

EXPOSÉ

Einfamilienhaus Klingweg 2 – 67549 Worms



INHALT

1. ECKDATEN	3
2. BESCHREIBUNG	4
Immobilie	4
Lage	5
3. GEOMETRISCHE ANGABEN	6
Wohnflächenberechnung	6
Nutzflächenberechnung	8
Umbauter Raum	9
4. PLANSKIZZEN AUS DEM BAUSCHEIN	10
Erdgeschoss	10
Obergeschoss	11
Kellergeschoss	12
Schnitt	13
Ansicht von Süden	14
Ansicht von Westen	14
Ansicht von Osten	14
5. FOTOS	15
Außenbereich	15
Erdgeschoss	16
Obergeschoss	19
Dachgeschoss	24
Kellergeschoss	25
Sonstiges	29
6. ENERGIEAUSWEIS	30

1. ECKDATEN

Merkmal		Beschreibung
Einfamilienhaus		Einfamilienhaus
Baujahr		1928
Wohnfläche		141,8 m ²
Grundstücksfläche		279 m ²
Kaufpreis		295.000,- €
Kaufpreis / m ²		2.080,- €
Adresse		Klingweg 2, 67549 Worms-Hochheim
Räume	EG	2 Z, Küche, WC, BLK
	OG	3 Z, Bad, WC, BLK
	DG	1 Z ausbaufähig
	Keller	4 Z
Heizung		Gas-Zentralheizung
Zustand		sanierungsbedürftig
Status		leerstehend
Bekannte Modernisierungen (<30J)		1997: Erneuerung Hopfpflaster & Eingangstreppe
		2003: Erneuerung Gas-Zentralheizung
		2015-20: Erneuerung Böden <ul style="list-style-type: none"> • EG Wohn- / Esszimmer • EG Arbeitszimmer • OG Schlafzimmer 1 • OG Schlafzimmer 2
Bekannte Mängel		Leckage des Badewannen-Abflusses Schimmel in der Küche (Wärmebrücke Außenwand / fehlende Belüftung)

2. BESCHREIBUNG

Immobilie

Dieses solide gebaute leerstehende **Einfamilienhaus** überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hohe Decken und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, die Wert auf Platz, Licht und Ausbaupotenzial legen. Nach einer Sanierung bieten die zwei Vollgeschosse (~141,8 m²), das attraktive Grundstück (~279 m²) mit Gartenanteil sowie die volle Unterkellerung ein vielfältiges Zuhause mit zusätzlicher Erweiterungsmöglichkeit im Dachgeschoss.

Das **Erdgeschoss** besticht durch ein großes, helles Wohn- und Esszimmer sowie ein separates Arbeitszimmer. Die Küche mit angrenzendem Vorratsraum bietet direkten Zugang zu einem Balkon sowie dem Hinterhof. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Erdgeschoss.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei Schlafzimmer, wovon eines über einen eigenen Balkon mit Ostausrichtung verfügt. Ein großzügiges Tageslichtbad sowie ein separates WC runden die Etage ab.

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet mit vier Räumen viel zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby, Technik und Hauswirtschaft. Der Keller ist über zwei Treppen sowohl von innen als auch außen zugänglich. Besonders hervorzuheben ist das ausbaufähige **Dachgeschoss**, das über einen regulären Treppenzugang erreichbar ist. Auf etwa 33 m² lässt sich hier ein weiterer Raum nach eigenen Vorstellungen realisieren.

Der **Gartenbereich** erstreckt sich sowohl nach Süden als auch nach Osten und bietet viel Platz für Erholung, Gartenprojekte oder Spielmöglichkeiten für Kinder – sonnig und mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Eine Garage oder ein Carport kann zusätzlich auf dem Grundstück realisiert werden.

Beheizt wird die Immobilie durch eine zuverlässige Gas-Zentralheizung (Baujahr 2003).

Insgesamt ein Haus mit viel Charme, solider Substanz und idealem Potenzial für Familien oder Paare, die langfristig planen und Raum für eigene Ideen suchen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Hochheim, einem mit etwa 3.300 Einwohnern ruhigen Stadtteil im Westen von Worms. Diese Lage bietet insbesondere Familien eine hervorragende Kombination aus entspanntem Wohnen und schneller Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem unkomplizierte Pendelwege in die umliegenden Städte.

				
Einkaufsmöglichkeiten	▶ Supermarkt	~ 1 min		
	▶ Metzger	~ 3 min		
	▶ Bäcker	~ 14 min	~ 5 min	
Infrastruktur	▶ Bushaltestelle	~ 8 min		
	▶ Gymnasium / Berufsschule	~ 12 min	~ 2 min	
	▶ Kindertagesstätte			~ 3 min
	▶ Hausarzt & Co. / Apotheke	~ 17 min	~ 4 min	~ 2 min
	▶ HBF Worms	~ 27 min	~ 7 min	~ 6 min
Freizeit	▶ Fußballverein	~ 3 min		
	▶ Tennisclub	~ 6 min	~ 2 min	
	▶ Pfrimmpark / Spielplatz	~ 7 min	~ 2 min	
	▶ Schwimmbad Worms	~ 14 min	~ 5 min	
	▶ Rheinufer	~ 50 min	~ 17 min	~ 11 min
Anbindung	▶ Bensheim			~ 26 min
	▶ Ludwigshafen / Mannheim			~ 28 min
	▶ Mainz			~ 42 min
	▶ Kaiserslautern			~ 47 min

3. GEOMETRISCHE ANGABEN

Hinweis:

Die nachfolgenden Raum-Nummern spiegeln sich in den Planskizzen sowie der Beschreibung der Fotos wieder.

Wohnflächenberechnung

ERDGESCHOSS

Raum	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Faktor	Summe	Gesamt-m ²
1	Eingang	1,23	1,08	1	1,33	1,33
2	Flur	3,69	2,46	1	9,08	
	Treppe	-1,00	2,41	1	-2,41	
	Treppe	-1,00	0,30	1	-0,30	6,37
3	WC	1,09	1,08	1	1,18	1,18
4	Küche	3,70	3,29	1	12,17	
	Kamin	-0,70	0,25	1	-0,18	12,00
5	Abstellraum	1,43	1,04	1	1,49	1,49
6	Arbeitszimmer	4,06	2,96	1	12,02	12,02
7	Wohnen / Essen	8,02	3,88	1	31,12	
	Kamin	-0,30	0,55	1	-0,17	30,95
8	Loggia	2,82	1,99	0,5	2,81	2,81
	Gesamt EG					68,13

OBERGESCHOSS

Raum	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Faktor	Summe	Gesamt-m ²
1	Flur	3,84	2,47	1	9,48	8,72
		1,23	1,17	1	1,44	
	Treppe	-1,00	2,20	1	-2,20	
2	Abstellraum	1,17	0,86	1	1,01	1,01
3	Bad	3,84	3,51	1	13,48	15,06
		1,55	1,06	1	1,64	
		1,30	0,15	1	0,20	
	Kamin	-0,56	0,45	1	-0,25	
4	Schlafzimmer	4,18	3,10	1	12,96	12,96
5	Kinderzimmer 1	4,22	4,12	1	17,39	17,39
6	Kinderzimmer 2	4,01	3,93	1	15,76	15,76
7	Loggia	2,82	1,99	0,5	2,81	2,81
Gesamt OG						73,70

ZUSAMMENSTELLUNG

1	Erdgeschoss	68,13 m ²
2	Obergeschoss	73,70 m ²
Gesamt Wohnfläche		141,83 m²

Hinweis:

Grundlage zur Berechnung sind die genehmigten Baupläne gemäß Bauschein.
Abweichungen in Bezug auf die Ausführung können somit stets vorliegen.

Nutzflächenberechnung

KELLERGESCHOSS

Raum	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Faktor	Summe	Gesamt-m ²
1	Flur	4,82	2,43	1	11,71	9,48
		-2,23	1,00	1	-2,23	
2	Heizraum Kamin	3,67	3,20	1	11,74	12,90
		1,20	1,17	1	1,40	
		-0,90	0,28	1	-0,25	
3	Keller 1	3,81	3,66	1	13,94	15,10
4	Keller 2	4,03	3,83	1	15,43	15,43
5	Keller 3	4,03	2,84	1	11,45	11,45
Gesamt KG						64,36

DACHGESCHOSS

Raum	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Faktor	Summe	Gesamt-m ²
1	Speicherraum	8,30	4,00	1	33,20	33,20
Gesamt Speicher						33,20

ZUSAMMENSTELLUNG

1	Kellergeschoss	64,36 m ²
2	Dachgeschoss	33,20 m ²
Gesamt Nutzfläche		97,56 m²

Hinweis:

Grundlage zur Berechnung sind die genehmigten Baupläne gemäß Bauschein.
Abweichungen in Bezug auf die Ausführung können somit stets vorliegen.

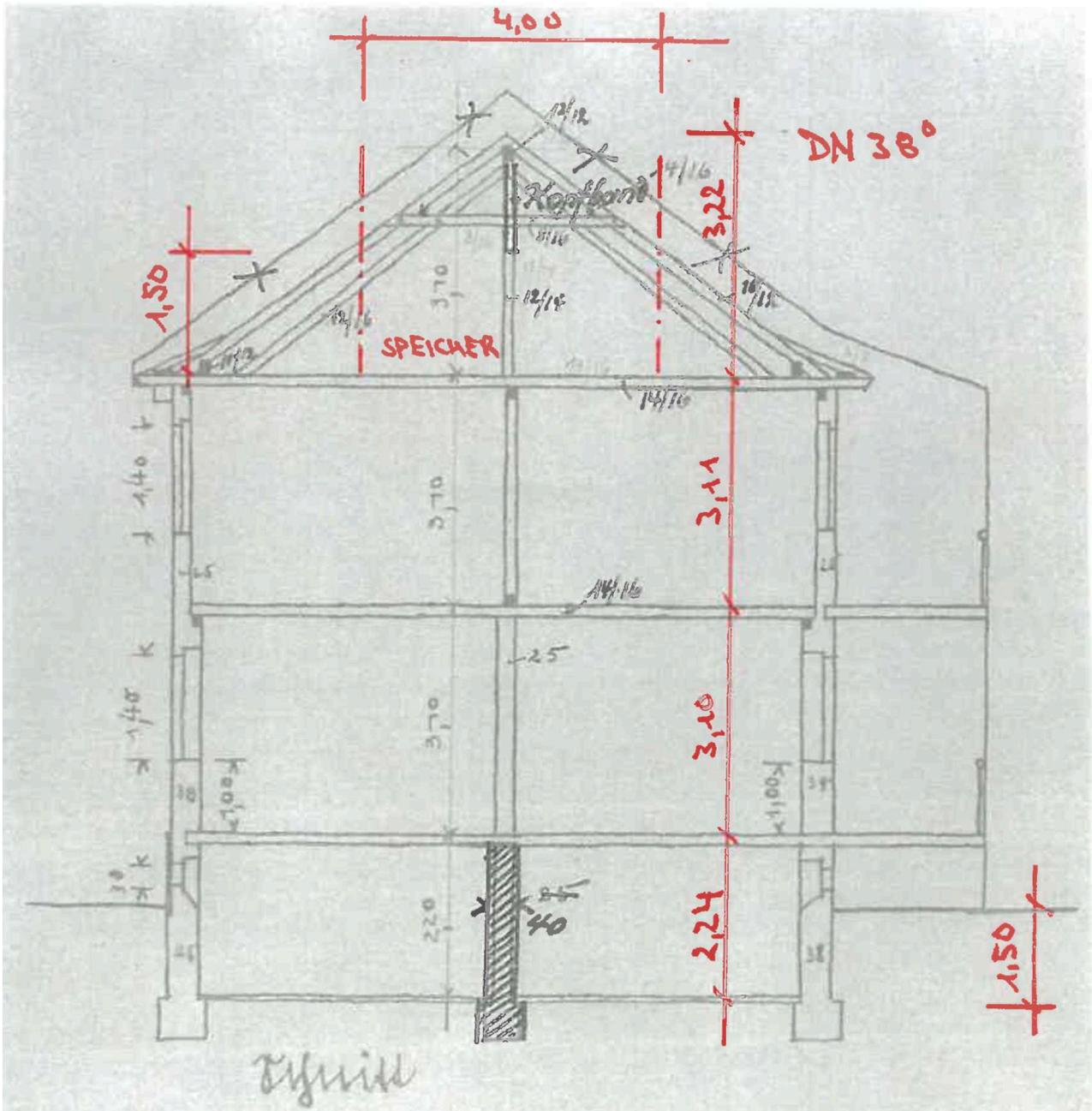
Umbauter Raum

Nr.	Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m ³	Gesamt-m ³
Kellergeschoss							
1	KG	9,03	8,84	2,40	1	191,58	
2	KG	4,62	1,00	2,40	1	11,09	202,67
Erdgeschoss							
1	EG	9,03	8,84	3,10	1	247,46	
2	EG	4,62	1,00	3,10	1	14,32	261,78
Obergeschoss							
1	OG	9,03	8,84	3,11	1	248,26	
2	OG	4,62	1,00	3,11	1	14,37	262,62
Dachgeschoss							
1	Steildach	9,03	8,84	3,22	0,5	128,52	
2	Seitendach	4,52	2,00	2,30	0,5	10,40	138,91
Gesamt umbauter Raum							865,99

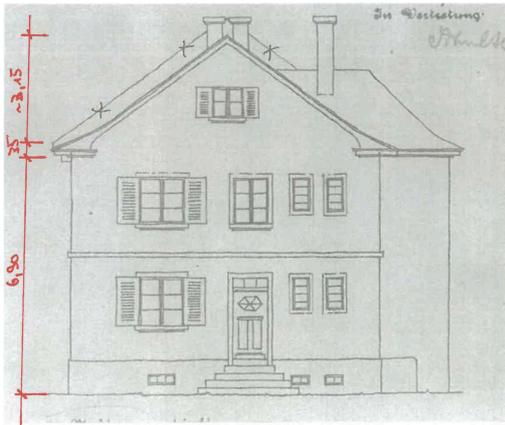
Hinweis:

*Grundlage zur Berechnung sind die genehmigten Baupläne gemäß Bauschein.
Abweichungen in Bezug auf die Ausführung können somit stets vorliegen.*

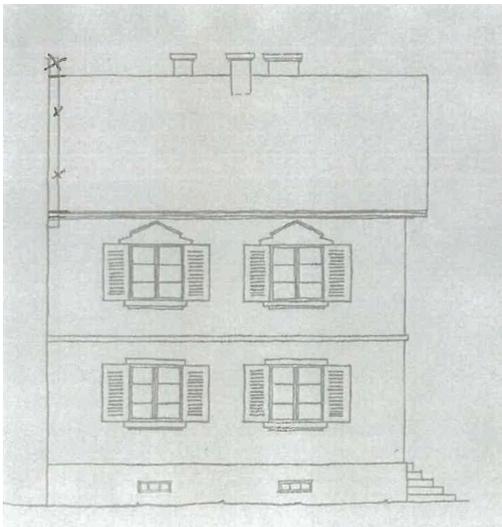
Schnitt



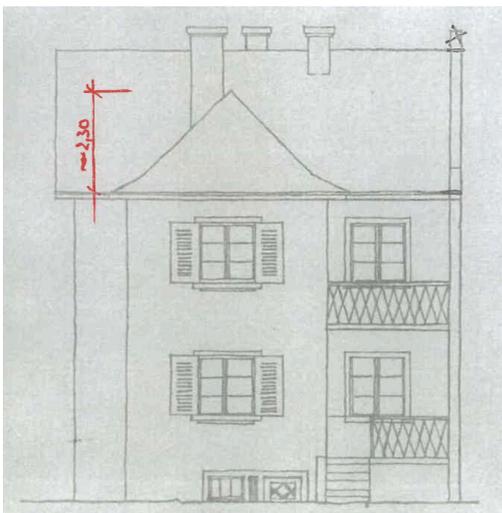
Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



