

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waldkirch

**Villa2Tälerblick: Exklusive 5,5-Zi.-Gartenwhg. nahe  
Freiburg – A+ & Barrierefrei (Bieterverfahren)**



Objekt-Nr. OM-424362

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **999.999 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Götz

79183 Waldkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	196,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	60.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Luxus, Freiheit & A+ Effizienz: Ihr Garten-Resort vor den Toren Freiburgs

Sie suchen die Unabhängigkeit eines Hauses, kombiniert mit dem Komfort einer barrierefreien Luxuswohnung? Die Villa2Tälerblick in Waldkirch bietet genau diese seltene Symbiose. Nur 15–20 Minuten von der Freiburger City entfernt, erwartet Sie ein Wohnerlebnis auf High-End-Niveau – zukunftsicher, energieeffizient und mit privatem Gartenanteil.

Das Wichtigste auf einen Blick:

Fläche: ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnkomfort auf einer Ebene.

Zimmer: 5,5 (flexibel nutzbar für Homeoffice, Gäste oder Master-Suite).

Effizienz: KfW-Standard A+ (Wärmepumpe & Photovoltaik mit Speicher) für minimale Nebenkosten.

Barrierefreiheit: Schwellenloser Zugang von der XXL-Garage bis in die Dusche.

Besonderheit: 22 mm massive Eiche-Landhausdielen & Fußbodenkühlung für heiße Sommertage.

Informationen zum digitalen Bieterverfahren

Um den Verkaufsprozess für alle Seiten fair und transparent zu gestalten, wird diese Immobilie über ein Online-Software-Tool (Ohne Makler) veräußert.

Mindestgebot: 999.000 € (zzgl. 60.000 € für die XXL-Garage).

Ablauf: Nach einer persönlichen Besichtigung erhalten Sie den exklusiven Zugangslink zum Portal.

Voraussetzung: Zur Gebotsabgabe ist ein aktueller Finanzierungsnachweis erforderlich.

Transparenz: Sie sehen den aktuellen Stand des Verfahrens live und können Ihr Gebot jederzeit anpassen.

Hinweis: Dies ist keine Versteigerung oder Auktion. Der Verkäufer ist nicht an das Höchstgebot gebunden.

Wohnen ohne Kompromisse – Die Details

Ankommen & Aufatmen: Vergessen Sie Parkplatzsuche oder enge Treppenhäuser. Ihre über 30 m<sup>2</sup> große XXL-Garage (vorbereitet für E-Mobilität) bietet direkten, ebenerdigen Zugang zum Haus. Von dort gleiten Sie mit dem modernen Personenaufzug direkt auf Ihre Wohnebene. Ein Komfort, der heute begeistert und morgen Ihren Alltag absichert.

Licht, Luft & Garten: Das Herzstück ist der ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich. Bodentiefe Panoramafenster verbinden den Innenraum schwellenlos mit der ca. 80 m<sup>2</sup> großen Terrasse und Ihrem privaten Garten. Dank des hybriden Lüftungssystems und der Massivholzböden genießen Sie ein Raumklima der Extraklasse.

Qualität im Detail:

Akustik & Haptik: 22 mm massive Landhausdielen, vollflächig verklebt.

Design: Hochwertige Hörmann-Innentüren mit verdeckten Bändern und Magnetschlössern.

Technik: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion für ein angenehmes Klima im Hochsommer.

Lage: Urbanes Leben trifft Natur-Idylle

Die Villa2Tälerblick liegt perfekt für Pendler und Naturliebhaber. In Waldkirch genießen Sie Ruhe und Panorama, während Sie über die B294 in weniger als 20 Minuten im Freiburger Zentrum sind.

Besichtigung: Erleben Sie die besondere Atmosphäre und die Panorama-Aussicht vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich vorzustellen.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung: Wenn Details den Unterschied machen

Die Ausstattung der Villa2Tälerblick folgt einem konsequenten Ziel: Höchste Lebensqualität bei minimalem Wartungsaufwand und maximaler Nachhaltigkeit.

**Bodenbeläge & Haptik:** In der gesamten Wohnung (außer den Nassbereichen) wurden 22 mm starke Massivholz-Eiche-Landhausdielen verlegt. Im Gegensatz zu herkömmlichem Fertigparkett bietet dieser Boden eine enorme thermische Speichermasse für die Fußbodenheizung und einen unübertroffenen Schallschutz durch vollflächige Verklebung.

**Exklusives Dach- & Energiesystem:** Das Dach ist mit PREFA-Aluminium-Schindeln gedeckt (Sturmfest & langlebig bis zu 100 Jahre). Die Besonderheit liegt in der Integration der Photovoltaik: Durch spezielle Solar-Dachziegel wurde die Anlage ohne jede Durchdringung der Dachhaut installiert – ein technisches Highlight, das absolute Dichtigkeit und eine minimalistische Optik garantiert. Zusammen mit dem Batteriespeicher und der 5.000L Zisterne erreichen Sie einen Grad an Autarkie, der heute selten zu finden ist.

**Sanitär- & Türdesign:**

**Bäder:** Wellness-Charakter durch bodentiefe Walk-In-Duschen und ein Premium-Washlet (Dusch-WC) für höchsten Komfort.

**Türen:** Die raumhohe Optik der Hörmann-Innentüren wird durch verdeckt liegende Bänder und Magnetschlösser unterstrichen, die nahezu lautlos schließen.

**Sicherheit:** Die KompoTherm-Alu-Eingangstür in Kombination mit dem DOM ix TwinStar Schließsystem bietet Sicherheitsstandards, wie man sie sonst nur im gehobenen Objektbau findet.

**Klima & Komfort:**

**Hybrid-Lüftung:** Ein wartungsarmes System sorgt für stetigen Luftwechsel ohne Zugluft – ideal für Allergiker und zur Vermeidung von Feuchtigkeit.

**Smart Home:** Die komplette Beschattung (Somfy TaHoma) sowie die Heizung sind über eine intuitive App-Steuerung in Ihr digitales Zuhause integriert.

**Kamin:** Für das perfekte Ambiente ist ein Schornsteinanschluss bereits vorbereitet.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Aussicht & Panorama – Ein echtes Alleinstellungsmerkmal

Die Lage der Villa2Tälerblick zeichnet sich durch eine außergewöhnliche Sichtachse aus, die in dieser Form im Raum Freiburg nur selten zu finden ist. Hier kaufen Sie nicht nur Wohnraum, sondern einen unverbaubaren Blick, der den Alltag auf Abstand hält.

Kastelburg & Weitblick Direkt von der Wohnung und der Terrasse aus haben Sie die historische Kastelburg im Blick – eines der markantesten Wahrzeichen Waldkirchs. Durch die erhöhte Lage thronen Sie über der Stadt. Das vermittelt vom ersten Moment an ein Gefühl von Weite und echter Privatsphäre, ohne sich isoliert zu fühlen.

Sonnenuntergänge über der Rheinebene Besonders in den Sommermonaten wird die Terrasse zum echten Highlight. Wenn die Sonne abends über der fernen Rheinebene untergeht, taucht sie das gesamte Wohnzimmer und den Garten in ein warmes Licht. Dieses tägliche

Naturschauspiel macht die 80 m<sup>2</sup> Außenfläche zu einem vollwertigen zusätzlichen Wohnraum unter freiem Himmel.

Das herbstliche "Insel-Gefühl" über dem Nebel Ein technischer Vorteil der Höhenlage zeigt sich besonders im Herbst: Während sich das Tal oft unter einer zähen Nebeldecke versteckt, liegt die Villa2Tälerblick häufig über der Nebelgrenze.

Ihre persönliche Loge: Sie genießen oft strahlenden Sonnenschein und eine klare Fernsicht, während die Stadt unter Ihnen noch im Nebel liegt. Dieses fast alpine Wohngefühl bietet eine Lebensqualität, die man normalerweise nur aus echten Bergregionen kennt.

Zwei Welten optimal kombiniert Trotz dieser beeindruckenden Ruhe am Waldrand ist die Anbindung an die Freiburger Innenstadt exzellent. In ca. 15-20 Minuten erreichen Sie das Zentrum der Metropole. Sie genießen also die volle Natur-Idylle und das Panorama, ohne auf die urbane Infrastruktur, Kultur und Gastronomie verzichten zu müssen.

