgen unverzichtbar wird.

Wohnen, Garten, Terrasse – alles auf einer Ebene Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 50 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Große Glaselemente öffnen den Raum zur ca. 80 m² großen Terrasse und in den privaten, pflegeleichten Garten. Innen und außen gehen hier fließend ineinander über – ohne Stufen, ohne Barrieren.

Platz mit Struktur – 5,5 Zimmer für Ihre Lebensphase Die Wohnung bietet ca. 196 m² Wohnfläche und damit genau die Flexibilität, die anspruchsvolle Käufer heute suchen:

Großzügiges Wohnen auf einer Ebene (Haus-Alternative).

Homeoffice, Gästezimmer oder Raum für Hobbys.

Private Master-Suite: Schlafzimmer mit direktem Zugang zur hochwertigen Ankleide und eigenem Bad.

Qualität, die man spürt – Durchdachte Technik & Ausstattung.

Die Ausstattung ist hochwertig und technisch auf dem neuesten Stand:

Böden: Edle Massivholz-Landhausdielen (22 mm Eiche), vollflächig verklebt für optimalen Schallschutz.

Klima & Belüftung: Fußbodenheizung mit Kühlfunktion sowie ein hybrides Lüftungssystem für stetigen Luftwechsel und Feuchtigkeitsschutz.

Wohnkomfort & Design: Hochwertige Hörmann-Innentüren mit verdeckten Bändern und leisen Magnetschlössern für eine minimalistische Optik und sanftes Schließen.

Zukunftssicher & energieeffizient – A+ Konzept Die Villa2Tälerblick erfüllt höchste energetische Standards:

Energieeffizienzklasse A+ (Luft-Wasser-Wärmepumpe & Photovoltaik mit Speicher).

Niedrige Nebenkosten und ein gesundes Raumklima durch nachhaltige Bauweise.

Besichtigung & Verhandlung

Machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort: Wir laden Sie herzlich ein, die besondere Atmosphäre und die Panorama-Aussicht bei einer persönlichen Besichtigung zu erleben.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis. Bei ernsthaftem Interesse, einer gesicherten Finanzierung und dem Wunsch nach einem zeitnahen Abschluss im Januar,

sind wir bereit, im Rahmen fortgeschrittener Verhandlungen Ihre Preisvorstellung wohlwollend zu prüfen und Ihnen beim Kaufpreis entgegenzukommen.

## Ausstattung

### I. MOBILITÄT & ZUGANG

Stufenloser Komfort: Ebener Weg von der Garage zum Haus – moderner Personenaufzug direkt in die Wohnebene.

Parken: XXL-Garage (über 30 m<sup>2</sup>) mit E-Ladevorbereitung und frostfreiem Wasseranschluss.

### II. RAUMKONZEPT & GARTEN

Indoor/Outdoor-Living: Ca. 130 m<sup>2</sup> kombinierte Lounge-Fläche (50 m<sup>2</sup> Wohnbereich + 80 m<sup>2</sup> Terrasse).

Privater Garten: Eigener Gartenanteil mit Regenwassernutzung zur Bewässerung.

Großzügigkeit: 5,5 Zimmer auf ca. 196 m<sup>2</sup> – ideal als luxuriöse Haus-Alternative.

### III. TECHNIK & SMART HOME

Zukunftssicheres Heizen: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (inkl. Kühlfunktion im Sommer).

Lüftungskonzept: Hybrides Lüftungssystem für optimales Raumklima und Feuchtigkeitsschutz, Wartungsarm.

Autarkie: Große Photovoltaikanlage mit eigenem Stromspeicher (minimiert die laufenden Kosten).

Steuerung: Elektrische Raffstores (Somfy TaHoma) & Smart-Thermostate per App bedienbar.

### IV. AUSSTATTUNG & DESIGN

Edle Böden: Massive Eiche-Landhausdielen (22 mm), für besten Schallschutz vollflächig verklebt.

