

Exposé

Reihenhaus in Stuttgart

Familienraum - Energieeffizientes Passivhaus in ruhiger Lage von S-Feuerbach - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-447838**

Reihenhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Adem Hidiroglu

Schelmenäckerweg 16
70469 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	178,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	1,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unser großzügiges Reihenhaus in Stuttgart-Feuerbach zur Verfügung. Der Verkauf ist provisionsfrei (ohne Maklergebühren) direkt von uns als Eigentümer. In diesem Haus können Sie als Familie alle Vorzüge einer Großstadt und die Ruhe eines Vorortes vollumfänglich genießen. Die vielen Fenster im Haus sorgen für ein lichtdurchflutetes und damit besonders freundliches Wohnambiente. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf Ihrem eigenen Stellplatz, direkt vor Ihrer Eingangstüre. Am Eingang des Hauses befindet sich der praktische Windfang. Durch die nächste Tür treten Sie direkt in den offenen Koch-Essbereich. Gehen Sie dann weiter ins Haus, befindet sich auf der rechten Seite das Gäste-WC mit der energieeffizienten Luft-Luft Wärme-Pumpe und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Durch die besonders dichten und wärmegeprägten Fenster, Türen und Außenwände nutzt das Haus die entstehende Wärme, während die Luft durch die Lüftungsanlage ständig ausgetauscht wird. Im Durchgang zum Wohnzimmer befindet sich ein Vorratsraum. Das große helle Wohnzimmer bietet viel Raum für eine gemütliche Familiencouch und eine Schrankwand. Über die Terrassentür gelangen Sie fast ebenerdig in Ihren Garten mit Südausrichtung und unverbautem Blick ins Grüne auf einer höheren Lage gegenüber Killesberg. Unter der Pergola können Sie alle Tageszeiten im Freien vollumfänglich genießen. Durch die Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie schnell in das Obergeschoss. Hier erstreckt sich der Flur in alle Räume. Beginnend mit dem Badezimmer (mit Fenster), das Platz und Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner bietet. Die Badewanne ist die ideal für Familien mit Kindern. Nebenan ist das große Schlafzimmer mit angeschlossenem Wintergarten, dieser kann beliebig genutzt werden. Die beiden Hausseiten trennt ein weiterer Vorratsraum. Die beiden Kinderzimmer zur sonnigen Südseite bieten Platz für einen Kleiderschrank, für den Schreibtisch und für das Bett.

Ausstattung

- Passivhaus (Luft-Luft Wärmepumpe + Lüftung mit Wärmerückgewinnung)
- Terrasse mit Garten mit Südausrichtung und unverbautem Blick ins Grüne
- Fahrzeug-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Bodenbelag in den Zimmern: Fertigparkett
- Bodenbelag in übrigen Räumen: Fliesen
- Abstellraum Anbau
- zwei Vorratsräume, einer mit besonders hoher Decke
- Wohn- / Esszimmer
- Einbauküche
- 3x Schlafzimmer, besonders hohe Decken in beiden Kinderzimmern
- Badezimmer
- Gäste WC
- Gartenhaus
- Außenabstellkammer (Fahrrad Platz, etc.)
- gepflegter Zustand
- Käuferprovision: ohne Provision (direkt vom Eigentümer)
- Grundstücksfläche: ca. 178 m² (161 m² Gebäude+Garten, 17 m² weitere Anteile)

Das Passivhaus ist ein Niedrigenergiehaus. Es ist hochgedämmt und lässt sehr wenig Wärme entweichen. Es nutzt passiv vorhandene Wärmequellen wie die Sonneneinstrahlung, die

Abwärme der Bewohner und der elektrischen Geräte und die Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Energieausweis: Energiebedarfsausweis (energieeffizientes Passivhaus).

Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage in Stuttgart Feuerbach. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Feuerbach aus der ganzen Region gut und schnell zu erreichen. Durch zahlreiche kulturelle Stätten, Sportparks und Einrichtungen für Senioren, Jugendliche und Kinder gewinnt der Stadtbezirk zudem an Attraktivität. Grundschule, Kindergarten und Spielplatz sowie Oberschulen Gymnasium und Werks-Realschule befinden sich in der Nähe. Verschiedene Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte und Ärzte befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Buslinien 91 und N3 sind fußläufig zu erreichen. U-Bahn: U6 und U13 (Wilhelm-Geiger-Platz - in der Nähe). S-Bahn: Feuerbach Bahnhof (etwa 15 min zu Fussweg)

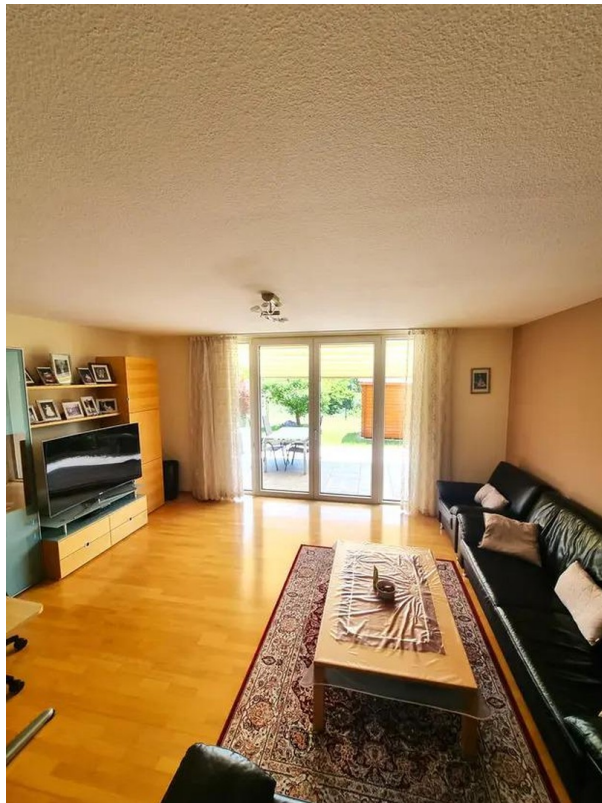
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Gartenseite vom Haus



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Esstisch im EG neben der Küche

Exposé - Galerie



Offene Küche im EG

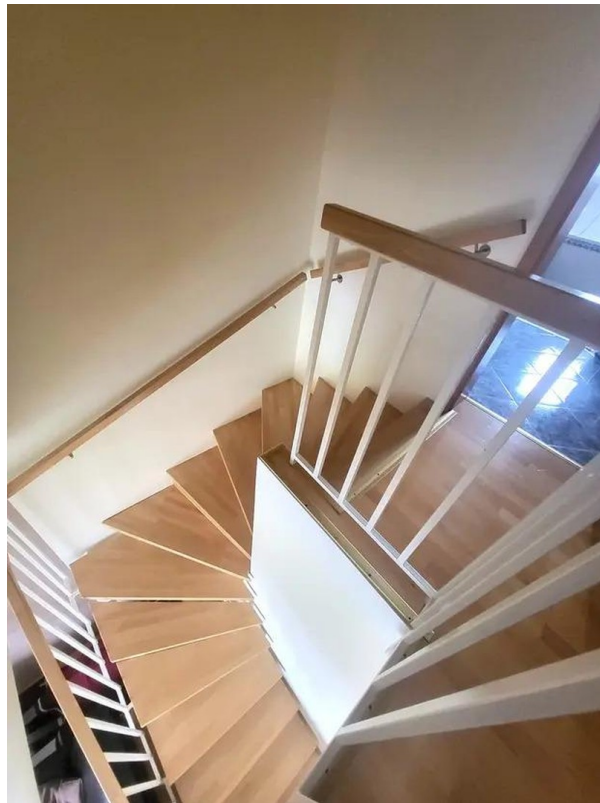


Haus Eingangsbereich

Exposé - Galerie

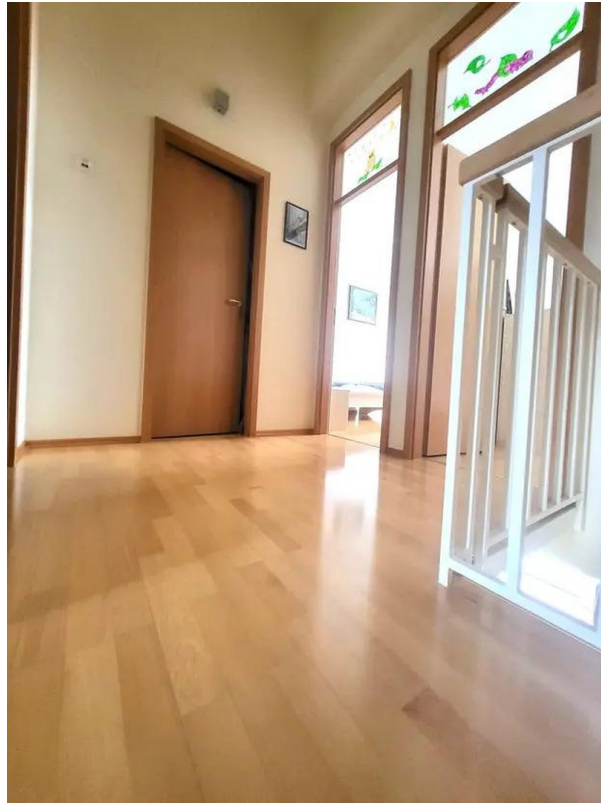


Gäste WC im EG

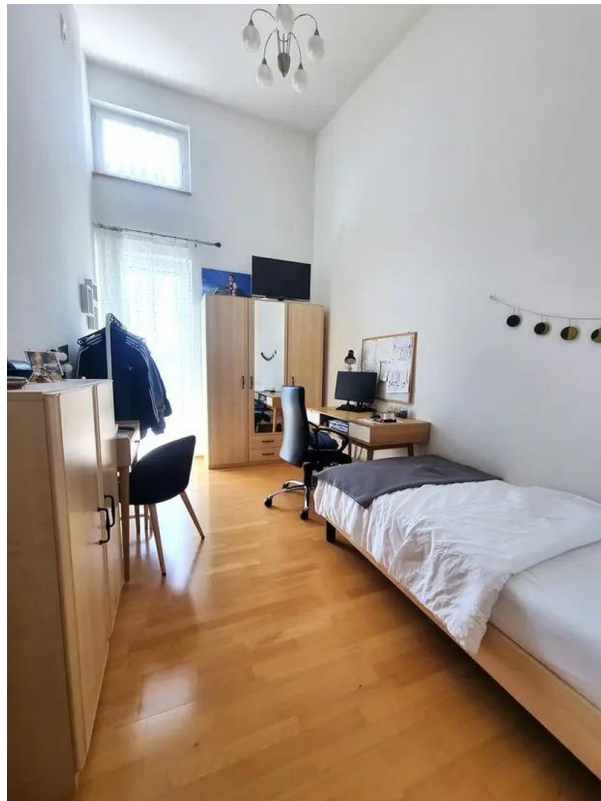


Treppe zum OG

Exposé - Galerie



Flur im OG



Kinderzimmer 1 im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 im OG



Badezimmer im OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer im OG



Blick von der Terrasse



Garten im Winter

Exposé - Galerie



Vorderseite vom Haus



Fahrradabstellhaus aussen

Exposé - Galerie

Haustyp 3 Berechnung der Wohnfläche n. d. II. BerVO	Breite	Tiefe	Fläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss					
Wandfang	1	1,97	2,36	4,65	
	1	0,97	0,23	0,22	4,87
Eingang	1	2,90	3,88	11,53	
	1	0,97	0,18	0,17	11,70
Küche	1	2,25	3,04	6,83	6,83
Flr	1	1,02	2,18	2,21	2,21
Abstellraum	1	1,78	1,90	3,39	3,39
WC/Kompaktaggregat	1	1,85	0,87	1,61	
	1	1,50	0,90	1,34	
	1	1,20	0,18	0,21	3,16
Installation	1	0,30	0,87	0,26	0,26
Wohnzimmer	1	5,15	4,50	23,18	
	1	3,19	0,18	0,56	
	1	2,25	0,10	0,23	23,96
Terrasse*	0,5	4,50	2,00	4,50	
Summe Erdgeschoss					56,12
					0,26
Obergeschoss					
Wintergarten	0,5	3,06	2,36	3,61	
	0,5	0,97	0,23	0,11	3,72
Schlafzimmer	1	3,05	3,98	12,10	
	1	0,97	0,18	0,17	12,27
Bad/WC	1	2,01	3,98	7,97	
	-1	0,35	0,85	-0,30	7,67
Installation	1	0,30	0,80	0,24	0,24
Flr	1	2,28	0,88	2,01	3,92
	1	1,88	1,02	1,92	2,93
Abstellraum	1	1,54	1,90	2,93	2,93
Zimmer	1	2,53	4,50	11,36	11,53
	1	0,97	0,18	0,17	
Zimmer	1	2,53	4,50	11,36	11,53
	1	0,97	0,18	0,17	53,68
					0,24
Summe Obergeschoss					109,70
					0,50
Summe Haustyp 3					
* Terrassenfläche in der Gesamtaufstellung nicht enthalten.					
Stuttgart, 08.04.99					

Wohnflächenberechnung

bleibende Betrag beträgt somit DM 131.577,00.

Gemarkung Stuttgart-Feuerbach

2.2. Kaufpreiszahlung

BV Nr. 1: Flst. 4188/44 Schelmenäckerweg
Gebäude- und Freifläche -: 161 m²

BV Nr. 2/zu 1: Miteigentumsanteil von 1/6 an dem Grundstück

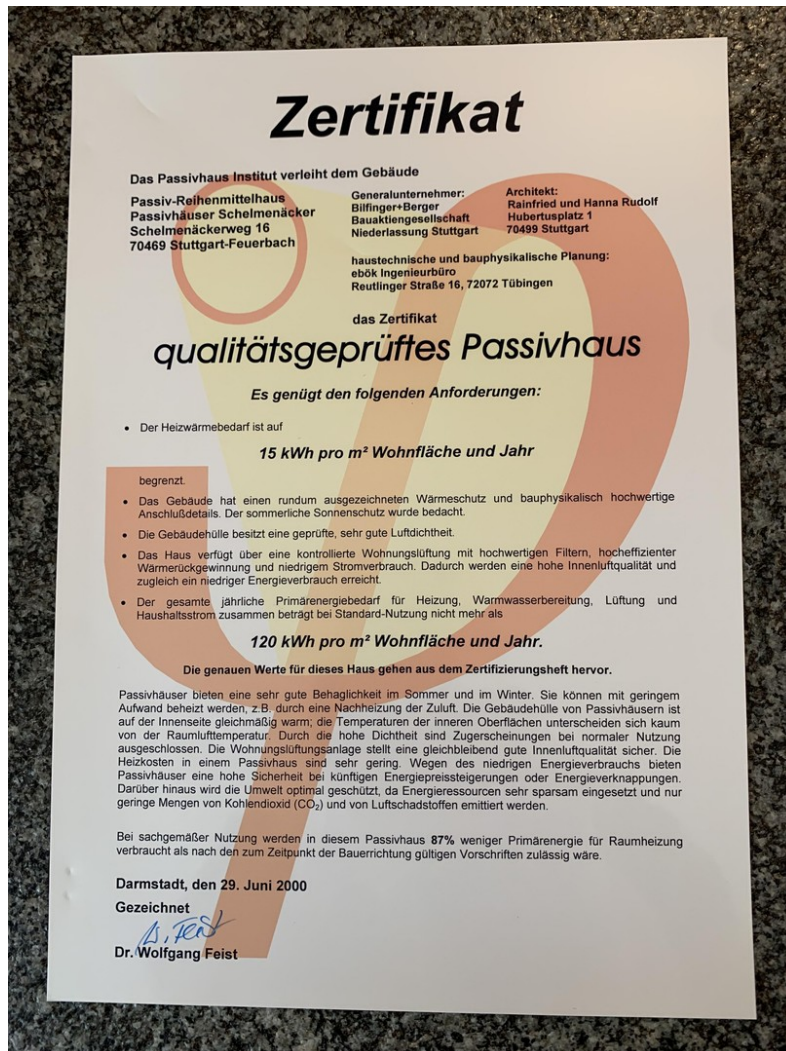
Flst. 4188/39 Schelmenäckerweg
Gebäude- und Freifläche -: 083 m²

BV Nr. 3/zu 1: Miteigentumsanteil von 1/13 an dem Grundstück

Flst. 4188/46 Schelmenäckerweg
Gebäude- und Freifläche -: 041 m²

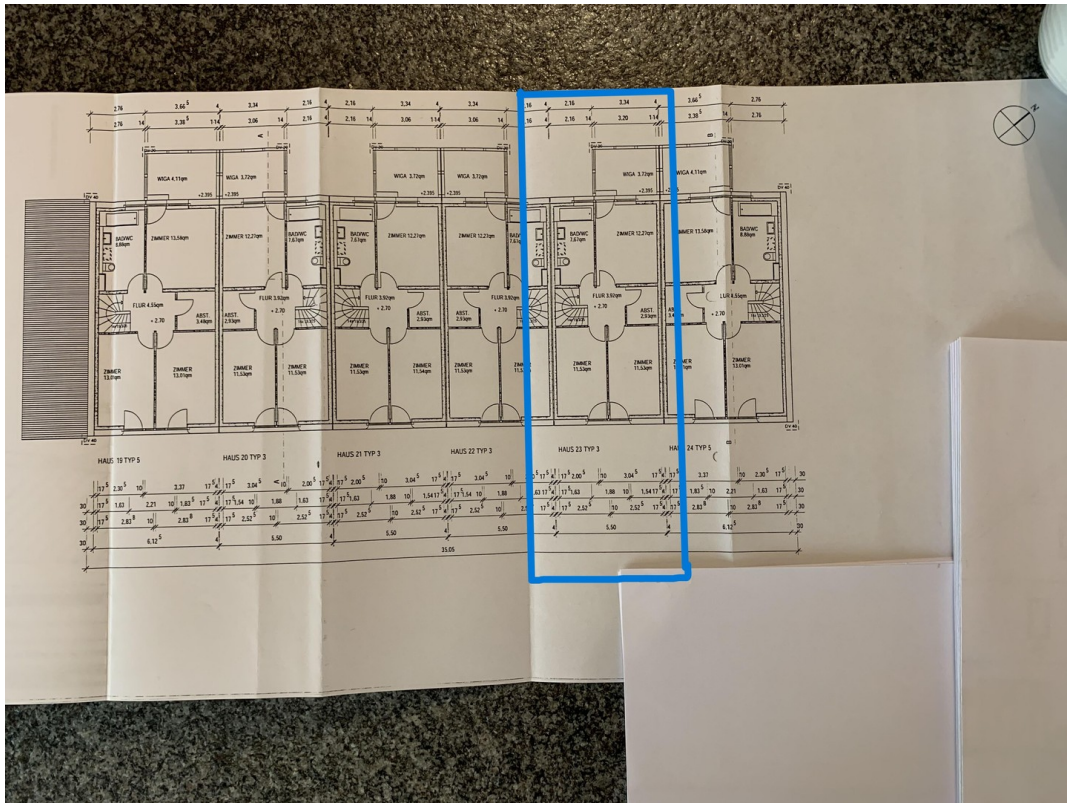
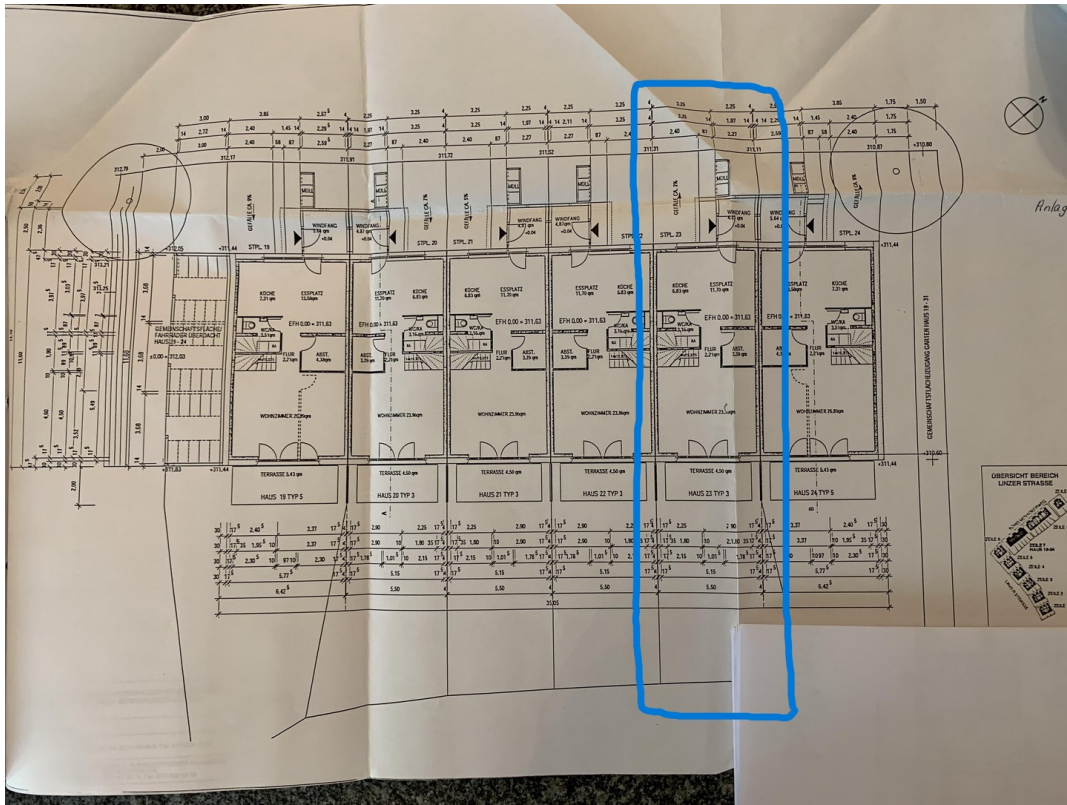
Lage im Grundbuch

Exposé - Galerie



Passivhaus Zertifikat

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wärmebedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:


14.03.2034

Registriernummer:

BW-2024-004991798

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Schelmenäckerweg 16 70469 Stuttgart		
Gebäudeteil ²	Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude ³	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 110,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	132,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" 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 Anlagen ⁵	Anzahl:	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).

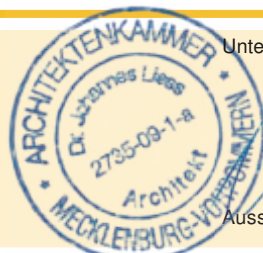
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **14.03.2024**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² Mehrfachangaben möglich

³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-004991798

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

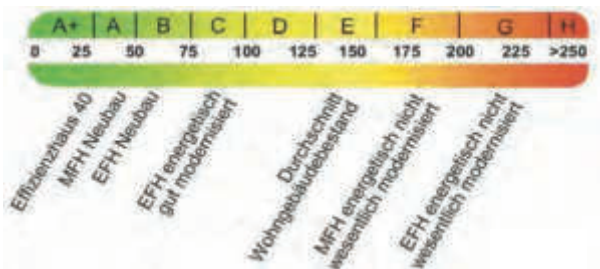
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
	%	%	%
	%	%	%

Maßnahmen zu Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

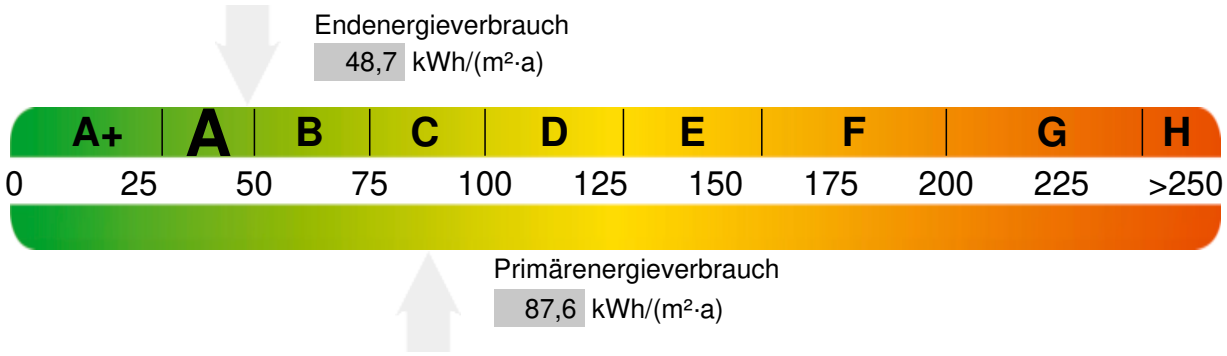
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **BW-2024-004991798**

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen **44,35 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)**

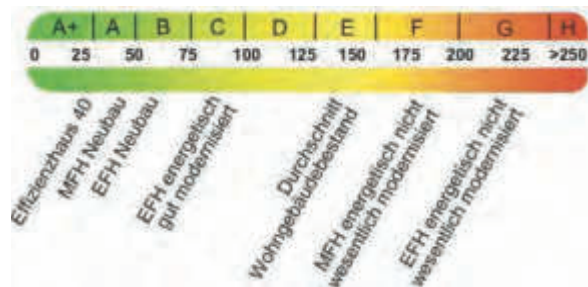


Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **48,70 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,8	5 435,0	660,0	4 775,0	1,19
01.01.2021	31.12.2021	Strom	1,8	6 127,0	660,0	5 467,0	1,02
01.01.2020	31.12.2020	Strom	1,8	5 862,0	660,0	5 202,0	1,16

Vergleichswerte Endenergie³



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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, 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 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-2024-004991798

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

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
		Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input 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:

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

Registriernummer: BW-2024-004991798

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 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 prozentuale 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.

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 der 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

**Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung
für ein Gebäude mit normalen Innentemperaturen
bei Nachweis nach Anlage 1 Ziffer 1 und 6 Wärmeschutzverordnung**

Bezeichnung des Gebäudes oder des Gebäudeteils:

Ort: Stuttgart-Feuerbach Straße und Hausnummer: Schelmenäckerweg 16

Gemarkung: Flurstücksnummer:

I. Jahres-Heizwärmebedarf

A/V	Maximal zulässiger Jahres-Heizwärmebedarf	Berechneter Jahres-Heizwärmebedarf
Wärmeübertragende Umfassungsfläche: A = 209 m ²	Q' _{H,zul} = 21,7 kWh/(m ³ a)	Q' _H = 2,3 kWh/(m ³ a)
Beheiztes Bauwerkvolumen: V = 458,7 m ³	oder	oder
A/V = 0,45 m ⁻¹	Q'' _{H,zul} = 68 kWh/(m ² a)	Q'' _H = 7,3 kWh/(m ² a)

Dem flächenbezogenen Wert Q''_H des Jahres-Heizwärmebedarfs liegt eine aus dem Gebäudevolumen abgeleitete Fläche (Gebäudenutzfläche A_N) zugrunde.

Folgende Angabe ist freigestellt:

Umgerechnet auf die

Wohnfläche nach § 44 Abs. 1 II.BV

Hauptnutzfläche nach DIN 277

- nur bei Wohnnutzung -

- bei anderen Nutzungen

A* = 101 m²

A* =

ergibt sich ein Jahres-Heizwärmebedarf von

$$Q^{**}_H = Q_H / A^* = 10,58 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$$

Hinweis zu den Grundlagen dieses Wärmebedarfsausweises

Die vorliegenden Werte des Jahres-Heizwärmebedarfs geben vorrangig Anhaltspunkte für die vergleichende Beurteilung der energetischen Qualität von Gebäuden. Diese Werte werden unter einheitlichen Randbedingungen ermittelt, die durch die Wärmeschutzverordnung vorgegeben sind (z. B. meteorologische Daten, bestimmte Annahmen über nutzbare interne Wärmegewinne und dem Luftwechsel). Insoweit, wegen des nicht einbezogenen Wirkungsgrades der Heizungsanlage und wegen der im Einzelfall unterschiedlichen Nutzergewohnheiten kann der tatsächliche Heizenergieverbrauch aus dem Jahres-Heizwärmebedarf nur bedingt abgeleitet werden.

II. Weitere energiebezogene Merkmale

Jahres-Heizwärmebedarf (insgesamt)

$$Q_H = 1069 \text{ kWh/a}$$

Darin sind berücksichtigt:

Transmissionswärmebedarf

$$Q_T = 2844 \text{ kWh/a}$$

Nutzbare interne Wärmegewinne

$$Q_N = 3670 \text{ kWh/a}$$

Lüftungswärmebedarf

$$Q_L = 4360 \text{ kWh/a}$$

Nutzbare solare Wärmegewinne

$$Q_S = 1744 \text{ kWh/a}$$

Gebäudenutzfläche nach
Wärmeschutzverordnung

$$A_N = 147 \text{ m}^2$$

Anrechenbares Luftvolumen


$$V_L = 367 \text{ m}^3$$

Lfd.Nr	Teilfläche	Bezeichnung / Orientierung der Teilflächen	Fläche A_F [m ²]	Wärmedurchgangskoeffizient U_i [W/m ² K]	Gesamtenergiedurchlaßgrad g_i [-]	Faktor zur Berücksichtigung bauteilspez. Temperaturdifferenzen
	A_W : Außenwände		56	0,11		1,0
	A_D : Dach- und Dachdeckenflächen		65	0,09		0,8
	A_G : Unterer Gebäudeabschluß einschl. erdberührter Flächen		64	0,13		0,5
	A_{DL} : Decken nach unten gegen Außenluft					1,0
	A_{AB} : Flächen zu Gebäudeteilen mit niedr. Innentemperaturen					0,5
	A_F : Fenster, Fensterflächen und Außentüren	Ost	0	0,81		0,53
		Süd	14	0,81	0,53	1,0
		West	0	0,81	0,53	1,0
		Nord	9	0,81	0,53	1,0

Bei der Ermittlung des Jahres-Heizwärmebedarfs wurden berücksichtigt:

- geschlossener, nicht beheizter Glasvorbau mit Einfachverglasung / Isolier- oder Doppelverglasung / Wärmeschutzverglasung ²⁾ bei den Flächen: (lfd.Nr.):
- mechanisch betriebene Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (mit oder ohne Wärmepumpe), Wärmerückgewinnungsgrad der Anlage:
 $\eta_w = 100\%$
- erhöhte Werte für die nutzbare interne Wärme wegen ausschließlicher Nutzung als Büro- oder Verwaltungsgebäude
- mechanisch betriebene Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

1) Bei geschlossenen, nicht beheizten Glasvorbauten sind für das Außenbauteil im Bereich dieser Vorbauten auch die angesetzten Abminderungsfaktoren anzugeben.
2) Nichtzutreffendes bitte streichen

Name / Anschrift des Aufstellers	Datum und Unterschrift
 ebök Ingenieurbüro für Energieberatung Haustechnik und ökologische Konzepte GbR Reutlinger Straße 16 D-72072 Tübingen Tel. 07071-93940 • Fax 939499 email: mail@eboek.de	19.7.2000 A. R. Uibelig



Ingenieurbüro für
Energieberatung, Haustechnik
und ökologische Konzepte GbR

Reutlinger Straße 16
D-72072 Tübingen
Tel. 0 70 71 93 94 0
Fax 0 70 71 93 94 99
www.eboek.de
mail@eboek.de

Anlagen zum Wärmebedarfsausweis

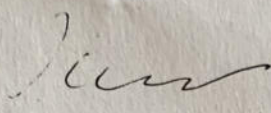
Passivhäuser Schelmenäcker

- Anlage 1: Kopien von Übereinstimmungsnachweisen (Ü-Zeichen), die für die wärmetechnisch wesentlichsten Baustoffe auf der Baustelle „Passivhäuser Schelmenäcker“ stichprobenhaft eingesammelt wurden.
- Anlage 2: Kopie des Drucktestprotokolls

1 Ü-Zeichen für Bodendämmung

Entnahmeort: Vor den Häusern in der Linzer Straße

Datum: 25.11.1999

Unterschrift: 

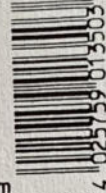
Bemerkung: Dämmstoffe wurden mehrlagig verlegt

Polystyrol-Hartschaum

Wärmedämmplatte WS+WD n. DIN 18164 Teil 1
Wärmeleitfähigkeitsgruppe: 035



Nennstärke: **50** mm
Format: **500** mm X **1000** mm
Menge: **10** Stück oder **5,000** m²



Güteschutztyp: **PS 30 SE**
PA III 2.1001 DIN 4102 - **B1** schwerentflammbar;
in horizontaler Anordnung nur als sichtbare
219 Deckenbekleidung mit einer Dicke von ≤ 80 mm
und unter Estrichen.



SCHWENK Dämmtechnik

E. SCHWENK
Dämmtechnik GmbH & Co. KG
Herstellerwerk 01

Polystyrol-Hartschaum

Wärmedämmplatte WS+WD n. DIN 18164 Teil 1
Wärmeleitfähigkeitsgruppe: 035



Nennstärke: **100** mm
Format: **500** mm X **1000** mm
Menge: **5** Stück oder **2,500** m²



Güteschutztyp: **PS 30 SE**
PA III 2.1001 DIN 4102 - **B1** schwerentflammbar;
in horizontaler Anordnung nur als sichtbare
352 Deckenbekleidung mit einer Dicke von ≤ 80 mm
und unter Estrichen.



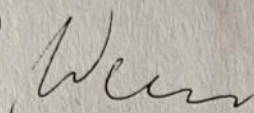
SCHWENK Dämmtechnik

E. SCHWENK
Dämmtechnik GmbH & Co. KG
Herstellerwerk 01

2 Ü-Zeichen für Dachdämmung

Entnahmeort: Vor Linzer Straße Zeile 2

Datum: 29.9.1999

Unterschrift: 

Bemerkung: Dämmstoff wurden mehrlagig verlegt

KP – 035 160

Länge:	Breite:	Dicke: [mm]
1250	600	160

Inhalt: 2 ST = 1,50 M2

Art.-Nr: 549160

Prod.-Nr.: 0044 9266

Steinwolle – Klemmplatte
Typ W; WLG 035 nach DIN 18165

Nichtbrennbar – A1 – nach DIN 4102
(ohne Anstriche oder Kaschierungen)
Hydrophobiert

Gesundheitlich unbedenklich gemäß
Sicherheitsdatenblatt (Punkt 11.5)

tsche Heraklith GmbH D-84359 Simbach/Inn

Heraklith
Werk 08

Z-PA-III
4.312

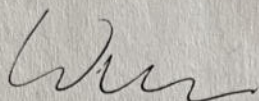
DIN 18165
FIW
München

3 Ü-Zeichen für Außenwanddämmung

Entnahmeort: Vor Linzer Straße Zeile 1

Datum: 8.9.1999

Unterschrift:



Bemerkung:

Polystyrol-Hartschaum

DIN 18164 Teil 1 Wärmedämmplatte WD

Wärmeleitfähigkeitsgruppe 035
Wärmedurchlaßwiderstand:
Steifigkeitsgruppe:
Querzugfestigkeit: $\geq 0,18 \text{ N/mm}^2$

300 MM

Neendicke: 1000 x 500 mm
Berechnungsmaß: 1000 x 500 mm
Nutzmaß: 1 Stück 0,50 qm
Menge: 1 Stück 0,50 qm





Güteschutztyp: PS20SE035
Zulassung: PA III-Nr. 2.863 3914990309
DIN 4102-B1 Stumpf
Spez: DIN 4102-B1 schwerentflammbar; in
Hinweis: horizontaler Anordnung nur als sichtbare Deckenbekleidung mit einer Dicke $\leq 80\text{mm}$ und unter Estrichen.

GSH 1296

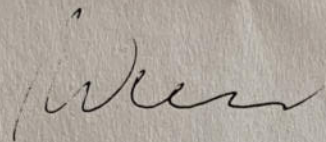
4 Ü-Zeichen für Verglasungen


Entnahmeort: Linzer Straße Zeile 9

Datum: 23.2.2000

Unterschrift:

Bemerkung:



Glas L: 29 / 112		
23.2.00 JL		0808401078
TERMOBIT		
10.01.00	EUROTEC GMBH	105
Verglasung gemäß Vorschrift des Herstellers nach VOB DIN-18361		
Unser Auftrag Nr.: 559965	Ihr Auftrag Nr.: 991482	Argon
Com.: KODI ZEILE 9	KD-Pos.: 12	
SKN Ø.6 2*4 N + 1*FL. 4		
BS.S. 3+5 M. THERMIX-		
RANDVERBLIND		
1 Stück	372 / 2338 Pos.	18 Stk 16/16
	Lauf	Prinr Abst
Bitte Ankleber innerhalb 4 Wochen entfernen!		
	8084	1106 :1852



Passivhaus-Projektierung

DRUCKTEST-KURZPROTOKOLL

Objekt: PH Schelmenäcker, Li 7/16
 Standort: Stuttgart-Feuerbach
 Straße: Schelmenäckerweg 16
 Plz/Ort: D-70469 Stuttgart-Feuerbach
 Land: Deutschland/Baden-Württemberg

Drucktest ausgeführt von: ebök Energieberatung und ökol. Konz.
 Straße: Reutlinger Str. 16
 Plz/Ort: D-72072 Tübingen
 Tel./fax: 7071 93941

Datum der Messung: 15.03.00

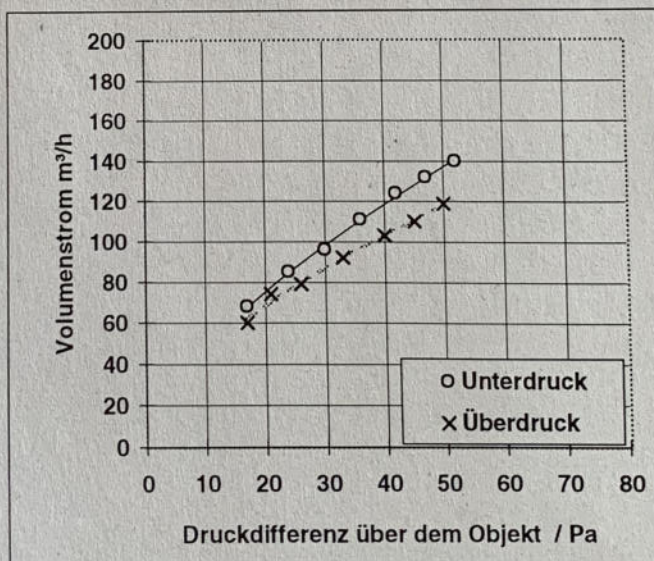
Randbedingungen der Messung:

Objektdaten Netto-Luftvolumen: 307 m³
 = (V_{n50})

Innentemperatur: °C
 Außentemperatur: °C
 Luftdruck: hPa
 Maximale Windgeschw.: m/s

Meßwerte:

Unterdruck (o)		Überdruck (x)	
Δp	\dot{V}	Δp	\dot{V}
Pa	m ³ /h	Pa	m ³ /h
17	68	17	60
24	85	21	74
30	96	26	79
36	111	33	92
42	124	40	103
47	132	45	110
52	140	50	119



	Unterdruck	Überdruck	Mittelwert
V ₅₀	137,1 m ³ /h	118,2 m ³ /h	127,7 m ³ /h

Drucktest-Ergebnis: n₅₀ = 0,42 h⁻¹