

Exposé

Doppelhaushälfte in Saarbrücken

Traumhaus statt Eigentumswohnung: kernsanierte DHH mit Garten, Balkon & Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-451653

Doppelhaushälfte

Verkauf: **404.000 €**

Ansprechpartner:
Adriano Franz

66130 Saarbrücken
Saarland
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	118,80 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Traumhaus statt Eigentumswohnung – diese liebevoll kernsanierte Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines stilvollen Zuhauses.

Mit ca. 100 m² Wohnfläche auf einem rund 400 m² großen Grundstück, eigenem Hof, Balkon, Keller, Dachboden und mehreren Stellplätzen, bietet dieses zu Hause ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Platz und Lebensqualität legen.

Vier flexibel nutzbare Zimmer ermöglichen individuelle Wohnkonzepte – ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer.

Das Herzstück des Hauses ist die offene Wohn- und Essküche mit direktem Blick in den großzügigen Garten. Hier entsteht ein heller, einladender Lebensmittelpunkt für gemeinsame Stunden. Ergänzt wird das Raumkonzept durch eine hochwertige Echtholztreppe, die alle Ebenen verbindet und dem Haus eine warme und stilvolle Note verleiht.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit begehbarer Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch – echtes Wellnessgefühl im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon am Schlafzimmer.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet in 4 Räumen zusätzliche Nutzfläche für Stauraum, Hobby oder Fitness. Ein Dachboden steht ebenfalls als praktische Abstellfläche zur Verfügung.

Das Haus wurde umfassend kernsaniert (u. a. Heizung, Elektrik, Sanitär, Fenster, Böden, Fassade und Außenanlagen) und befindet sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand.

Ein weiteres Highlight ist das Ausbau- bzw. Erweiterungspotenzial – ideal für zukünftige Lebensplanungen.

Die animierten Bilder des Gartens, Outdoor-Küche und Einbauküche dienen zur Inspiration und besseren Vorstellung.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Ausstattung

- Komplette kernsaniert
- Neue Heizungsanlage (2023)
- Elektrik und Sanitär vollständig erneuert
- Moderne Fenster und Türen
- Hochwertige Vinylböden in Holzoptik
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- Gäste-WC vorhanden
- Elektrische Rollläden
- Video-Sprechanlage mit Touchscreen
- TV- und Internetanschlüsse in allen Räumen

Zusätzliche Highlights:

- Vollunterkellerung mit Waschküche, Stauraum und separatem WC
- Direkter Zugang vom Keller in den Garten
- Balkon am Schlafzimmer

- Mehrere Stellplätze direkt am Haus
- Neu gestaltete Außenanlagen und Pflasterflächen

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Gartenanlage über Spielbereich bis hin zu Pool oder Outdoor-Küche.

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – es fällt keine zusätzliche Maklercourtage an.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause ohne Renovierungsaufwand suchen und gleichzeitig Wert auf Qualität, Lage und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus:

- Umfangreicher Kernsanierung auf modernem Niveau
- Ruhiger, dennoch hervorragend angebundener Lage
- Großzügigem Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zukunftssicherheit durch Erweiterungs- bzw. Anbaupotenzial

Damit bietet diese Immobilie nicht nur ein Zuhause für heute, sondern auch eine langfristige Perspektive für morgen.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne unser bewährtes Netzwerk zur Verfügung – darunter erfahrene Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner aus den Bereichen:

- Finanzierung
- Küchenplanung
- Handwerk und Ausbau
- Immobilien- und Umzugsservice

So profitieren Sie von einer reibungslosen Abwicklung aus einer Hand.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und selbst überzeugen.

0172 6665431

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone im Saarbrücker Stadtteil Güdingen.

Die Innenstadt von Saarbrücken ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit direktem Zugang zu den Autobahnen A6, A620 und A623.

Die Saarbahn ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Orte.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Edeka, Aldi, Netto und Globus befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise ebenfalls fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung an den Flughafen Saarbrücken (ca. 10 Minuten) sowie an Luxemburg und Frankfurt (jeweils ca. 90 Minuten) ist ideal.

Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

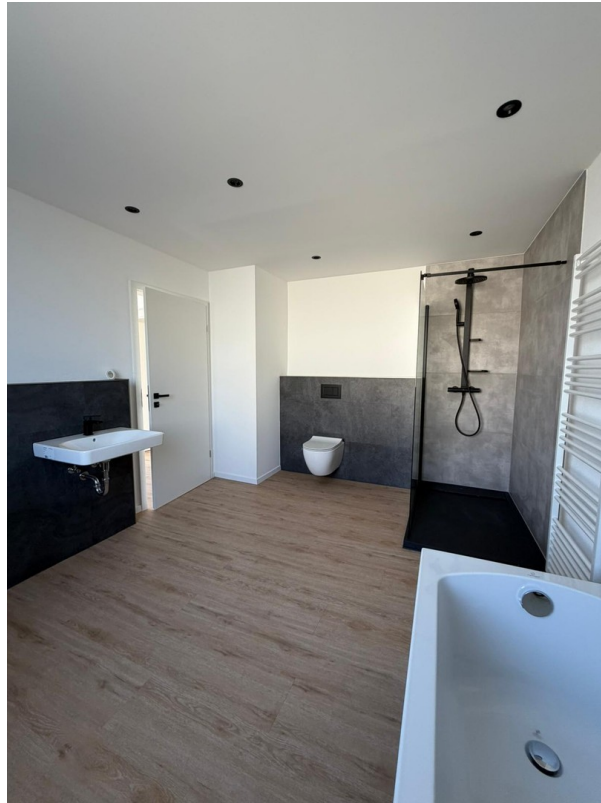
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	245,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



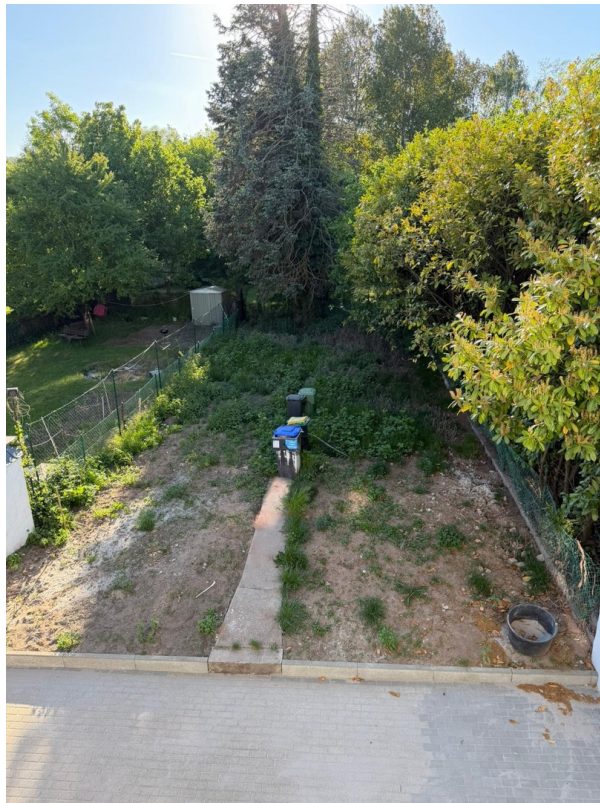
Exposé - Galerie



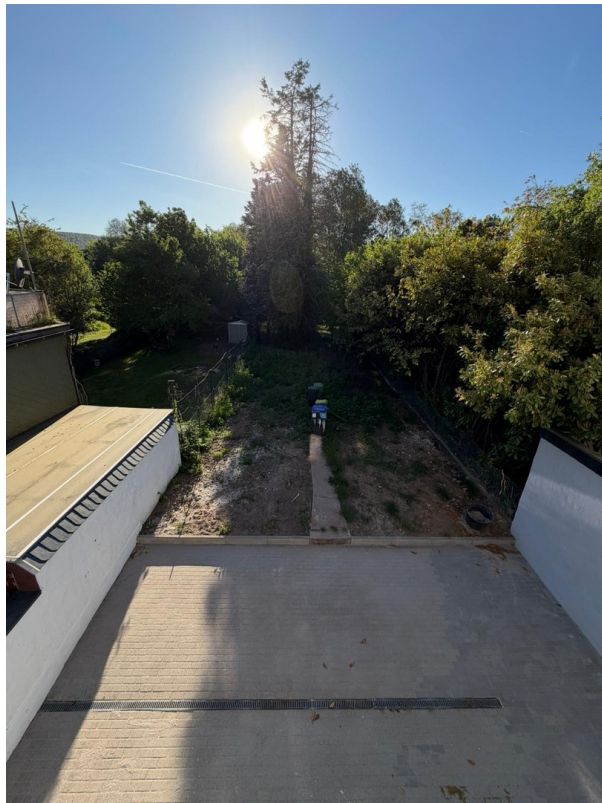
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



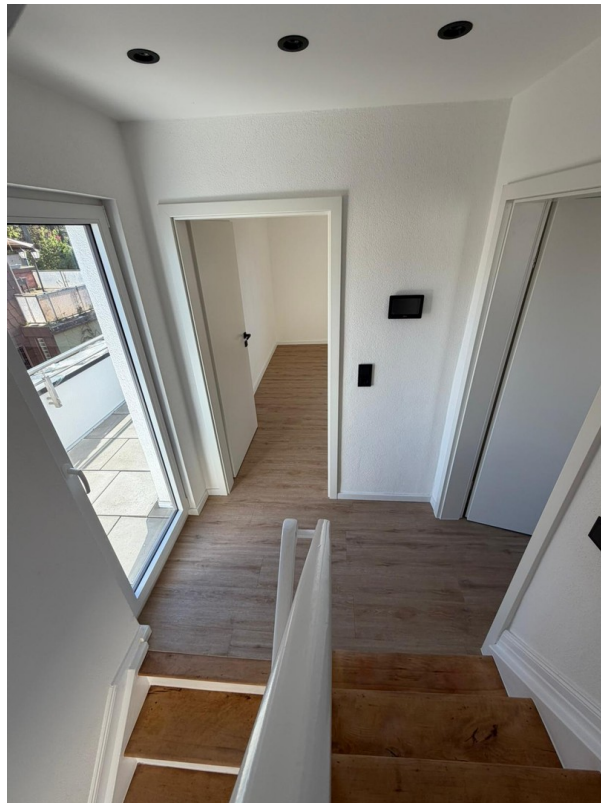
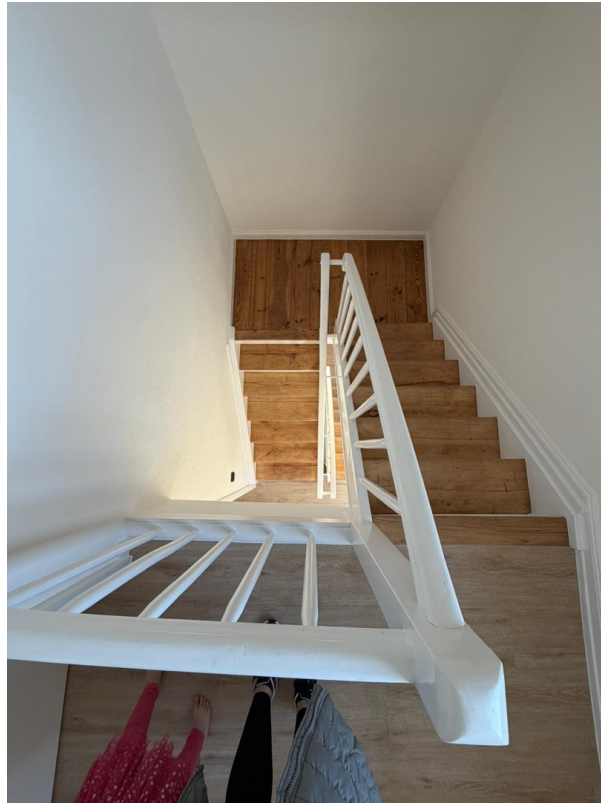
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



