

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

**HD-Neuenheim: 3,5-Zi.-Whg. m. Balkon+Garten in Bestlage, keine Provision**



Objekt-Nr. OM-437293

### Wohnung

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Hoffmann

Kastellweg 10  
69120 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	3.161,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	574 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im begehrten Heidelberg-Neuenheim. Die Wohnung war zuletzt 8 Jahre lang an eine Arztfamilie vermietet – nun steht sie leer, wurde frisch gestrichen und ist sofort bezugsfrei. Da die Eigentümerin beruflich in Freiburg verortet ist, wird die Wohnung zum Verkauf angeboten.

Auf 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der sich ideal für Paare oder eine Familie mit 1–2 Kindern eignet. Ein echtes Highlight ist der 12 m<sup>2</sup> große, nach Westen ausgerichtete Balkon, der von drei Zimmern begehbar ist. Hier genießen Sie abends herrliches Licht, während die Wohnung durch ihre Ausrichtung selbst an heißen Sommertagen wunderbar kühl und angenehm bleibt.

Umgeben ist das Haus von einem riesigen, über 3.100 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Gemeinschaftsgarten, der mit Sandkasten und viel Grün zum Verweilen einlädt.

### Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand (modernisiert vor 8 Jahren, frisch weiß gestrichen und Badfließen im März 2026 erneuert).

Böden: Parkettboden in den Wohnräumen

Küche: Die voll ausgestattete Einbauküche (Standard) inklusive Elektrogeräten (Kaufdatum 2017) ist im Kaufpreis inbegriffen und wird im Kaufvertrag separat ausgewiesen. Das hat für Sie den Vorteil, dass auf diesen Anteil keine Grunderwerbsteuer anfällt und sich somit Ihre Gesamtkosten entsprechend reduzieren.

Sanitär: Gepflegtes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC (innenliegend mit Lüftung)

Nutzfläche: Eigener, abschließbarer & trockener Kellerraum (10 m<sup>2</sup>)

Parken: Tiefgaragenstellplatz

Hausgemeinschaft: Aufzug im Haus, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein großzügiger Fahrradkeller (plus reichlich Außenstellplätze für Fahrräder). Glasfaserinfrastruktur ist im Treppenhaus, jedoch noch nicht in den Wohnungen verlegt.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet nicht nur Eigennutzern ein perfektes Zuhause, sondern ist auch eine Premium-Kapitalanlage.

Reguläre Vermietung: Eine marktgerechte Kaltmiete von ca. 1.500 € zzgl. 100 € für den Tiefgaragenplatz ist aufgrund der Lage und Ausstattung realistisch. Bei möblierter Vermietung sind 1.700 € bis 1.850 € erzielbar.

Sondergenehmigung Kurzzeitvermietung:

Für diese Wohnung liegt eine offizielle Baugenehmigung der Stadt für Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb) vor. In der Vergangenheit wurde dies sehr erfolgreich für internationale Gastwissenschaftler/Klinikgäste genutzt. Potenzielle Nettojahresgewinne von 25.000 € bis 35.000 € sind hier realistisch. Aufgrund der aktuell geltenden Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Heidelberg sowie einer zwischenzeitlichen Wohnnutzung ist diese Genehmigung derzeit rechtlich nicht aktiv. Für Anleger bietet die dokumentierte Vorgeschichte eine hervorragende Argumentationsgrundlage für eine mögliche spätere Umnutzung, sollte sich die kommunale Satzungslage ändern. Aktuell kann bei Nutzung der kompletten Wohnfläche nur bis zu 10 Wochen bzw. bis zu 70 Tage pro Kalenderjahr bzw. bei anteiliger Nutzung der Wohneinheit für Fremdenbeherbergungszwecke bis zu 50 % der Wohnfläche ganzjährig kurzzeitvermietet werden. Dauerhafte Vermietungen (im Einzelfall mindestens 6 Monate am Stück bzw. nach vorheriger Prüfung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz zwischen 3 bis 6 Monate im Einzelfall) dürften zudem jederzeit

erfolgen. Da die Registrierungsnummer für das Inserieren (z. B. auf Airbnb) personengebunden sind, muss diese nach dem Erwerb der Wohnung beantragt werden.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigem Namen, sowie ein Finanzierungsnachweis (Geschwätzter Eigenkapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung ihrer Bank), um die Ernsthaftigkeit Ihrer Anfrage zu gewährleisten.

