

Exposé

Reihenhaus in Pfinztal

Platz für Lachen, Leben, Familie



Objekt-Nr. OM-438370

Reihenhaus

Verkauf: **565.000 €**

76327 Pfinztal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2006
Grundstücksfläche	137,00 m²
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	134,00 m²
Nutzfläche	45,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Besichtigung der zum Verkauf stehenden Immobilie ist möglich. Die nächsten Besichtigungen können am 10.4. & 11.4. stattfinden.

Nach vielen schönen Jahren verkaufen wir unser Reihenmittelhaus in Pfinztal-Berghausen. Das Gesamtgrundstück umfasst etwa 137 m² sowie Anteile an Wege- und Garagenflächen.

Unser Heim wurde 2006 in Massivbauweise errichtet und bietet mit 4 Zimmern genügend Platz für Familie, Homeoffice und Gäste. Mittelpunkt des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit offener Küche sowie direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem daran anschließenden Garten.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bleibt -ebenso wie diverse neuwertige Schränke- im Haus. Im Erdgeschoss gibt es außerdem ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein weiteres Duschbad – praktisch im Alltag.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben Abstellflächen findet sich dort ein großer, zu Wohnzwecken ausgebauter Hobbyraum sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Brennwertheizung von Viessmann mit Solarunterstützung für Warmwasser. Ein Kabelanschluss ist vorhanden.

Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet, sodass man besonders nachmittags und am Abend die Sonne genießen kann. Für Fahrräder oder Gartengeräte steht ein kleines Gerätehaus zur Verfügung.

Eine Einzelgarage gehört zum Haus, eine weitere Garage kann optional für 20.000 Euro zusätzlich erworben werden.

Ausstattung

PS Das 2006 in Massivbauweise errichtete Reihenmittelhaus befindet sich in sehr gepflegtem Zustand und entspricht dem heutigen technischen Standard. Beheizt wird es über eine moderne Gas-Brennwertheizung von Viessmann, ergänzt durch Solarunterstützung für Warmwasser. Das Haus ist vollständig unterkellert, inklusive großem Hobbyraum sowie Wasch- und Trockenraum. Ein Kabelanschluss ist vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir bitten um eine erstmalige Kontaktaufnahme schriftlich.

Energieausweis ist erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Aufgrund beruflicher Verpflichtungen kann sich ein Rückruf bis zum Wochenende nach Eingang Ihrer Anfrage verzögern – hierfür bitten wir um Ihr Verständnis und danken Ihnen bereits vorab für Ihre Geduld.

Auf Anfragen von Maklern bitten wir ausdrücklich zu verzichten.

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache möglich.

Bitte beachten Sie, dass aktuell ein Hund im Haus lebt.

Zum Grundriss: Bitte beachten Sie, dass das 1. OG wie das 2. OG geschnitten ist, ohne den Flur nach hinten, da alles in ein grosses Bad integriert wurde.

Lage

Ruhige, familienfreundliche Wohnlage im gefragten Pfinztal-Berghausen: Diese Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, moderner Infrastruktur sowie naturnaher Umgebung. Kurze Wege zu Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit, während die schnelle Anbindung nach Karlsruhe insbesondere für Pendler attraktiv ist.

Eingebettet in ein gepflegtes, überwiegend von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägtes Wohnquartier, präsentiert sich die Rheinstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit angenehmer Nachbarschaft. Die ruhige Lage schafft ein sicheres und entspanntes Wohngefühl – ein Umfeld, das insbesondere Familien zu schätzen wissen.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Betreuungseinrichtungen sowie die Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich im Ort. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen im nahegelegenen Zentrum zur Verfügung.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Die S-Bahn-Station „Berghausen West“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Karlsruhe sowie Pforzheim. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz sowie perspektivische Verbesserungen im öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und urbaner Nähe macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Jugendzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Badezimmer



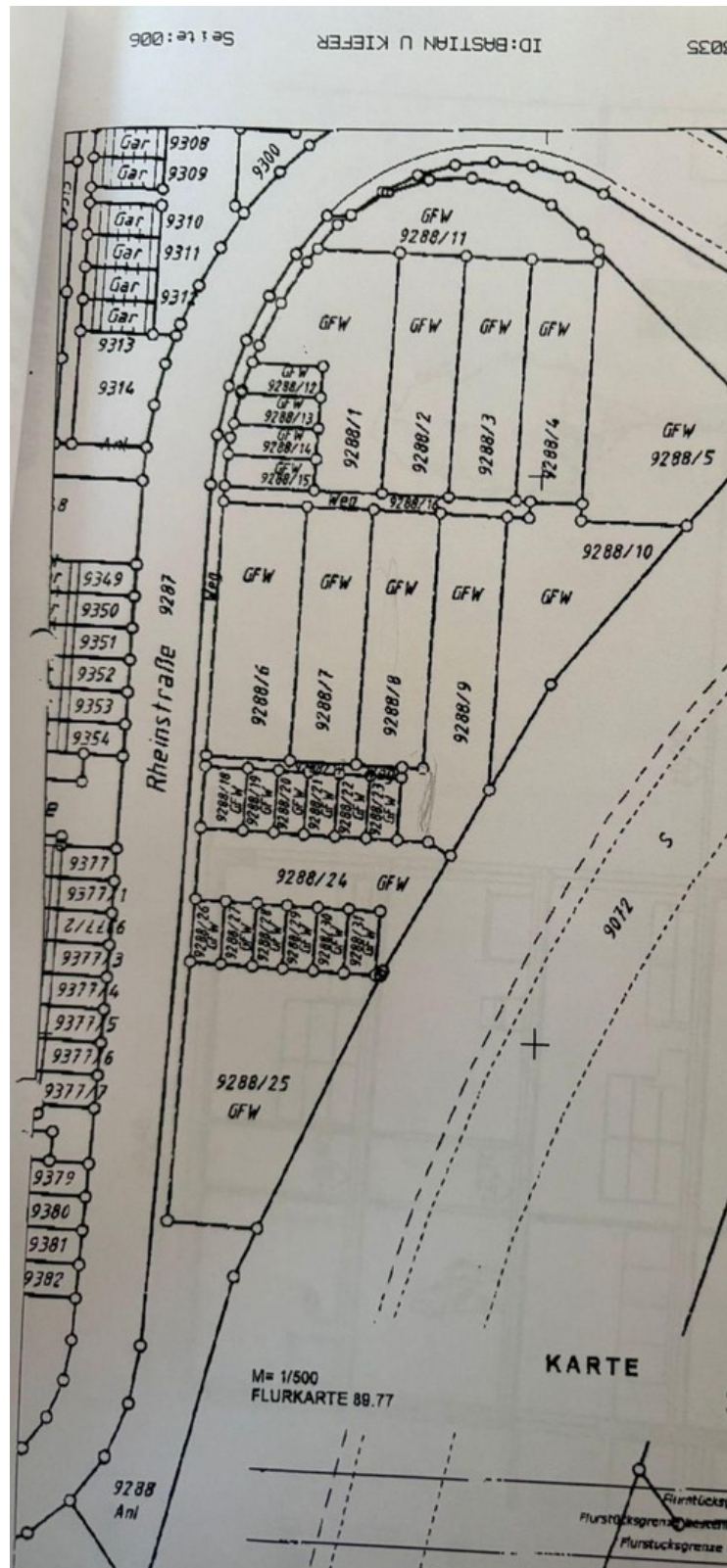
Blick vom Garten zum Haus

Exposé - Galerie

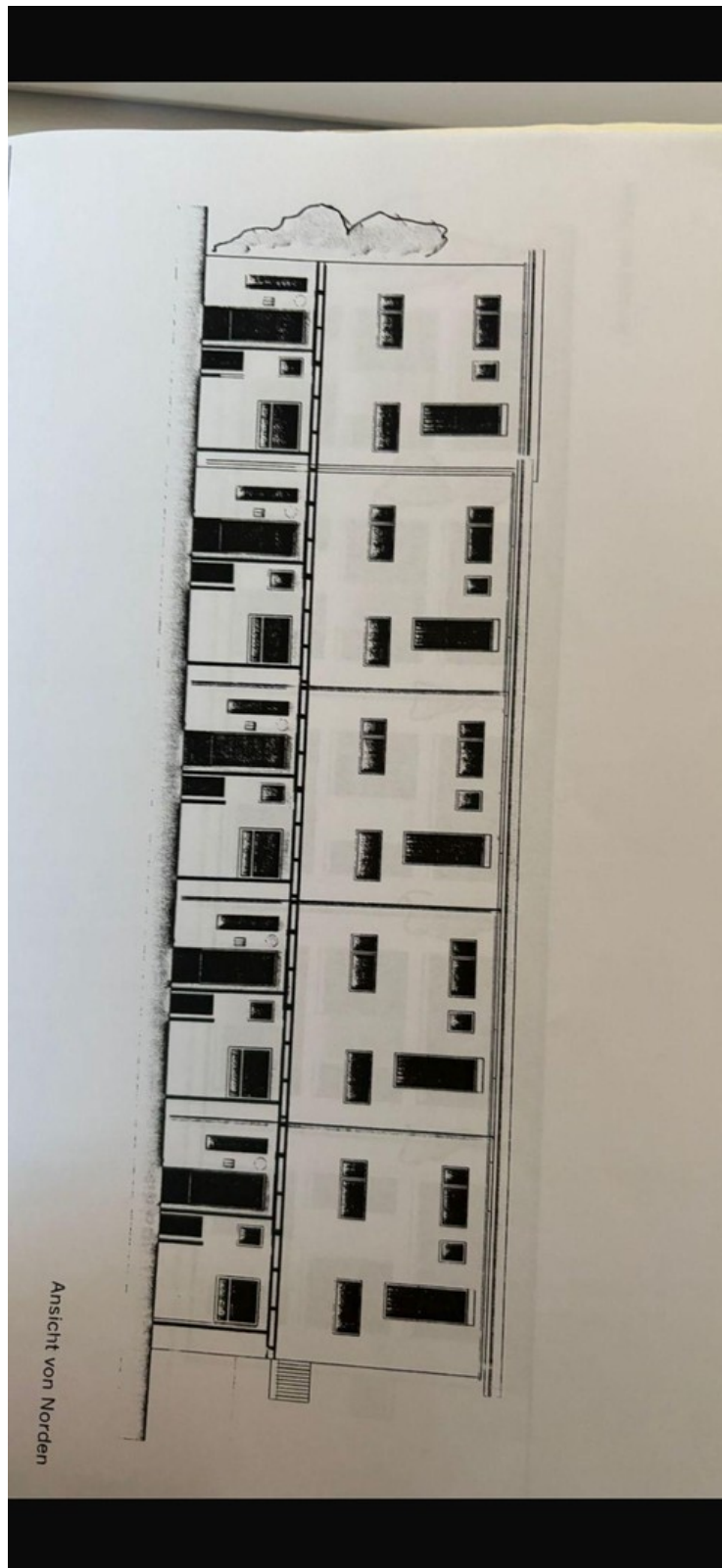


Blick vom Haus in den Garten

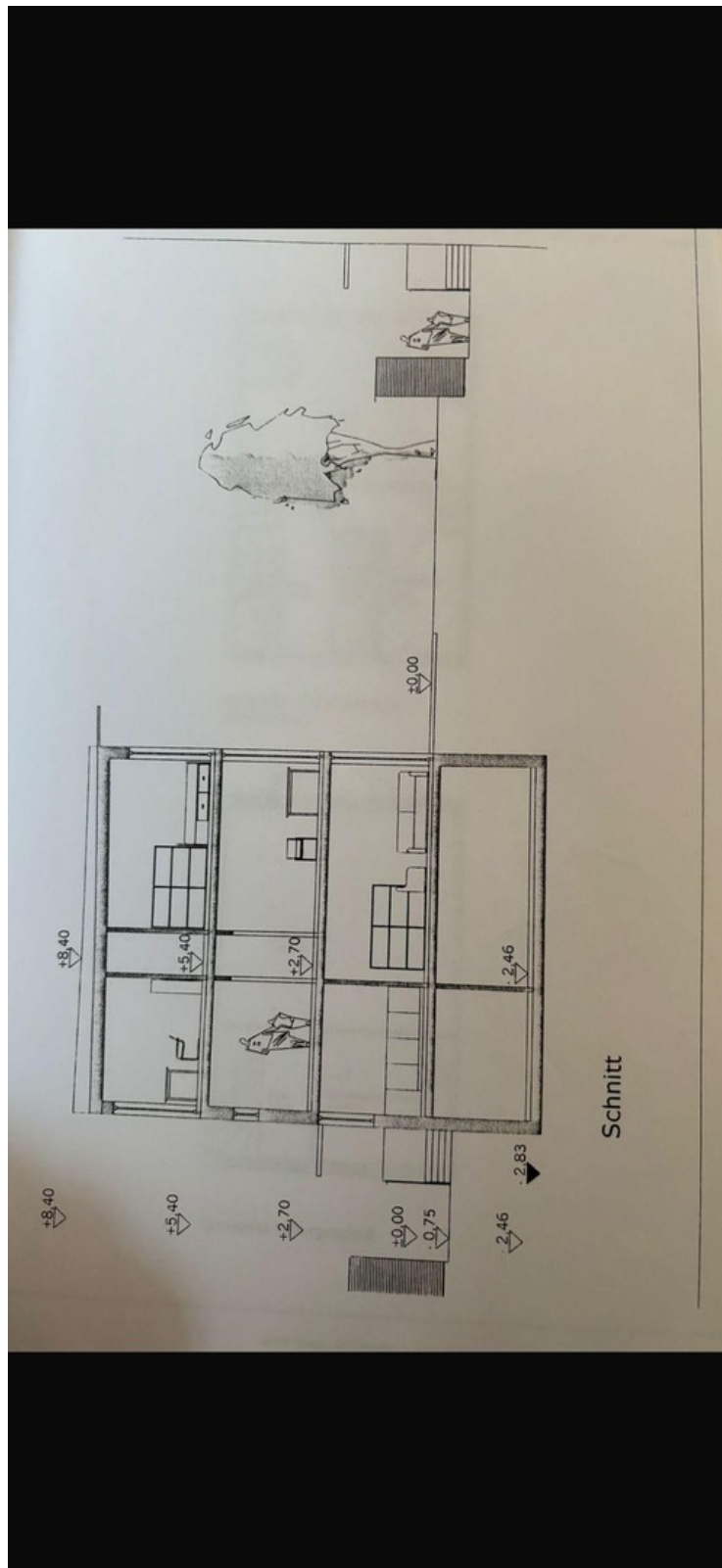
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

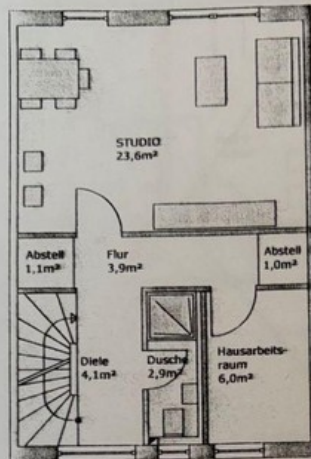


Exposé - Grundrisse

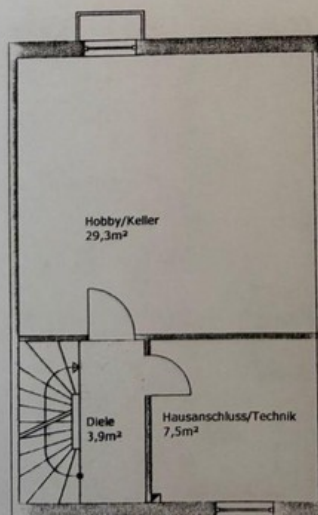


Exposé - Grundrisse

Wohnen und Arbeiten unter

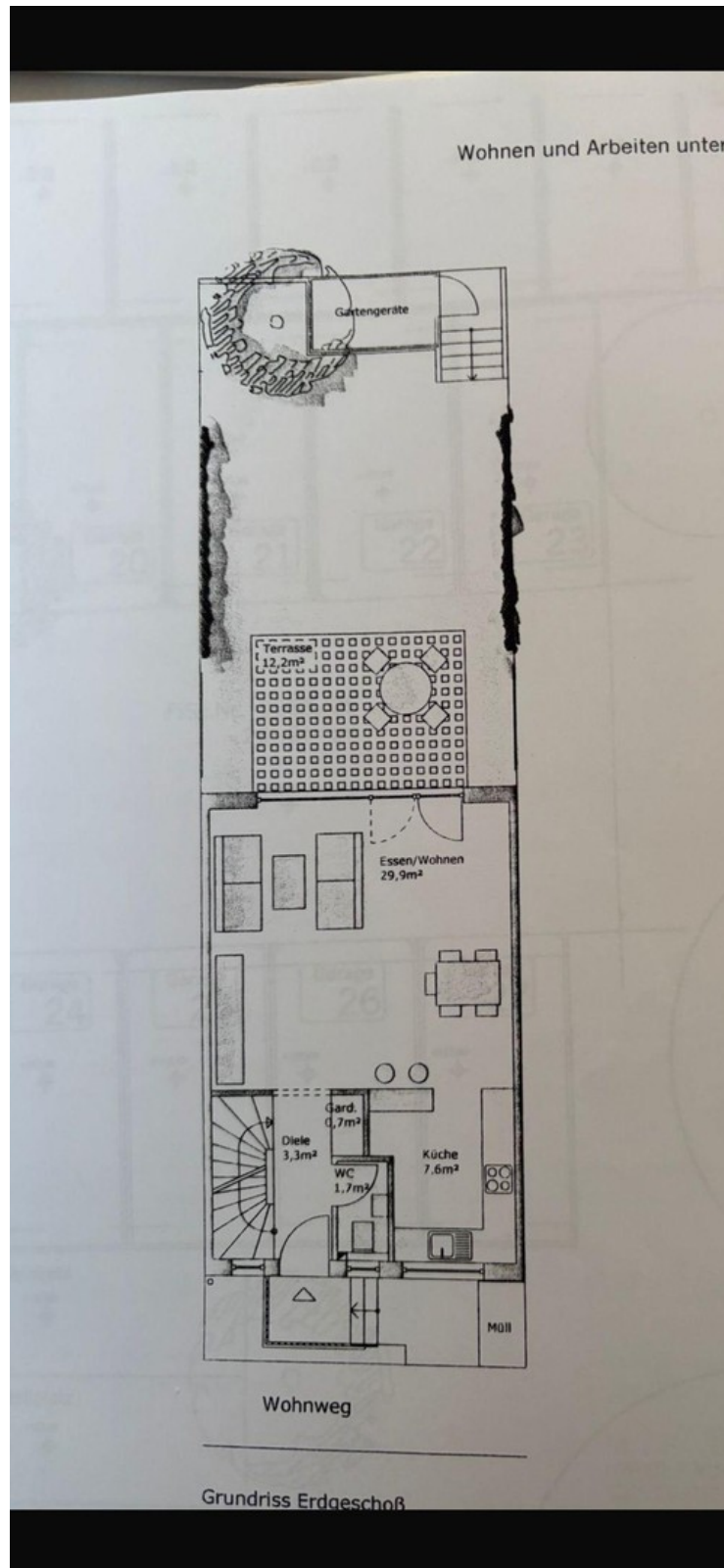


Grundriss 2.Obergeschoß
Alternative 1



Grundriss Kellergeschoß

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Nutz- / Wohnflächenberechnung für ein Reihenhaus			
Erdgeschoss			
Wohnen/Essen	30,2 m ²		
Küche	7,6 m ²		
Diele	3,3 m ²		
WC	1,7 m ²		
Garderobe	0,7 m ²		
Terrasse zur Hälfte	6,10 m ²	=	49,60 m ²
1. Obergeschoss			
Eltern	14,2 m ²		
Arbeiten	10,0 m ²		
Bad	8,7 m ²		
Diele	4,7 m ²		
Flur	3,5 m ²		
Abstellraum	1,1 m ²	=	42,20 m ²
2. Obergeschoss			
Kind 1	11,6 m ²		
Kind 2	11,6 m ²		
Kind 3	11,1 m ²		
Diele	3,3 m ²		
Flur	3,5 m ²		
Abstellraum	1,1 m ²	=	42,20 m ²
ergibt Wohnfläche je Reihenhaus			134,00 m²
Kellergeschoss			
Diele	3,9 m ²		
Hobby	29,3 m ²		
Technik	7,5 m ²	=	40,70 m ²
ergibt Nutzfläche je Reihenhaus			40,70 m²

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



Kaufpreis

565.000 €

Einfamilienhaus **Verkauf**

Etagenanzahl	3
Wohnfläche ca.	134 m²
Nutzfläche ca.	40 m²
Grundstück ca.	137 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Garage	1

**Frei ab 01.08.26 bzw.
nach Absprache**



Objektbeschreibung:

Nach vielen schönen Jahren verkaufen wir unser Reihemittelhaus in Pfingsttal-Berghausen. Das Gesamtgrundstück umfasst etwa 137 m² sowie Anteile an Wege- und Garagenflächen.

Unser Heim wurde 2006 in Massivbauweise errichtet und bietet mit 4 Zimmern genügend Platz für Familie, Homeoffice und Gäste. Mittelpunkt des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit offener Küche sowie direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem daran anschließenden Garten.