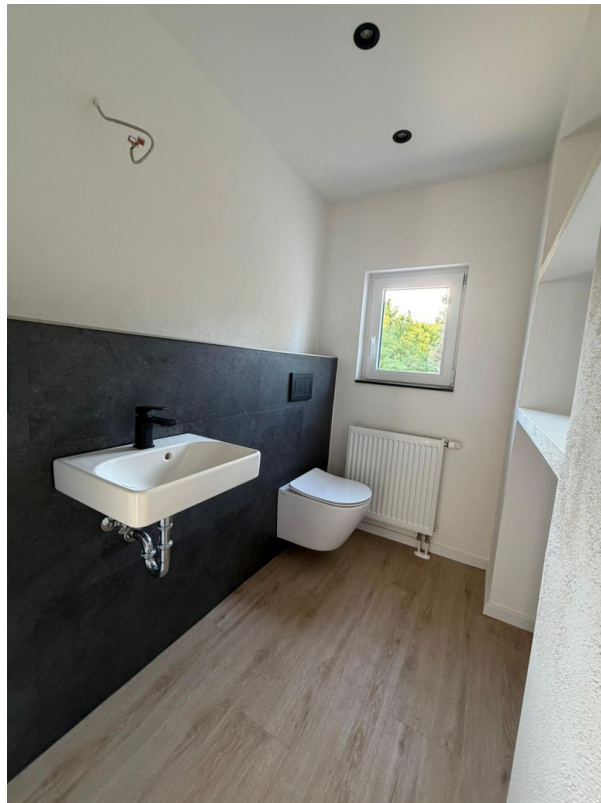
Exposé - Galerie



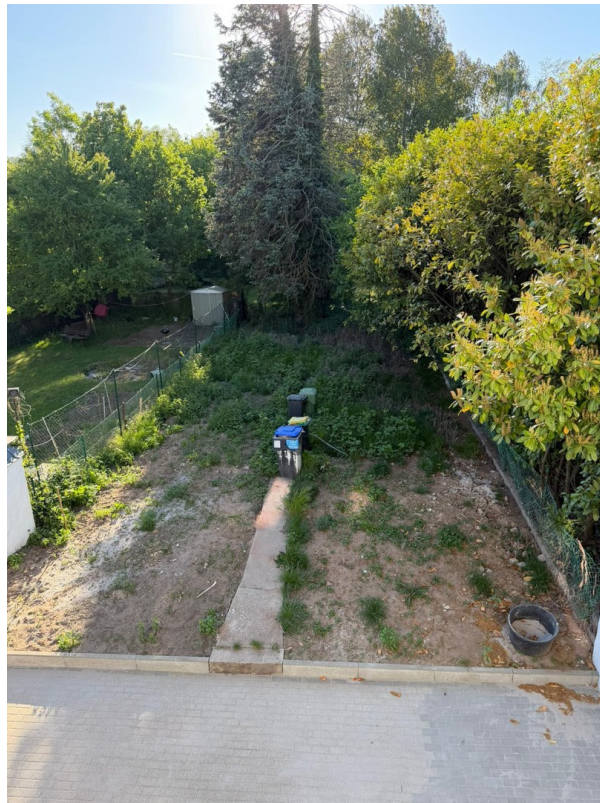
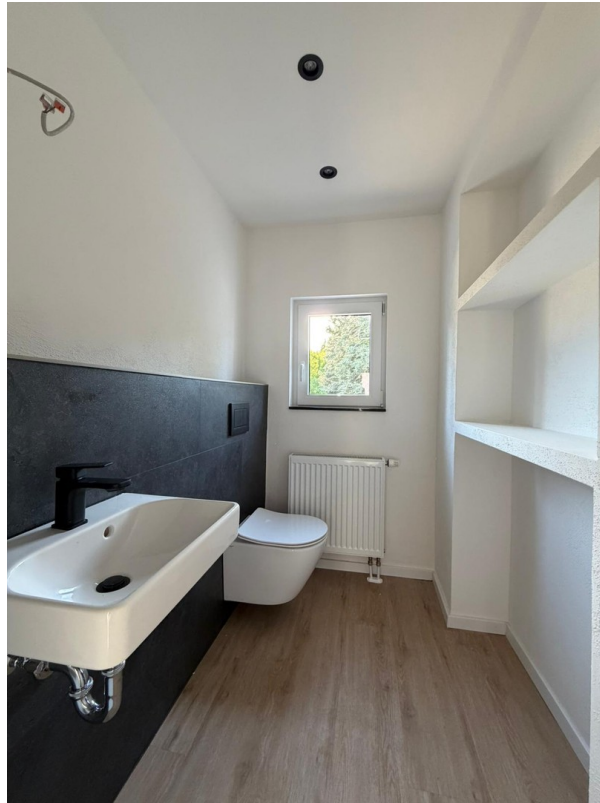
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



NOVA FORTUNA

HAUS ZU VERKAUFEN!

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Warum eine Eigentumswohnung, wenn Sie sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen können?
Diese liebevoll kernsanierte und bezugsfertige Doppelhaushälfte verbindet modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines stillvollen Zuhauses – perfekt für Paare und kleine Familien, die Wert auf Qualität, Platz und Lebensqualität legen.
Mit großzügigem Garten, eigenem Hof, Balkon, Keller, Dachboden und mehreren Stellplätzen bietet diese Immobilie alles, was man sich für ein entspanntes Familienleben oder das gemeinsame Wohnen zu zweit wünscht.

- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Keller - 35 QM
- Balkon - Sonnenseite
- 105 QM
- 400 QM - Garten
- 4 Zimmer
- Stellplätze

Bühler Straße 92, 66130 Saarbrücken

+49 172 666 54 31 nova-fortuna.immo

PREIS **404.000 €**



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **18.10.2035**

Registriernummer: SL-2025-006017170

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte		
Adresse	Bühler Straße 92 66130 Saarbrücken-Güdingen		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1925		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	118,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Warmwasser-Wärmepumpe	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)

Timo Argese
Gebäudeenergieberater
Am Sportplatz 13
66130 Saarbrücken

Unterschrift des Ausstellers

Timo Argese
Schornsteinfegermeister
Gebäudeenergieberater HWK
Am Sportplatz 13
66130 Saarbrücken
Mobil: 01 76 45 33 36 91
E-Mail: argese-schornsteinfeger@web.de
Ausstellungsdatum 19.10.2025

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

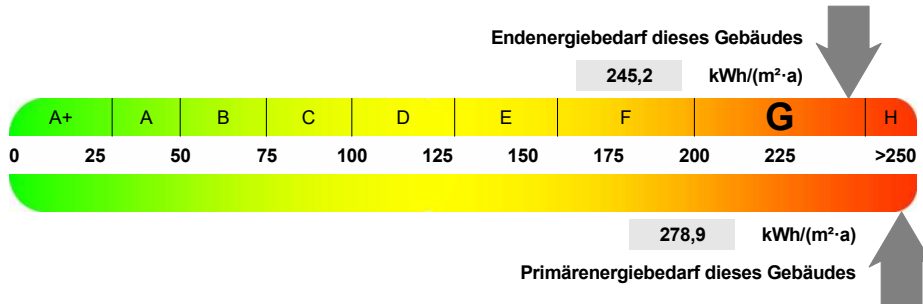
Registriernummer:

SL-2025-006017170

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **63,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **278,9** kWh/(m²·a) Anforderungswert **124,9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **1,21** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

245,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

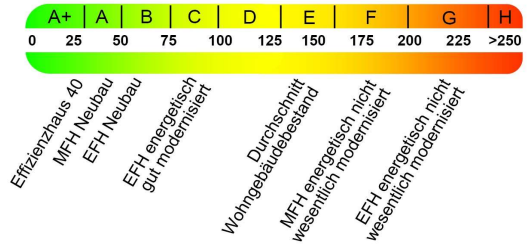
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

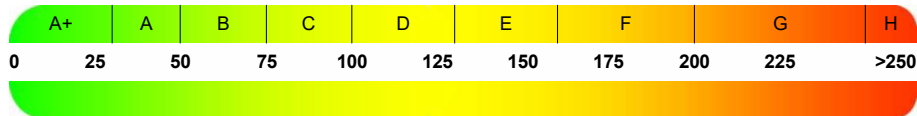
Registriernummer:

SL-2025-006017170

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



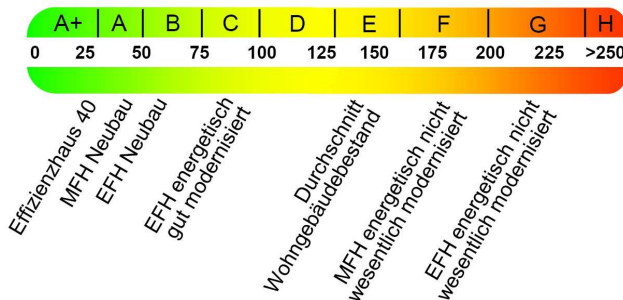
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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:

SL-2025-006017170

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	Dach	Dämmung des Daches und der obersten Geschossdecke gemäß GEG.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Prüfung der Einsetzung von erneuerbaren Energien in der Anlagentechnik.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Timo Argese, Gebäudeenergieberater
Am Sportplatz 13, 66130 Saarbrücken

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Das Baujahr des Gebäudes wurde geschätzt.

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