

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rülzheim

**Hochwertiges Loft mit Parkett/Küche ab 01.03.2026  
verfügbar - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-417023

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **224.000 €**

Ansprechpartner:  
Dominik Kern

Hexenpfad 1  
76761 Rülzheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                       |          |                 |                |
|-----------------------|----------|-----------------|----------------|
| Baujahr               | 1920     | Übernahme       | ab Datum       |
| Etagen                | 3        | Übernahmetermin | 01.03.2026     |
| Zimmer                | 2,50     | Zustand         | keine Angaben  |
| Wohnfläche            | 65,00 m² | Schlafzimmer    | 1              |
| Nutzfläche            | 12,00 m² | Badezimmer      | 1              |
| Energieträger         | Gas      | Etage           | Erdgeschoss    |
| Preis Garage/Stellpl. | 5.000 €  | Stellplätze     | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 275 €    | Heizung         | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wer etwas Besonderes sucht ist hier genau richtig!

Loft-Eigentumswohnung mit einem guten Schnitt in ruhiger Wohnlage für Singles oder Paar in einem 3-Parteienhaus.

Die Wohnung ist teilmöbliert mit Parkett, Multiplex-Küche (Spüle, Kochfeld, Spülmaschine, Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination), Esstisch mit 3 Stühle, Einbauschränk im Flur sowie Badewanne/Dusche und Bad-Spiegelschrank und diversen Leuchtkörper ausgestattet.

Diese Einheit ist ab dem 01.03.2026 frei & verfügbar.

Neben einem Kellerraum gibt es einen Stellplatz dazu.

Die Wohnung inkl. dem Treppenhaus ist mit einer hochwertiger Glasfaser-Vliestapete ausgestattet.

Im Keller ist eine Entkalkungsanlage installiert.

Es ist die Einheit 2 im Grundriss aufgeführt.

## Ausstattung

► Lfd. Kosten:

Der WEG-Abschlag beträgt aktuell ca. 275 €/Monat incl. Verwaltergebühren für die Wohneinheit. Dies ist auf Gas, Wasser, Müllabfuhr, Strom für Gemeinschaftsräume, Versicherungen, Hausmeister welche als Umlage verrechnet werden an. Es erfolgt eine Jahresabrechnung über eine Hausverwaltung.

Hier drin inkludiert ist zusätzlich ein Hausmeister-Service mit Treppenhaus putzen, fegen & Mülltonnen-Service sowie Winterdienst. Sie müssen sich um nichts kümmern.

► Eigentümer-Struktur:

Sie werden nach WEG-Recht/Teilungserklärung Miteigentümer in dieser 3er-Gemeinschaft, was es wohl eher selten gibt.

Rückstellungen für das Objekt wurden keine gebildet, da es bisher – seit der Kern-Sanierung - in familiären Besitz war und Instandsetzungen „auf kurzem Weg“ geregelt wurden.

Sie dürfen sich aber zukünftig gerne in die Belange des Objektes mit einbringen.

► Sonstiges:

Der Energieausweis – wie beigelegt - mit 107 kWh im Gebäudebereich am Anfang von Klasse D bestätigt ein sehr gut saniertes Altbau-Objekt.

Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand und hat keinen Renovierungsstau.

Sofort Umziehen & wohlfühlen!

Es wird direkt vom Eigentümer verkauft. Sie sparen somit die Makler-Provision.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Rülzheim ist eine Ortsgemeinde mit ca. 8.000 Einwohnern im Kreis Germersheim in Rheinland-Pfalz mit einem hochwertigen Industriegebiet Nord I – Nord III (Nord IV wird aktuell

erschlossen). Neben der 2spurigen Bundesstraße B9 gibt es 2 ausgebaute S-Bahn-Anbindungen im KVV-Verbund (Wörth/Karlsruhe/Germersheim/Ludwigshafen). Die A65 befindet sich zirka 8 KM entfernt.

In Rülzheim befinden sich einige Kindergärten sowie eine Grundschule und die Integrierte Gesamtschule. Weiterhin finden Sie alles für den alltäglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken und Supermärkte. Das Freizeitangebot ist vielfältig und reicht neben einem Badensee, über die Alla-Hopp-Anlage bis zu einem Streichelzoo mit diversen Restaurants.

Die angebotenen Einheiten befinden sich zentral in der Nähe vom Ortskern sowie des Bahnhofs.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr.

## **Lage**

Wer in Rülzheim etwas sucht, weiß um diesen Strandort.

Nur 5 Min. zur S-Bahn & schnelle Anbindung zur B9 (Germersheim-Speyer bzw. Wörth-Karlsruhe).

Durch zentrale Lage ist vieles per Fußweg erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 107,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



EG - Küche/Essen

# Exposé - Galerie



EG - Backofen



EG - Spülmaschine

# Exposé - Galerie



EG - Kochfeld



EG - Tisch/Stühle

# Exposé - Galerie



EG - Wohnen



EG - Schlafen

# Exposé - Galerie



EG - Bad



EG - Einbauschränk

# Exposé - Galerie



EG - großer Flur/Eingang



Außenansicht

# Exposé - Galerie



EG - Keller



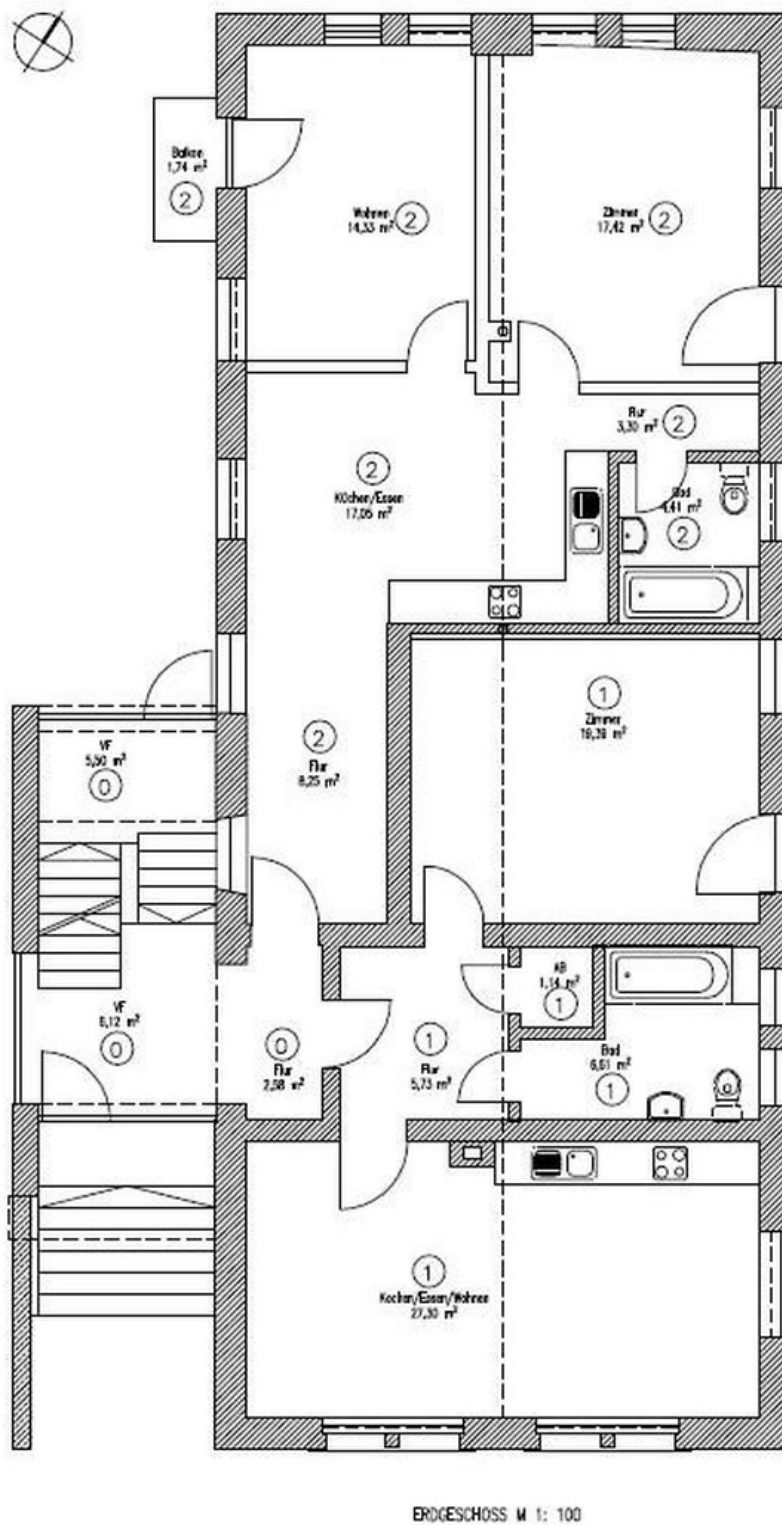
EG - Stellplatz

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



EG - Grundriss - Einheit 2

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Standort
3. qm-Flächen

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: **18.08.2032**

Registriernummer: RP-2022-004199253

1

## Gebäude

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienhaus, freistehend  |   |  |
| Adresse   | Hexenpfad 1<br>76761 Rülzheim  |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude   |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1920   |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 2000   |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 4  |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 231  | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Gas  |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Gas  |   |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: keine   | Verwendung: keine   |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><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<br><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)<br><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 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)  
Patrick Moes  
McMakler GmbH - Energieberater  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis  
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 18.08.2022

<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

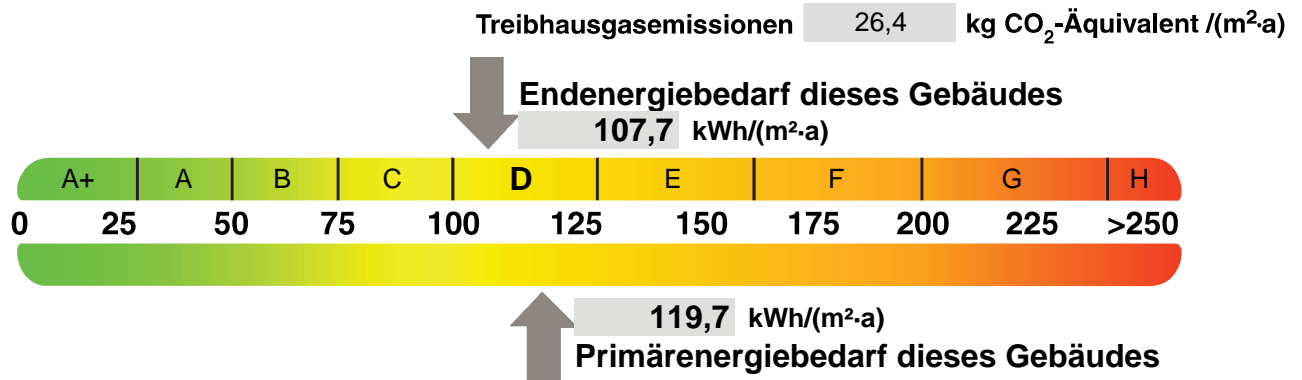
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2022-004199253

2

### Energiebedarf



#### 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 H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

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]

107,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

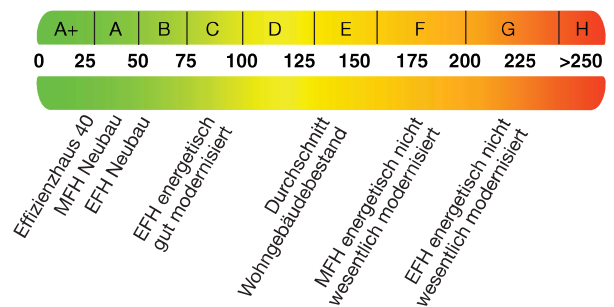
| Art:   | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|--------|-----------------|------------------------------|
|        | %               | %                            |
|        | %               | %                            |
| Summe: | %               | %                            |

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



### 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<sub>N</sub>), 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 bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

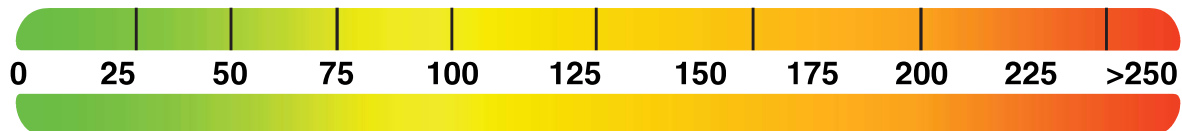
Registriernummer: RP-2022-004199253

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

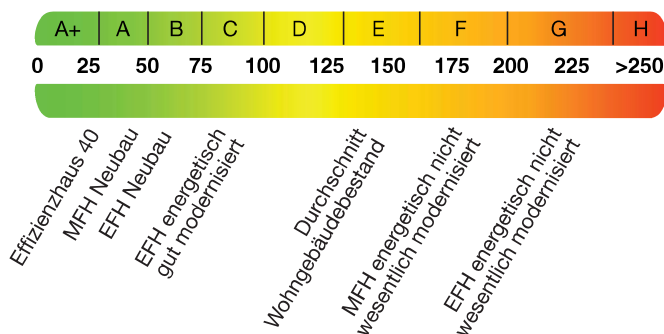
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>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 ( $A_{\text{N}}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls 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> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2022-004199253

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:

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

## 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 – 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

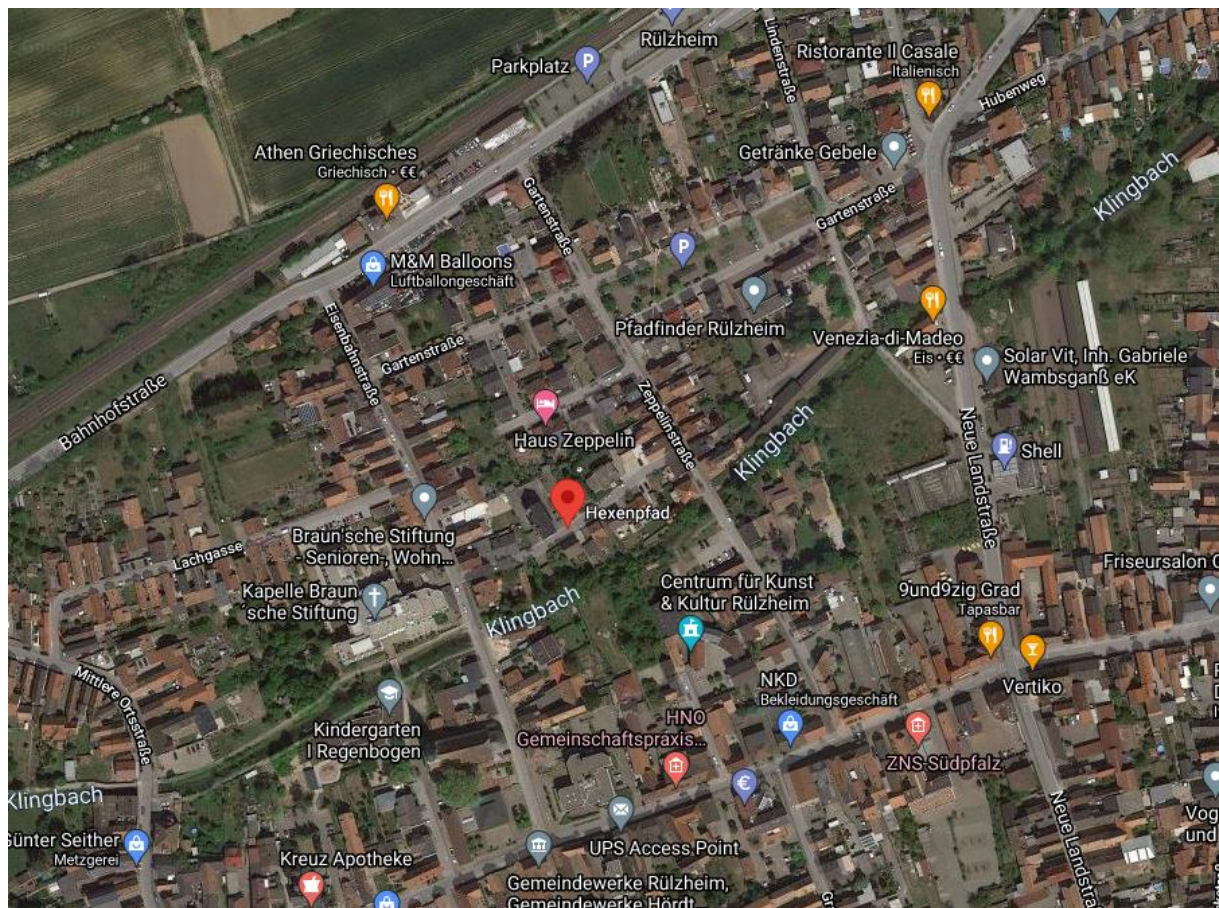
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### 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.

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

**Standort: Im alten Ortsteil - Hexenpfad 1, 76761 Rülzheim – 650 qm**



**Wohneinheit 2****Eigentums-einheit 2****Wohnfläche**

| WE |    | Raumbezeichnung | Grundfläche          |
|----|----|-----------------|----------------------|
| 2  | EG | Kochen/Essen    | 17,05 m <sup>2</sup> |
| 2  | EG | Wohnen          | 14,33 m <sup>2</sup> |
| 2  | EG | Zimmer          | 17,42 m <sup>2</sup> |
| 2  | EG | Bad             | 4,41 m <sup>2</sup>  |
| 2  | EG | Flur            | 3,30 m <sup>2</sup>  |
| 2  | EG | Flur.           | 8,25 m <sup>2</sup>  |
| 2  | EG | Gesamt          | 64,76 m <sup>2</sup> |

**Nutzflächen**

|   |    |            |                      |
|---|----|------------|----------------------|
| 2 | KG | Kellerraum | 12,30 m <sup>2</sup> |
|---|----|------------|----------------------|