

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

Provisionsfrei & sofort verfügbar – 4-Zimmer- Erdgeschoßwohnung in ruhiger Toplage



Objekt-Nr. **OM-455205**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Bastian von Kurnatowski

Wallmerstr. 135
70327 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,65 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-West-Balkon befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von Stuttgart-Untertürkheim. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 und überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auf ca. 109,65 m² Wohnfläche erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, zwei Badezimmer sowie zahlreiche praktische Stauraumlösungen. Große Fensterflächen sorgen in nahezu allen Räumen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit dem durchdachten Grundriss ein freundliches und offenes Wohngefühl. Sämtliche Fenster und Terrassentüren sind mit Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Diele auf, die die einzelnen Räume harmonisch miteinander verbindet. Das große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die Wohnung wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Das großzügige Wannenbad wurde 2019 modernisiert und präsentiert sich heute zeitlos und gepflegt. Das zusätzliche Duschbad befindet sich ebenfalls in gepflegtem Zustand und bietet Potenzial für eigene Gestaltungsideen.

Ebenfalls im Jahr 2019 wurden die hochwertigen Parkettböden erneuert und verleihen den Wohnräumen eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Die Einbauküche aus den 90er Jahren überzeugt bis heute durch ihre hochwertige Ausführung und praktische Details wie die Edelstahl-Arbeitsplatte, zahlreiche Auszüge sowie das integrierte Abtropfregal über der Spüle.

Zusätzlichen Stauraum bieten mehrere maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner im Badezimmer, in der Küche sowie in einem Schlafzimmer. Ergänzt wird dies durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, einen eigenen Kellerraum sowie gemeinschaftliche Wasch-, Trocken- und Fahrradabstellräume im Untergeschoss.

Zur Wohnung gehört außerdem eine abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage, die verpflichtend mit erworben wird.

Die Wohnung ist bereits frei und nicht vermietet bzw. nicht bewohnt. Dadurch ist sie sofort verfügbar und eignet sich ideal für alle, die kurzfristig einziehen möchten.

Das Haus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und zeichnet sich durch ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld aus.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 109,65 m² Wohnfläche
- großzügiger und heller Grundriss
- 4 gut geschnittene Zimmer, davon zwei mit Balkonzugang
- großer Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne
- ruhige Lage zwischen Anliegerstraßen
- gepflegte Wohnanlage mit Aufzug
- saniertes Wannenbad (2019)
- erneuerte Parkettböden (2019)
- zweites Duschbad in gepflegtem Zustand

- praktische Einbauküche mit Edelstahl-Arbeitsplatte
- zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner
- Abstellraum in der Wohnung
- zusätzlicher Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellraum im Untergeschoss
- sämtliche Fenster und Terrassentüren mit Rollläden
- abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage
- überwiegend eigentümergeführtes Haus
- sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- sofort verfügbar
- keine Maklercourtage

Die Wohnung bietet viel Platz, eine angenehme Atmosphäre und zahlreiche Möglichkeiten, sich ein schönes Zuhause zu schaffen. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall, um das großzügige Wohngefühl und den besonderen Charakter dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt mehreren Mehrfamilienhäusern und Tiefgaragenanlagen. Die Verwaltung erfolgt professionell, Instandhaltungen und Rücklagenbildung wurden regelmäßig durchgeführt.

Das angenehme Wohnumfeld wird zusätzlich dadurch geprägt, dass das Haus überwiegend von Eigentümern bewohnt wird – ein großer Vorteil für Ruhe, Werterhalt und nachbarschaftliches Miteinander.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Stuttgart-Untertürkheim – einem Stadtteil, der urbanes Leben, Natur und ausgezeichnete Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Mikrolage zwischen zwei reinen Anliegerstraßen mit Sackgassencharakter. Dadurch wohnen Sie angenehm ruhig und dennoch hervorragend angebunden.

Untertürkheim zählt zu den traditionsreichen und gleichzeitig dynamischen Stadtteilen Stuttgarts. Geprägt von Weinbergen, Grünflächen und gewachsener Infrastruktur bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht den Standort besonders attraktiv.

Hervorragende Infrastruktur

In der näheren Umgebung befinden sich:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs

Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen

Ärzte und Apotheken

Sport- und Freizeitangebote

Restaurants und Cafés

Schwimmbäder und Tennisanlagen

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

schnelle Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt

gute Anbindung an Bus, S-Bahn und Bahnhof

kurze Wege zu wichtigen Arbeitgebern wie Mercedes-Benz

Viele Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingangseite Nord/Ost

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Luftbild



Treppenhaus mit Wohnungstür

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer Bild I

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild II



Balkon Bild I

Exposé - Galerie



Balkon Bild II



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro mit Einbauschränk



Badezimmer Bild I

Exposé - Galerie



Badezimmer Bild II



Duschbad

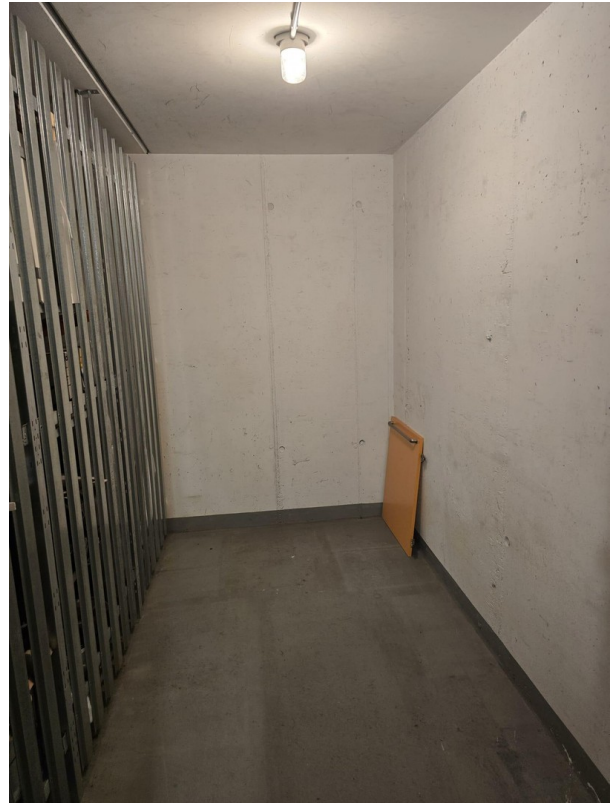


Einbauküche

Exposé - Galerie



Abstellraum



Kellerabteil



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Tiefgarage

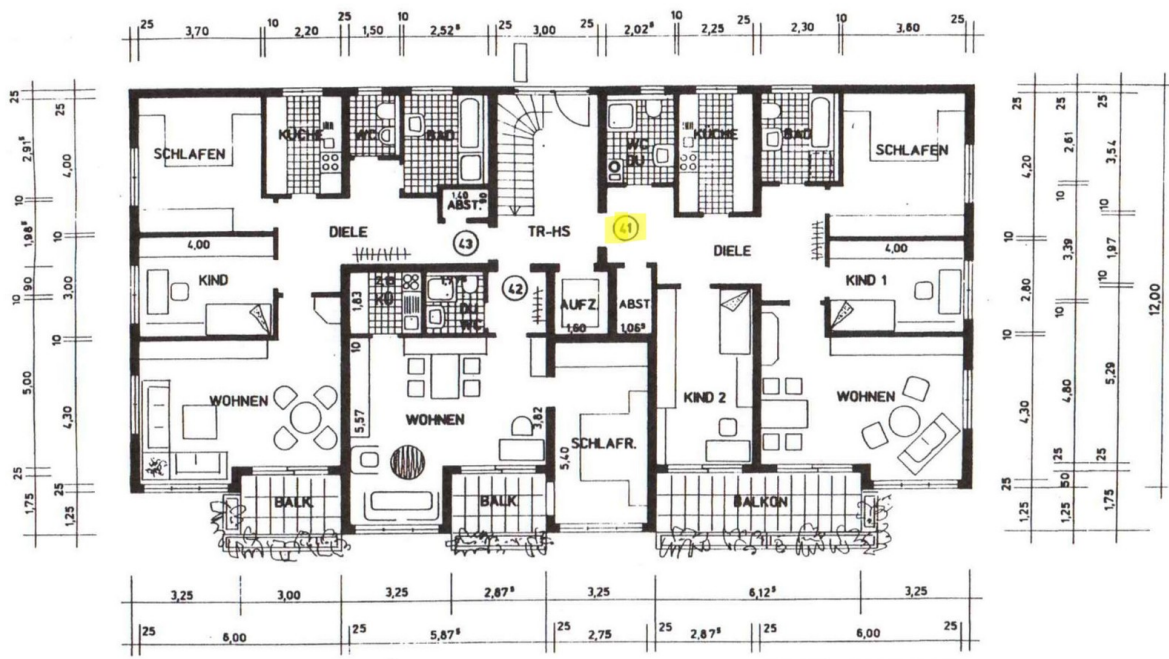
Exposé - Grundrisse

Wohnung 41

Wohnzimmer	25,85 qm
Schlafzimmer	15,59 qm
Kind 1	11,16 qm
Kind 2	15,01 qm
Küche	7,88 qm
Bad/WC	5,83 qm
Dusche/WC	4,48 qm
Abstellraum	2,10 qm
Diele	16,43 qm
Balkon 1/2	5,32 qm
Gesamtwohnfläche	109,65 qm

Wohnfläche Wohnung 41

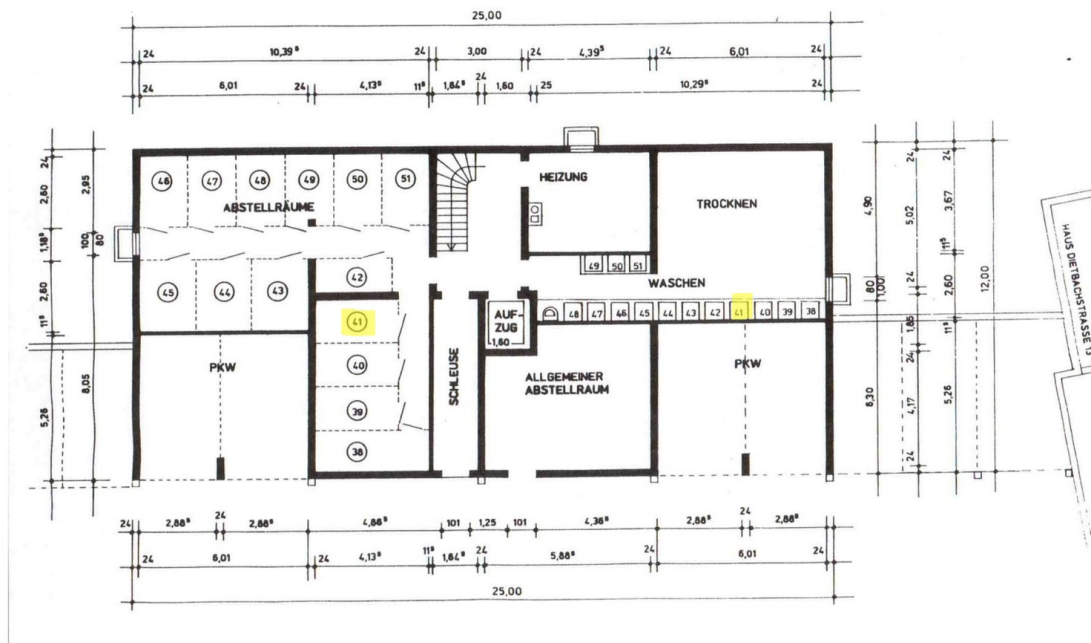
Grundriss



Grundriss der Wohnung

Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **03.05.2028**

Registriernummer ² **BW-2018-001859323**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Dietbachstr. 13, Wallmerstr. 135,137,139, 70327 Stuttgart-Untertürkheim		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl Wohnungen	42		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.847,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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

Der Energieausweis dient lediglich 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:

ABM
TECHNIK + SERVICE
ABM-Energie Service GmbH
Knaulnaundorfer Straße 223
04249 Leipzig

Zylowski

04.05.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

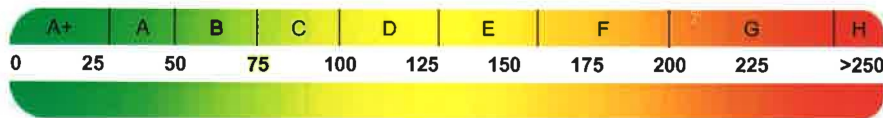
Registriernummer ²

BW-2018-001859323

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

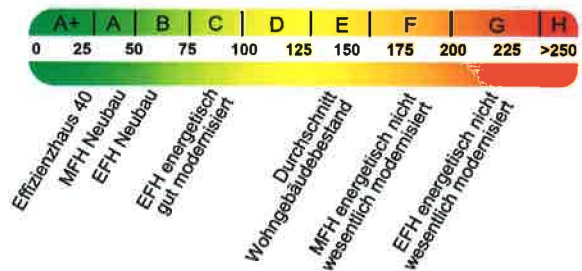
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

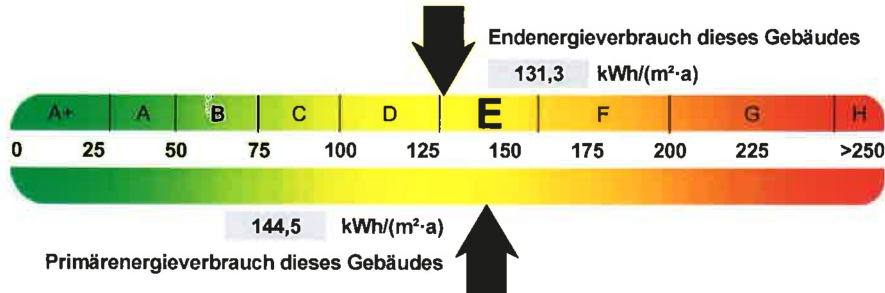
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2018-001859323

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

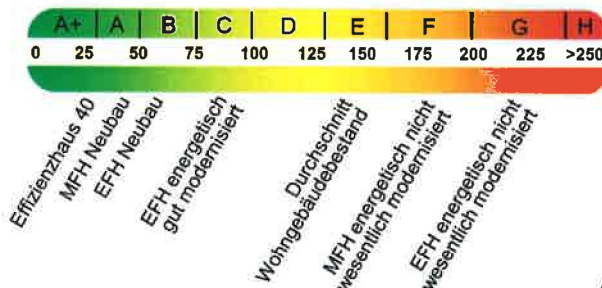
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

131,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2014	30.09.2017	Erdgas LL	1,10	1357389	342531	1014858	1,16

Vergleichswerte Endenergie



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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BW-2018-001859323

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 verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Verbesserung der Dämmung der Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Wärmeverteilung	Dämmung der Verteilleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

ABM-Energie Service GmbH
Knautnaundorfer Straße 223, 04249 Leipzig

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^*). 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 die EnEV 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 Warmwasserbereitungen. 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 künftigen 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Dietbachstr. 13, Wallmerstr. 135,137,139
 PLZ / Ort: 70327 Stuttgart-Untertürkheim
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 3847,90 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 42

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.10.2014	30.09.2015	437225	437225	328395	75,1	108830	24,9
01.10.2015	30.09.2016	427460	427460	318544	74,5	108916	25,5
01.10.2016	30.09.2017	492704	492704	367919	74,7	124785	25,3

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 70327
 Ort: Stuttgart

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.10.2014 - 30.09.2017
 Kennwert: 131,3 kWh/(m² a)