

Exposé

Wohnung in Stuttgart

**Offene Besichtigung Sa. 06.06.2026 10-12 Uhr - S-Ost -
3-Zi. Whg. Ohne Makler - 2011 saniert**



Objekt-Nr. OM-460445

Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Bader

Drackensteinstraße 48
70186 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnanlage besteht aus drei Reihenhäusern mit insgesamt 12 Parteien in attraktiver Lage von Stuttgart-Ost. Das Gebäude wurde im Jahr 1966 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine ruhige Wohnatmosphäre sowie die schöne Aussichtslage.

Die Wohnung präsentiert sich hell und freundlich mit einer sonnigen, lichtdurchfluteten Atmosphäre und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den einladenden Charakter der Immobilie.

Das großzügige und einladende Wohnzimmer bildet das Herzstück dieser Immobilie. Mit seiner offenen Raumwirkung und dem angenehmen Ambiente lädt es dazu ein, gemütliche Stunden zu verbringen, mit Freunden zu spielen oder gesellige Abende in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Gleichzeitig bietet der Raum die perfekte Grundlage, um sich eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen – ob als Rückzugsort nach einem langen Tag, als kreativer Bereich oder als harmonischer Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Hier ist ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Ausstattung

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wurden die Fassade sowie das Treppenhaus im Jahr 2020 umfassend gestrichen und optisch modernisiert.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem die Elektrik, die Türen sowie die Gasetagenheizung erneuert. Zudem wurden neue Bodenbeläge verlegt und die Wände frisch tapeziert.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und funktional ausgestattet. In den übrigen Wohnräumen wurde Laminatboden verlegt, der eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft. Die isolierverglasten Fenster stammen aus dem Jahr 2000 und sorgen gemeinsam mit dem guten Schnitt der Wohnung für ein angenehmes Wohnambiente.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die offene Besichtigung am 06.06.2026 (10-12 Uhr) soll allen Interessenten die Möglichkeit bieten, sich unverbindlich einen Eindruck vor Ort zu verschaffen. Sollten Sie am 06.06.2026 keine Zeit finden, können wir gern einen Einzeltermin vereinbaren.

In dem Gebiet gibt es Anwohnerparken. Parkplätze sind bei dieser Immobilie meiner persönlichen Meinung nach immer genug vor dem Haus in akzeptabler Reichweite, zu jeder Tag und Nachtzeit.

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Halbhöhenlage im Stadtbezirk Stuttgart-Ost, im Wohngebiet Plettenberg an der Drackensteinstraße. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und sonnige Wohnatmosphäre mit schöner Aussicht über Stuttgart aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Gärten sowie der unmittelbaren Nähe zu Weinbergen und Naherholungsflächen.

Trotz der naturnahen Wohnlage besteht eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stadtbahnlinien U4 und U9 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter City. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte,

Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Stadtteil Gaisburg beziehungsweise Stuttgart-Ost.

Familien profitieren zudem von mehreren Schulen und Bildungseinrichtungen im Umfeld, darunter die Grundschule Gaisburg, Grund- und Werkrealschule Gablenberg, die Raichberg Realschule Stuttgart sowie das Zeppelin-Gymnasium Stuttgart und viele mehr. Die erhöhte Wohnlage von Stuttgart-Ost gilt allgemein als besonders attraktiv und verbindet urbanes Wohnen mit Ruhe und hohem Freizeitwert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche rechte Seite



Küche Gesamt

Exposé - Galerie



Küche linke Seite



Büro / Esszimmer / Kinderzimme

Exposé - Galerie



Bad und WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Balkon



Gartenansicht von Balkon

Exposé - Galerie



Vorderseite



Rückansicht

Exposé - Galerie



Büro mit KI



Küche rechts mit KI



Küche Links mit KI

Exposé - Galerie



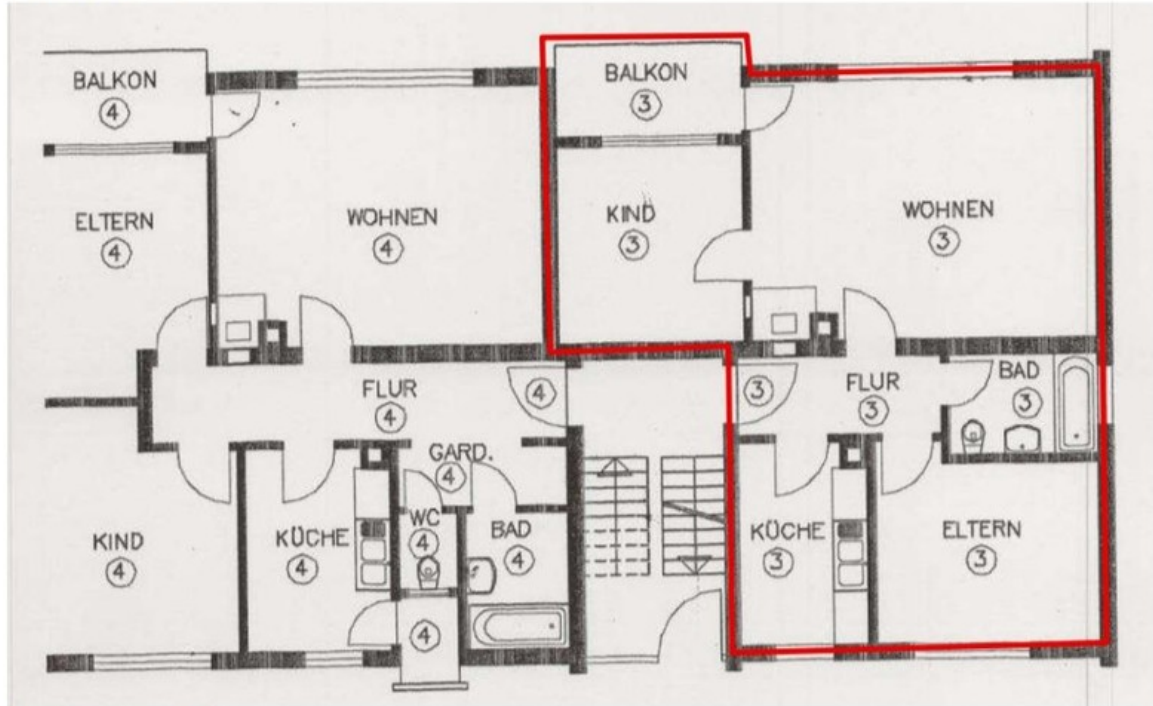
Schlafzimmer mit KI



Wohnzimmer mit KI

Exposé - Grundrisse

Grundriss



Wohnungnr. 3

Abstellraum im Keller



Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche

Wohnflächenberechnung Wohnung Nr.3 Drackensteinstr.48, Stuttgart-Ost		
Wohnen		ca. 25,5 m ²
Eltern		ca. 12,5 m ²
Kind		ca. 10,6 m ²
Flur		ca. 4,6 m ²
Küche		ca. 7,7 m ²
Balkon	ca. 5,1 m ² /2	ca. 2,6 m ²
Bad		ca. 4,3 m ²
Gesamt		ca. 67,8 m ²

Stuttgart, den 29.11.10

Wohnflächenberechnung

Exposé - Anhänge

1. Expose
2. Energieausweis

Angaben zum Objekt - Drackensteinstr. 48

Anschrift:	Drackensteinstr. 48 70186 Stuttgart (Stuttgart Ost Plettenberg)
Objekt:	3 Zimmer Eigentumswohnung
Wohnfläche:	67 m ²
Baujahr:	1966
Miteigentumsanteil:	77/1000

Objektbeschreibung

Etage:	1. Stock
Anzahl der Wohneinheiten:	Gesamt 12 verteilt auf 3 Reihenhäuser. In diesem Haus 6 Parteien
Balkon:	Ja
Kellerraum:	Ja

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Halbhöhenlage im Stadtbezirk Stuttgart-Ost, im Wohngebiet Plettenberg an der Drackensteinstraße. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und sonnige Wohnatmosphäre mit schöner Aussicht über Stuttgart aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Gärten sowie der unmittelbaren Nähe zu Weinbergen und Naherholungsflächen.

Trotz der naturnahen Wohnlage besteht eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stadtbahnlinien U4 und U9 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter City. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Stadtteil Gaisburg beziehungsweise Stuttgart-Ost.

Familien profitieren zudem von mehreren Schulen und Bildungseinrichtungen im Umfeld, darunter die Grundschule Gaisburg, Grund- und Werkrealschule Gablenberg, die Raichberg Realschule Stuttgart sowie das Zeppelin-Gymnasium Stuttgart und viele mehr. Die erhöhte Wohnlage von Stuttgart-Ost gilt allgemein als besonders attraktiv und verbindet urbanes Wohnen mit Ruhe und hohem Freizeitwert.

Zustand des Gebäudes

Die gepflegte Wohnanlage besteht aus drei Reihenhäusern mit insgesamt 12 Parteien in attraktiver Lage von Stuttgart-Ost. Das Gebäude wurde im Jahr 1966 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine ruhige Wohnatmosphäre sowie die schöne Aussichtslage.

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nach einem Brand im Erdgeschoss wurden die Fassade sowie das Treppenhaus im Jahr 2020 umfassend gestrichen und optisch modernisiert. Dach ist aus dem Baujahr 1966.

Ausstattung der Wohnung

Die Wohnung präsentiert sich hell und freundlich mit einer sonnigen, lichtdurchfluteten Atmosphäre und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den einladenden Charakter der Immobilie.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem die Elektrik, die Türen sowie die Gasetagenheizung erneuert. Zudem wurden neue Bodenbeläge verlegt und die Wände frisch tapeziert.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und funktional ausgestattet. In den übrigen Wohnräumen wurde Laminatboden verlegt, der eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft. Die isolierverglasten Fenster stammen aus dem Jahr 2000 und sorgen gemeinsam mit dem guten Schnitt der Wohnung für ein angenehmes Wohnambiente.

Sonstiges

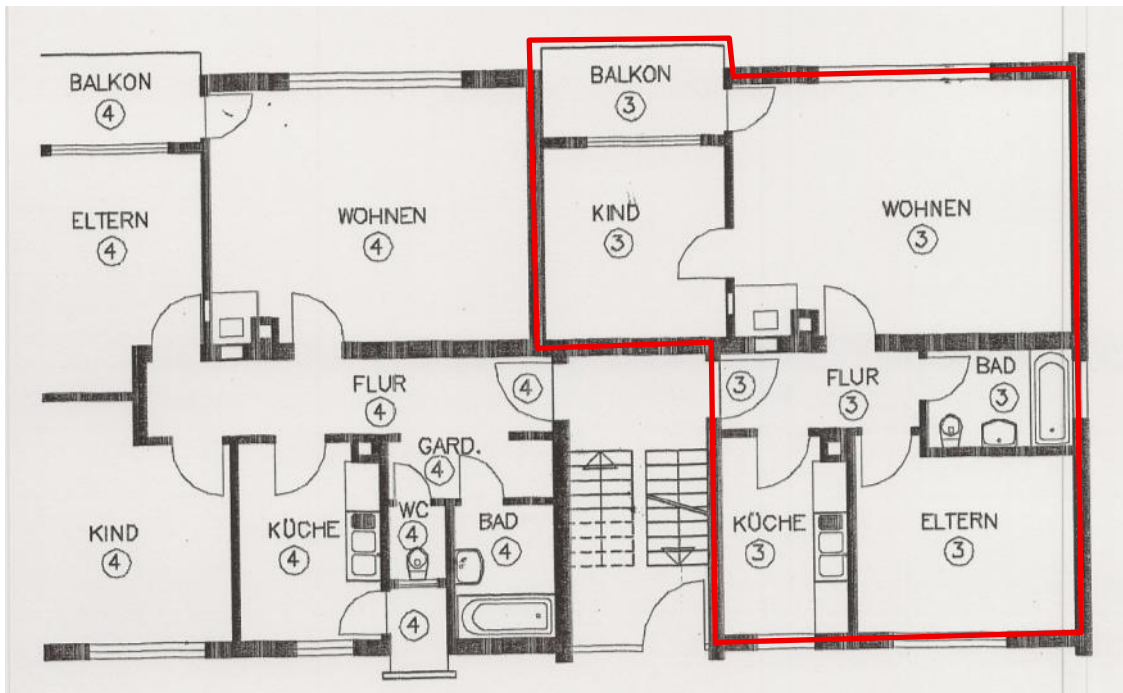
In dem Gebiet herrscht Anwohnerparken. Parkplätze sind bei dieser Immobilie meiner persönlichen Meinung nach immer genug vor dem Haus in akzeptabler Reichweite, zu jeder Tag und Nachtzeit.

Bitte legen sie ihrem Anschreiben ein Persönliches Finanzierungszertifikat bei.

Preise

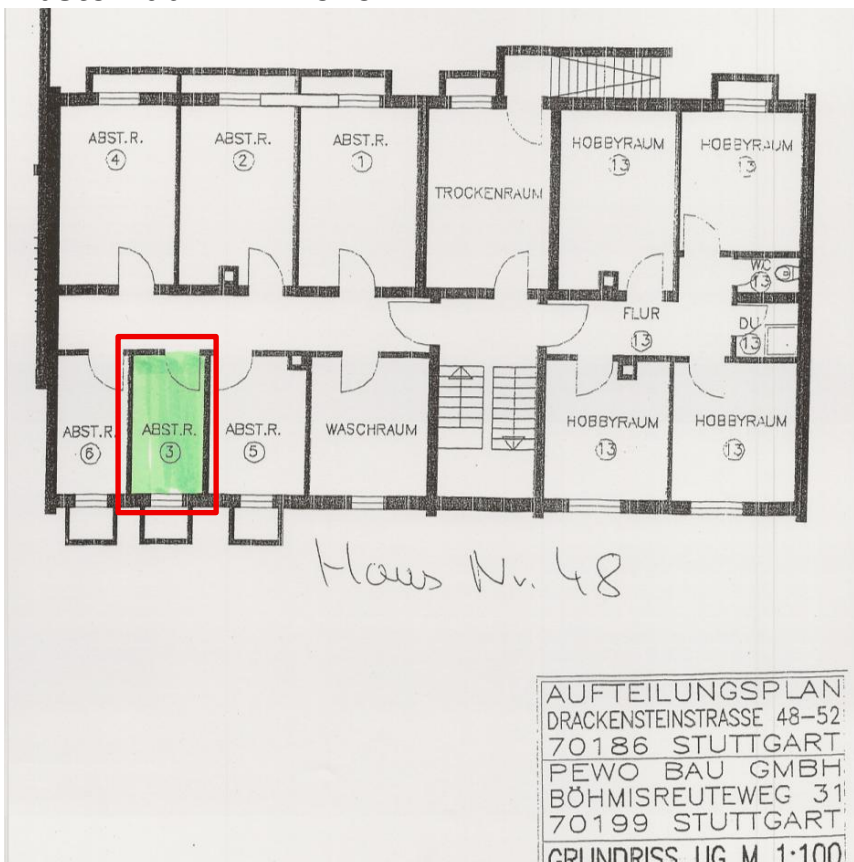
Kaufpreis:	315.000 € VB
Maklerprovision:	keine

Grundriss



Wohnungsnr. 3

Abstellraum im Keller



Wohnfläche

Wohnflächenberechnung Wohnung Nr.3
Drackensteinstr.48, Stuttgart-Ost

Wohnen		ca. 25,5 m ²
Eltern		ca. 12,5 m ²
Kind		ca. 10,6 m ²
Flur		ca. 4,6 m ²
Küche		ca. 7,7 m ²
Balkon	ca. 5,1 m ² /2	ca. 2,6 m ²
Bad		ca. 4,3 m ²
Gesamt		ca. 67,8 m ²

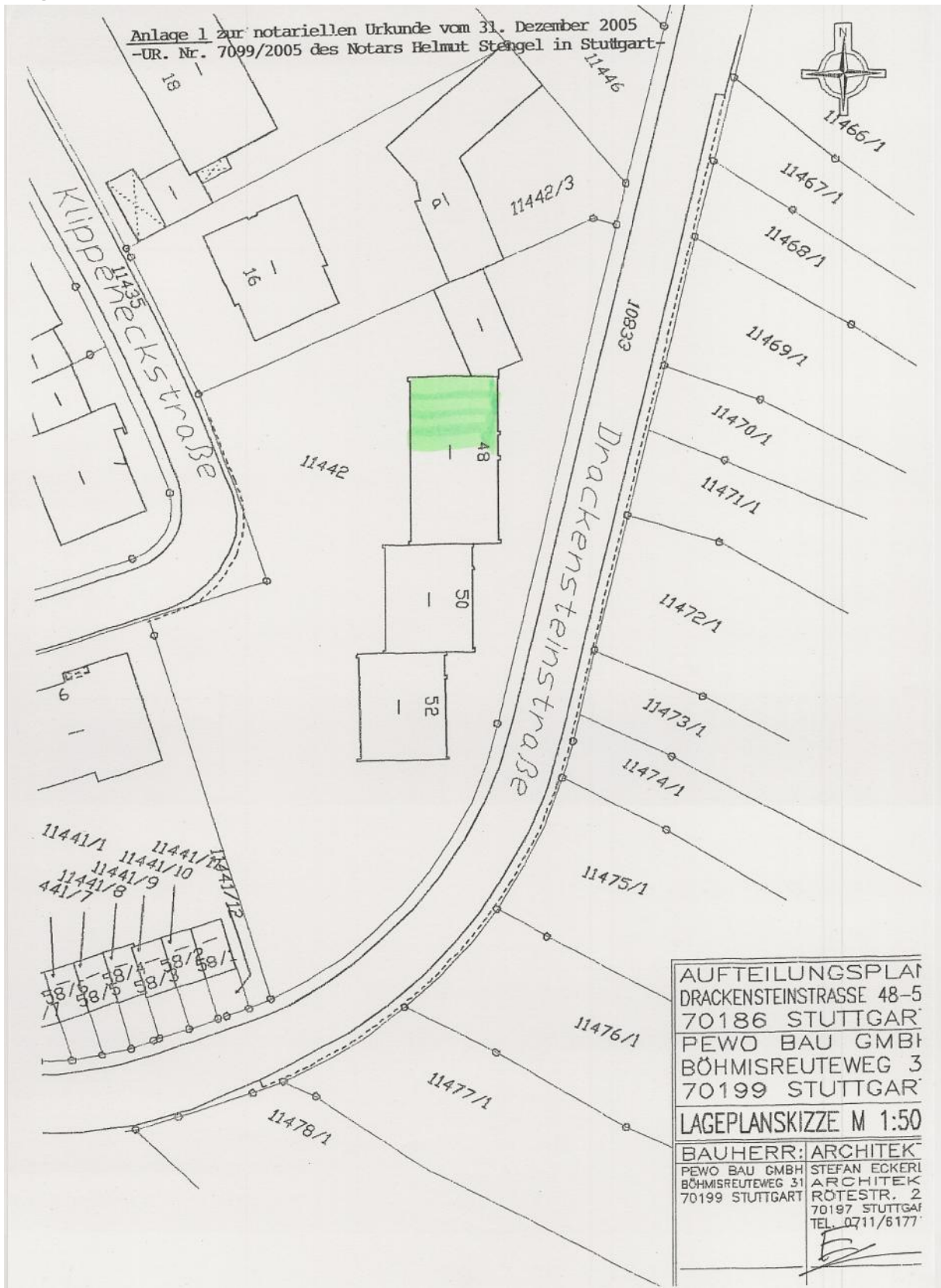
67,8

Stuttgart, den 29.11.10

PEWO.BAU GMBH

Böhmisreutweg 31
70159 Stuttgart
Telefon 07 11/604553
Fax 07 11/605183

Lageplan



Auszug Teilungserklärung

§ 2 Teilung

Unter Bezugnahme auf den in § 1 Abs. 2 dieser Urkunde beschriebenen Aufteilungsplan wird das Eigentum an dem in § 1 Abs. 1 dieser Urkunde beschriebenen Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass jeder Miteigentumsanteil mit Sondereigentum verbunden wird wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 77/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit einer
Terrasse im Erdgeschoss des Gebäudes Drackensteinstraße 48
sowie einem Abstellraum im Untergeschoss
- im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet -;

2. Miteigentumsanteil von 91/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit einer
Terrasse im Erdgeschoss des Gebäudes Drackensteinstraße 48
sowie einem Abstellraum im Untergeschoss
- im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet -;

3. Miteigentumsanteil von 77/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit einem
Balkon im 1. Obergeschoss des Gebäudes Drackensteinstraße 48
sowie einem Abstellraum im Untergeschoss
- im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet -;

Übertrag 245/1.000

Ansichten Haus 48



Aussicht von der Haustüre aus



Ansicht Haus 48



Rückansicht



Ansicht WEG 48-52



Aussicht von der Haustüre

Wohnung



Flur



Balkon



Bad



Einbauküche



Wohnzimmer



Büro / Esszimmer



Schlafzimmer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **09.01.2035**

Registriernummer: **BW-2025-005510267**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Drackensteinstr. 48 70186 Stuttgart		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1980-2014		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	489,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	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)

Schornsteinfegermeister/ Gebäudeenergieberater (HWK)
Peter Mozič
Haußmannstr. 240
70188 Stuttgart

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **10.01.2025**

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

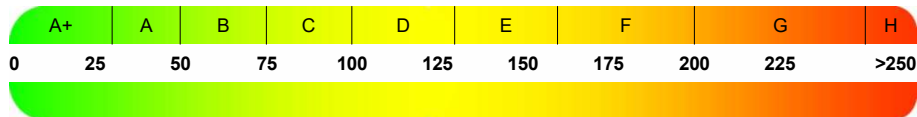
Registriernummer:

BW-2025-005510267

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

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

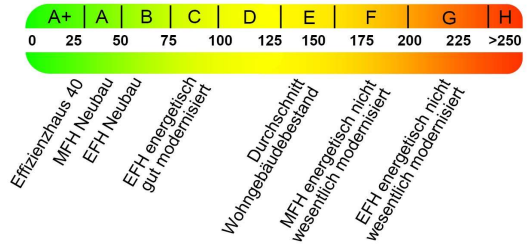
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

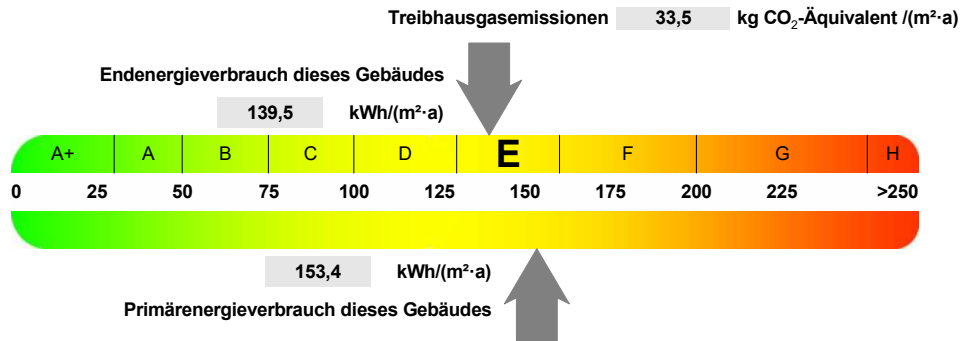
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2025-005510267

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

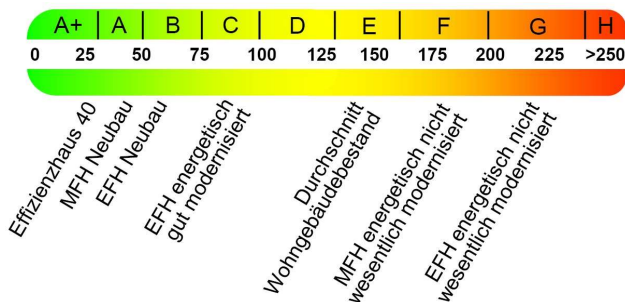
139,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas E	1,10	194563	39168	155395	1,07

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:

BW-2025-005510267

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 18 cm WLG 040	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Außendämmung 12 cm WLG 040	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 040	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe bzw. Umstellung auf Zentralheizung (Hybrid) für das gesamte Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Schornsteinfegermeister/ Gebäudeenergieberater (HWK), Peter Mozic
Haußmannstr. 240, 70188 Stuttgart

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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