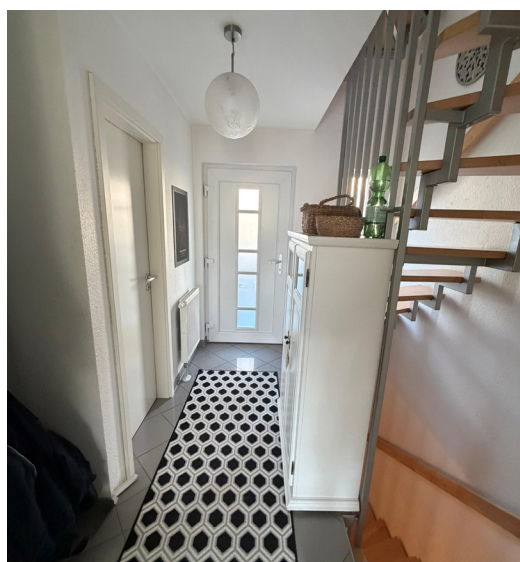
Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bleibt -ebenso wie diverse neuwertige Schränke- im Haus. Im Erdgeschoss gibt es außerdem ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer mit Bade-

wanne und Dusche, im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein weiteres Duschbad – praktisch im Alltag. Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben Abstellflächen findet sich dort ein großer, zu Wohnzwecken ausgebauter Hobbyraum sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Brennwertheizung von Viessmann mit Solarunterstützung für Warmwasser. Ein Kabelanschluss ist vorhanden.

Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet, sodass man besonders nachmittags und am Abend die Sonne genießen kann. Für Fahrräder oder Gartengeräte steht ein kleines Gerätehaus zur Verfügung. Eine Einzelgarage gehört zum Haus, eine weitere Garage kann optional für 20.000 Euro zusätzlich erworben werden.

Kontakt: RMH_Rheinstrasse_76327@web.de



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ²

BW-2026-006296565

Gültig bis: 23.03.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Rheinstraße 38, 76327 Pfinztal		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	180,90 m²	☒ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwasser und Wärmeerzeugung	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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

Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

24.03.2026

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

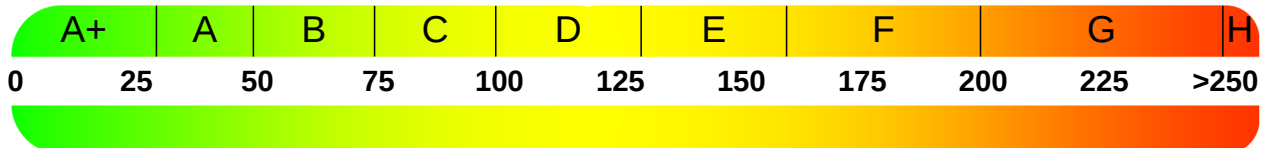
Registriernummer ² BW-2026-006296565

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁶

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil Wärmebereitstellung³: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen³:

Summe³:

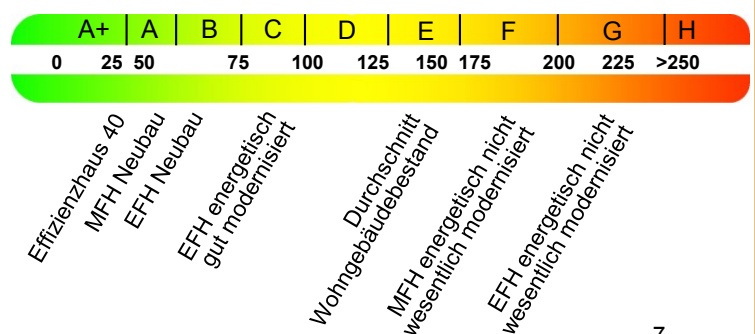
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil EE⁶:

Summe³:

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2026-006296565

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

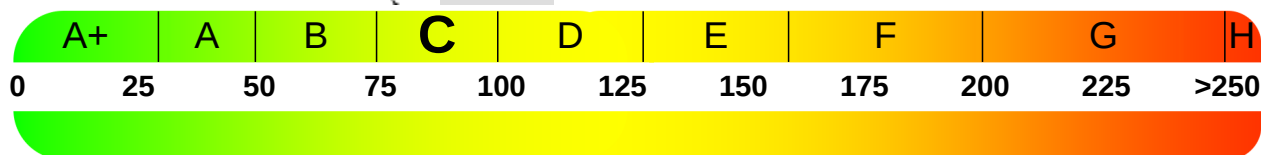
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,93** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

78,88 kWh/(m²*a)



86,77 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

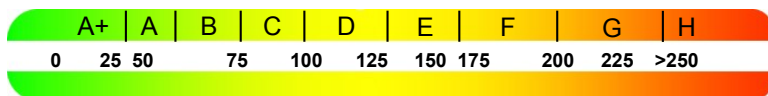
78,88

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						
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas	1,10	27668,47	0,00	27668,47	1,32
01.01.2023	31.12.2025	Warmwasserzuschlag	1,10	6512,40	6512,40	0	

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2026-006296565
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

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 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 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 – 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 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.

Endergieverbrauch – 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises