Exposé

Reihenendhaus in Flörsheim - Wicker

Provisionsfrei- Gepflegtes, familienfreundliches Reihenendhaus (Bieterverfahren)

Objekt-Nr. OM-474907

Reihenendhaus

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:
Jennifer Lopez

Erich-Bauer-Str. 14
65439 Flörsheim - Wicker
Hessen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	318,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	49,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 139 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die hohe Hecke sorgt für einen hervorragenden Sichtschutz und schafft eine private Wohlfühloase.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und WC.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss. Hier stehen ein Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein großzügiger Balkon zur Verfügung, der sowohl vom Wohnraum als auch von der Küche aus erreichbar ist. Dieser Bereich eignet sich ideal als Rückzugsort für erwachsene Kinder, Gäste oder als Homeoffice. Alternativ kann die Küche ohne großen Aufwand als zusätzliches Zimmer genutzt werden, sodass insgesamt bis zu sechs Zimmer zur Verfügung stehen.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine Funktionalität. Neben einem Hobby- bzw. Werkstattraum, zwei Abstellräumen sowie dem Heizungs- und Waschraum bietet der Keller über eine Außentreppe einen direkten Zugang zum Garten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die umfangreiche Ausstattung. Die Fenster wurden 2011 erneuert (Kellerfenster ausgenommen). Seit Dezember 2025 sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann für die Beheizung des Hauses über klassische Heizkörper sowie für die Warmwasserversorgung. Dadurch verfügt die Immobilie bereits über eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Heiztechnik mit dem Energieträger Strom. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei Klimaanlagen und eine Trinkwasserenthärtungsanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und einen privaten Stellplatz.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Grundrisse siehe Exposé

Die Immobilie ist seit dem 01.08.2015 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.443 € zuzüglich 30 € für die Garage. Damit bietet das Haus bereits heute eine solide Grundlage für Kapitalanleger, die von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten.

Gleichzeitig eröffnet die flexible Raumaufteilung vielfältige Perspektiven für eine spätere Eigennutzung. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit einem separaten Bereich im Dachgeschoss für Gäste, Homeoffice oder erwachsene Kinder – die Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines geregelten Bieterverfahrens.

Das Mindestgebot beträgt 520.000,-€.

Nach der Besichtigung haben Kaufinteressenten die Möglichkeit, innerhalb der festgelegten Frist ihr persönliches Kaufpreisangebot inklusive Finanzierungsbestätigung oder

Kapitalnachweis schriftlich abzugeben. Die Finanzierungsbestätigung muss mindestens den angebotenen Kaufpreis abdecken.

Das Bieterverfahren bietet allen Interessenten die gleiche Chance, ein Angebot entsprechend ihrer individuellen Preisvorstellung einzureichen. Der Verkäufer entscheidet nach Ablauf der Angebotsfrist, ob und mit welchem Interessenten ein Kaufvertrag abgeschlossen wird.

Wichtige Hinweise:

- Das Mindestgebot stellt keinen Festpreis dar und begründet weder einen Anspruch auf den Erwerb der Immobilie noch eine Verpflichtung des Verkäufers zum Verkauf. Ein Kaufvertrag kommt ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

- Der Verkauf erfolgt privat. Bitte keine Kontaktaufnahme durch Makler, Immobilienvermittler o. sonstigen Unternehmen.

- Service für Kaufinteressenten: Für diese Immobilie wurden die Objektunterlagen bereits einer erfahrenen Finanzierungsberaterin zur Verfügung gestellt. Dadurch kann bei Bedarf kurzfristig eine Finanzierung geprüft und eine Finanzierungsbestätigung erstellt werden.

Weitere Infos und Kontaktdaten siehe Exposé.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Flörsheimer Stadtteil Wicker – einem der schönsten Weinorte des Main-Taunus-Kreises und auch als "Tor zum Rheingau" bekannt. Wicker verbindet den Charme eines gewachsenen Weinortes mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Region.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, ruhigen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Besonders beliebt sind die zahlreichen Spazier- und Radwege durch die Weinberge, die direkt vor der Haustür beginnen und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Zahlreiche Straußwirtschaften, Weingüter und traditionelle Feste verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter und machen Wicker weit über die Region hinaus bekannt.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Flörsheimer Innenstadt sowie die Mainuferpromenade liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

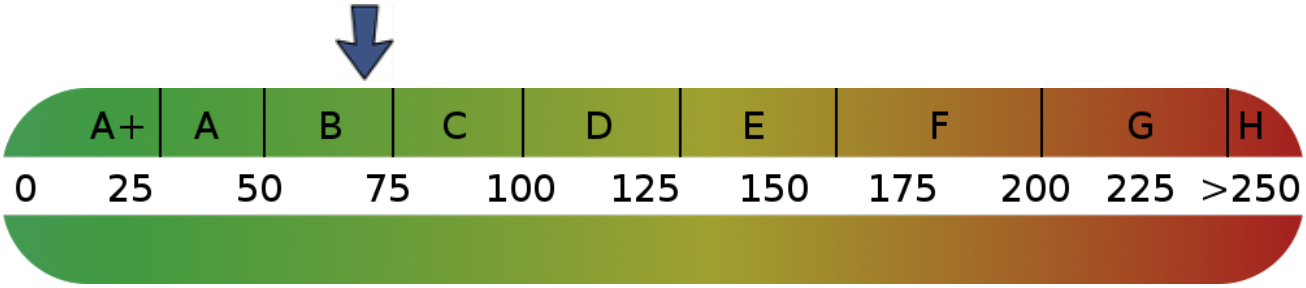
Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A66 und A671 sind Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz sowie der Frankfurter Flughafen innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Flörsheim bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie

z.B. Kinderzimmer

z.B. Ankleidezimmer o. Büro

Exposé - Galerie

Wohn-, Esszimmer EG

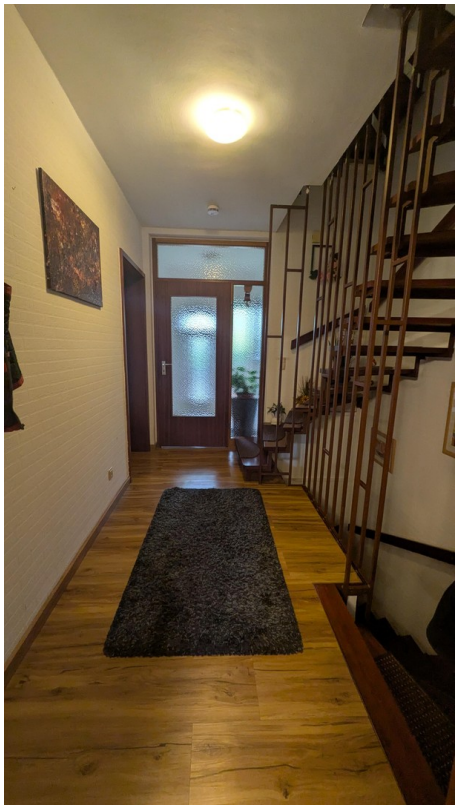
Wohn-, Esszimmer

Exposé - Galerie

Eingangsbereich

Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Flur EG

Treppe v. EG ins OG

Exposé - Galerie

Flur EG

Küche EG

Bad Obergeschoss

Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie

Elternschlafzimmer OG

Elternschlafzimmer OG

Exposé - Galerie

Flur OG

Bad DG mit Abstellkammer

Exposé - Galerie

Bad DG mit Abstellkammer

Küche oder Büro DG

Exposé - Galerie

Küche oder Büro DG

Wohn-, Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie

Wohn-, Schlafzimmer DG

Ansicht hinten mit Garten

Exposé - Galerie

Garten

Ansicht vorne

Garagenhof

Exposé - Galerie

Seitenansicht mit Stellplatz

Seitenansicht mit Stellplatz

Balkon DG

Exposé - Galerie

Flur Keller

Werkstatt oder Hobbyraum

Neue Heizung

Heizungsraum und Waschküche

Exposé - Galerie

Abstellraum 1

Abstellraum 2

Wärmepumpe draußen

Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Energieausweis

Immobilienexposé

Familiendomizil im schönen Flörsheim - Wicker

Wohnen am Tor zum Rheingau

gepflegtes, familienfreundliches Reihenendhaus
mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Highlights auf einen Blick

- Ca. 139 m² Wohnfläche
- 5 bis 6 Zimmer mit flexiblem Grundriss
- Vollunterkellert mit Hobbyraum, Werkstatt und viel Stauraum
- Dachgeschoss mit eigenem Bad (Dusche), Küche und Balkon – ideal als separate Wohneinheit oder zusätzliche Zimmer
- Neue Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe (12/2025) für Heizung und Warmwasser
- Trinkwasser-Enthärtungsanlage (12/2025)
- Fenster im Jahr 2011 erneuert (Kellerfenster ausgenommen)
- Klimaanlage im Wohn- und Elternschlafzimmer
- Gedämmter und verkleideter Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
- Ruhiger, nicht einsehbarer Garten mit hoher Hecke und kleinem Gartenteich
- Regenwassernutzung und eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Direkter Gartenzugang vom Keller
- Garage im unmittelbar angrenzenden Garagenhof
- Zusätzlicher Stellplatz auf dem eigenen Grundstück
- Öffentliche Parkmöglichkeiten direkt am Haus
- Attraktive Kapitalanlage mit derzeitigen Kaltmieteinnahmen von 1.473 € monatlich (inkl. Garage) oder zukünftige Eigennutzung
- Keine Maklerprovision

