

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Schönbrunn-Allemühl

### Zweifamilienhaus Schönbrunner Str. 11a in 69436 Schönbrunn-Allemühl



Objekt-Nr. **OM-448922**

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Teresa Freitas Velosa

69436 Schönbrunn-Allemühl  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	976,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	159,73 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	101,02 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Jahre 1979/80 liegt ruhig inmitten unverbauter Natur mit wunderschönem Garten, der in lauen Sommernächten nicht nur zur Entspannung einlädt, sondern auch zu gemütlichen Grill- und Sommerabenden im Kreise seiner Lieben.

## Ausstattung

Aktuell werden die Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet. Rund 19.000,00 EUR konnten im Jahr 2025 erwirtschaftet werden, obwohl nicht durchgängig vermietet wurde. Hier kann definitiv mehr erwirtschaftet werden. Nettorendite im Jahr 2025 betrug ca. 4 % und bei durchgängiger Vermietung kann die Rendite auf 8 % und mehr steigen.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut, so dass noch zusätzlich 2 Schlafzimmer, ein großzügiger Flur und ein Badezimmer vorhanden sind. Diese sind in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten. Alle Zimmer wurden liebevoll und sehr geschmackvoll eingerichtet. Kann teilweise komplett übernommen werden. Die beiden Einbauküchen sind im Preis enthalten. Ein Kamin im 1. Obergeschoss rundet das Angebot ab.

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert mit 2 Garagen, viel Stauraum, sowie Platz für Hobby und Lagermöglichkeiten.

Im Hof gehören weitere Stellplätze zum Angebot.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Allemühl ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönbrunn (PLZ 69436) im Rhein-Neckar-Kreis, Baden-Württemberg. Es liegt landschaftlich reizvoll und ruhig in einem Tal des Kleinen Odenwalds, eingebettet im Naturpark Neckartal-Odenwald bzw. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Die Gegend ist geprägt von Wald, Wanderwegen (Neckarsteig) und einer ländlichen Atmosphäre.

**Lage & Umgebung:** Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt in der Nähe von Eberbach (Neckartal), Sinsheim und Heidelberg, die schnell erreichbar sind. Eberbach ist ca. 6 km entfernt und Heidelberg um die 30 km. Eberbach verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie Haupt-Realschule sowie ein Gymnasium und verschiedene Kindergärten. Ebenso ist die ärztliche Versorgung gewährleistet. Ein großes Freibad mit Hallenbad und alle Einkaufsmöglichkeiten sind zudem vorhanden.

Die S-Bahn bringt Sie im 30 Minuten-Takt nach Heidelberg und Mannheim, sowie nach Mosbach/Neckarelz/Heilbronn. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern und Radfahren.

**Charakter:** Allemühl ist ein beschaulicher Ortsteil, der historisch aus einer Mühlenansiedlung entstand.

**Infrastruktur:** Es besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle vorhanden).

Allemühl eignet sich besonders als Ausgangspunkt für Naturfreunde und Ausflügler, die Ruhe suchen und gleichzeitig die Region Heidelberg/Odenwald erkunden möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im DG



Badezimmer im DG



Flur im DG

# Exposé - Galerie



Treppe vom 2. OG ins DG



Badezimmer im 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im 2. OG



Schlafzimmer 1 im 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche im 2. OG



Wohnzimmer im 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im 2. OG



Essbereich im 2. OG

# Exposé - Galerie



Balkon im DG



Balkon im DG

# Exposé - Galerie



Freisitz

# Exposé - Galerie



Garten



Balkon im 2. OG

# Exposé - Galerie



Balkon im 2. OG



Wohnzimmer im 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im 2. OG



Flur im 2. OG



Hausgang

# Exposé - Galerie



Hausgang



Hausgang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im 1. OG



Schlafzimmer 2 im 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 im 1. OG



Schlafzimmer 2 im 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer im 1. OG