Die Fakten im Überblick:

Freier Blick: Direkte Sicht auf die Kastelburg und das Panorama von Waldkirch.

Abendsonne: Beeindruckende Sonnenuntergänge Richtung Rheinebene.

Privileg: Lage „über dem Nebel“ an vielen Herbsttagen.

Smart Pendeln: Kombination aus exklusiver Ruhe und schnellem Weg nach Freiburg (15-20 Min.).

Gefühl: Ein durchgehendes Erleben von Ruhe, Weite und Besonderheit.

## Lage

Lage & Lebensqualität: Ein Logenplatz für Aktive & Genießer

Die Villa2Tälerblick bietet eine Lage, die weit über das gewöhnliche Maß hinausgeht. Es ist die perfekte Synthese aus erhabener Naturnähe und urbaner Exzellenz. In einer exklusiven, erhöhten und besonders ruhigen Hanglage von Waldkirch gelegen, profitieren Sie von einer außergewöhnlichen Sonnenexposition von morgens bis abends. Hier genießen Sie maximale Privatsphäre und eine weite, unverbaubare Aussicht über das Tal.

Ihr privates Outdoor-Resort: Sport & Freizeit ohne Grenzen

Die Immobilie grenzt unmittelbar an die geschützten Wälder des Schwarzwalds. Für Sportbegeisterte bedeutet das: Die Haustür ist der Startpunkt für Ihre täglichen Abenteuer.

Mountainbike & Radsport: Direkt ab Haus steigen Sie in ein weitläufiges Netz aus anspruchsvollen Single-Trails oder entspannten Forstwegen ein. Ob E-Bike-Tour oder sportlicher Uphill – das Gelände bietet für jedes Level die perfekte Strecke.

Wandern & Joggen: Vergessen Sie die Anfahrt zum Parkplatz. Ihre Joggingrunde oder die Sonntagswanderung beginnt auf der eigenen Auffahrt. Atmen Sie tief ein: Die Waldluft hier oben ist ein Privileg.

Golfen auf Premium-Niveau: In der näheren Umgebung (ca. 15-20 Min.) finden Sie erstklassige Golfanlagen, die spielerische Herausforderung mit Schwarzwald-Panorama verbinden.

Wintersport: Wenn der Schnee die Gipfel zuckert, sind Sie in kürzester Zeit am Kandel oder den Feldberg-Liften. Skifahren, Langlauf oder Schneeschuhwandern – das Winterwunder liegt direkt vor der Tür.

Hunde-Paradies: Wenn Sie einen vierbeinigen Begleiter haben, werden Sie diese Lage lieben. Keine asphaltierten Wege, kein Stress – nur endlose Wald- und Wiesenpfade direkt am Grundstück, auf denen Ihr Hund die Freiheit genießen kann.

Waldkirch & der Breisgau: Charme, Kultur und Kulinarik

Waldkirch ist kein bloßer Vorort, sondern eine Stadt mit Seele. Die historische Altstadt und der lebendige Wochenmarkt bieten regionale Spezialitäten in bester Qualität. Die Region ist ein El Dorado für Feinschmecker:

Kulinarik: Von urigen Straßenwirtschaften mit badischem Wein bis hin zur Sternegastronomie in Freiburg und den berühmten Winzerdörfern des Kaiserstuhls ist die Auswahl grenzenlos.

Kultur: Genießen Sie die Symbiose aus kleinstädtischer Geborgenheit und dem hochkarätigen Kulturangebot der nahen Universitätsstadt Freiburg.

Die Anbindung: In 15 Minuten in der City

Trotz der idyllischen Ruhe am Waldrand ist die Anbindung an die Metropolregion überragend:

Freiburg-Zentrum: In nur ca. 15–20 Minuten gleiten Sie über die Schnellstraße direkt ins Herz der Breisgau-Metropole.

Autobahn A5: In ca. 15 Minuten erreichen Sie die wichtigste Nord-Süd-Achse (Karlsruhe/ Basel).

EuroAirport Basel: In ca. 60–75 Minuten sind Sie am Terminal – ideal für Business-Reisen oder den Urlaub.

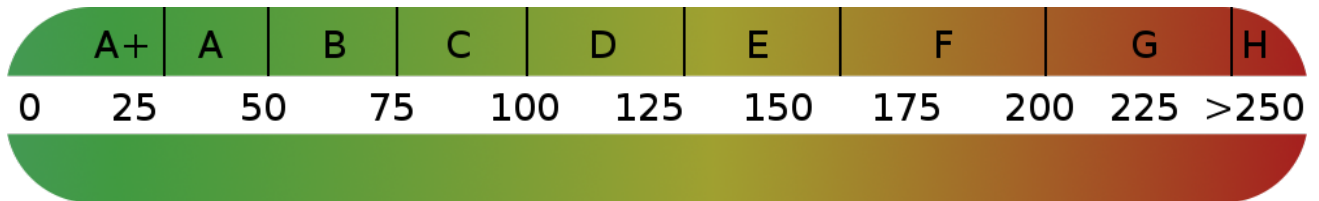
Die Villa2Tälerblick ist somit das ultimative Zuhause für alle, die das Beste aus exklusiver Ruhe, ganzjährigem Freizeitwert und urbaner Nähe suchen. Ein Rückzugsort, der keine Wünsche offen lässt.

**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



villa2taelerblick-bei-freiburg

# Exposé - Galerie



aussicht-elztal-freiburg



wohnen-essen-villa-2tb

# Exposé - Galerie



moderne-kueche-villa-2tb



gestagt Diele+Vorratsraum

# Exposé - Galerie



master-schlafzimmer-villa-2tb



ankleide-villa-2tb

# Exposé - Galerie



masterbad-villa-2tb



jugend-pc-villa-2tb

# Exposé - Galerie



musik-atelier-v2tb



buero-villa-2tb

# Exposé - Galerie



Bad 2-Villa-2taelerblick



Der-Blick-ins-Zweitälerland

# Exposé - Galerie



50 qm-heller-wohn-essbereich



vom-essbereich-blick-zur-Küche

# Exposé - Galerie



v2t-kueche-flur-ansicht



villa-terrasse-80qm

# Exposé - Galerie



v2t-garten-wiese-freiburg



V2T-Diele-Vorratsraum-Haus

# Exposé - Galerie



Flur-Design-Villa-Freiburg



Masterschlafzimmer bei Freiburg

# Exposé - Galerie



Umkleide-Villa2Tälerblick



masterbad-wanne-v2t

# Exposé - Galerie



barrierefrei-dusche-v2t



gaestezimmer-villa-fr

# Exposé - Galerie



hobbyraum-villa-fr



buero-bodentiefe-fenster

# Exposé - Galerie



barrierefreies-bad-nr2



Gäste-WC-Villa2Tälerblick

# Exposé - Galerie



bodentiefe-Glasfront-Panorama



Barrierfrei-Villa2talerblick

# Exposé - Galerie



Villa2Tälerblick-im-Abendglanz



v2t-ansicht-freiburg

# Exposé - Galerie



doppelgarage-charger-vorbereit



v2t-kellerraum-freiburg

# 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

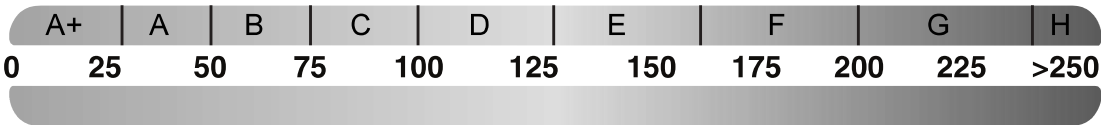
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-004951417

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

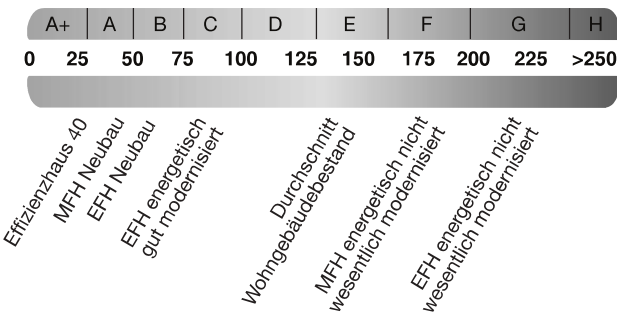
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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.