

Exposé

Villa in Kaisersbach

Unikat! Baukunstvilla mit ästhetischer Gartenlandschaft



Objekt-Nr. OM-297183

Villa

Verkauf: **750.000 €**

Tulpenweg 2
73667 Kaisersbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	890,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	27,85 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses atmosphärische Baujuwel mit einzigartigem Architekturambiente umgeben von ästhetischer Gartenlandschaft auf ca. 890 m² Sonnengrund ist eine Traumvilla für Menschen, die den gehobenen Objektstandard einer exquisiten Wohnkultur zu schätzen wissen.

Die erlesene, visionäre Baukunst, die von Sonntagsspaziergängern oft bewundert wird, verleiht dieser hochwertigen Immobilie Großzügigkeit und Mondanität. Nachdem Sie ihr Auto geparkt und dieses architektonische Schmuckstück betreten haben, erwartet Sie eine gelungene Symbiose aus Architektur und Natur.

Das familienfreundliche Raumkonzept vermittelt Weite und Großzügigkeit. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch die bis zu 6 Meter ansteigende Holzdecke im Wohnbereich. Ergänzt wird dieses offene und weite Raumgefühl durch die großzügigen Fensteröffnungen, die mit einem Blick auf den üppigen Garten eine angenehme Verbindung zur Natur schaffen.

Das unverwechselbare Wohnambiente wird nach der Abenddämmerung durch die integrierte Beleuchtung weiter intensiviert, wenn das Licht prismaartig zur Decke hoch strahlt.

Ausgestattet sind die imposanten Wohnräume in zeitloser Eleganz. Einheitlich mittelgraue, elegant verlegte Feinstein-Hochglanzfliesen wirken edel und schlicht. Helle geradlinig angebrachte Deckenpaneele akzentuieren die bestaunenswerten Architekturdeckenlandschaften in eleganter Optik. Der warme Holzton der individuell angefertigten echten Kirschholztreppe mit ihrer edlen Erscheinung schafft mit der ihr eigenen Farbharmonie einen warmen Kontrast zu den auf dem Boden verlegten Hochglanzfliesen.

Beim Betreten des Elternschlafzimmers empfinden Sie ein Gefühl von Luxus. Es ist eine wohltuende Oase für inspirierende Ruhe im geschützten Privatbereich.

Im geschlossenen Elternbad sorgen wohnliche Akzente, wie der edle venezianische Kalkputz und ein sanftes Akzentlicht für Ihr Wohlbefinden.

Ausstattung

Besonderheiten dieses atmosphärischen Baujuwels

- Fertighaus, Holztafelkonstruktion auf massiv erbauter Teilunterkellerung
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer/Essbereich, wahlweise mit Heizkörper
- getrennte Zugangsmöglichkeit ins Untergeschoss zum licht- und sonnenverwöhnten Büro mit geschützter Südterrasse
- große geschlossene Küche in Trapezform mit Schiebetür zum Vorratsraum mit Fenster und bietet Platz für eine Einbauküche
- große Terrasse im Erdgeschoss.
- Weit- und Fernblick von 2 Zimmern mit Zugang zum Südbalkon im Obergeschoss.
- zauberhafte Gartenlandschaft
- Aushub für See oder Pool vorbereitet mit ca. 10 m Durchmesser
- Erdwasserzisterne ca. 6000 Liter
- im Keller ist der Anschluss für Waschmaschine, Wäschetrockner, Handwaschbecken
- innen liegend gemauerte Dusche im Keller
- Ein Naturkeller mit Ziegeln belegt für Vorräte oder Werkzeuge.
- Technikraum für die Heizung, Öltank mit 4 x 1000 Liter.
- aus Sicherheitsgründen wurde ein Rückschlagventil gegen Grundwasser eingebaut, trotz erhöhter Lage. Es wurde nie gebraucht.

- Ihr Fuhrpark steht auf dem eigenen Grundstück mit Platz für 3 Autos.
- Glasfaseranschluss ist ins Haus gelegt

Alleinstellungsmerkmal dieser visionären Baukunstvilla

- einmalige Dachlandschaften verschmelzen durch funktionale Grundrissgestaltungen in Funktion und Formgebung zur Einheit.
- bestaunenswerte Architekturdeckenlandschaften
- harmonisch eingefügte Lichtbänder betonen die Dachlandschaften
- Deckenrückstrahlung, ein Prisma, wird durch ein LED-Beleuchtungssystem an die geschlossene baulich akzentuierte Galeriewand gezaubert
- maßgeschreinerte, echte Kirschholztreppe mit eingelassenen Glasfronten aus Sicherheitsglas und gerundetem Handlauf.
- Desinger-Badewanne für zwei Personen
- edler venezianischer Kalkputz mit Effektbeschichtung im Eltern- und Duschbad
- imposante Raumhöhen - Wohnzimmer bis ca. 6,50 m, Elternschlafzimmer und geschlossene Galerie bis ca. 4,50 m, 2 Kinderzimmern, Eltern- und Duschbad bis ca. 3,20 m hoch.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

OHNE PROVISION!

Die Villa wurde im Laufe der Zeit ständig modernisiert. Die letzten größeren Sanierungsarbeiten erfolgten im Jahr 2024. Eine kontinuierliche Aufstellung ist Teil des umfangreichen Exposees.

Die oben angeführten Angaben basieren auf Unterlagen des Architekten. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird von uns keine Gewähr übernommen.

Anfrage//Finanzierung/Besichtigung

Wir bitten Sie um Ihr Verständnis, dass Ihre Anfrage nur mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, Mailadresse) beantwortet wird.

Aus Gründen der Finanzierungssicherheit für alle Beteiligten bitten wir Sie, uns von Ihrer Bank vor einer Besichtigung, die grundsätzliche Finanzierbarkeit für die genannte Höhe vorzulegen. Gerne können wir Ihnen einen Kontakt und ein ausführliches Exposé zukommen lassen.

Wollen Sie der stolze Eigentümer dieser hochwertigen Villenrarität des Besonderen werden? Dann vereinbaren Sie Ihren privaten Besichtigungstermin mit uns, um sich selbst zu überzeugen, und teilen Sie uns vorab Ihre Preisvorstellung mit.

Lage

Lage und Infrastruktur

Dieses ideale Einfamilienhaus liegt im Erholungsort Kaisersbach auf einem offenen Höhenzug von ca. 572 m. Es ist harmonisch eingebettet in eine friedfertige, ruhige und kinderfreundliche Wohnsiedlung, deren gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser hauptsächlich von gut situierten Eigentümern bewohnt werden.

Das individuelle Architektenhaus mit Büro für Homeoffice oder Selbstständigkeit liegt im Rems-Murr-Kreis mit seiner breiten Industrie und Gewerbestruktur. Die Landeshauptstadt

Stuttgart Mitte ist ca. 49 km entfernt. Die Auffahrt zur Anbindung B29 Stuttgart-Aalen ist in ca. 24 Minuten erreichbar. Zum Flughafen Stuttgart sind es ca. 60 km.

Der Naturpark Schwäbischer Wald ist ein bevorzugtes Naherholungsgebiet der Region Stuttgart.

Kaisersbach ist eine familienfreundliche Gemeinde mit attraktivem Betreuungsangebot. Es gibt ein Kinderhaus zur Betreuung mit Kindergruppe ab einem Alter von nur 6 Monaten bis zum Schuleintritt. Weiter sind 2 Kindergärten (für Kinder ab 3 Jahren vorhanden), die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ferner gehört zum Ort eine Schulkinderbetreuung, ein Schulhaus mit Grundschule sowie Ferienbetreuung für Grundschüler, die bequem in 450 m zu Fuß erreichbar sind. Die Gemeinschaftsschule (Real- und Gymnasium) in Welzheim ist mit dem Bus in 20 min oder mit dem Auto in 10 min erreichbar. Die Bushaltestelle ist nur 220 m vom Haus entfernt und damit fußläufig in 4 – 5 Minuten erreichbar.

Im Ort gibt es einen kleinen Supermarkt, Holzofenbäckerei, Mobilwagen der einmal in der Woche nachmittags Backwaren anbietet, Gasthöfe, Bankautomaten, Friseur, Sportplatz, Tankstelle, KFZ-Reparaturwerkstätten, Gartentechnik und diverse ansässige Firmen sind alle zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zwei Hotels am Ebnisee mit Restaurants befinden sich in naher Umgebung.

Für weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken-, Kaffee- und Restaurantbesuch erreichen Sie die nächst gelegene Stadt Welzheim in 8,3 km.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



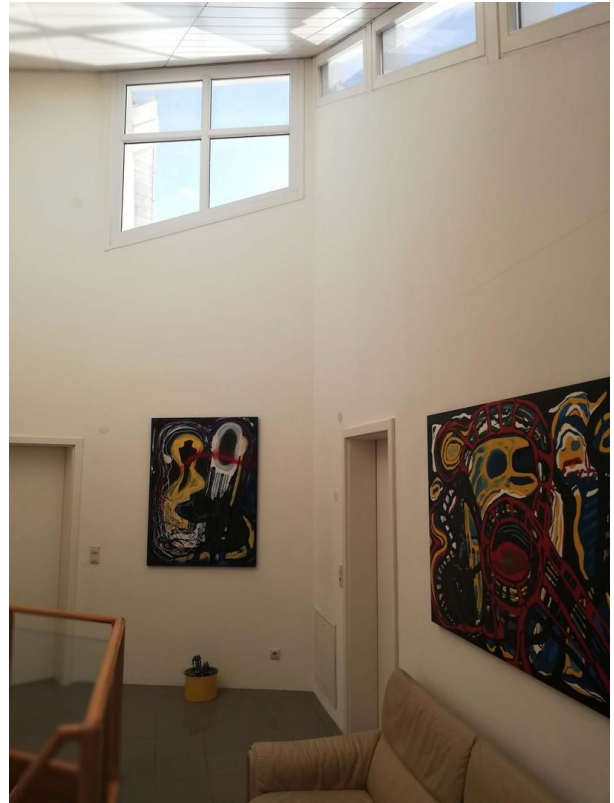
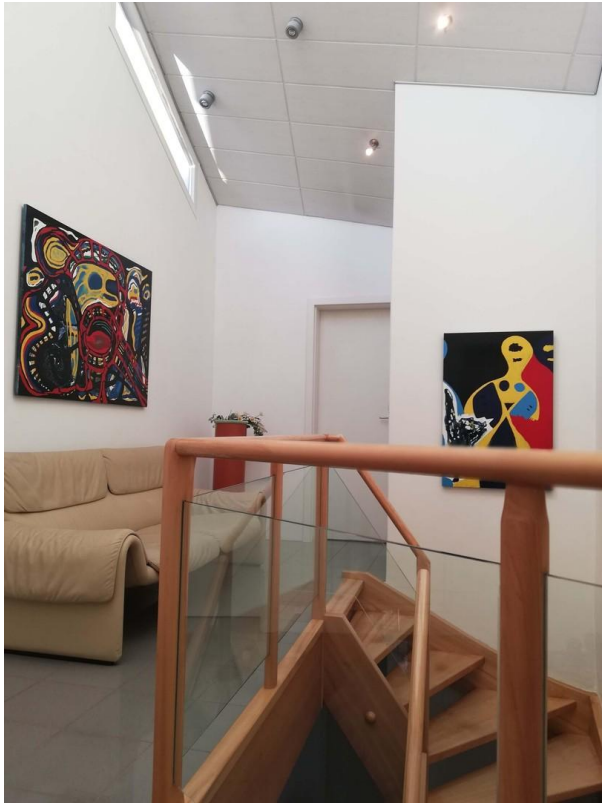
Exposé - Galerie



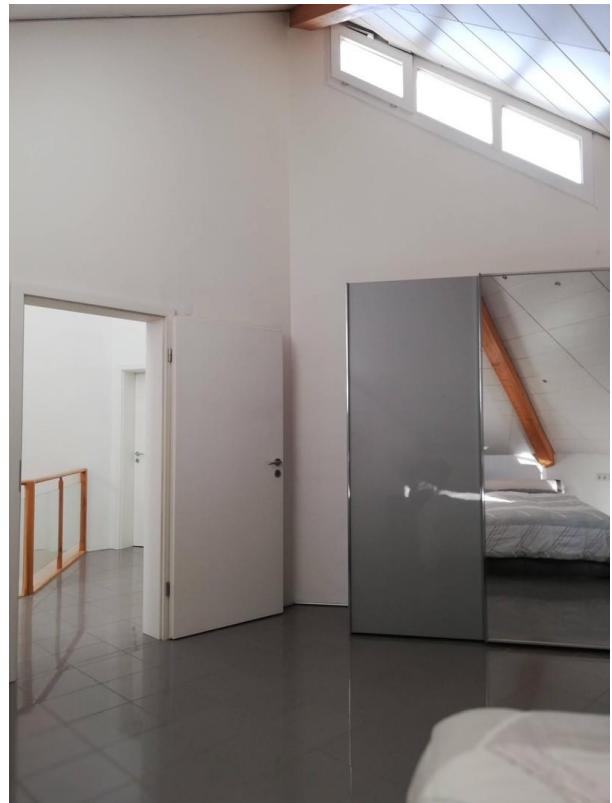
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



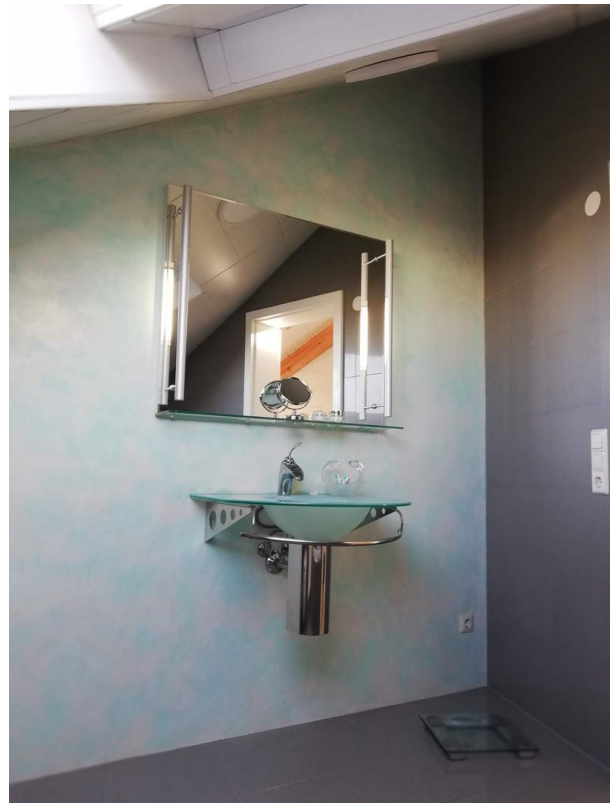
Exposé - Galerie



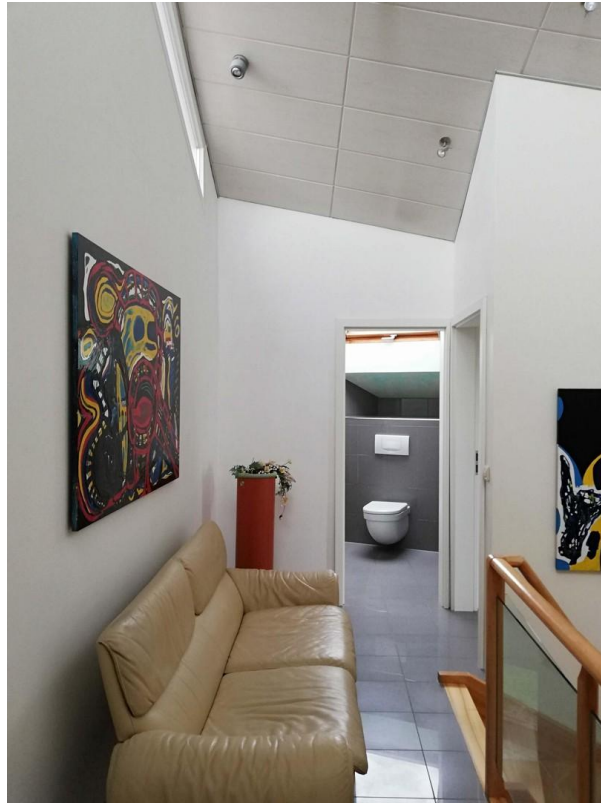
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

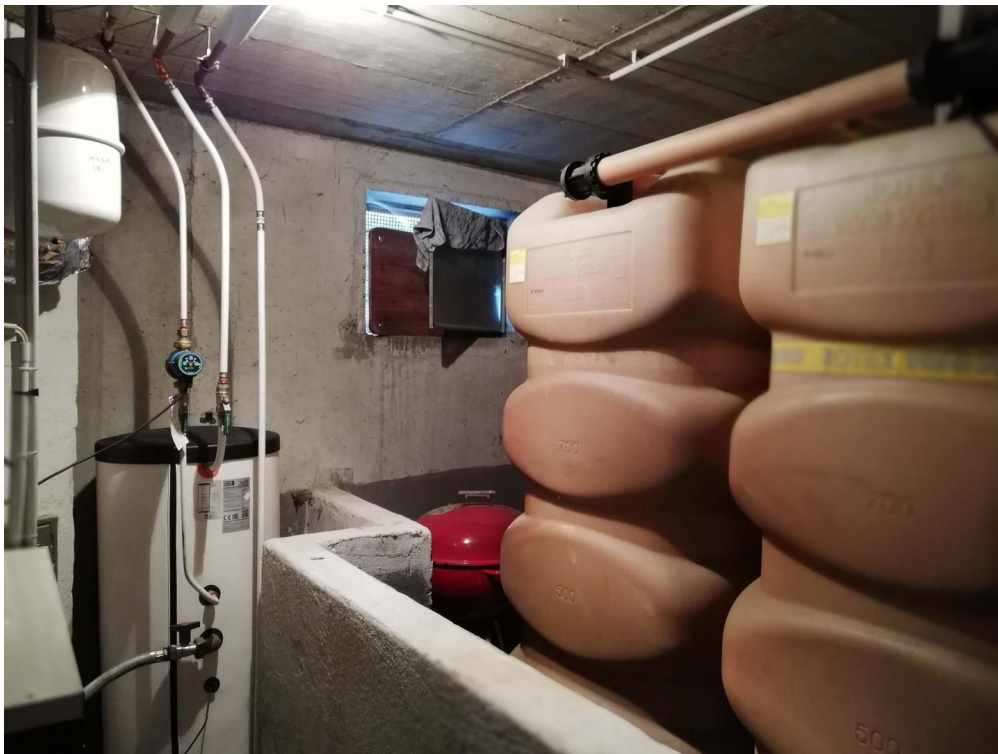


Exposé - Galerie



Untergeschoss

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



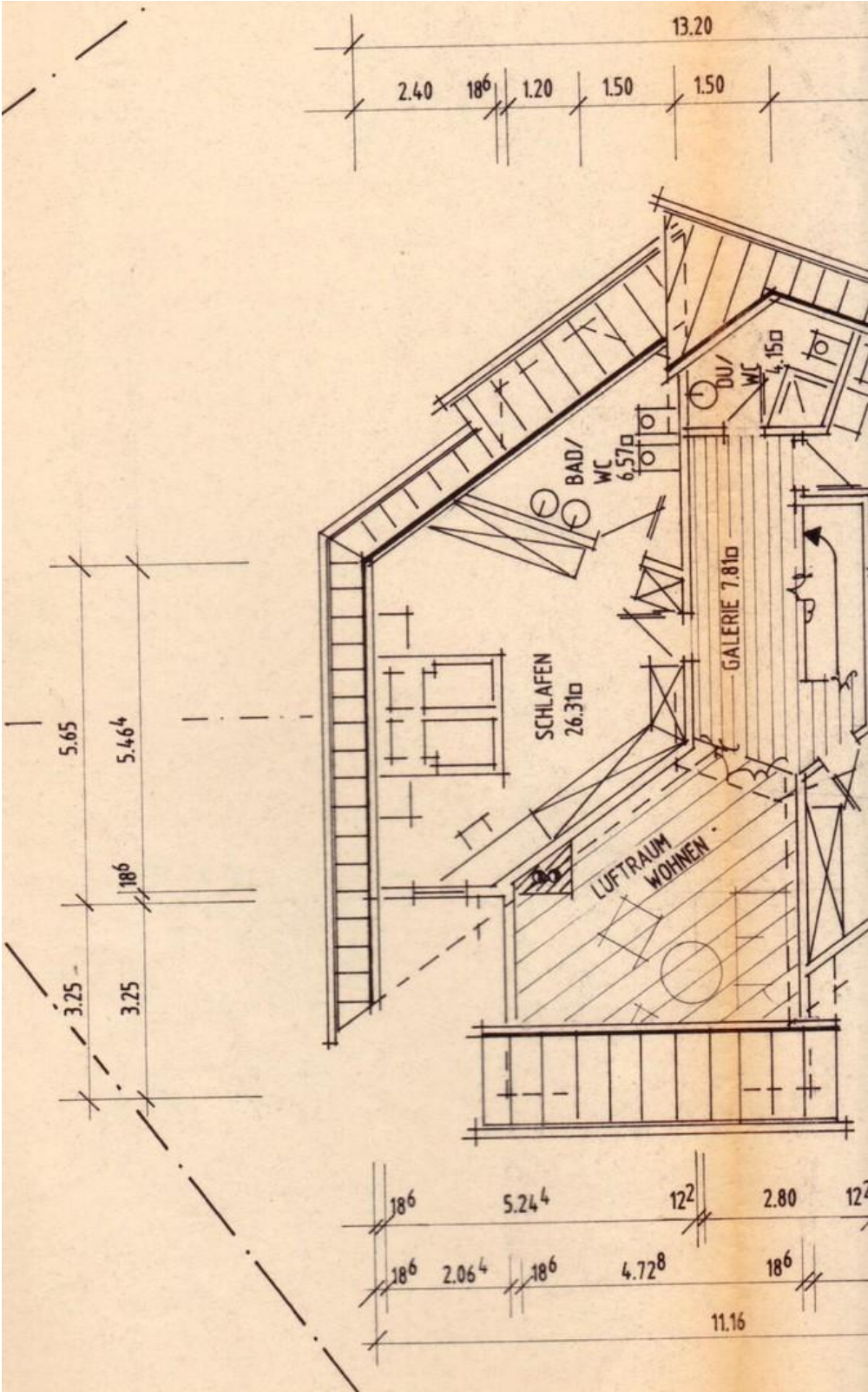
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

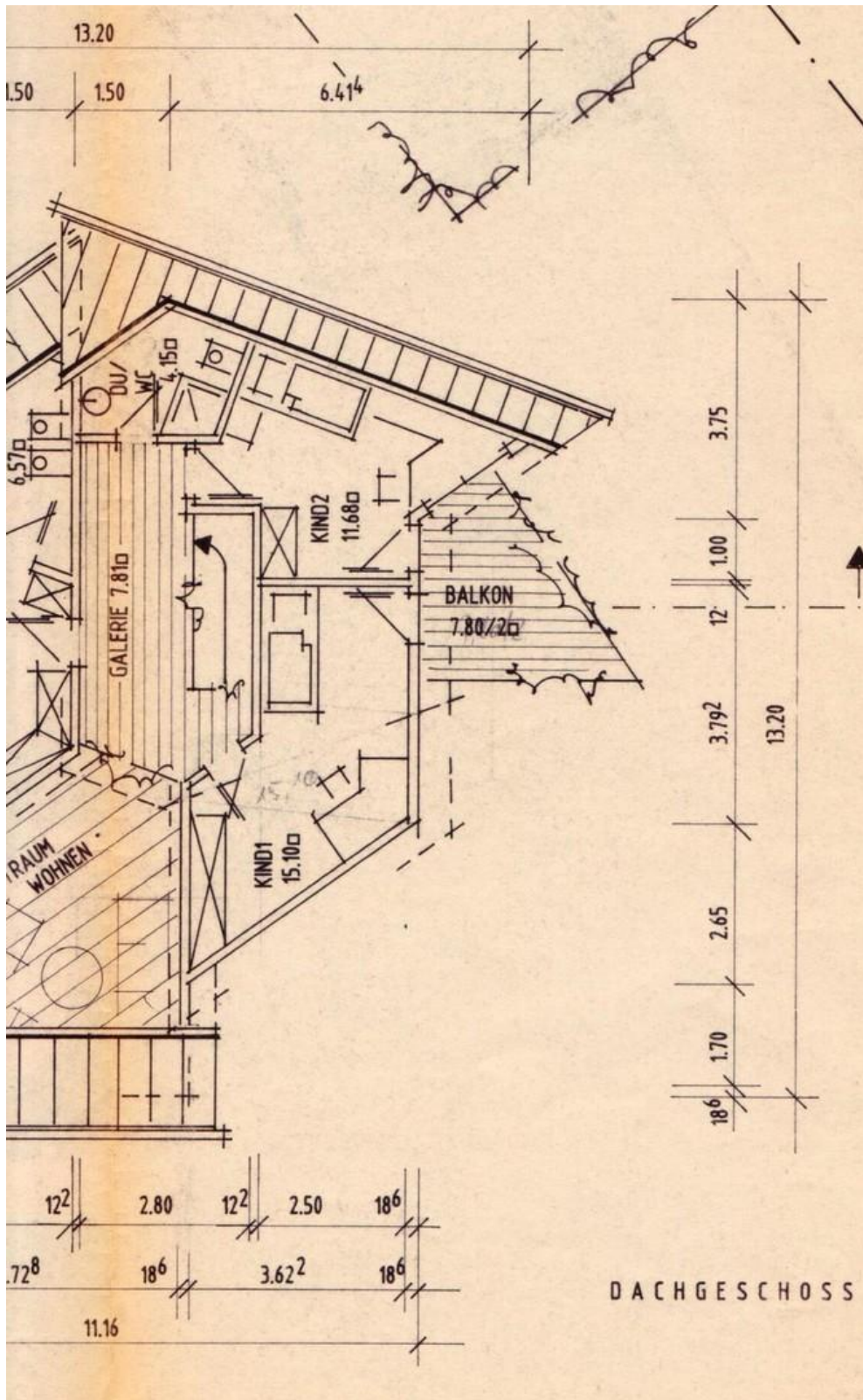


Exposé - Grundrisse



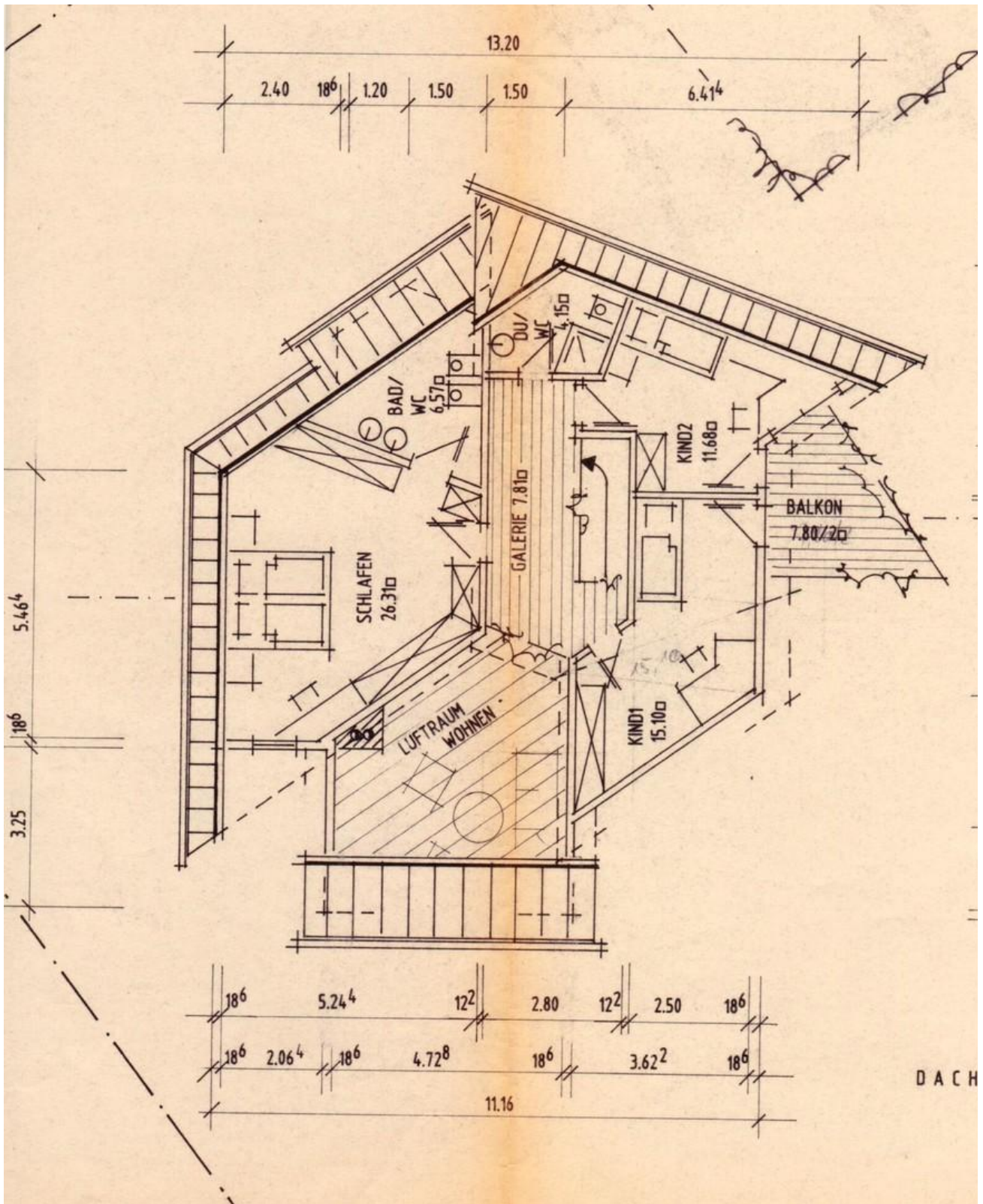
Dachgeschoss Bild 1

Exposé - Grundrisse



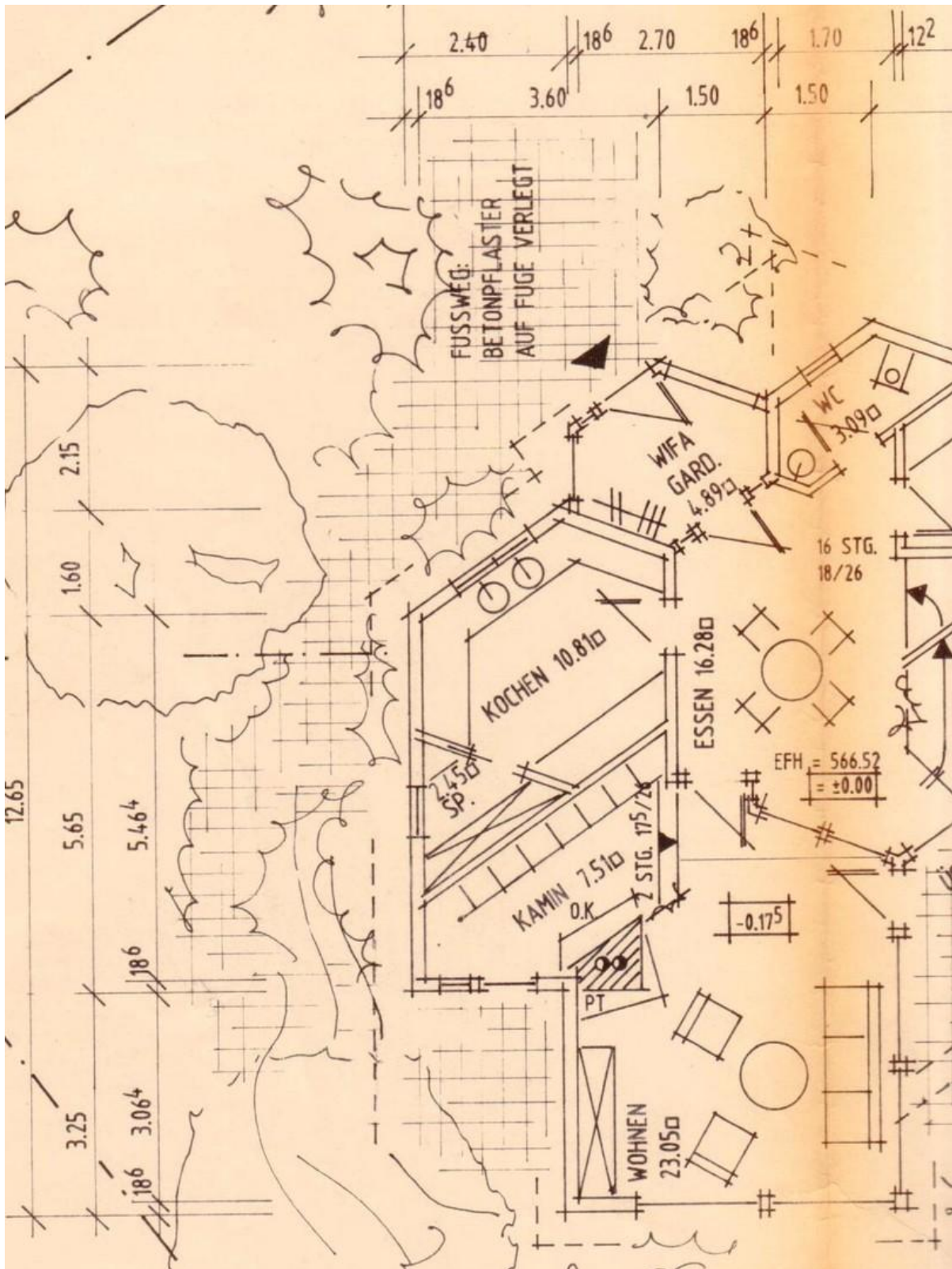
Dachgeschoss Bild 2

Exposé - Grundrisse



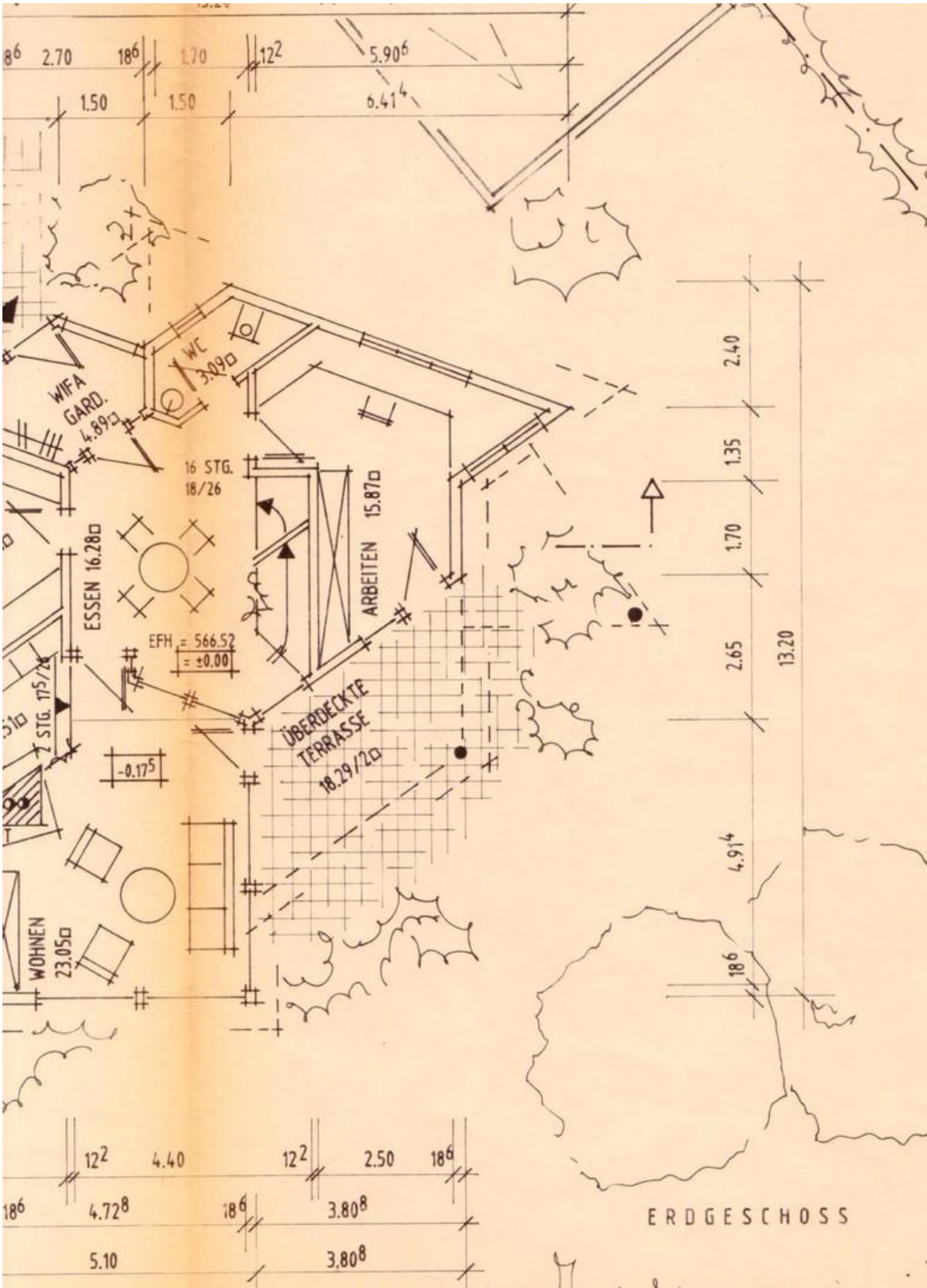
Dachgeschoss Bild 3

Exposé - Grundrisse



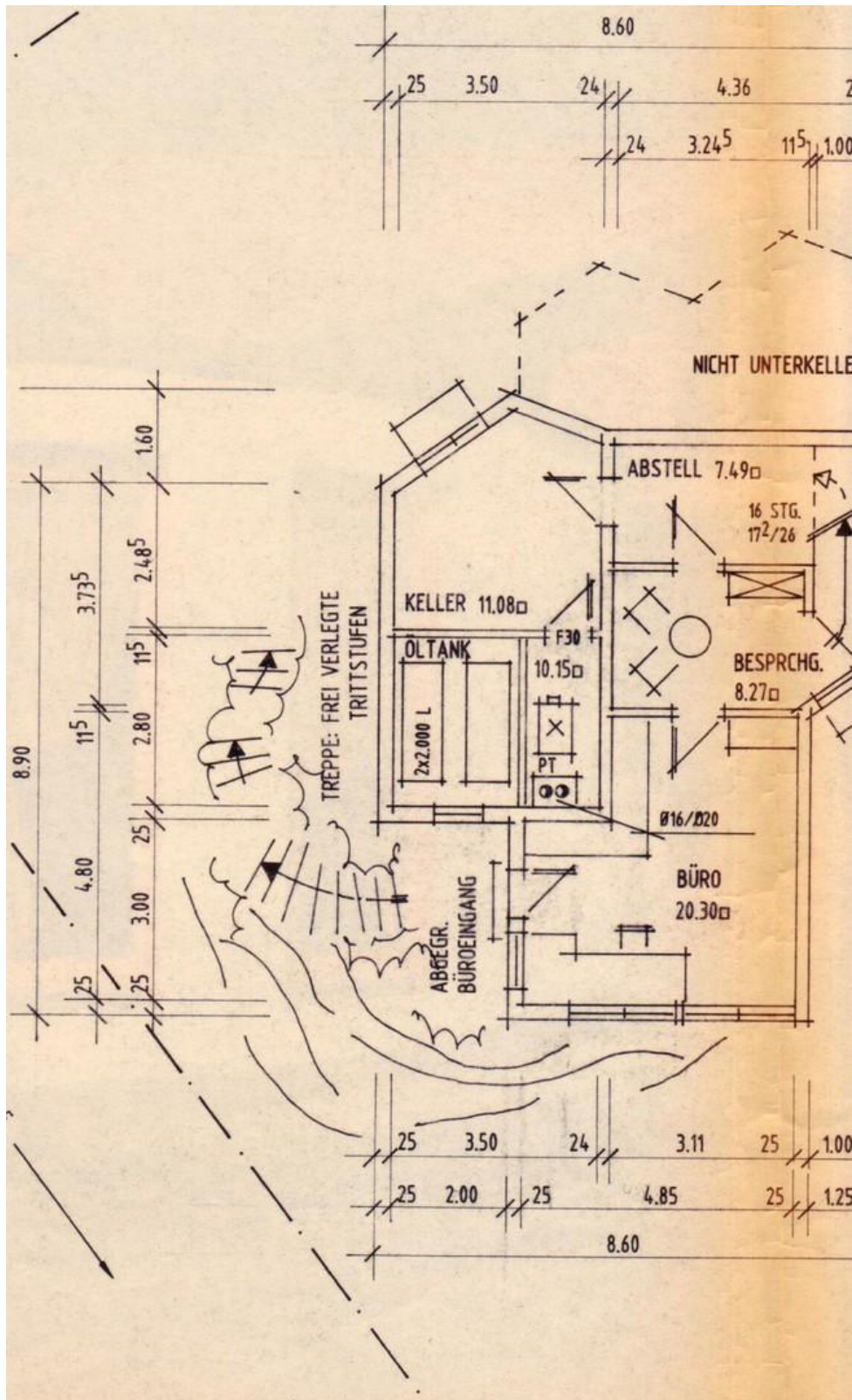
Erdgeschoss Bild 1

Exposé - Grundrisse



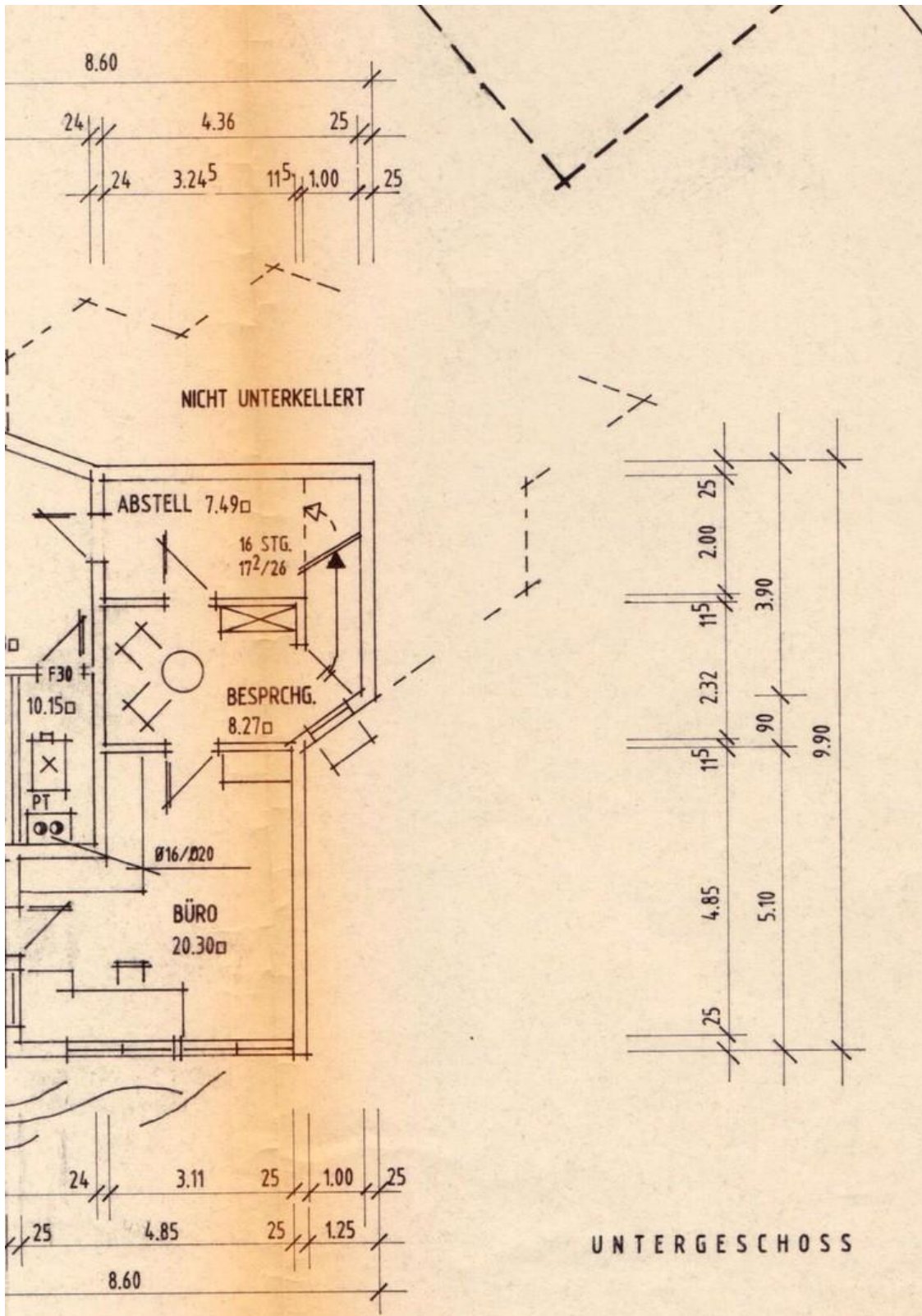
Erdgeschoss Bild 2

Exposé - Grundrisse



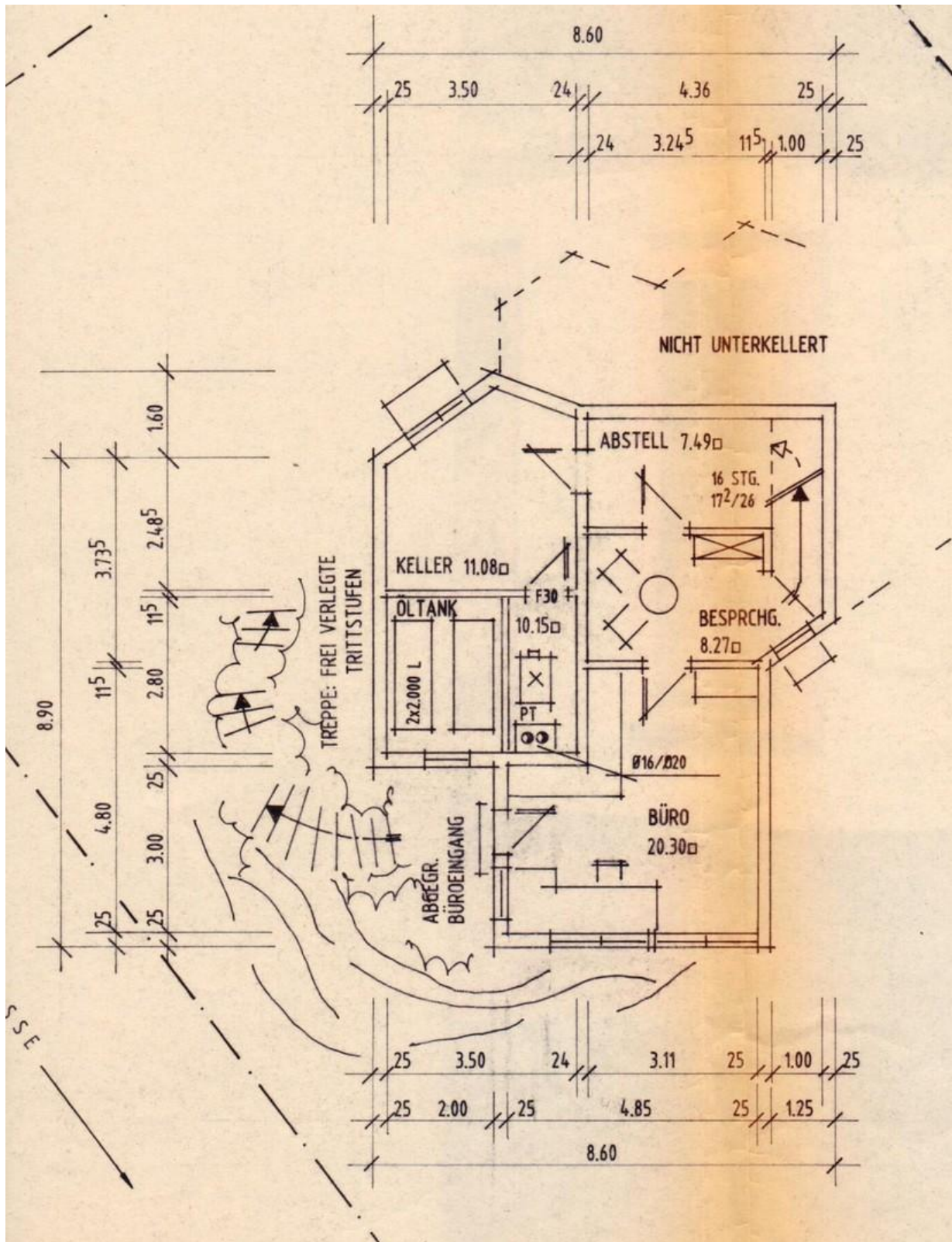
Untergeschoss Bild 1

Exposé - Grundrisse



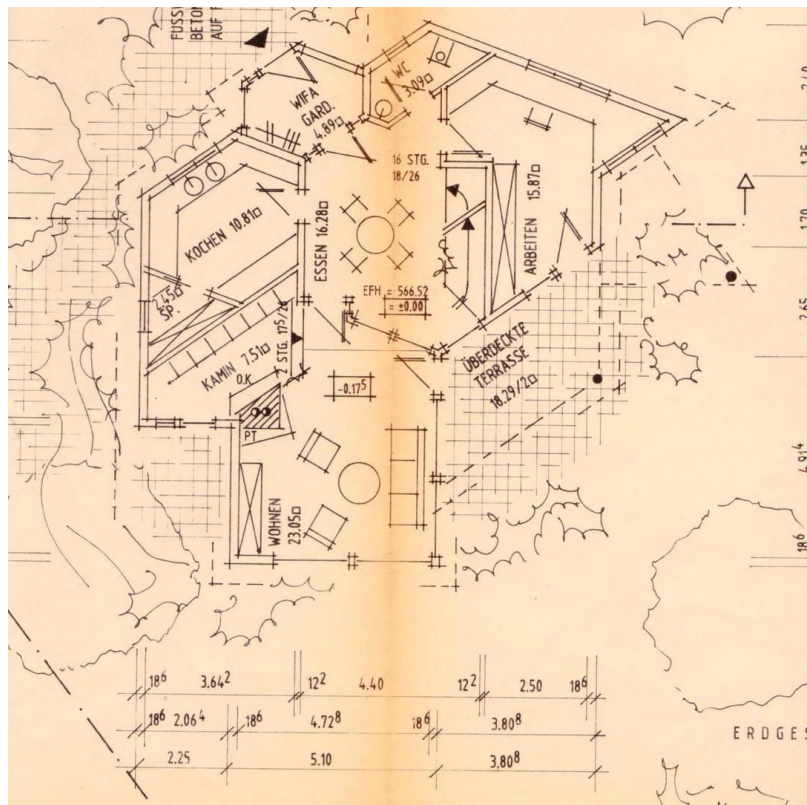
Untergeschoss Bild 2

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss Bild 3

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Bild 3

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 02.05.2034

Registriernummer BW-2024-005079263

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Tulpenweg 2 73667 Kaisersbach		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	1993		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	196,80 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
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.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))
Amselweg 40
56593 Horhausen

02.05.2024
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-2024-005079263

2

Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
_____ kWh/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert _____ W/(m²·K) Anforderungswert _____ 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]

_____ 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



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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

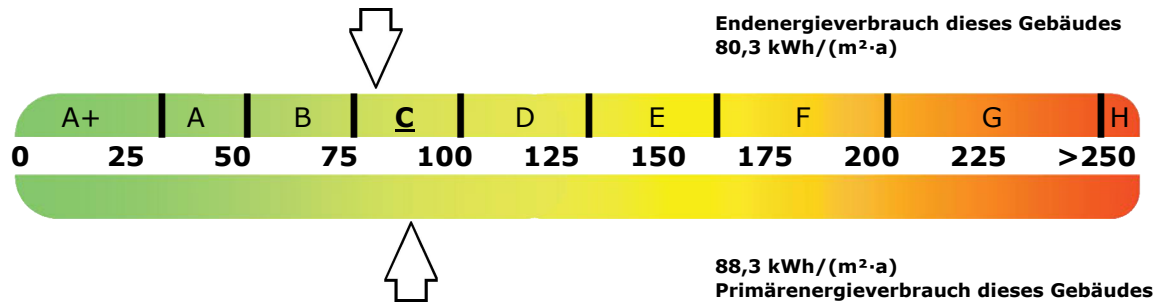
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2024-005079263

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 24,89 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

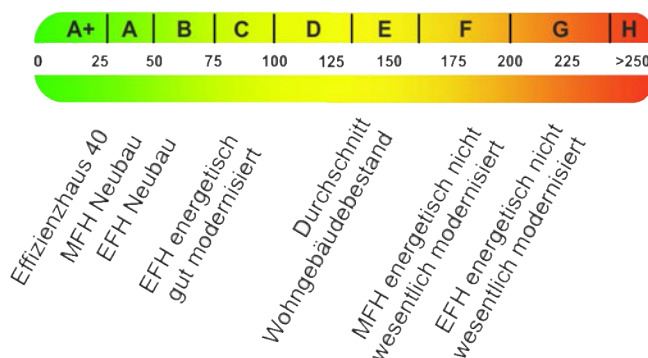
80,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.08.2019	31.07.2020	Heizöl	1,10	18.980	3.796	15.184	0,99
01.08.2020	31.07.2021	Heizöl	1,10	16.160	3.232	12.928	0,91
01.08.2021	31.07.2022	Heizöl	1,10	14.030	2.806	11.224	0,96

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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-2024-005079263

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Heizungsanlage	Erneuerung des Wärmeerzeugers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Nachträgliche Dämmung	<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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder Heizen bei geöffneten Fenstern.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer BW-2024-005079263

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