

# Exposé

## Maisonette in Filderstadt

### Hochwertig modernisierte 4,5-Zimmer-Maisonette mit stilvollem Wohnambiente



Objekt-Nr. OM-435258

**Maisonette**

Verkauf: **637.000 €**

70794 Filderstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	45.000 €	Carports	3
Hausgeld mtl.	411 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die bisher eigengenutzte außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 3-geschossigen Hauses mit insgesamt 11 Einheiten, das im Jahr 1995 gebaut wurde. Das Haus verfügt über eine sehr gelungene Aufteilung mit gut geschnittenen Räumen und großen bodentiefen Fensterfronten, welche den gesamten Bereich mit sehr viel natürlichem Tageslicht fluten. Das Licht fällt durch die großzügigen Fensterfronten und erfüllt den Raum mit einer warmen, einladenden Atmosphäre.

Das voll unterkellerte Gebäude wurde permanent auf den aktuellen Zustand gehalten und kann als neuwertig beschrieben werden. Der Hausmeisterdienst sorgt für den gepflegten Zustand des Hauses und des gesamten Anwesens.

Die Böden der gemütlichen, hellen Maisonette-Wohnung wurden im Rahmen einer umfassenden Modernisierung mit hochwertigem Parkett, Fliesen verlegt und alle Wände frisch gestrichen. Dadurch erreichte sie eine geschmackvolle Ausstattung und wurde gehobenem Wohnkomfort gerecht.

Die Wohnfläche beträgt 162 qm, verfügt über flexibel nutzbare Räumlichkeiten als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Wohnraum, die individuell genutzt werden können. Sie überzeugt durch einen klaren Grundriss und das offene Wohnkonzept mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung bietet ein großzügiges und individuelles Wohnen für die ganze Familie sowie die mögliche Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Sie ist folgendermaßen auf zwei Ebenen aufgeteilt:

Ebene 1 mit 104 qm: Diele, offener Bereich mit Wohn-, Essbereich und Küche, Garderobe, Badezimmer Gäste-WC und Dusche, ein Schlafzimmer, 2 große Terrassen.

Ebene 2 mit 58 qm: Galerie, Gästezimmer, Zimmer mit Loggia, Abstellraum oder begehbare Kleiderschrank, geräumiges Tageslichtbadezimmer mit Bad, Dusche und zwei getrennten Waschtischen. Zusätzlich gibt es eine Fußbodenheizung.

Zur Wohnung gehören:

- Drei Duplex-Stellplätze mit einem elektrischen Tor ausgestattet (auf Wunsch mit Fernbedienung) sind im Kaufpreis inkludiert
- Ein zugeordneter und abschließbarer Abstellraum im Keller
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht mit eigenen Großgeräteanschlüssen ebenfalls zur Verfügung
- Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wohnen auf hohem Niveau schätzen.

## Ausstattung

Die gehoben modernisierte Grundrissgestaltung der Wohnung besticht durch:

- Wohnfläche auf zwei Ebenen mit Galerie
- Komplett hochwertig modernisiert
- Naturholztüren und Kunststofffenster in weiß
- Beide Bäder vollständig modernisiert mit raumhohen und modernen Fliesen sowie moderner Sanitärausstattung
- Elektronische Markisen an beiden großen Terrassen und deren Steuerung per Fernbedienung
- Großzügige Fensterflächen und dadurch lichtdurchflutete Räume
- Einbauküche mit Geräten von Miele
- Fliesen-/Laminatboden in der ganzen Wohnung

- Architektonisch sehr ansprechende Stahltreppe zur Galerie
- Galerie-/Studiocharakter im oberen Geschoss
- Gas-Zentralheizung mit angeschlossener Warmwasserversorgung
- Kabelanschluss
- Satellitenempfang über die eigens angebrachte Schüssel möglich
- Internet CableMax mit 1000 Mbit/s
- Hausmeister- und Hausverwalterdienst, die um ein gepflegtes Erscheinungsbild sorgen

In der Wohnung kommen Sie in der 1. Ebene über die offen gestaltete Diele incl. Garderobe in das großzügige Herzstück mit seinem offenen und lichtdurchflutetem Wohn-/Essbereich. Dies überzeugt mit einem offenen Raumgefühl sowie einem harmonischen Übergang zur ebenfalls offenen Küche. Dies sorgt in Verbindung mit den bodentiefen Fenstern der Wohnräume für viel Tageslicht und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Die Einbauküchenmöbel verbleiben im Objekt.

Vom Wohn-/Essbereich aus erreicht man über die Diele das großzügig geschnittene Schlaf-/Arbeitszimmer. Es gibt zwei große Terrassen, die mit elektrischen Markisen ausgestattet und jeweils über zwei Ausgänge erreichbar sind.

Die sehr moderne Stahltreppe setzt einen architektonischen Akzent und über sie gelangen in das Dachgeschoss mit Galerie, Abstellraum, einem neuwertigen, eleganten Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Eines davon mit eigener Loggia mit beeindruckender Sicht auf die Filderebene und Blick vom Flughafen bis zur Schwäbischen Alb.

Die Wohnung besitzt zwei hellgeflieste Bäder:

Ein Bad in der ersten Ebene mit Dusche, Waschtisch und WC.

Ein Tageslichtbad in Ebene 2 mit zwei getrennten Waschtischen, Eckbadewanne, Dusche und WC begeistert mit einer stilvollen Ausstattung und modernem Design – eine echte Wohlfühloase. Dieses Bad besitzt eine Fußbodenheizung.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Grundrisse: Kleine Abweichungen zu den dargestellten Grundrissen auf Grund kleinerer Änderungen. Durch die hochwertige Ausstattung mit den zusätzlichen Annehmlichkeiten ist sie ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die viel Platz und Komfort suchen.

Bezug nach Absprache

Hinterlassen Sie gerne Ihre Telefonnummer, damit wir ein erstes Gespräch führen können, bevor eine Besichtigung vereinbart wird. Makleranfragen nicht erwünscht.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher und dennoch zentraler Lage der Ortschaft Filderstadt-Plattenhardt. Sie liegt an der südlichen Peripherie Stuttgarts und gehört aufgrund der hervorragenden Infrastruktur zu den gefragten Wohngegenden. Durch die Nähe zur B27 ist Stuttgart sowie die Autobahn als auch der Flughafen und Messe in wenigen Fahrminuten erreichbar. Plattenhardt ist einer der wenigen Filderorte, die zwar nahe am Flughafen liegen, aber nicht von dessen Fluglärm belästigt werden.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Freibad und sonstige Tennis- und Sportanlagen befinden sich im Ort oder sind schnell erreichbar. Der Stadtteil bietet eine citynahe Wohnlage mit hohem Freizeitwert und hohe Lebensqualität. Zu Fuß sind sämtliche Läden, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen erreichbar. Die Bushaltestellen sind großzügig verteilt und in sehr wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Haus steht zentral im Stadtteil Plattenhardt, und die Wohnung hat einen fantastischen unverbaubaren Ausblick über die Filderebene - vom Flughafen über Esslingen bis zur schwäbischen Alb.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Aussicht

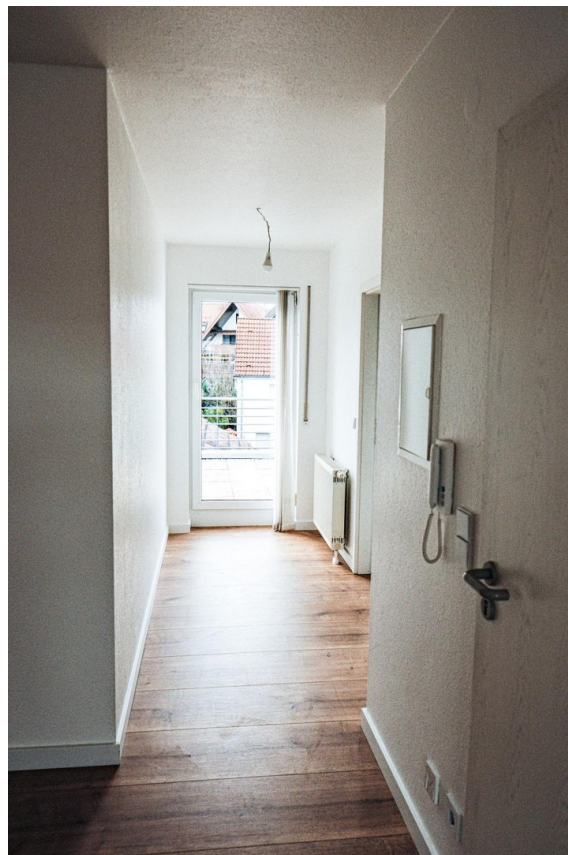


Bad untere Ebene

# Exposé - Galerie



Bad untere Ebene



Flur

# Exposé - Galerie



Terrasse



Diele

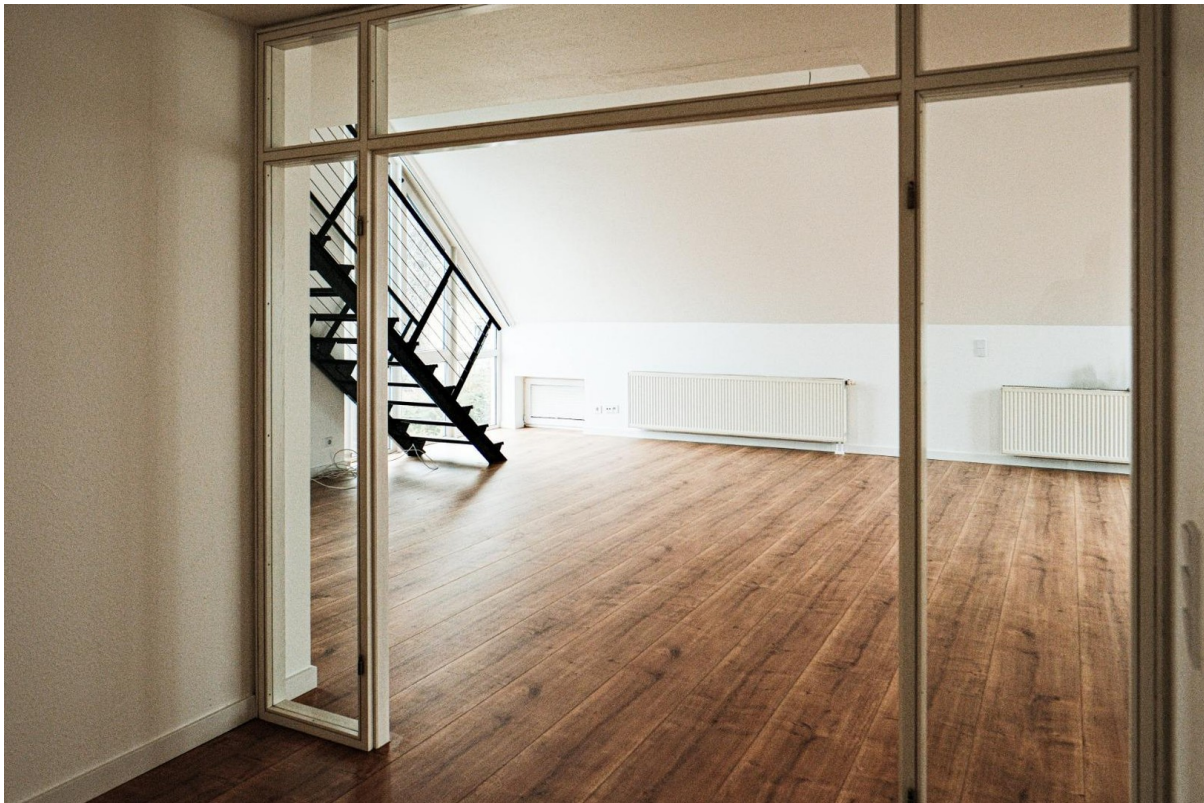
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer untere Ebene



Schlafzimmer untere Ebene



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Galerie

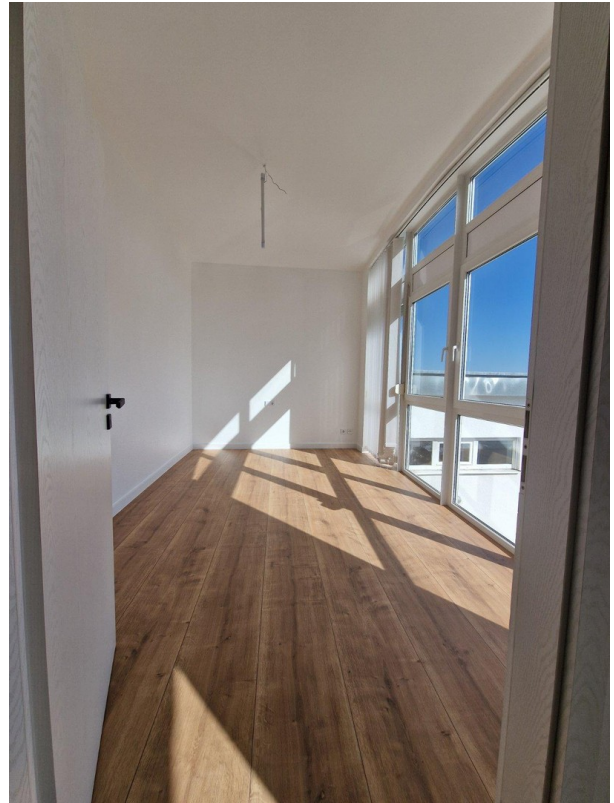


Galerie

# Exposé - Galerie



Gästezimmer obere Ebene



Gästezimmer obere Ebene



Schlafzimmer obere Ebene

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer obere Ebene



Bad obere Ebene

# Exposé - Galerie



Bad obere Ebene



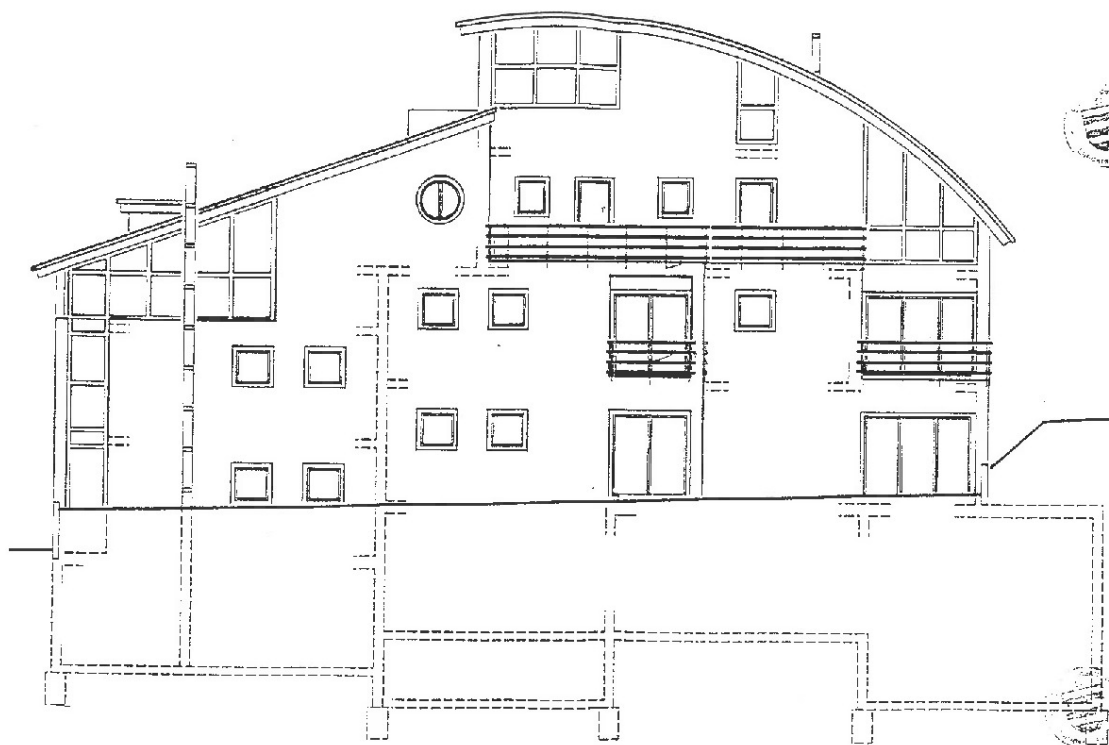
Bad obere Ebene

# Exposé - Galerie

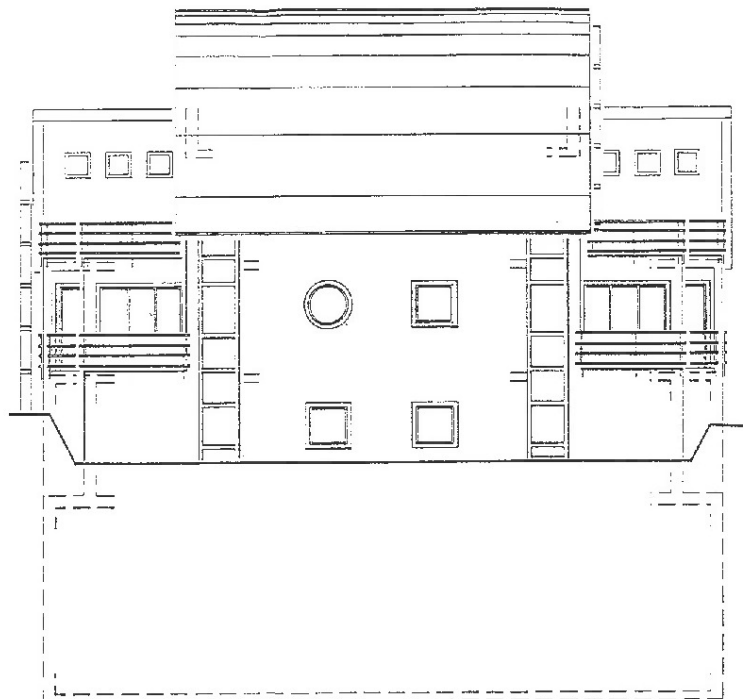


Bad obere Ebene

# Exposé - Grundrisse



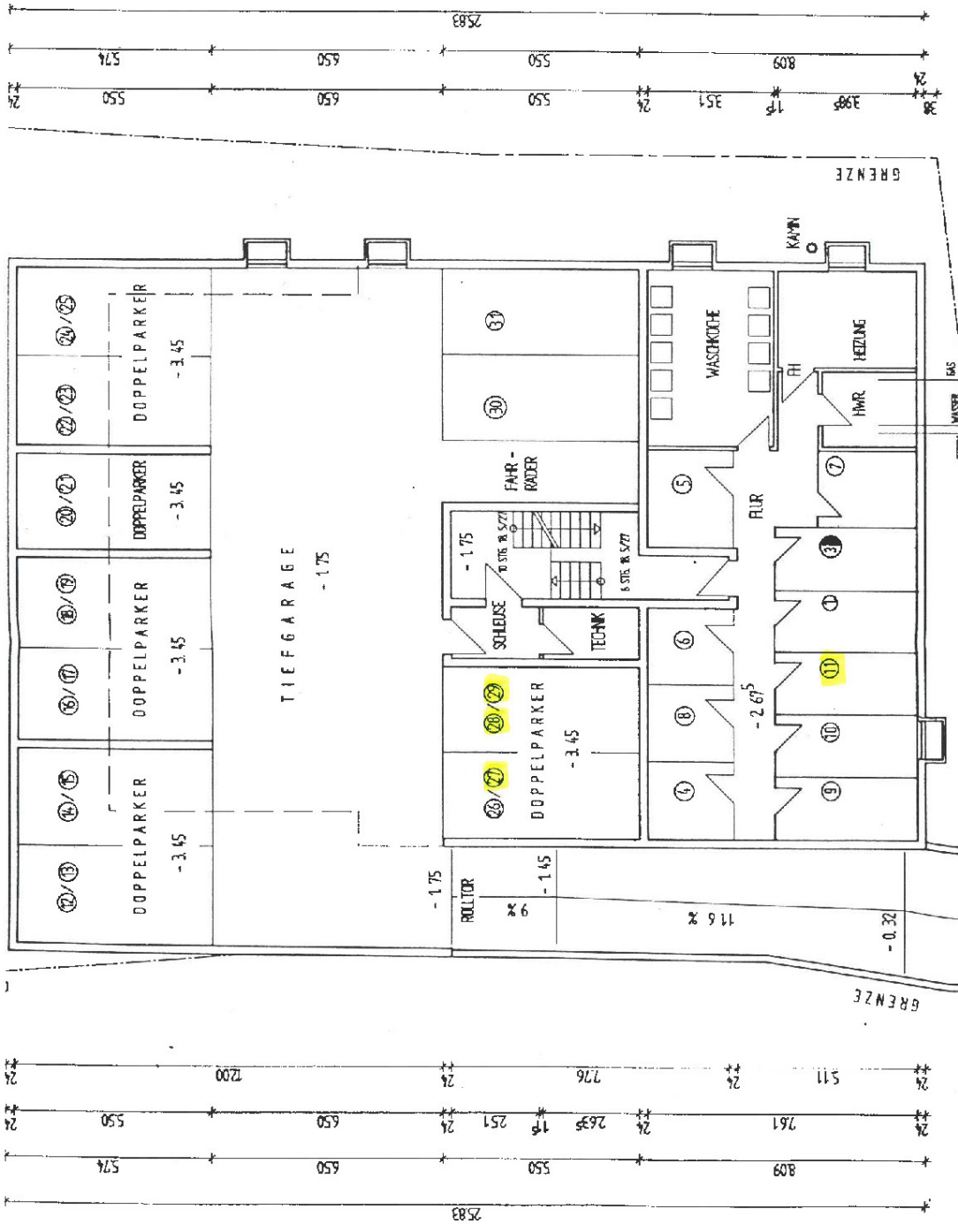
# Exposé - Grundrisse



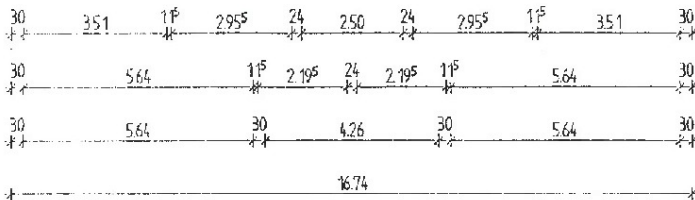
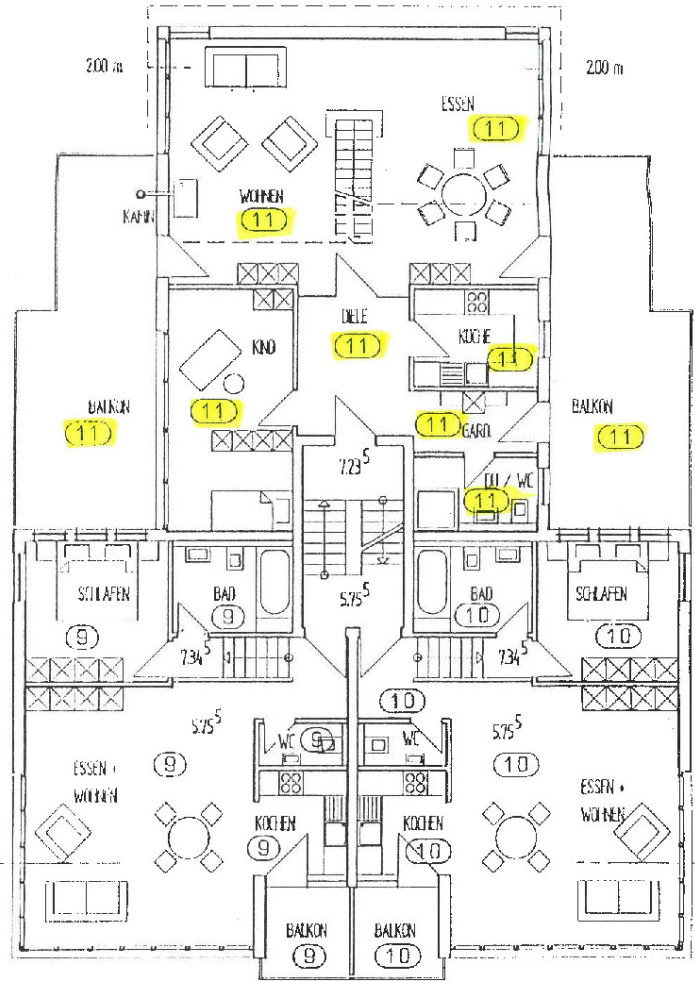
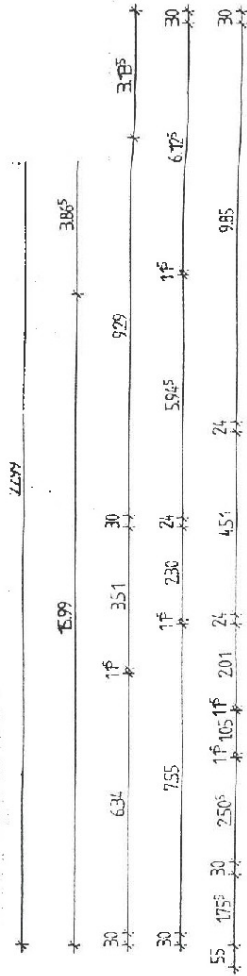
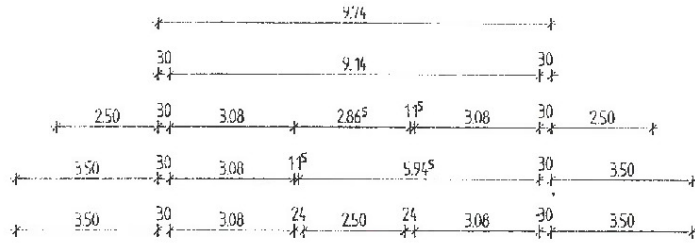
# Exposé - Grundrisse

Anlage 4 zu UR.Nr. 1419/1994 des Notariats Filderstadt III

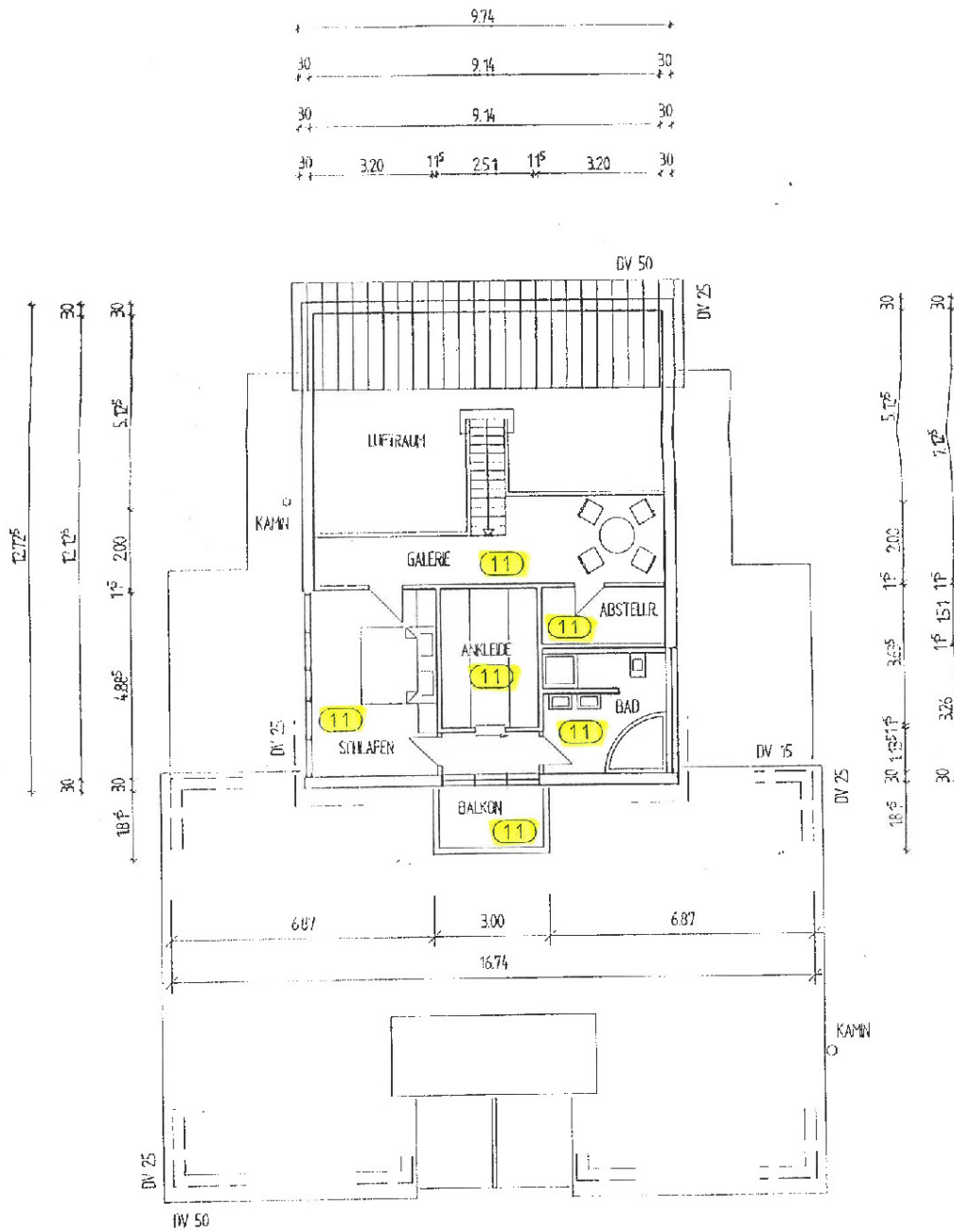
22/07/94  
12/04/94  
28/09/93  
PROJ. CZ



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung
3. Lageplan

# Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

BW-2018-001905500

Registriernummer <sup>2)</sup>

1291319

ista Energieausweis-Nummer

25.05.2028

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Stuttgarter Str. 9 ; 70794 Filderstadt

Adresse

Gebäudeteil

1995

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1995

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

12

Anzahl Wohnungen

994,63 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto  
(freiwillig)

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

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

25.05.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

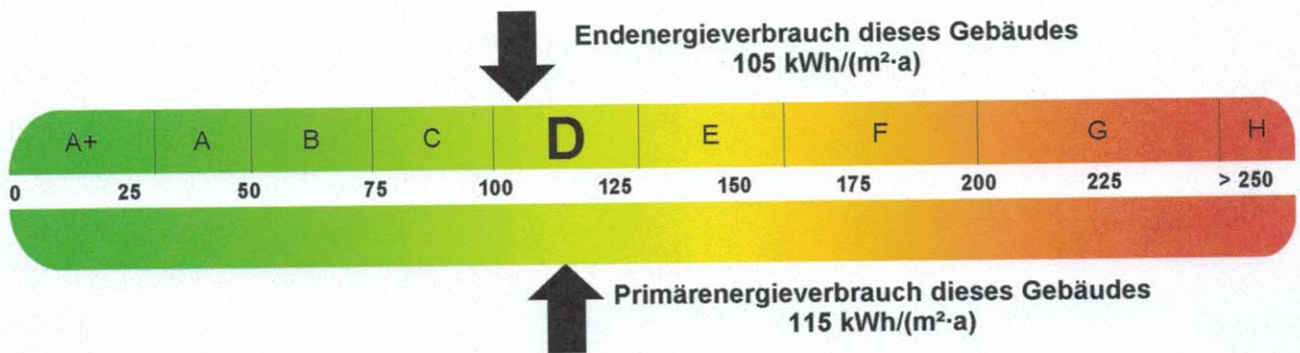
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001905500

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

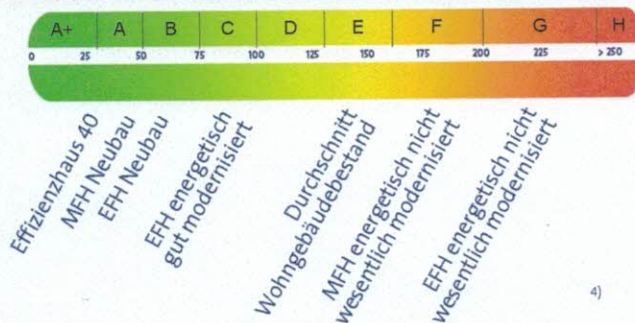
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**105** kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	312.693	85.331	227.362	1,03

### Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



BW-2018-001905500

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Keine weiteren Angaben möglich.

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 sogenannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>\*</sup>). 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 die EnEV 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Bauherr: Klaus Hetzel, Uhuweg 17  
70794 Filderstadt-Plattenhardt

Bauvorhaben: Mehrfamilienhaus + Tiefgarage  
Stuttgarter Straße 9, 70794 Filderstadt

---

### Wohnflächenberechnung

#### DG/Galerie WHG 11

Abstellraum	1,510 x 2,760	=	4,168 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,885 x 3,265	=	15,950 m <sup>2</sup>
Bad	./. 0,125 x 2,260	= 0,283	
	./. 0,150 x 0,900	= 0,135	
	3,260 x 2,760	= 8,998 =	8,580 m <sup>2</sup>
Balkon	3,865 x 2,450)	= 2,367	
	3,450 x 5,375)	= 4,636	
	1,000 x 5,375) x 0,25	= 1,344	
	9,240 x 2,450)	= 5,659	
	1,665 x 2,700	= 1,124 =	15,130 m <sup>2</sup>
Du/WC	1,820 x 3,080	= 5,606	
	./. 0,115 x 1,760	= 0,202 =	5,404 m <sup>2</sup>
Essen + Wohnen	0,900 x 9,140 x 0,50	= 4,113	
	./. 2,120 x 0,900	= 1,908	
	9,140 x 5,225	= 47,756	
	./. 2,120 x 0,900	= 1,908 =	48,053 m <sup>2</sup>
Flur	3,725 x 2,750	= 10,244	
	0,115 x 1,110	= 0,128	
	1,510 x 3,080	= 4,651 =	15,023 m <sup>2</sup>

Galerie	1,000 x 4,120	= 4,120	
	9,140 x 1,200	= 10,971	= 15,091 m2
Kind I	5,945 x 3,080	=	18,311 m2
Küche	2,385 x 3,080	=	7,346 m2
Kind II	4,885 x 2,885	=	14,093 m2
			-----
			167,149 m2
	/ 3 % Putz		5,014 m2
			-----
			162,135 m2
			=====

Aufgestellt: 28.01.1997 WE/FI

Der Architekt:

**architekturbüro ruck**  
 bernhäuser hauptstr. 3/2 70704 Hildesheim (b. H.)  
 tel: 0711 / 97 452 - 0 · fax: 0711 / 97 452 - 21

# LAGEPLAN

- ZEICHNERISCHER TEIL -  
zum Bauantrag (§ 2 BauVorlVO)

NORD

