

Exposé

Einfamilienhaus in Schliengen

Die "Alte Schule" von Niedereggenen



Objekt-Nr. OM-461103

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Rosenthal-Streun

Schulstraße 2
79418 Schliengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1858	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	909,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die „Alte Schule“ ist eine besondere Immobilie mit Charme und Geschichte. Mit ihrem großen, ebenen Garten und den vielfältigen Nutzflächen ist sie besonders für Menschen interessant, die Freude an künstlerischen oder handwerklichen Tätigkeiten sowie am Gartenbau haben.

Für Familien mit Kindern wäre das Haus ein optimaler Platz, denn die Schulstraße ist eine verkehrsberuhigte Sackgasse, in der sich die neue Schule, der Kindergarten und ein Spielplatz befinden.

Geschichte: Der älteste Teil des Schulraums aus 60 cm dickem Bruchsteinmauerwerk stammt laut Dorfchronik aus dem Jahr 1715. 1858 wurde das Gebäude erweitert und aufgestockt um im Obergeschoss eine Wohnung für den Lehrer zu schaffen. 1903 wurden Schulraum und Wohnung erweitert. Mit dem Bau der neuen Schule kam das Gebäude 1963 in Privatbesitz und wurde als Zweifamilienhaus genutzt, nachdem der Schulraum zu einer kleinen Wohnung ausgebaut worden war.

2015 wurde umfangreich renoviert und im EG Isolierfenster eingebaut. 2017 wurden Veranda und Werkstatt angebaut. Es besteht kein Denkmalschutz.

Raumaufteilung (siehe dazu die beiliegenden Grundrisse):

Im Erdgeschoss befindet sich innerhalb des ehemaligen Schulraums die kleine Wohnung (ca. 58 qm) bestehend aus Küche, Schlaf/Gästezimmer, Bad/WC und einem großen Raum, der zur Zeit als Atelier genutzt wird. Auf der anderen Seite des großzügigen Flurs befinden sich eine kleine Vorratskammer, der Heizungsraum und die Galerie mit Natursteinboden. Von dieser führt ein Torbogen in den Wintergarten, in das zweite Atelier und in die Werkstatt. Wintergarten und Atelier 2 sind mit großen Oberlichtern ausgestattet. Von außen sind der Gartengeräteraum und der Tankraum zugänglich. Von dem Heizungsraum kommt man in den Carport, in dem 2-3 Autos Platz finden. Dort befinden sich auch das Brennholzlager und ein kleiner Schuppen für Fahrräder.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

In das Obergeschoss gelangt man über eine wunderschöne alte Eichentreppe. Dort befindet sich die großzügige ehemalige Lehrerwohnung (ca. 110 qm) mit Küche, Bad/WC, dem großen Wohnzimmer und drei weiteren Zimmern. Von der Küche kommt man auf die 30 qm große Veranda mit Treppe in den Garten.

Eine zweite Eichentreppe führt hinauf in das Dachgeschoss mit seiner großen Ausbau-Reserve auf zwei Ebenen. Bisher wurden dort lediglich zwei kleine Mansarden und ein WC eingerichtet. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt und der Dachstuhl ist in einem guten Zustand.

Garten: Das Grundstück hat eine Fläche von 909 qm, davon entfallen rund 2/3 auf den naturnah gepflegten, ebenen Garten mit schönem Baumbestand (Kirsche, Walnuss usw.) und 20 Meter Hochbeet, sowie einem kleinen Teich. Im Garten befindet sich ein solider Pavillon mit Lehmbackofen und Sandsteintisch. Dank einer ca. 10 m³ großen Regenwasserzisterne mit Brauchwasserpumpe lässt sich auch eine längere Trockenperiode überbrücken.

Ausstattung

Gebäudetechnik:

Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung geschieht vollständig mit erneuerbarer Energie: Ein Stückholz-Heizkessel der Marke Fröling (Bj. 2009, 20 kW, vollelektronisch gesteuert) mit exzellenten Abgaswerten verbrennt 50 cm lange Scheite. Eine Solarthermik (9,6 qm, Bj. 2009) versorgt über das Sommerhalbjahr hinaus das Haus mit Warmwasser und Heizung an kühlen Tagen. Die Wärme wird in zwei Schichtspeichern (850 Liter Priorität solar und 1000 Liter Priorität Holz) zwischengespeichert. Ferner gibt es einen Klöckner Ölbrenner (Bj. 2000, max. 40 kW), der aus 2x2000 Liter Tanks (Kunststoff in gemauerter Auffangwanne) gespeist wird. Die Ölheizung wird nur bei längerer Abwesenheit im Winter benutzt. Alle Komponenten der Heizung wurden 2026 gründlich gewartet und teilweise erneuert.

Ein Energieausweis wurde 2026 erstellt. Der berechnete „Endenergiebedarf“ beträgt demnach 254 kWh/(m²a) (Klasse H). Aufgrund 100% erneuerbarer Energieversorgung beträgt der

berechnete „Primärenergiebedarf“ hingegen nur 55 kWh/(m²a) (Klasse B). Erfahrungsgemäß werden pro Jahr ca. 10 Ster Brennholz verbraucht.

In Atelier-1 EG und Wohnzimmer OG sind Kaminöfen. Das Haus hat drei Kamine.

Die Decke zwischen OG und DG wurde mit 15 cm Isofloc ausgeblasen.

Beide Küchen sind vollständig eingerichtet. Ein Ilve-Herd (70 cm) in der oberen Küche wird von einer Propangasflasche in der darunter liegenden Galerie gespeist.

Das obere Bad ist mit einer Badewanne, das untere mit einer Dusche ausgestattet.

Ein Glasfaseranschluss ist in Betrieb. Local area network (LAN) wurde in den Ateliers sowie in Wohnzimmer und Zimmer-2 verlegt und lässt sich ggf. leicht erweitern. Ferner gibt es eine Satellitenschüssel, von der HF-Kabel ins Wohnzimmer und Atelier-1 führen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir verkaufen das Haus aus Altersgründen und mit Bedauern, denn wir wohnten gerne in Niedereggenen, schätzten besonders die nette Nachbarschaft und die schöne Natur.

Es besteht kein dringender Renovierungsbedarf, das Haus wäre sofort bewohnbar.

Verkaufstermin nach Absprache, voraussichtlich Ende 2026

Lage

Vom Ortsteil Niedereggenen sind es 5 km nach Schliengen. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. In Schliengen finden sich Supermärkte, Drogerie, Apotheken, Ärzte und ein Bahnhof. Die Bahn fährt 25-30 Minuten nach Freiburg oder Basel. Für Autofahrer ist Schliengen über A5 und B3 gut an beide Städte sowie an den Flughafen Basel/Mulhouse angebunden.

Im Dorf gibt es mehrere Verkaufsstände mit landwirtschaftlichen Produkten. 150 m vom Haus, am Ende der verkehrsberuhigten Schulstraße (Sackgasse) ist die Schule, der Kindergarten und die für ihre Fresken bekannte Kirche, deren älteste Teile auf das 11. Jahrhundert zurück gehen.

Das Eggenertal bietet ein mildes Klima und eine Vielzahl schöner Wanderwege und wird besonders zur Kirschblütenzeit gerne besucht. Schloss Bürgeln lässt sich in 1,5 Stunden, der Hochblauen (1165 m) in gut 3 Stunden zu Fuß erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	254,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG, Kaminofen



Flur OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Veranda OG

Exposé - Galerie



Veranda OG



Garten, von der Verande gesehe

Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG

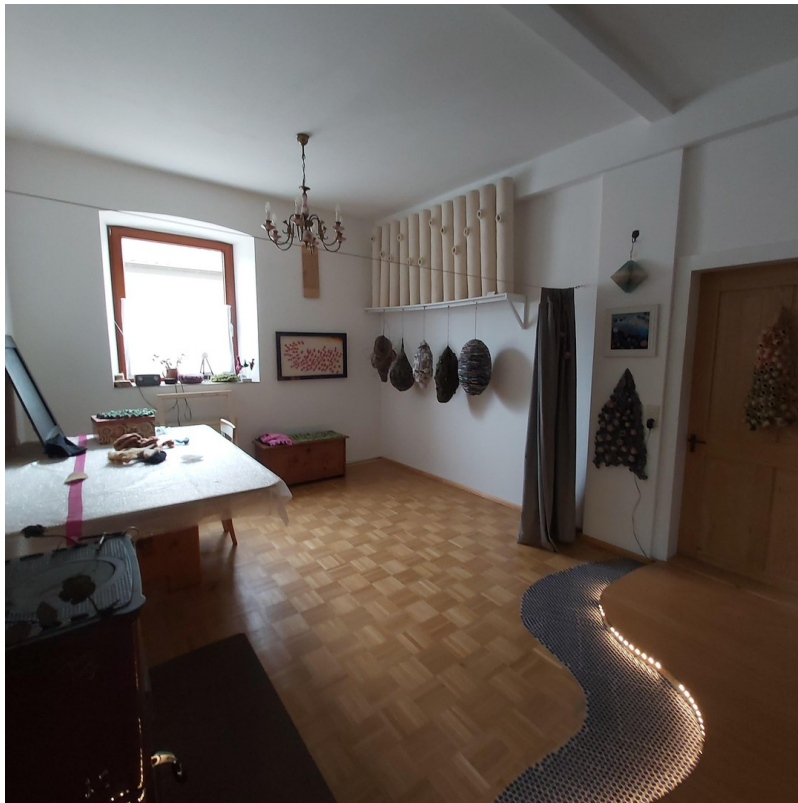


Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Atelier 1

Exposé - Galerie



Atelier 1



Atelier 1, Kaminofen

Exposé - Galerie



Atelier 1



Atelier 1

Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Küche EG

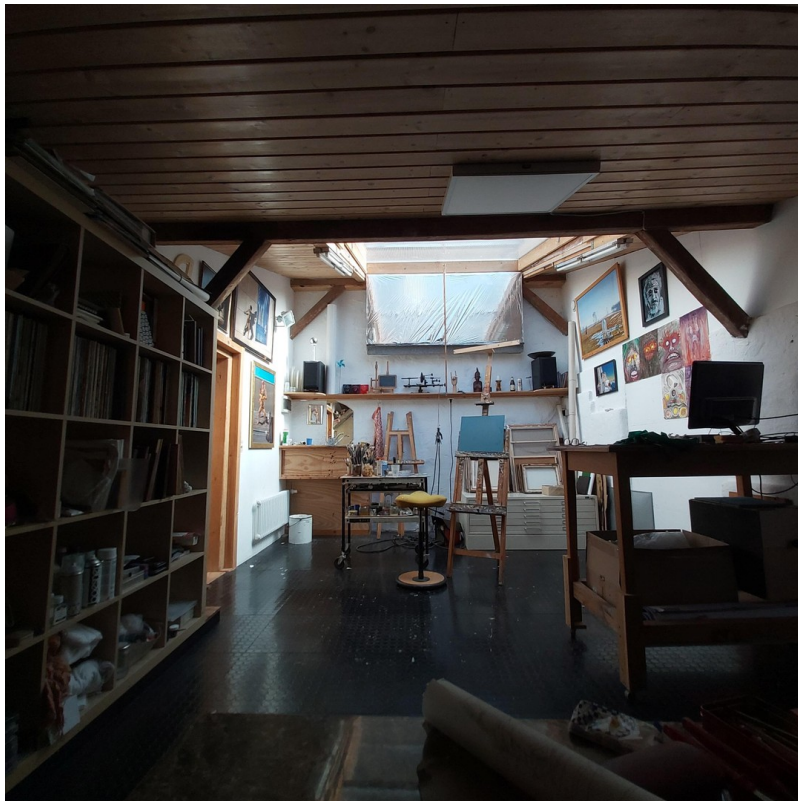


Küche EG

Exposé - Galerie



Galerie



Atelier 2

Exposé - Galerie



Werkstatt



Werkstatt

Exposé - Galerie



Wintergarten



Heizung (Solar, Holz, Öl)

Exposé - Galerie



Haustür



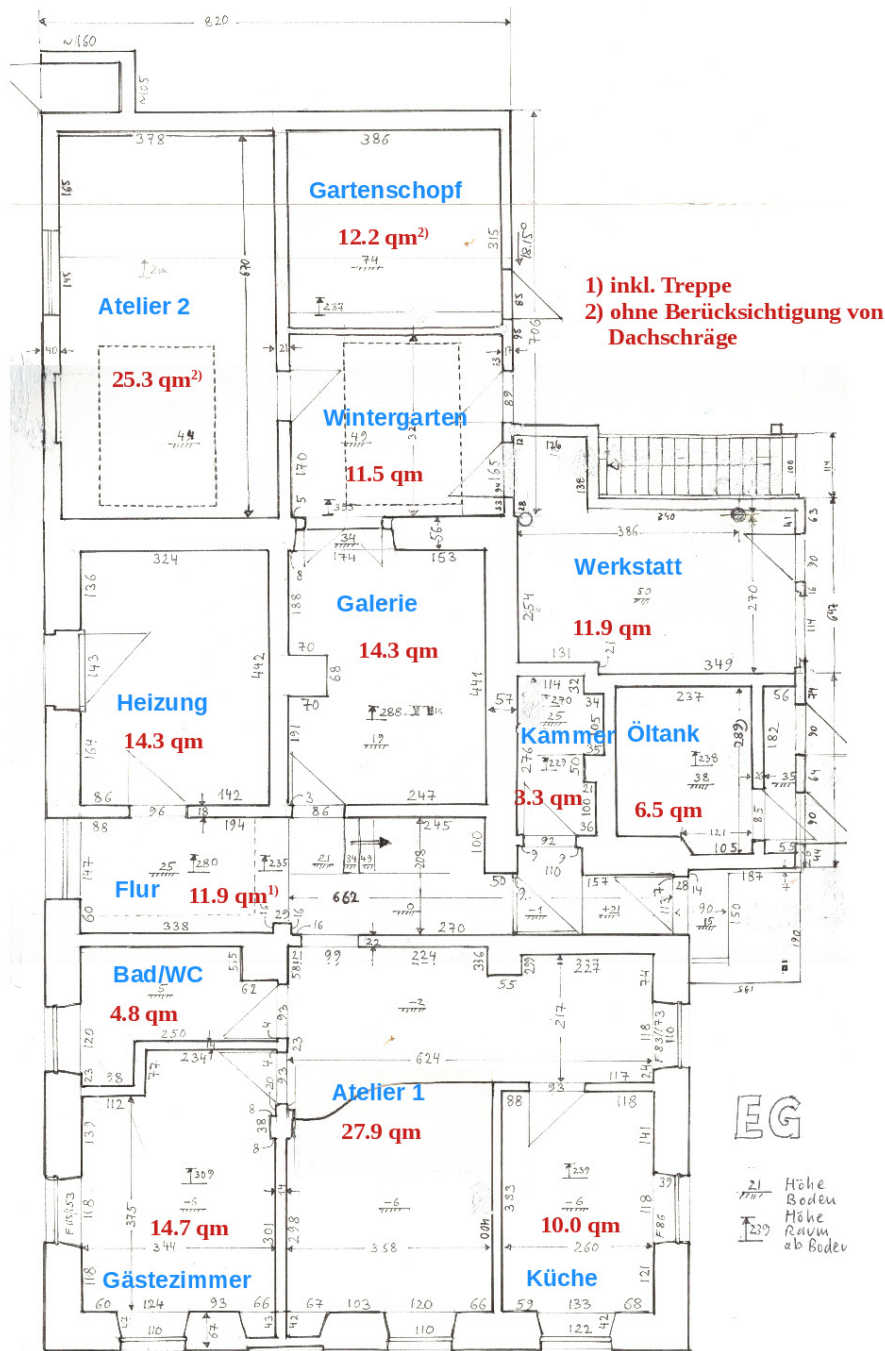
Carport

Exposé - Galerie



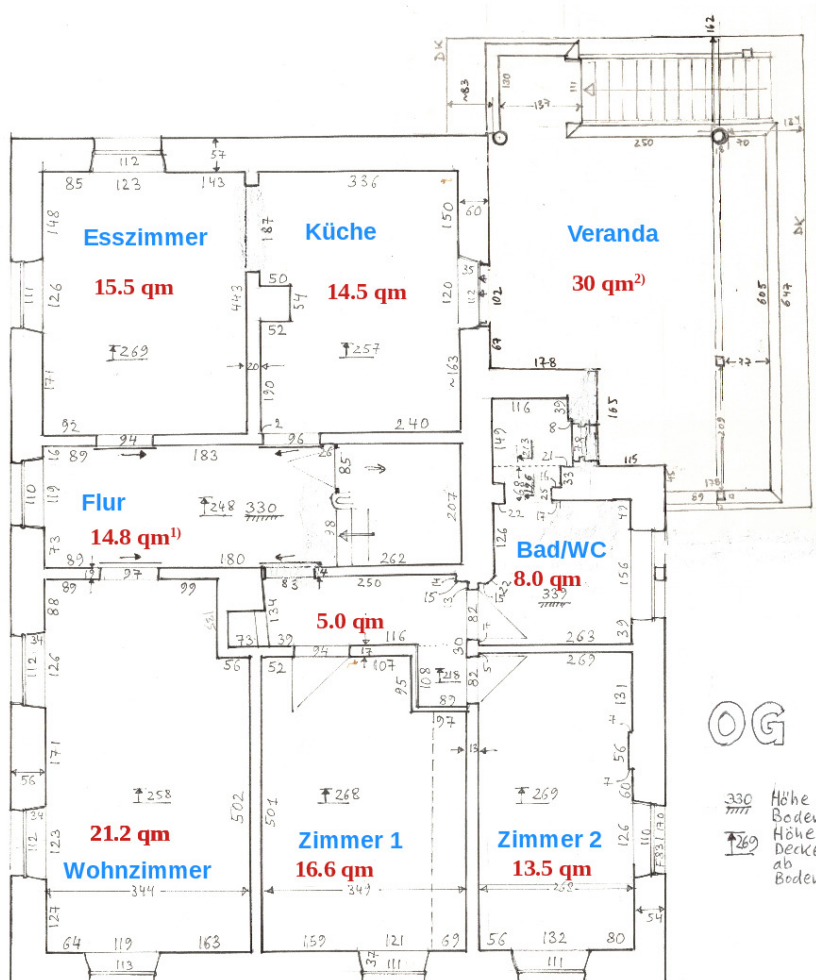
Garten

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

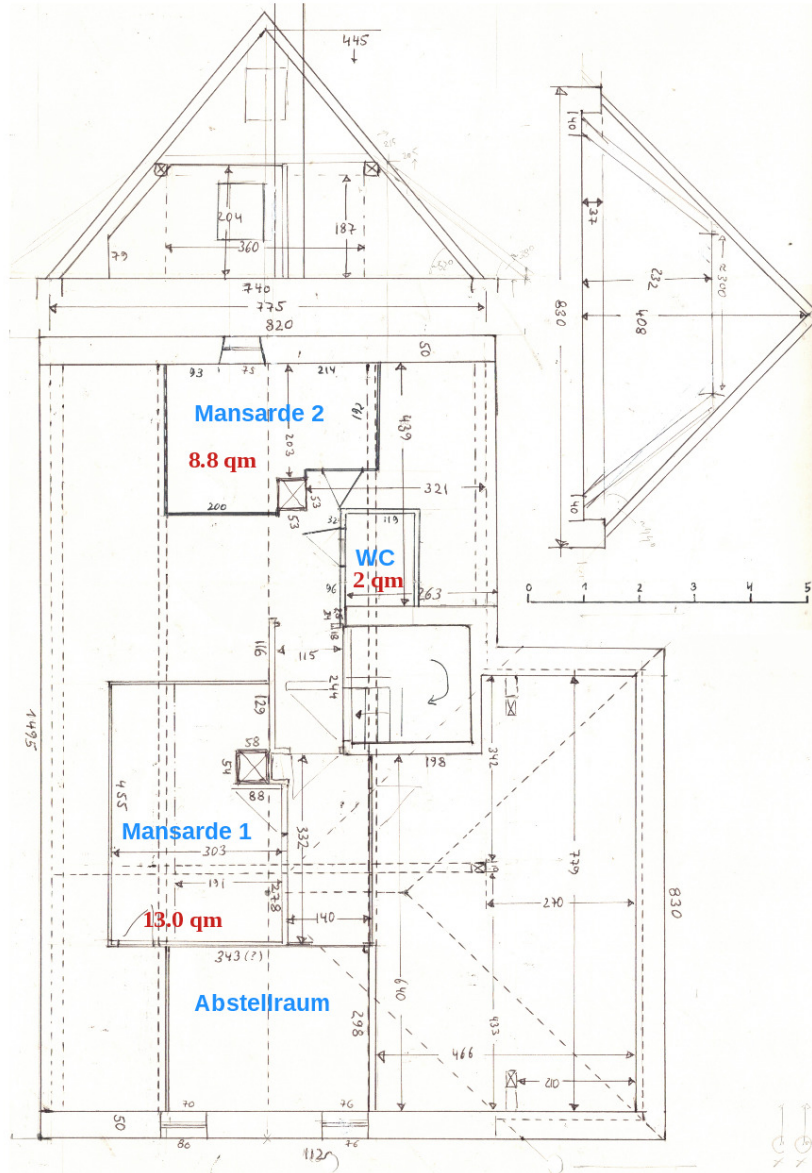
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

- 1) inkl. Treppe
- 2) reine Fläche ohne Reduktion für außen

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Exposé

Die „Alte Schule“ von Niedereggenen

Anbieter:	Privat von Andreas Streun und Brigitte Rosenthal-Streun
Adresse:	Schulstraße 2 79418 Schliengen Ortsteil Niedereggenen
Kaufpreis:	650.000 EUR
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 220 qm
Nutzfläche:	ca. 110 qm
Grundstücksfläche:	909 qm
Haustyp:	1 oder 2 Familienhaus
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Küchen:	2
WCs:	3
Garage/Stellplatz:	Carport
Bezugsfrei:	nach Absprache
Baujahr:	1858
Objektzustand:	gepflegt
Heizungsart:	Zentralheizung
Haupt-Energieträger:	Holz



Beschreibung

Die „Alte Schule“ ist eine besondere Immobilie mit Charme und Geschichte. Mit ihrem großen, ebenen Garten und den vielfältigen Nutzflächen ist sie besonders für Menschen interessant, die Freude an künstlerischen oder handwerklichen Tätigkeiten sowie am Gartenbau haben. Für Familien mit Kindern wäre das Haus ein optimaler Platz, denn die Schulstraße ist eine verkehrsberuhigte Sackgasse, in der sich die neue Schule, der Kindergarten und ein Spielplatz befinden.

Geschichte

Der älteste Teil des Schulraums aus 60 cm dickem Bruchsteinmauerwerk stammt laut Dorfchronik aus dem Jahr 1715. 1858 wurde das Gebäude erweitert und aufgestockt um im Obergeschoss eine Wohnung für den Lehrer zu schaffen. 1903 wurden Schulraum und Wohnung erweitert. Mit dem Bau der neuen Schule kam das Gebäude 1963 in Privatbesitz und wurde als Zweifamilienhaus genutzt, nachdem der Schulraum zu einer kleinen Wohnung ausgebaut worden war. 2015 wurde umfangreich renoviert und im EG Isolierfenster eingebaut. 2017 wurden Veranda und Werkstatt angebaut. Es besteht kein Denkmalschutz

Raumaufteilung (siehe dazu die beiliegenden Grundrisse)

Im Erdgeschoss befindet sich innerhalb des ehemaligen Schulraums die kleine Wohnung (ca. 58 qm) bestehend aus Küche, Schlaf/Gästezimmer, Bad/WC und einem großen Raum, der zur Zeit als Atelier genutzt wird. Auf der anderen Seite des großzügigen Flurs befinden sich eine kleine Vorratskammer, der Heizungsraum und die Galerie mit Natursteinboden. Von dieser führt ein Torbogen in den Wintergarten, in das zweite Atelier und in die Werkstatt. Wintergarten und Atelier 2 sind mit großen Oberlichtern ausgestattet. Von außen sind der Gartengeräteraum und der Tankraum zugänglich. Von dem Heizungsraum kommt man in den Carport, in dem 2-3 Autos Platz finden. Dort befinden sich auch das Brennholzlager und ein kleiner Schuppen für Fahrräder. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

In das Obergeschoss gelangt man über eine wunderschöne alte Eichentreppe. Dort befindet sich die großzügige ehemalige Lehrerwohnung (ca. 110 qm) mit Küche, Bad/WC, dem großen Wohnzimmer und drei weiteren Zimmern. Von der Küche kommt man auf die 30 qm große Veranda mit Treppe in den Garten.

Eine zweite Eichentreppe führt hinauf in das Dachgeschoss mit seiner großen Ausbau-Reserve auf zwei Ebenen. Bislang wurden dort lediglich zwei kleine Mansarden und ein WC eingerichtet. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt und der Dachstuhl ist in einem guten Zustand.

Gebäudetechnik

Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung geschieht vollständig mit erneuerbarer Energie: Ein Stückholz-Heizkessel der Marke Fröling (Bj. 2009, 20 kW, vollelektronisch gesteuert) mit exzellenten Abgaswerten verbrennt 50 cm lange Scheite. Eine Solarthermik (9,6 qm, Bj. 2009) versorgt über das Sommerhalbjahr hinaus das Haus mit Warmwasser und Heizung an kühlen Tagen. Die Wärme wird in zwei Schichtspeichern (850 Liter Priorität solar und 1000 Liter Priorität Holz) zwischengespeichert. Ferner gibt es einen Klöckner Ölbrenner (Bj. 2000, max. 40 kW), der aus 2x2000 Liter Tanks (Kunststoff in gemauerter Auffangwanne) gespeist wird. Die Ölheizung wird nur bei längerer Abwesenheit im Winter benutzt. Alle Komponenten der Heizung wurden 2026 gründlich gewartet und teilweise erneuert.

Ein Energieausweis wurde 2026 erstellt. Der berechnete „Endenergiebedarf“ beträgt demnach 254 kWh/(m²a) (Klasse H). Aufgrund 100% erneuerbarer Energieversorgung beträgt der berechnete „Primärenergiebedarf“ hingegen nur 55 kWh/(m²a) (Klasse B). Erfahrungsgemäß werden pro Jahr ca. 10 Ster Brennholz verbraucht.

In Atelier-1 EG und Wohnzimmer OG sind Kaminöfen. Das Haus hat drei Kamine.

Die Decke zwischen OG und DG wurde mit 15 cm Isofloc ausgeblasen.

Beide Küchen sind vollständig eingerichtet. Ein Ilve-Herd (70 cm) in der oberen Küche wird von einer Propangasflasche in der darunter liegenden Galerie gespeist.

Das obere Bad ist mit einer Badewanne, das untere mit einer Dusche ausgestattet.

Ein Glasfaseranschluss ist in Betrieb. Local area network (LAN) wurde in den Ateliers sowie in Wohnzimmer und Zimmer-2 verlegt und lässt sich ggf. leicht erweitern. Ferner gibt es eine Satellitenschüssel, von der HF-Kabel ins Wohnzimmer und Atelier-1 führen.

Garten

Das Grundstück hat eine Fläche von 909 qm, davon entfallen rund 2/3 auf den naturnah gepflegten, ebenen Garten mit schönem Baumbestand (Kirsche, Walnuss usw.) und 20 Meter Hochbeet, sowie einem kleinen Teich. Im Garten befindet sich ein solider Pavillon mit Lehmbackofen und Sandsteintisch. Dank einer ca. 10 m³ großen Regenwasserzisterne mit Brauchwasserpumpe lässt sich auch eine längere Trockenperiode überbrücken.

Lage

Vom Ortsteil Niedereggenen sind es 5 km nach Schliengen. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. In Schliengen finden sich Supermärkte, Drogerie, Apotheken, Ärzte und ein Bahnhof. Die Bahn fährt 25-30 Minuten nach Freiburg oder Basel. Für Autofahrer ist Schliengen über A5 und B3 gut an beide Städte sowie an den Flughafen Basel/Mulhouse angebunden.

Im Dorf gibt es mehrere Verkaufsstände mit landwirtschaftlichen Produkten. 150 m vom Haus, am Ende der verkehrsberuhigten Schulstraße (Sackgasse) ist die Schule, der Kindergarten und die für ihre Fresken bekannte Kirche, deren älteste Teile auf das 11. Jahrhundert zurück gehen.

Das Eggenertal bietet ein mildes Klima und eine Vielzahl schöner Wanderwege und wird besonders zur Kirschblütenzeit gerne besucht. Schloss Bürgeln lässt sich in 1,5 Stunden, der Hochblauen (1165 m) in gut 3 Stunden zu Fuß erreichen.

Sonstiges

Wir verkaufen das Haus aus Altersgründen und mit Bedauern, denn wir wohnten gerne in Niedereggenen, schätzten besonders die nette Nachbarschaft und die schöne Natur.

Es besteht kein dringender Renovierungsbedarf, das Haus wäre sofort bewohnbar.

Verkaufstermin nach Absprache, voraussichtlich Ende 2026



Ansicht von Südosten Carport
Ansicht von Osten (Garten)



Haustür	Flur EG von Osten
Flur OG	Flur EG von Westen



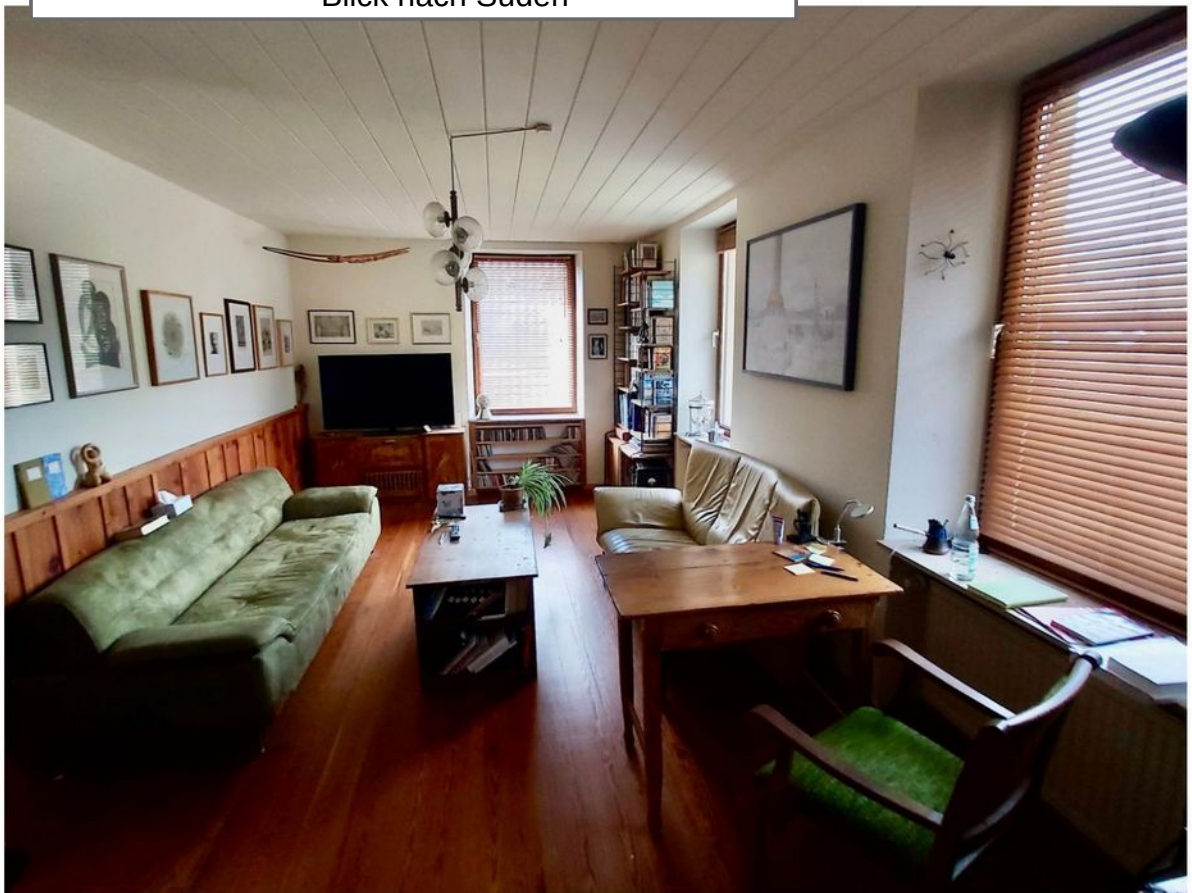


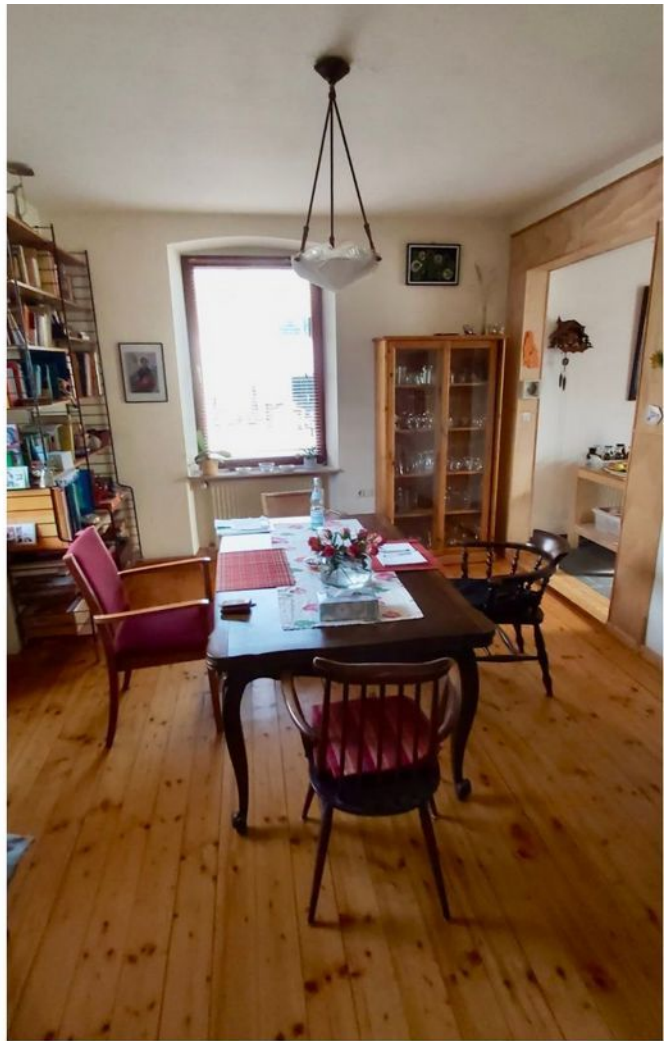
Atelier 1, Blick nach Süden
Kaminofen Atelier 1, Blick nach Westen
Atelier 1, Blick nach Osten





Wohnzimmer OG, Blick nach Norden, Kaminofen
Blick nach Süden

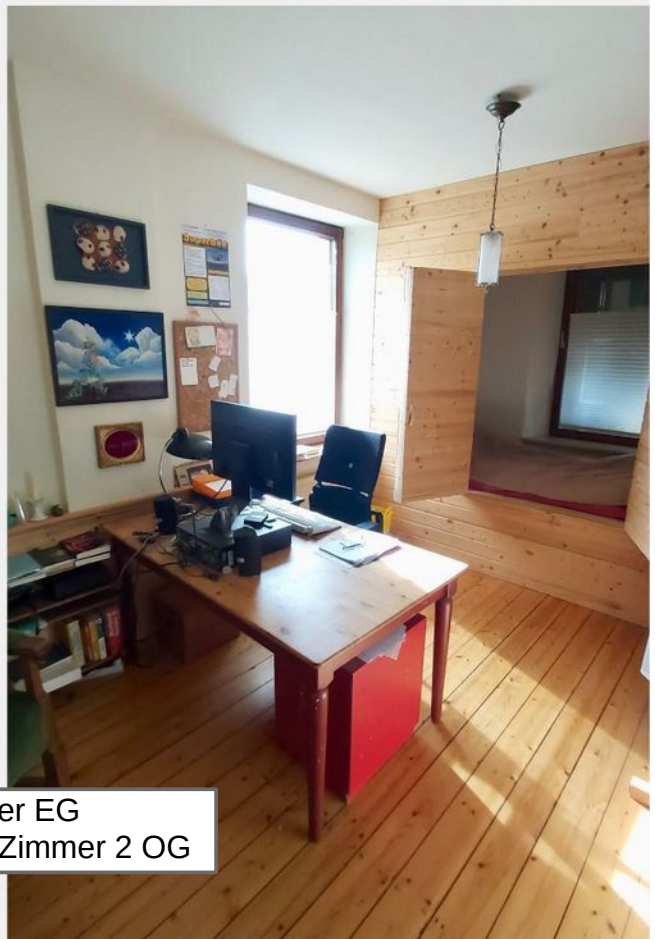




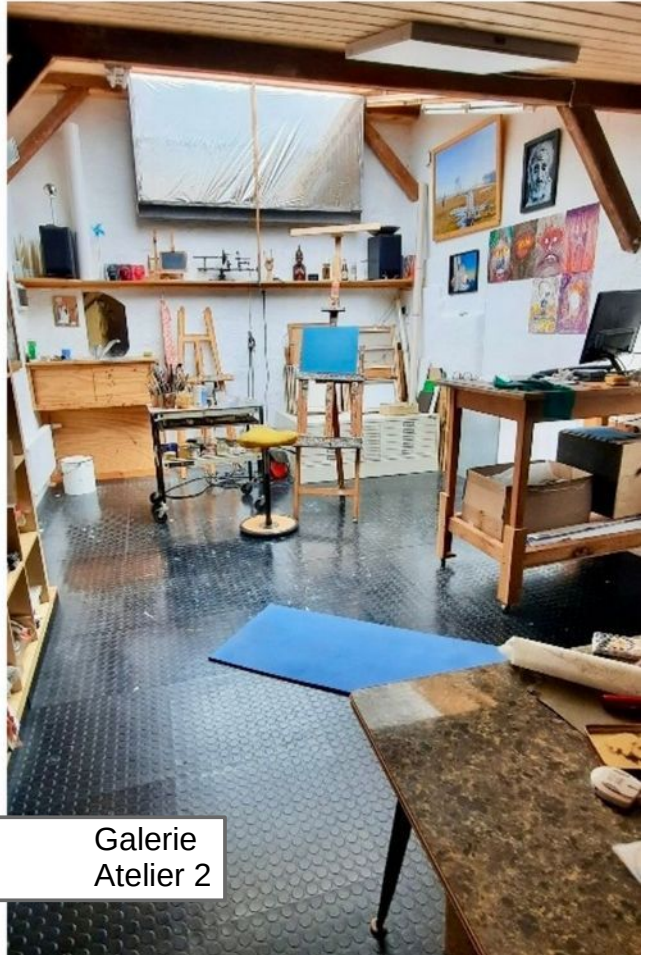
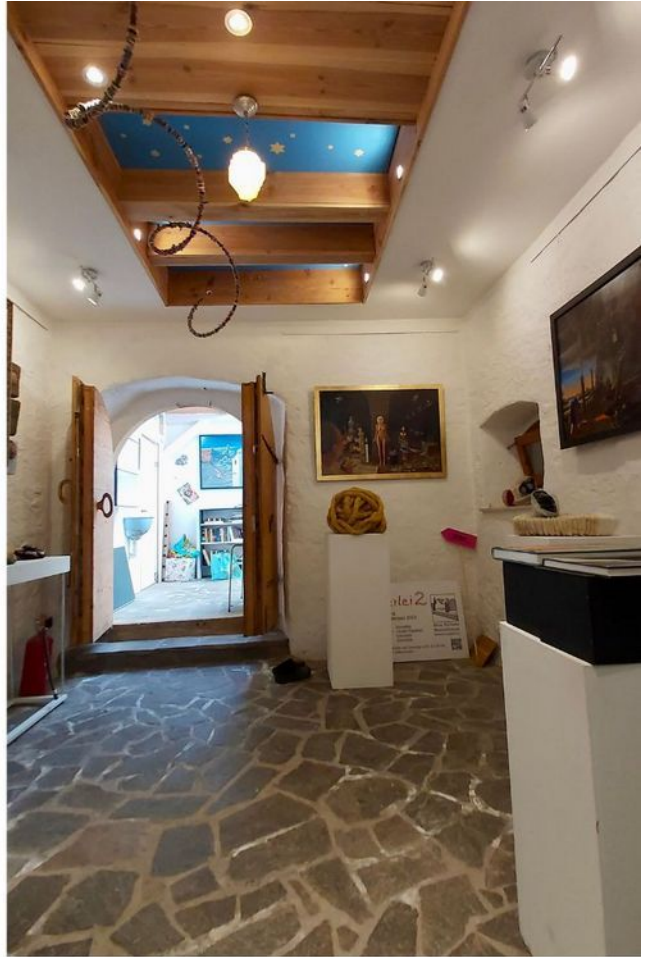
Küche OG Esszimmer OG
Veranda



Bad EG mit Dusche Bad OG
Bad OG mit Wanne

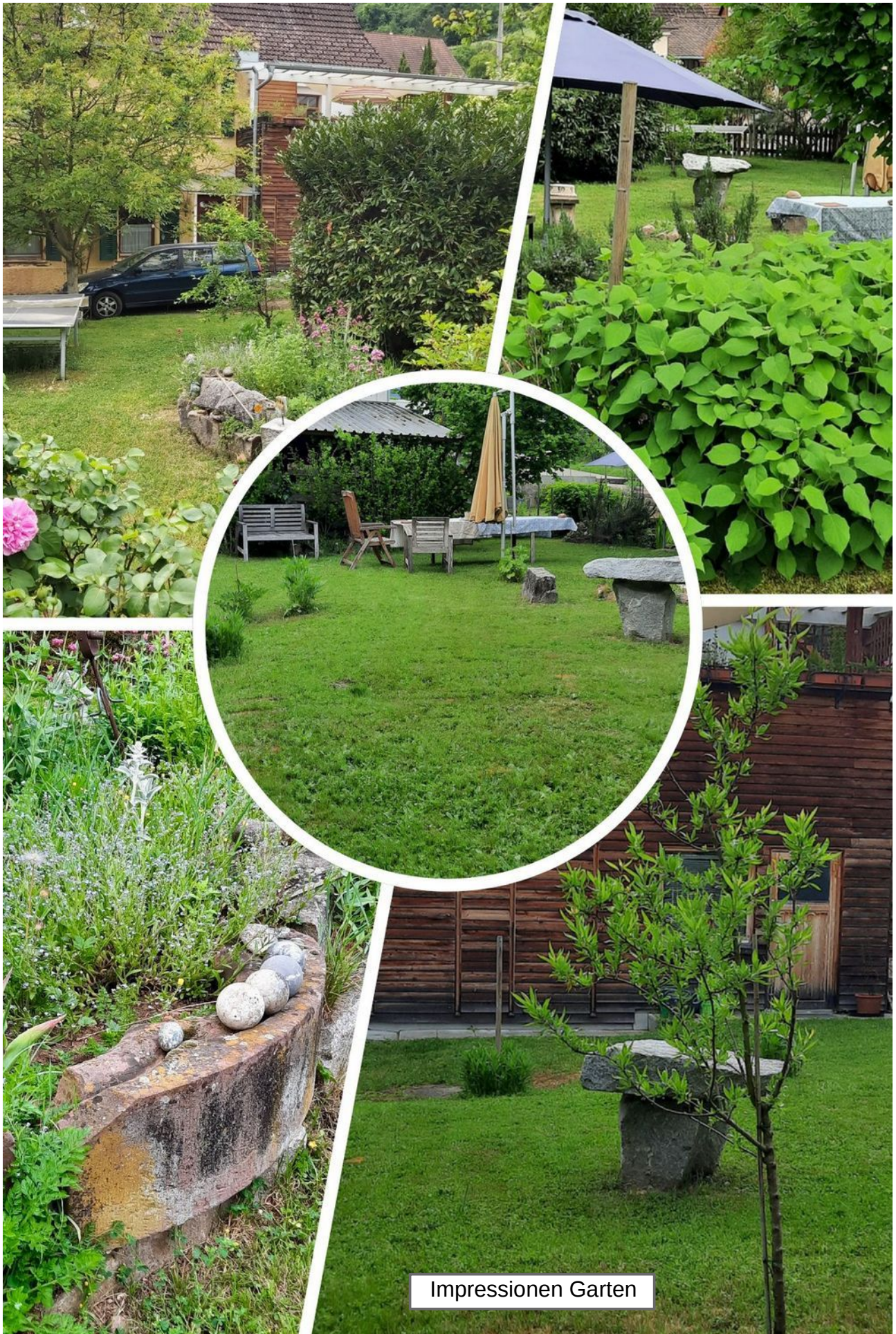


Gästezimmer EG
Zimmer 1 OG Zimmer 2 OG

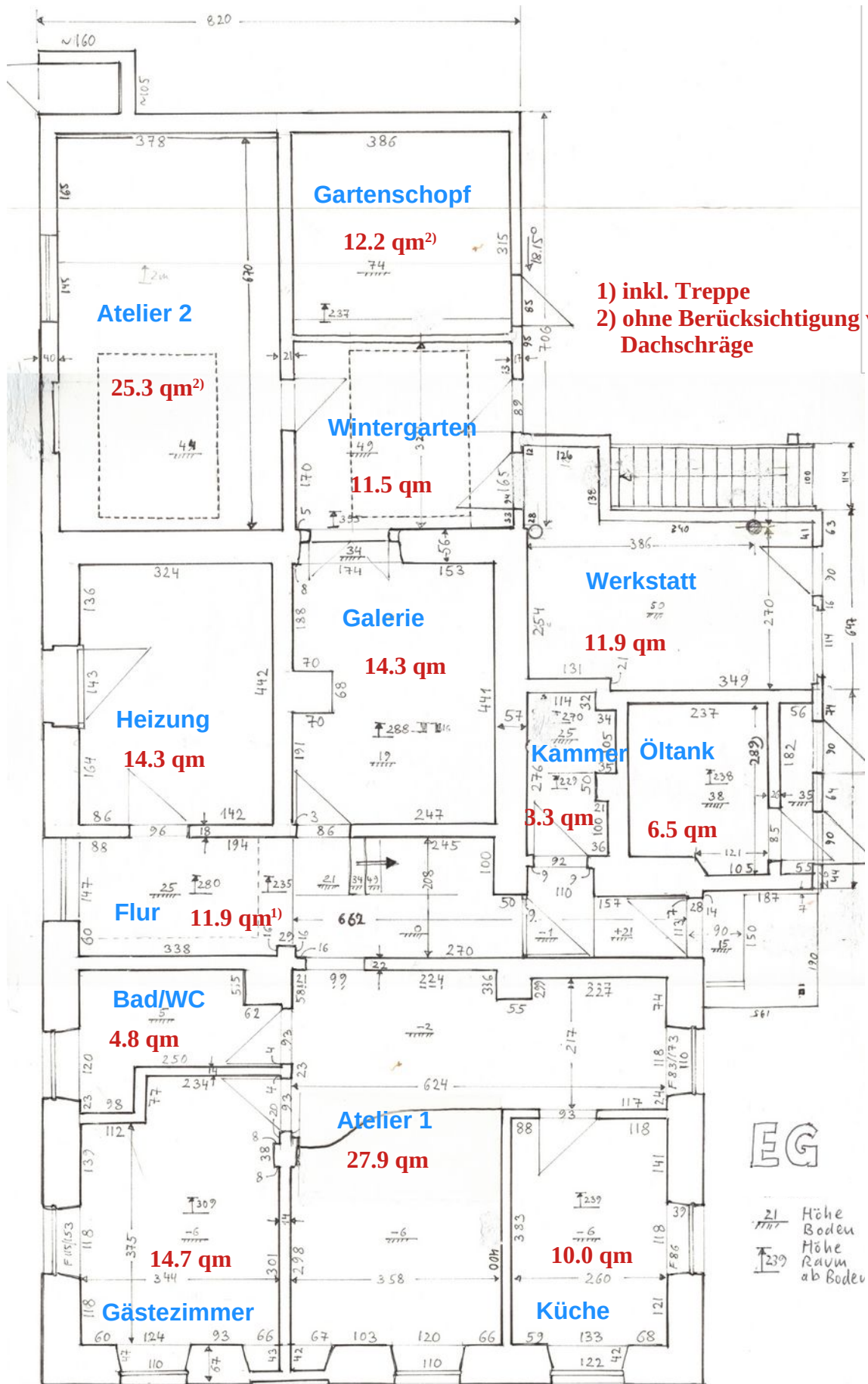


Werkstatt, Blick Westen
Werkstatt, Blick Osten

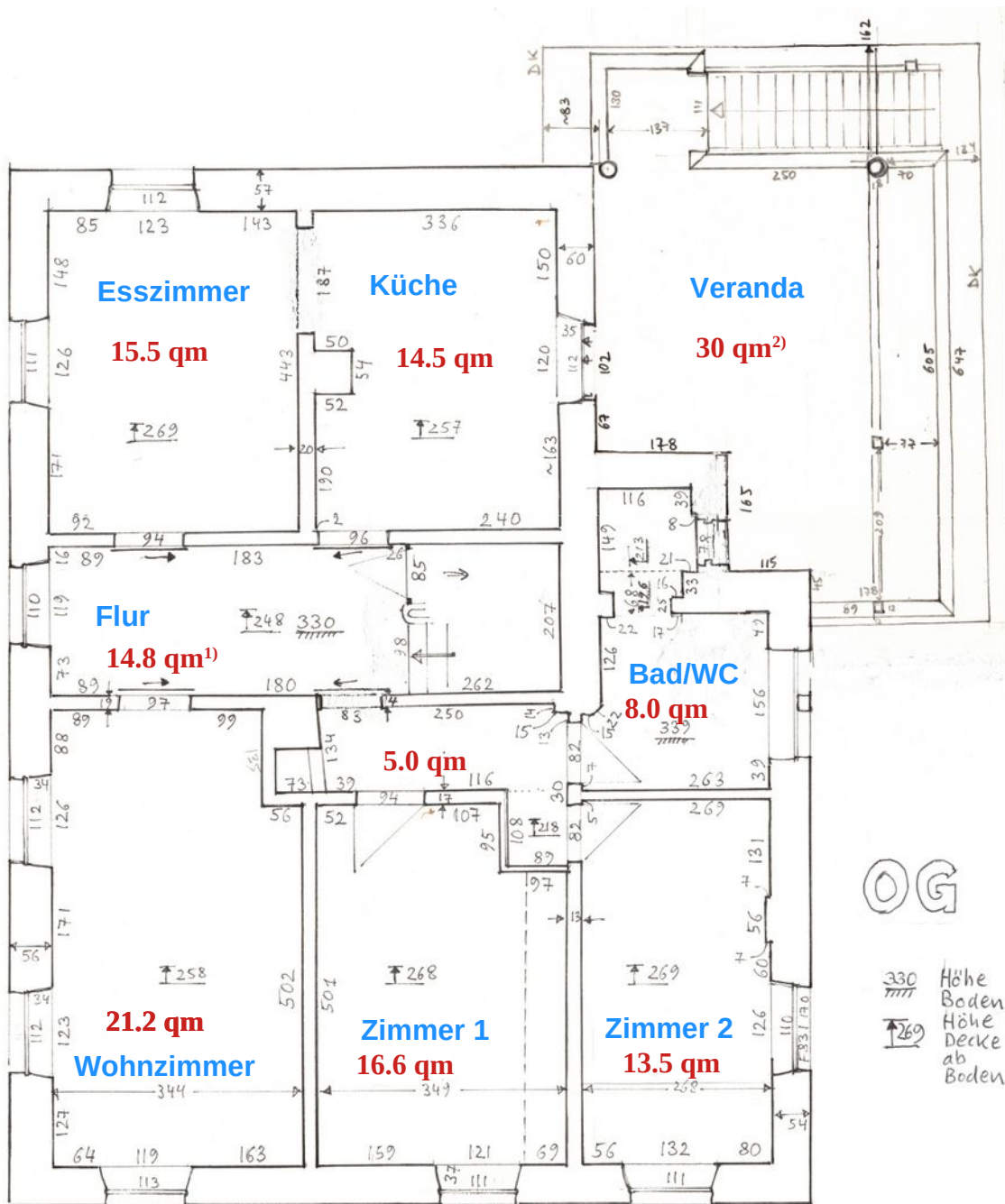
Galerie
Atelier 2



Impressionen Garten

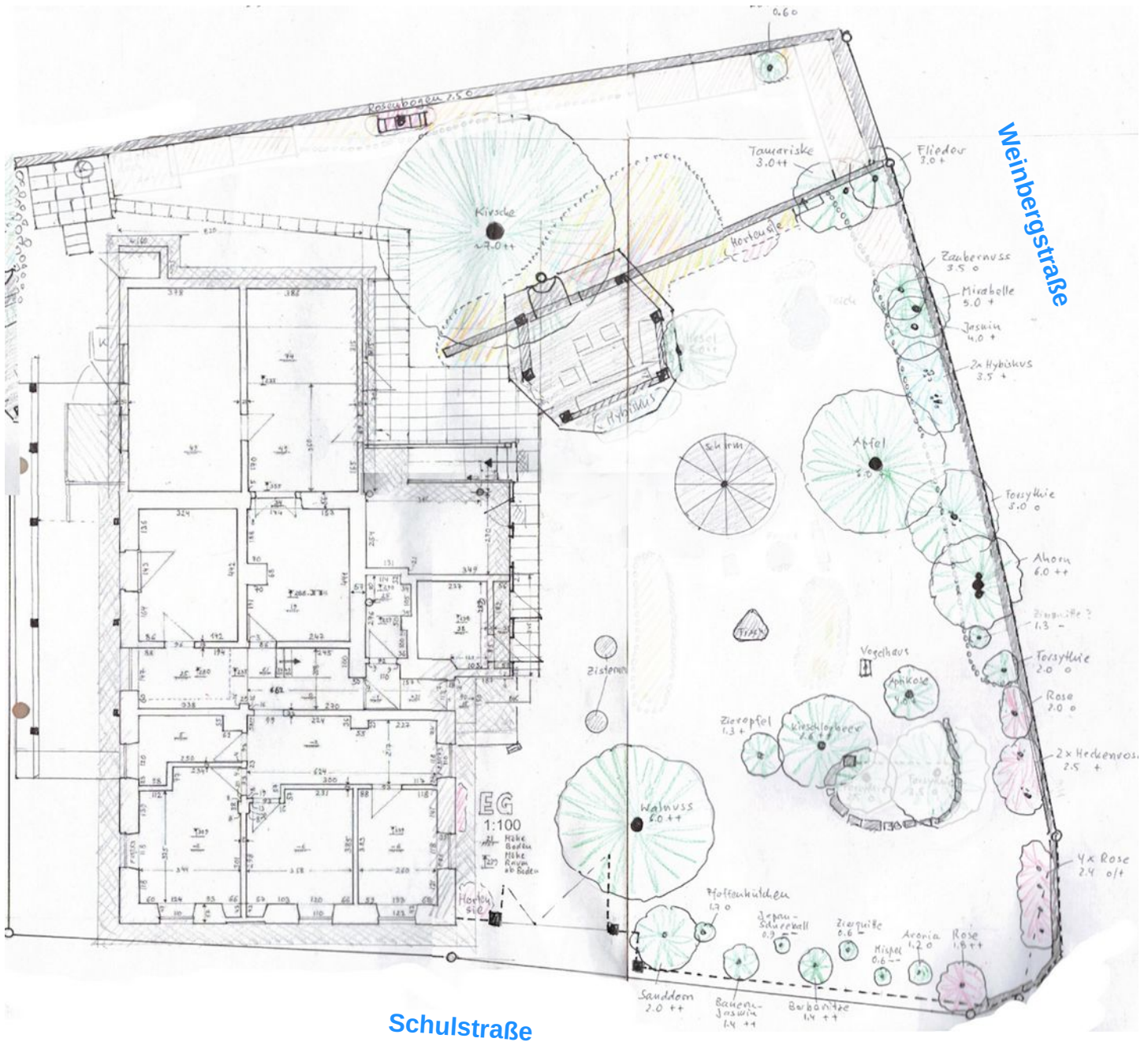


Erdgeschoss



Obergeschoss

- 1) inkl. Treppe
- 2) reine Fläche ohne Reduktion für außen



Schulstraße

Weinbergstraße

Garten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 13.01.2036

Registriernummer: BW-2026-006158681

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Schulstr.2 79418 Schliengen		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1858		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	257 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Holz		
Erneuerbare Energien ³	Art: Biomasse, Solar	Verwendung: Heizung, TW	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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)

Georg Hoffmann
Gebäudeenergieberater
Hoffmann GebäudeEnergieBeratung
Bellinger Straße 14
79418 Schliengen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006158681

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **6,6** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

254,1 kWh/(m²a)



55,3 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹

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

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]

254,1 kWh/(m²a)

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 GEG:

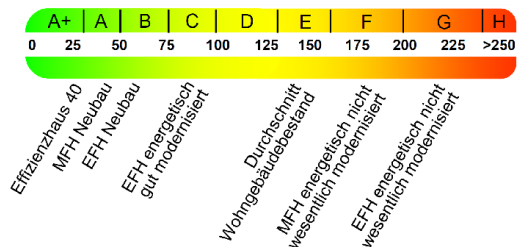
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung: ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen: ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<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
solarthermische Anlagen	5,0 %
feste Biomasse	95,0 %
Summe: ⁸ 100,0 %	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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) vom¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2026-006158681

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



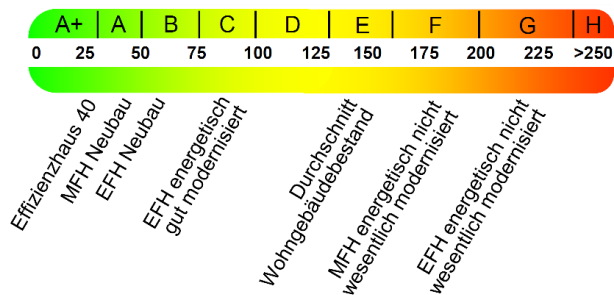
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 

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 Endenergie³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 (A_n) 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006158681

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	Fenster	Alle Isolierglasfenster durch Fenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Wärmedämmverbundsystem aufbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Dämmung der EG-Innenwände zu den Nutzräumen (Heizungsraum, Galerie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Georg Hoffmann, Gebäudenergieberater (HWK) + Energieeffizienzexperte
Bellinger Str.14, 79418 Schliengen
Tel.: 07635 8270234
www.energieberatung-hoffmann.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 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 erneuerbarer Energie 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 §§ 71ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis in Einzelfall oder per pa-

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 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