Badezimmer im 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer im 1. OG



Küche im 1. OG



Essbereich im 1. OG

# Exposé - Galerie



Terrasse 1. OG



Terrasse 1. OG

# Exposé - Galerie



Freisitz



Rückansicht 2-FH vom Garten au

# Exposé - Galerie



Garten



Eingang

# Exposé - Galerie



Essbereich 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Balkon 1. OG



Balkon 1. OG

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Heizungsanlage



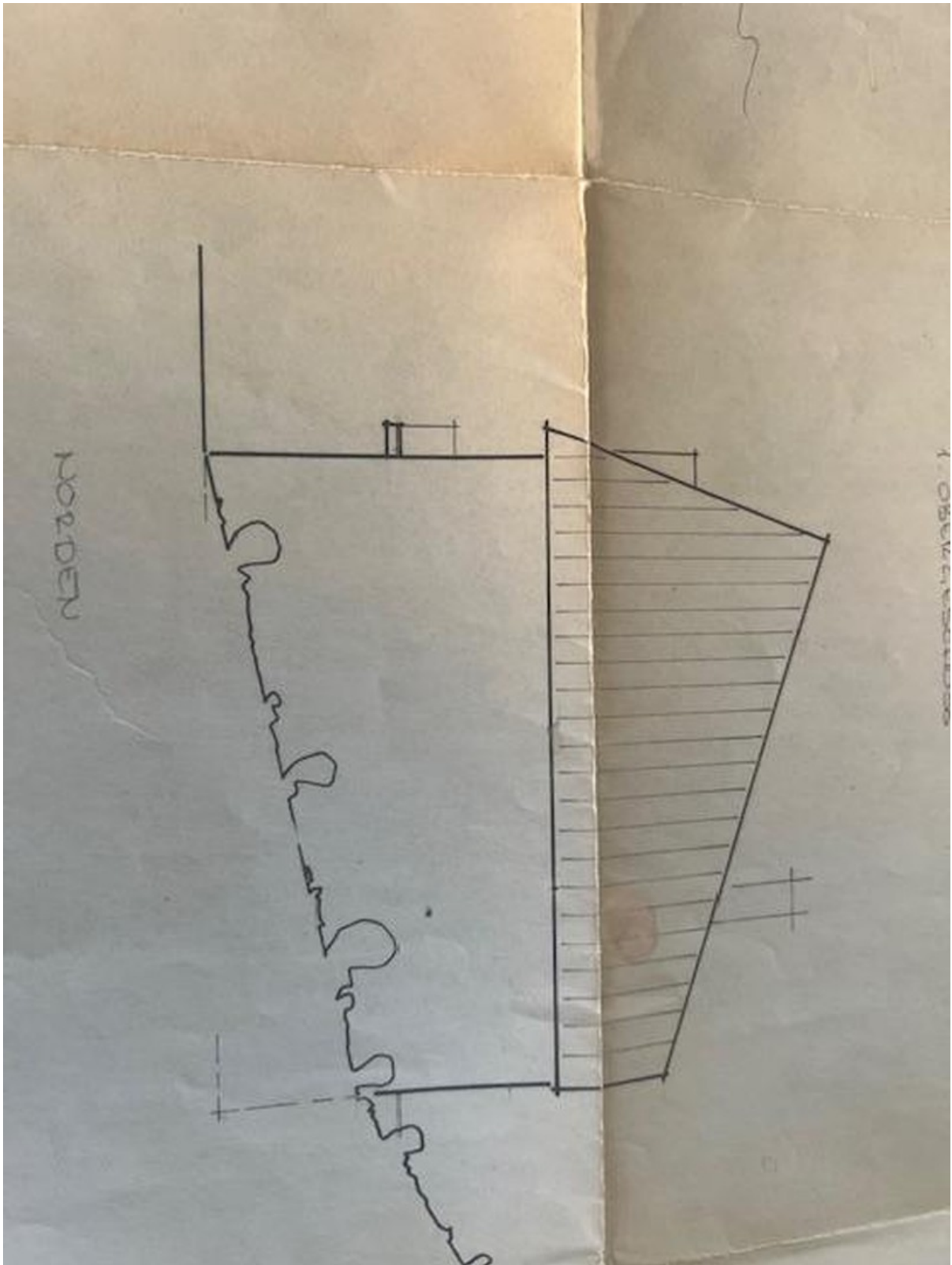
Öltanks

# Exposé - Galerie

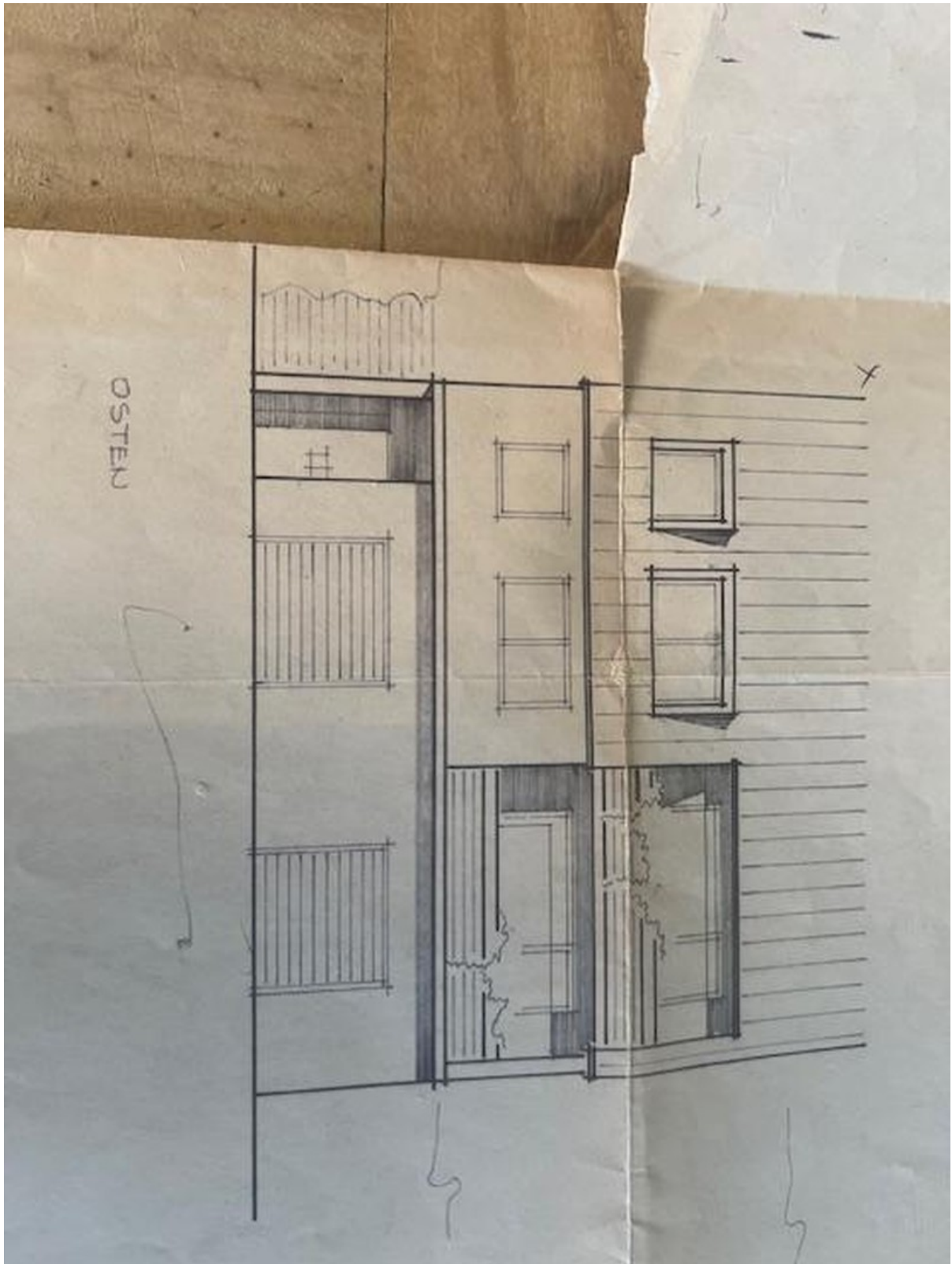


Garten

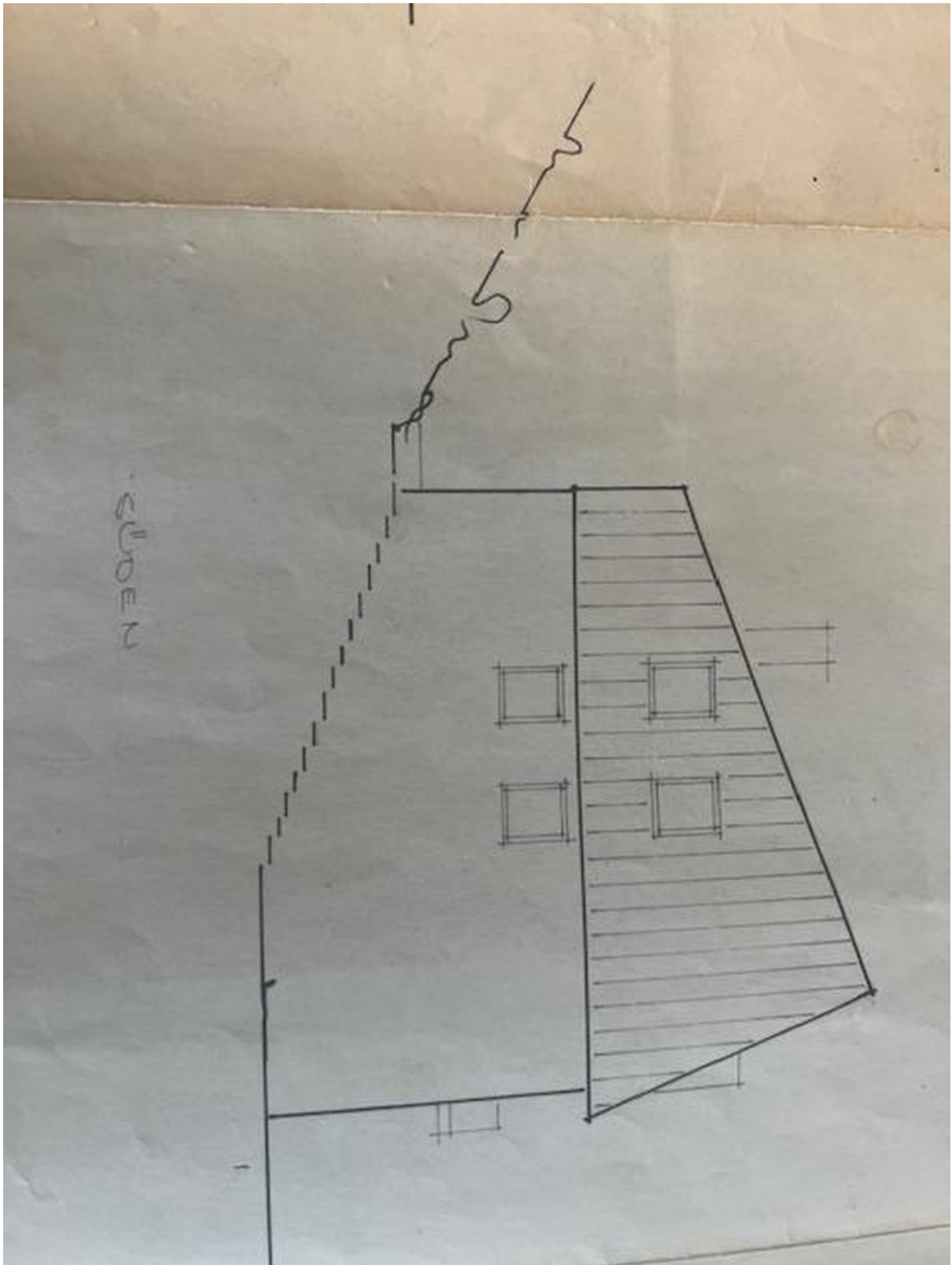
# Exposé - Grundrisse



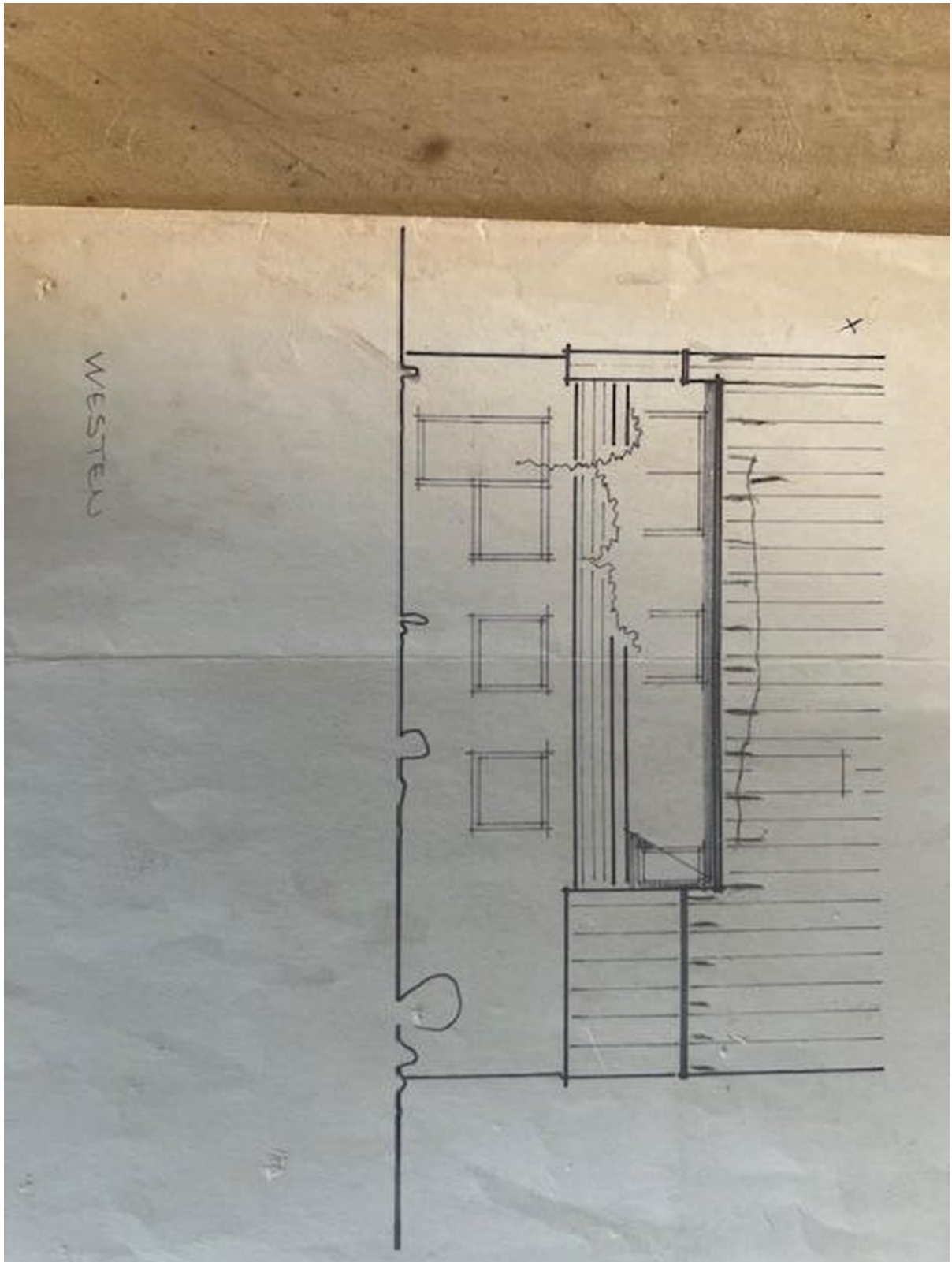
# Exposé - Grundrisse



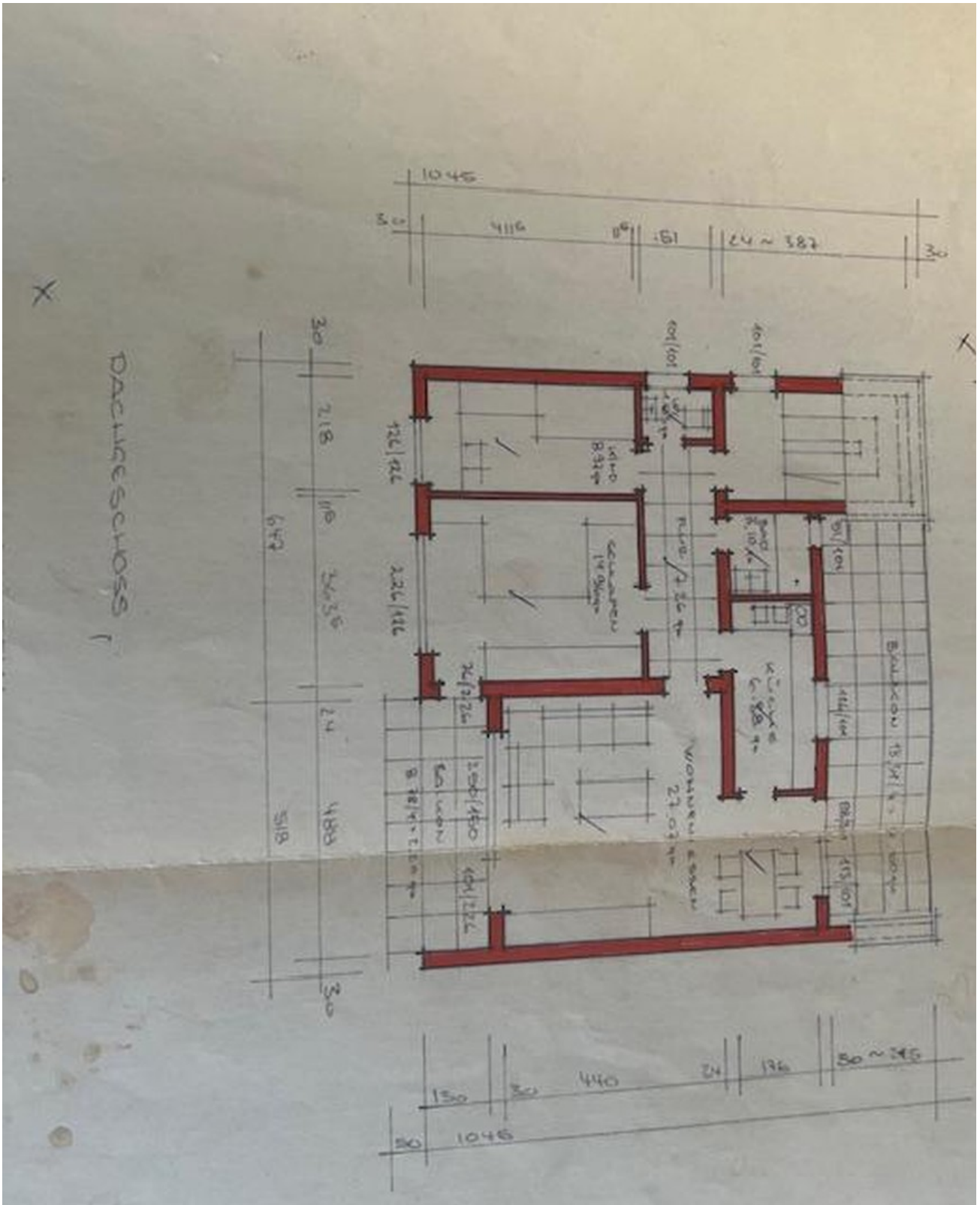
# Exposé - Grundrisse



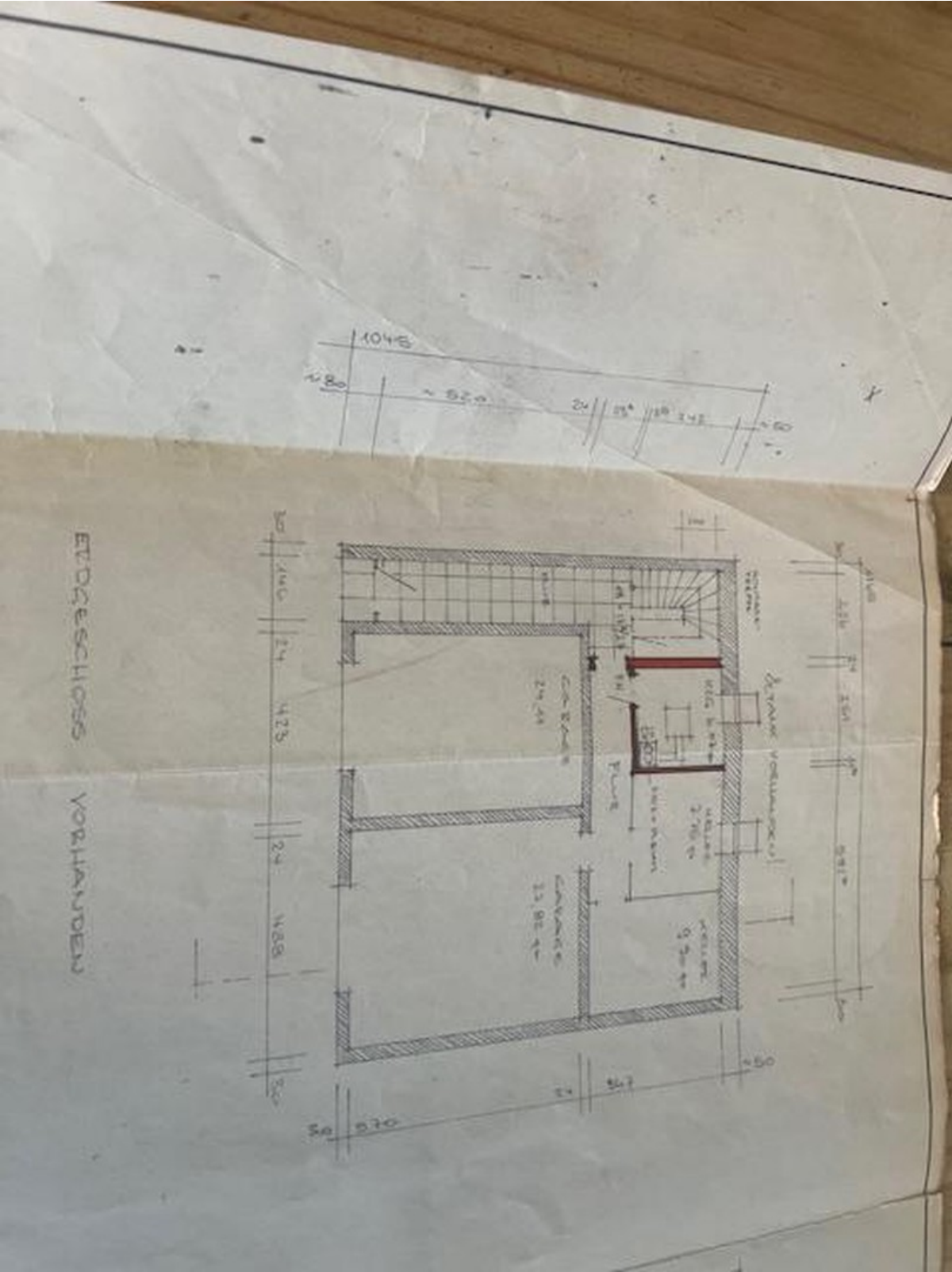
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Energieausweis



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

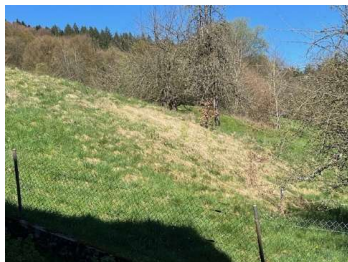
Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Exposé

### Zweifamilienhaus Schönbrunner Str. 11a in 69436 Schönbrunn-Allemühl



## Seite 1

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Lage

Allemühl ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönbrunn (PLZ 69436) im Rhein-Neckar-Kreis, Baden-Württemberg. Es liegt landschaftlich reizvoll und ruhig in einem Tal des Kleinen Odenwalds, eingebettet im Naturpark Neckartal-Odenwald bzw. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Die Gegend ist geprägt von Wald, Wanderwegen (Neckarsteig) und einer ländlichen Atmosphäre.

**Lage & Umgebung:** Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt in der Nähe von Eberbach (Neckartal), Sinsheim und Heidelberg, die schnell erreichbar sind. Eberbach ist ca. 6 km entfernt und Heidelberg um die 30 km. Eberbach verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie Haupt-Realschule sowie ein Gymnasium und verschiedene Kindergärten. Ebenso ist die ärztliche Versorgung gewährleistet. Ein großes Freibad mit Hallenbad und alle Einkaufsmöglichkeiten sind zudem vorhanden.

Die S-Bahn bringt Sie im 30 Minuten-Takt nach Heidelberg und Mannheim, sowie nach Mosbach/Neckarelz/Heilbronn. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern und Radfahren.

**Charakter:** Allemühl ist ein beschaulicher Ortsteil, der historisch aus einer Mühlenansiedlung entstand.

**Infrastruktur:** Es besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle vorhanden).

Allemühl eignet sich besonders als Ausgangspunkt für Naturfreunde und Ausflügler, die Ruhe suchen und gleichzeitig die Region Heidelberg/Odenwald erkunden möchten.





# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

### Objekt

Zweifamilienhaus / Mehrgenerationenhaus – Wohnen für zwei Generationen unter einem Dach

Dieses großzügige Mehrgenerationenhaus bietet ideale Voraussetzungen für das Zusammenleben von zwei Generationen und verbindet gemeinschaftliches Wohnen mit ausreichend Privatsphäre. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht zwei nahezu unabhängige Wohneinheiten, sodass Eltern, Kinder oder Großeltern komfortabel unter einem Dach leben können.

Das Haus verfügt über helle und großzügige Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer, moderne Bäder sowie funktionale Küchen. Die getrennten Wohnbereiche schaffen Freiraum für jede Generation, während gemeinsame Bereiche das familiäre Miteinander fördern. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der gepflegte Außenbereich mit Garten, Terrasse oder Balkon lädt zum Entspannen und zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Zusätzliche Stellplätze sowie ausreichend Nutz- und Abstellflächen runden das Angebot ab.

Dieses Haus ist die perfekte Lösung für Familien, die Nähe und Unterstützung im Alltag schätzen, ohne auf ihre Eigenständigkeit verzichten zu müssen. Ebenso eignet sich die Immobilie hervorragend als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.





Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88

Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)

Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

### Ausstattung

Aktuell werden die Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet. Rund 19.000,00 EUR konnten im Jahr 2025 erwirtschaftet werden, obwohl nicht durchgängig vermietet wurde. Hier kann definitiv mehr erwirtschaftet werden. Nettorendite im Jahr 2025 betrug ca. 4 % und bei durchgängiger Vermietung kann die Rendite auf 8 % und mehr steigen.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut, so dass noch zusätzlich 2 Schlafzimmer, ein großzügiger Flur und ein Badezimmer vorhanden sind. Diese sind in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten. Alle Zimmer wurden liebevoll und sehr geschmackvoll eingerichtet. Kann teilweise komplett übernommen werden. Die beiden Einbauküchen sind im Preis enthalten. Ein Kamin im 1. Obergeschoss rundet das Angebot ab.

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert mit 2 Garagen, viel Stauraum, sowie Platz für Hobby und Lagermöglichkeiten.

Im Hof gehören weitere Stellplätze zum Angebot.

### Wohnung im 2. Obergeschoss





# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 5

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim



### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 6

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim



### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 7

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim



### Teresa de Freitas Velosa

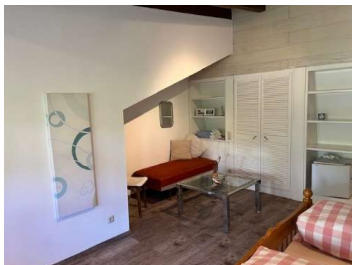
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Ausgebautes Dachgeschoss



Seite 8

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 9

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

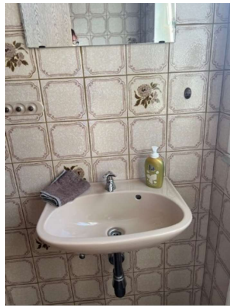
### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

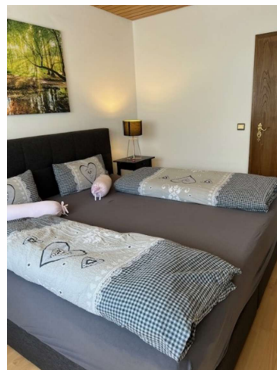
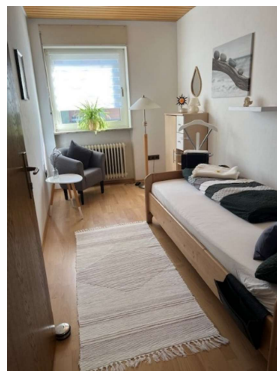
Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



### Wohnung im 1. Obergeschoss



Seite 10

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim



### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 11



Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim



### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 12

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Seite 13

Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADE51



- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim



### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

### Wohnflächenberechnung nach DIN 283

#### Wohnung Obergeschoss

Wohnen:	4,88 x 4,40	
	1,51 x 1,00	= 22,98 m <sup>2</sup>
Essen:	3,87 x 3,30	= 12,77 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,11 x 2,63	= 14,96 m <sup>2</sup>
Kind:	4,11 x 2,18	= 8,97 m <sup>2</sup>
Küche:	3,87 x 2,51	= 9,71 m <sup>2</sup>
Bad:	2,51 x 2,76	
	./. 0,60 x 0,40	= 6,69 m <sup>2</sup>
WC:	1,51 x 1,01	= 1,53 m <sup>2</sup>
Diele:	2,51 x 2,74	
	1,26 x 1,51	= 8,79 m <sup>2</sup>
Balkon:	4,88 x 1,80/4	= 2,20 m <sup>2</sup>
		= 88,60 m <sup>2</sup>
	./. 3 % Putz	= 2,66 m <sup>2</sup>





- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Teresa de Freitas Velosa

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

## Wohnfläche Wohnung Obergeschoss insgesamt 85,94 m<sup>2</sup>

### Wohnung Dachgeschoss

Wohnen/Essen:	4,88 x 4,40	
	2,80 x 2,00	= 27,07 m <sup>2</sup>
Küche:	3,76 x 1,76	
	./. 0,40 x 0,60	= 6,38 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,11 x 3,63	= 14,96 m <sup>2</sup>
Kind:	4,11 x 2,18	= 8,97 m <sup>2</sup>
Bad :	1,76 x 1,76	= 3,10 m <sup>2</sup>
WC:	1,51 x 1,01	= 1,53 m <sup>2</sup>
Flur:	4,80 x 1,51	= 7,26 m <sup>2</sup>
Balkon:	4,88 x 1,80/4	= 2,20 m <sup>2</sup>
Balkon:	8,55 x 2,15/4	= 4,60 m <sup>2</sup>
		= 76,07 m <sup>2</sup>
	./. 3 % Putz	= 2,28 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt 73,79 m<sup>2</sup>**

Kommentiert [TF1]:

### Zusammenstellung der Wohnfläche

Obergeschoss	85,94 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	73,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt:</b>	<b>159,73 m<sup>2</sup></b>

### Nutzfläche:

Treppenh.:	2,26 x 3,55	
	5,70 x 1,46	= 16,34 m <sup>2</sup>
	./. 3 % Putz	= 0,49 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Treppenhaus insgesamt: 15,85 m<sup>2</sup>**

### Nutzfläche:





- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Nutzflächen Keller insgesamt:**

**85,17 m<sup>2</sup>**

**Nutzflächen insgesamt**

**101,02 m<sup>2</sup>**

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

Objektart: Zweifamilienhaus  
Lageort: 69436 Schönbrunn-Allemühl  
Kaufpreis: 419.000,00 EUR VHB  
Wohnfläche: ca. 159,73 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 101,02 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 976 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 3  
Garten: ja  
Garage: 2  
Kamin: ja  
Anzahl Zimmer: 8  
Küche: 2  
Einbauküche: 2  
Bad: 3  
Gäste-WC: 2  
Qualität Zustand: gepflegt, modern, sehr guter Zustand  
Keller: voll unterkellert  
Heizungsart: Ölheizung Viessmann 2013  
Fenster: Kunststofffenster, 2 fach-verglast  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Provision: provisionsfrei



# Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug !

## Ihr Immobilienbüro in der Region

- Kauf & Verkauf
- Home Staging
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Verwaltung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### **Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

**Telefon** 0 62 61 - 6 74 15 88

**Mobil** 0 175 - 322 53 30

**Mail** [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)

**Web** [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



Umsatzsteuer-ID-Nr.:  
DE 210603811

Bankverbindung: Sparkasse Neckartal Odenwald  
IBAN: DE39674500481001106812, BIC: SOLADES1

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023


Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2026-006352057

1

Gültig bis: 21.04.2036

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Schönbrunner Straße 11a, 69436 Schönbrunn		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013, 1979		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	190,80 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 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

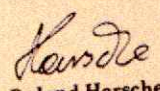
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

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

22.04.2026

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes  
<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

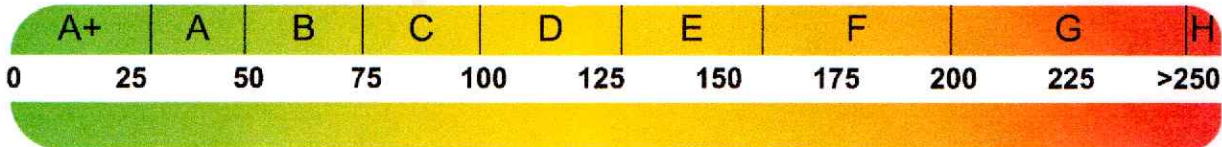
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2026-006352057  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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<sup>3</sup>
  - 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<sup>4</sup>:  Anteil Wärmebereitstellung<sup>5</sup>:  Anteil EE<sup>6</sup> der Einzelanlage:  Anteil EE<sup>6</sup> aller Anlagen<sup>7</sup>:

Summe<sup>8</sup>:

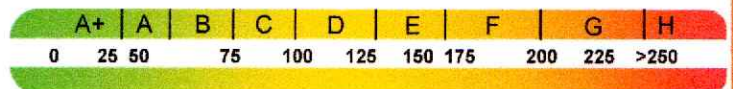
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie<sup>4</sup>:  Anteil EE<sup>6</sup>:

Summe<sup>8</sup>:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



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

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2026-006352057

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

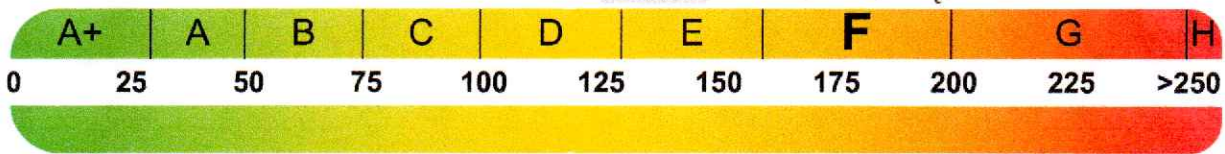
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **61,06** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**196,96 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



**216,66 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

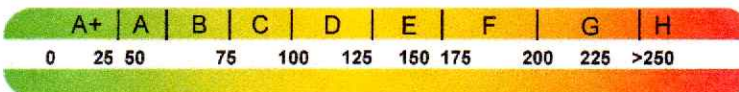
**196,96**

kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2023	28.02.2026	Heizöl	1,10	105200,00	18936,00	86264,00	1,09

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2026-006352057

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

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	<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:

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

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### 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