Anfragen ohne diese Angaben können aufgrund der vielen Anfragen leider nicht berücksichtigt werden.

Besichtigungen finden in gebündelten Zeitfenstern am 09 und am 10.05 statt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Fragen können auch telefonisch beantwortet werden, da ich meine aus Schutz vor Scams nicht veröffentlichen möchte, schreiben Sie mir dazu bitte Ihre Nummer in die Anfrage.

WEG-Protokolle der letzten 10 Jahre liegen vor.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Kastellweg 10 in Neuenheim – einer der absoluten Top-Lagen Heidelbergs. Das Uniklinikum, das DKFZ, das Mathematikum und Heidelberg Materials sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Neckar ist nur einen Steinwurf entfernt.

Infrastruktur für Familien: Ein Kindergarten ist in 1 Minute erreichbar, das beliebte Café Frisch in 3 Minuten und ein großer Spielplatz in 3 Minuten. Zur Mönchhof-Grundschule 11 Minuten und zum Bunsengymnasium 5 Minuten zu Fuß.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten mit Blick aufs Haus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gang zum Balkon



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer virtuell möbliert



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon virtuell möbliert



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer virtuell möbliert



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



WC

# Exposé - Galerie



WC



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Sicht aufs Haus



Tiefgaragenplatz

# Exposé - Galerie



Tiefgarage von Straßenseite



Garten

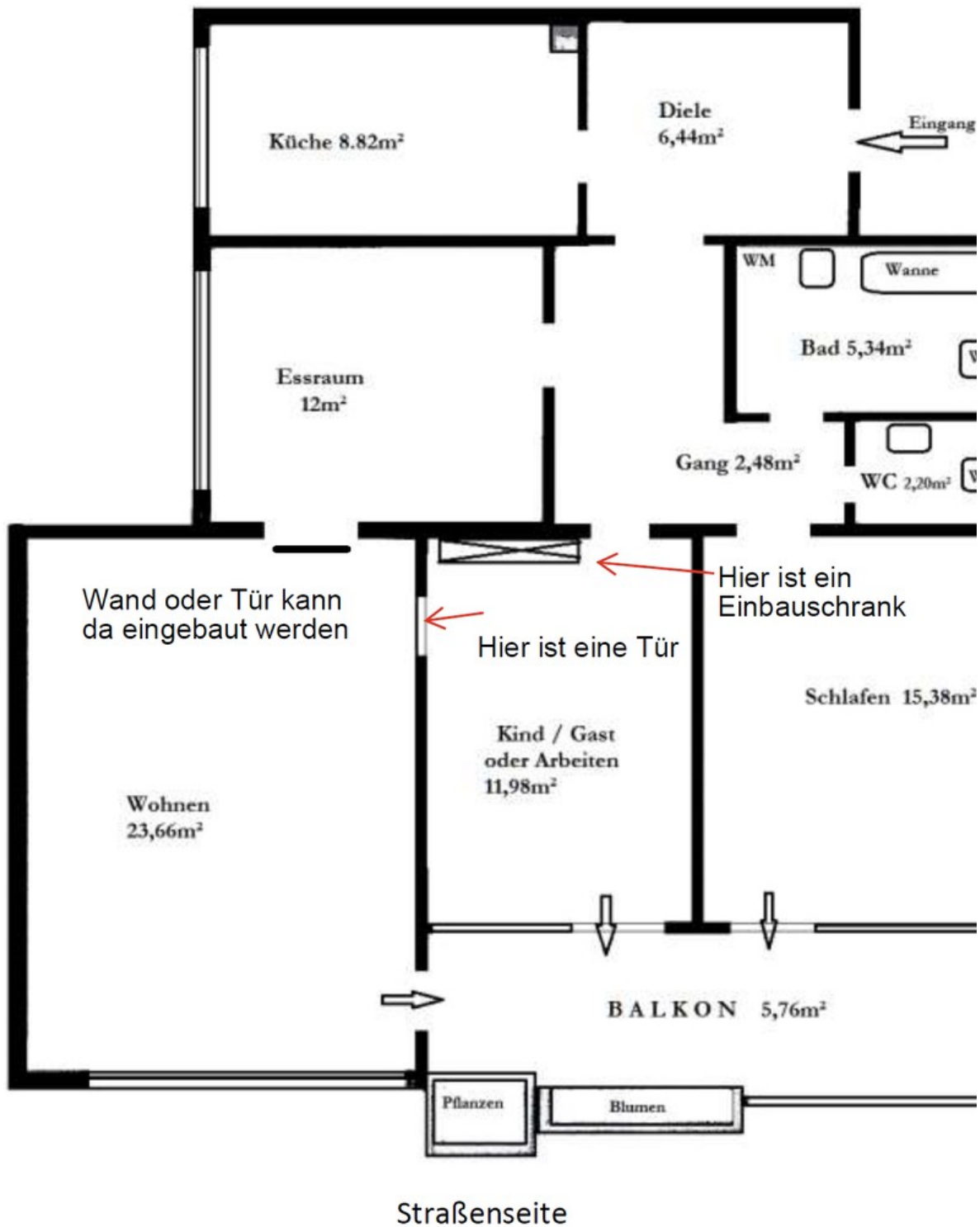
# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse

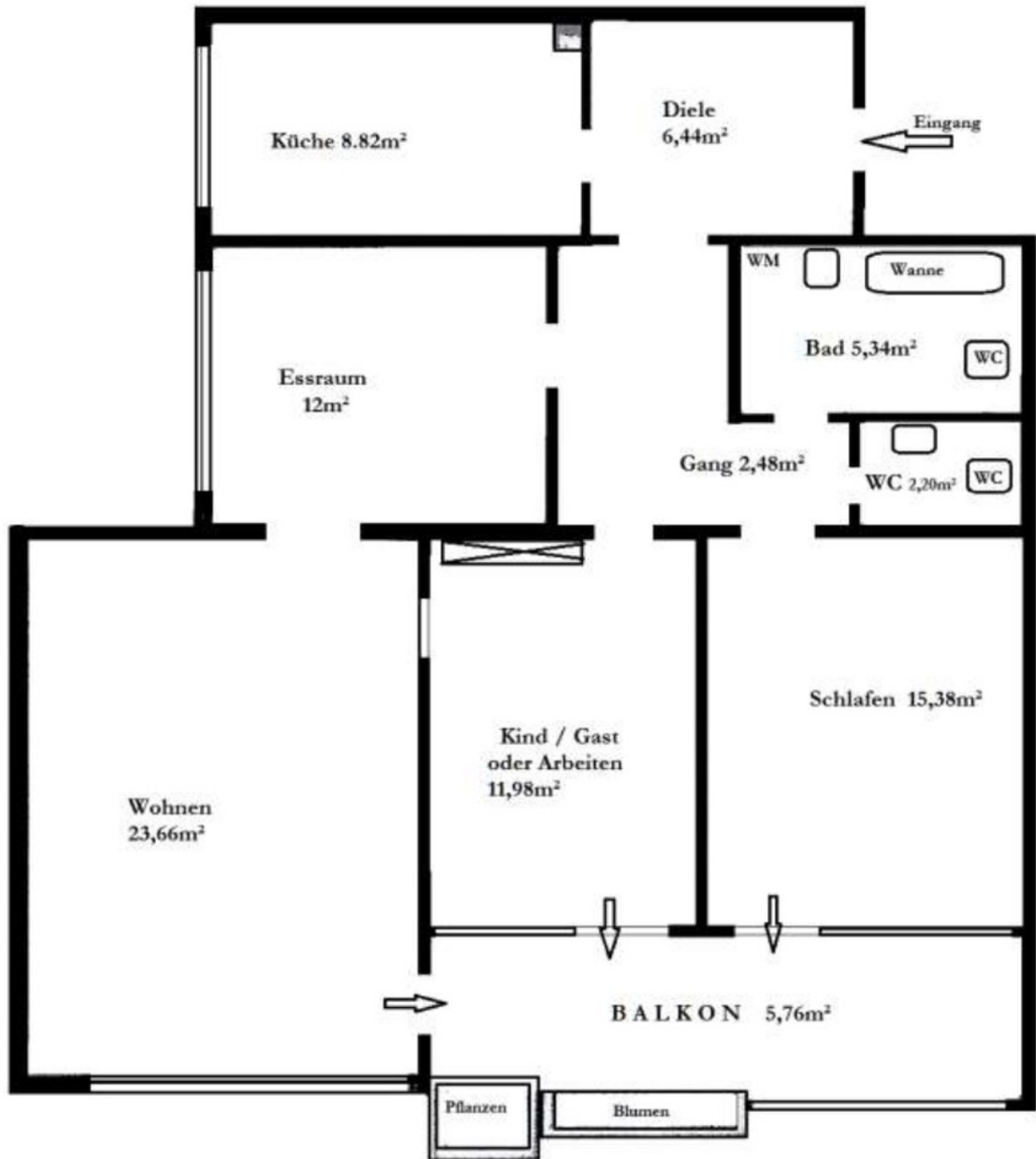
## Grundrissplan



Grundriss mit Erklärungen

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissplan



Straßenseite

Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

**HD-Neuenheim: 3,5-Zi.-Whg. m. Balkon+Garten,  
Kurzzeitvermietung genehmigt, keine Provision, Bestlage**



Objekt-Nr. OM-437293

### Wohnung

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Hoffmann

Kastellweg  
69120 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	3.161,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	574 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im begehrten Heidelberg-Neuenheim. Die Wohnung war zuletzt 8 Jahre lang an eine Arztfamilie vermietet – nun steht sie leer, wurde Ende Januar 2026 frisch gestrichen und ist sofort bezugsfrei. Da die Eigentümerin beruflich in Freiburg verortet ist, wird die Wohnung zum Verkauf angeboten.

Auf 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der sich ideal für Paare oder eine Familie mit 1–2 Kindern eignet. Ein echtes Highlight ist der 12 m<sup>2</sup> große, nach Westen ausgerichtete Balkon, der von drei Zimmern begehbar ist. Hier genießen Sie abends herrliches Licht, während die Wohnung durch ihre Ausrichtung selbst an heißen Sommertagen wunderbar kühl und angenehm bleibt.

Umgeben ist das Haus von einem riesigen, über 3.100 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Gemeinschaftsgarten, der mit Sandkasten und viel Grün zum Verweilen einlädt.

### Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand (modernisiert vor 8 Jahren, frisch weiß gestrichen im Januar 2026, Badfließen im März 2026 erneuert).

Böden: Parkettboden in den Wohnräumen

Küche: Die voll ausgestattete Einbauküche (Standard) inklusive Elektrogeräten (Kaufdatum 2017) ist im Kaufpreis inbegriffen

Sanitär: Gepflegtes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC (innenliegend mit Lüftung)

Nutzfläche: Eigener, abschließbarer & trockener Kellerraum (10 m<sup>2</sup>)

Parken: Tiefgaragenstellplatz

Hausgemeinschaft: Aufzug im Haus, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein großzügiger Fahrradkeller (plus reichlich Außenstellplätze für Fahrräder)

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung bietet nicht nur Eigennutzern ein perfektes Zuhause, sondern ist auch eine absolute Premium-Kapitalanlage.

Reguläre Vermietung: Eine marktgerechte Kaltmiete von ca. 1.650 € zzgl. 100 € für den Tiefgaragenplatz ist hier aufgrund der Lage und Ausstattung absolut realistisch. Bei möblierter Vermietung sind 1.700 € bis 1.850 € erzielbar.

Sondergenehmigung Kurzzeitvermietung:

Eine absolute Rarität in Heidelberg! Für diese Wohnung liegt eine offizielle Genehmigung der Stadt für Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb) vor. In der Vergangenheit wurde dies sehr erfolgreich für internationale Gastwissenschaftler genutzt. Potenzielle Nettogehaltsgewinne von 25.000 € bis 35.000 € sind hier realistisch.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigem Namen, sowie ein Finanzierungsnachweis.

Anfragen ohne diese Angaben können leider nicht berücksichtigt werden.

Besichtigungen finden in gebündelten Zeitfenstern am 21 und am 22.03 ggf. nochmal am 11.04 statt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Fragen können auch telefonisch beantwortet werden, da ich meine aus Schutz vor Scams nicht veröffentlichen möchte, schreiben Sie mir dazu bitte Ihre Nummer in die Anfrage.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im Kastellweg 10 in Neuenheim – einer der absoluten Top-Lagen Heidelbergs. Das Uniklinikum, das DKFZ, das Mathematikum und Heidelberg Materials sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Neckar ist nur einen Steinwurf entfernt.

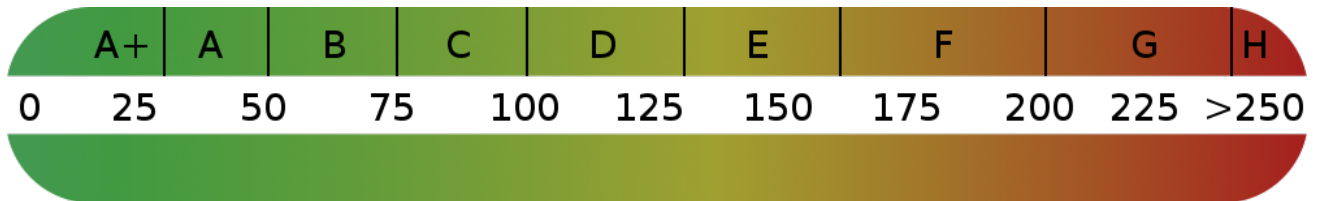
Infrastruktur für Familien: Ein Kindergarten ist in 1 Minute erreichbar, das beliebte Café Frisch in 3 Minuten und ein großer Spielplatz in 3 Minuten. Zur Mönchhof-Grundschule 11 Minuten und zum Bunsengymnasium 5 Minuten zu Fuß.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gang zum Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon virtuell möbliert



Balkon

# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Kinderzimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer virtuell möbliert



Gäste-WC



WC

# Exposé - Galerie



WC



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Sicht aufs Haus



Tiefgaragenplatz

# Exposé - Galerie



Tiefgarage von Straßenseite



Garten mit Blick aufs Haus

# Exposé - Galerie



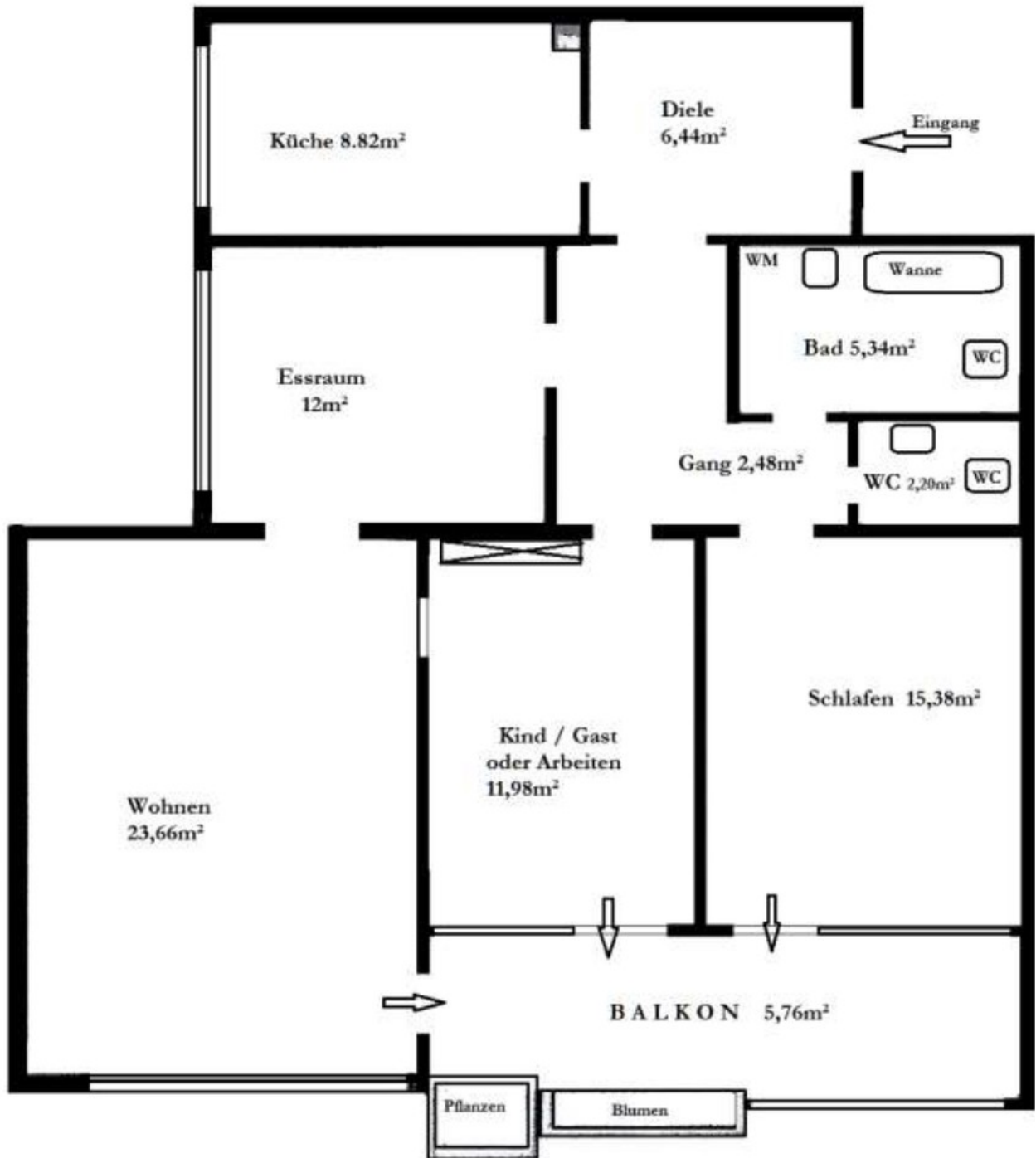
Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissplan

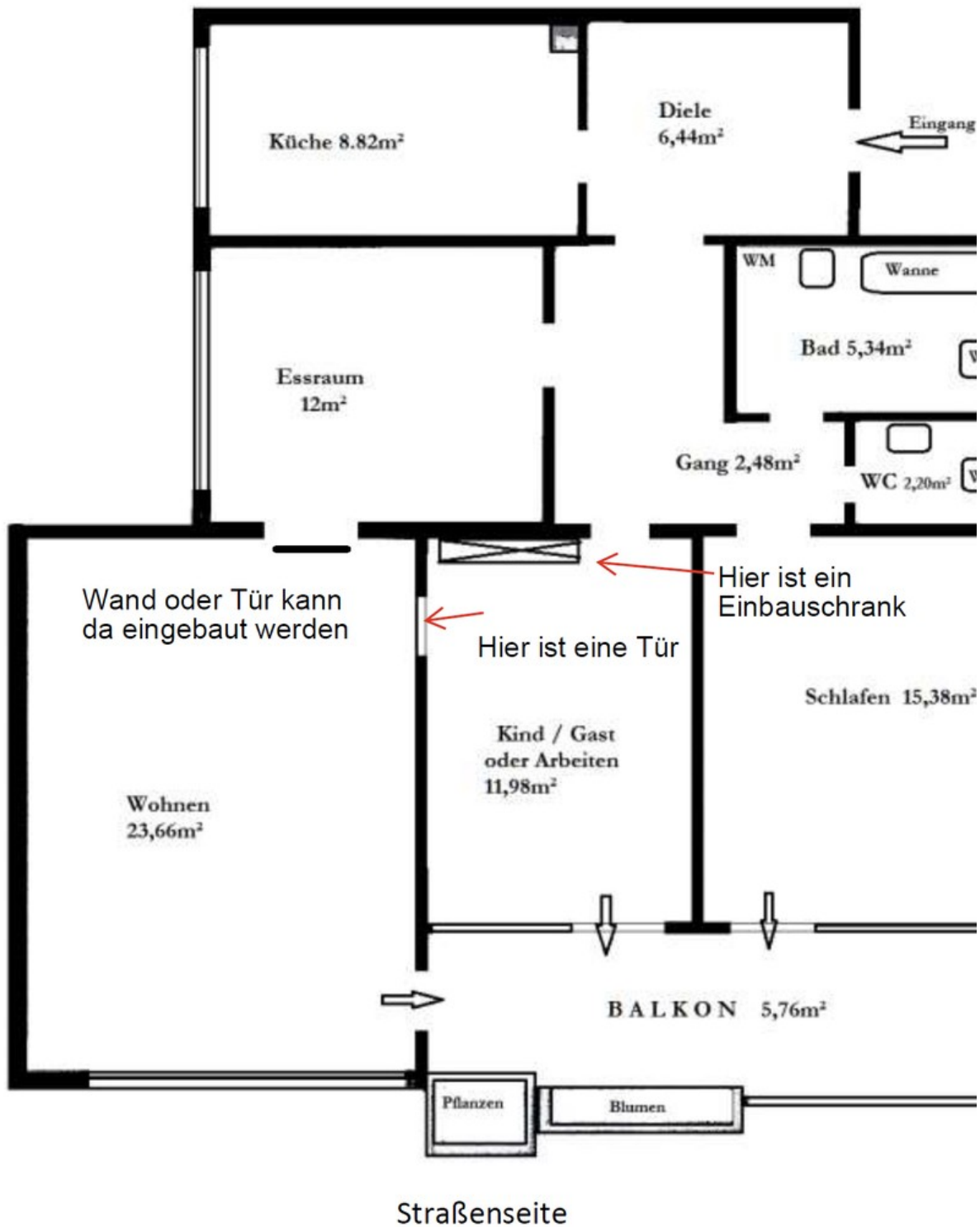


Straßenseite

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissplan



Grundriss mit Erklärungen

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis gültig bis 2028

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Kastellweg 10**  
**69120 Heidelberg-Neuenheim**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **27.02.2028**

Registriernummer: **BW-2018-001721518**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	1977 / 1977
Anzahl Wohnungen	32
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	3008,52 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme
Erneuerbare Energien	Art:Keine      Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Vermietung-Verkauf

<sup>1</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## 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 beigelegt (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

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

27.02.2018

Datum



Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

# Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

## Energiebedarf

Registriernummer:

CO <sub>2</sub> -Emissionen <sup>1</sup> kg/(m <sup>2</sup> ·a)									
A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
0	25	50	75	100	125	150	175	200	>250