5. FOTOS

Außenbereich



Gebäude und Grundstück – Süd-West Seite



Gebäude und Grundstück – Süd-Ost Seite



Gebäude und Grundstück – Nord-Ost Seite



EG-Balkon und Hinterhof/Garten



Blick vom OG auf den Garten



Blick vom OG auf den Hinterhof/Garten

Erdgeschoss



Eingangsbereich – Raum 1



Flur – Raum 2 – Ansicht 1



Flur – Raum 2 – Ansicht 2



Flur – Raum 2 – Ansicht 3



Gäste-WC – Raum 3



Küche – Raum 4 – Ansicht 1



Küche – Raum 4 – Ansicht 2



Küche – Raum 4 – Ansicht 3



Küche – Raum 4 – Ansicht 4



Küche – Raum 4 – Blick auf den Hinterhof Richtung Osten



Arbeitszimmer – Raum 6 – Ansicht 1



Arbeitszimmer – Raum 6 – Ansicht 2



Arbeitszimmer – Raum 6 – Ansicht 3



Arbeitszimmer – Raum 6 – Blick auf den BLK/Hinterhof



Wohn- / Esszimmer – Raum 7 – Ansicht 1



Wohn- / Esszimmer – Raum 7 – Ansicht 2



Wohn- / Esszimmer – Raum 7 – Ansicht 3



Wohn- / Esszimmer – Raum 7 – Ansicht 4

Obergeschoss



Flur – Raum 1 – Ansicht 1



Flur – Raum 1 – Ansicht 2



Flur – Raum 1 – Ansicht 3



Flur – Raum 1 – Ansicht 4



Flur – Raum 1 – Ansicht 5



Flur – Raum 1 – Ansicht 6



WC – Raum 2



Badezimmer – Raum 3 – Ansicht 1



Badezimmer – Raum 3 – Ansicht 2



Badezimmer – Raum 3 – Ansicht 3



Badezimmer – Raum 3 – Ansicht 4



Badezimmer – Raum 3 – Ansicht 5



Schlafzimmer – Raum 4 – Ansicht 1



Schlafzimmer – Raum 4 – Ansicht 2



Schlafzimmer – Raum 4 – Ansicht 3



Schlafzimmer – Raum 4 – Ansicht 4



OG-Balkon – Raum 7



Kinderzimmer 1 – Raum 5 – Ansicht 1



Kinderzimmer 1 – Raum 5 – Ansicht 2



Kinderzimmer 1 – Raum 5 – Ansicht 3



Kinderzimmer 1 – Raum 5 – Ansicht 4



Kinderzimmer 1 – Raum 5 – Blick Richtung Westen



Kinderzimmer 2 – Raum 6 – Ansicht 1



Kinderzimmer 2 – Raum 6 – Ansicht 2



Kinderzimmer 2 – Raum 6 – Ansicht 3



Kinderzimmer 2 – Raum 6 – Ansicht 4

Dachgeschoss



Dachgeschoss – Eingang



Dachgeschoss – Ansicht 1



Dachgeschoss – Ansicht 2



Dachgeschoss – Ansicht 3



Dachgeschoss – Ansicht 4



Dachgeschoss – Blick Richtung Süden

Kellergeschoss



Zugang über Hinterhof



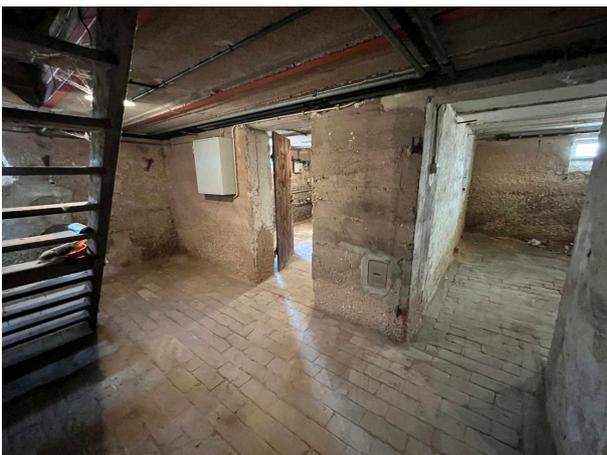
Zugang über EG-Flur



Flur – Raum 1 – Ansicht 1



Flur – Raum 1 – Ansicht 2



Flur – Raum 1 – Ansicht 3



Flur – Raum 1 – Ansicht 4



Heizraum – Raum 2 – Ansicht 1



Heizraum – Raum 2 – Ansicht 2



Heizraum – Raum 2 – Ansicht 3



Heizraum – Raum 2 – Ansicht 4



Keller 1 – Raum 3 – Ansicht 1



Keller 1 – Raum 3 – Ansicht 2



Keller 1 – Raum 3 – Ansicht 3



Keller 1 – Raum 3 – Ansicht 4



Keller 2 – Raum 4 – Ansicht 1



Keller 2 – Raum 4 – Ansicht 2



Keller 2 – Raum 4 – Ansicht 3



Keller 2 – Raum 4 – Ansicht 4



Keller 3 – Raum 5 – Ansicht 1



Keller 3 – Raum 5 – Ansicht 2



Keller 3 – Raum 5 – Ansicht 3



Keller 3 – Raum 5 – Ansicht 4

Sonstiges



Heizanlage – Frontansicht



Heizanlage – Seitenansicht



Heizanlage – Typenschild



Heizanlage – Schornsteinfeger-Prüfplakette



Stromkasten im Keller-Flur

Hinweis:

Alle Fotos in diesem Exposé wurden im Mai 2025 aufgenommen.

6. ENERGIEAUSWEIS

Der Bedarfsausweis ist auf den folgenden Seiten angehängt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Gültig bis: 24.05.2035

Registriernummer: RP-2025-005758698

