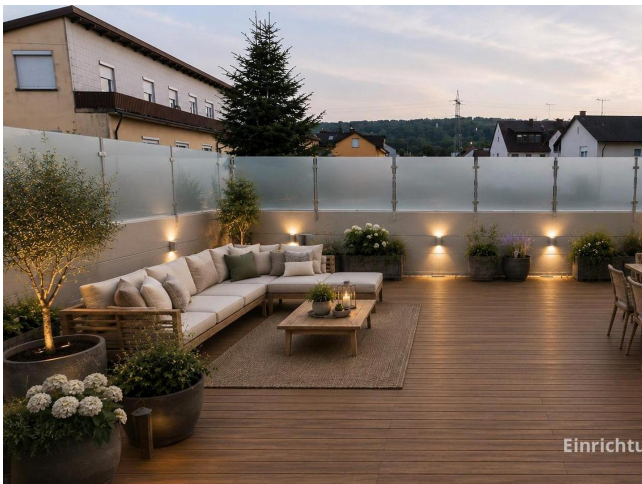


Exposé

Einfamilienhaus in Mühlacker

Sehr Schönes EFH mit 224 m² und 6,5 Zi.: Top für Familien und Pendler nach Stuttgart oder Karlsruhe



Objekt-Nr. OM-471268

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

75417 Mühlacker
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	399,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	224,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem großzügigen, freistehenden Einfamilienhaus in ruhiger Top-Lage von 75417 Mühlacker. Die angenehm zeitlose und sehr gepflegte Immobilie wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet und 1993 durch den sorgfältigen Ausbau des Dachgeschosses sinnvoll und großzügig erweitert. Zur Verfügung stehen Ihnen hier ca. 224 m² Wohnfläche, die sich auf 6,5 Zimmer, zwei Bäder, ein separates WC sowie vielseitige Nebenflächen verteilen. Das Haus ist vollständig unterkellert und die Zimmerangabe berücksichtigt den beheizbaren Hobbyraum als halbes Zimmer.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem klassischen und familienfreundlichen Grundriss. Herzstück ist der angenehm geräumige und helle Wohnbereich mit direktem Zugang auf die geschützte Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Esszimmer, die Küche mit Speisekammer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wäscheabwurf und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres großzügiges Zimmer, das fließend in einen schönen Wohn- / Essbereich übergeht, der durch die Installation einer zweiten Küche schlüssig arrondiert werden kann. Ferner überzeugt das OG mit dem gut gedämmten Pultdach durch eine außergewöhnlich große Dachterrasse sowie ein eigenes Schlafzimmer (alternativ Büro) und ein eigenes Tageslichtbad mit Duschwanne und WC. Vielfältige kombinierte Nutzungsformen sind hier gut denkbar. Zumal die Räumlichkeiten im Erdgeschoss bereits heute wesentliche Kriterien der Barrierefreiheit erfüllen, wie beispielsweise rollstuhlgeeignete Türbreiten.

Auch das Untergeschoss bietet einen spürbaren Mehrwert: Neben Heizungs-, Trocken-, Lager- und Kellerräumen steht ein großer Hobbyraum mit Starkstromanschluss zur Verfügung – ideal z.B. für eine solide Werkstatt oder einen schönen Fitnessraum.

Die gepflegte Garage direkt am Haus, zwei zusätzliche PKW-Stellplätze sowie das ca. 399 m² große Grundstück runden dieses seltene Angebot überzeugend ab.

Ausstattung

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit seinen ca. 224 m² Wohnfläche und 6,5 Zimmern durch eine Vielzahl durchdachter Ausstattungsmerkmale, die Komfort und Sicherheit auf hohem Niveau garantieren.

Mehrere Nutzungsvarianten sind möglich:

A

Klassisches Familienwohnen mit viel Platz

B

Kombination mit einer Praxis aufgrund des großen Dachausbaus

C

Mehrgenerationen-Haus, da Erdgeschoss viele Kriterien der Barrierefreiheit bereits erfüllt und das Dachgeschoss über das eigne Bad und die Möglichkeit, eine eigene Küche einzubringen autark bewohnt werden kann.

ENERGETIK & HEIZUNG

- Verbrauchsenergieausweis mit Energieklasse C: 86,6 kWh / (m² * a)
- Öl-Brennwertheizung, Baujahr 2009, moderne und effiziente Wärmeerzeugung
- 3 Öltanks mit jeweils 3.000 Litern Fassungsvermögen für langfristige Versorgungssicherheit
- Gute Wärmedämmung durch massive Ytong-Steine
- Gedämmte Kellerdecke für optimale Energieeffizienz

GEBÄUDE & KONSTRUKTION

- Massivbauweise von 1978, solide und langlebig
- Sorgfältiger Dachausbau 1993 mit Kupfer und Thermotekt-Dämmung
- Atmungsaktiver Mineralputz für gesundes Raumklima
- Elektrische Aluminium-Rollläden für Komfort und Einbruchschutz

KELLER & TECHNIK

- Vollständig unterkellert
- Hobbybereich (ca. 29 m²) mit Starkstromanschluss
- Keller komplett verputzt und gestrichen, 3 Räume beheizt
- Separate Technik- und Lagerräume
- Direkter Zugang zur Garage über die Kellertreppe
- Zusätzliche Lagerfläche oberhalb der Garage

SICHERHEIT & EXTRAS

- Fenster teilweise vergittert
- Terrassen-Türen mit Schiebegittern
- 2 Bäder mit Tageslicht (EG und OG)
- EG-Badezimmer mit Wäscheabwurf
- Gästetoilette im EG
- Gepflegte Garage mit 2 Stellplätzen davor
- Überdachter Bereich für Fahrräder, Gartengeräte u. Mülltonnen
- Gartenterrasse (EG) ca. 14 m² mit elektrischer Markise
- Großzügige Dachterrasse (DG) ca. 51 m² mit elektrischer Markise

Eine rundum gepflegte und technisch äußerst solide Immobilie!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Kaufpreis: 695.000 EUR
 - Objektübergabe nach Vereinbarung
- ## OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK
- Wohnfläche: ca. 224 m² (nach WoFIV)
 - Grundstücksfläche: ca. 399 m²
 - Zimmer: 6,5 (EG: 3 Zimmer, DG: 2 Zimmer, KG: 0,5 Zimmer Hobbyraum)
 - Verbrauchsenergieausweis mit Energieklasse C: 86,6 kWh / (m² * a)
 - Baujahr: 1978

- Gut gedämmter Dachausbau: 1993

- Bauweise: Massiv (Ytong-Steine)

BESICHTIGUNGSTERMINE

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den Qualitäten dieses schönen und zeitlosen Hauses zu überzeugen.

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt. Der Hobbyraum im Kellergeschoss (ca. 29 m² Nutzfläche, davon ca. 14 m² anrechenbare Wohnfläche) wird als halbes Zimmer gewertet, da er beheizbar ist, über ausreichende Raumhöhe verfügt und vielseitig nutzbar ist (Werkstatt, Fitness, Homeoffice o.ä.).

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Die sehr schöne Lage in Mühlacker steht für ruhiges Wohnen in einem gewachsenen und bevorzugten Wohnumfeld. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Anliegerlage mit Tempo-30-Regelung und verbindet familienfreundliche Wohnqualität mit kurzen Wegen in den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Mühlacker gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Der Haltepunkt Mühlacker Rößlesweg liegt in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet und wird von Regionalzügen in alle Richtungen bedient. Von hier erreichen Sie Pforzheim (ca. 10–15 Min.) und Karlsruhe Hauptbahnhof (ca. 40–50 Min.) jeweils als Direktverbindung mit dem Regionalzug. In Richtung Stuttgart bestehen Direktverbindungen (ca. 27–40 Min.) sowie Verbindungen über Bietigheim-Bissingen. Darüber hinaus fahren Direktzüge nach Heidelberg (ca. 44–48 Min.) – ideal für Berufspendler in alle drei Wirtschaftsregionen.

Auch mit dem PKW sind die wichtigsten Wirtschaftszentren der Region schnell erreichbar: Pforzheim liegt nur ca. 13 Fahrminuten entfernt, Stuttgart ist in ca. 40 Minuten erreichbar, Karlsruhe in ca. 42 Minuten und Heidelberg in ca. 53 Minuten.

Wer zusätzlich den nur wenige Gehminuten entfernten Bahnhof Mühlacker nutzt, profitiert von einem noch breiteren Verbindungsangebot, denn schnelle Regionalexpress-Züge sowie IC-Verbindungen arrondieren die Nutzung der Bahn von Mühlacker aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Titelbild, Seitenansicht

Exposé - Galerie



Garage und Tor zu Fahrrädern



Einrichtungspiel (KI-gene)

Exposé - Galerie



Dachterrasse aktuell



Wohnzimmer EG, KI-Vorschlag

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, aktuell leer



Esszimmer, KI-Vorschlag

Exposé - Galerie



Esszimmer, aktuell leer



Esszimmer von der Terrasse her

Exposé - Galerie



Küche, KI-Vorschlag



Küche, aktuell

Exposé - Galerie



Einrichtungsspiel (KI-generiert)

EG-Schlafz., KI-Vorschlag



EG-Schlafzimmer, aktuell leer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins 1. OG / DG



Büro im DG, KI-Vorschlag

Exposé - Galerie



DG-Wohnen, aktuell leer



Einrichtungspiel (KI-geneigt)

Kinderzimmer im DG, KI-Vorschlag

Exposé - Galerie



DG-Wohnen, aktuell leer



DG Wohnen 2, Ki-Vorschlag

Exposé - Galerie



DG-Wohnen 2, aktuell leer



Kellerraum (KI-Vorschlag)

Exposé - Galerie



Einrichtungspiel (KI-gene

Sauna im Keller, KI-Vorschlag

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach WoFIV

Projektnummer [REDACTED]
 Datum [REDACTED] 04.05.2026



Objektanschrift:
[REDACTED]
 Straße/Hausnummer
 75417 Mühlacker
 PLZ/Ort

Auftraggeber:
 Neutralis Süd Kapitalberatung GmbH, Frank Dohrmann
 Firma/Vorname/Name
 Parkstraße 14/1, 88353 Kißlegg
 Straße/Hausnummer/PLZ/Ort

Raum	Lage im Gebäude	Länge	Breite	Quadratmeter	Anrechnung	Wohnfläche
Hobby	KG	6,01 m	4,76 m	28,61 m ²	50%	14,31 m ²
Vorraum	KG	3,89 m	4,89 m	15,73 m ²	0%	0,00 m ²
Trocken	KG	4,51 m	5,89 m	26,54 m ²	0%	0,00 m ²
Heizung	KG	4,51 m	3,51 m	15,67 m ²	0%	0,00 m ²
Öllager	KG	3,89 m	3,51 m	13,64 m ²	0%	0,00 m ²
Keller	KG	4,26 m	3,51 m	14,95 m ²	0%	0,00 m ²
Diele	EG	5,89 m	5,51 m	18,17 m ²	100%	18,17 m ²
WC	EG	1,26 m	1,76 m	2,22 m ²	100%	2,22 m ²
Wohnen	EG	6,01 m	4,76 m	28,61 m ²	100%	28,61 m ²
Essen	EG	4,26 m	3,51 m	14,95 m ²	100%	14,95 m ²
Küche	EG	2,51 m	3,51 m	8,81 m ²	100%	8,81 m ²
Sp.	EG	1,26 m	2,89 m	3,64 m ²	100%	3,64 m ²
Schlafen	EG	4,51 m	3,51 m	15,67 m ²	100%	15,67 m ²
Bad	EG	2,64 m	2,26 m	5,96 m ²	100%	5,96 m ²
Kind	EG	4,51 m	3,51 m	15,83 m ²	100%	15,83 m ²
Terrasse	EG	3,85 m	3,51 m	13,51 m ²	50%	6,76 m ²
Garage	EG	3,30 m	6,51 m	20,54 m ²	0%	0,00 m ²
Vorraum	DG	5,89 m	2,37 m	11,15 m ²	100%	11,15 m ²
WC	DG	1,26 m	2,40 m	3,02 m ²	100%	3,02 m ²
Zimmer	DG	4,51 m	3,51 m	14,63 m ²	100%	14,63 m ²
Küche	DG	2,64 m	2,26 m	5,96 m ²	100%	5,96 m ²
Wohnen/Essen	DG	8,64 m	3,51 m	28,85 m ²	100%	28,85 m ²
Terrasse	DG	6,01 m	8,51 m	51,15 m ²	50%	25,58 m ²

Gesamtwohnfläche nach WoFIV **224,12 m²**

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plänen. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnfläche entspricht den örtlichen Gegebenheiten, die Raummaße stellen die längste Ausdehnung dar.

ICH / WIR VERSICHERN, DASS ALLE ANGABEN WAHRHEITSGEMÄSS GEMACHT WURDEN

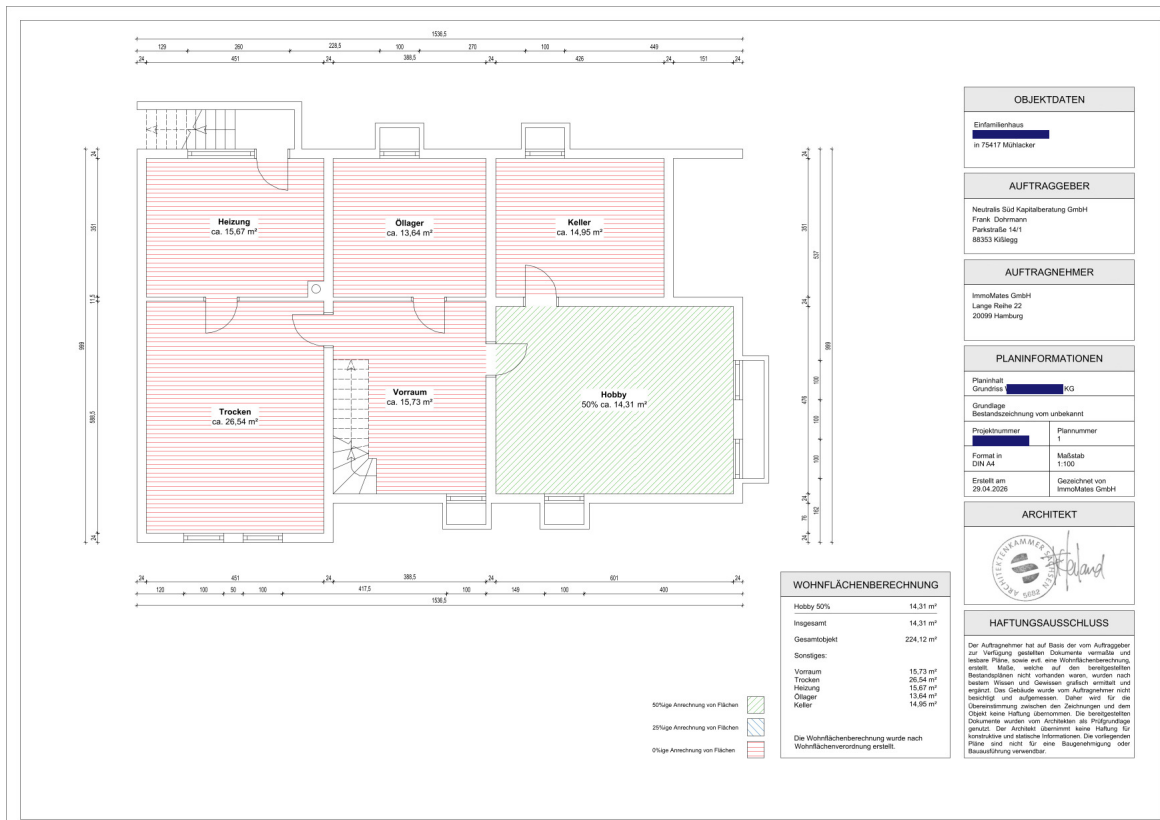
Antragssteller



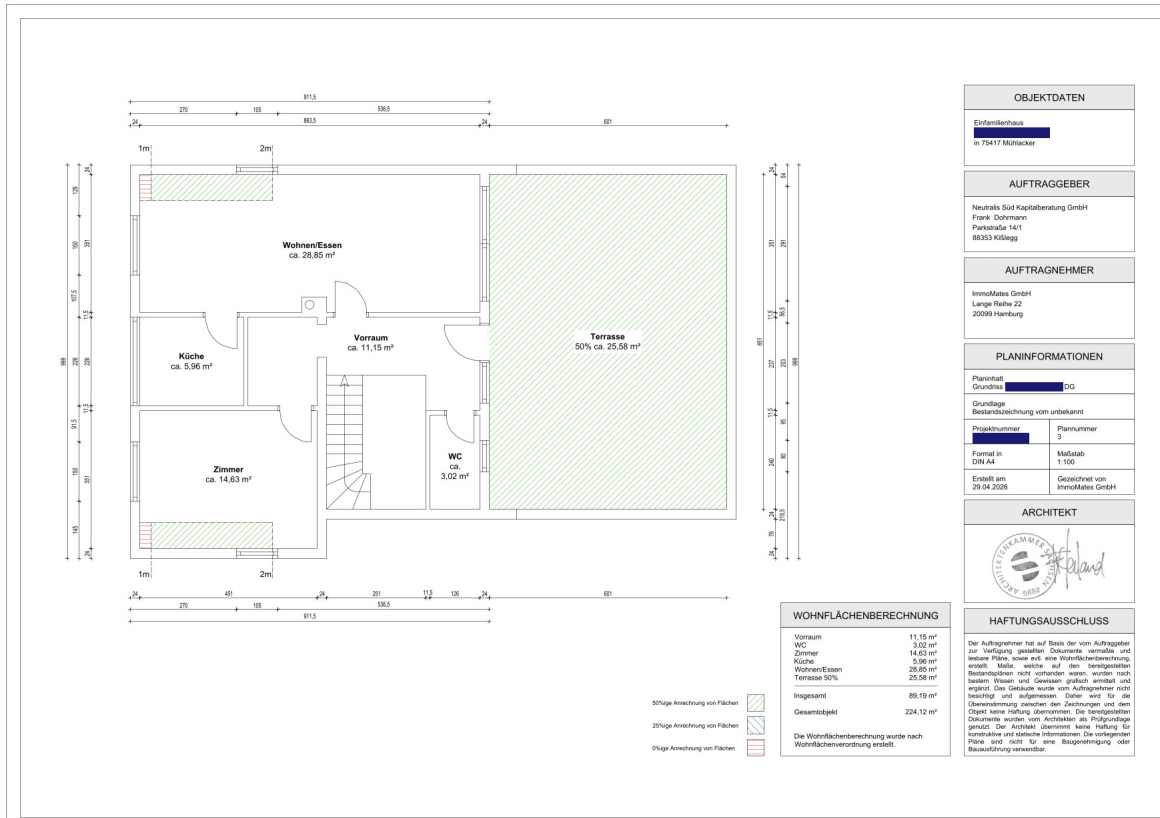
Architekt

Grundriss Schmiede | Lange Reihe 22 | 20099 Hamburg | 040 696 3919 0 | mail@grundriss-schmiede.de | www.grundriss-schmiede.de

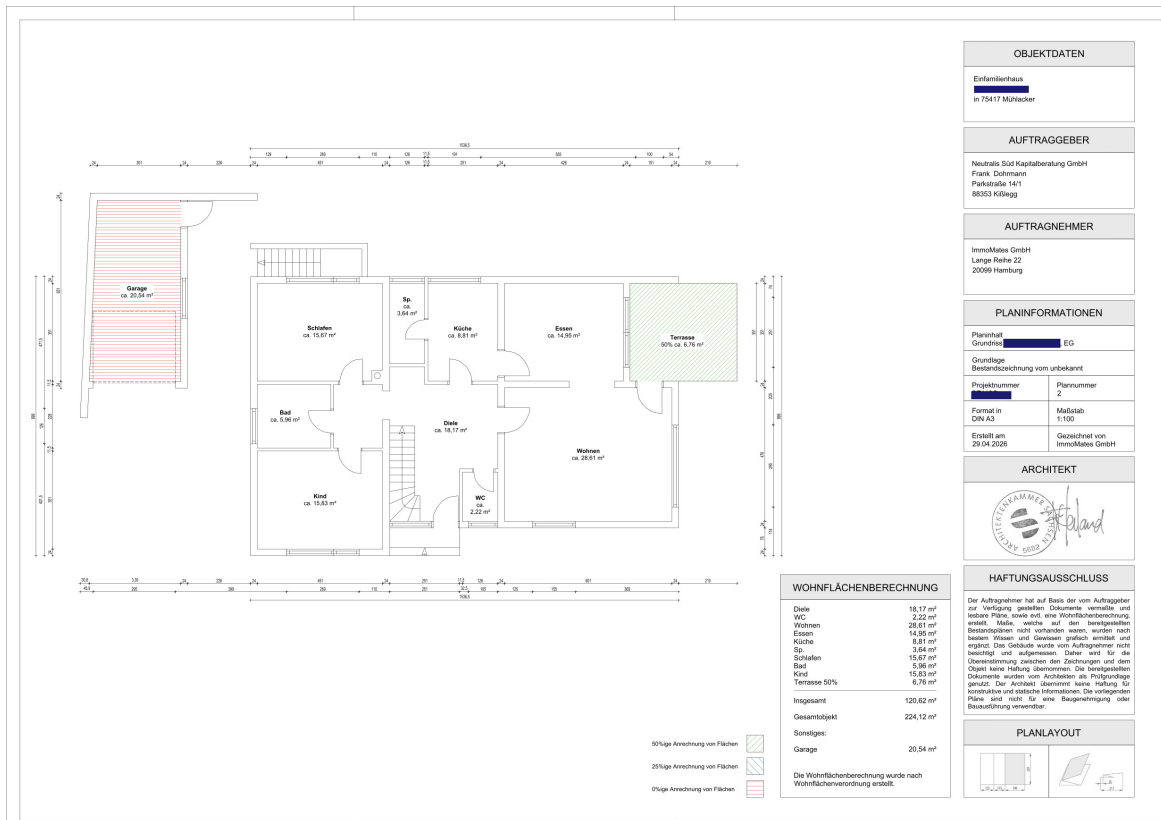
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus
in 2417 Mönstere

AUFTRAGGEBER

Neutrals Süd Kapitalberatung GmbH
Frank Dohmann
Pakstraße 141
88333 Kildegg

AUFTRAGNEHMER

ImmoMates GmbH
Lange Reihe 22
20099 Hamburg

PLANINFORMATIONEN

Planinhalt: EG
Grundlage: Bestandszeichnung vom unbekannt
Projektnummer: 2
Plannummer: 2
Format in DIN A3
Maßstab: 1:100
Erstellt am: 28.04.2026
Gezeichnet von: ImmoMates GmbH

ARCHITEKT



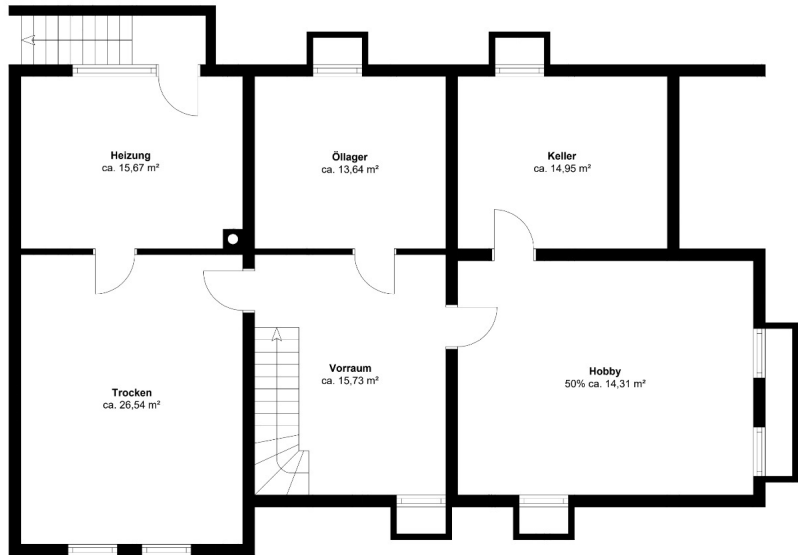
HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Auftraggeber hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vertrauliche und andere Pläne sowie eine Wohnflächenberechnung erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen vorliegen, werden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftraggeber nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente ersetzen keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Baubestätigung verwendbar.

PLANLAYOUT



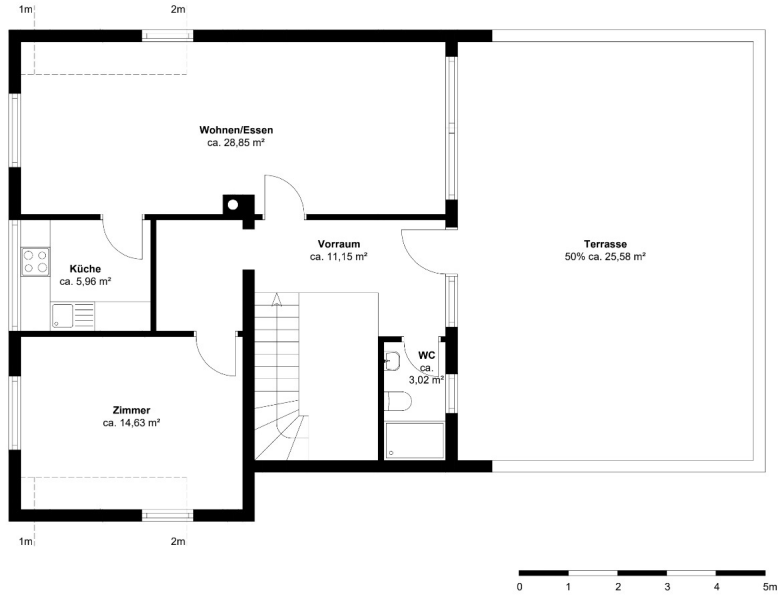
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Pläne, schwarz / weiß

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 25.03.2036

Registriernummer: BW-2026-006302669

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	[REDACTED] 75417 Mühlacker	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2009	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	268,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
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 (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)

Markus Banghard
Energieberatungsbüro
Eichenring 7/2
75038 Oberderdingen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.03.2026

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

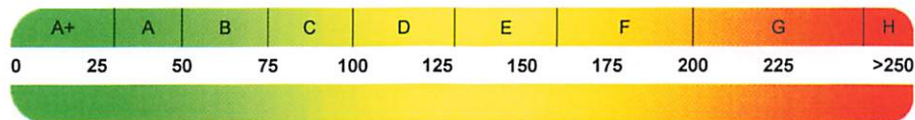
Registriernummer:

BW-2026-006302669

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_T

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

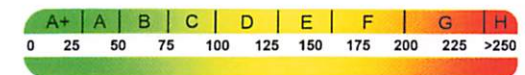
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁷ aller Anlagen
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			Summe ⁸ %

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"/>
	Summe ⁸ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

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

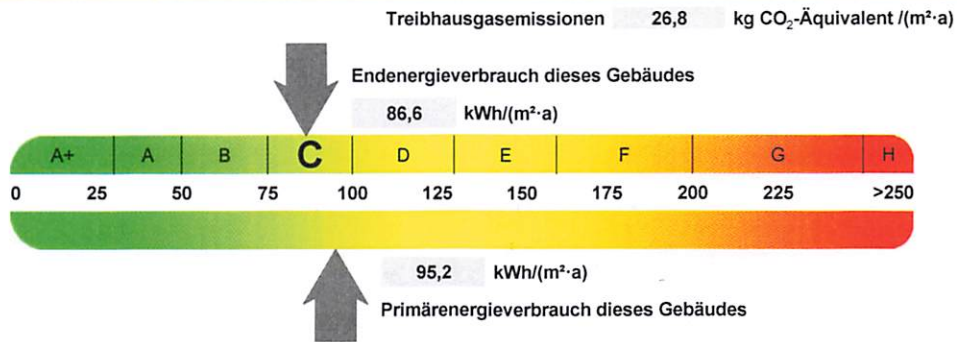
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2026-006302669

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

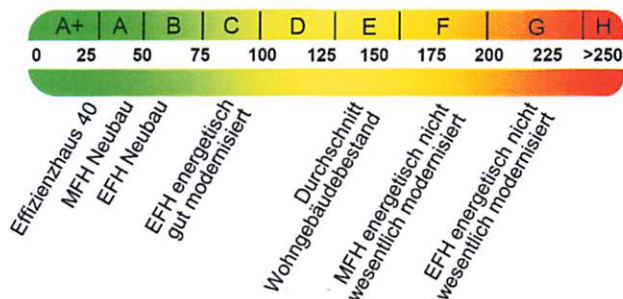
86,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.06.2022	01.06.2025	Heizöl	1,10	58464	16150	42314	1,27

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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-2026-006302669

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	Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<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:

Markus Banghard, Energieberatungsbüro
Eichenring 7/2, 75038 Oberderdingen

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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Einfamilienhaus
 Straße: XXXXXXXXXX
 PLZ / Ort: 75417 Mühlacker
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude
 Nutzfläche: 268,80 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 224,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 1

Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl
 Einheit: Liter
 Energieinhalt: 10,08 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.06.2022	02.06.2023	1900	19152	13750	71,8	5402	28,2
03.06.2023	01.06.2024	2000	20160	14788	73,4	5372	26,6
02.06.2024	01.06.2025	1900	19152	13776	71,9	5376	28,1

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 75417
 Ort: Mühlacker

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.06.2022 - 01.06.2025
 Kennwert: 86,6 kWh/(m² a)

