

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hettenhausen

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Wintergarten, Kamin & Garten in Waldrandlage – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-423052

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Marlo Keßler

Iltsbachstraße 11  
66919 Hettenhausen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	809,00 m²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	259,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in der Ilsbachstraße 11 in Hettenhausen verbindet viel Platz im Haus mit einem großen Grundstück in angenehmer Waldrandlage. Das Gebäude wurde 2003 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit rund 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen bietet die Immobilie ein Raumangebot, das sowohl für Familien als auch für Menschen mit Homeoffice-Bedarf oder mehreren Generationen gut geeignet ist. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, davon sieben Schlafzimmer sowie drei Badezimmer.

Der Aufteilung ist klar und alltagstauglich gestaltet. Im Erdgeschoss liegt der zentrale Wohnbereich: Küche, Esszimmer und Wohnzimmer bilden den Mittelpunkt des Hauses. Durch den Wintergarten entsteht hier eine schöne Erweiterung des Wohnraums – ein heller Bereich, der je nach Jahreszeit als zusätzlicher Essplatz, ruhiger Rückzugsort oder als Verbindung in den Garten genutzt werden kann. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre, besonders in den kühleren Monaten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie die Diele und die Flure.

Das Obergeschoss bietet weitere Zimmer und damit viel Flexibilität. Hier befinden sich drei zusätzliche Schlafzimmer und ein Gästezimmer. Dazu kommen ein weiteres Badezimmer und ein Hauswirtschaftsraum. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder ein separates Büro – die Räume lassen sich gut an die jeweilige Lebenssituation anpassen. Ein Balkon ist ebenfalls vorhanden und bietet einen zusätzlichen Außenbereich.

Zur Immobilie gehört außerdem eine große Einzelgarage. Insgesamt stehen vier Stellplätze zur Verfügung: ein Platz in der Garage, ein Stellplatz in der Hofeinfahrt sowie zwei Stellplätze vor dem Haus. Das ist im Alltag praktisch – sowohl für die eigene Nutzung als auch für Besucher.

Ein weiteres Plus ist das Grundstück mit viel Freiraum: Der Gartenbereich umfasst ca. 400 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Spiel, Erholung oder Gartenideen. Durch die Waldrandlage liegt das Grundstück angenehm ruhig und naturnah.

Das US Hospital Landstuhl ist in ca. 15 Minuten erreichbar, die Ramstein Air Base in ca. 20 Minuten, was besonders eine Vermietung an US- und NATO-Streitkräfte interessant macht. Aktuell ist das Haus an US-Angehörige vermietet.

Der Verkauf erfolgt privat und ist für Käufer provisionsfrei – dadurch sparen Sie sich hier 23.700 € Maklerkosten.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine solide, zeitgemäße Ausstattung und wurde in den letzten Jahren in wichtigen Bereichen modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die Heizungsanlage: Diese wurde im Jahr 2024 durch eine langlebige Viessmann-Anlage erneuert. Das ist für Käufer ein klarer Vorteil, da die Erneuerung sowohl Komfort als auch Planungssicherheit bringt.

Ebenfalls erwähnenswert ist der Wintergarten, der 2024 erbaut wurde. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Wohnbereich, der das Haus spürbar erweitert. Gerade in Kombination mit dem Blick ins Grüne und dem großzügigen Garten ist das ein Bereich, der im Alltag schnell zum Lieblingsplatz werden kann.

Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Kamin, der besonders in der kälteren Jahreszeit ein großes Plus ist. Ergänzend dazu wurde 2023 der Außenanstrich erneuert. Auch in der Küche wurden 2023 Kochfeld und Ofen ersetzt. Die Einbauküche bleibt im Haus und ist damit bereits im Angebot enthalten – praktisch, weil ein sofortiger Einzug bzw. eine unkomplizierte Weitervermietung möglich ist.

Ein weiterer Punkt, der im Alltag oft unterschätzt wird, ist die Parksituation: Hier stehen insgesamt vier Stellplätze zur Verfügung (Garage, Hofeinfahrt und zwei Stellplätze vor dem Haus). Das sorgt für Komfort und erspart die typische Stellplatzsuche.

Auch energetisch ist das Objekt gut aufgestellt: Laut Energieausweis handelt es sich um einen Verbrauchsausweis mit einer Energieeffizienzklasse A. Der Endenergieverbrauch liegt bei 46,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der wesentliche Energieträger ist Öl.

Insgesamt bietet dieses Haus eine Kombination aus großem Raumangebot, gepflegtem Zustand, sinnvollen Modernisierungen und einer Lage, die Ruhe und Natur verbindet – ergänzt durch einen ca. 400 m<sup>2</sup> großen Garten, der viel Raum für Freizeit und Erholung schafft.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt in Hettenhausen im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz. Das Haus befindet sich in der Ilsbachstraße 11 und damit in einer ruhigen Wohnlage mit naturnahem Charakter. Besonders angenehm ist die Waldrandlage: Wer gerne im Grünen lebt, kurze Wege in die Natur schätzt oder einfach einen ruhigeren Lebensmittelpunkt sucht, findet hier gute Voraussetzungen.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Lage auch für Berufspendler bzw. Mitarbeitende im US-Umfeld interessant: Das US Hospital Landstuhl ist in ca. 15 Minuten erreichbar, die Ramstein Air Base in ca. 20 Minuten.

Das Grundstück bietet viel Platz und ist überwiegend mit Rasen angelegt. Dadurch entsteht eine schöne Kombination aus Freiraum und Nutzbarkeit – ideal zum Spielen, Entspannen oder für Gartenideen, ohne dass die Fläche „verbaut“ wirkt. Die Umgebung ist insgesamt ländlich geprägt und bietet ein entspanntes Wohngefühl. Gleichzeitig sind die umliegenden Orte mit ihren Angeboten für den täglichen Bedarf in der Region gut erreichbar.

Die Südwestpfalz ist bekannt für ihre waldreiche Landschaft und bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radfahren oder Ausflüge in die Natur. Wer den Ausgleich zum Alltag sucht und ein Zuhause in einer ruhigen Umgebung bevorzugt, findet hier eine passende Lage – mit dem Vorteil, dass die Immobilie durch ihre Größe und Aufteilung eine langfristige Nutzung ermöglicht.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Hausflur



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Badezimmer 1 Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Obergeschoss



Gästebad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Obergeschoss



Schlafzimmer 3 Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Garten



# Exposé - Galerie



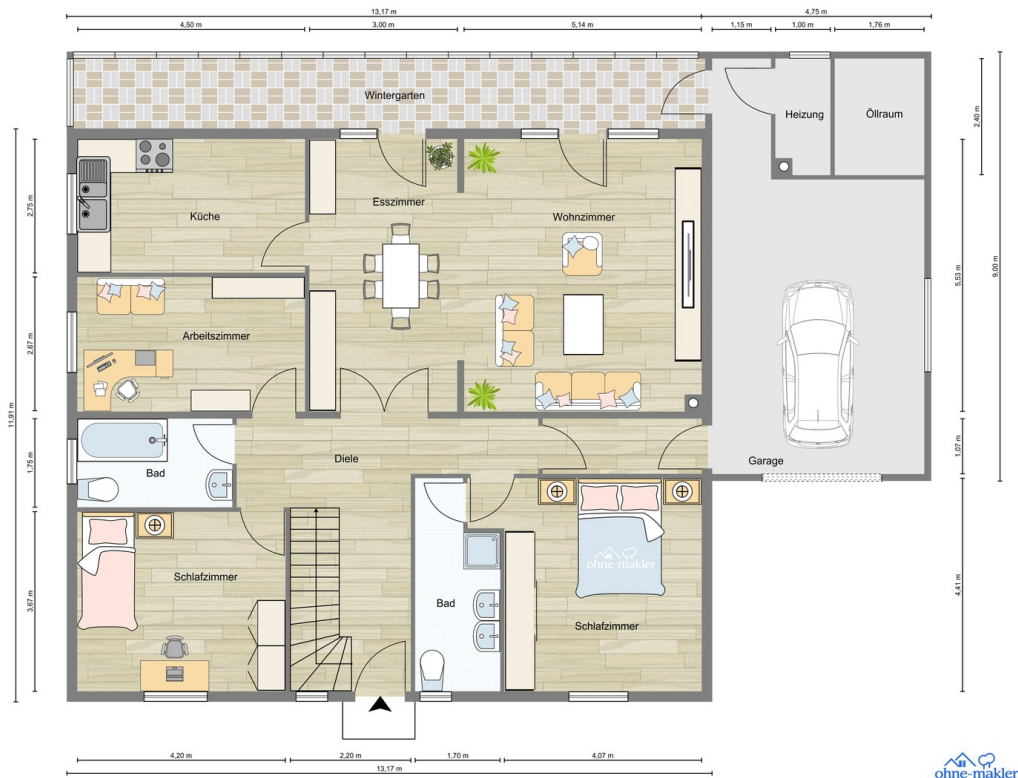
Vorderseite



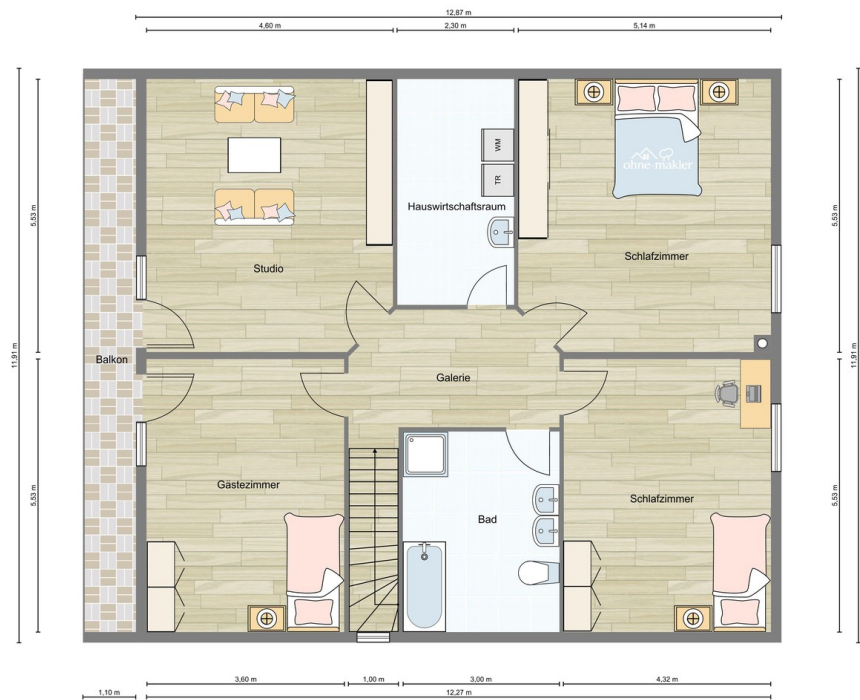
Bild von oben



# Exposé - Grundrisse

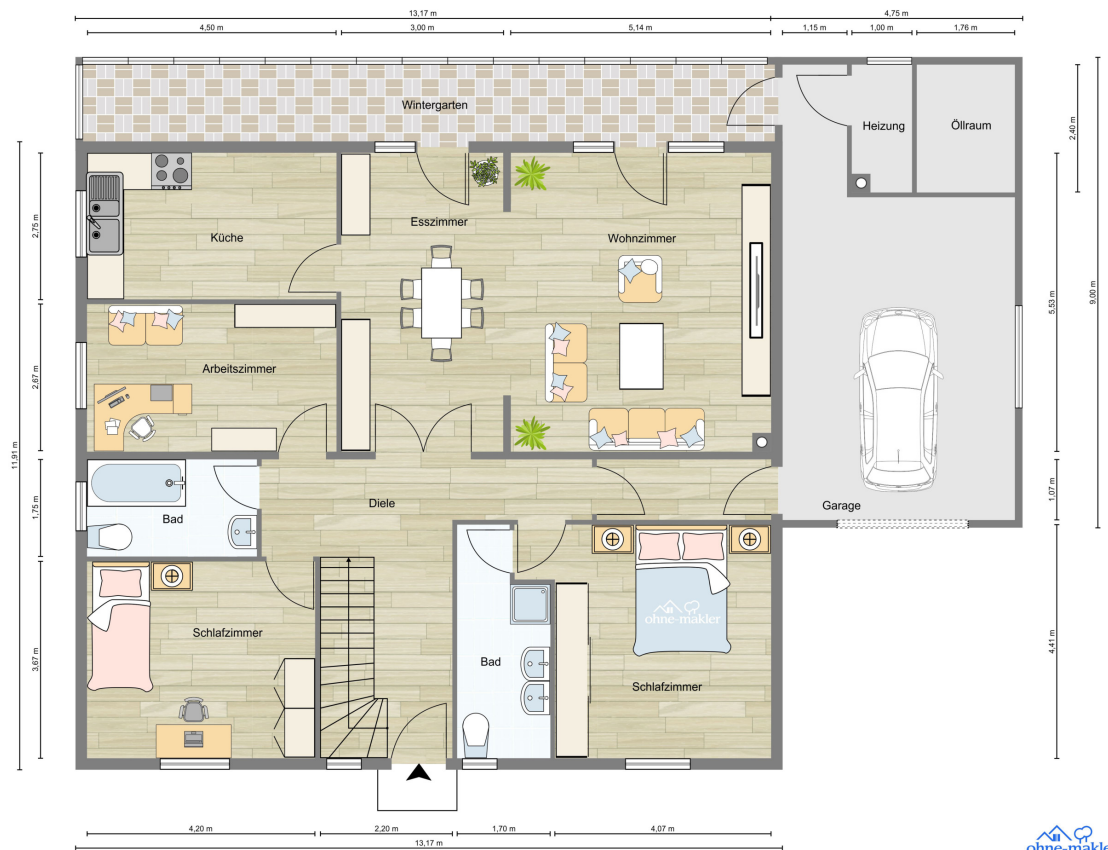


Erdgeschoss



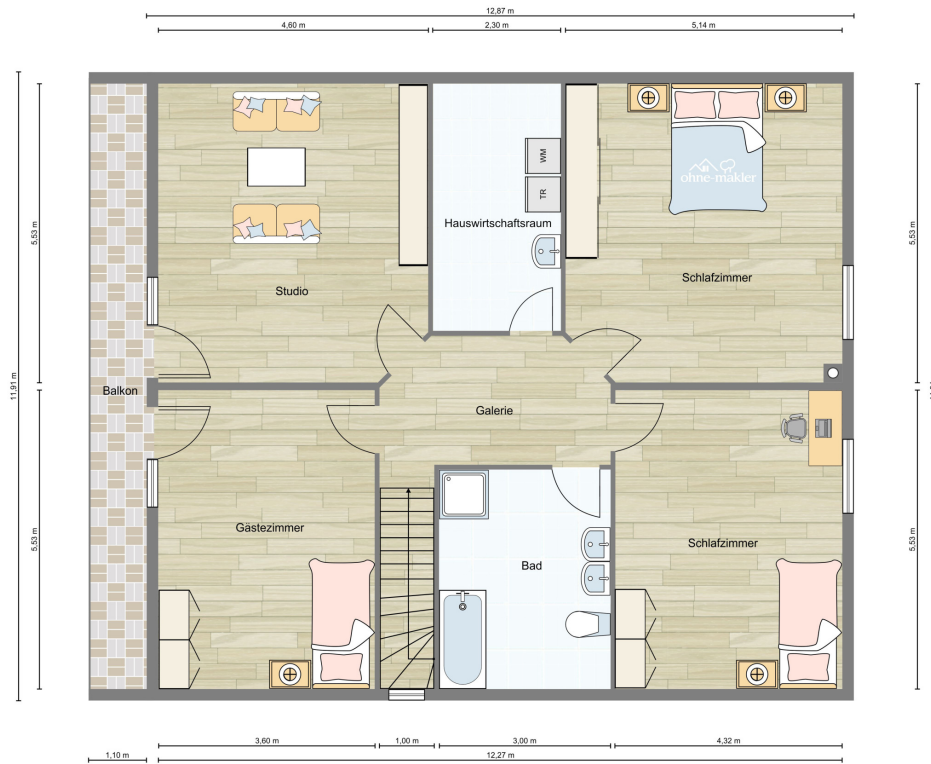
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:


28.12.2035

Registriernummer:

RP-2025-006142012

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Ilsbachstraße 11 66919 Hettenhausen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 259,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	310,8 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Öl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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.

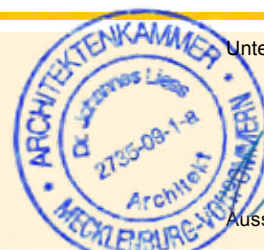
Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

## 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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.12.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG<sup>2</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

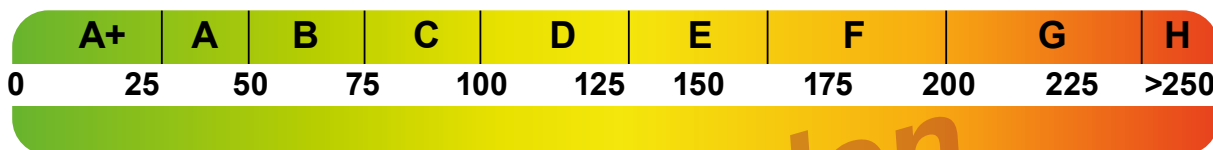
Registriernummer:

RP-2025-006142012

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

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

### Anforderung 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>3</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 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

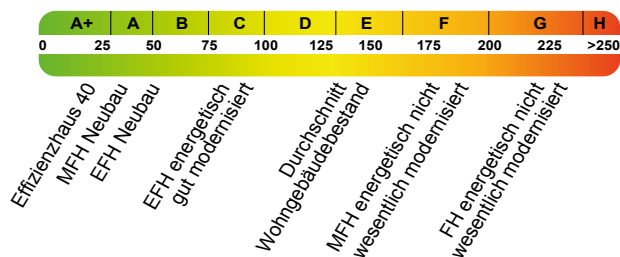
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

## Maßnahmen zu 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
- ☐ Maßnahmen 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>3</sup> nur bei Neubau<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

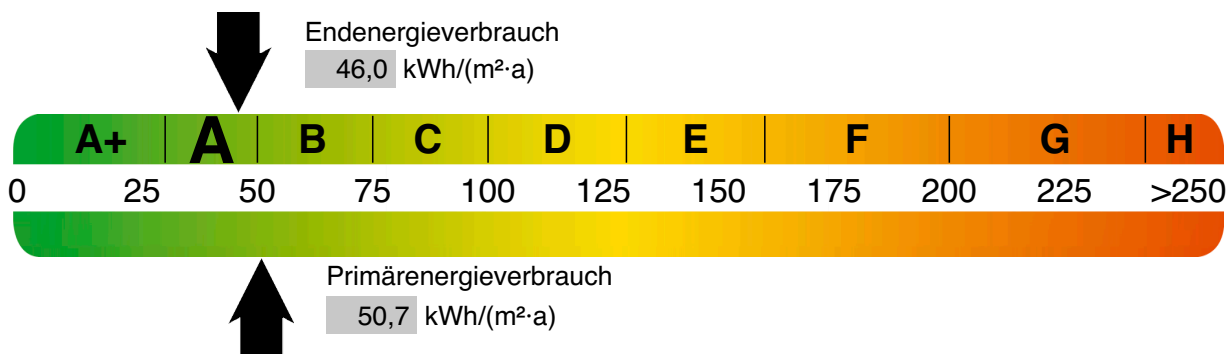
RP-2025-006142012

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

14,56

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

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

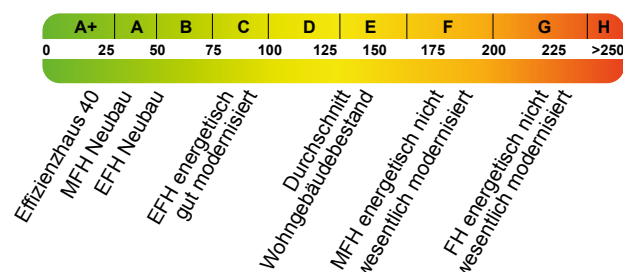
46,00

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Öl	1,1	12 840,0	6 216,0	6 624,0	1,14
01.01.2023	31.12.2023	Öl	1,1	13 760,0	6 216,0	7 544,0	1,16
01.01.2022	31.12.2022	Öl	1,1	13 220,0	6 216,0	7 004,0	1,14

## 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 ( $A_{n,N}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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>

16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2025-006142012

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich ☒ sind nicht möglich

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
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<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)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

Registriernummer: RP-2025-006142012

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 auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der 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 der 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