

Exposé

Reihenendhaus in Heilbronn Wunderschönes Haus mit Pool



Objekt-Nr. **OM-470888**

Reihenendhaus

Verkauf: **730.000 €**

Danziger Straße 24
74078 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	369,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,30 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig kernsanierte Reiheneckhaus der Energieeffizienzklasse C aus dem Jahr 1964 befindet sich auf einem ca. 369 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 145 m², inklusive ausgebautem Dachgeschoss sowie ca. 49 m² Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich und Solarthermie.

Zwischen 2016 und 2025 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und technisch wie optisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Ergebnis ist ein stilvolles, energieeffizientes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen:

Erneuerung aller Leitungen (Wasser, Gas, Strom)

Installation eines modernen Bus-Systems (intelligente Steuerung)

Komplette Wärmedämmung (Wand-, Dach- und Aufsparrendämmung)

Neue Fenster und Türen mit 3-fach-Verglasung, integrierten Insektenschutzgittern & Fensterkontakten (vorbereitet für Alarmanlage)

Elektrische Rollläden an allen Fenstern, Terrassentür und Schiebeelementen

Solarunterstützung für Warmwasser

Neue Elektrik, Estrich und hochwertige Oberböden (Granit & Laminat)

Innenwände mit Rauputz und stilvoller Tapetengestaltung

Klimaanlagen (Daikin) mit Heiz-/Kühlfunktion im Wohn- /Essbereich sowie in zwei Schlafzimmern

Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Granit

Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten– im Kaufpreis enthalten

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- * Großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * Moderne Küche mit EBK
- * Gäste-WC
- * Flur & Garderobe
- * Zugang zur Terrasse, Garten & Poolbereich

1. Obergeschoss:

- * Zwei Schlafzimmer
- * Ankleide
- * Balkon
- * Tageslichtbad

Dachgeschoss (ausgebaut, ca. 30 m²):

- * Weiteres Zimmer
- * Vorbereitung für zusätzliches Bad (Leitungen vorhanden, noch nicht ausgebaut)

Kellergeschoss:

- * Hobbyraum / Werkstatt
- * Technikraum
- * Waschküche

Besonderheiten auf einen Blick:

Baujahr 1964, komplett kernsaniert (2016–2025)

Ca. 145 m² Wohnfläche + ca. 49 m² Nutzfläche

- * Voll unterkellert
- * Moderne Haustechnik inkl. Netzwerkverkabelung
- * Beheizter Pool, Garage, Fahrradhaus
- * Hochwertige Materialien wie Granit, Marmor, Glas und Holz

****Fazit:****

Einziehen ohne Kompromisse – dieses charmante Reiheneckhaus bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Technik und stilvolle Außenbereiche. Ideal für Familien oder Paare, die ein bezugsfertiges Zuhause in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.

Ausstattung

Überdachte Terrasse aus Glas und Holz

Beheizter Pool mit Edelstahlwanne, Wärmepumpe und separatem Pumpenhaus

Elektrische Markise (5 x 4 m, neu bespannt & neuer Motor)

Garage & Fahrradhaus

Pflegeleicht angelegter Garten mit Privatsphäre

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie finden Sie in lebendiger Gegend in Heilbronn-Neckargartach. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Bäckereien, ein Café, einen Arzt und einen Supermarkt. Ein paar Bars, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, ein Museum und eine Postannahmestelle finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einbauküche



Flur EG

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

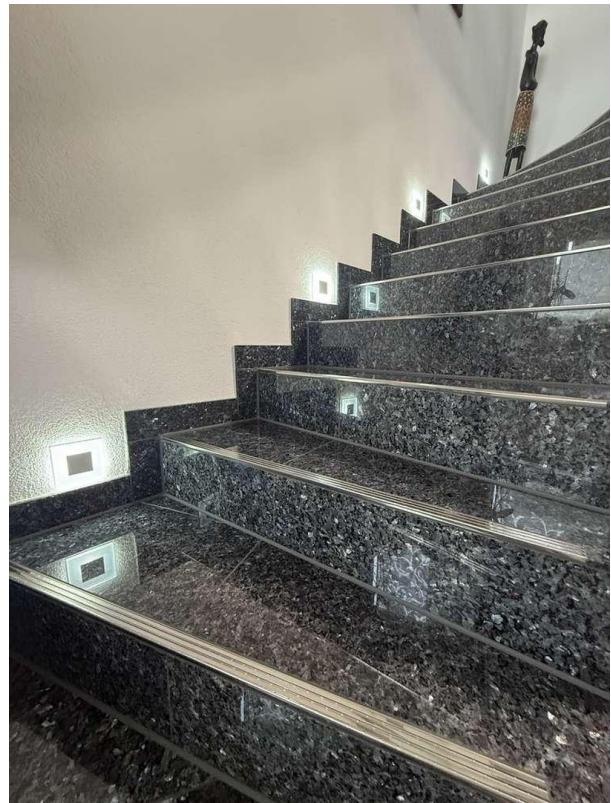


Gäste-WC EG

Exposé - Galerie

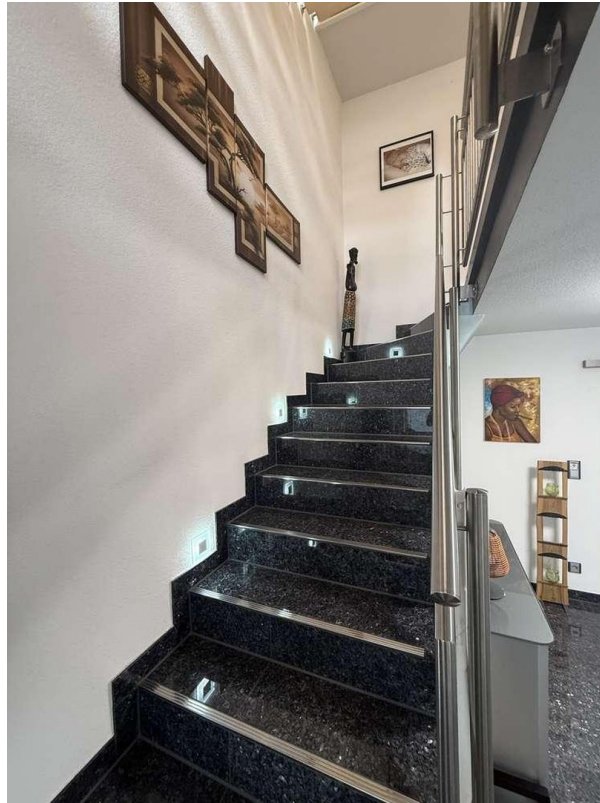


Flur EG



Treppe EG-OG

Exposé - Galerie



Treppe EG-OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie

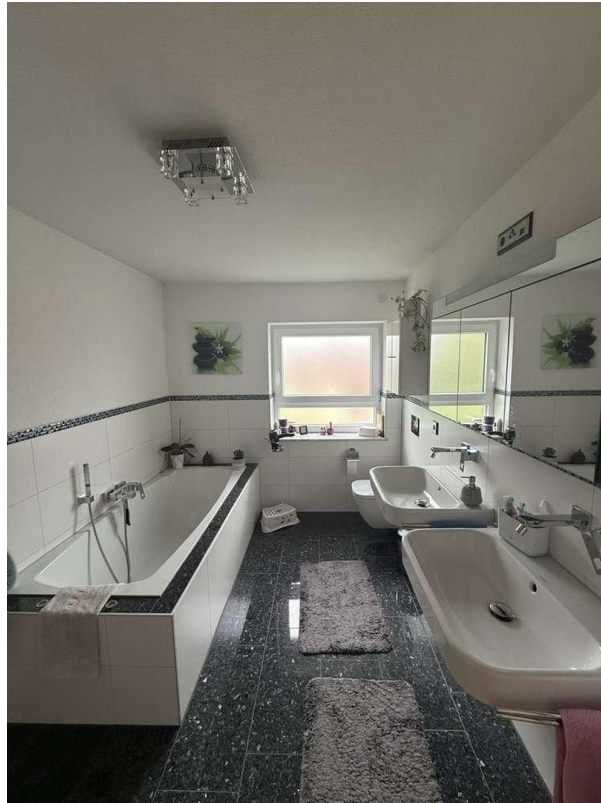


Kinderzimmer OG

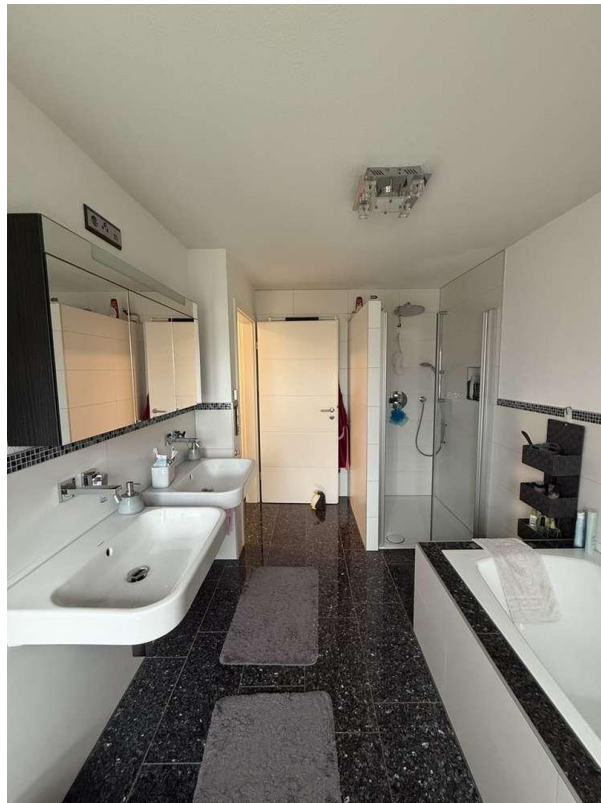


Ankleidezimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Treppe OG-DG



Treppe OG-DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



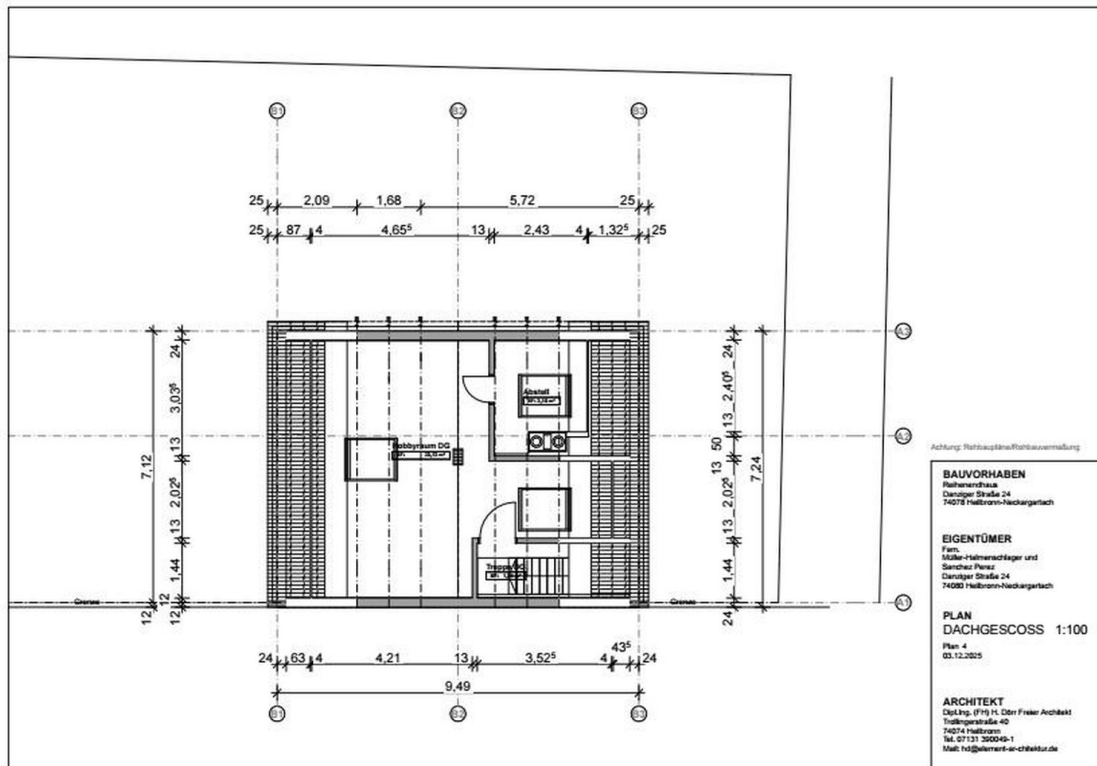
DG



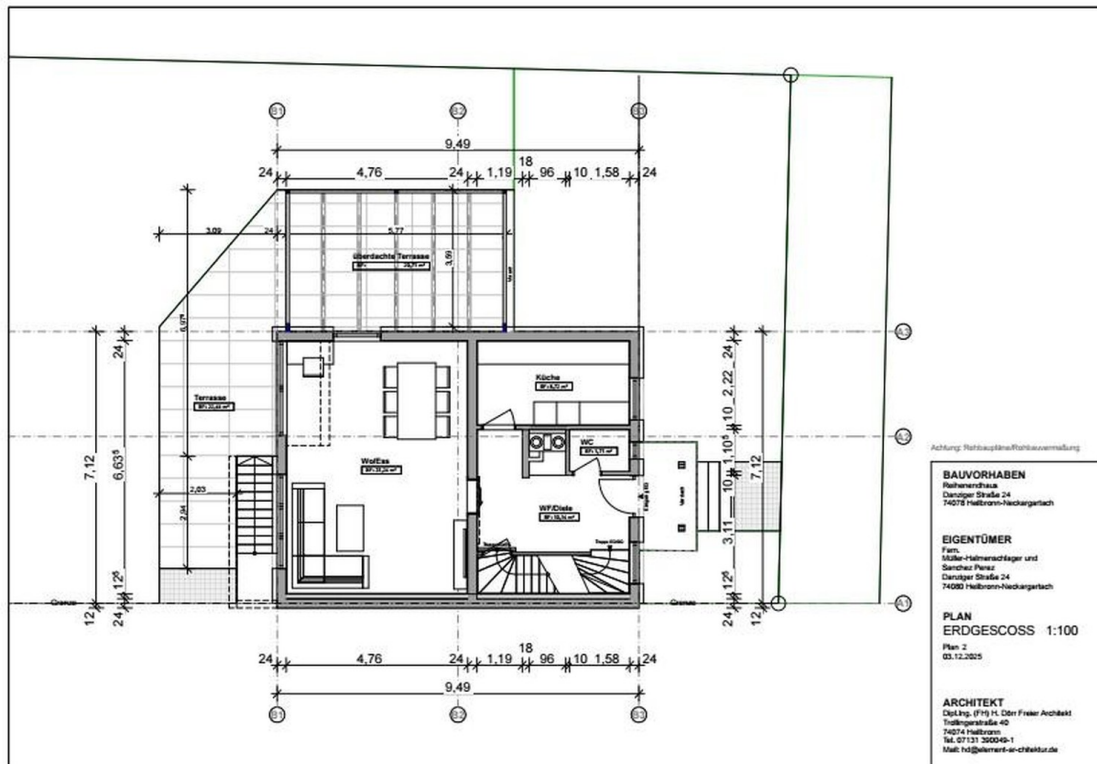
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

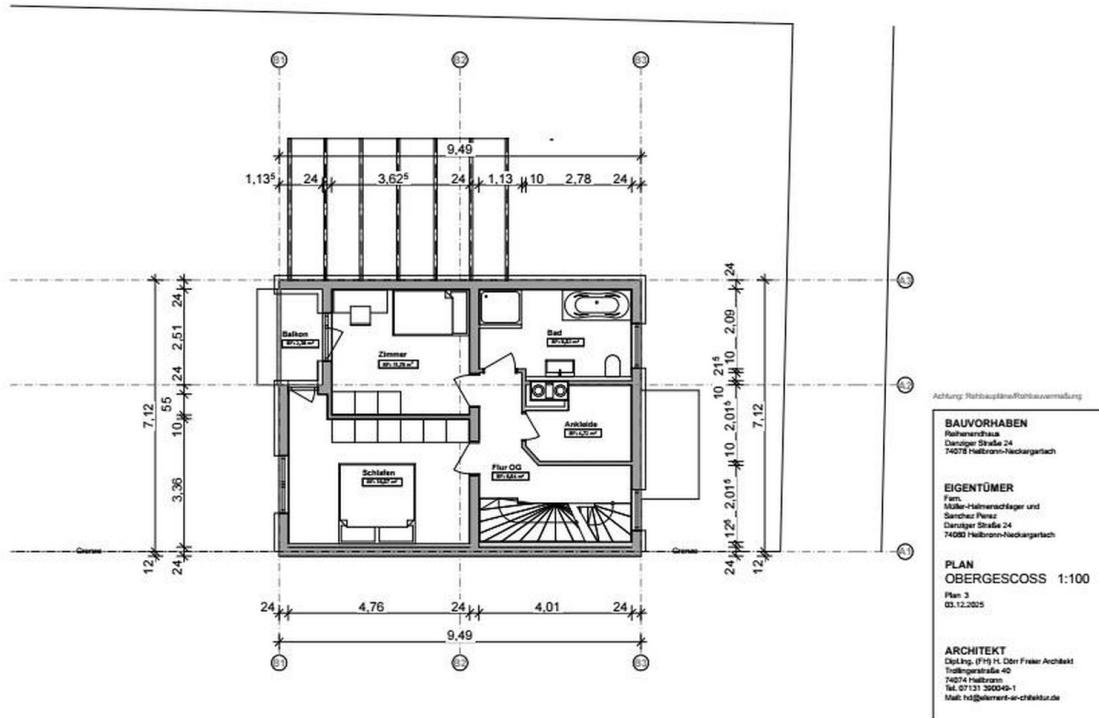


DG

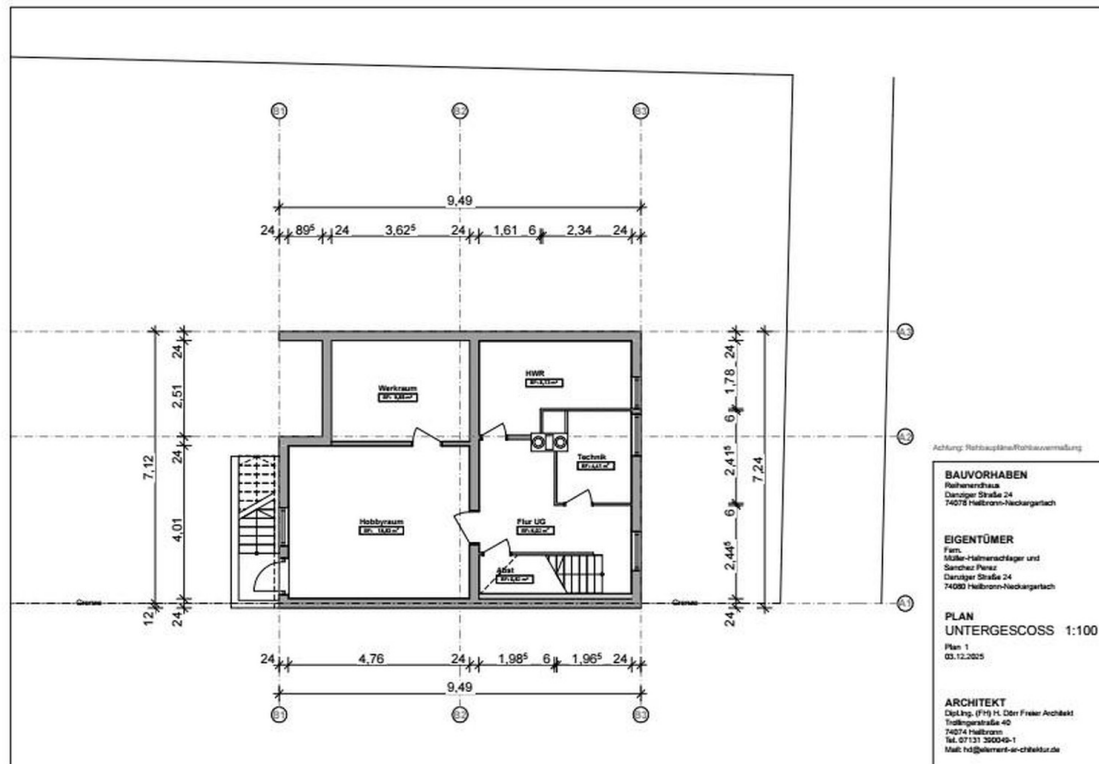


EG

Exposé - Grundrisse

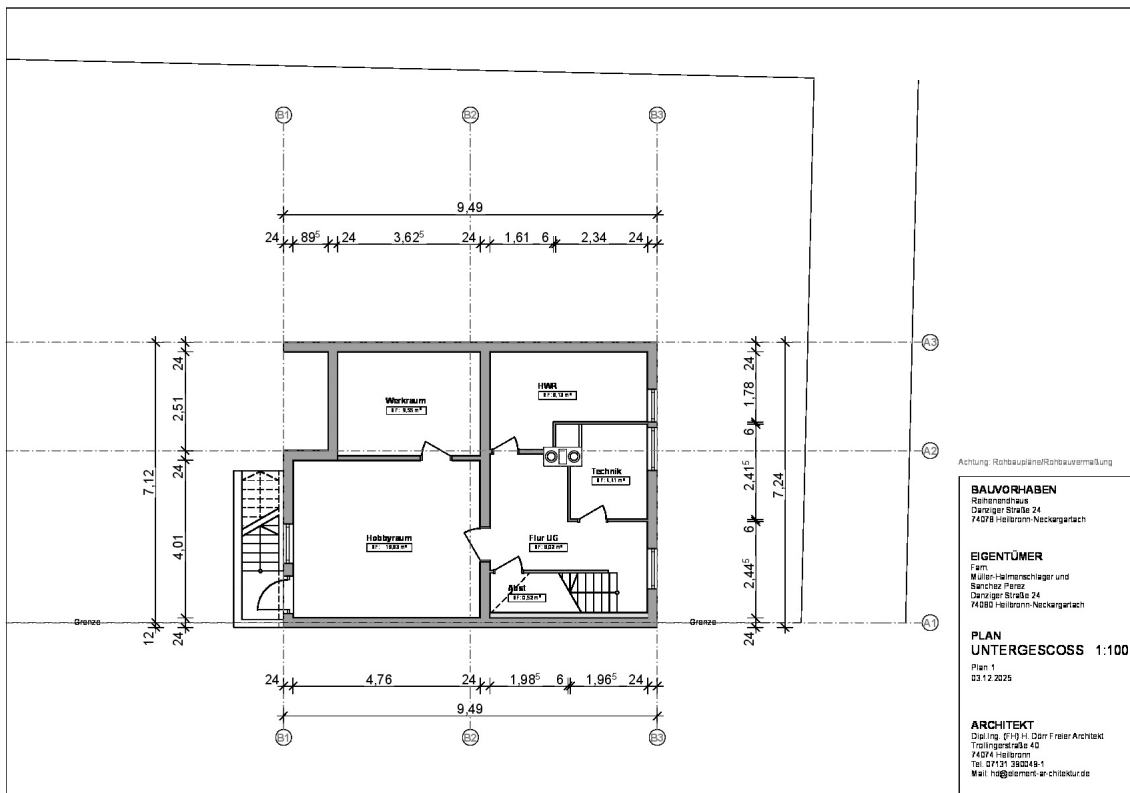


OG

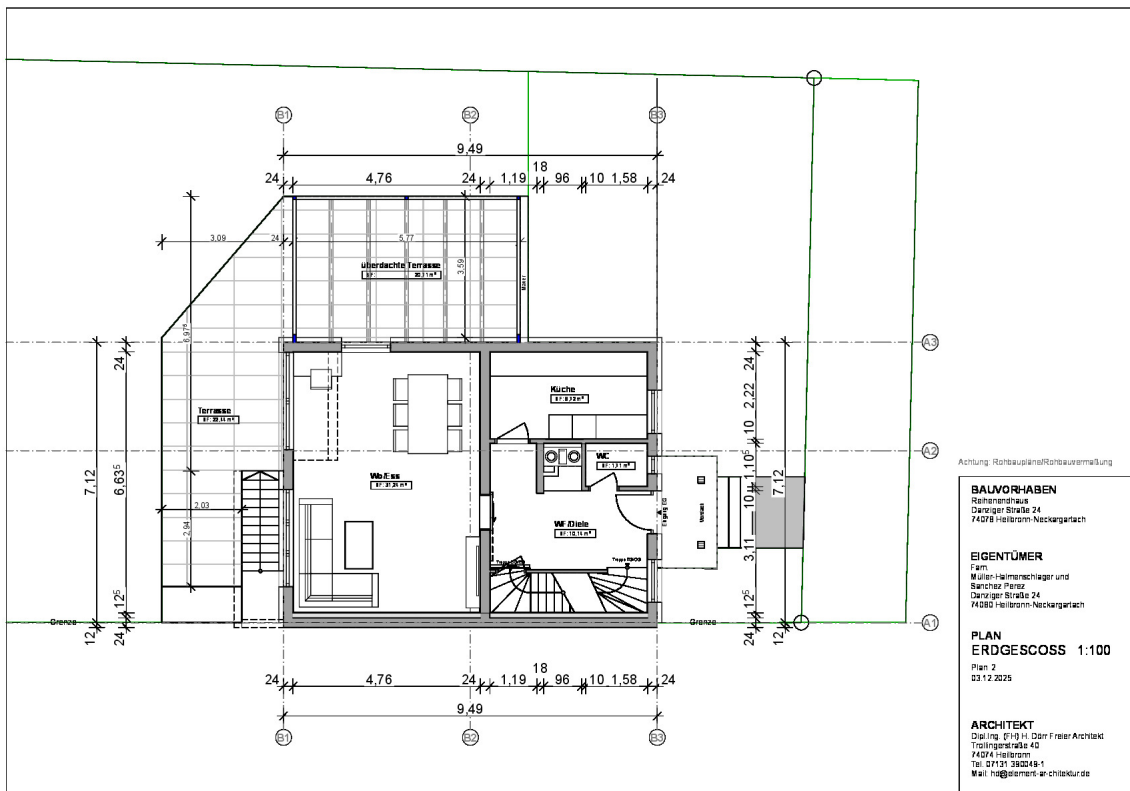


UG

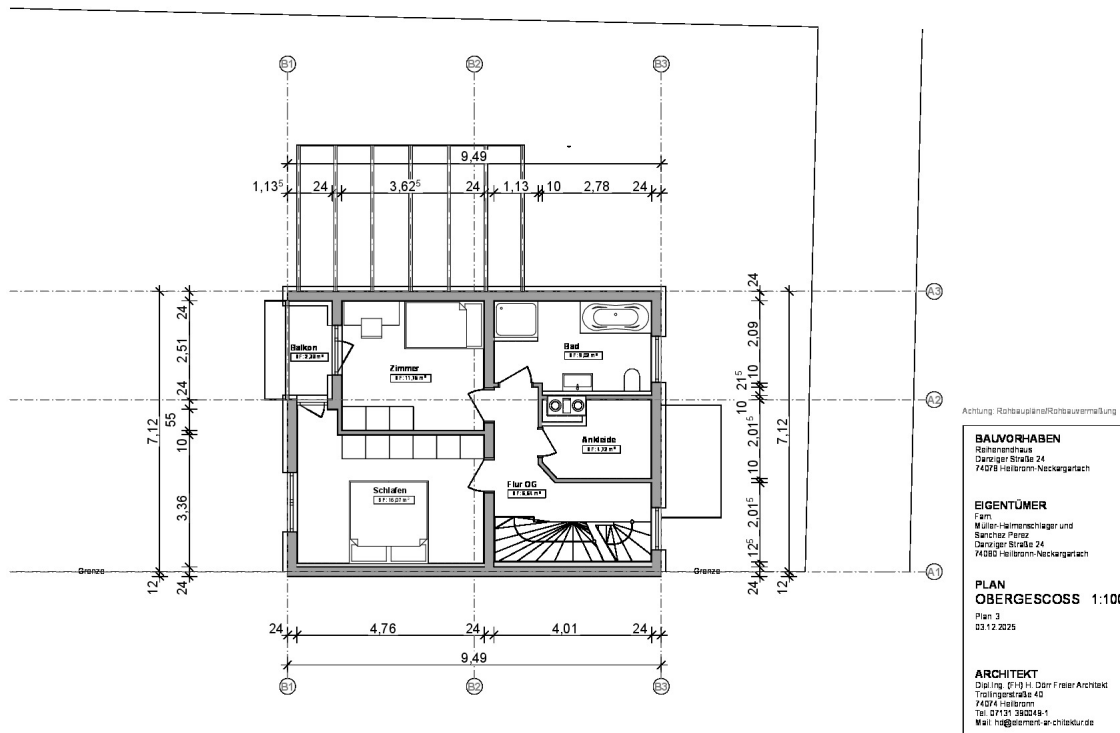
Exposé - Grundrisse



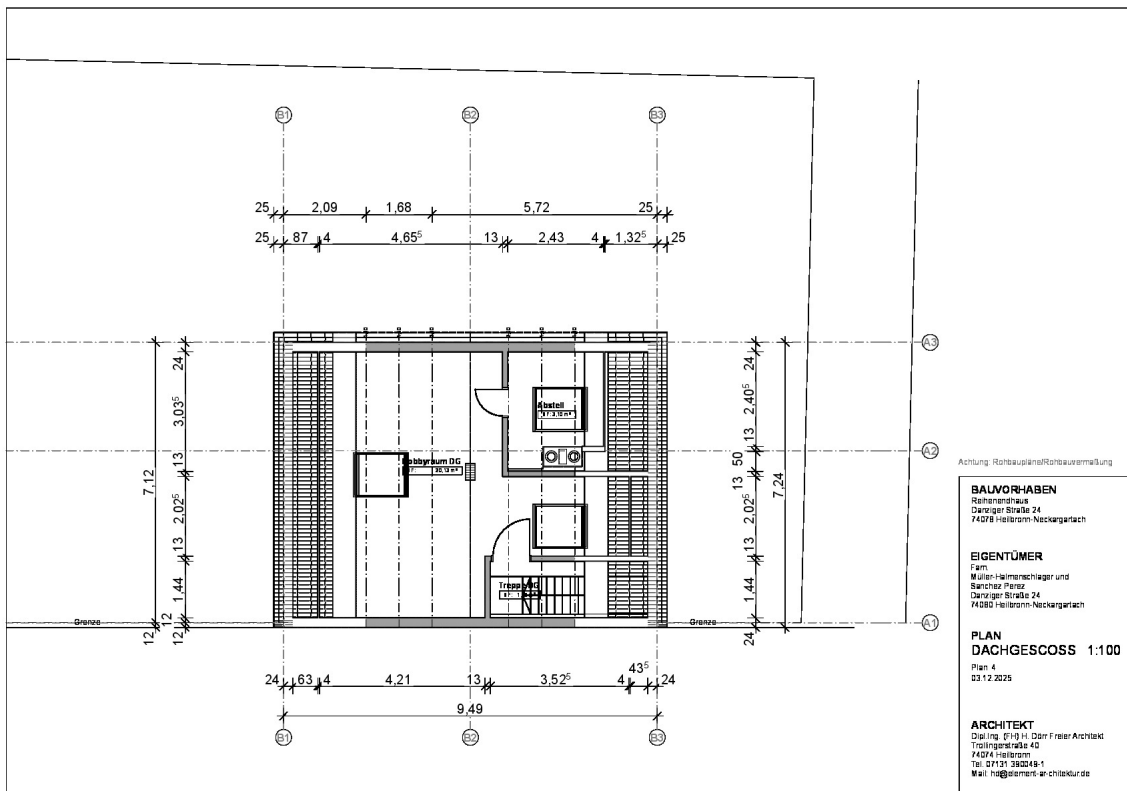
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung
2. Exposé
3. Energieausweis

BV. Reihenhaus, Danziger Straße 24, 74080 Heilbronn

Bauherr: Müller-Halmenschlager und Sanchez-Peres, Danziger Straße 24, 74080 Heilbronn

Nutz -und Wohnflächenauflistung

Nutzfläche ohne Wohnfläche

Untergeschoss (lichte Höhe 2,00-2,05)

Raum	Nutzungseinheit	Anzahl	Länge	Breite	Einzelfläche	Geamtfläche
Flur UG	VF09		0,76	1,00	0,8	
			0,23	1,31	0,3	
			2,99	1,24	3,7	
			1,97	1,42	2,8	
			1,36	0,31	0,4	8,0
Technik	TF08		1,95	1,36	2,6	
			1,67	1,06	1,8	4,4
HWR	NF07		3,98	1,77	7,0	
			1,60	0,70	1,1	8,1
Abstell	NF04	0,5	1,00	1,00	0,5	0,5
Hobbyraum	NF07		4,73	3,98	18,8	18,8
Werkraum	NF03		3,63	2,64	9,6	9,6
Dachgeschoss						
Treppe 1.DG	VF09		1,04	1,34	1,4	1,4
Hobbyraum	NF07		2,19	6,73	14,7	
			0,45	5,18	2,3	
			0,99	2,03	2,0	
		DFF	2	0,50	1,09	1,1
Abstell	NF04		0,86	2,96	2,5	
			0,50	1,09	0,5	3,1

Nutzfläche ohne Wohnfläche inkl. Verkehrsfläche gesamt

74,0 m²

BV. Reihenhaus, Danziger Straße 24, 74080 Heilbronn

Bauherr: Müller-Halmenschlager und Sanchez-Peres, Danziger Straße 24, 74080 Heilbronn

Nutzfläche als Wohnfläche

Raum	Nutzungseinheit	Anzahl	Länge	Breite	Einzelfläche	Geamtfläche
Erdgeschoss (lichte Höhe 2,37)						
WF/Diele	NUF01		1,00	1,96	2,0	
			2,99	2,02	6,0	
			-0,18	0,07	0,0	
			1,36	1,19	1,6	
			0,37	0,37	0,1	
			0,63	0,59	0,4	10,1
WC	NUF01		1,57	1,09	1,7	1,7
Küche	NUF01		3,98	2,19	8,7	8,7
Wo/Ess	NUF01		4,73	6,61	31,2	31,2
Terrasse überdacht (Pergola)		0,5	5,77	3,59	10,4	
Terrasse		0,25	2,03	2,94	1,5	
		0,25	3,09	3,39	2,6	
		0,5	3,09	3,59	1,4	15,9
Obergeschoss (lichte Höhe 2,36)						
Flur OG	NUF01		1,00	3,98	4,0	
			-1,00	0,13	-0,1	
			1,15	2,43	2,8	
		0,5	0,43	0,48	0,1	10,4
Ankleide	NUF01		2,77	1,34	3,7	
		0,5	-0,37	0,41	-0,1	
			1,65	0,66	1,1	4,7
Bad	NUF01		3,98	2,08	8,3	
			-1,10	0,10	-0,1	
			2,77	0,32	0,9	9,0
Schlafen	NUF01		4,73	3,26	15,4	
			1,01	0,65	0,7	16,1
Zimmer	NUF01		3,60	3,27	11,8	11,8
Balkon überdacht		0,5	0,98	2,27	1,1	1,1

Nutzfläche als Wohnfläche gesamt

120,7 m²

Raum	Anzahl	Grundfläche	Höhe	Einzelfläche	Geamtvolumen
------	--------	-------------	------	--------------	--------------

BGF und BRI (ohne WDVS und Anbauten)

Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalt

Untergeschoss		64,72	2,40	155,33	155,33
Erdgeschoss		67,57	2,63	177,37	177,37
Obergeschoss		64,72	2,63	169,89	169,89
Dachgeschoss		67,57	0,225	15,20	
	0,5	67,57	2,855	96,46	111,66

Nutzfläche als Wohnfläche gesamt

BGF

264,58 m²

BRI

614,2 m³

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"



74078 Heilbronn-Neckargartach

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	369,00 m ²
Nutzfläche ca.:	49,40 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1964
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"



74078 Heilbronn-Neckargartach

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig kernsanierte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1964 befindet sich auf einem ca. 369 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 145 m², inklusive ausgebautem Dachgeschoss sowie ca. 49 m² Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich.

Zwischen 2016 und 2025 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und technisch wie optisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Ergebnis ist ein stilvolles, energieeffizientes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen:

Erneuerung aller Leitungen (Wasser, Gas, Strom)
Installation eines modernen Bus-Systems (intelligente Steuerung)
Komplette Wärmedämmung (Wand-, Dach- und Aufsparrendämmung)
Neue Fenster und Türen mit 3-fach-Verglasung, integrierten Insektenschutzgittern & Fensterkontakten (vorbereitet für Alarmanlage)
Elektrische Rollläden an allen Fenstern, Terrassentür und Schiebeelementen
Solarunterstützung für Warmwasser
Neue Elektrik, Estrich und hochwertige Oberböden (Granit & Laminat)
Innenwände mit Rauputz und stilvoller Tapetengestaltung
Klimaanlagen (Daikin) mit Heiz-/Kühlfunktion im Wohn-/Essbereich sowie in zwei Schlafzimmern
Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Granit
Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten – im Kaufpreis enthalten

Besondere Highlights:

Überdachte Terrasse aus Glas und Holz
Beheizter Pool mit Edelstahlwanne, Wärmepumpe und separatem Pumpenhaus
Elektrische Markise (5 x 4 m, neu bespannt & neuer Motor)
Garage & Fahrradhaus
Pflegeleicht angelegter Garten mit Privatsphäre

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- * Großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * Moderne Küche mit EBK
- * Gäste-WC
- * Flur & Garderobe
- * Zugang zur Terrasse, Garten & Poolbereich

1. Obergeschoss:**

- * Zwei Schlafzimmer
- * Ankleide
- * Balkon
- * Tageslichtbad

Dachgeschoss (ausgebaut, ca. 30 m²):

- * Weiteres Zimmer
- * Vorbereitung für zusätzliches Bad (Leitungen vorhanden, noch nicht ausgebaut)

Kellergeschoss:

- * Hobbyraum / Werkstatt
- * Technikraum
- * Waschküche

Besonderheiten auf einen Blick:

- Baujahr 1964, komplett kernsaniert (2016–2025)
- Ca. 145 m² Wohnfläche + ca. 49 m² Nutzfläche
- * Voll unterkellert
- * Moderne Haustechnik inkl. Netzwerkverkabelung
- * Beheizter Pool, Garage, Fahrradhaus
- * Hochwertige Materialien wie Granit, Marmor, Glas und Holz

Fazit:

Einziehen ohne Kompromisse – dieses charmante Reiheneckhaus bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Technik und stilvolle Außenbereiche. Ideal für Familien oder Paare, die ein bezugsfertiges Zuhause in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.

Lage:

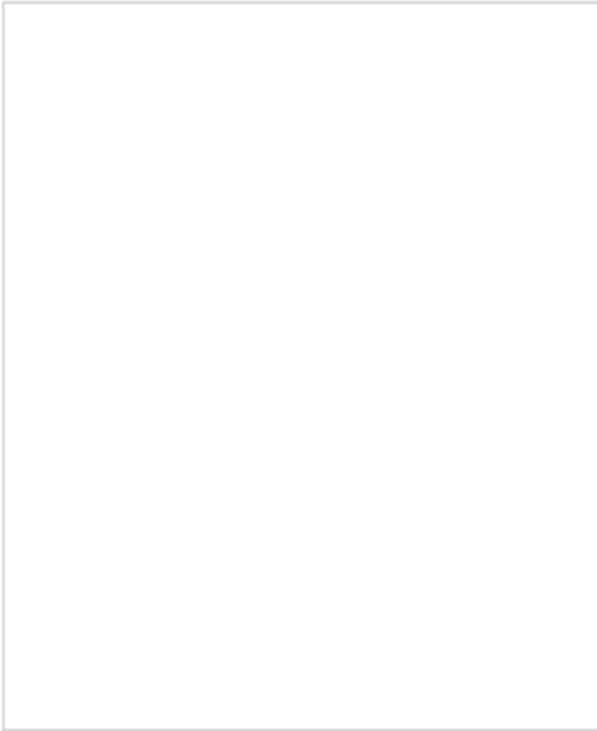
Die Immobilie finden Sie in lebendiger Gegend in Heilbronn-Neckargartach. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Bäckereien, ein Café, einen Arzt und einen Supermarkt. Ein paar Bars, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, ein Museum und eine Postannahmestelle finden Sie ebenfalls vor Ort.

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"

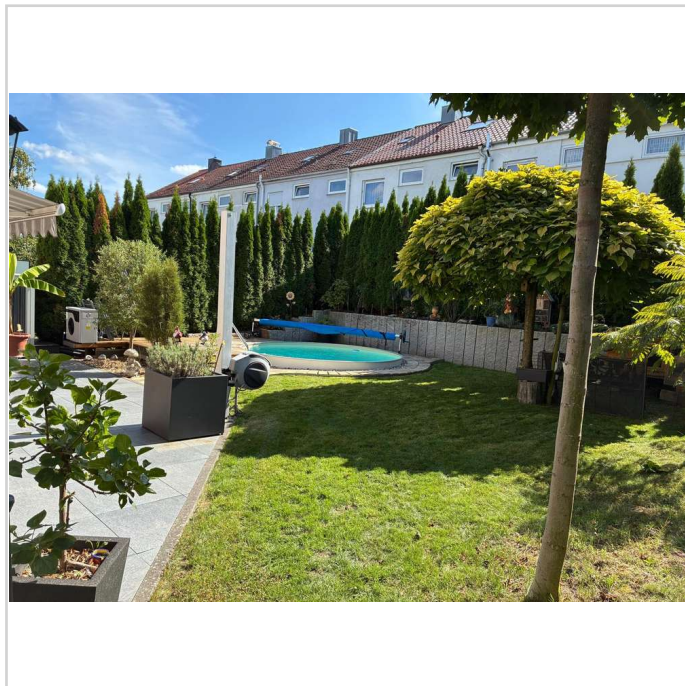


74078 Heilbronn-Neckargartach

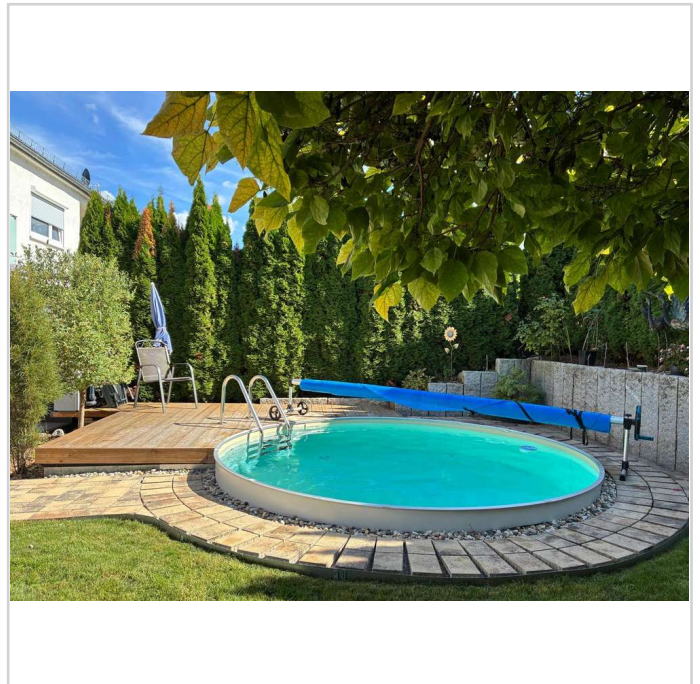
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



Hausansicht



Garten



Pool

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"

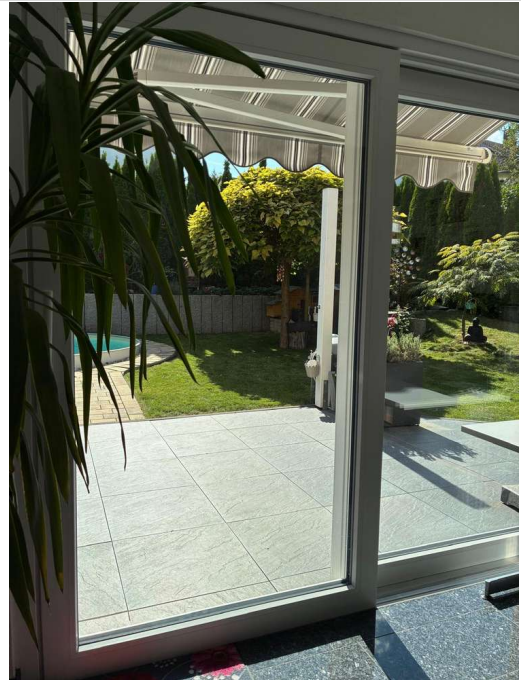


74078 Heilbronn-Neckargartach

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



Terrasse



Terrasse



Ausblick



Hausansicht

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"

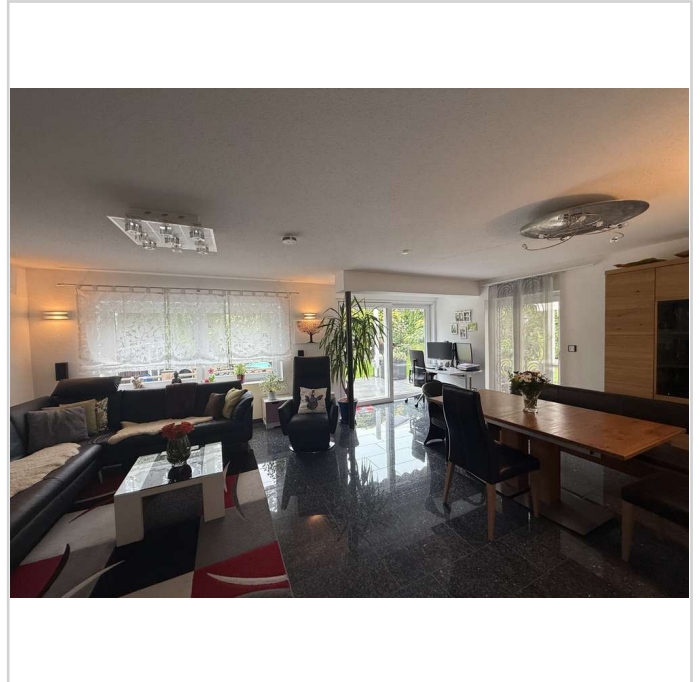


74078 Heilbronn-Neckargartach

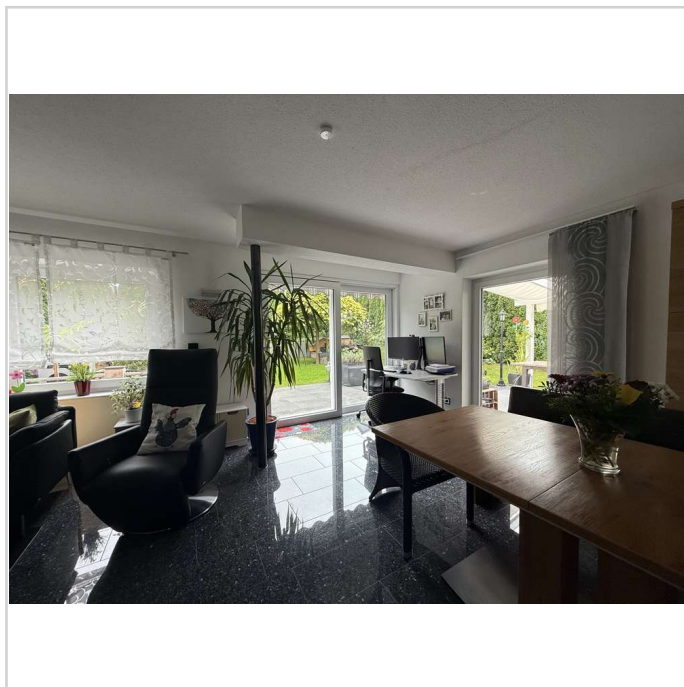
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



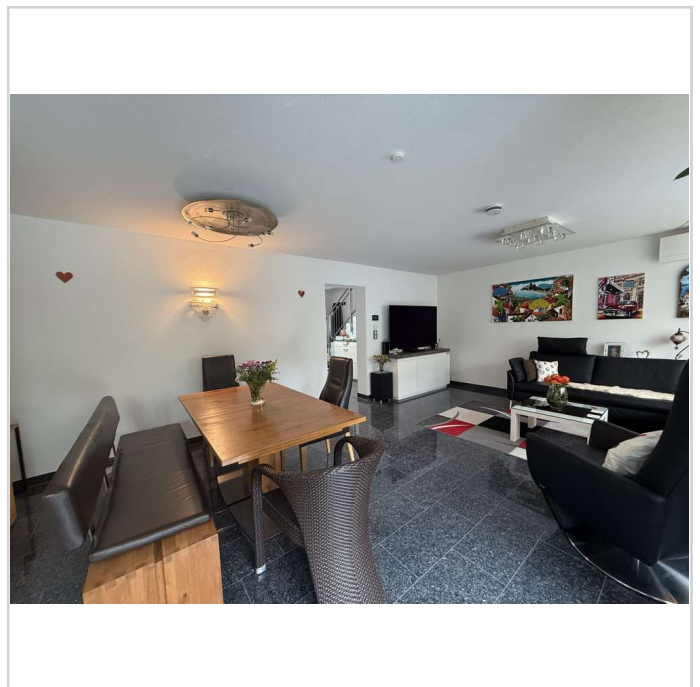
Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"

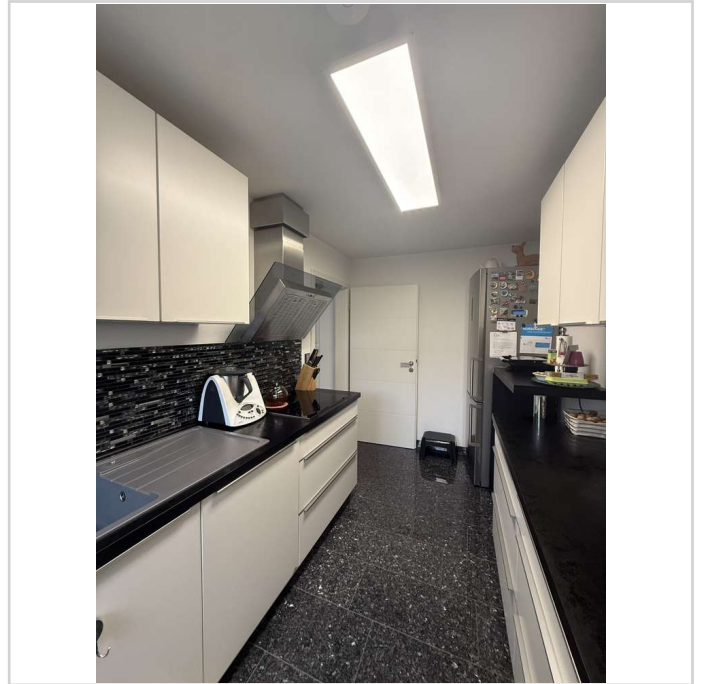


74078 Heilbronn-Neckargartach

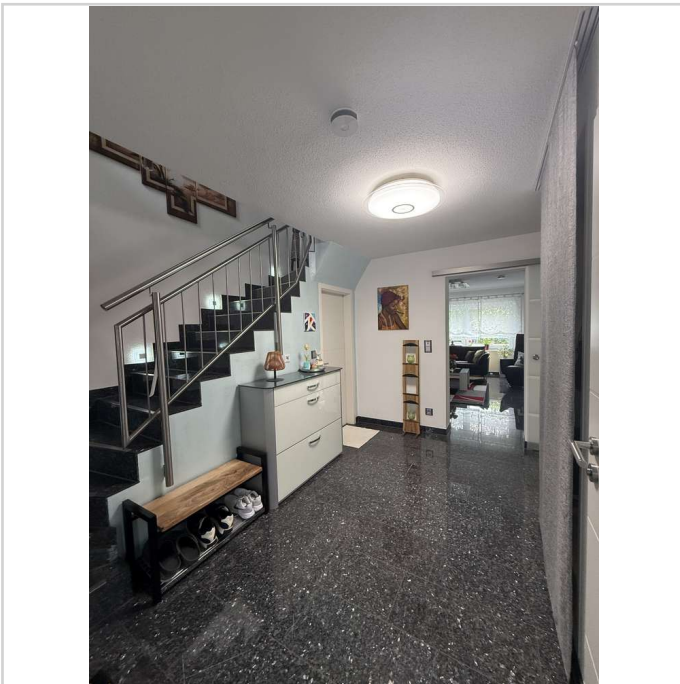
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



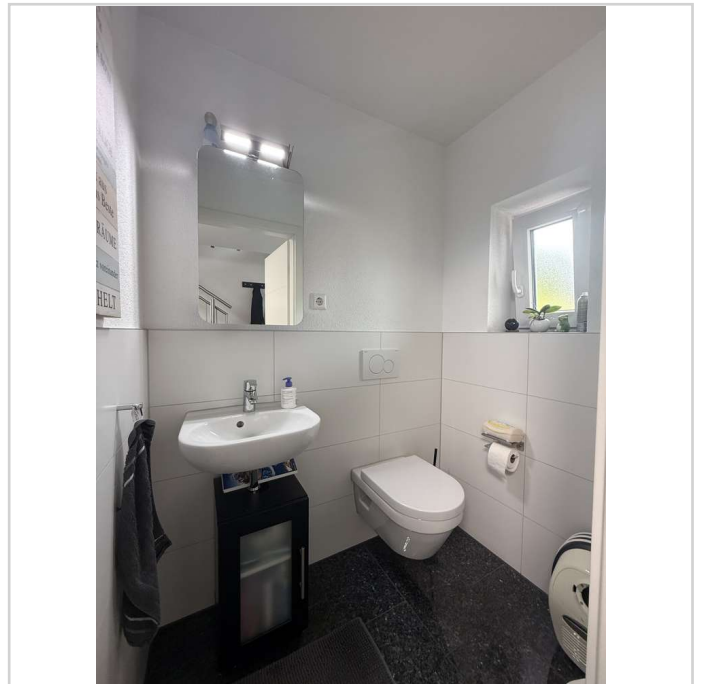
Küche



Küche



Flur



Gäste-WC

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"

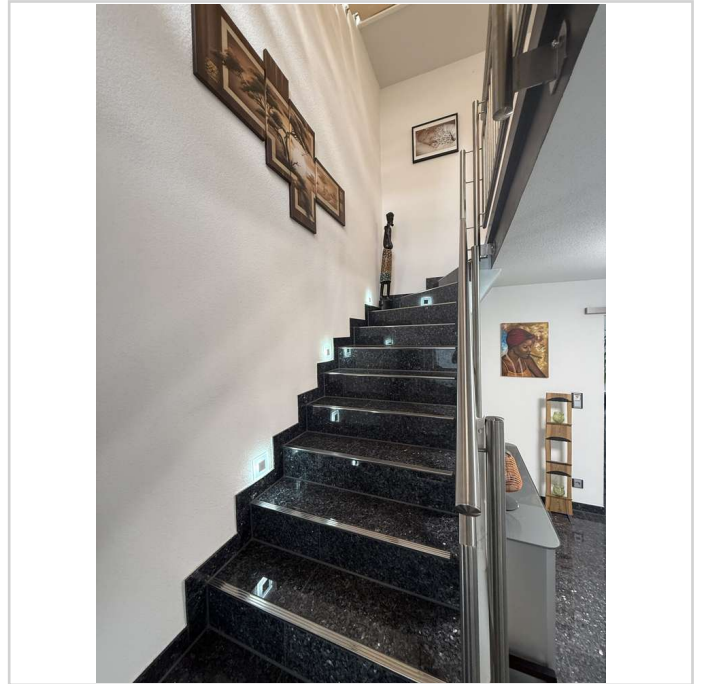


74078 Heilbronn-Neckargartach

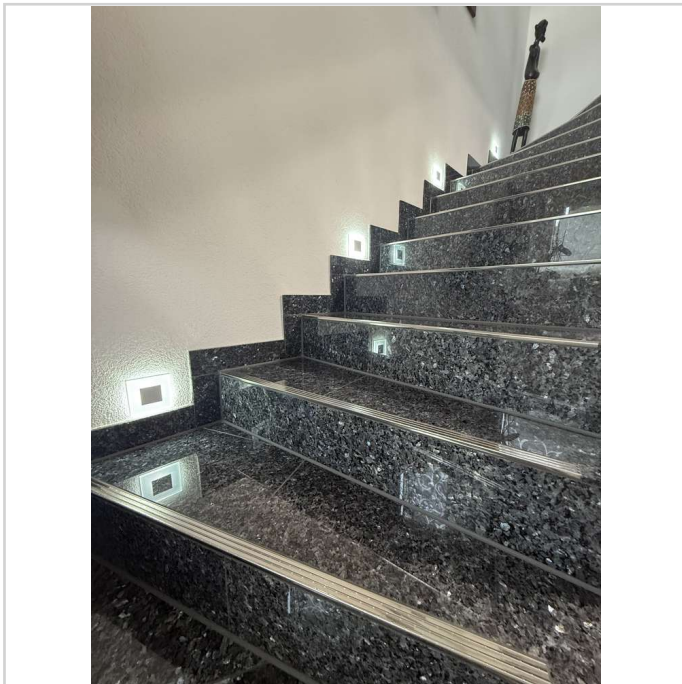
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



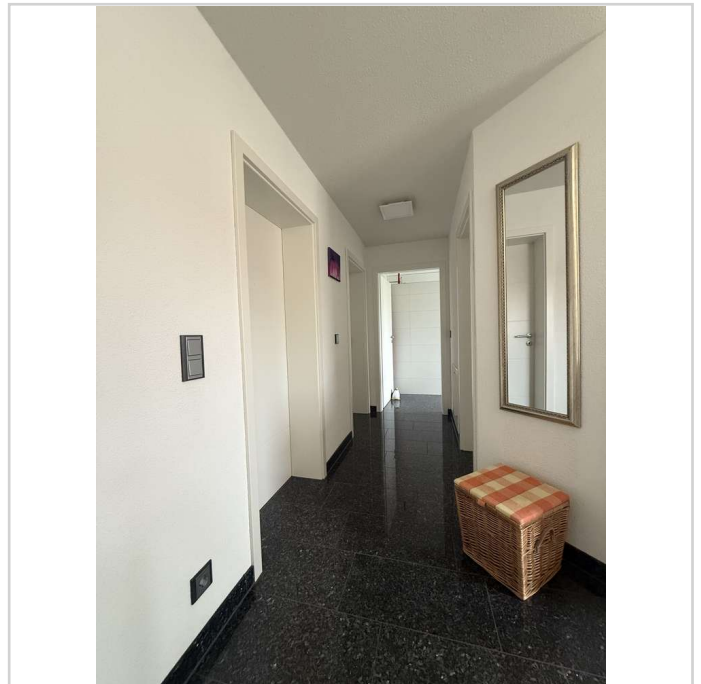
Flur



Treppenaufgang OG



Treppenaufgang



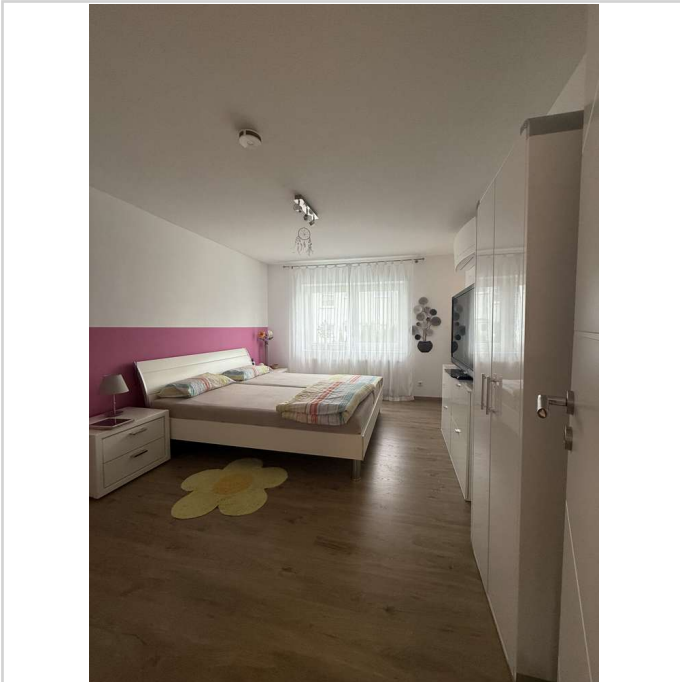
Flur

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"

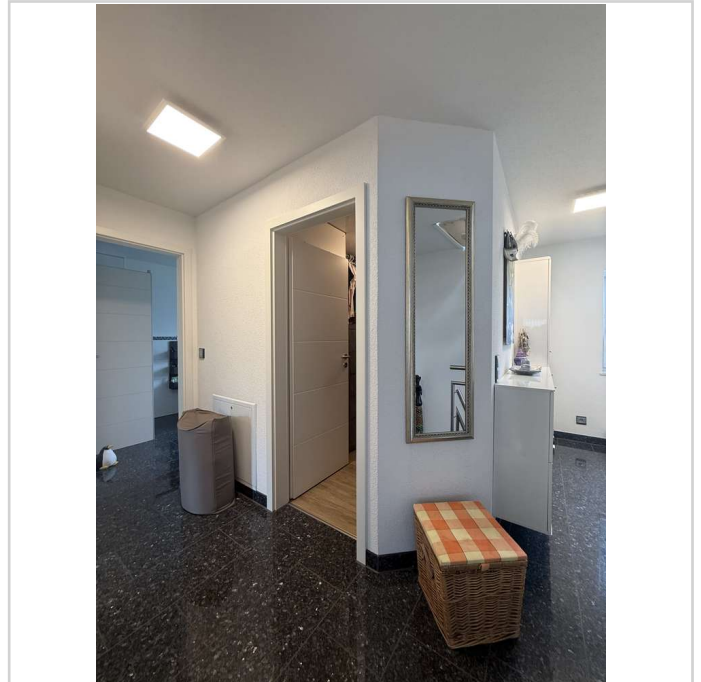


74078 Heilbronn-Neckargartach

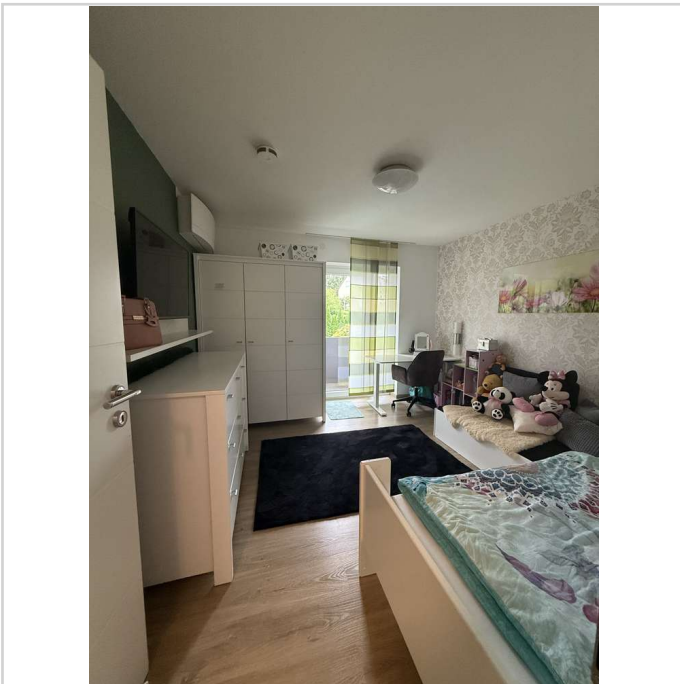
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



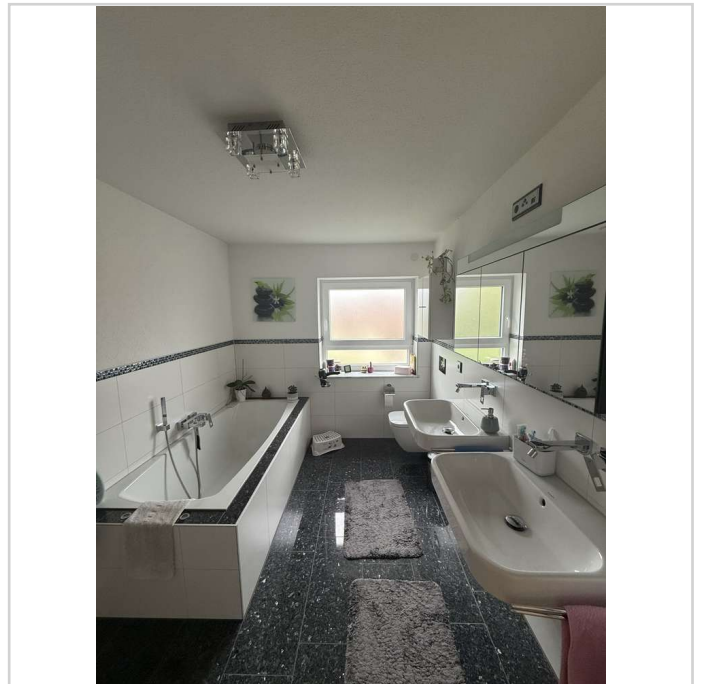
Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Kinderzimmer



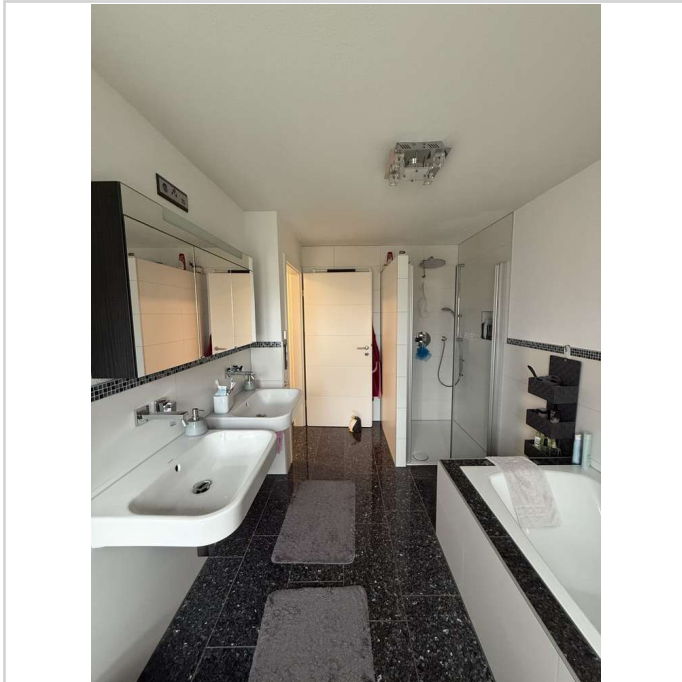
Badezimmer

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"

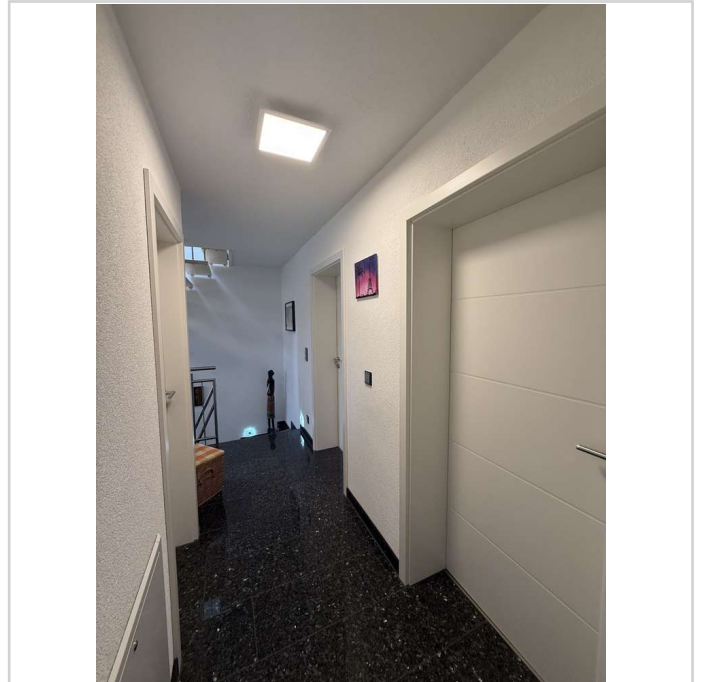


74078 Heilbronn-Neckargartach

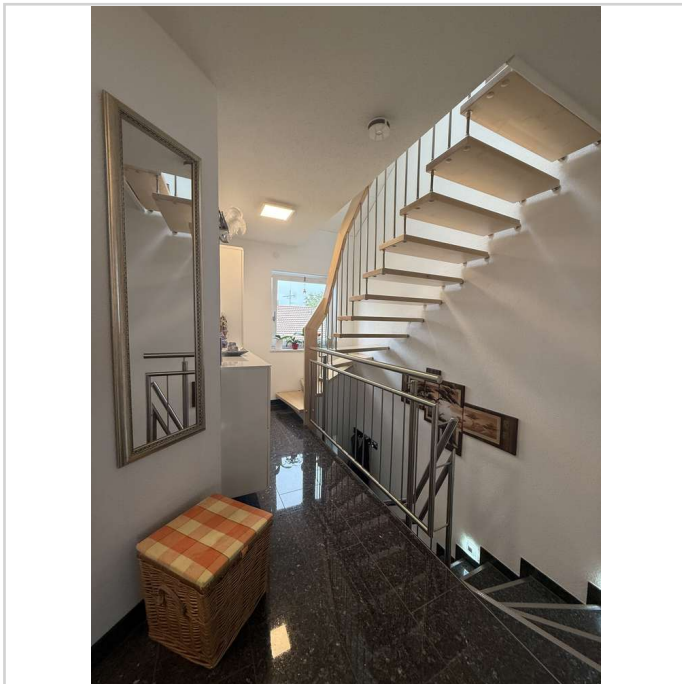
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



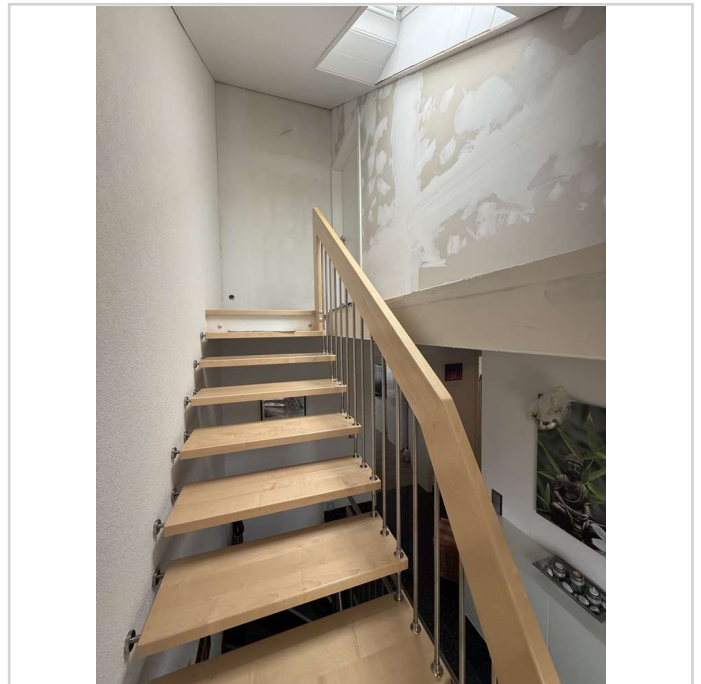
Badezimmer



Flur



Treppenaufgang DG



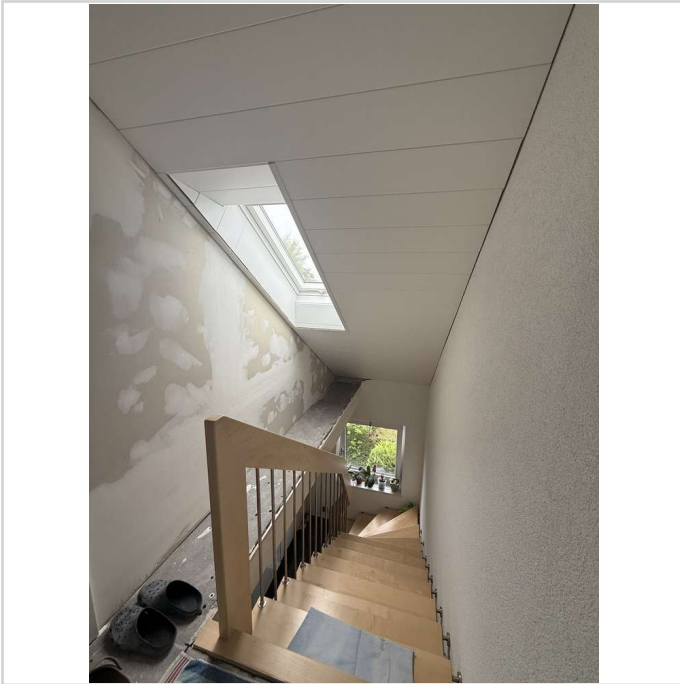
Treppenaufgang DG

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"



74078 Heilbronn-Neckargartach

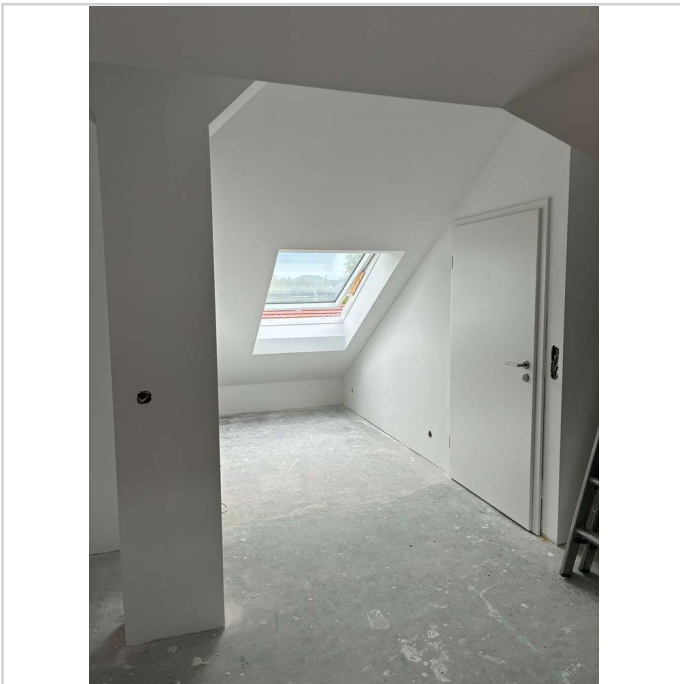
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



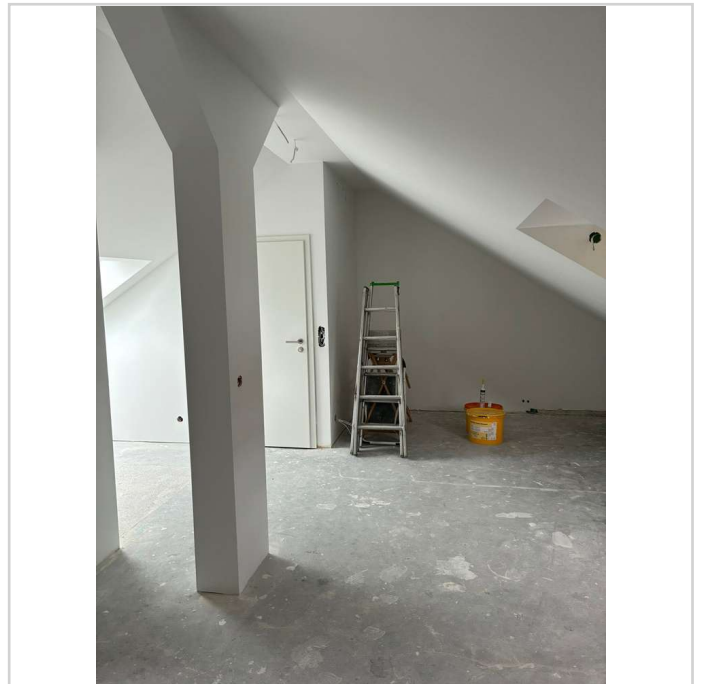
Treppenaufgang



DG Ausbau



DG Ausbau



DG Ausbau

"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"



74078 Heilbronn-Neckargartach

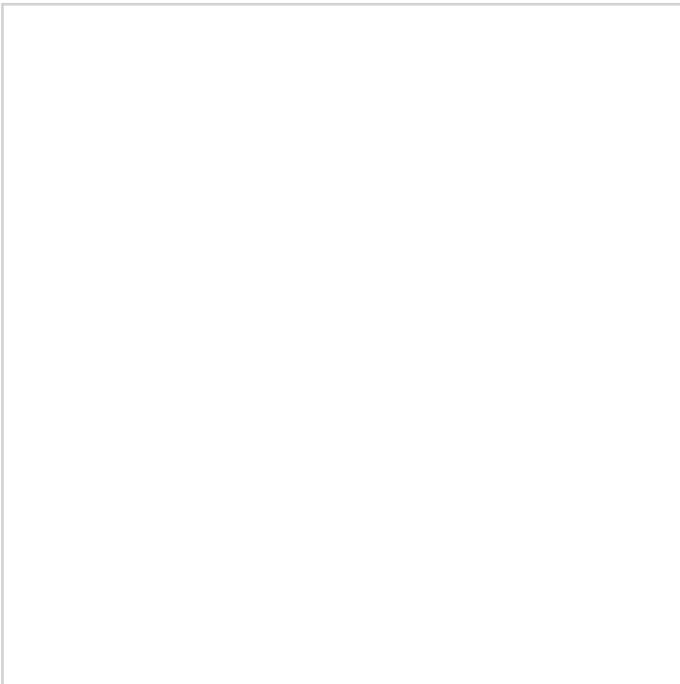
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 145,30 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



Bad Ausbau



Bad Ausbau



"Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von Heilbronn-Neckargartach"



74078 Heilbronn-Neckargartach

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 730.000,00 EUR



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 13.10.2035

Registriernummer: BW-2025-006008273

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Danziger Straße 24 74078 Heilbronn		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	150,0 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: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Ingenieurbüro für Energieeffizienz - Önverdi
Kevin Önverdi
Meierhofstr. 13
74321 Bietigheim-Bissingen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.10.2025

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

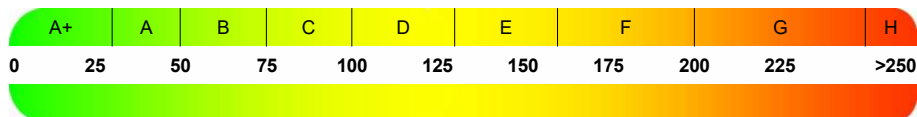
Registriernummer:

BW-2025-006008273

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

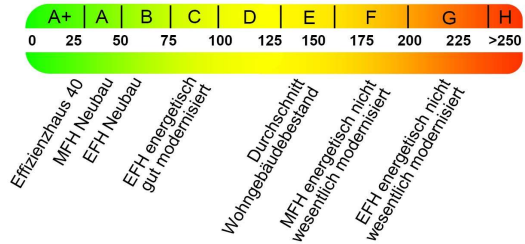
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>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

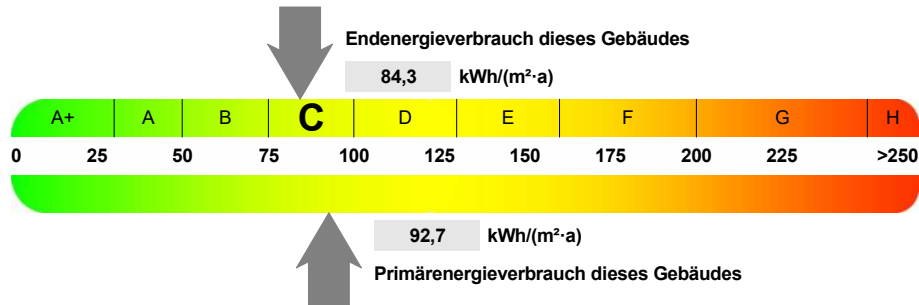
Registriernummer:

BW-2025-006008273

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

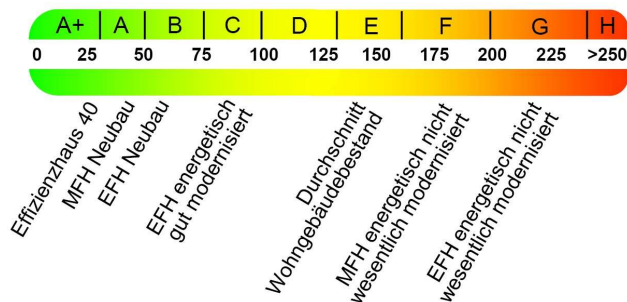
84,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2022	30.04.2025	Erdgas E	1,10	30956	7200	23756	1,29

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-2025-006008273

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	Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ingenieurbüro für Energieeffizienz - Önverdi, Kevin Önverdi
Meierhofstr. 13, 74321 Bietigheim-Bissingen

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