Sanitär-Luxus: Masterbad mit Walk-In-Dusche, Wanne & Premium-Dusch-WC (Washlet).

Innentüren: Design-Türen (Hörmann) mit verdeckten Bändern und leisen Magnetschlössern.

### V. QUALITÄT & SICHERHEIT

Sicherheit: Hochwertige KompoTherm-Eingangstüren aus Aluminium mit exzellenter Wärmedämmung, erhöhter Sicherheitsausstattung und High-End-Schließsystem (DOM ix TwinStar).

Nachweis: Geprüfte Qualität durch Blower-Door-Test und bauphysikalische Begleitung.

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Aussicht & Panorama – Ein Echtes Alleinstellungsmerkmal

Die Lage der Villa 2 Tälerblick zeichnet sich durch eine außergewöhnliche Aussichtssituation aus, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Von der Wohnung aus eröffnet sich der Blick auf die historische Kastelburg, eines der Wahrzeichen Waldkirchs. Durch die erhöhte Lage scheint das Objekt über der Stadt zu thronen und vermittelt ein Gefühl von Weite, Ruhe und Privatsphäre.

Dieser exklusive Wohnsitz bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: Die spektakuläre Aussicht der Waldkircher Höhenlage ist gleichzeitig nur einen Katzensprung von der Freiburger

Innenstadt entfernt – die Metropole ist in nur ca. 15-20 Minuten erreichbar. So genießen Sie die Stille und Natur, während Sie stets schnellen Zugang zu Kultur und Infrastruktur haben.

### Sonnenuntergänge & Fernblick

In den Sommermonaten bieten sich beeindruckende Sonnenuntergänge über der Rheinebene. Die Abendsonne taucht Landschaft und Himmel in warme Farben und schafft eine besondere Atmosphäre auf Terrasse und im Garten – ein tägliches Naturschauspiel, das den Wohnwert deutlich erhöht.

### Herbstliches Naturerlebnis

Ein besonderes Highlight zeigt sich im Herbst:

Ihre persönliche Loge: Wenn sich morgens der Nebel über Waldkirch legt, liegt die Wohnung oft über der Nebelgrenze. In diesen Momenten entsteht ein erhabenes, fast alpines Wohngefühl – Sonne, Ruhe und Weite, während die Stadt noch im Nebel ruht.

Dieses Naturerlebnis ist selten und vermittelt eine außergewöhnliche Lebensqualität, die man sonst vor allem aus Höhenlagen kennt.

### Kurz gesagt

Blick auf die Kastelburg

Weitblick über Waldkirch

Sonnenuntergänge über der Rheinebene

Lage „über dem Nebel“ an vielen Herbsttagen

Optimale Kombination aus exklusiver Ruhe und Katzensprung zur Freiburger City

Gefühl von Ruhe, Weite und Besonderheit

## Lage

Lage & Lebensqualität: Das Beste aus zwei Welten

Die Villa2Tälerblick bietet eine Lage, die die perfekte Synthese aus erhabener Naturnähe und urbaner Exzellenz darstellt. In einer exklusiven, erhöhten und besonders ruhigen Wohnlage von Waldkirch gelegen, genießen Sie hier eine außergewöhnlich gute Sonnenlage von morgens bis abends, maximale Privatsphäre und eine freie Aussicht.

Die exklusive Mikrolage: Ihr tägliches Natur-Resort Die Immobilie grenzt unmittelbar an den Schwarzwald. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür. Ob entspanntes Joggen, weite Wanderungen oder der schnelle Zugang zu nahegelegenen Golfplätzen – hier leben Sie mitten in Ihrem eigenen Sport- und Erholungsgebiet. Dieses seltene Zusammenspiel lässt sich treffend beschreiben als: Wohnen, wo andere Urlaub machen.

Waldkirch & der Breisgau: Charme, Kultur und Kulinarik Waldkirch besticht durch seine historische Altstadt und einen lebendigen Wochenmarkt. Die Region ist ein Paradies für Feinschmecker: Von traditionellen Straußenwirtschaften bis hin zur regionalen Spitzengastronomie im nahen Freiburg und den Winzerdörfern des Breisgaus ist alles in kurzer Zeit erreichbar. Kultur, Genuss und ein lebendiges Stadtleben sind hier perfekt vereint.

Die Anbindung: Bestens vernetzt Trotz der idyllischen Ruhe ist die Anbindung überragend:

Freiburg-Innenstadt: Nur ca. 15–20 Minuten über die Schnellstraße.

Autobahn A5: Ca. 15 Minuten Fahrtzeit.

EuroAirport Basel: In ca. 60–75 Minuten erreichbar.

Die Lage der Villa2Tälerblick ist somit die perfekte Wahl für alle, die das Beste aus exklusiver Ruhe, ganzjährigem Freizeitwert und urbaner Nähe suchen.

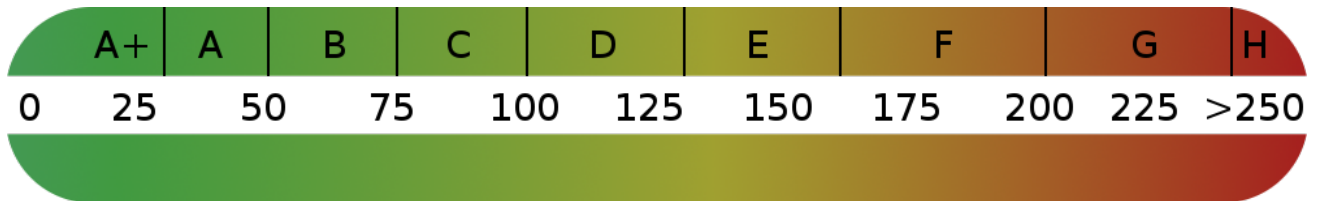
### Infrastruktur:

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,23 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Aussicht Westen

# Exposé - Galerie



Der Aufgang Villa2talerblick



Diele+Vorratsraum



# Exposé - Galerie



andere Perspektive der Diele



GästeWC+Flur

# Exposé - Galerie



Masterschlafzimmer



Umkleide

# Exposé - Galerie



Masterbad Badewanne



Masterbad Dusche



# Exposé - Galerie



Büro



Kind1/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Hobbyzimmer



Bad2



# Exposé - Galerie



Küche vom Flur



Essbereich Blick zur Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



ca 80m<sup>2</sup> Terrasse



# Exposé - Galerie



Elztal



Große Glasfront



# Exposé - Galerie



Wiese



Kellerraum



# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



gestagt Diele+Vorratsraum



gestagt Ankleide



# Exposé - Galerie



gestagt Masterbad



gestagt Büro

# Exposé - Galerie



gestagt 2 Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG Gartenwohnung



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Kurze Baubeschreibung EG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Gültig bis: 21.02.2034

Registriernummer: BW-2024-004951417

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Wisserswandstraße 20, 79183 Waldkirch		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1966, 2023 Aufstockung		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	608 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Photovoltaik, Umweltenergie-Luft	Verwendung: Stromerzeugung, Warmwasser und Heizung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)		

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE  
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH  
Dipl.-Ing. Architekt (AKBW) Hans J. Broda  
Venloer Straße 310-316  
50823 Köln

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 22.02.2024

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

<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

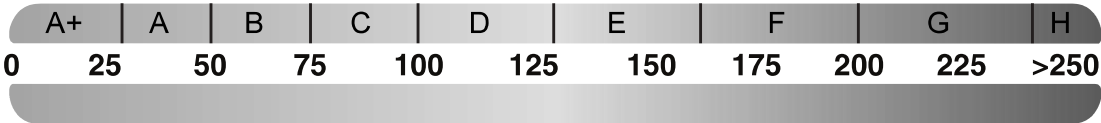
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: BW-2024-004951417

3

## Energieverbrauch

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



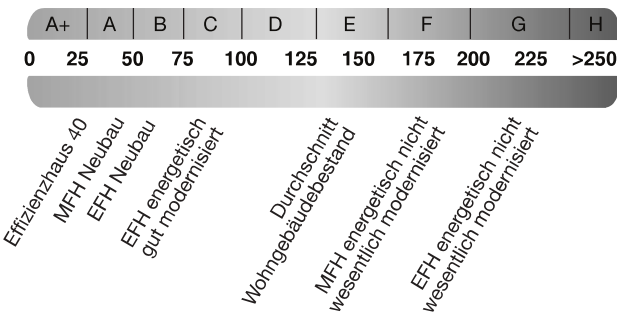
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

## 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-004951417

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
			<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:

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

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

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

## 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

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

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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

# Kurze Baubeschreibung

## Erdgeschoss-/Gartenwohnung – Villa2Tälerblick, Waldkirch

Die Erdgeschosswohnung der Villa2Tälerblick ist als hochwertige Gartenwohnung mit ausgeprägtem Hauscharakter konzipiert. Sämtliche Wohnräume befinden sich komfortabel auf einer Ebene und sind barrierearm erreichbar. Großzügige Raumproportionen, hochwertige Materialien und moderne Haustechnik prägen das Wohngefühl.

## Bauweise & Konstruktion

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und weist eine sehr gute Wärme- und Schalldämmqualität auf. Die Ausführung ist auf Langlebigkeit, Wohnkomfort und Energieeffizienz ausgelegt. Die sehr gute Luftdichtheit des Gebäudes trägt zu einem dauerhaft behaglichen Raumklima bei.

## Raumkonzept

Die Wohnung verfügt über **5,5 Zimmer**, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich, mehrere Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie eine als Master-Suite gestaltete Elternzone mit angrenzender Ankleide. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder – darunter ein **Vollbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne** – bieten hohen Alltagskomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Vorratsraum sowie einen großen Kellerraum auf Geschossebene.

## Fenster, Türen & Beschattung

Großzügige, bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Beschattung erfolgt über elektrische Raffstores mit komfortabler Steuerung.

Die Innentüren stammen von **Hörmann**, sind mit verdeckten Bändern und leisen Magnetschlössern ausgestattet und verfügen über hochwertige Drückergarnituren. Die Wohnungseingangstür ist als hochwertige Aluminiumtür ausgeführt und mit einem **DOM-Hochsicherheits-Schließsystem** ausgestattet.

## Innenausbau & Ausstattung

In den Wohnräumen wurden hochwertige **Landhausdielen** verlegt, geeignet für Fußbodenheizung. Die Bäder sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet und verfügen über ein hochwertiges Abdichtungssystem. Die Ausstattung ist zeitlos, hochwertig und langlebig gewählt.

## Haustechnik & Energie

Die Beheizung erfolgt über eine moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Raumkühlung.

Eine groß dimensionierte **Photovoltaikanlage** mit Stromspeicher unterstützt die Energieversorgung. Die Wohnung profitiert vom energetischen Gesamtkonzept des Gebäudes und erreicht die **Energieeffizienzklasse A+** (Bedarfsausweis).

## Außenflächen, Garage & Nebenräume

Der private Garten und die großzügige Terrasse schaffen ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Der Wohnung ist eine **außergewöhnlich große Doppelgarage** zugeordnet (Deckenhöhe ca. **2,50 m**), die deutlich über dem üblichen Standard liegt. Die Garage verfügt über einen **ganzjährig beheizten Wasseranschluss** sowie eine **Vorbereitung für eine E-Ladestation**. Zusätzlich steht eine **separate Fahrrad- und Kinderwagen-Garage** mit Stromanschluss zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

---

## Fazit

Diese Erdgeschoss-/Gartenwohnung vereint hochwertige Bauqualität, moderne Technik, barrierearmes Wohnen, großzügige Außenflächen sowie außergewöhnliche Garagen- und Nebenraumlösungen zu einem besonders komfortablen und zukunftssicheren Zuhause mit echtem Hauscharakter.