

Exposé

Einfamilienhaus in Herbrechtingen

Einfamilienhaus am Rand zu Heide und Wald - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-436787

Einfamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Getz

Brahmsweg 12
89542 Herbrechtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	748,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,50 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am malerischen Ortsrand von Herbrechtingen erwartet Sie dieses sehr gut aufgeteilte Einfamilienhaus. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage mit traumhaftem Blick ins Grüne.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2023 erneuert; in diesem Zuge wurde ein Sanierungsfahrplan erstellt wodurch in den nächsten Jahren weitere Energetische Sarnierungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind.

Erdgeschoss:

- + Wohnzimmer 31,53m² mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- + Esszimmer 11,97m²
- + Küche 8,35m²
- + WC 2,40m²
- + Speisekammer 2,52m²
- + Gäste- / Arbeitszimmer 8,52m²
- + Diele 13,63m²

Dachgeschoss:

- + Elternschlafzimmer 17,9m²
- + Kinderzimmer 1 14,91m²
- + Kinderzimmer 2 16,90m²
- + Bad 8,57m²
- + Flur 6,02m²

Keller:

- + Vorratskeller 8,53m²
- + Waschküche 9,77m²
- + Großer Mehrzweckraum (Gerätekeller) 31,56m²
- + Trockenraum (Abstellkeller) 11,97m²
- + Heizungskeller 8,35m²
- + Vorkeller 6,36m²

Garagen:

- + Fertig-Doppelgarage mit großem Vorplatz

Ausstattung

- + Tolle, ruhige Lage direkt am Rand der Heide mit unverbaubarem Blick ins Grüne.
- + Große, teilüberdachte Terrasse
- + Schön angelegter und gepflegter Garten
- + Fußbodenheizung im EG Wohnbereich, Diele und im OG Bad

+ Fussbodenbelag EG: Solnhofer Platten (Naturstein)

+ Fussbodenbelag OG: Teppich

+ Fussbodenbelag Keller: Fliesen und PVC

Fußboden:

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Stadt Herbrechtingen mit etwa 13.000 Einwohnern befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Heidenheim. Sie verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt.

Vor Ort finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, Apotheken, Allgemein- und Facharztpraxen sowie Kindergärten und Schulen.

Zum schulischen Angebot zählen unter anderem die Bibrisschule (Grund- und Gemeinschaftsschule) sowie das Buigen-Gymnasium.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Heidenheimer Innenstadt ist mit dem Auto schnell erreichbar, zudem sorgt die nahegelegene Autobahn A7 für eine optimale überregionale Anbindung. Mehrere Buslinien gewährleisten außerdem eine gute Verbindung zu den umliegenden Gemeinden.

Darüber hinaus ist Herbrechtingen an die Bahnstrecke Ulm–Aalen angeschlossen.

Zahlreiche Naherholungs- und Ausflugsziele, wie beispielsweise das Eselsburger Tal, liegen nur wenige Minuten entfernt. Auch Sport- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Penny und weitere Geschäfte befinden sich unweit der Immobilie.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung von Wohnen, Bildung und Freizeit.

Herbrechtingen ist damit ein attraktiver Wohnort für Familien und Paare, die Wert auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu Schulen und Geschäften legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden

Exposé - Galerie



Absicht von Süd-Osten



Absicht von Nord-Osten

Exposé - Galerie



Ansicht von Nord-Westen



Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



Garten Ansicht von Terrasse



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG (Blick aus WZ)



Esszimmer EG (Blick aus Küche)

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer 1. OG



1. Kinderzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 1. OG



Elternschlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer 1. OG



Kellerabgang



Keller Vorraum

Exposé - Galerie



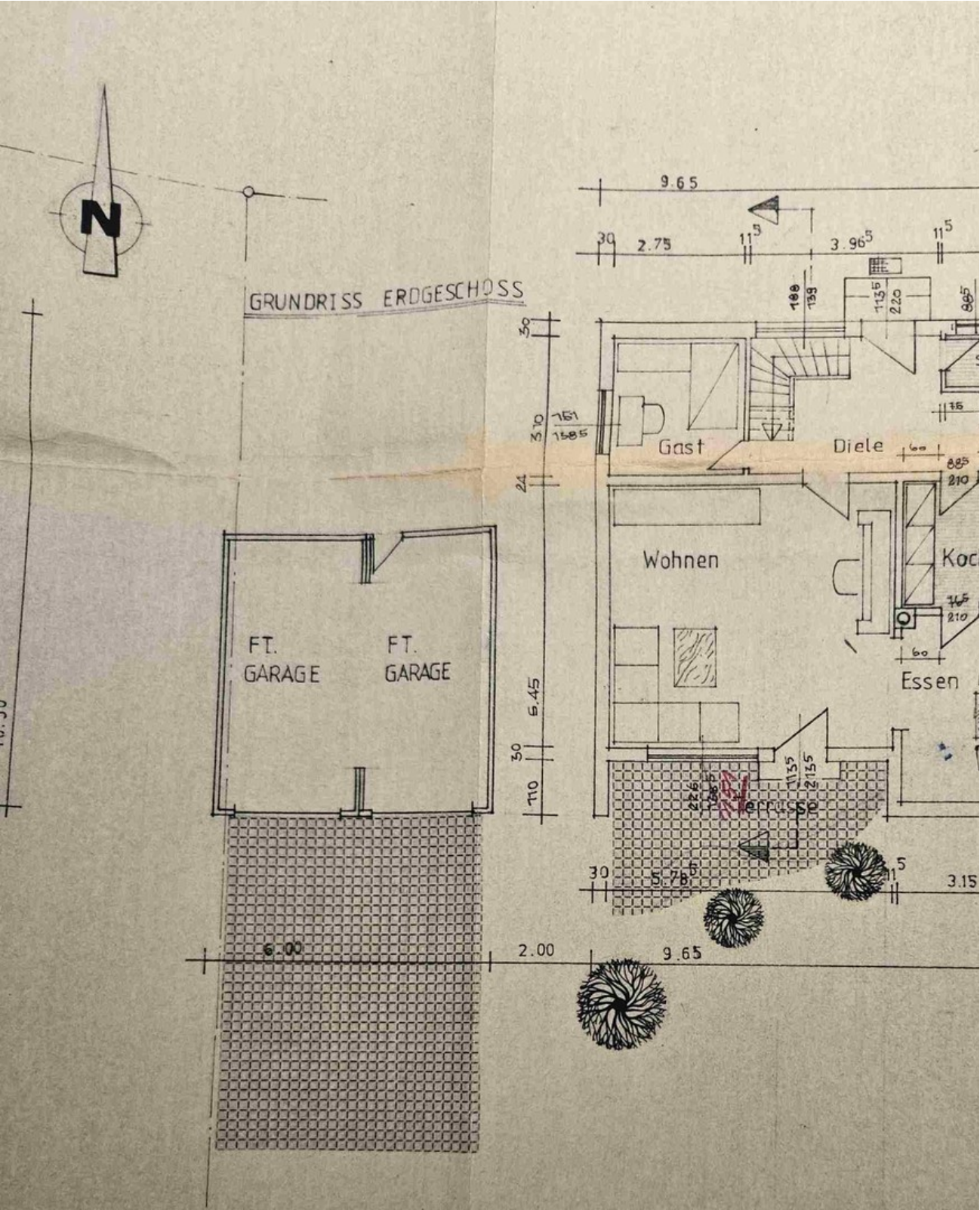
✦ KI-generierter Inhalt

Großer Keller-Mehrzweckraum

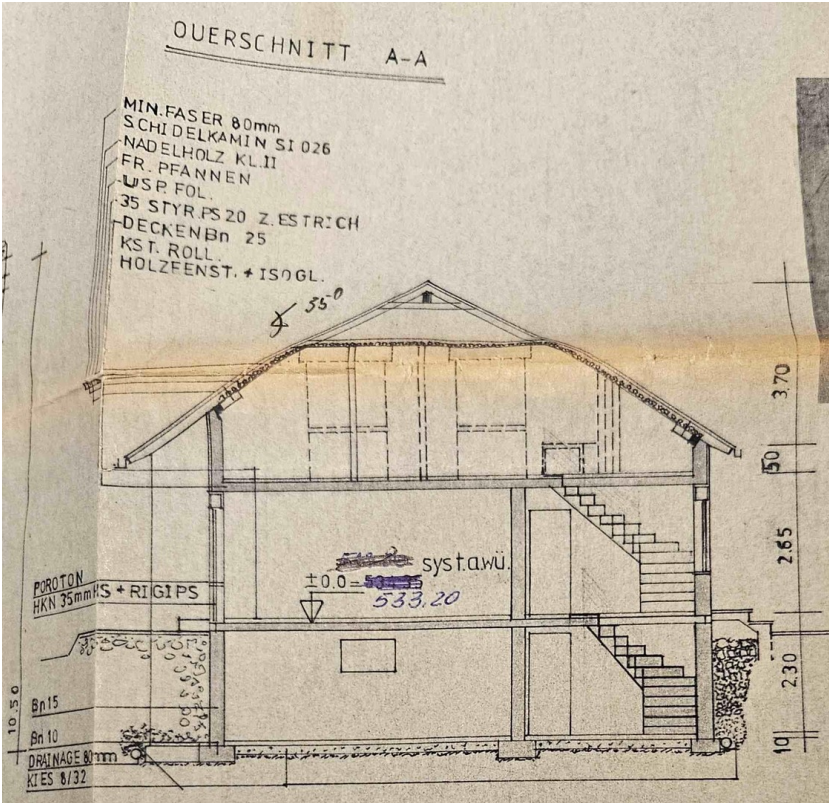


Heizung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Baubeschreibung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Gültig bis: 05. 03. 2036

Registriernummer: BW-2026-006257310

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Brahmsweg 12 89542 Herbrechtingen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnung	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	177,6	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (148,0)	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	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 (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 begefügt (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 06. 03. 2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
³ Mehrfachangaben möglich

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

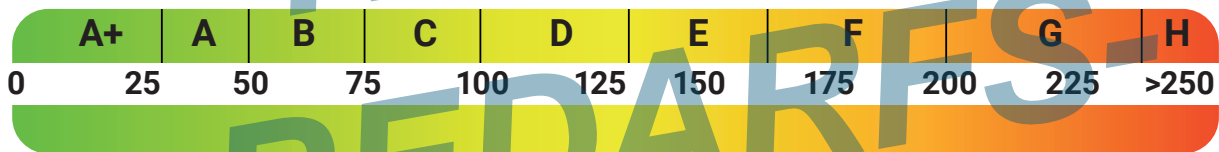
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006257310

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

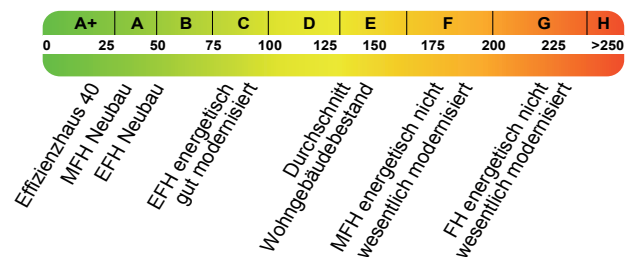
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

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 ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16. 10. 2023**

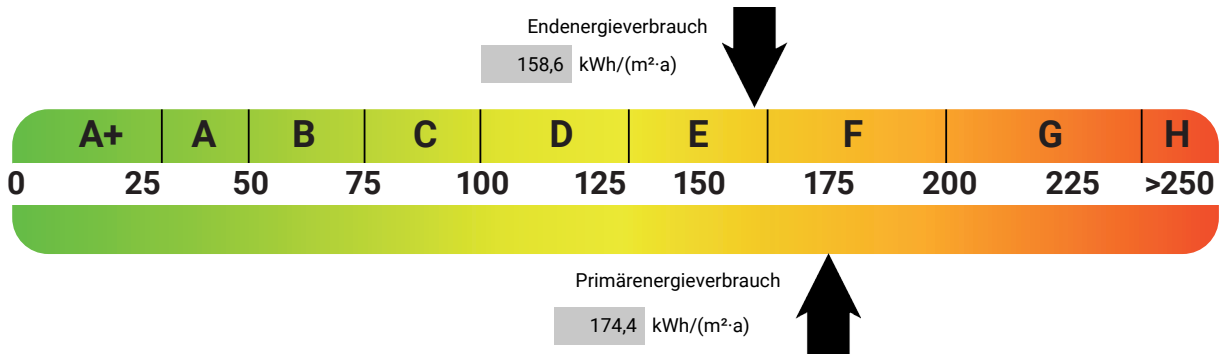
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2026-006257310**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **39,5 kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

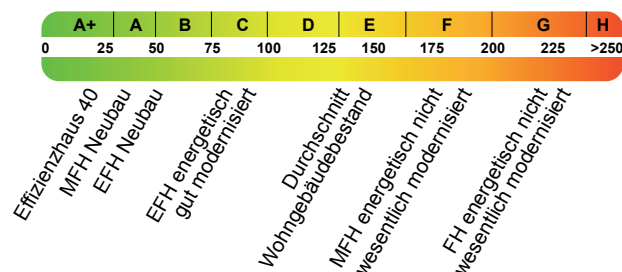
158,60 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.12.22	30.11.23	Erdgas H	1,1	26.186	3.552	22.634	1,09
01.12.23	30.11.24	Erdgas H	1,1	24.547	3.553	20.994	1,12
01.12.24	30.11.25	Erdgas H	1,1	28.952	3.551	25.401	1,01

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006257310

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
1	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmdicke sollte 8 cm, besser 10 bis 12 cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<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"/>		

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)

Wärmeerzeuger Solarthermische Anlagen für Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung

Außenwand gg. Außenluft Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8 cm, besser 10 bis 12 cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

Kellerdecke Bei Gebäuden mit unbeheiztem Keller sollte die Kellerdecke, bei beheiztem Keller oder ohne Unterkellerung die Bodenplatte mit einer 6 cm starken Dämmschicht gedämmt werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Erläuterungen

Registriernummer: BW-2026-006257310

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

Angabe 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises


Baubeschreibung

für das Gebäude - Flurst. - /Nr. 41 Brahmweg 12 -Straße in 7922 Herbrechtingen
Planfertiger: Ingenieurbüro A. Dietrich 8875 Offingen Amselweg 7

A. Baugrundstück

Lage des Baugebiets gem. 1. Abschn. d. BauNVO: Nordöstlicher Ortsteil Herbrechtingen, Hanglage
Erschließung: d. Stadt Herbrechtingen, Kanal, Wasser u. Strassenbau i. Bau
Baugrundverhältnisse: Bodenk1.2.26 - 2.27 Schwerer Boden bis leichter Fels

B. Bauart und Baustoffe

Fertighaus, Fertigteilbauweise <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein*		Fenster (Art/Typ): Holzfenster in Exotenholz mit Isoglas
Fabrikat / System: Massivbau <input checked="" type="checkbox"/>		Fensterläden (Art/Typ): Kunststoffrolläden
Aufgenommen i. d. Fertighausverzeichnis <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein*		
Heft Nr.:		
Kelleraußenwände: Ort beton Bn 15 <input checked="" type="checkbox"/>		Türen (Art/Typ): Furnierte Türblätter mit Holz zargen
Kellerinnenwände (tragende Wände): Ziegel Hlz 1.2/150 <input checked="" type="checkbox"/>		Geschosfußböden (Gesamter Deckenaufbau):
Geschosäußenwände: Poroton Ziegelmauerwerk 30 cm dick <input checked="" type="checkbox"/>		a) Wohnräume: 35 mm Hartschaum PS 20, 40 mm Zementestrich, Teppichbelag
GeschosInnenwände: Ziegel Hlz 1.2/150 <input checked="" type="checkbox"/>		b) Küchen, Bad usw.: wie vor, Belag PVC Küche wie vor Bodenfliesen Bad
Kellerdecken: Stahlbeton Massivplatte Bn 25 <input checked="" type="checkbox"/>		Bautechnische Sondermaßnahmen:
Geschosdecken: Stahlbeton Massivplatte Bn 25 <input checked="" type="checkbox"/>		a) für den Wärmeschutz: nach DIN 4108 Neu mit Nachweis
Kellertreppe: Stahlbeton Bn 25 <input checked="" type="checkbox"/>		b) für den Schallschutz: nach DIN 4109 mit Nachweis
Geschostreppen: Stahlbeton Bn 25 <input checked="" type="checkbox"/>		Sonstiges:
Dachkonstruktion: Nadelholz Gütek1.II <input checked="" type="checkbox"/>		
Dachdeckung: Frankf. Pfannen m. USP Fol. <input checked="" type="checkbox"/>		
Außenwandflächen (Material): 3-Lagenputz KZM <input checked="" type="checkbox"/>		
Innenwandflächen (Material): 10 mm Wandputz MP 75 <input checked="" type="checkbox"/>		

C. Versorgungs-Einrichtungen / Ausstattung

Wasser / Abwasser: Kaltwasser Verz. Röhre PVC 1, Warmwasser i. Kupfer				Wohnungsabschluß	ja	nein*
Strom: Verkabelte Zuleitung				WC	ja	nein*
Gas: NYA in Leerrohre Stahlrohre				Eingerichtetes Bad	ja	nein*
				Spüle	ja	nein*
Heizungseinrichtungen für sämtliche Räume	ja	nein*		Herd	ja	nein*
Einzel-, Kachelofen-, Zentralheizung: Zentrale Ww.				Kühlschrank	ja	nein*
Heizzentrale im Haus oder Anschluß an Fernheizwerk: im Haus				Waschmaschine	ja	nein
Heizenergie: Kohle - Öl - Gas - Strom Gas				Einbauküche	ja	nein
Warmwasserversorgung für sämtliche Zapfstellen				Einbaumöbel	ja	nein
	ja	nein*		Fernsehsammelanschluß	ja	nein*
Besonderes:				Hausfernsprecher mit Türschildeanlage	ja	nein
				Aufzug	ja	nein

* Nicht Zutreffendes streichen.

D. Außenanlagen

1. Hof- und Zuwegbefestigung:	ca 30 qm Schotter und Plattenbelag
2. Einfriedigung:	40m Heckenbewuchs ca 12 m Sockel mit Zaun
3. Gärtnerische Anlage:	Humusierung mit Begrünung und Bepflanzung

E. Erläuternde Beschreibung der Baumaßnahme

Wohnhaus mit Keller, Erd und ausgebautem Dachgeschoss. Massivdecken und Treppen, Kellerumfassungen in glattem Grossflächenschalbeton, Aussenmauerwerk in Poroton. Innenmauerwerk in Ziegel Hz 1.2/150/II. Innenwandputz als Maschinenputz mit MP 75, Aussenwandputz in 3 Lagen in KZM. Dachstuhl in Nadelholz Güteklasse II, Pfannendach, Kamin Fabrikat Schiedel, Warmwasserheizung mit Stahlradiatoren und Fussbodenstrahlungsheizung in Küche, Wohn u. Esszimmer. Bodenbeläge in Teppich, PVC, Bodenfliesen auf Zementestrich und 35 mm Hartschaum Dämmatte. Tragende Bauteile werden statisch nachgewiesen.

Bodenverhältnisse Schwerer Boden bis leichter Fels, Kiesausgleichsschicht mit umlaufender Drainageleitung. Abwasserleitungen in Steinzeug. Wasserleitungen bis z. Haus in PVC im Gebäude Kupfer und Verzinkte Rohre. Heizrohrleitungen in Kupferrohre. Sanitäre Einrichtungen in Farbe mit Standard Armaturen.

Doppelgarage in Fertigteilkonstruktion, Stahlbetonbauweise 596 x 598 x 245 cm.

Der Bauherr und der Architekt verpflichten sich, bei der Planung und der Ausführung des Bauvorhabens die Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für den Einsatz von Bundesmitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie die Bestimmungen des Innenministeriums über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Baden-Württemberg – Wohnungsbauförderungsbestimmungen – in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

10.11.1978

(Datum)

AL. DIETRICH INGENIEUR
FÜR HOCH- TIEF- U. FERTIGERBAU
8875 OFFINGEN-AMSELWEG 7 - 08224/876

DIETRICH

Wohnhaus u. Doppelgarage
Der Architekt:
Amselweg 7, Tel. 08224/876
8875 OFFINGEN