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Klingweg 2, 67549 Worms		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1928		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	171 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas / Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas / Flüssiggas		
Erneuerbare Energien ³	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 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)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Dipl.-Ing. Architekt (AKBW) Hans J. Broda
Holweider Straße 2a
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers




Ausstellungsdatum 25.05.2025

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) vom ¹ 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2025-005758698

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 100,67 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

372,84 kWh/(m²·a)



413,24 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

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]

372,84 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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

- 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:

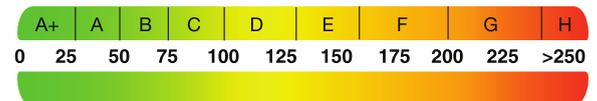
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>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

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

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-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

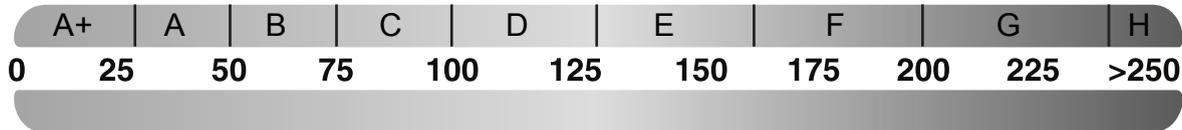
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2025-005758698

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

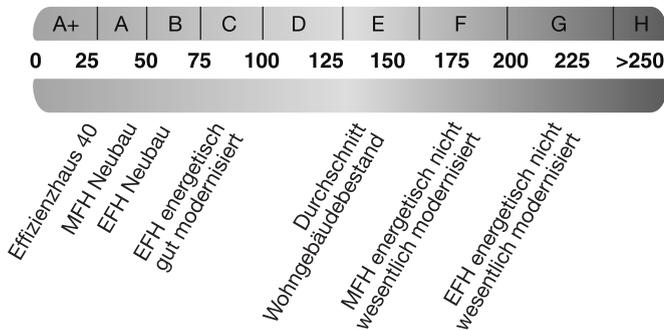
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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 19.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2025-005758698

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	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachkonstruktion technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Prüfung, ob ein Austausch der Fenster durch Fenster mit deutlich besserem U-Wert technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir dringend eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

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 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 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 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 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 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: RP-2025-005758698

6

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
6	Sonstiges	Gebäudehülle: Prüfung, ob eine Dämmung der Kellerdecke technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
7	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
8	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
9	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
10	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob ein Wechsel des Energieträgers technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
11	Wärmeverteilung / -abgabe	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen möglich ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage