

Exposé

Einfamilienhaus in Oppenweiler

Hochwertiges Haus mit Wellnessbereich, Dachterrasse und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-445153

Einfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Ziermann

Gabweg 25
71570 Oppenweiler
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	888,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	285,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Oppenweiler bietet auf einem großzügigen Grundstück in Hanglage einen freien Weitblick bis Stuttgart sowie zur Burg Reichenberg. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte sowie Käufer, die Wohnen und Arbeiten flexibel verbinden möchten. Highlights sind u. a. Sauna mit Duschbereich, Dachterrasse, Wintergarten, Photovoltaikanlage inkl. Speicher und Inselbetrieb, eine professionelle Einbruchmeldeanlage sowie eine sehr große Doppelgarage und ein umzäunter Garten.

Das im Jahr 1990 errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch seine offene Raumgestaltung. Der Eingangsbereich befindet sich im Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch ein Split-Level-Element (zwei Stufen) elegant gegliedert ist. Der Wintergarten sowie der Zugang zur Terrasse schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreichen die besondere Aussichtslage. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein Kachelofen/Kamin (mit Aufbewahrungsmöglichkeit für Feuerholz im Außenbereich). Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum. Durch den direkten Zugang sowie einen Wäscheabwurf aus dem Bad im OG zum Hauswirtschaftsraum wird die Wäschelogistik im Alltag deutlich vereinfacht.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine offene Galerie mit Blick ins Erdgeschoss und teilweise bis in den Dachspitz reichenden Decken. Die derzeitigen Kinderzimmer im OG verfügen zusätzlich über einen „Schlafboden“ (1x groß, 1x klein). Die Dachterrasse ist von zwei Zimmern aus begehbar. Hier lassen sich Sonne sowie Natur perfekt und ungestört genießen.

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot neben Doppelgarage, Heizraum und Lagerraum/Hobbyraum um zwei weitere beheizte, wohnlich ausgebaute Zimmer – eines davon mit separatem Zugang. Diese Zimmer bieten sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten (Homeoffice, Gewerbe, Praxis, Heimkino, ggf. Einliegerwohnung). Nach Schriftverkehr mit dem Bauamt ist die Nutzung dieses Untergeschossbereichs als Wohnraum verfahrensfrei möglich (Bauantrag nicht erforderlich; ausreichende Raumhöhe, Heizung und Belichtung vorhanden). Ebenso befinden sich im Untergeschoss der Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie der Zugang zum Gewölbekeller.

Der Zustand entspricht überwiegend dem Baujahr, das Objekt wurde jedoch laufend gepflegt und punktuell modernisiert (u. a. Dachterrasse 2020, offene Küche 2023, Renovierungen in mehreren Jahren). In vielen Bereichen ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Eine Regenwasserzisterne (10.000 l) wird für WC-Spülungen und Gartenbewässerung genutzt; dadurch sinkt der Frischwasserverbrauch erheblich. Die Rollläden und Jalousien sind alle elektrisch und können zentral gesteuert bzw. automatisiert werden (Ausnahme: Bad-Rollläden aus Diskretionsgründen). Im Haus ist zudem eine zentrale BOSE Soundanlage installiert (u. a. im Wellnessbereich, Wohn- und Esszimmer sowie im Bad). Eine Vorbereitung für E-Mobilität ist über einen Starkstromanschluss in der Garage gegeben.

Im Außenbereich bietet der Garten neben Terrasse, Weitblick und Privatsphäre zusätzliche Nutzflächen: Eine geflieste Fläche eignet sich ideal für ein Gartenhaus oder z. B. einen kleinen Pool. Weiterhin befindet sich im hinteren Gartenbereich eine schöne, von Felsen eingerahmte Fläche, die sich hervorragend als Grillplatz oder gemütliche Sitzecke anbietet. Zusätzlich ist im Außenbereich ein kleiner, ans Haus angebauter Geräteschuppen für Gartenwerkzeuge und Zubehör vorhanden.

Ausstattung

- Massive Bauweise, Hanglage, Weitblick
- Großzügige, offene Raumgestaltung mit Split-Level im Wohnbereich
- Kachelofen/Kamin im Wohnbereich (Holzlagerungsmöglichkeit außen an der Hauswand)
- Wintergarten, Terrasse, Dachterrasse mit Weitblick
- Küche (2023) mit hochwertigen MIELE Geräten, Induktionsherd sowie einem „Quooker“ (gekühltes und gefiltertes Trinkwasser, Sprudelwasser und kochendes Wasser direkt aus dem Wasserhahn)

- Hauswirtschaftsraum im EG mit Wäscheabwurf aus dem OG-Bad
- Dachterrasse saniert 2020 (Abdichtung/Belag; Innenfassade mit Trespa-Platten erneuert)
- Umzäunter Garten / Außenbereich
- Kleiner, ans Haus angebauter Geräteschuppen im hinteren Außenbereich
- Sauna und Dusche im Untergeschoss
- Fußbodenheizung in vielen Bereichen
- Photovoltaikanlage 9,88 kWp inkl. 10 kWh Speicher, Inselbetrieb möglich
- Regenwasserzisterne 10.000 l (WC-Spülung & Gartenbewässerung)
- Unterirdischer Heizöltank 10.000 l
- Professionelle Einbruchmeldeanlage (Telenot) inkl. Rauchmeldern, Notruftaster, Intern-Scharfschaltung
- Elektrische Rollläden/Jalousien, zentral steuerbar/automatisierbar (Bad separat)
- Zentrale BOSE Soundanlage (u. a. Wellnessbereich, Wohn- und Esszimmer, Bad)
- Teilweise hohe Decken (bis ca. 4 m im Obergeschoss) und offene Galerie
- Zwei Schlafzimmer mit zusätzlichem Schlafboden (Zusatzebene)
- Elektrische Markise an der Dachterrasse, Insektenschutzgitter an vielen Fenstern
- Sehr große, modern geflieste Doppelgarage mit direktem Hauszugang (zusätzlich Werkstatt-/Abstellbereich vorhanden)
- Zwei zusätzliche Stellmöglichkeiten in der Einfahrt (je nach Belegung eingeschränkt nutzbar)
- Vorbereitung für E-Mobilität (Starkstromanschluss in der Garage)
- Glasfaseranschluss beauftragt (Zeitplan laut Anbieter)
- Gewölbekeller

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Oppenweiler liegt im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gewachsener Struktur. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Hanglagen und attraktiven Ausblicken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort und der näheren Umgebung vorhanden, darunter ein Supermarkt in unter 1 km Entfernung. Weitere Angebote wie zusätzliche Lebensmittelmärkte, Gastronomie sowie medizinische Versorgung befinden sich im Umkreis von wenigen Kilometern und sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Eine Bushaltestelle („Oppenweiler Reichenberg“) liegt ca. 582 m entfernt und bietet Anschluss in die umliegenden Orte. Der Bahnhof Oppenweiler (Württ) ist in etwa 1,5 km erreichbar und verbindet den Ort mit Backnang und weiteren regionalen Zielen. Von Backnang aus besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz (S3) in Richtung Stuttgart. Mit dem Auto ist die Region ebenfalls gut erschlossen: Die Bundesstraße B14 sorgt für eine schnelle Verbindung nach Backnang und Stuttgart, während die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A81) in ca. 15–20 Minuten erreichbar ist. Stuttgart liegt je nach Verkehr etwa 35–45 Minuten entfernt, Ludwigsburg und Heilbronn sind ebenfalls gut erreichbar.

Durch die zur Zeit stattfindenden Arbeiten hinsichtlich des Ausbaus der B14 und einer Ortsumgehung für Oppenweiler, wird sich die Infrastruktur und die Verkehrssituation in absehbarer Zeit deutlich verbessern.

Die Region ist wirtschaftlich stark geprägt und bietet zahlreiche Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe. Bedeutende Arbeitgeber befinden sich unter anderem in Backnang, Winnenden und im Großraum Stuttgart, darunter Unternehmen wie Kärcher, Bosch sowie verschiedene Automobilzulieferer.

Für Familien ist die Infrastruktur solide: Kindergärten, darunter der Kindergarten Burgblick (ca. 833 m), sowie die Murratal-Schule mit Grundschule (ca. 900–1.000 m) sind gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Freizeitmöglichkeiten wie Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und alltagstauglicher Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vordere Gartenbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



überdachte Eingangstür

Exposé - Galerie



Garderobe EG



Ansicht EG

Exposé - Galerie



Esszimmer / Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer / Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Kamin



Wintergarten

Exposé - Galerie



Sauna und Wendeltreppe



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1 UG



Zimmer 2 UG

Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



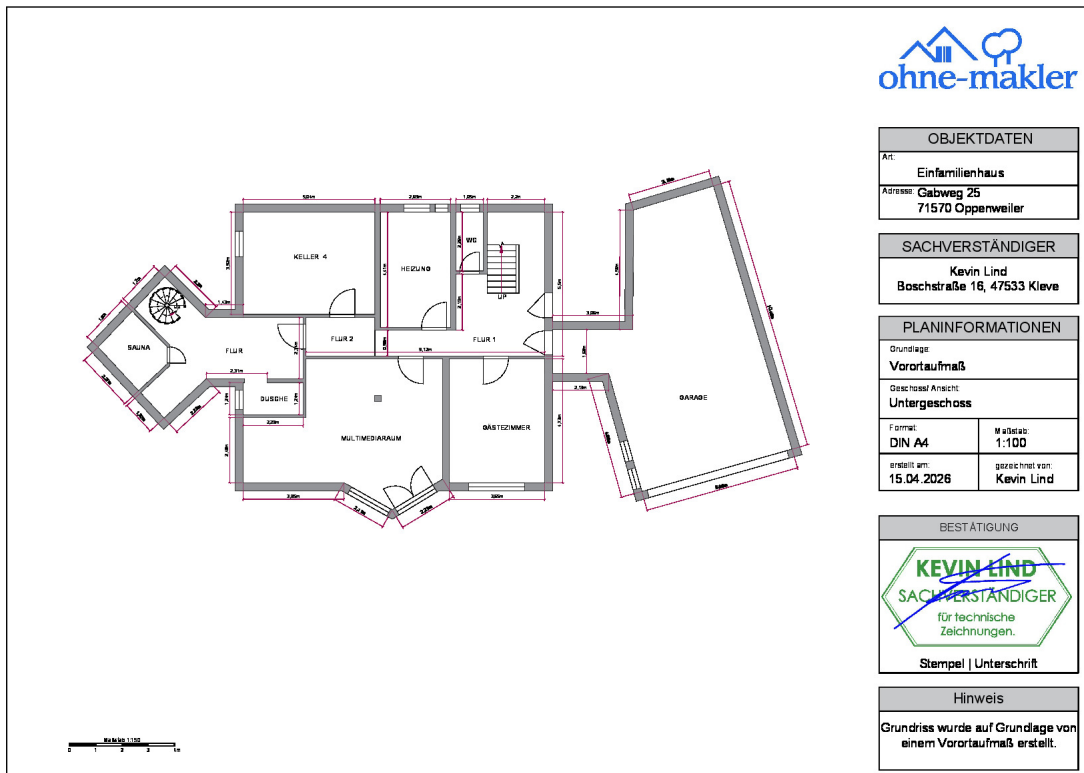
Exposé - Grundrisse



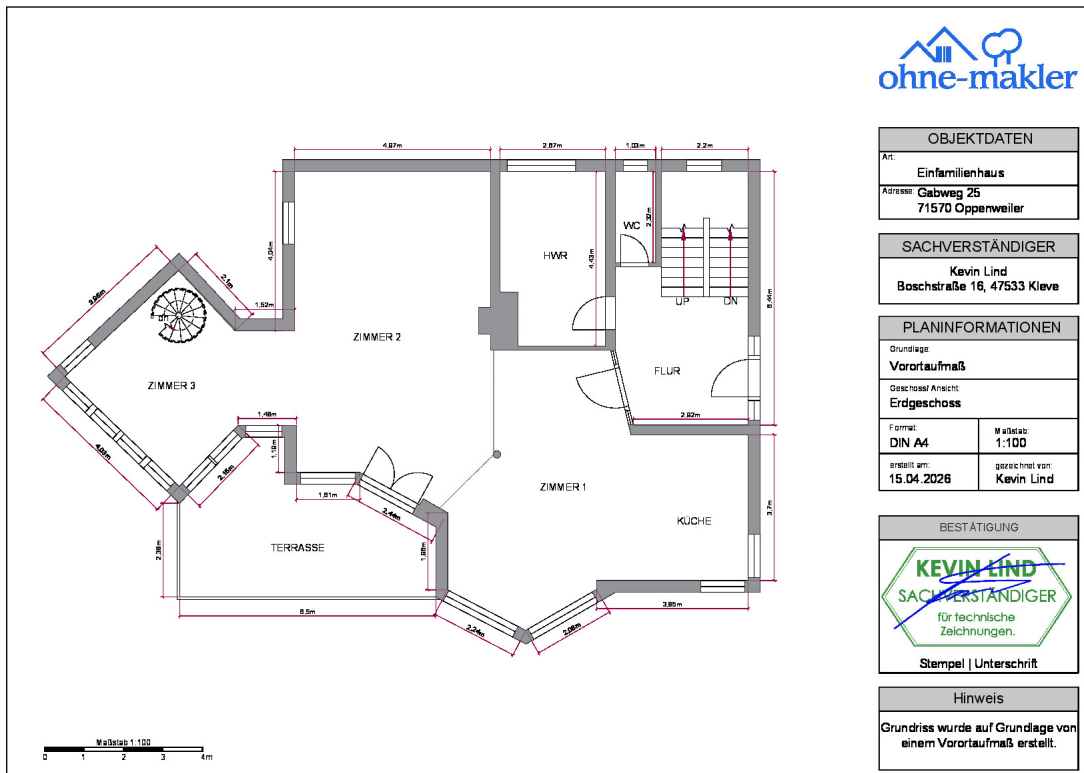
Obergeschoss



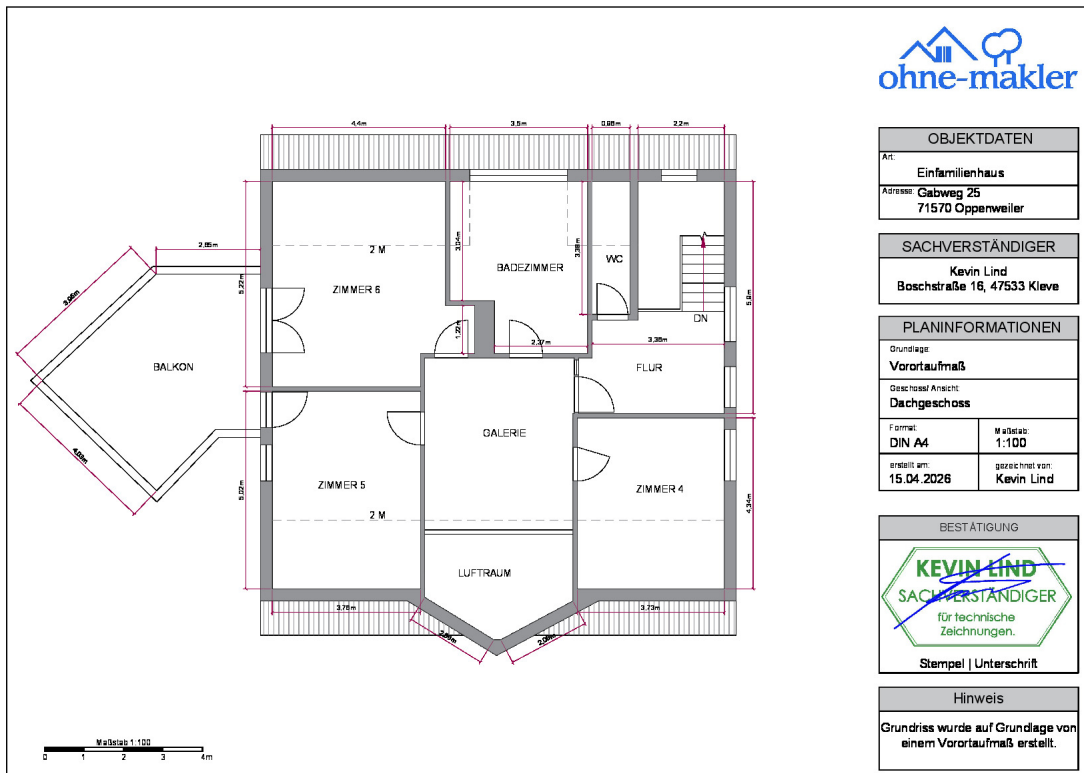
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 17.04.2036

Registriernummer: BW-2026-006343987

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Gabweg 25 71570 Oppenweiler		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	324	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art: Photovoltaikanlage	Verwendung: Strom	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 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 Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)
Ahmet Arslan, zertifizierter Energieberater, Bauing. B.Eng.
m.v.n.energy GmbH
Sternstraße 121
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.04.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

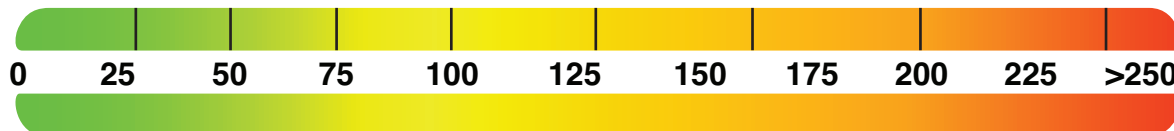
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006343987

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG ³

- 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 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe ⁸ :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸ :		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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

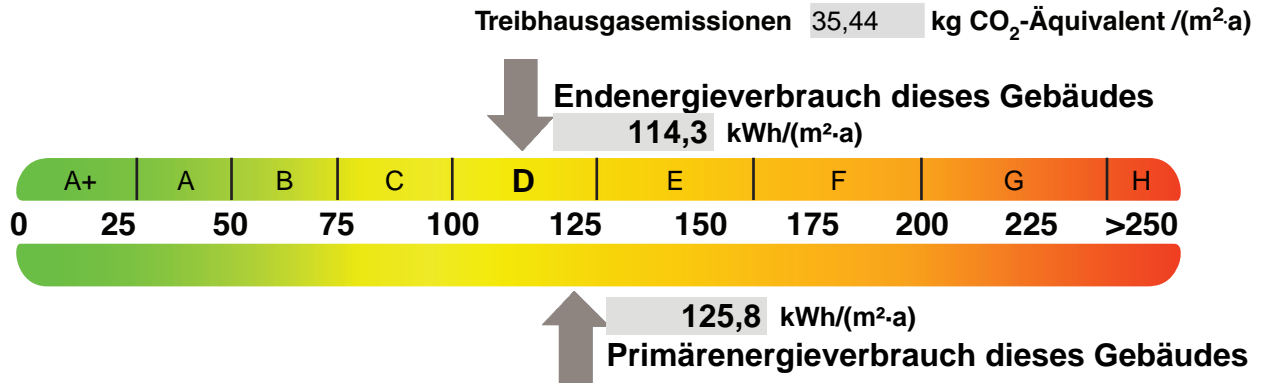
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006343987

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

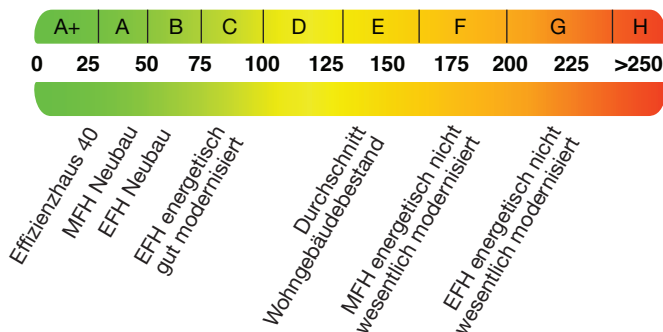
114,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
19.03.2023	19.03.2024	Heizöl	1,1	31.993	7.722	24.271	1,28
20.03.2024	19.03.2025	Heizöl	1,1	31.207	7.680	23.527	1,18
20.03.2025	19.03.2026	Heizöl	1,1	32.820	7.680	25.140	1,17

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 ($A_{n,G}$) nach dem GEG, 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 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-2026-006343987

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
1	Fenster	Austausch durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung und einem U-Wert von max. 1,3 W/(m²K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept (z.B.: Wärmepumpe, Nah-/Fernwärme, ...)	<input checked="" 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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. 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 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 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 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