

Exposé

Doppelhaushälfte in Pforzheim

Hochwertige & Moderne Doppelhaushälfte in Pforzheim, Wilferdinger Höhe zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-445224**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
P. Clidopoulos

75177 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	222,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	161,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	54,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte Baufertigstellung 2006, Erstbezug 12/2008, mit 161 m² Wohnfläche und 222 m² Grundstücksfläche befindet sich in Pforzheim Nordstadt (Wilferdinger Höhe). Das Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss und weiteren zwei Etagen, wie auch einem Kellergeschoss. Alle Etagen sind komplett ausgebaut und bewohnbar. Das Haus verfügt im EG wie auch im 1 OG insgesamt 5 Zimmer und dem großen einladenden Wohnbereich, und der sehr exklusiven eingebauten Landhausküche sowie ein Gäste-WC. Wie auch einen offenen Kamin im Wohnbereich.

Im Kellergeschoss befindet sich noch ein weiterer sehr großer Raum welcher noch als Büro genutzt wird, war ursprünglich als Hobbyraum gedacht.

Die gehobene Innenausstattung, bietet ein ansprechendes Wohnambiente.

-Alle Etagen mit hochwertigem Granitboden, und Fußbodenheizung

in allen Ebenen

-Eine eingebaute Landhausküche in excellenter Qualität mit schwarzer Granit-Arbeitsplatte

-Alarmanlage

-SAT-Anlage

-elektrisch Ausfahrbare Markise auf der Terasse 5 X 4 m.

-Alle Etagen mit Internetzugang.

-Drei Außenstellplätze stehen zur Verfügung, gehören zum

Grundstück

-Terasse mit Outdoorküche

Das Haus ist ab sofort verfügbar.

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese exklusive Doppelhaushälfte, die mit durchdachtem Design, hochwertigen Materialien und einer ausgezeichneten Lage überzeugt. Ihr neues Zuhause bietet ca. 161 m² Wohnfläche und erstreckt sich über drei Ebenen - ideal für Familien und Paare mit Anspruch.

Das Erdgeschoss ist offen und einladend. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet, der Kamin ist das Highlight im Winter, das Feuer bringt Gemütlichkeit und Wärme in den Wohnbereich. Die stilvolle Küche mit Marmoreffekten bietet alles was das Herz von Hobbyköchen begehrt. Die Einbauküche kann nach individueller Absprache übernommen werden oder Sie planen ihre eigene Traumküche neu. Ein Gäste-WC auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss ist familienfreundlich und funktional. Drei geräumige Schlafzimmer sind perfekt für Familie und Freunde. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, zwei Waschtischen und einem WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet viel Platz für Kreativität. Der perfekte Platz für ältere Kinder oder ein geräumiges Homeoffice. In einer Nische ist die Heizungsanlage ebenfalls im Dachgeschoss untergebracht.

Das gesamte Kellergeschoss, und alle weiteren Räume inklusive des Dachgeschosses sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Neben nützlichen Räumen wie der Waschküche und einem Vorratsraum findet sich auch ein großer Hobbyraum wieder, aktuell wird dieser als Arbeitszimmer genutzt.

Ausstattung

Offener Kamin im Wohnbereich,

Alle Etagen Granitboden und mit Fussbodenheizung,

Alle Etagen komplett ausgebaut und bewohnbar,

Hochwertige Landhausküche mit schwarzer Granit-Arbeitsplatte,

Alarmanlage,

SAT-Anlage auf allen Ebenen Empfangbar,

Elektrisch ausfahrbare Markise in der Terasse 5 X 4 M.

Outdoorküche, (noch nicht ganz fertig gestellt),

Auf allen Etagen IT-Zugang möglich, wie auch Telefonanschluß,

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Doppelhaushälfte in Pforzheim-Nordweststadt

Hauptfakten

Kaufpreis: 565.000 €

Käuferprovision : -/-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche: ca. 161 m²

Grundstücksfläche: 222 m²

Nutz-/Nebenfläche: ca. 54 m²

Zimmer: 7

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1

Anzahl Stellplätze: 3

Verfügbar ab nach Absprache

Baujahr / Fertigstellung ca. 2006

Erstbezug 12/2008

Bauweise: Massivbau

Zustand: Topzustand

Erschließung: voll erschlossen

Dach: voll ausgebaut

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: Dachpfannen/-ziegel

Bodenbelag: Granit

Unterkellerung: voll unterkellert

Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas

Garten: eigener Garten

Energieausweis: bedarfsorientiert

Energieausweisklasse: D

Endenergiebedarf: 127,9 kWh/(m²a)

Heizung: Zentralheizung

Hauptenergieträger: Gas

Gebäudeart laut Energieausweis: Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis :2006

Ausstellungsdatum Energieausweis: 12.12.2024

Energieausweis gültig bis: 11.12.2034

Energieausweisgrafik: Energieausweisklasse D auf einer Skala von A+ bis H.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- edle Granitböden im ganzen Haus mit Fußbodenheizung
- eine großzügige Terrasse mit Outdoorküche, die nach Ihren Vorstellungen fertig gestellt werden kann

Ebenso befindet sich direkt neben dem Haus ein praktischer Anbau, der Ihnen weiteren Stauraum für DIES & DAS bietet.

Diese außergewöhnliche Immobilie kombiniert modernen Komfort mit einem großzügigem Wohnkonzept und einer attraktiven Lage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen sich begeistern.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale

Terrasse

Abstellraum

Keller

Tageslichtbad

Gäste-WC

Dusche

Kamin

Fußbodenheizung

Beschreibung

- Granitböden
- Mamoreffekt in der Küche
- Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller

- 3 Stellplätze
- KfW-Ausführung in 2006
- Outdoorküche
- Alarmanlage
- Satellitenempfang im gesamten Haus
- Elektrisch ausfahrbare Markise (5 m X 4m)
- pflegeleichtes Grundstück - aktuell ohne Rasenanteil
- Grundsteuer jährlich 400,62 Euro obliegt Grundsteuer B

Lage / Objektadresse

Am Hachelturn 1b

75177 Pforzheim, Nordweststadt (Baden-Württemberg)

Deutschland

Lagebeschreibung

Die perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe. Alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Reichweite.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in nahe der Wilferdinger Höhe, diese Lage zählt zu den begehrtesten Adressen der Stadt Pforzheim. Eine gepflegte Umgebung und höchste Lebensqualität prägen dieses Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorderansicht 2

Exposé - Galerie



Hauseingang



Abstellbox

Exposé - Galerie



Gästetoilette



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offener Kamin im Wohnzimmer



Landhausküche 1

Exposé - Galerie



Landhausküche 2



Landhausküche 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zugang Terasse



Aufgang zum 1 OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aufgang 1 OG Bild 2



Dachgeschoss Bild 1

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Bild 2



Dachgeschoss Bild 3

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Bild 4



Dachgeschoss Bild 5

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Bild 6



Dachgeschoss Bild 7

Exposé - Galerie



Zugang Kellergeschoss



Technikraum im Keller

Exposé - Galerie



Abstellraum, Keller



Gästezimmer, Keller 1

Exposé - Galerie



Gästezimmer, Keller 2



Sicht auf Terasse von Box

Exposé - Galerie



Rückseite Haus



Rückseite Haus mit Markise

Exposé - Galerie



Garten befließt 1



Garten befließt 2

Exposé - Galerie



Rückseite Haus + Outdoor-Küche



Aufgang Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

Vordruckverlag Weise GmbH, Bamberger Str. 1, 01187 Dresden

Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen!

Aktenzeichen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Baumaßnahme
 Neubau Umbau Anbau

Bauvorhaben

Bauherr

Bauort

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R
UG	Waschen 2,66*3,01				8,01	
	Keller 3,00*4,345				13,04	
	Vorrat 1,825*3,00				5,48	
	Hobby 5,775*3,97				22,93	
	Flur 3,10*1,50				4,65	
DG	Archiv 3,01*3,40				10,23	
	Abstellen 2,375*3,01				7,15	
	Bühne/Heizen 4,10*1,135+2,00*4,90+3,97*5,775				37,38	
	Summe:				108,87	
						108,87

Ort, Datum
Wimsheim, den 22.11.07.

Unterschrift des Planverfassers

Handwritten signature

Exposé - Grundrisse

Formblatt Wohnflächenberechnung
 nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung
 Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)
 Änderung Grundrisse u. Ansichten in Pforzheim

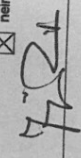
Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
 Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauherr: Cankurt, Johnny

Bezeichnung der Wohnung 1) (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche 2) nach § 43 Abs. 1, 2, 5 und 6 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche 3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Bruttoauszufüllen
Haus	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVordV) oder Fertigmaßliches Raumaß einschließlich Fenster-, offene Wandnischen, Erker und Wandaufbauten mit mindestens 0,5 m ² Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorfagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² Treppentrittfläche über drei Stegungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe 50 v.H. der Grundfläche, Wintergärten, Schwimmbäder u.ä., 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² 4)	m ² 4)	
EG	Wohnen	3,10*3,50+5,775*3,97+3,7*0,175	34,42	
OG	Schlafen	5,775*3,01	17,38	34,22
	Kind	2,875*3,97	11,41	17,38
	Kind	2,785*3,97+(1,90+0,70)/2*1,30	12,75	11,21
EG	Küche	3,46*3,01+0,675*1,30	11,29	12,75
	WC	1,525*1,30	1,98	11,29
	Eingang	1,565*2,20	3,51	1,98
DG	Flur	3,10*1,80	4,98	3,51
	Bad	1,90*3,565+(2,60+1,50)/2*1,10	9,03	4,98
				9,03

Im Gebäude sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen

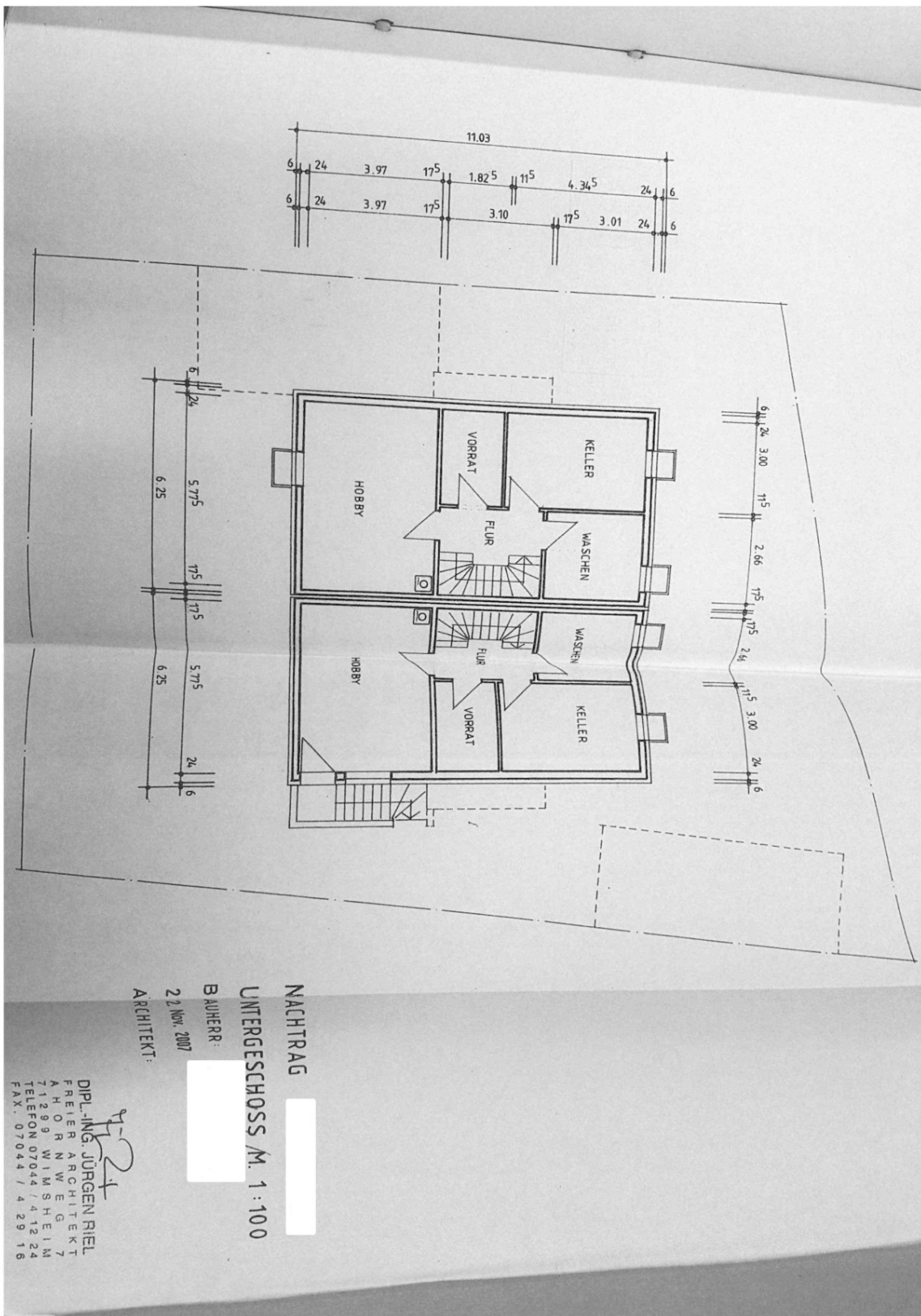
Die Wohnung ist abgeschlossen 7)

Zur Wohnung gehört/gehören
 Ort, Datum: 1 Garage(n) 1 Geräteraum ja nein
 Unterschrift: 

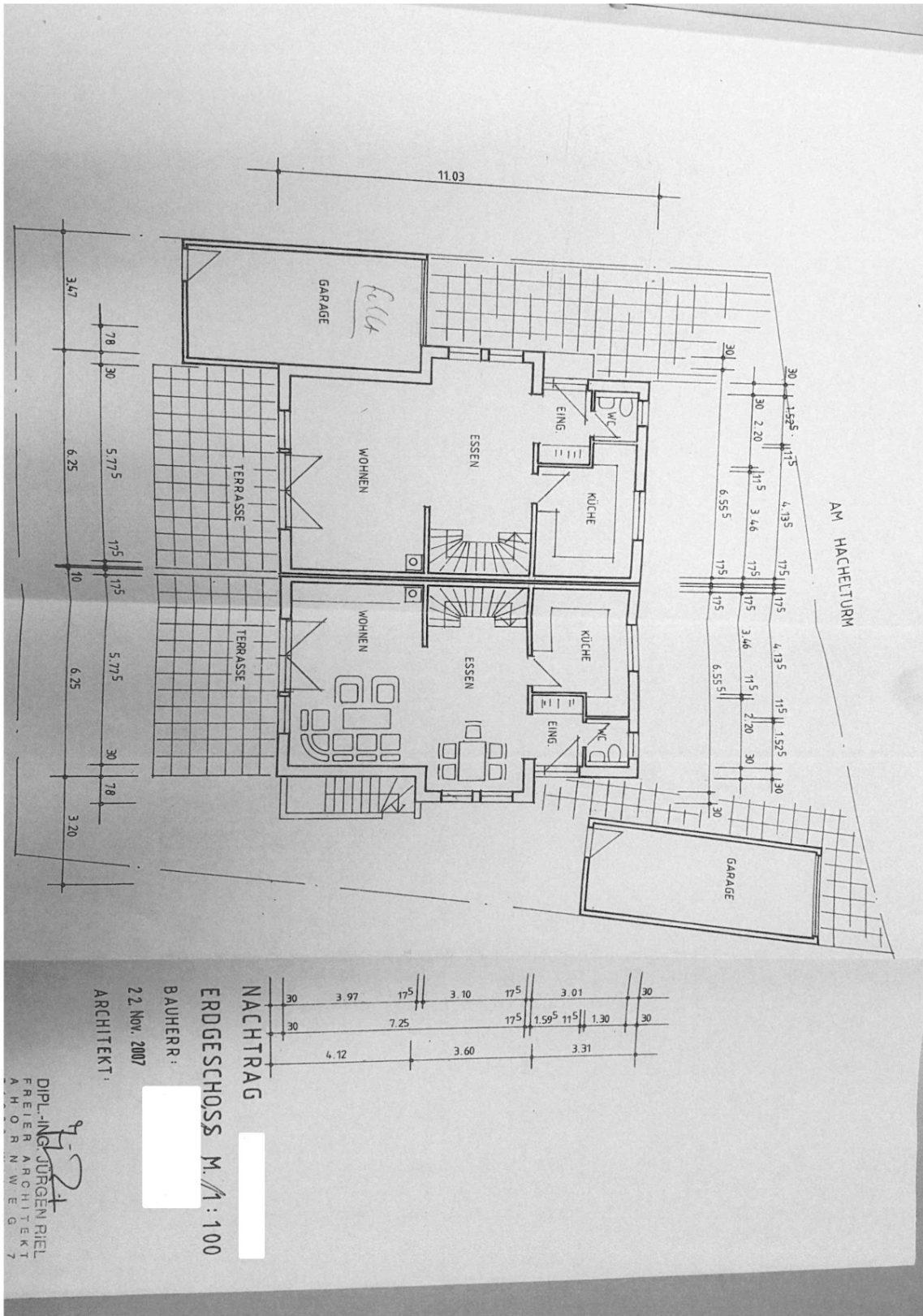
Ich wähle den Abzug von 10 v. Hundert 5)
 Ort, Datum: Wimsheim, den 22.11.07.

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) 2) bei Rohbaumaß abzüglich 3. v. H. 2) 106,33
 Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) 2) abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV 5) 3,19
 Anrechenbare Wohnfläche 6) 103,14

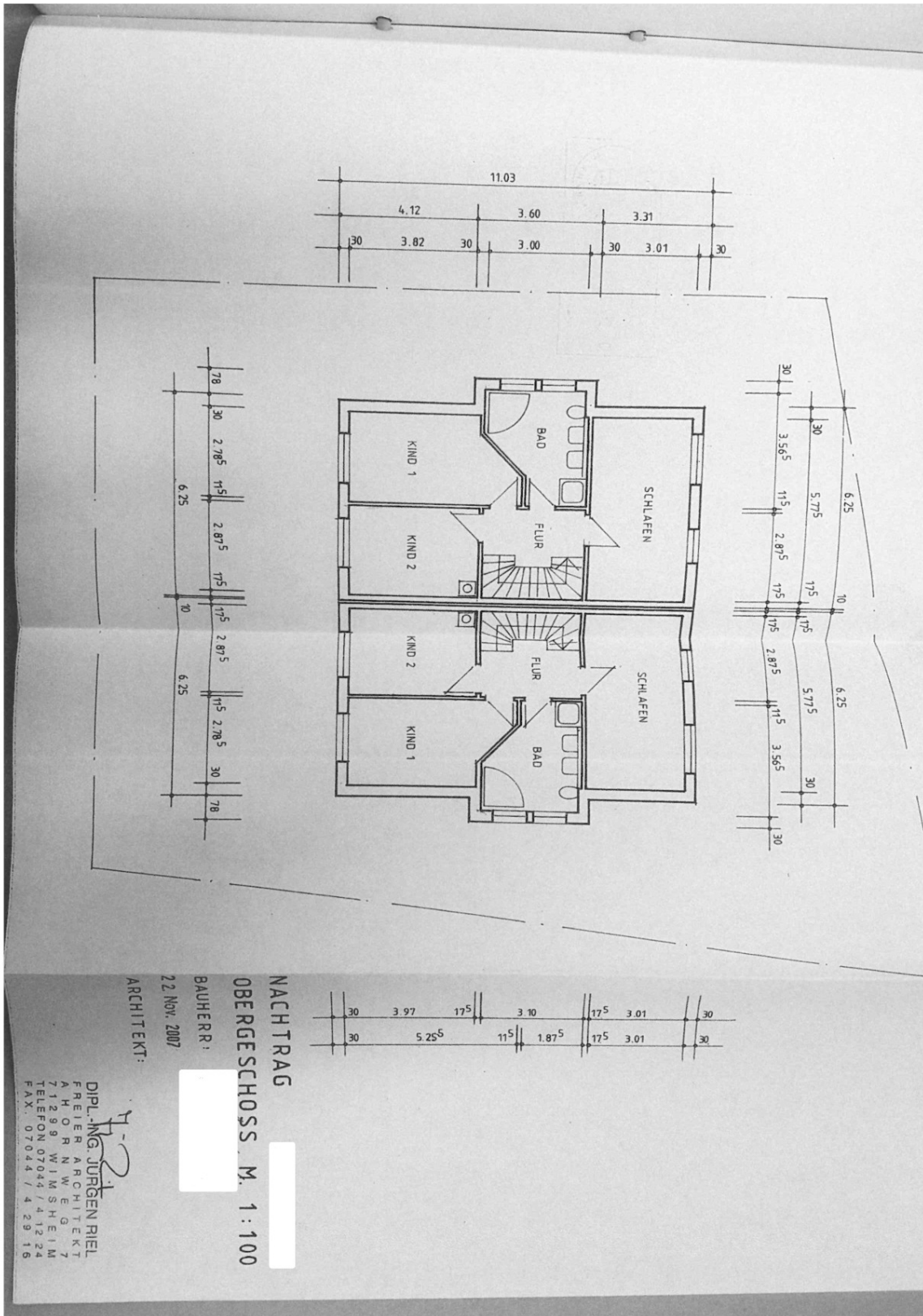
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



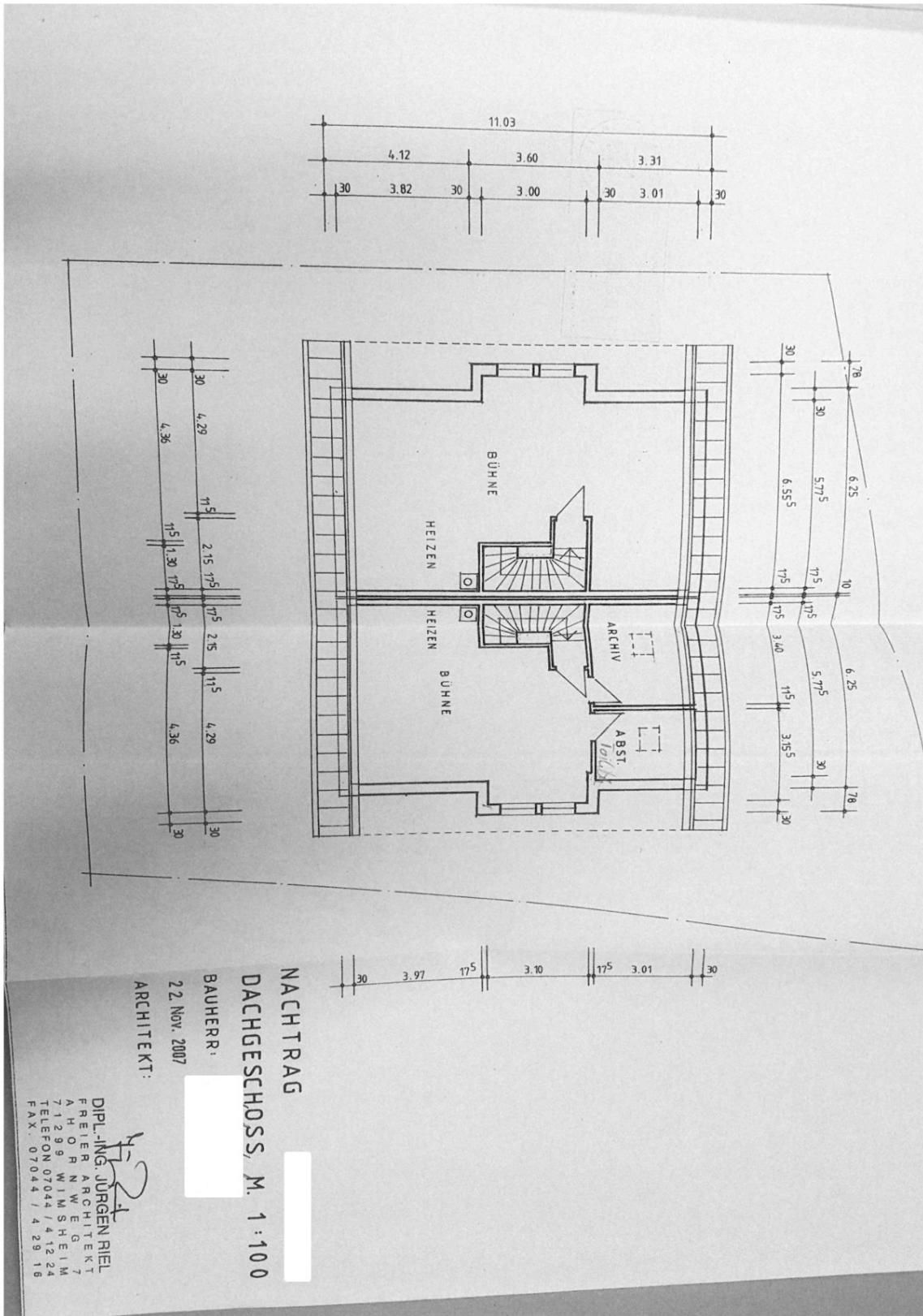
Exposé - Grundrisse



NACHTRAG [REDACTED]
 OBERGESCHOSS M. 1:100
 BAUHERR: [REDACTED]
 22. NOV. 2007
 ARCHITEXT:

DIPL.-ING. JURGEN RIEL
 FREIER ARCHITEXT
 HORNWEG 7
 71299 WIMSHARTIM
 TELEFON 07044 / 4121224
 FAX 07044 / 429116

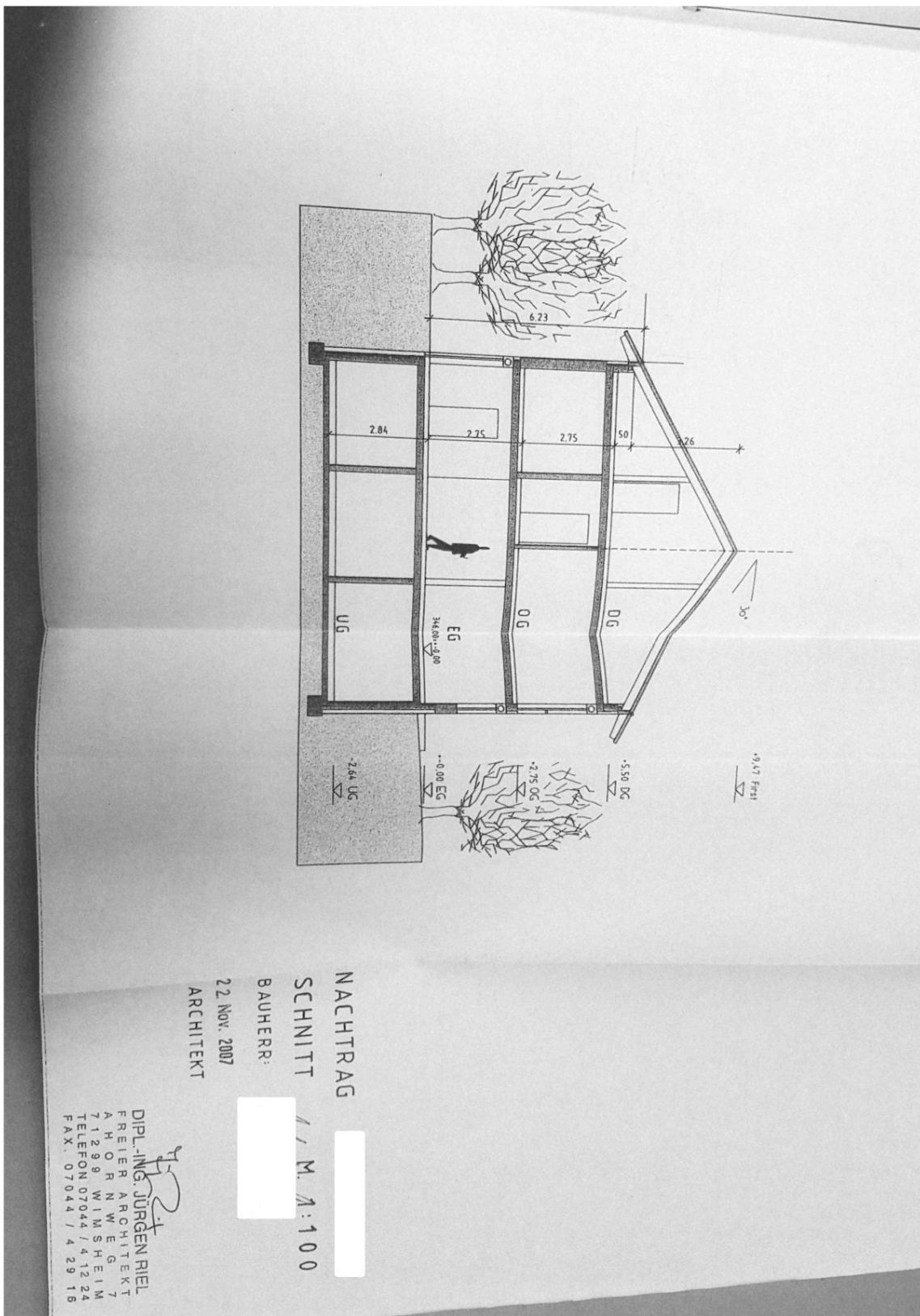
Exposé - Grundrisse



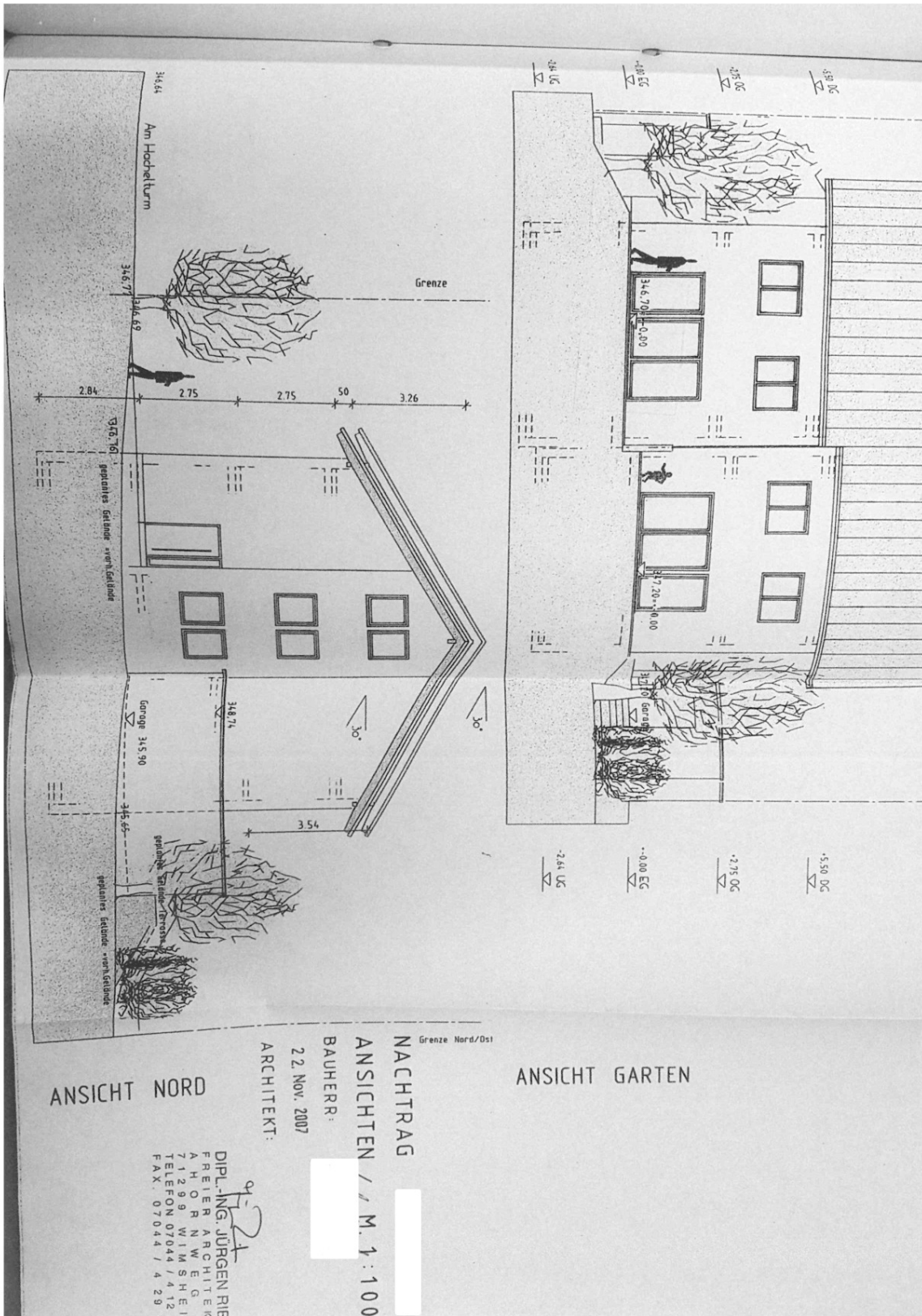
NACHTRAG
 DACHGESCHOSS, M. 1:100
 BAUHERR:
 2.2. NOV. 2007
 ARCHITEKT:

HTZ
 DIPL.-ING. JURGEN RIEL
 FREIER ARCHITEKT
 A. H. O. R. N. W. I. M. S. H. E. I. M.
 7 1 2 9 9
 TELEFON 07044 / 4 12 24
 FAX: 07044 / 4 29 16

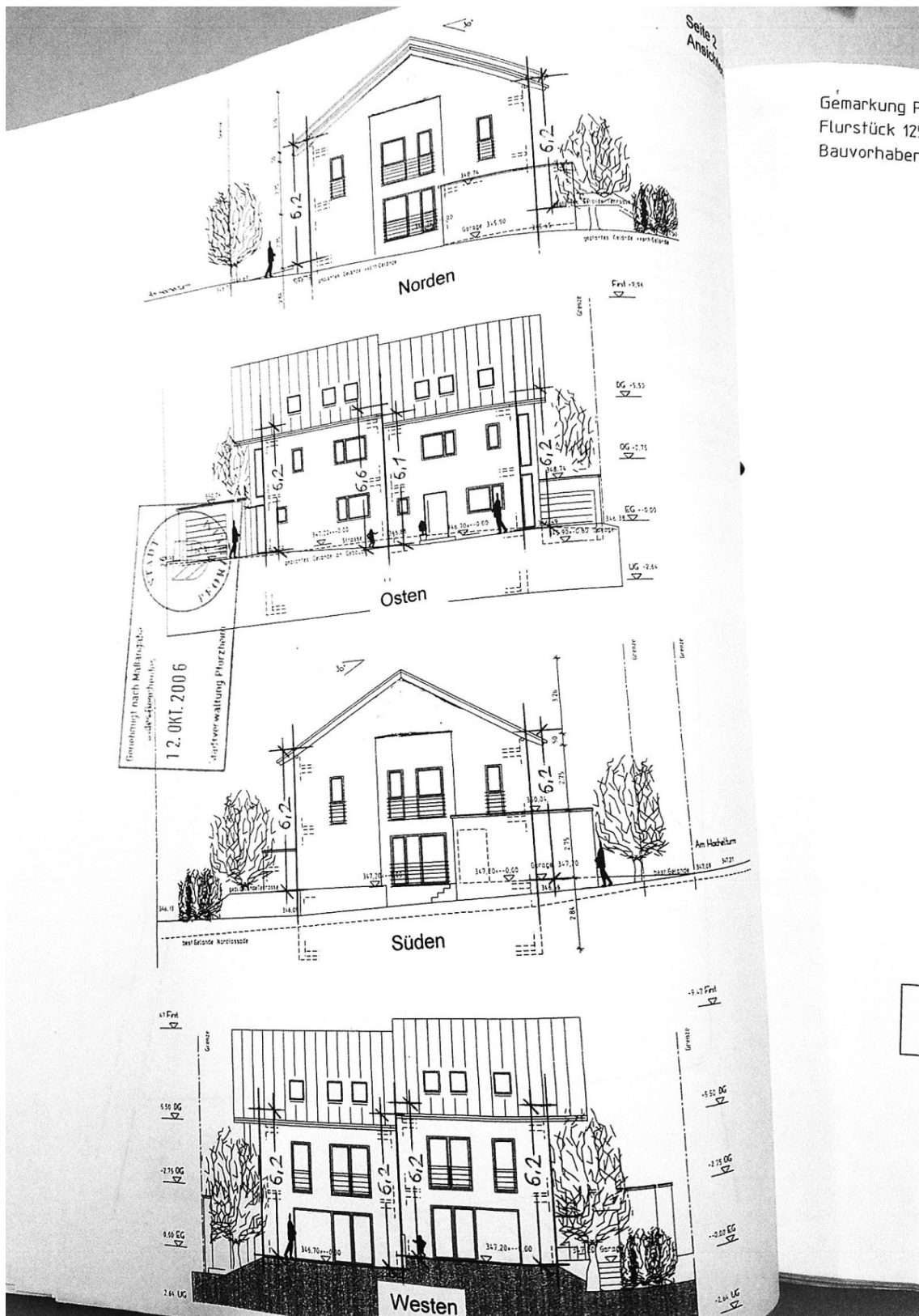
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

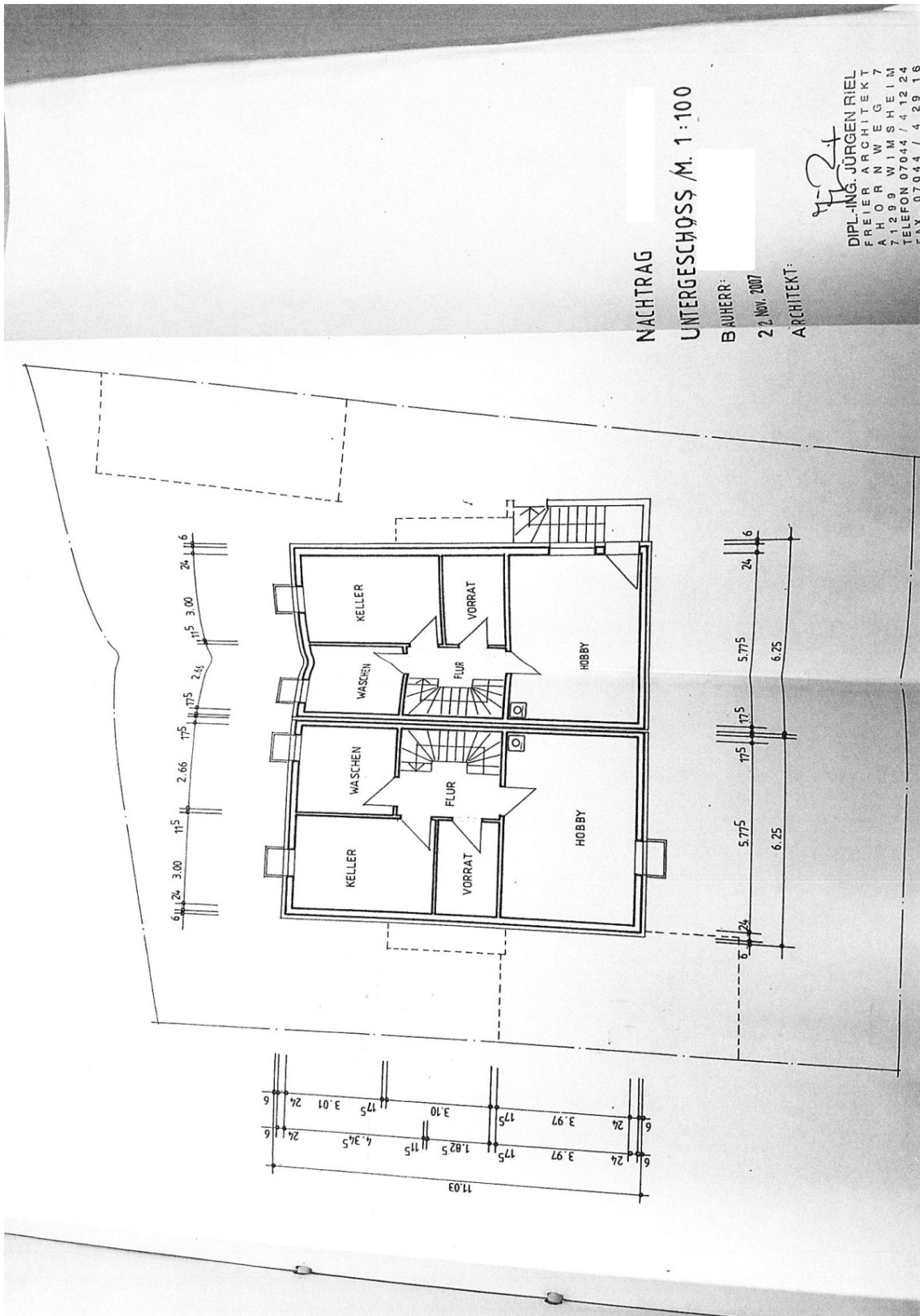


Exposé - Grundrisse

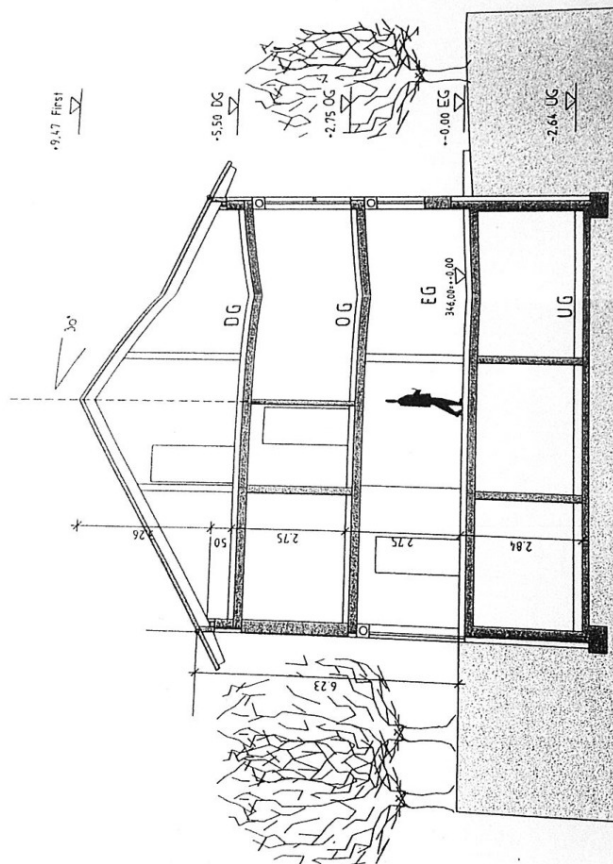


Gemarkung P
Flurstück 125
Bauvorhaben

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



NACHTRAG
SCHNITT 1 / M. A:100

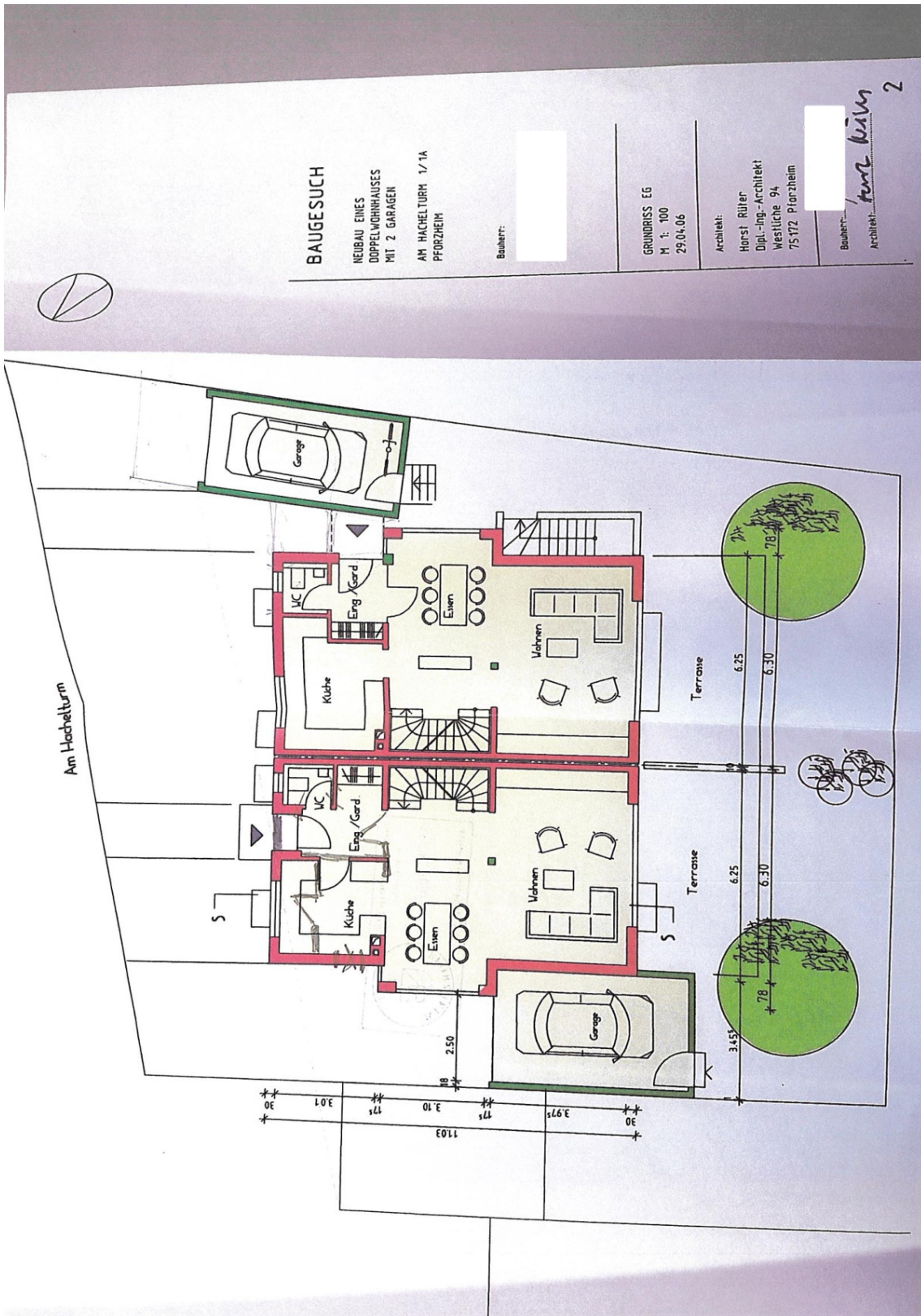
BAUHERR:

22. NOV. 2007

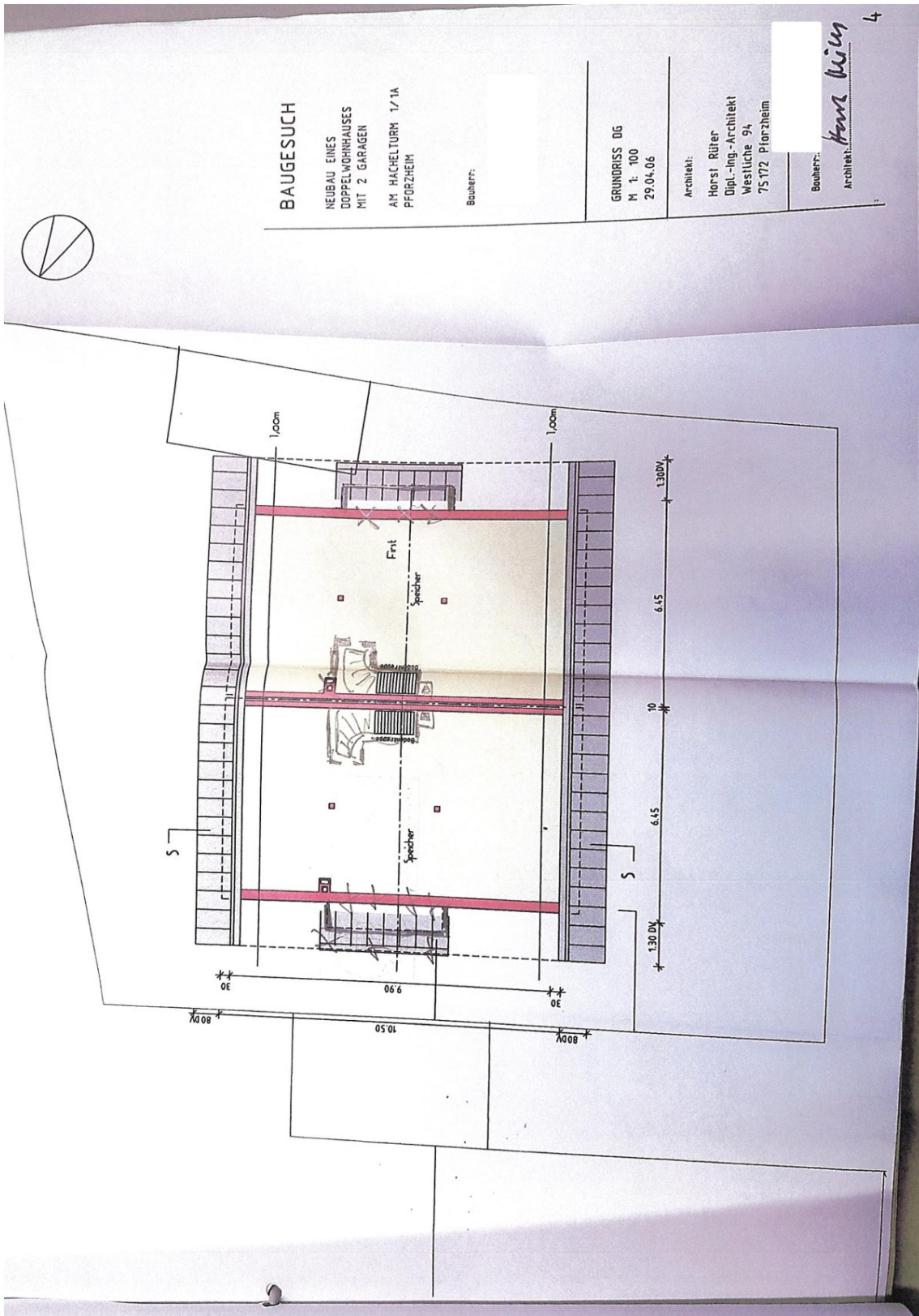
ARCHITEKT

J.R.
DIPLOM-ING. JURGEN RIEL
FREIER ARCHITEKT
A H O R N W E G 7
7 1 2 9 8 W I M S H E I M
T E L E F O N 0 7 0 4 4 / 4 1 2 2 4
F A X . 0 7 0 4 4 / 4 2 9 1 6

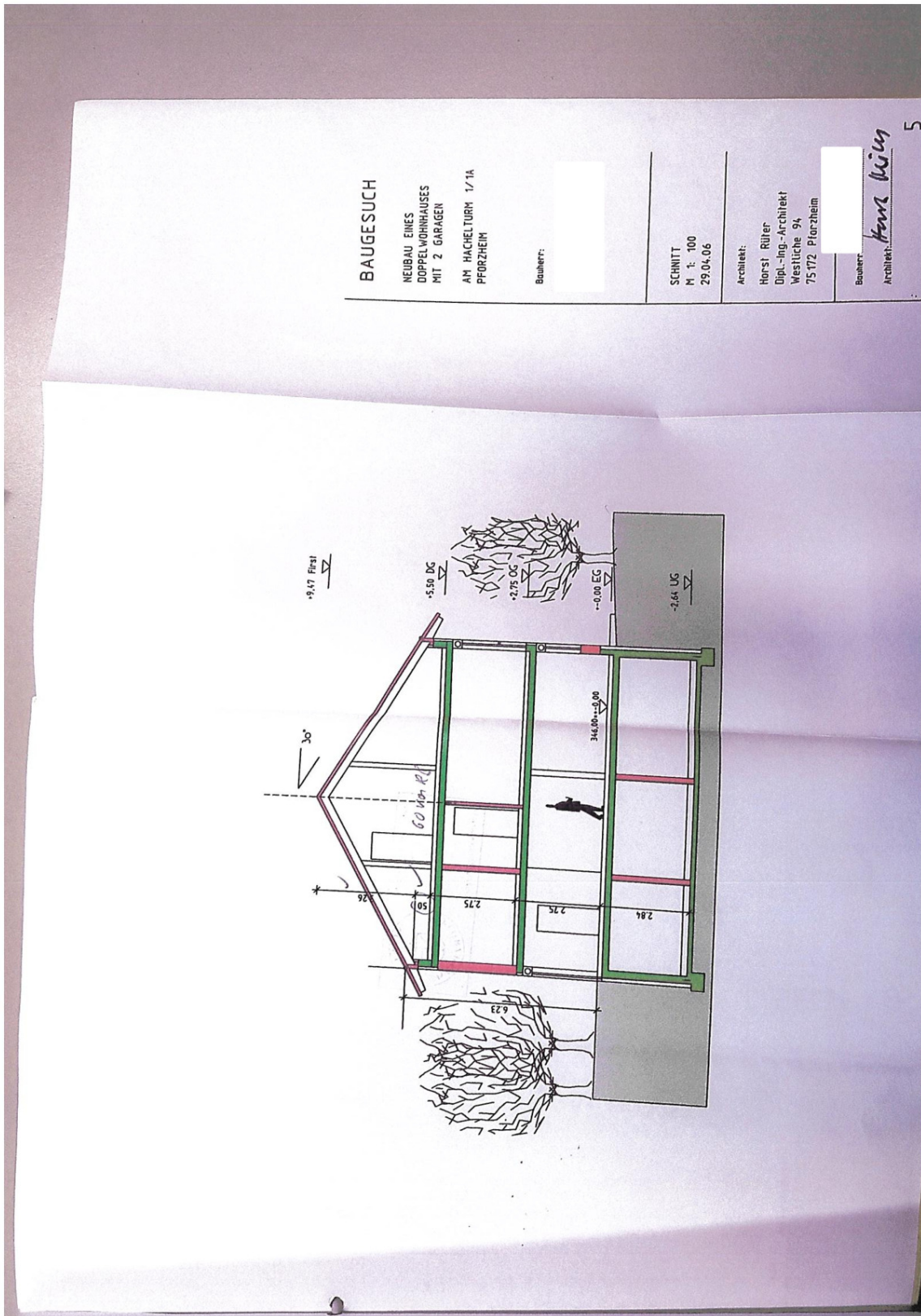
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



BAUGESUCH

NEUBAU EINES
DOPPELWOHNHAUSES
MIT 2 GARAGEN
AM HACHELTURM 1/1A
PFÖRZHEIM

Bauherr:

SCHNITT
M 1: 100
29.04.06

Architekt:

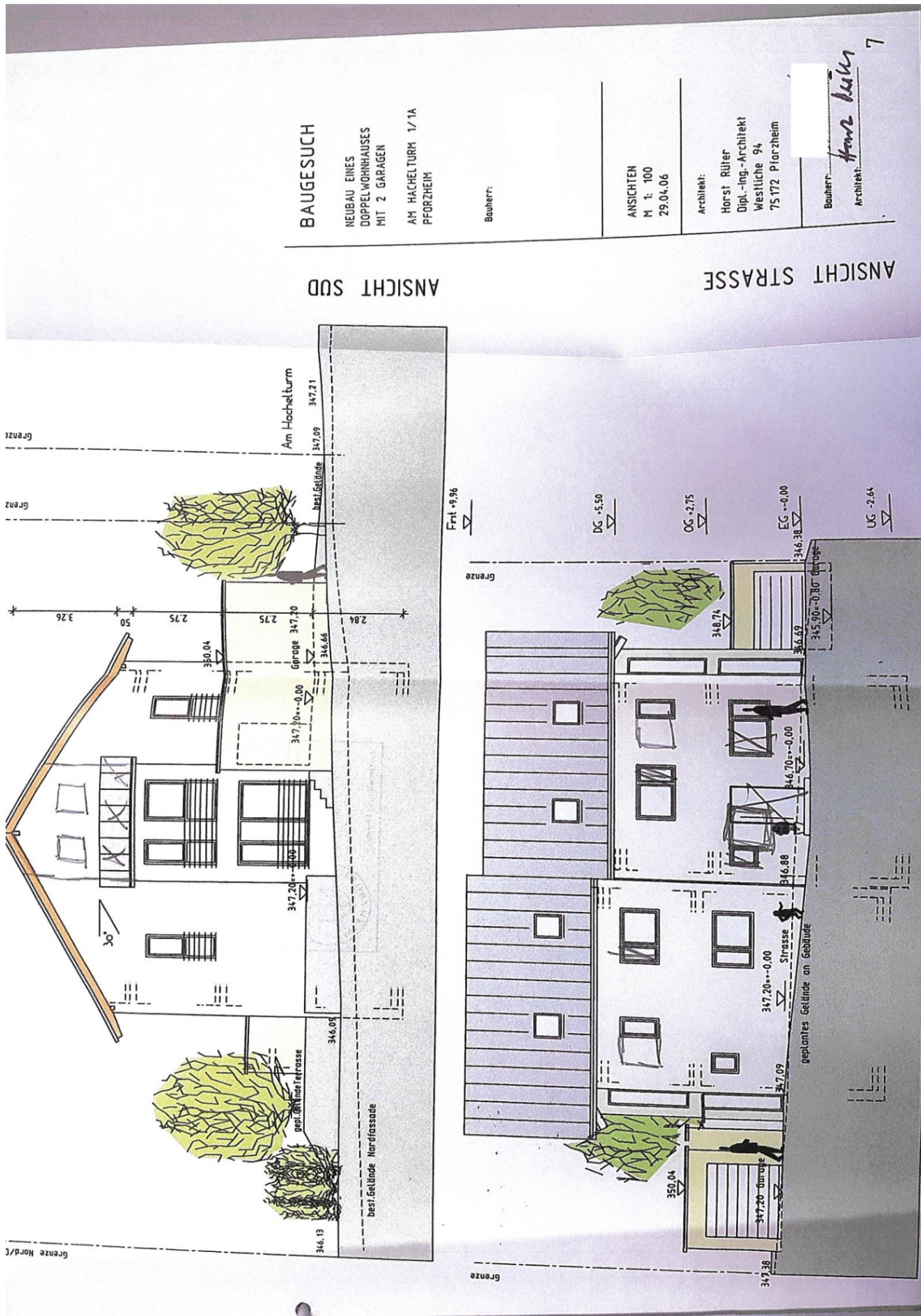
Horst Rüter
Dipl.-Ing.-Architekt
Westliche 94
75172 Pforzheim

Bauherr:

Architekt: *Horst Rüter*

5

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 11.12.2034

Registriernummer: BW-2024-005477671

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Einfamilienhaus		
Adresse	Am Hachelturn 1B 75177 Pforzheim		
Gebäudeteil ²	Doppelhaushälfte		
Baujahr Gebäude ³	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	162,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung 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)

Dati-Team GmbH Deniz Tas
Sachverständigenbüro
Am freien Feld 10/1
73669 Lichtenwald



Unterschrift des Ausstellers

Deniz Tas

Ausstellungsdatum 12.12.2024

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

² nur im Falle 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. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

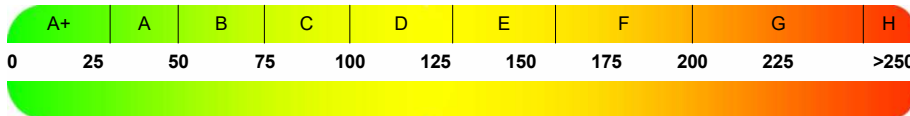
Registriernummer:

BW-2024-005477671

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



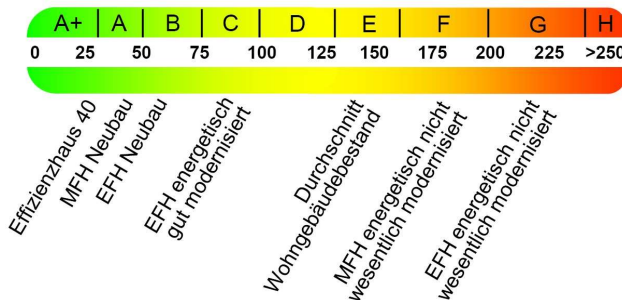
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2024-005477671

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	Allgemein	Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster gegen Fenster nach Maßgabe der GEG.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizung	Einbau einer Zentral - Heizungsanlage nach Maßgabe der GEG (Holzpellets, Luft - Wasser - Wärmepumpe).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Lüftung	Einzel Mikro Be - und Entlüftung inkl. Wärmerückgewinnung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage zur Unterstützung der Warm - Wasser - Aufbereitung. Eventuelle Erweiterung der Panellen zur Unterstützung der Heizanlage.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dati-Team GmbH Deniz Tas, Sachverständigenbüro
Am freien Feld 10/1, 73669 Lichtenwald

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. Oktober 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 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.

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 erneuerbarem 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 Umrechnungsfaktoren 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