

Exposé

Reihenhaus in Frankenthal

Modernisiertes Familienhaus mit Traumgarten, Terrasse & Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-457168

Reihenhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Alexandra Malik

67227 Frankenthal
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1964 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 280,00 m ² | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 110,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 156,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Reihenmittelhaus verbindet modernes Wohnen mit großzügigem Garten, hochwertiger Ausstattung und sofortiger Bezugsfähigkeit. Die sonnige Terrasse mit Glasüberdachung, der erstaunlich private Außenbereich sowie die offene Wohnatmosphäre schaffen ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

Das Haus präsentiert sich in einem nahezu sofort bezugsfertigen Zustand und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Wunsch nach langfristigem Wohnen.

Bereits beim Betreten spürt man die freundliche, helle Atmosphäre und den durchgehend gepflegten Gesamteindruck. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten. Die offene Raumwirkung vermittelt ein deutlich größeres Wohngefühl als die reine Quadratmeterzahl vermuten lässt.

Die moderne Küche überzeugt durch hochwertige Materialien und ihre angenehme Offenheit zum Wohnbereich. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse mit moderner Glasüberdachung – ideal für entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Das Haus verfügt über mehrere geschmackvoll gestaltete Schlaf- und Arbeitsräume. Besonders hervorzuheben sind das modernisierte Badezimmer sowie das separate Gäste-WC in zeitlosem, gepflegtem Zustand.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Kellerbereich mit ca. 2,10 m Deckenhöhe. Neben Heizungsraum und Waschkeller stehen ein Hobbyraum sowie eine separate Speisekammer zur Verfügung.

Eine zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss mit ca. 35 m² potenzieller Wohnfläche – ideal für Homeoffice, Studio oder weitere Kinderzimmer.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Die sonnige Terrasse mit moderner Glasüberdachung und der außergewöhnlich private Garten schaffen einen seltenen Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität und erweitert den Wohnraum ideal nach außen.

Die Kombination aus ruhiger Lage, gepflegtem Gesamtzustand und großzügigem Außenbereich macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und gepflegte Ausstattung sowie zahlreiche Modernisierungen. Das massiv gebaute Reihenmittelhaus aus ca. 1964 bietet rund 109,74 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit liebevoll angelegtem, weitläufigem Garten. Besonders hervorzuheben sind die moderne Glas-Terrassenüberdachung mit Markise, die gepflegten Außenanlagen mit hohem Maß an Privatsphäre sowie ein zusätzlich vorhandenes Gartenhaus und ein Rasensprenkler-/Bewässerungssystem.

Im Innenbereich erwarten Sie helle und großzügige Wohnräume mit angenehmer Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch eine moderne Küche ergänzt, die auf Wunsch übernommen werden kann. Das modernisierte Badezimmer sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich in einem zeitlosen und sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Bodenbeläge sowie teilweise erneuerte Fenster im Erdgeschoss (ca. 2021) mit elektrischen Rollläden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck zusätzlich.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet neben Heizungsraum und Waschkeller auch einen Hobbyraum sowie eine separate Speisekammer. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,10 m ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich besteht Ausbaupotenzial im Dachgeschoss mit ca. 35 m² weiterer Fläche.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 2007. Der bisherige tatsächliche Energieverbrauch des Haushalts lag zuletzt bei ca. 14.000 kWh/Jahr.

Ergänzend ist eine Wasseraufbereitungsanlage vorhanden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wurde über die Jahre hinweg fortlaufend gepflegt und modernisiert und befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand. Der bisherige tatsächliche Energieverbrauch des Haushalts lag zuletzt bei ca. 14.000 kWh/Jahr. Durch bereits modernisierte Haustür und Fenster, die gepflegte Bausubstanz sowie die laufende Instandhaltung bietet die Immobilie eine solide Basis für zukünftige energetische Optimierungen nach individuellen Vorstellungen.

Auflistung der bisherigen Maßnahmen:

- Modernisierung des Wohn-/Essbereichs mit Öffnung zur Küche (2013)
- Erneuerung der Elektrik und Sicherungskästen (2013)
- Dachdämmung erneuert (2015)
- Neugestaltung von Terrasse und Gartenanlagen (2015)
- Moderne Glas-Terrassenüberdachung mit Markise
- Teilweise erneuerte Fenster im Erdgeschoss (ca. 2021)
- Neue Haustür (ca. 2021)
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Zeitlos modernisiertes Badezimmer
- Separates modernisiertes Gäste-WC
- Hochwertige Bodenbeläge
- Weitläufiger, liebevoll angelegter Garten mit hoher Privatsphäre
- Gartenhaus sowie Rasensprenkler-/Bewässerungssystem
- Gasheizung aus 2007
- Wasseraufbereitungsanlage vorhanden
- Vollunterkellerung mit Hobbyraum und Speisekammer
- Zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 35 m²)
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Wohnlage, die hochwertige Terrassenüberdachung sowie der liebevoll angelegte Garten mit hohem Maß an Privatsphäre.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial mit ca. 35 m² möglicher zusätzlicher Fläche.

Zum Objekt gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Die Kombination aus großzügigem Garten, heller Wohnatmosphäre und ruhiger Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien oder Paare mit Wunsch nach langfristigen Wohnen.

Da wir das Haus mit viel Sorgfalt vermarkten, freuen wir uns über persönliche und aussagekräftige Anfragen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Frankenthal (Pfalz) mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel.

Die rückwärtige Ausrichtung des Gartens sorgt für ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 239,12 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Rückansicht von oben

Exposé - Galerie



Arbeits-/oder Schlafzimmer



Arbeits-/oder Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Keller - Waschraum



Keller - Hobbyraum

Exposé - Galerie



Keller - Speisekammer



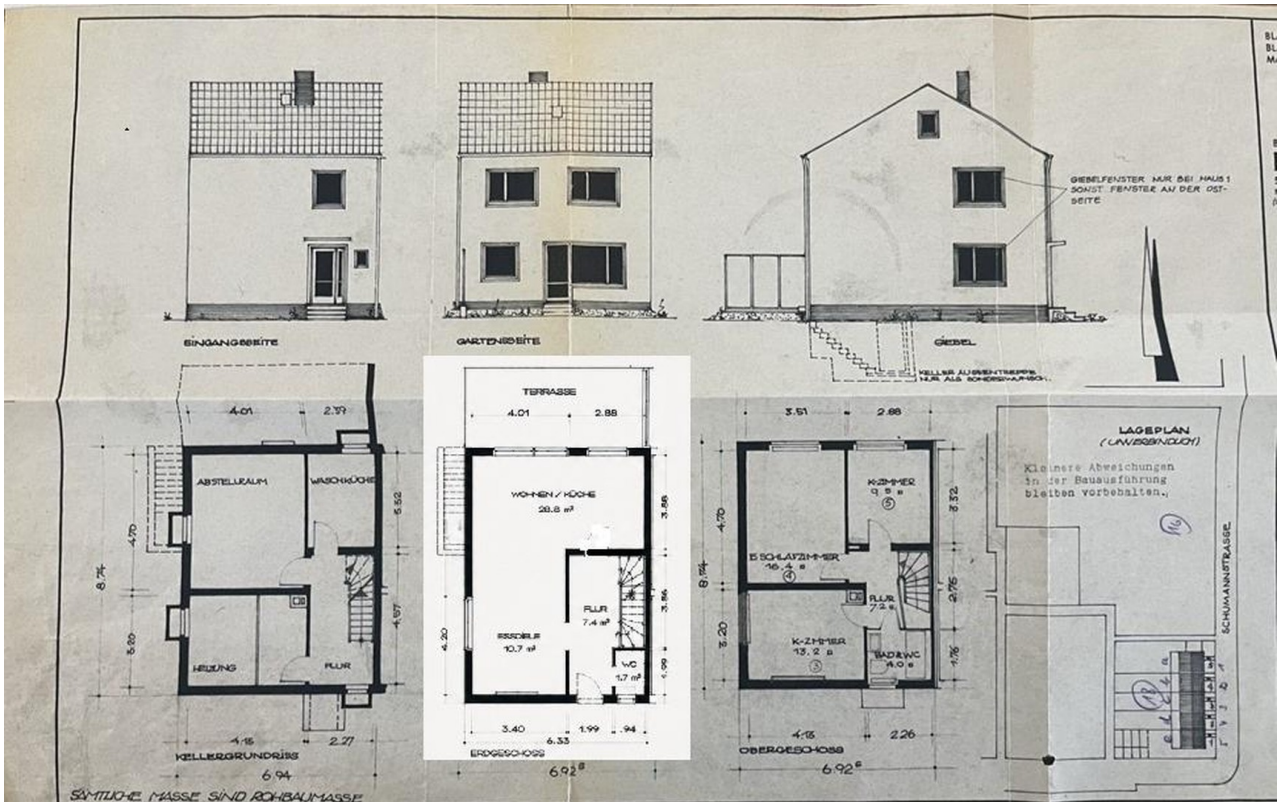
Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

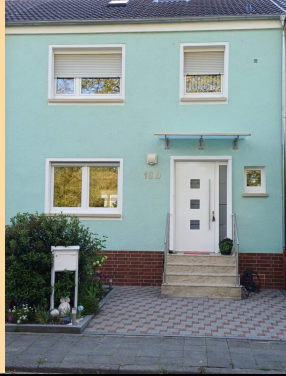
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ² RP-2026-006398232

Gültig bis: 13.05.2036

1

Gebäude

| | | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp | Reihenmittelhaus | |  |
| Adresse | Schumannstraße 18 B, 67227 Frankenthal (Pfalz) | | |
| Gebäudeteil ² | Gesamt | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1964 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2007 | | |
| Anzahl Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (An) | 109,74 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Erdgas | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Erdgas | | |
| Erneuerbare Energien | Art: Keine | Verwendung: Keine | |
| 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: | 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 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 beigelegt (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.

Immoticket24.de GmbH

Aussteller

Christian Esch
(Energieberater gem. §88 GEG)
Krufter Straße 5
56753 Welling

14.05.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2026-006398232

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

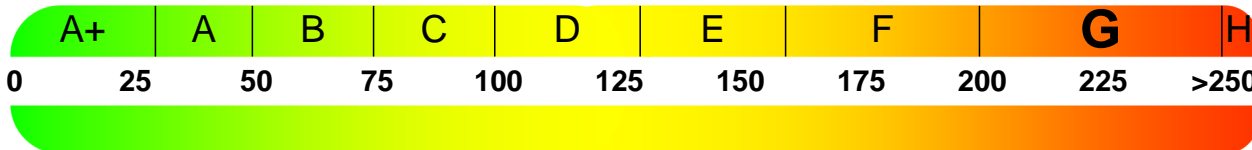
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 61,96 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

239,12 kWh/(m²*a)



242,26 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

239,12

kWh/(m²*a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- 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 GEG³

Anteil der erneuerbaren Energie³:

Anteil Wärmebereitstellung³:
Anteil EE³ der Einzelanlage:
Anteil EE³ aller Anlagen³:

Summe³:

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

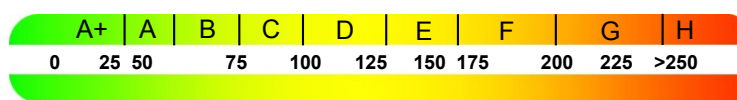
Anteil der erneuerbaren Energie³:

Anteil EE³:

Summe³:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

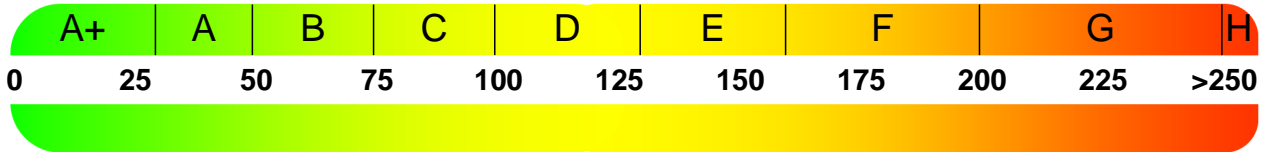
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2026-006398232

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

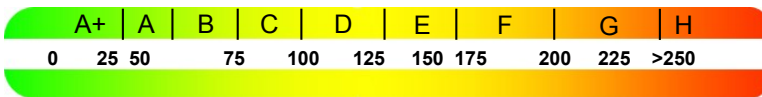
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie³



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

4

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das 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.

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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² RP-2026-006398232
(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"/> | | |
| 2 | Wände | Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Kellerdecke | Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 4 | Oberste Geschossdecke | Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr | <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"/> | | |

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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Endergieverbrauch – 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