<p>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</p> <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV									
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten									
<b>Endenergiebedarf dieses Gebäudes</b> (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)								kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	

## Anforderungen gemäß EnEV<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert		Gebäude Ist-Wert H <sub>T</sub> '	
EnEV-Anforderungswert		EnEV-Anforderungswert H <sub>T</sub> '	

## Angaben zum EEWärmeG<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckung:  %  
 Deckung:  %  
 Deckung:  %

## Vergleichswerte Energie<sup>5</sup>

A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
0	25	50	75	100	125	150	200	225	>250
Effizienzhaus 40	MFH Neubau	EFH Neubau	EFH energetisch gut modernisiert	Wohngebäudebestand	Durchschnitt	MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert		

## Ersatzmaßnahmen<sup>4</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>':  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 Bedardswerte der Skala sind spezifische Werte nach der ENEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

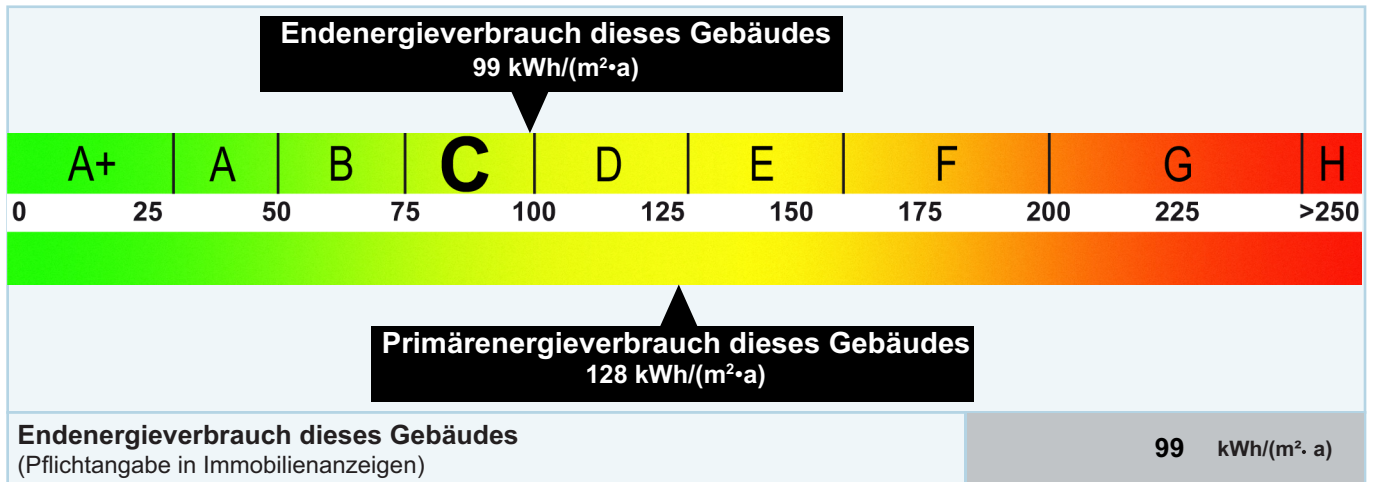
Entfällt bei verbrauchsbasierter Energieausweis

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energie-WärmeG 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

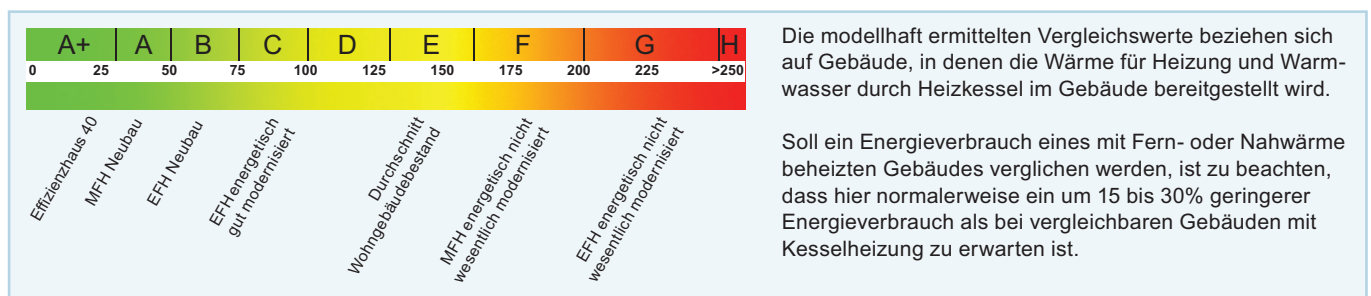
Registriernummer: **BW-2018-001721518**



## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Fernwärme MWh	1,3	263320	81578	181742	1,22
01.01.16	31.12.16	Fernwärme MWh	1,3	262628	79858	182770	1,18
01.01.17	31.12.17	Fernwärme MWh	1,3	267366	79083	188283	1,13
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,3	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

## Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N,N}$ ) 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.

## Empfehlungen des Ausstellers

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**      **Registriernummer: BW-2018-001721518**

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	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			<a href="http://www.bbsr-energieeinsparung.de">http://www.bbsr-energieeinsparung.de</a>			

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

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

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

## 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 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 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: H<sub>T</sub>). 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 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 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 verschärfte 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 zugrundegelegt. 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 in wie weit 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 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.

### Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude- wohnfläche		Faktor (*1)	Gebäude- nutzfläche
1.	365	2507,10	x	1,20	= 3008,52
2.	366	2507,10	x	1,20	= 3008,52
3.	365	2507,10	x	1,20	= 3008,52

Berechnung Kennwert Warmwasser				
Jahr	Warmwasser- menge in m <sup>3</sup>	Warmwasser- Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (zeit- bereinigt) (*4)
1.				81578
2.				79858
3.				79083
				Ø 26

Leerstandzuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*11)
240519	0,004	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
263,320	x	1000,00	= 263320
262,628	x	1000,00	= 262628
267,366	x	1000,00	= 267366

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)		Kennwert für Heizung in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (klima- bereinigt) (*7)
181742	1,22		74
182770	1,18		72
188283	1,13		71
	Ø 1,18	Ø	72

Kühlung	
m <sup>2</sup> gek. Gebäu- denutz- fläche	Kenn- wert Kühlung (16)
0	0
0	0
0	0
Ø	Ø

Leerstandzuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klima- bereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*14)
552795	0,003	0	0

Gesamt	
Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstands- bereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*15)	
99	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (\*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder  $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum \* 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (\*10) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (\*13) \* Klimafaktor (Durchschnitt) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m<sup>2</sup> gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m<sup>2</sup>a)