

# Exposé

## Einfamilienhaus in Jestetten

**Freistehendes Familienhaus in ruhiger Sackgasse – 223 m<sup>2</sup>, Dachstudio&separater Bürobereich**



Objekt-Nr. OM-462193

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **766.000 €**

79798 Jestetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	15.10.2026
Grundstücksfläche	568,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	223,22 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine familienfreundliche Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Ebenen bietet das Haus viel Raum für Familien, Homeoffice, Hobbys und individuelle Lebensentwürfe.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein angenehmes Wohngefühl. Große Fenster sorgen in allen Wohnbereichen für viel Tageslicht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die Wohnküche bietet ausreichend Platz für den Familienalltag und gemeinsame Mahlzeiten. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, sodass auch größere Familien ausreichend Raum finden. Neben dem Elternschlafzimmer und den Kinderzimmern bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten für Gäste, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte.

Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich großzügige Dachstudio. Die hohe Decke, die offene Gestaltung und die großen Fenster schaffen einen beeindruckenden Raum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Atelier, Spielbereich, Homeoffice, Bibliothek oder zusätzlicher Wohnbereich.

Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Zugang und wurde bislang als Praxisraum genutzt. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal für Selbstständige, Homeoffice, ein ruhiges Büro, einen Hobbyraum oder als Gästebereich.

Auch im Außenbereich überzeugt das Haus. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Garten Platz zum Spielen, Gärtnern oder Erholen bietet. Die ruhige Sackgassenlage sorgt dabei für ein angenehmes Wohnumfeld mit wenig Verkehr.

Das massiv gebaute und voll unterkellerte Haus wurde laufend gepflegt. Die Gastherme wurde im Jahr 2020 erneuert. Mit der Energieeffizienzklasse B verfügt das Haus für sein Baujahr über einen sehr guten energetischen Standard.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport, einen Schuppen sowie zwei zusätzliche Stellplätze.

Ein Haus mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer Lage, die Familien ebenso anspricht wie Berufspendler in die Schweiz.

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

## Ausstattung

Ausstattung und Besonderheiten

- Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier voll nutzbaren Ebenen
- 7 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Helle Wohnküche mit Platz für einen Essbereich
- Außergewöhnlich großzügiges Dachstudio mit hoher Decke und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Separater Zugang zum Untergeschoss – ideal für Homeoffice, Praxis, Gäste- oder Hobbybereich
- Zwei Badezimmer:

Duschbad im Erdgeschoss

Großes Familienbad mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC im Obergeschoss

- Elternschlafzimmer sowie zwei helle Kinderzimmer im Obergeschoss
- Voll unterkellert mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Garten mit Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen
- Carport mit Schuppen
- Zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Moderne Gastherme, erneuert 2020
- Energieeffizienzklasse B
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Ruhige Sackgassenlage in verkehrsberuhigter Umgebung
- Familienfreundliches Wohnumfeld
- Sehr gute Anbindung an Schaffhausen, Winterthur und Zürich

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Raumverhältnisse, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Dachstudios sowie der separate Bereich im Untergeschoss. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Familienfreundlich wohnen in Grenznähe

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in einem gewachsenen Wohngebiet von Jestetten. Die verkehrsberuhigte 30er-Zone und die geringe Verkehrsbelastung machen die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Jestetten verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Jestetten bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Schaffhausen, Winterthur und Zürich.

Die Lage ist besonders interessant für Berufspendler in die Schweiz. Schaffhausen ist in wenigen Minuten erreichbar, Winterthur und Zürich sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Gleichzeitig profitieren Bewohner von den Vorzügen des Wohnens in Deutschland.

Neben der guten Erreichbarkeit überzeugt die Region durch einen hohen Freizeitwert. Felder, Wälder und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch der Rheinfall bei Schaffhausen, einer der größten Wasserfälle Europas, befindet sich nur wenige Autominuten entfernt.

Jestetten bietet die seltene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen im Grünen und der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Grenzgänger, die Wert auf Lebensqualität, Natur und eine gute Verkehrsanbindung legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Offenes Dachstudio



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

# Exposé - Galerie



Familienbad



Offenes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Praxisraum



Überdachter Sitzplatz

# Exposé - Galerie



Strassenansicht



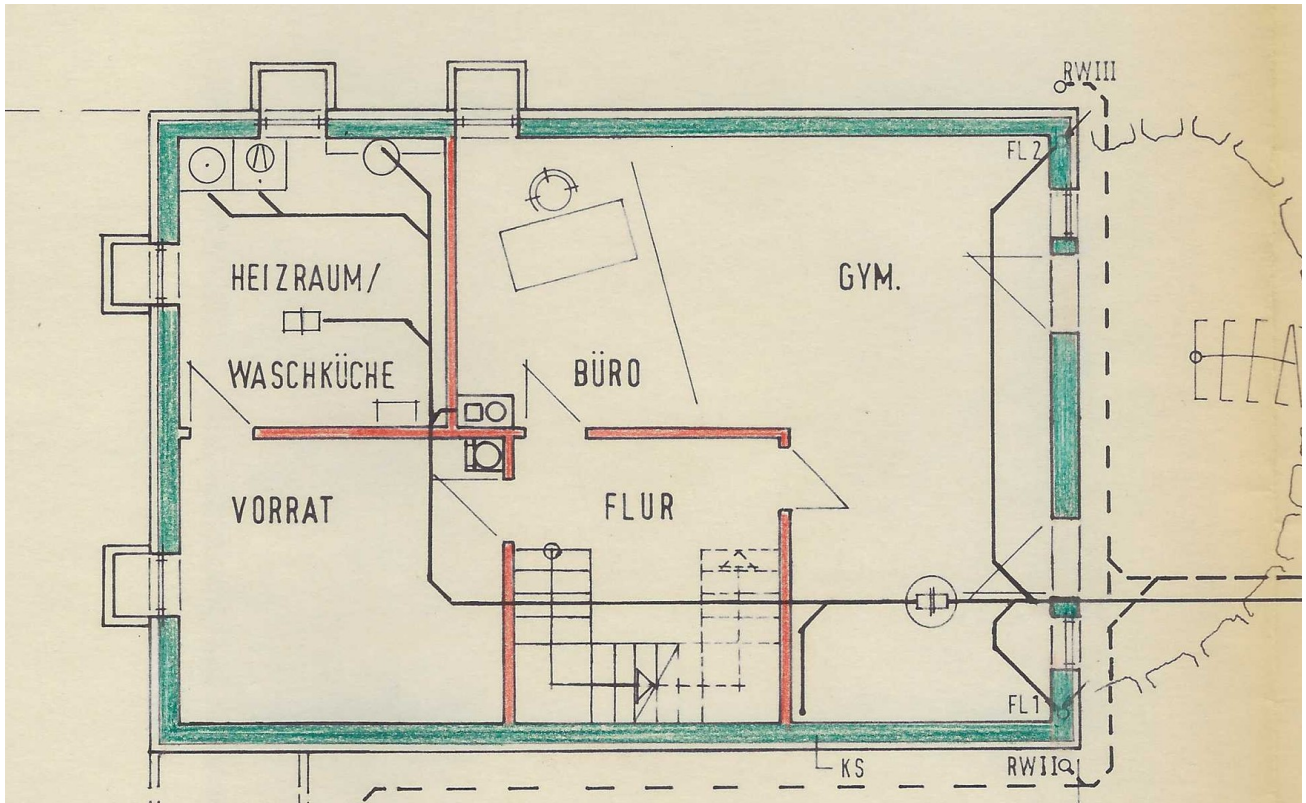
Blühender Garten

# Exposé - Galerie

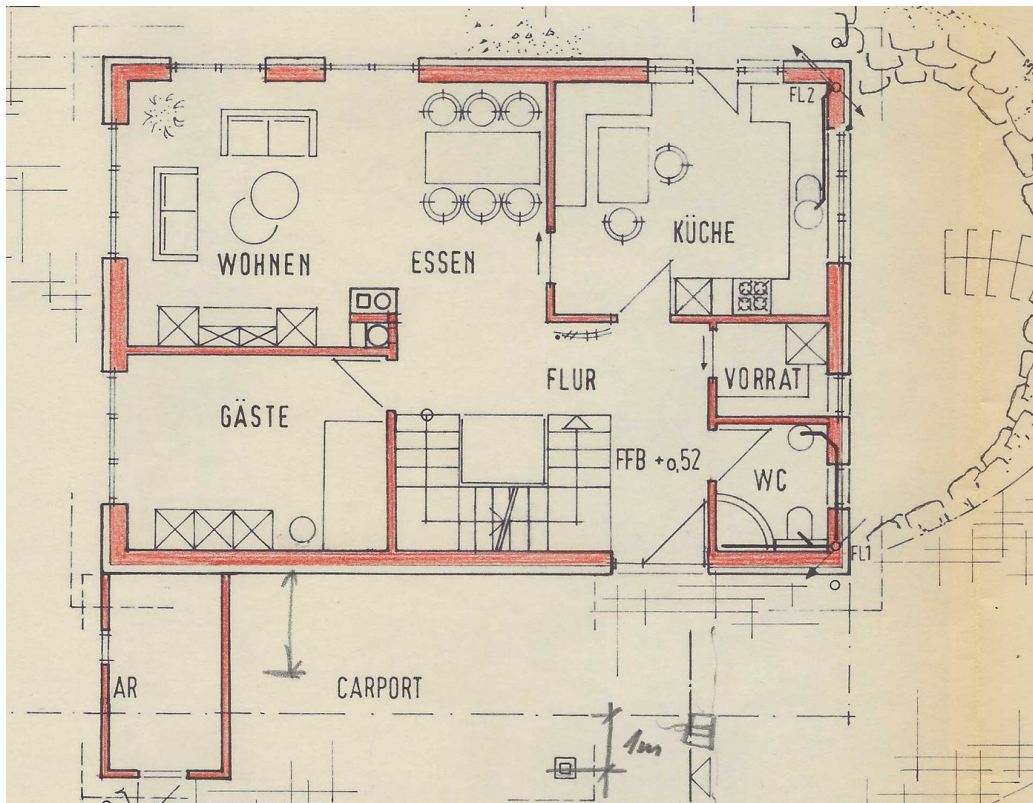


Südterrasse

# Exposé - Grundrisse

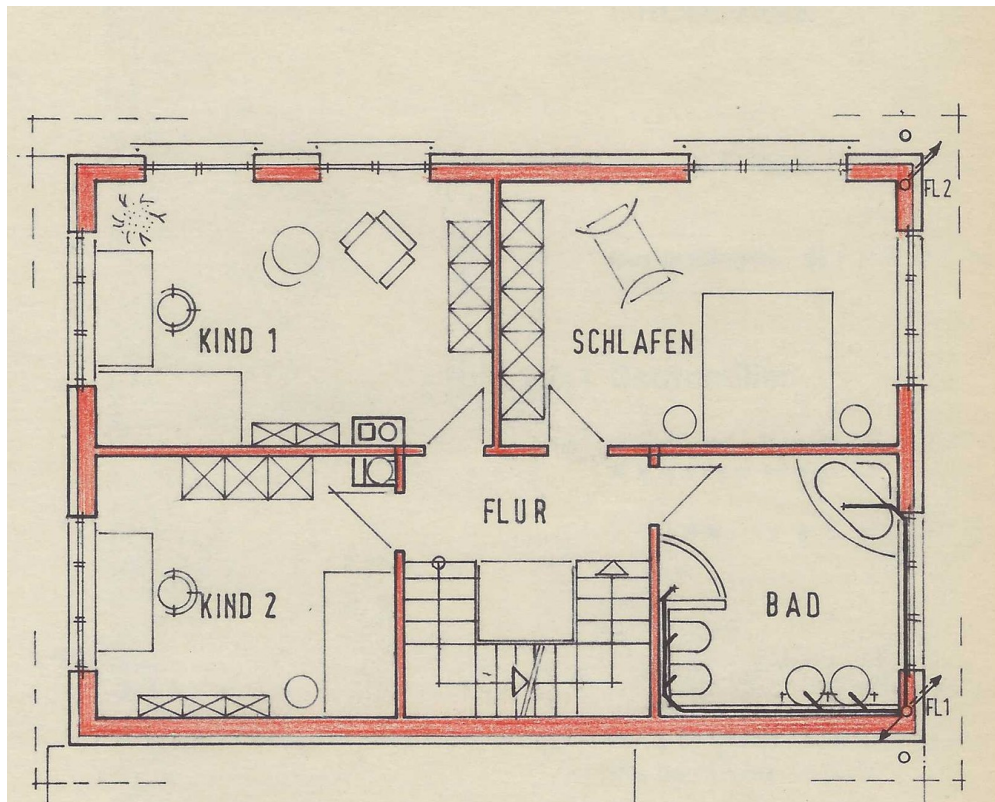


Plan Kellergeschoss

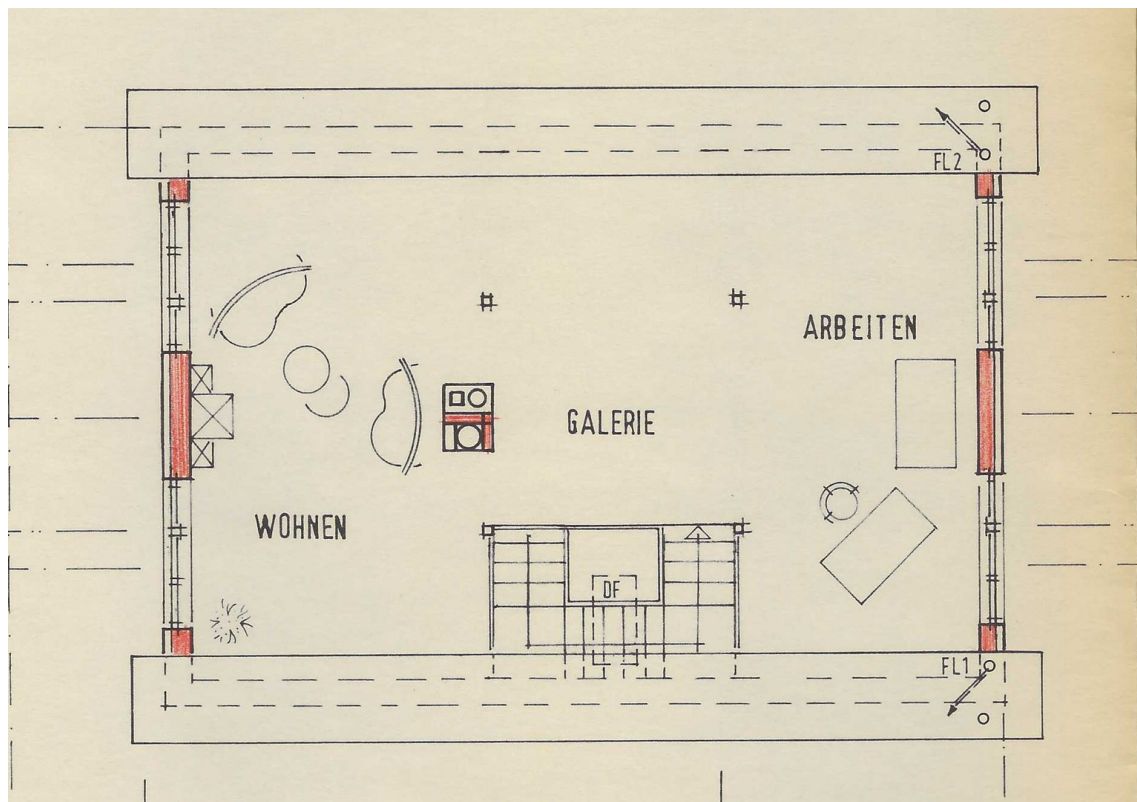


Plan Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Plan 1.Obergeschoss



Plan Dachstudio

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 10. 2023

Gültig bis: 07. 02. 2036

Registriernummer: BW-2026-006204131

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Akazienweg 6 79798 Jestetten		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020		
Anzahl der Wohnung	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	301,1	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (223,0)	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	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 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 erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 08. 02. 2026

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

<sup>2</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 10. 2023

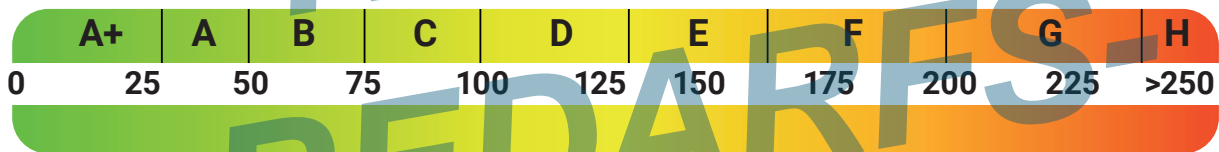
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006204131

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub> - Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderung gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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

## Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

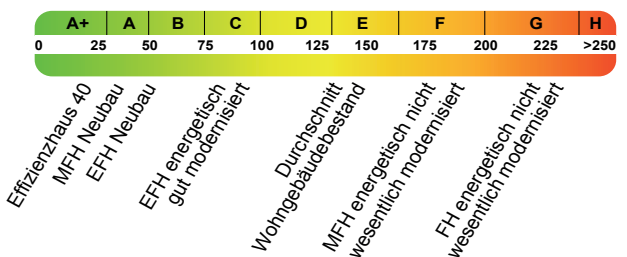
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

## Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16. 10. 2023**

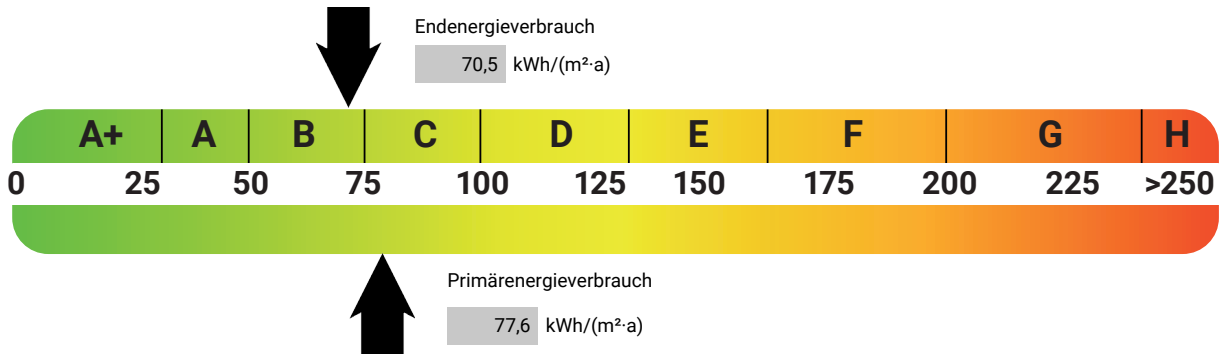
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2026-006204131**

**3**

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **16,6 kg CO<sub>2</sub> - Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)**



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

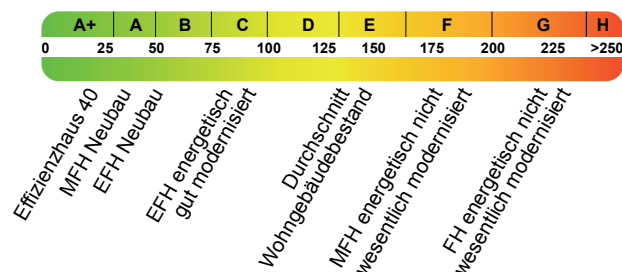
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **70,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.03.22	28.02.23	Erdgas H	1,1	18.195	6.021	12.174	1,18
01.03.23	29.02.24	Erdgas H	1,1	18.631	6.021	12.610	1,23
01.03.24	28.02.25	Erdgas H	1,1	20.091	6.021	14.070	1,12

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 10. 2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006204131

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

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
			<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"/>		
			<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:

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 10. 2023

## Erläuterungen

Registriernummer: BW-2026-006204131

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 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

Angabe 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 prozentuale 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.

### 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 der 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises