

Exposé

Doppelhaushälfte in Bietigheim-Bissingen

TOP saniertes MFH mit Anbau 2019 (ca. 200m² Wohnnutzfläche / Energieeffizient 73 kWh/m²a)



Objekt-Nr. **OM-245929**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **654.000 €**

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. B. B.
Mobil: 0176 36369206

Ludwigsburger Str. 67
74321 Bietigheim-Bissingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	246,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	166,50 m ²	Carports	1
Nutzfläche	68,50 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde durch einen LB- Architekten geplant und ca. 1910-1920 fertiggestellt und dann durch die Vorbesitzer laufend renoviert und in Stand gehalten.

Nach dem Erwerb durch uns wurde es zw. 2013-2014 komplett kernsaniert und dann zw. 2017-2020 durch einen neuen Anbau vergrößert.

Die Haus hat folgende Unterteilung:

-Wohnung 1 (EG) ca. 83m²:

1 Wohnzimmer (Richtung Garten), 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Küche+ Essbereich, 1 Bad (Dusche + Eckbadewanne), 1 Terrasse mit Zugang zum Garten + Carport

- Wohnung 2 (1OG + DG) ca. 83m²:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad (Dusch-Badewanne), Große Terrasse, 1 Büro od. Umkleideraum, DG Großes Kinderzimmer mit Seitenteil (L-Förmig), Abstellnische (Umbaubar zu einem WC)

-Anlieger 1 Zi App (UG) ca. 34m² (vermietet WM 600,- p Mon.):

Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur

-Keller UG: Gewölbekeller (ca. 20m²), Hobbyraum (ca. 10m²), Heizungskeller mit Waschmaschinenstellplatz und Seiteneingang.

Das Haus ist mit viel Liebe ausgebaut, erneuert und nur durch uns als Familie bewohnt worden und war ursprünglich für einen Verkauf nicht vorgesehen, d.h. Sie übernehmen ein Objekt, in dem Sie sofort einziehen können und sich min. die nächsten 20-30 Jahre bzgl. Umbau/ Renovierung keine Gedanken machen müssen!

Ausstattung

Bei der Kernsaniierung wurden folgende Gewerke im Haus erneuert:

INNEN:

- Wasserleitungen komplett (REHAU Rautitan- und Kupfer Verpress-System)
- Abwasserleitungen komplett (inkl. Hauptleitung D-160mm bis zum Schacht)
- Fußbodenheizung in der EG-Wohnung (nach unten gedämmt + Kellerdecke)
- Heizkörper im UG – (1 Zi-App.), 1 OG und DG (Whg. 2)
- Elektrik komplett (d.h. Verkabelung ab Hauptzählerschrank) mit Überdurchschnittlich vielen Steckdosen und Schaltern (Busch-Jäger) und Sicherungskasten für jede Wohneinheit.
- Alle Wände sind neu verputzt (Münchener Rauputz - Muster: quer)
- Türen (Premium Natur Eiche -quer - geölt)
- Abgehängte Decken im EG-Wohnzimmer mit direkter und indirekter LED-Beleuchtung.
- Kamin READY (Anschluss im EG-Wohnzimmer inkl. neuem Kamin vorhanden. Die Kaminverrohrung außen wurde bisher nicht angebracht und hat nach RS mit dem lokalen Kaminfeger zu erfolgen! Edelstahlkaminrohr-Bausatz ca. 1500,-€)
- Integrierte Beamer-Leinwand im EG-Schlafzimmer
- Italienische Feinsteinzeug- Bodenfliesen vom Fachhändler KEMMLER (60x60 durchgefärbt + 45x20 durchgefärbt) + deutsche Wandfliesen - 60x30 (weiß, gewelltes Muster)
- Parkett (HARO Klickparket) im EG

- Venylboden (hochwertig) im 1 OG und DG
 - Heizungsanlage (BOSCH-Junkers -GAS-Brennwertgerät mit Zwischenspeicher)
 - Solarthermie-READY (Isolierte Edelstahlleitungen führen vom Heizungskeller bis zum Dach SüdWest-Richtung)
 - Qualitative Sanitärinstallation im ganzen Haus (Made in Germany: Reisser, GEBERIT, Hansgrohe usw.)
- > WC/BAD im UG (1 Zi.-App) mit Dusche, deckenhoch gefliest
- > WC/BAD im EG: mit Eckbadewanne von Reisser (Stahl-Emaille) + separate Regendusche, deckenhoch gefliest
- > WC/BAD im OG mit rechteckiger Badewanne und Duschtrennung (Glas) deckenhoch gefliest
- > WC-Ready im DG und Keller (Alle Anschlüsse für den Bau von 2 weiteren WCs vorhanden)

AUSSEN:

- Dreifach-verglaste Kunststofffenster ALUPLAST-Karlsruhe (Ug Wert 0,9 -1,1 W/m²K) mit elektrischen Rollläden (Aluminium)
- Fassade komplett gedämmt, davon ca. 80% = 160mm Dämmung (WDV 032 - Schwarz) und ca. 20% (Neubau) mit 120mm Dämmung (WDV 032 - Schwarz), dann mit Gewebe + Gewebespachtel (2x), Rauputz und Silikonharzfarbe (2x) versiegelt.
- Dach: Dämmung (160mm BAUDER-Dämmung) inkl Außen-Dampfsperre, Lattung + ERLUS Dachziegel - anthrazit, Blechverkleidung und Regenrinnen
- Installation von Dachfenstern der Marke VELUX (6x) teils inkl. Sonnenschutz.
- Dachterrasse (ca. 25m² - Verlegt mit Feinsteinzeug-Platten 60x60x2 cm - Betongrau) - Kann zu Wohnraum umgebaut werden.
- EG-Terrasse ca. 8m² mit WPC- Dielen (grau) und Edelstahlgeländer + Doppelwandiger Plexiglasabdeckung

AUSSENANLAGE:

- Umzäunung des Gartens mit hochwertigen Gabionen (25cm). Füllung: Stein-grau (2018)
- Gartenschuppen ca. 2x2m- customized + hochwertige Holzkonstruktion (2018)
- Carport aus hochwertigem Mehrschichtholz mit Integrierten Gabionen und Doppelwandiger Plexiglasabdeckung (2018)
- Einfahrt und Carport: Pflastersteine Grau-Anthrazit (2019)
- Paul Wolff Mülltonnenbox (3x120l)
- Granitstufen und Edelstahlgeländer (2018)

usw.

Bzgl. Energieausweis:

Das Haus wurde im Rahmen der kW- Förderung "Effizienzhaus 100", unterstützt durch einen Energieberater, saniert und liegt laut neuester Berechnung bei 73kWh/(m²a (Energieklasse B).

(Gasverbrauch für das komplette Haus (7 Verbraucher: Unsere Familie + 2 Mieter) bei ca. 1200-1400,-€ pro Jahr!)

Sollte eine Solarthermieanlage noch installiert werden (Kosten ca. 4000,- bis 5000,-€) würde das Haus im Bereich "Energieklasse A" sinken.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Für SELBSTNUTZER:

Das Haus passt sich Ihren Bedürfnissen und Lebenssituation an und ermöglicht Ihnen stets zusätzlich Einnahmen.

Sie können es wie wir als EFH nutzen und die Anliegerwohnung mit separatem Eingang (1 Zi-App) vermieten.

ODER

Die Wohnung im EG (83m²) selbst nutzen und die Maisonette Wohnung (1 OG + DG =83m²) und das 1 Zi.-App (ca.35m²) vermieten.

Für INVESTOREN:

Mögliche Mieteinnahmen für das komplette Haus belaufen sich momentan bei ca. 3000-3300€ pro Mon. d.h. ca 5% Rendite.

Weitere Steigerung der Mieteinnahmen durch die aktuelle Inflation unabdingbar!

ACHTUNG:

Der Verkauf erfolgt jetzt Privat und OHNE PROVISION für den Käufer.

Die Preisreduzierung und der Entfall der Maklerprovision machen für Sie als Käufer ca. 50.000,-€ aus!!!

Verkaufsgrund: Wir sind ein Ehepaar (Porsche Ingenieur und Gymnasiallehrerin) mit 3 Kindern, die aus familiären Gründen näher zu den Großeltern umgezogen sind.

Das Haus ist leer und kann flexibel nach Absprache übergeben werden.

Lage

Die Stadt Bietigheim-Bissingen an der Enz ist eine Große Kreisstadt in Baden-Württemberg, die etwa 20 km nördlich von Stuttgart und 20 km südlich von Heilbronn liegt. Sie ist mit ca. 45.000 Einwohnern (nach LB) die zweitgrößte Stadt im Landkreis Ludwigsburg.

Bietigheim-Bissingen ist schuldenfrei und gehört zu den attraktivsten und lebenswertesten Städten in Baden-Württemberg, denn sie bietet eine hohe Lebensqualität für die Einwohner, aber auch, durch die hohe Dichte an attraktiven Arbeitgebern wie Porsche, BOSCH, DÜRR, OLYMP und Valeo, eine überdurchschnittlich gute Perspektive auch für die Zukunft!

Das Mehrfamilienhaus (DHH) befindet sich im Stadtteil Bissingen in einer zentralen Lage der Ortschaft (Tempolimit 30 km/h und ohne Durchgangsverkehr für umliegende Ortschaften) und somit unweit von allem, was der Mensch zum Leben braucht.

Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, aber auch eine Tennishalle, Hallenbad und die Sportanlagen "Ellental" (mit Badepark, Eisporthalle, Fußballplätzen, Bogenschießplatz, Bikepark usw.) sind mit nur 1,5km unweit gelegen. Auch Ausflugsmöglichkeiten zum Entspannen, ob am Wasser (an der Enz) oder Wald (Rotenacker), sind fußläufig sehr gut erreichbar.

Bissingen eignet sich als Wohnort besonders gut für Familien, denn es ist ruhig, sicher und bietet für alle Altersgruppen das richtige Angebot.

Ob mit Öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto ist man max. in 15 Min am HBF oder auf der A81 und kann dann sowohl Richtung Stuttgart als auch Richtung Heilbronn schnell vorankommen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

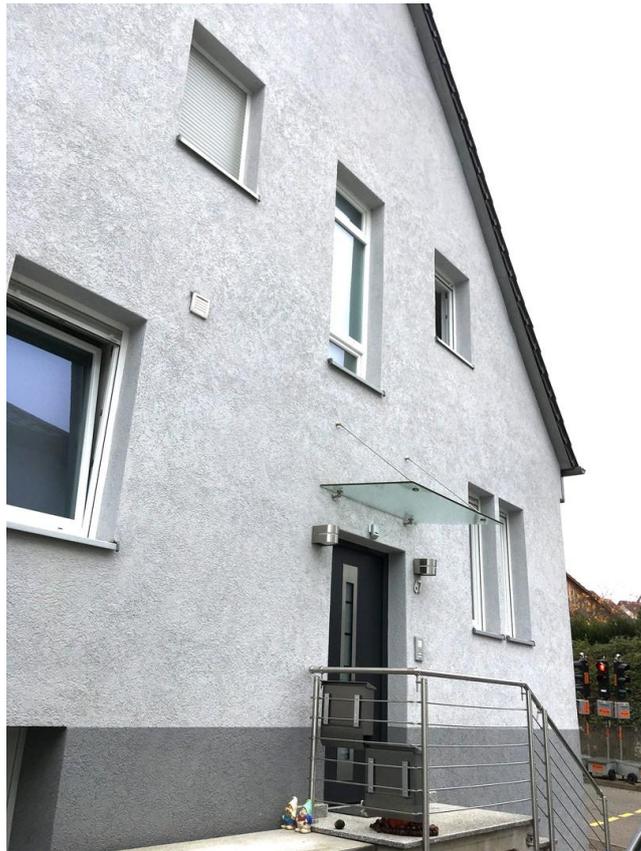
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Seitenansicht Eingang



Carport

Exposé - Galerie



Garten 3



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2



EG Terrasse

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Zimmer 1 (Schlafzimmer)



EG Zimmer 1 (Schlafzimmer)



EG Bad 1

Exposé - Galerie



EG Bad 1



EG Bad 1

Exposé - Galerie



EG Bad 1



EG Bad 1

Exposé - Galerie



EG Flur



EG - OG Treppenhaus

Exposé - Galerie



OG Eingang (Wohnung 2)



OG Dachterrasse

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 2



OG Bad

Exposé - Galerie



OG - DG Rundtreppe



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



UG - 1 Zi App



UG - 1 Zi App

Exposé - Galerie



UG - 1 Zi App



UG - 1 Zi App

Exposé - Galerie



UG - 1 Zi App



UG Küche - 1 Zi App

Exposé - Galerie



UG Küche - 1 Zi App



UG Bad - 1 Zi App

Exposé - Galerie

Matthias Grieser		staatl. gepr. Bauarchitekt	
Dienstadtstraße 26		73084 Salach	
Objekt	Doppelhaushälfte Ludwigsburger Straße 67, 74321 Bietigheim-Bissingen		
Wohnflächenberechnung			
Bestand:			
EG-Geschoss			
Kinderzimmer	4,20m	x	3,40m = 14,28 qm
Schlafzimmer	3,30m	x	4,50m = 14,85 qm
Küche	3,30m	x	4,30m = 14,19 qm
Flur	1,15m	x	3,65m = 4,20 qm
ehem. Abort	1,15m	x	1,75m = 2,01 qm
Bad	2,90m	x	3,00m = 8,70 qm
abzgl. Kamin	- 0,50m	x	0,50m = - 0,25 qm
			Wohnfläche Bestand EG = 57,98 qm
			Abzgl. 2 % Putz = 56,82 qm
Dachgeschoss			
Schlafzimmer	3,50m	x	1,85m = 6,48 qm
+ 0,5 x	3,50m	x	0,80m = 2,80 qm
Wohnzimmer	4,10m	x	3,40m = 13,94 qm
Flur	1,80m	x	2,40m = 4,32 qm
	+ 1,90m	x	1,10m = 2,09 qm
	+ 1,50m	x	1,60m = 2,40 qm
Büro	1,50m	x	2,15m = 3,23 qm
+ 0,5 x	1,50m	x	0,80m = 0,40 qm
Bad + WC	1,60m	x	1,30m = 2,08 qm
+ (1,60m + 2,25m) / 2	x	1,20m	= 1,50 qm
+ 0,5 x	2,25m	x	0,80m = 1,80 qm
Küche	(4,30m + 3,70m) / 2	x	1,20m = 3,00 qm
	+ 1,50m	x	1,80m = 2,70 qm
+ 0,5 x	1,80m	x	0,80m = 1,44 qm
abzgl. Kamin	- 0,50m	x	0,50m = - 0,25 qm
			Wohnfläche Bestand DG = 47,92 qm
			Abzgl. 2 % Putz = 46,96 qm

Anbau + Ausbau Spitzboden:	
EG-Geschoss	
Wohnzimmer	(5,60m + 4,0m) / 2 x 4,10m = 19,68 qm
	Abzgl. 2 % Putz = 19,29 qm
Terrasse EG	0,5 x 3,40m x 4,30m = 7,31 qm
	Wohnfläche EG Anbau = 26,60 qm
Dachgeschoss	
Dachterrasse	(5,60m + 4,0m) / 2 x 4,10m = 19,68 qm
	Wohnfläche DG Anbau = 19,68 qm
Ausbau Spitzboden	
Kinderzimmer	7,75m x 1,50m = 11,63 qm
+ 0,5 x	7,75m x 0,85m = 6,58 qm
+ 0,5 x	7,75m x 0,85m = 6,58 qm
abzgl. Wendeltreppe	$\pi r^2 = 3,14 \times 0,70^2 = 1,54 qm$
	Abzgl. 2 % Putz = 16,69 qm
	Wohnfläche Spitzboden = 16,36 qm
	Wohnfläche Bestand EG = 56,82 qm
	Wohnfläche DG Bestand = 46,96 qm
	Wohnfläche EG Anbau = 26,60 qm
	Wohnfläche DG Anbau = 19,68 qm
	Wohnfläche Spitzboden = 16,36 qm
	Summe Gesamtwohnfläche = 166,42 qm

Nutzflächenberechnung	
Bestand:	
Untergeschoss	
Hobby	3,80m x 3,20m = 12,16 qm
Gewölbekeller	3,25m x 6,50m = 21,13 qm
Vorplatz	3,90m x 1,20m = 4,68 qm
	+ 1,80m x 1,20m = 2,16 qm
Heizraum	3,75m x 2,70m = 10,13 qm
	Nutzfläche Bestand UG = 50,26 qm
	Abzgl. 2 % Putz = 49,26 qm
Anbau:	
Untergeschoss	
Abstellraum	(5,60m + 4,10m) / 2 x 4,00m = 19,40 qm
	Nutzfläche Anbau UG = 19,40 qm
	Abzgl. 2 % Putz = 19,01 qm *
	Nutzfläche Bestand UG = 49,26 qm
	Nutzfläche Anbau UG = 19,01 qm
	Summe Gesamtnutzfläche = 68,63 qm

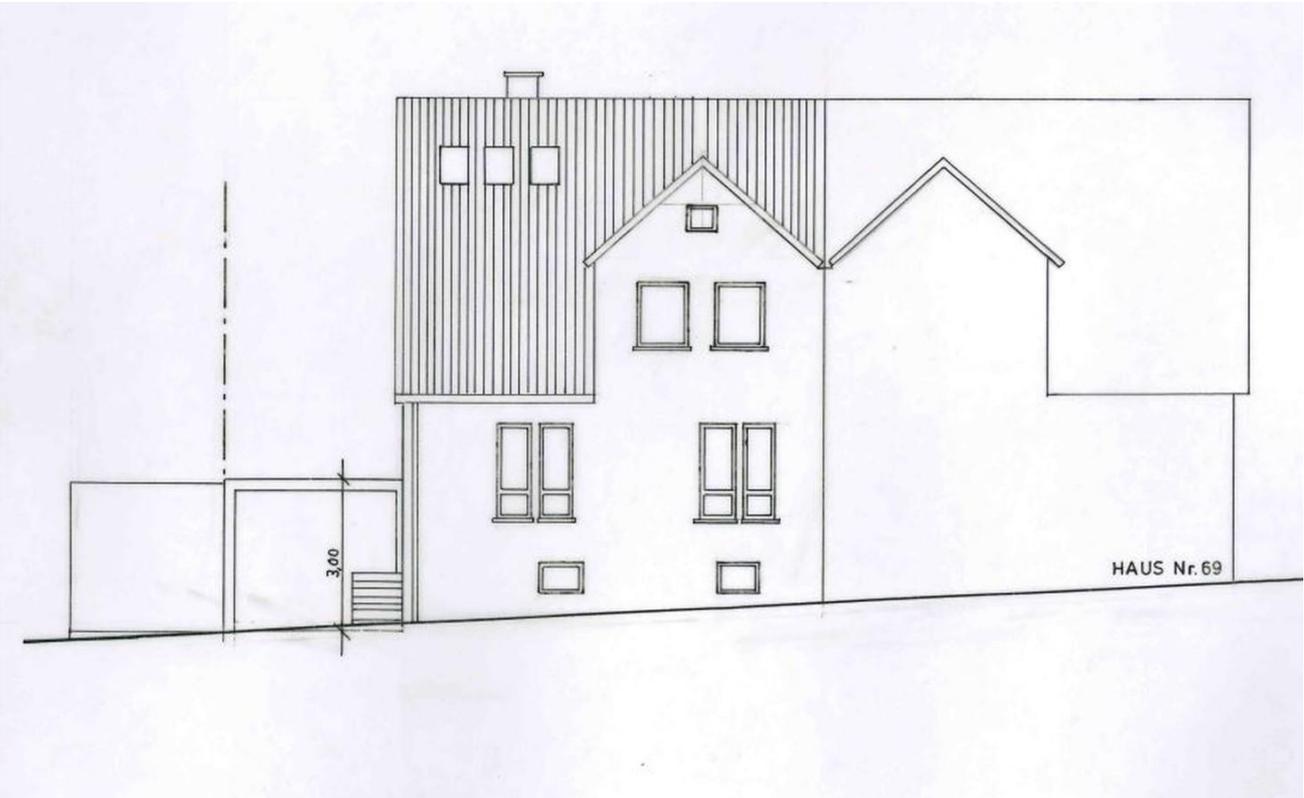
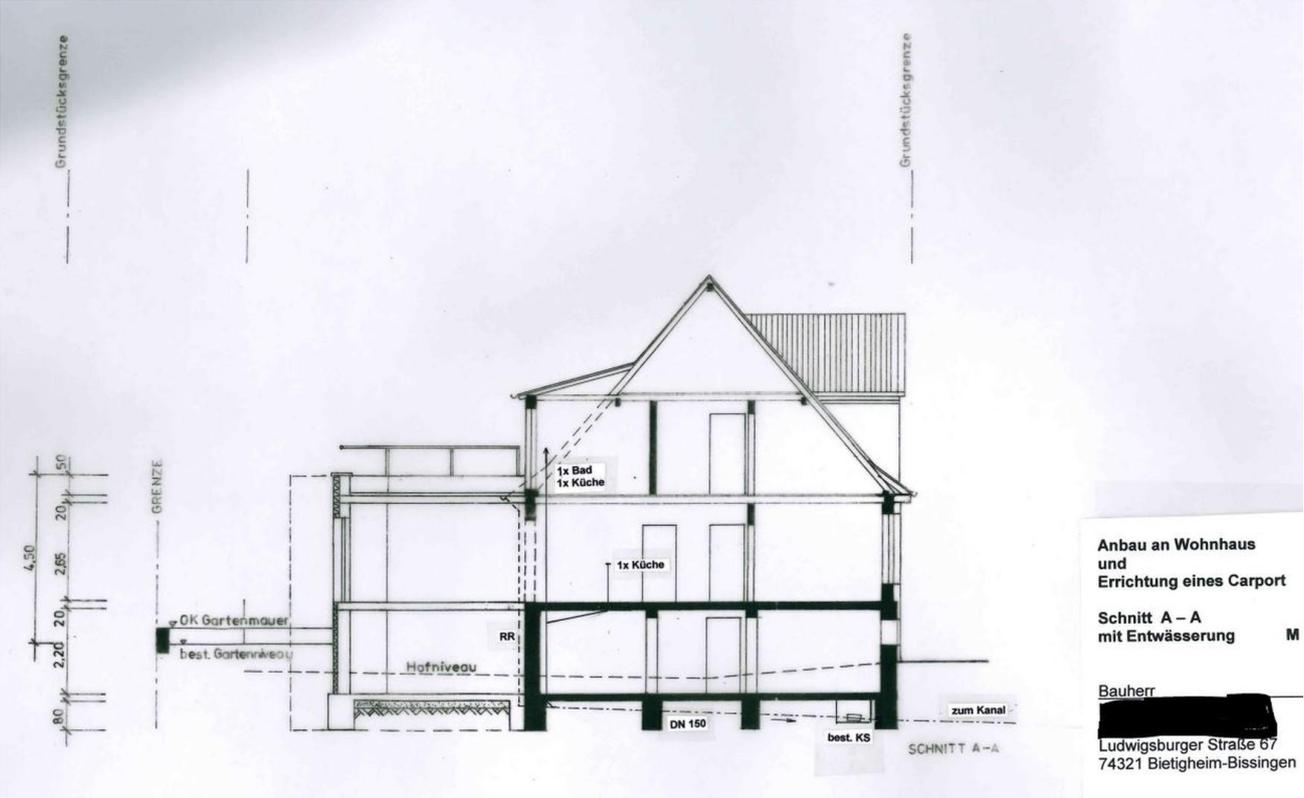
* Die Abstellraumfläche im UG (des Anbaus von 2017) wurde in 2020 um ca. 9 m² (unter der EG Terrasse erweitert) und zu einer Wohnnutzfläche umgewandelt. Das dadurch entstandene 1 Zi.-App. (ca. 27m²) mit separatem Eingang, kleinem Flur, Bad (Dusche+WC) und Küche mit Essbereich, kann als "autarke Wohninheit" durch Oma/ Opa/ Kinder/ Gäste genutzt werden! (Eine Eintragung als eigenständige Wohnung wurde bisher nicht angestrebt/beantragt!)

ZUSAMMENFASSUNG:

Wohnfläche EG, OG und DG:		
davon Wohnung 1 (EG):	ca. 83m ²	} 166m ²
davon Wohnung 2 (OG+DG):	ca. 83m ²	
		} 193m ²
Wohnnutzfläche (UG):	ca. 27m ²	
Nutzfläche (Keller):	ca. 49 m ²	

GRUNDFLÄCHENBERECHNUNG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 2023 bis 2033

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 12.10.2033

Registriernummer BW-2023-004758600

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Ludwigsburger Straße 67 74321 Bietigheim-Bissingen		
Gebäudeteil	Zweifamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2013		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (AN)	166,40 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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:	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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: <https://www.energieausweis-sofort.online>

Günter Darr
Amselweg 40
56593 Horhausen

12.10.2023
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

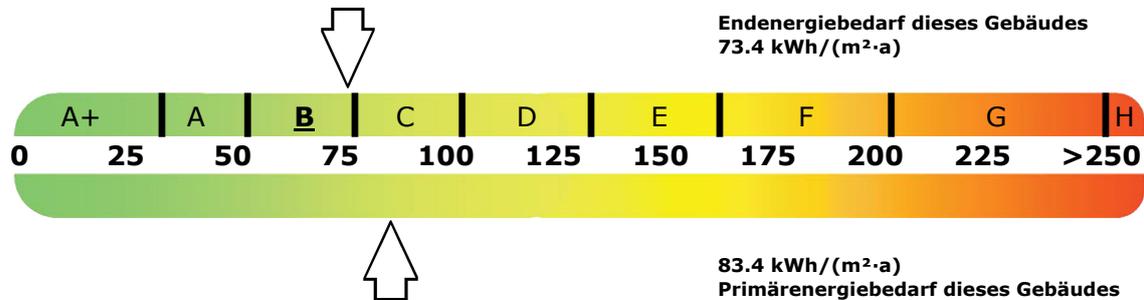
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BW-2023-004758600

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 17.62 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 83.4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 66.5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.30 W/(m²·K) Anforderungswert 0.25 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73.4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

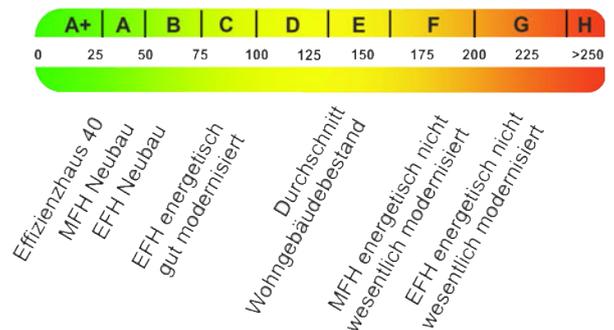
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

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

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

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2023-004758600

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen _____ kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
_____ kWh/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

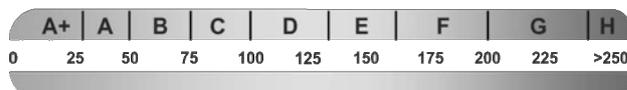
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] _____ kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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

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 (AN) 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, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BW-2023-004758600

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
		Keine Sanierung erforderlich. Sehr energetisch errichtetes Gebäude.				

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer BW-2023-004758600

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen 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