

Exposé

Reihenhaus in Öhningen-Wangen

Extravagantes Designer-Haus im Schweizer Chaletstil – Bodensee-Panorama inklusive - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-443754

Reihenhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Zum Schierenberg 23
78337 Öhningen-Wangen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	185,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Extravagantes Designer-Haus im Schweizer Chaletstil – Bodensee-Panorama inklusive

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

In bevorzugter Lage von Wangen am westlichen Bodensee erwartet Sie dieses außergewöhnliche Maisonette-Reihenhaus (Baujahr 2024) im eleganten Schweizer Chaletstil. Sechs Zimmer, zwei große Bäder, eine private Penthouse-Dachterrasse mit herrlichem Seeblick – und das alles in Energieeffizienzklasse A+.

Vier Ebenen, die begeistern

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem 60 m² großen Wohn-Essbereich und offener amerikanischer Designerküche. Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster – außen Aluminium, innen edles Holzrahmen den Blick auf den Bodensee und schaffen fließende Übergänge zur Terrasse und zum privaten Garten.

Im Obergeschoss bieten zwei großzügige Schlafzimmer (je 17 m²) mit eigenen Balkonen und Seeblick private Rückzugsorte. Das hochwertige Badezimmer mit Wanne und bodenebener Dusche verwöhnt mit Spa-Feeling.

Das Dachgeschoss ist die Krönung: Ein flexibles Studio, ein weiteres Schlafzimmer und – das absolute Highlight – eine extra große, begrünte Penthouse-Dachterrasse mit atemberaubendem Panoramablick über den Bodensee bis zu den Alpen.

Das Untergeschoss überrascht mit einer vollwertigen, separat abtrennbaren Einheit: Heller Wohnbereich, eigenes Duschbad, separater Zugang – ideal für Gäste, Aupairs, Ferienvermietung oder als Home-Office.

Ihr Haus – Ihre Möglichkeiten

- Eigennutzung: Ihr Traumdomizil in einer der schönsten Lagen Süddeutschlands
- Kapitalanlage: Hohe Nachfrage nach Wohnraum am Bodensee sichert stabile Renditen
- Ferienvermietung: Seeblick, Penthouse und Chaletstil garantieren Spitzenbewertungen auf Airbnb, Booking & Co.
- Clever kombiniert: Selbst wohnen und die Einliegerwohnung vermieten

Ihre Eckdaten:

- 6 Zimmer, 2 große Bäder, 185 m² Wohnfläche und 25 m² Nutzfläche
- Jedes Zimmer mit eigenem Balkon oder Terrasse
- Privater Garten
- Tiefgaragenstellplatz optional
- Energieeffizienzklasse A+ (14,2 kWh/m²a)
- Nebenkosten: nur ca. 150-200 €/Monat

Verkaufspreis: 1.100.000 € – provisionsfrei.

(Ein KfW-Kredit mit 0,8% p.a. kann bei Bedarf gerne übernommen werden.)

Ausstattung

Schweizer Chaletstil trifft modernste Technik – Designerqualität 2024

Dieses Haus verbindet die zeitlose Eleganz des Schweizer Chaletstils mit zukunftsweisender Energietechnik (A+). Das Ergebnis: Ein Designer-Haus, das so schön wie nachhaltig ist.

Energieeffizienzklasse A+ – Das Beste am Markt • Endenergiebedarf: nur 14,2 kWh/m²a – herausragend! • KfW-55-Standard: 45% besser als gesetzlich gefordert • Eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe pro Haus • Fußbodenheizung in allen Räumen • Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster: außen robustes Aluminium, innen warmes Holz • Nebenkosten: nur ca. 150-200 €/Monat

Raumausstattung im Detail

Erdgeschoss – Das Herzstück: • Offene amerikanische Designerküche mit Kücheninsel • 60 m² fließender Wohn-Ess-Kochbereich • Bodentiefe Fenster mit Sichtachse zum See • Direkter Zugang zu Terrasse und Garten • Gäste-WC

Obergeschoss – Private Rückzugsorte: • 2 Schlafzimmer à 17 m² mit eigenen Balkonen • Großes Badezimmer: Wanne UND bodenebene Dusche • Raumhohe Holz-Alu-Fenster mit Seeblick

Dachgeschoss – Ihr Penthouse: • Flexibles Studio mit Panoramablick • Weiteres Schlafzimmer • Extra große begrünte Dachterrasse mit Bodensee-Alpenpanorama

Untergeschoss – Abtrennbare Einheit: • Heller Wohnbereich mit Tageslicht • Eigenes Duschbad • Separater Zugang – unabhängig nutzbar • Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

Materialien und Designdetails • Massivbauweise mit exzellentem Schallschutz • Echtholzparkett in Wohnräumen • Raumhohe Innentüren • Elektrische Rollläden • Video-Gegensprechanlage • Elegante Glasgeländer an Balkonen und Terrassen

Zukunftssicher • Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet • Smart-Home-Vorbereitung • E-Ladestation-Vorbereitung in der Tiefgarage • SAT-Anlage installiert

Was dieses Designer-Haus einzigartig macht: ✓ Schweizer Chaletstil – zeitlose Architektur ✓ Energieklasse A+ – kaum zu übertreffen ✓ Seeblick von allen Ebenen ✓ Jedes Zimmer mit eigenem Außenbereich ✓ Extra große Penthouse-Dachterrasse ✓ Flexible Wohneinheit im UG ✓ Provisionsfrei vom Eigentümer

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Wangen am Bodensee – Wo das Urlaubsgefühl zu Hause ist

Wangen, malerischer Ortsteil der Gemeinde Öhningen, liegt direkt am westlichen Bodensee. Die Kombination aus Seenähe, Alpenpanorama und Schweizer Grenzlage schafft eine Lebensqualität, die Bewohner und Feriengäste gleichermaßen begeistert.

Der See vor Ihrer Haustür

Der Bodensee ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Morgendliches Schwimmen, SUP-Touren nach Feierabend, Segeln am Wochenende – der See wird zum festen Bestandteil Ihres Lebensstils. Für Feriengäste ist genau diese Seenähe das entscheidende Buchungskriterium.

Strategisch zwischen Deutschland und der Schweiz • Schweizer Grenze: wenige Fahrminuten • Flughafen Zürich: 45 Autominuten • Konstanz: 20 Minuten – Universität, Kultur, Shopping • Singen/Radolfzell: schnell erreichbar • Bodensee-Radweg direkt vor der Tür

Familienfreundlich • Kindergarten nur 200 Meter entfernt • Grundschule vor Ort • Grund-, Real-, Werkrealschule und Gymnasium in Gaienhofen • Sichere, verkehrsarme Wege

Tourismus-Hotspot Bodensee

Die Region verzeichnet jährlich steigende Übernachtungszahlen. Die lange Saison von Ostern bis Oktober und die internationale Strahlkraft des Bodensees machen diese Lage perfekt für Ferienvermietung. Die Nachfrage nach hochwertigen Unterkünften mit Seeblick übersteigt das Angebot deutlich.

Natur und Freizeit das ganze Jahr • Frühling: Blumeninsel Mainau, blühende Obstwiesen • Sommer: Baden, Segeln, SUP – der See als privates Freibad • Herbst: Weinlese, Wandern mit Alpenpanorama • Winter: Schweizer Skigebiete in 1,5 Stunden, Weihnachtsmärkte in Konstanz

Infrastruktur und Nahversorgung • Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie im Ort • Ärzte und Apotheke in Öhningen (3 km) • Krankenhaus Singen (20 Min.) • Bahnhof Radolfzell mit IC-Anschluss (25 Min.)

Das Bodensee-Klima

Klimatisch privilegiert: Milde Winter, warme Sommer, überdurchschnittlich viele Sonnenstunden. Die berühmte Bodensee-Brise sorgt selbst an heißen Tagen für angenehme Frische auf Ihrer Penthouse-Terrasse.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Panorama Wangen

Exposé - Galerie



Panorama Wangen



DG Seeblick

Exposé - Galerie



DG Seeblick



DG Terrasse

Exposé - Galerie



DG Studio



DG Studio

Exposé - Galerie



DG Studio



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Esszimmer Wohnzimmer



EG Esszimmer Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Eingang

Exposé - Galerie



UG Flexibel nutzbarer Raum



UG Bad

Exposé - Galerie



UG Bad



UG Küche

Exposé - Galerie



UG Haustechnik



Aussenansicht Hauseingang

Exposé - Galerie



Aussenansicht Gartenseite



Aussenansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Aussenansicht Gartenseite

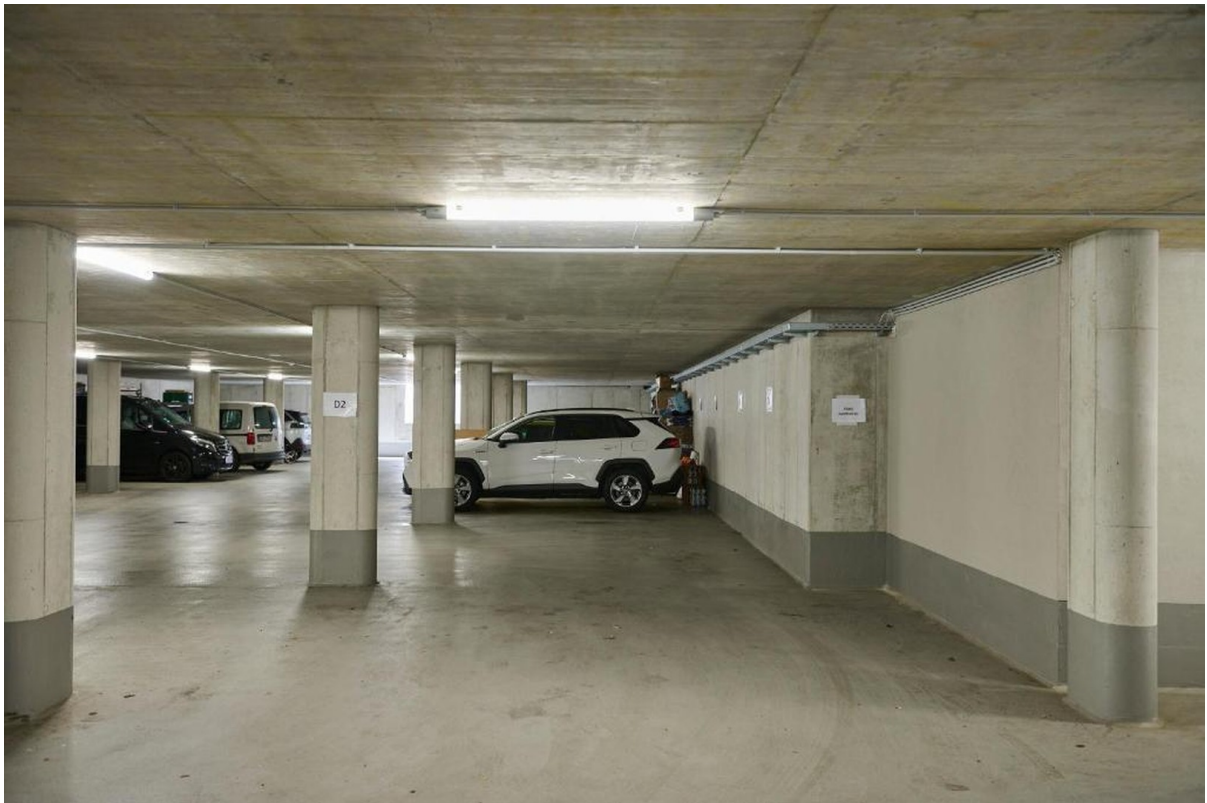


Aussenansicht Gartenseite

Exposé - Galerie

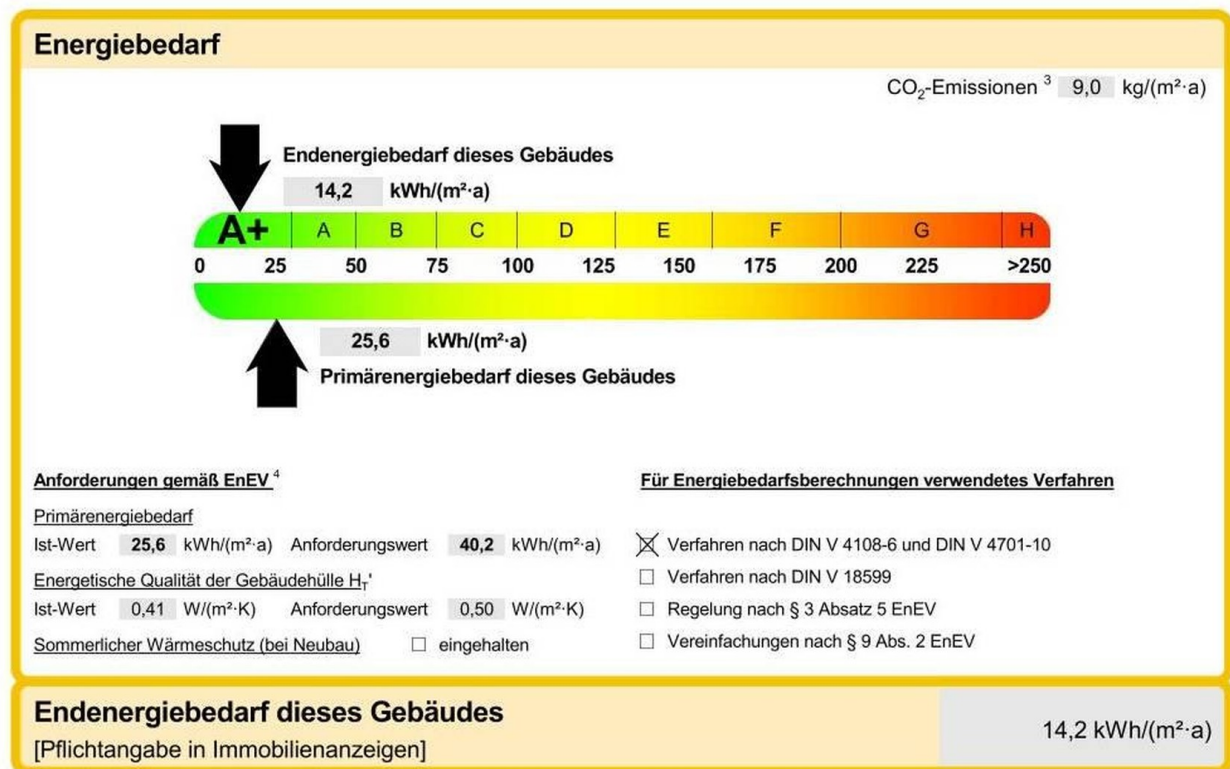


TG Einfahrt



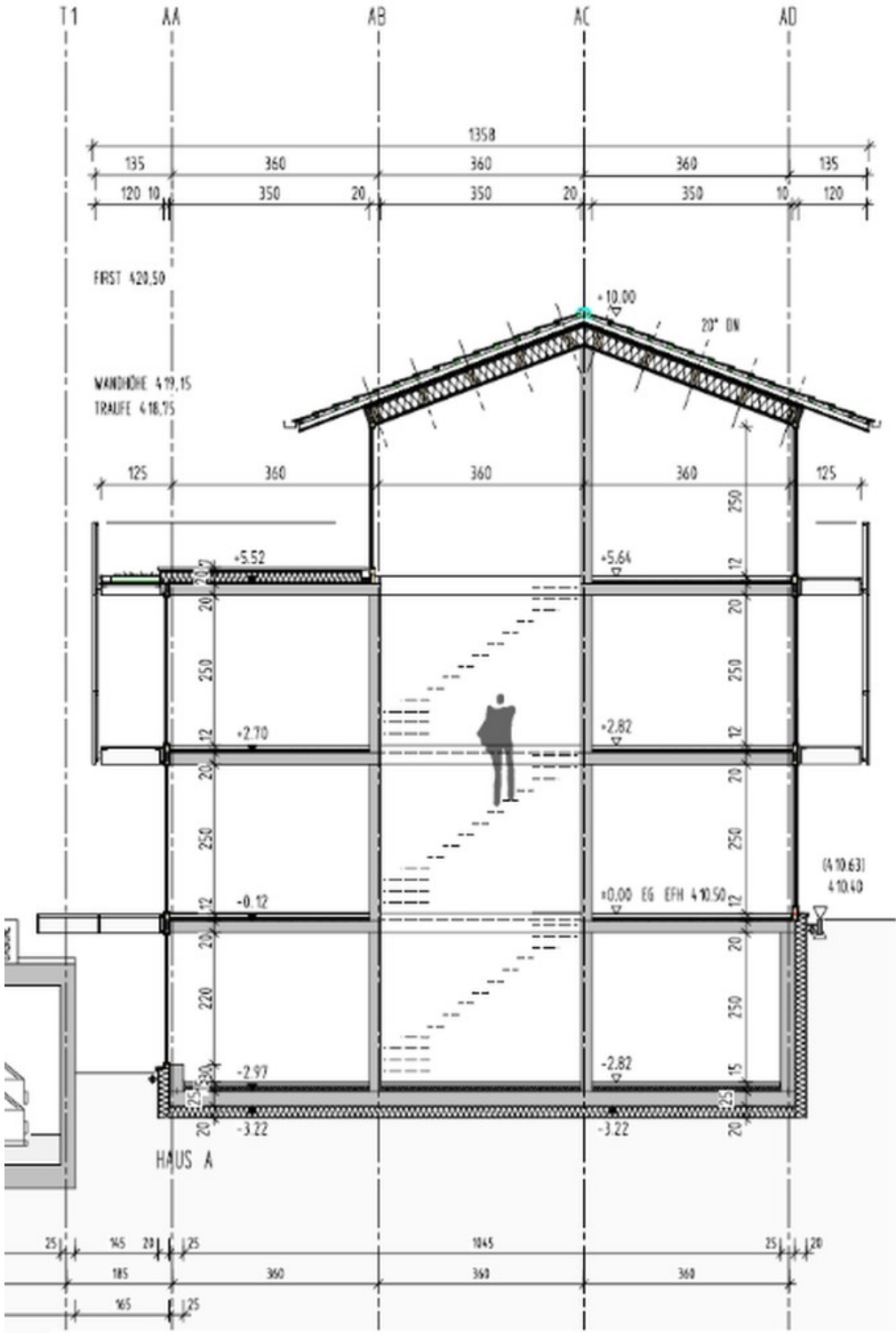
TG Stellplätze

Exposé - Galerie



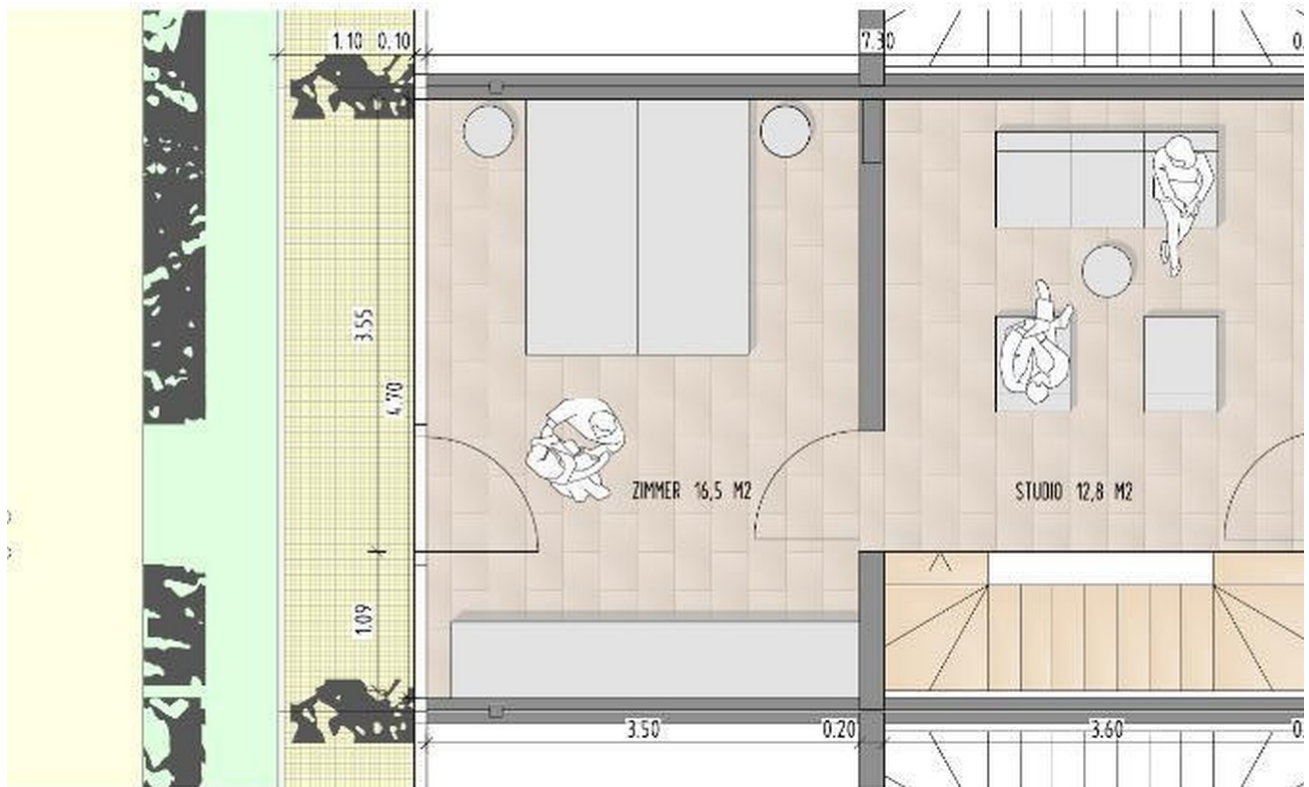
Energieausweis - Energiebedarf

Exposé - Grundrisse



Querschnitt

Exposé - Grundrisse

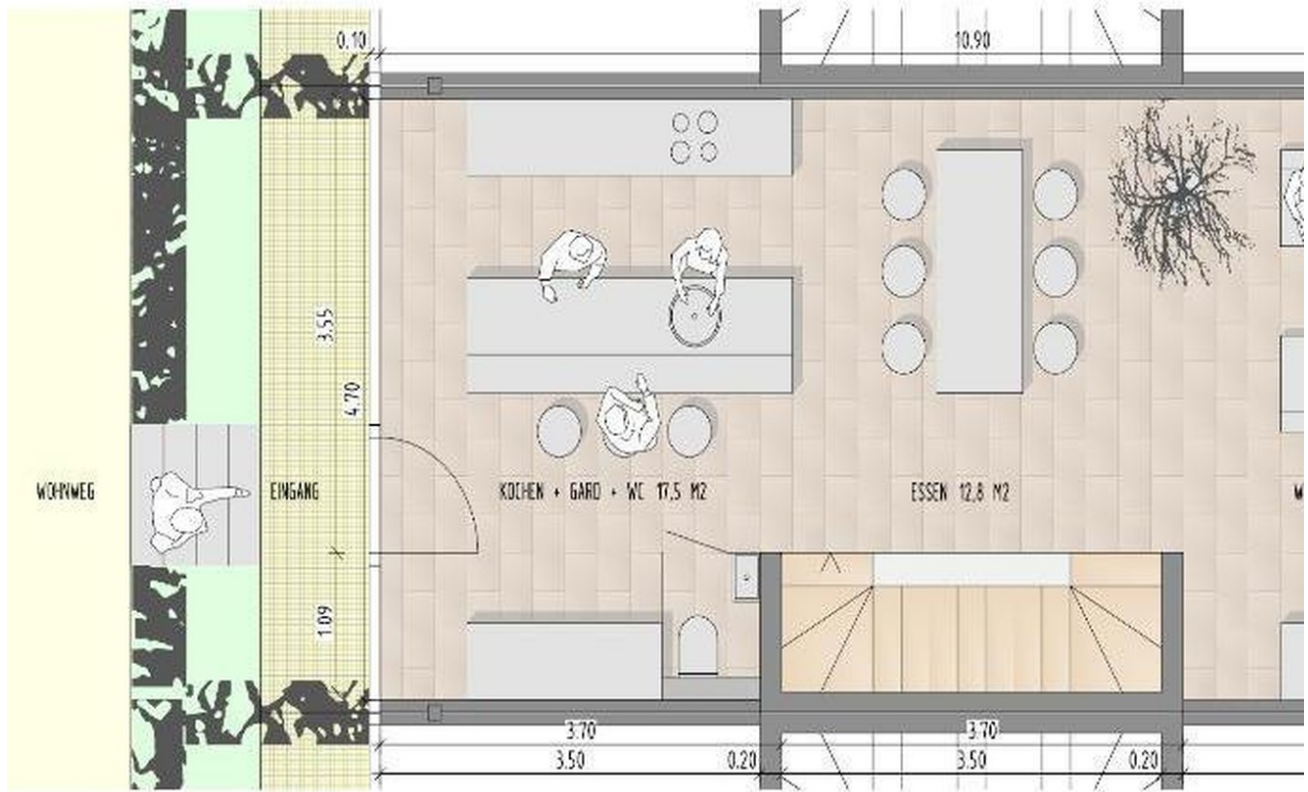


Grundriss DG / Penthouse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



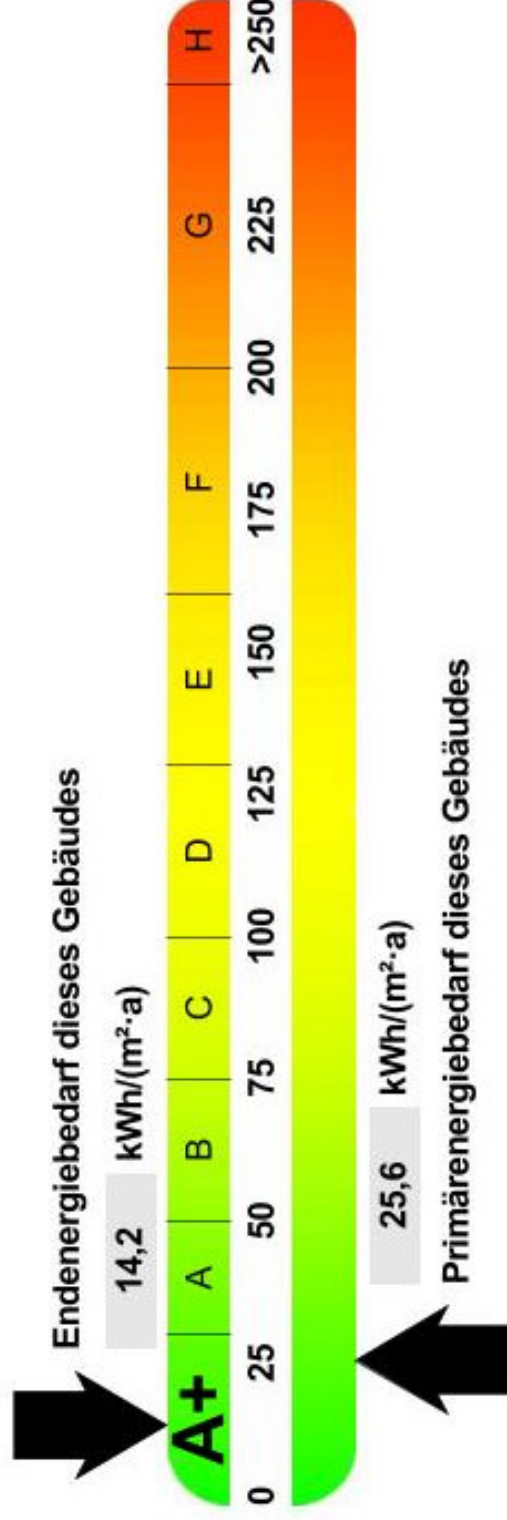
Grundriss UG

Exposé - Anhänge

1. Energiebedarf - Energieausweis
2. Energieausweis

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 9,0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁺

Ist-Wert 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

14,2 kWh/(m²·a)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

12.03.2036

Registriernummer ²

BW-2026-006273169

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes MFH		
Adresse	Zum Schienerberg 23 a-e 78337 Öhningen - Wangen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022 -2023		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.021,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: L/W - Wärmepumpe	Verwendung: Heizung / Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (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:

Martin Rimmele
PLANUNG RIMMELE
Säntisstrasse 52a
88662 Überlingen

Planungsbüro Rimmele

Säntisstraße 52a
88662 Überlingen / Bds.
Tel. 07551/68881 - Fax 68882

13.03.2026

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

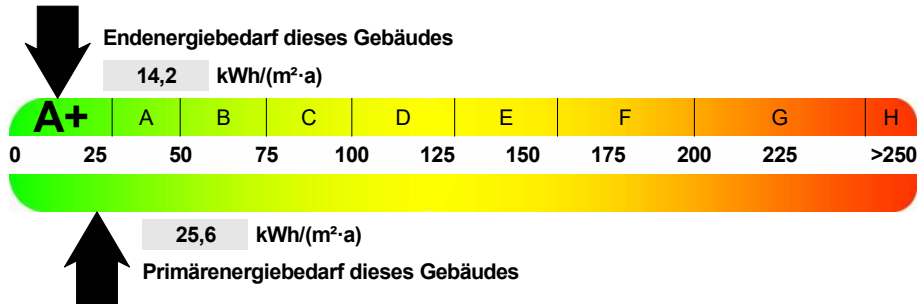
Registriernummer ²

BW-2026-006273169

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 9,0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

14,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

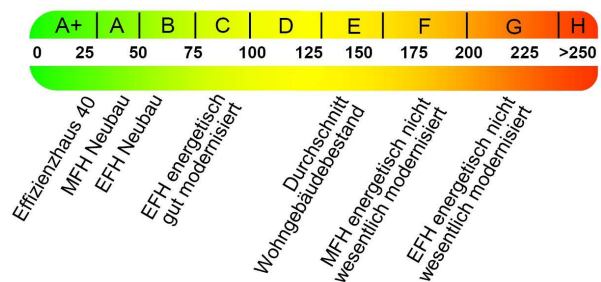
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

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 Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

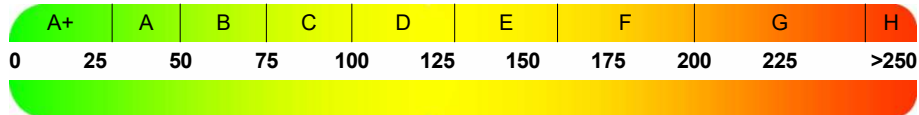
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2026-006273169

3

Energieverbrauch



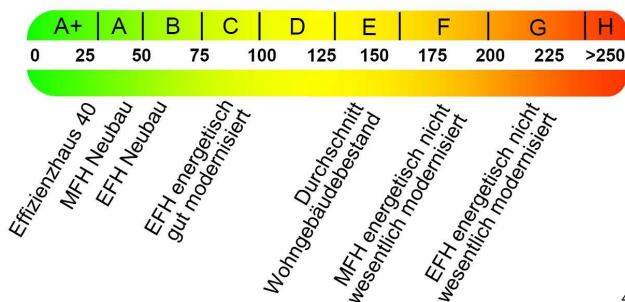
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

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 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 CO²-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_{T}). 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 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 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