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 139 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die hohe Hecke sorgt für einen hervorragenden Sichtschutz und schafft eine private Wohlfühloase. Ein kleiner Gartenteich rundet das harmonische Gesamtbild ab. Für die Gartenbewässerung stehen sowohl eine Regenwassernutzung als auch ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und WC.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss. Hier stehen ein Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein großzügiger Balkon zur Verfügung, der sowohl vom Wohnraum als auch von der Küche aus erreichbar ist. Dieser Bereich eignet sich ideal als Rückzugsort für erwachsene Kinder, Gäste oder als Homeoffice. Alternativ kann die Küche ohne großen Aufwand als zusätzliches Zimmer genutzt werden, sodass insgesamt bis zu sechs Zimmer zur Verfügung stehen.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine Funktionalität. Neben einem Hobby- bzw. Werkstattraum, zwei Abstellräumen sowie dem Heizungs- und Waschraum bietet der Keller über eine Außentreppe einen direkten Zugang zum Garten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die umfangreiche Ausstattung. Die Fenster wurden 2011 erneuert (Kellerfenster ausgenommen). Seit Dezember 2025 sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann für die Beheizung des Hauses über klassische Heizkörper sowie für die Warmwasserversorgung. Dadurch verfügt die Immobilie bereits über eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Heiztechnik mit dem Energieträger Strom. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen Klimaanlagen im Wohnzimmer sowie im Elternschlafzimmer und eine Trinkwasserenthärtungsanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im direkt angrenzenden Garagenhof sowie einen zusätzlichen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück. Besonders praktisch sind die kurzen Wege vom Fahrzeug bis zum Haus oder Garten. Gleichzeitig bietet der Garagenhof Kindern eine geschützte Spielfläche abseits des Straßenverkehrs.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Flörsheimer Stadtteil Wicker – einem der schönsten Weinorte des Main-Taunus-Kreises und auch als "Tor zum Rheingau" bekannt. Wicker verbindet den Charme eines gewachsenen Weinortes mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Region.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, ruhigen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Besonders beliebt sind die zahlreichen Spazier- und Radwege durch die Weinberge, die direkt vor der Haustür beginnen und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Zahlreiche Straußwirtschaften, Weingüter und traditionelle Feste verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter und machen Wicker weit über die Region hinaus bekannt.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Flörsheimer Innenstadt sowie die Mainuferpromenade liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A66 und A671 sind Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz sowie der Frankfurter Flughafen innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Flörsheim bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Attraktive Perspektiven - Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.443 € zuzüglich 30 € für die Garage. Damit bietet das Haus bereits heute eine solide Grundlage für Kapitalanleger, die von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten.
Da die Beheizung und Warmwasserversorgung vollständig über die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Strom erfolgt und der Mieter hierfür einen eigenen Stromliefervertrag abschließt, entfallen die sonst üblichen Abrechnungen für Heiz- und Warmwasserkosten über den Vermieter. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung spürbar.

Gleichzeitig eröffnet die flexible Raumaufteilung vielfältige Perspektiven für eine spätere Eigennutzung. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit einem separaten Bereich im Dachgeschoss für Gäste, Homeoffice oder erwachsene Kinder – die Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Somit eignet sich dieses Haus gleichermaßen als langfristige Kapitalanlage wie auch als zukünftiges Zuhause in einer der beliebtesten Wohnlagen in Flörsheim-Wicker.

Eckdaten der Immobilie

Bieterverfahren - Mindestgebot 520.000,-€

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	Erich-Bauer-Str. 14 65439 Flörsheim
Baujahr	1982
Wohnfläche	ca. 139m²
Grundstück	300m² + 18m² Garage
Zimmer	5-6
Etagen	EG, OG und DG
Keller	Ja, vollunterkellert
Klimaanlage	Ja
Fenster	Erneuert im Jahr 2011
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann; 12/2025)
Warmwasser	Über Wärmepumpe

Balkon	2 Balkone (OG u. DG)
Garten	sichtgeschützt, Brunnen u. Regenwassernutzung
Terrasse	Ja
Garage	Ja
Stellplatz	Ja, auf dem Grundstück
Badezimmer	2
Gäste WC	Ja
Spitzboden	gedämmt u. verkleidet
vermietet	Ja, seit 01.08.2015
Kaltmiete	1.443,-€ / Monat
Garagenmiete	30,-€ / Monat
Miete gesamt	1.473,-€ / Monat
Verfügbarkeit	nach Absprache

Verkauf im Bieterverfahren

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines geregelten Bieterverfahrens.

Das **Mindestgebot beträgt 520.000,-€**.

Nach der Besichtigung haben Kaufinteressenten die Möglichkeit, innerhalb der festgelegten Frist ihr persönliches Kaufpreisangebot inklusive Finanzierungsbestätigung oder Kapitalnachweis schriftlich abzugeben. Die Finanzierungsbestätigung muss mindestens den angebotenen Kaufpreis abdecken.

Das Bieterverfahren bietet allen Interessenten die gleiche Chance, ein Angebot entsprechend ihrer individuellen Preisvorstellung einzureichen. Der Verkäufer entscheidet nach Ablauf der Angebotsfrist, ob und mit welchem Interessenten ein Kaufvertrag abgeschlossen wird.

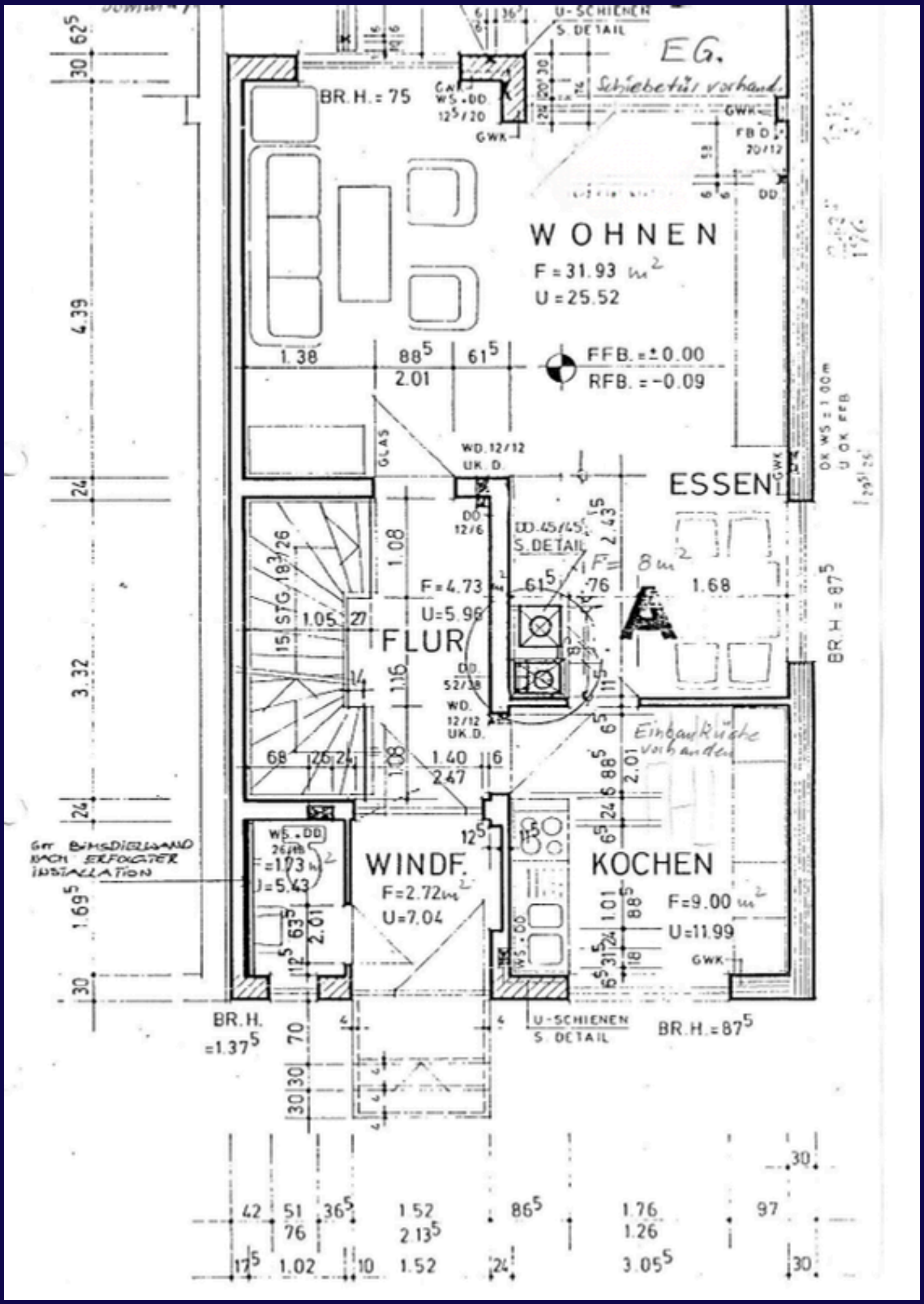
Wichtiger Hinweis:
Das Mindestgebot stellt keinen Festpreis dar und begründet weder einen Anspruch auf den Erwerb der Immobilie noch eine Verpflichtung des Verkäufers zum Verkauf. Ein Kaufvertrag kommt ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

Über die folgende Mailadresse können Sie Besichtigungstermine vereinbaren und ihr Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung / Eigenkapitalnachweis einreichen.

jennifer.sommerfeld@gmx.net

Eigentümerin: Jennifer Lopez Perez

Grundriss Erdgeschoss



Bilder Erdgeschoss

Wohn-/Esszimmer

Küche

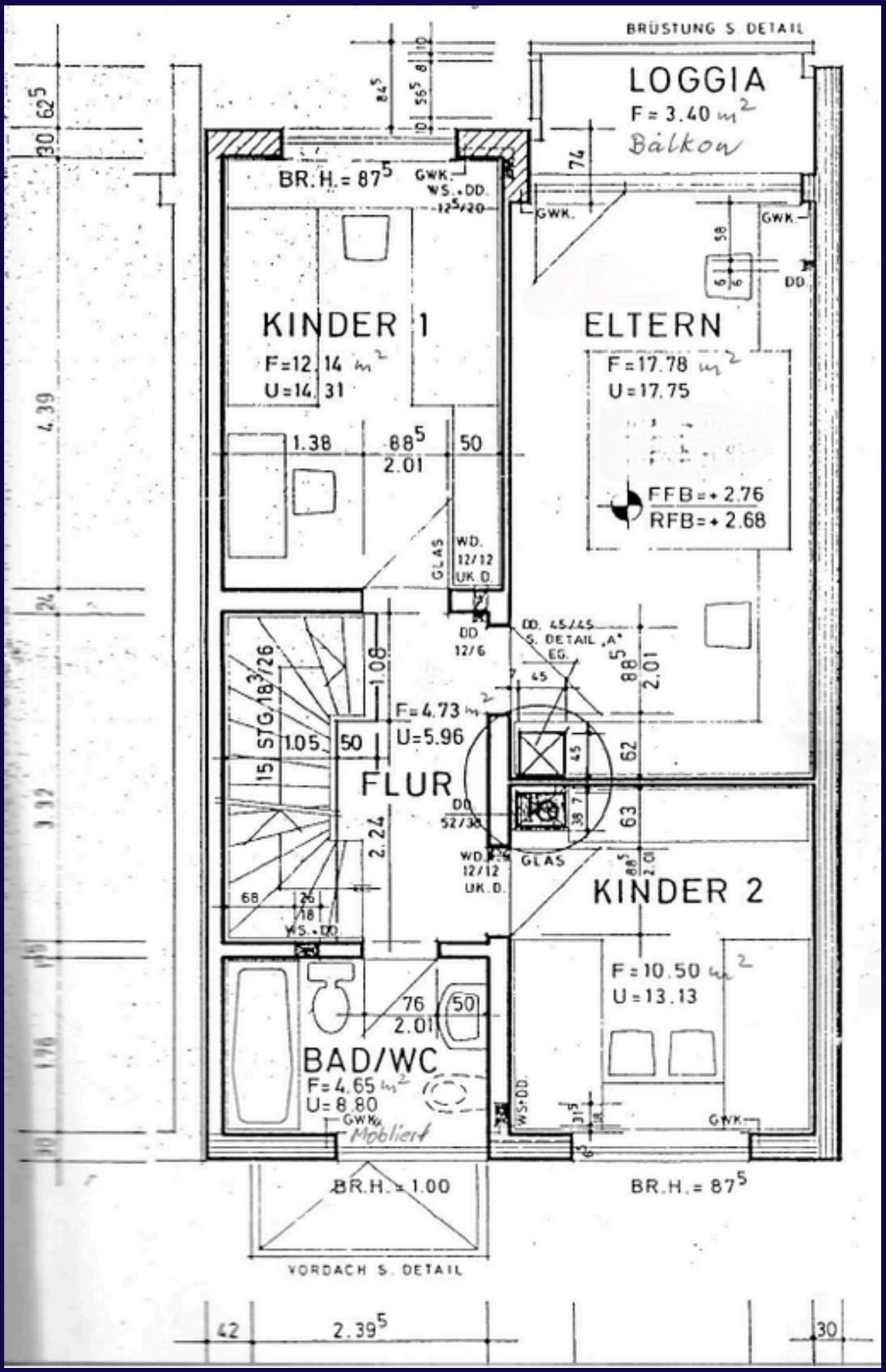
Bilder Erdgeschoss

Eingangsbereich

Gäste - WC

Flur

Grundriss Obergeschoss



Bilder Obergeschoss

Elternschlafzimmer mit Balkon

Ankleidezimmer, 1.Kinderzimmer oder Büro

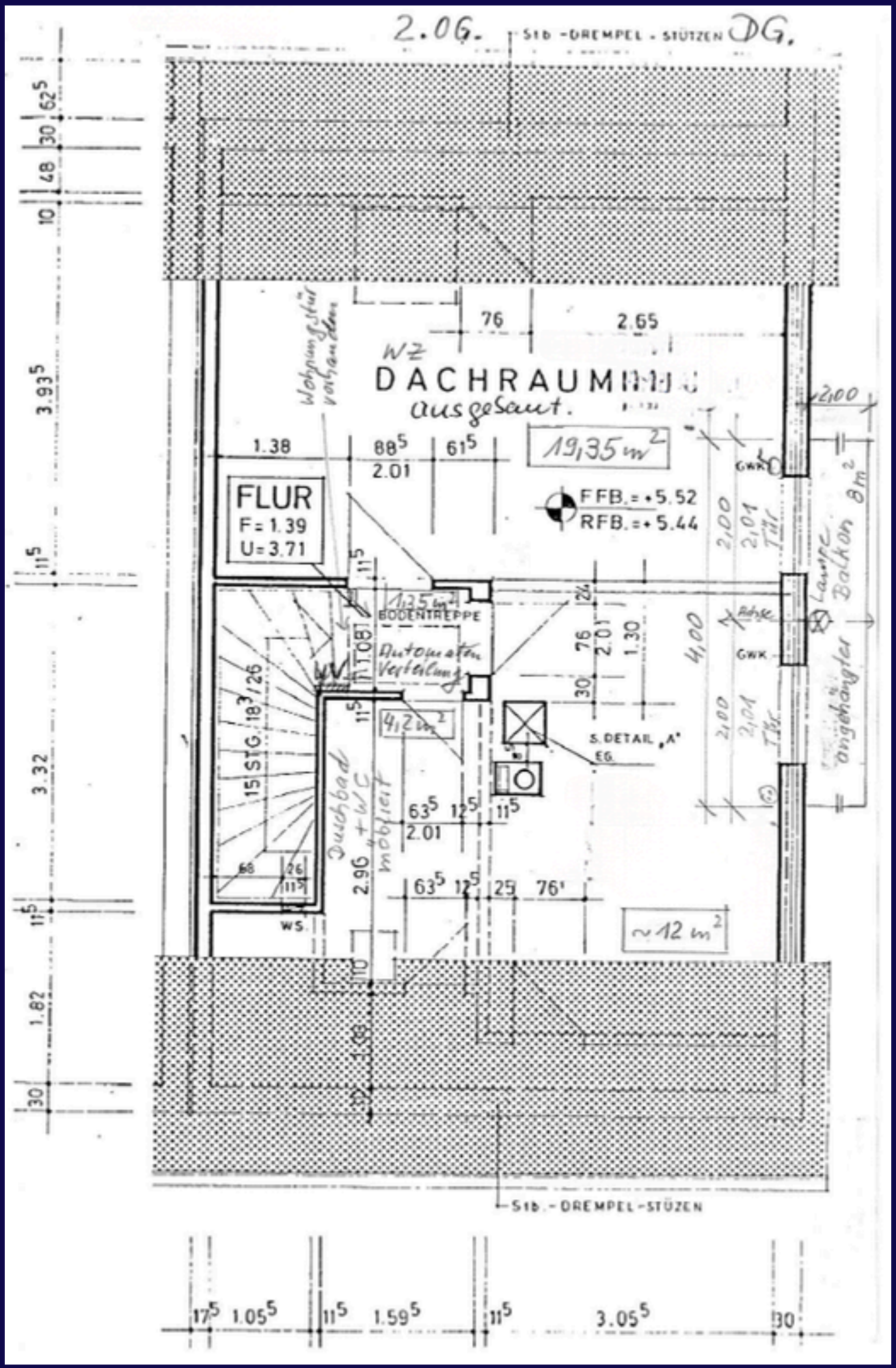
Bilder Obergeschoss

Bad

Flur

Ankleidezimmer, 2.Kinderzimmer oder Büro

Grundriss Dachgeschoss



Bilder Dachgeschoss

Beispielsweise:
Wohn-/Schlafzimmer
o. Hobbyraum

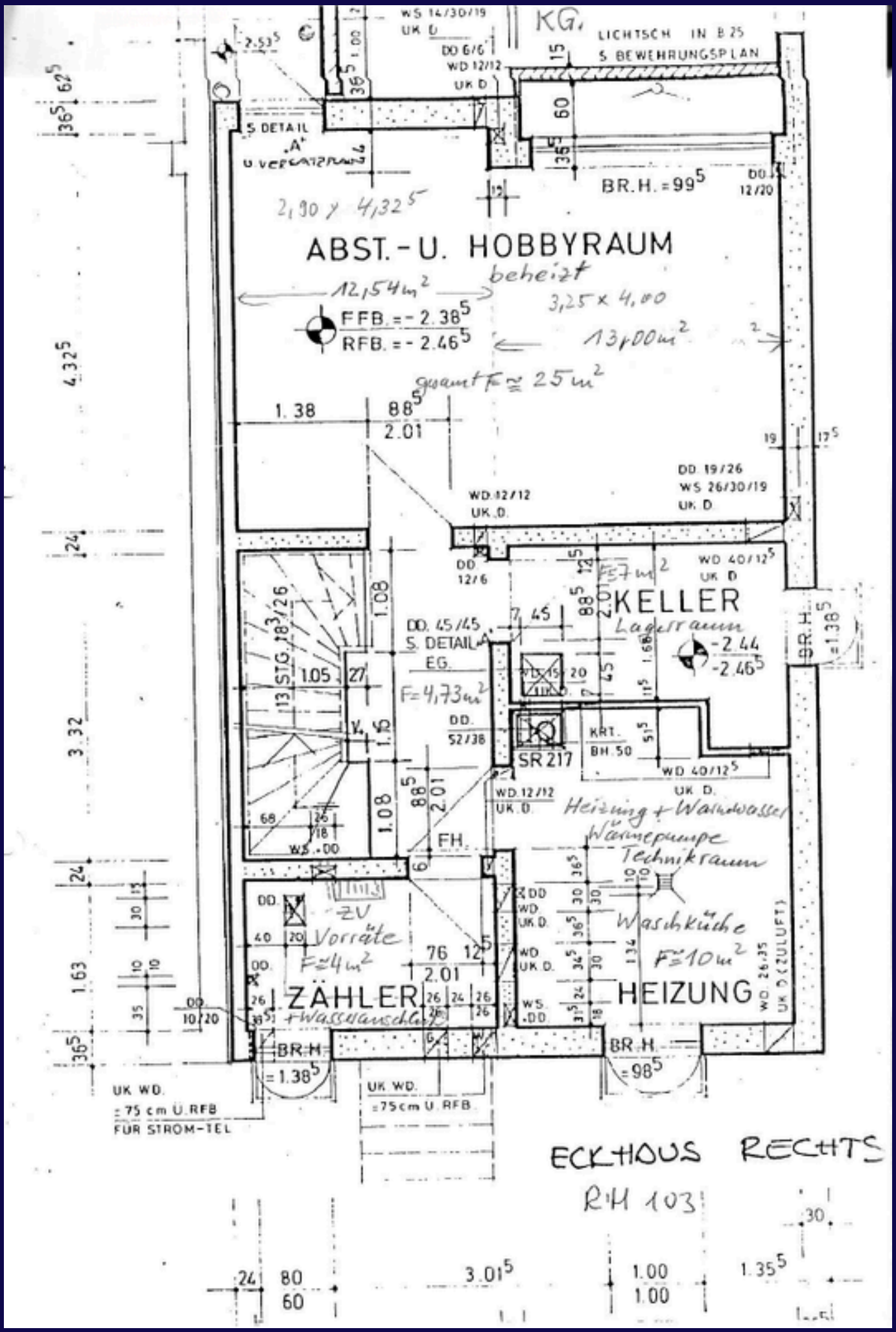
Bad mit Dusche
+ Abstellkammer

Bilder Dachgeschoss

Küche und/oder Home-Office

Balkon - 8m² groß

Grundriss Kellergeschoss



Bilder Kellergeschoss

Heizungraum / Waschküche

Werkstatt / Hobbyraum

2 Abstellräume

Flur

Bilder Garten

Unser Service für Kaufinteressenten

Für diese Immobilie wurden die Objektunterlagen bereits einer erfahrenen Finanzierungsberaterin zur Verfügung gestellt. Dadurch kann bei Bedarf kurzfristig eine Finanzierung geprüft und eine Finanzierungsbestätigung erstellt werden.

Frau Gabriele Schwinge erstellt mit Ihnen gemeinsam ein nachhaltiges und maßgeschneidertes Finanzierungskonzept. Aus dem Angebot von über 650 regionalen und überregionalen Darlehensgebern sucht Frau Schwinge für Sie die passende Lösung mit attraktiven Konditionen und so viel Flexibilität, Zinssicherheit und Sondertilgungsoptionen, wie für Sie möglich sind.

Gerade im Rahmen des Bieterverfahrens ermöglicht dies eine zügige Bearbeitung und unterstützt Interessenten dabei, ihr Kaufangebot schnell und vollständig einzureichen.

Selbstverständlich steht es jedem Kaufinteressenten frei, die Finanzierung über ein Kreditinstitut oder einen Finanzierungsberater seiner Wahl abzuwickeln.

Ihre Finanzierungsspezialistin

Gabriele Schwinge

selbstständige Handelsvertreterin für Swiss Life Select

Telefon: 05139 - 892181
Mobil: 0172 - 9844330
Mail: gabriele.schwinge@swisslife-select.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 10.07.2036 **Registriernummer:** **HE-2026-006506531**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude	
Adresse	Erich-Bauer-Str. 14, 65439 Flörsheim-Wicker	
Gebäudeteil [1]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [2]	1982	
Baujahr Wärmeerzeuger [2, 3]	2025	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	193 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

©

Wesentliche Energieträger für Heizung [2]	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [2]	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser
Art der Lüftung [2]	■ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [2]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [4]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ■ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ 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 Randbedin-gungen 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)

energy ausweis

GreenPurpose e.K.
Dr. C. Straka, Energieberater
Kaiser-Joseph-Str. 254
79098 Freiburg im Breisgau

Unterschrift des Ausstellers

Dr. Straka

Ausstellungsdatum 10.07.2026

[1] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[2] Mehrfachangaben möglich
[3] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[4] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2026-006506531

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 39,8 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

71,1 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

127,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]

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

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **71,1** kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[2]: ■ 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[2]

- ☐ 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[4]:	Anteil EE[5] der Einzelanlage:	Anteil EE[5] aller Anlagen[6]:
		Summe[7]:	

■ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[8]:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE[9]:
Geothermie oder Umweltwärme	100%
Summe[7]:	100%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+	A	B	C	D	E	F	G	H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

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 Gebäudeenergiegesetz 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] nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[2] Mehrfachnennungen möglich
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [4] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[5] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[6] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[7] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[8] 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
[9] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

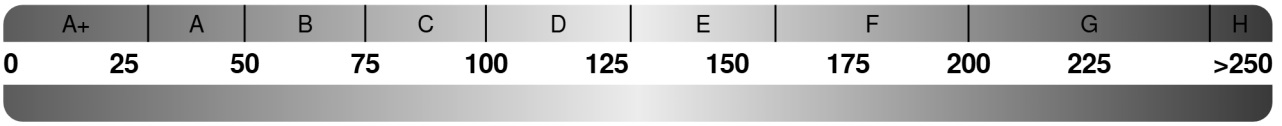
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

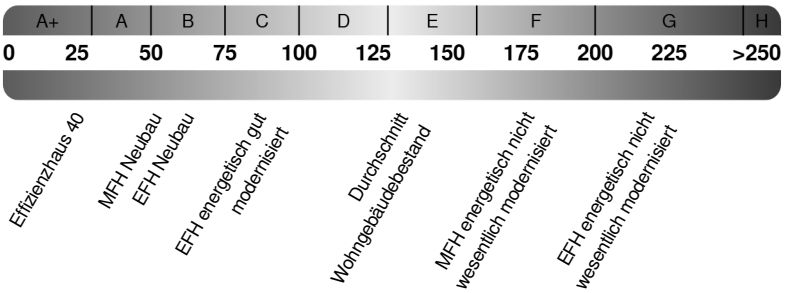
Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie [2]



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_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] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[2] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2026-006506531

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ 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:	gebaeudeforum.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energie-ausweises 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

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 zu erneuerbaren 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 werdenm grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren 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 pauschaler 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.