

# Exposé

## Einfamilienhaus in Babenhausen

**RESERVIERT: Wunderschönes Einfamilienhaus in direkter Feldrandlage**



Objekt-Nr. **OM-303662**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Stockinger

64832 Babenhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	570,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschönes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und großem Garten in direkter Feldrandlage (ohne Makler)

Wir verkaufen unser Elternhaus, das schon bald Ihr neues Zuhause sein kann: Das voll unterkellerte, großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, umgeben von Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern. Es liegt am Ende einer verkehrsberuhigten Spielstraße, die nur von Anwohnern befahren wird.

Die direkte Feldrandlage mit Spazierweg und dem Bach "Lache" direkt hinter dem Garten bieten eine Oase der Ruhe, sodass Sie die Natur in vollen Zügen genießen können.

Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über einen wunderschön grün eingewachsenen Garten. Hier haben Sie die Möglichkeit, falls gewünscht, auch einen kleinen Nutzgarten anzulegen und eine Schaukel sowie Sandkasten für Ihre Kinder aufzustellen. Auf der großen Sonnenterrasse können Sie entspannte Stunden verbringen, dem Vogelgezwitscher lauschen und gemütliche Grillabende mit Blick ins Grüne zu unvergesslichen Momenten werden lassen. Die vor wenigen Jahren installierte Gartenbewässerungsanlage, die über eine Pumpe mit Brunnenwasser versorgt wird, sowie der Rasenmäroboter sorgen für eine mühelose Pflege und stets gepflegte Grünflächen.

Zusätzlich zu diesem idyllischen Garten verfügt das Haus über eine praktische Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie zwei weitere Stellplätze davor und über ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum wie zum Beispiel für Fahrräder bietet.

Das Haus in Massivbauweise (Keller: Betonsteine; EG und OG: Poroton) mit Baujahr 1988 und einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> verfügt über eine großzügige und offene Raumaufteilung und bietet mit den sechs Zimmern Platz für Ihre ganze Familie. Der große Wintergarten, der sich über zwei Etagen erstreckt, ist ein besonderes Highlight und kann in der kälteren Jahreszeit sogar als Ergänzung zur Gas-Zentralheizung als Wärmequelle eingesetzt werden. Durch die vielen Fenster sowie das Echtholzparkett, das in fast allen Wohnräumen verlegt ist, wirken die Räume hell und gemütlich. Der große Kachelofen im Wohnbereich erhöht den Gemütlichkeitsfaktor im Winter zusätzlich.

Rundum ein Haus zum Wohlfühlen, das schon bald Ihr neues Zuhause sein kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

Eckdaten auf einen Blick:

Grundstück: 570m<sup>2</sup>

Haus Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>

Hausmaße: ca. 17m x 12m

Baujahr: 1988

Anzahl Räume gesamt:

6 Zimmer

2 Bäder/WC

Küche

Diverse Nutzräume

Voll unterkellert

Doppelgarage

Wintergarten

Balkon

Aufteilung nach Geschossen:

EG:

Wohn-/Esszimmer mit großem Kachelofen

Küche

Arbeitszimmer

Flur und Garderobe

WC mit Tageslicht

Wintergarten

Abstellraum

Hauswirtschaftsraum/Geräteraum

Doppelgarage

OG:

4 Schlafzimmer / Kinderzimmer

Großes Bad mit Tageslicht

Balkon

KG:

Heizungsraum

4 große Kellerräume mit Möglichkeit für Waschküche

Kleiner Abstellraum neben/unter der Treppe

Flur mit Zugang nach außen (Kellertreppe zum Garten)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Babenhausen (Hessen)

Babenhausen ist eine charmante Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets. Mit einer lebendigen Gemeinschaft und einer Einwohnerzahl von rund 16.000 bietet Babenhausen die perfekte Mischung aus städtischem Komfort und ländlicher Atmosphäre. Es verfügt über eine gute Infrastruktur, wie Bahn- und Busanbindung sowie eine Verkehrsanbindung in verschiedene Richtungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Vereine. Darüber hinaus bietet Babenhausen eine breite Palette von Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, kulturelle Veranstaltungen und schöne Grünflächen zum Entspannen, was es zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Markisen

# Exposé - Galerie



Garten und Terrasse



Garten mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Westansicht



Balkon

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Garagen



Garderobe

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG

# Exposé - Galerie



Essbereich EG



Ess- und Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kachelofen EG



Wintergarten EG

# Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Wintergarten EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Großer Wohn- und Essbereich EG



Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Balkon OG

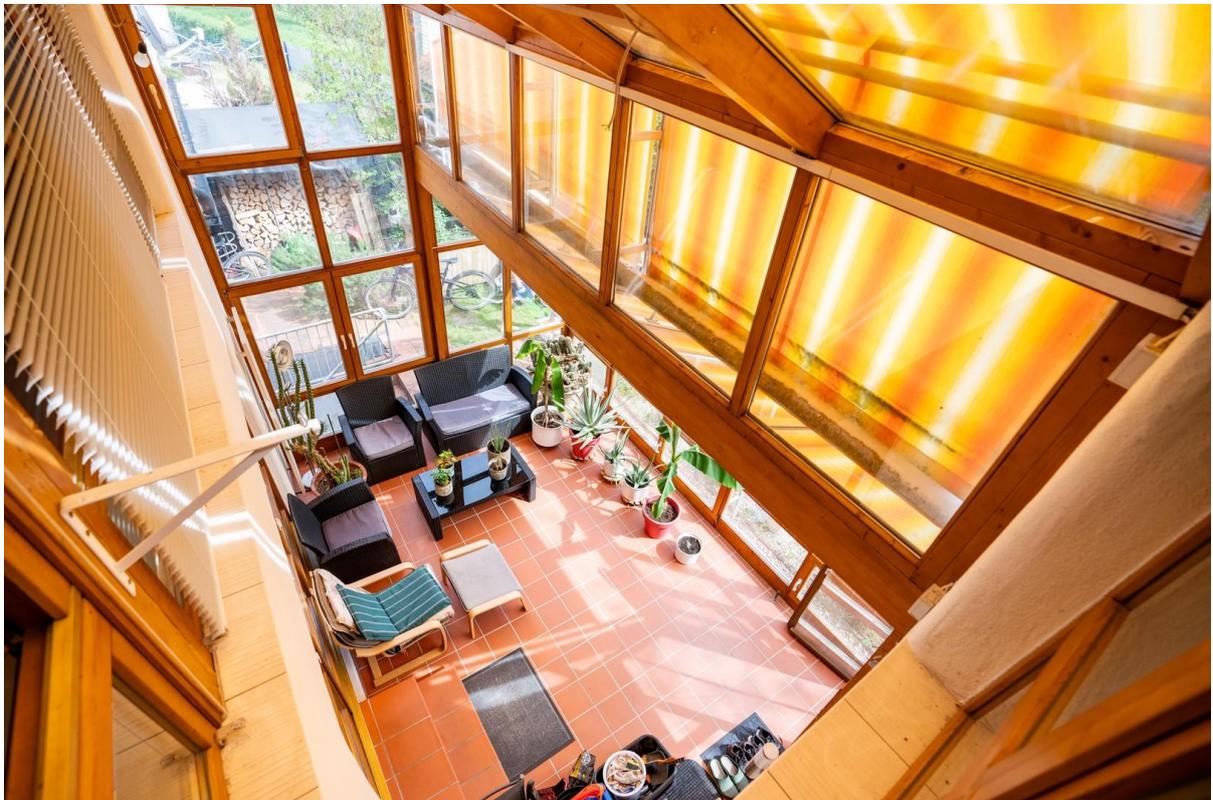


Schlafzimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Balkon an Schlafzimmer 1 OG



Blick in Wintergarten aus OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 OG



Schlafzimmer 4 OG

# Exposé - Galerie



Heizung KG



Garten-/Brunnenpumpe KG

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

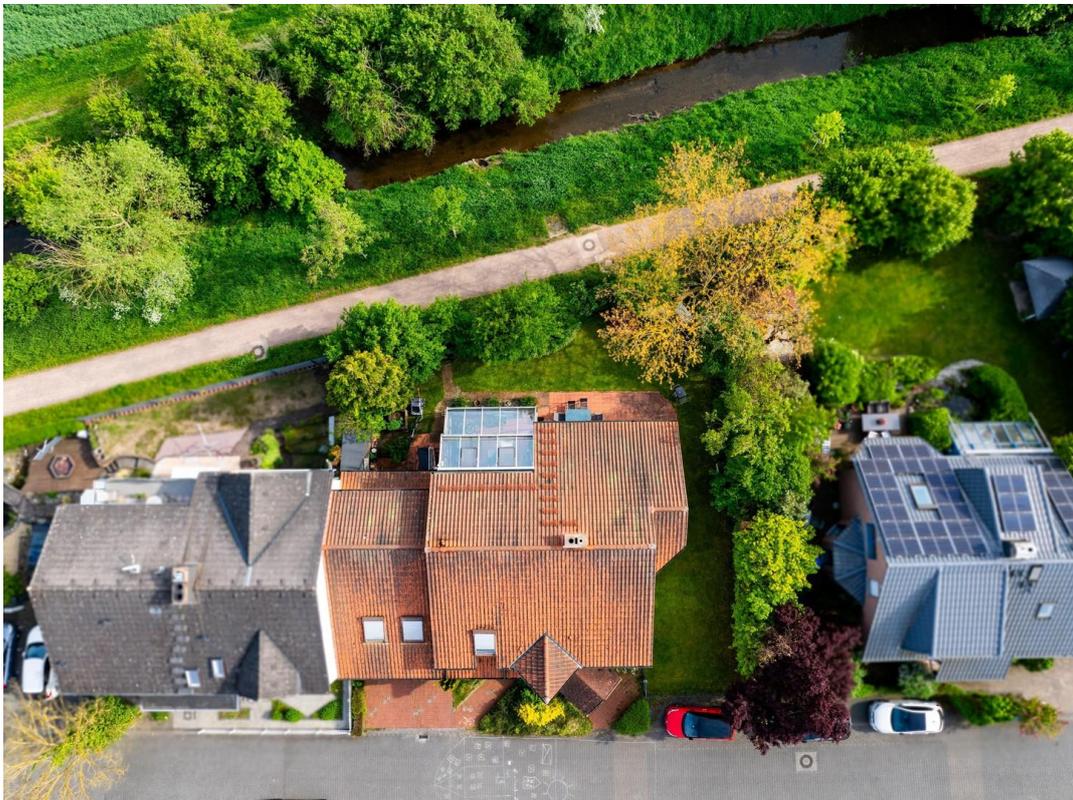


Luftaufnahme Süd

# Exposé - Galerie



Dach



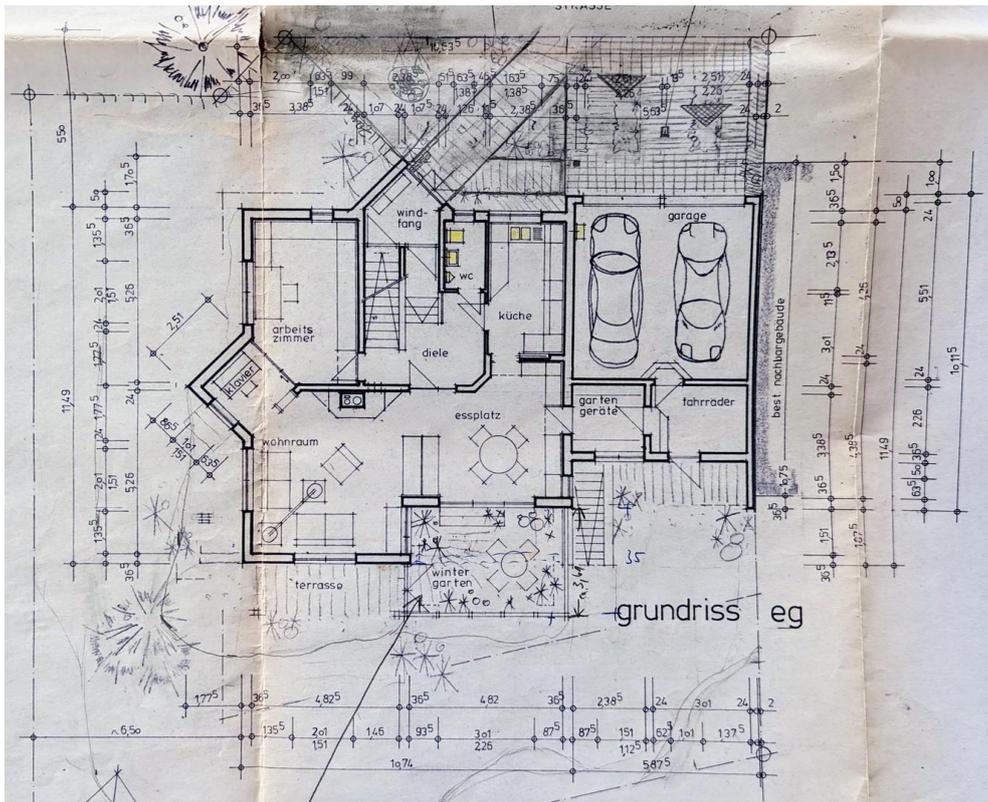
Luftaufnahme

# Exposé - Galerie

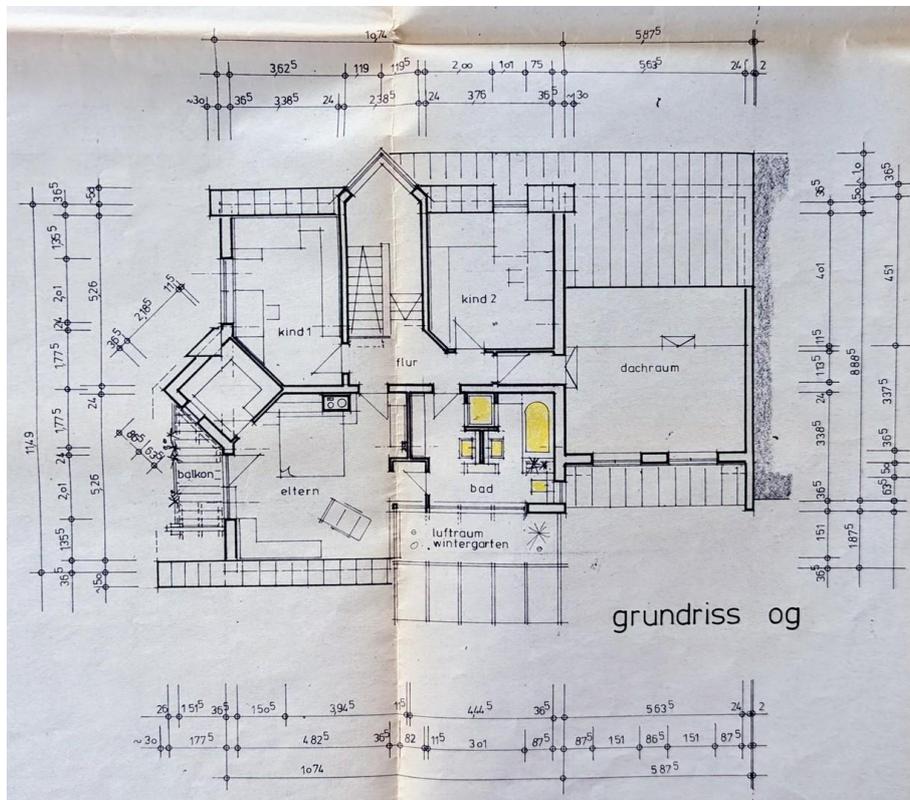


Luftaufnahme mit Feldblick

# Exposé - Grundrisse

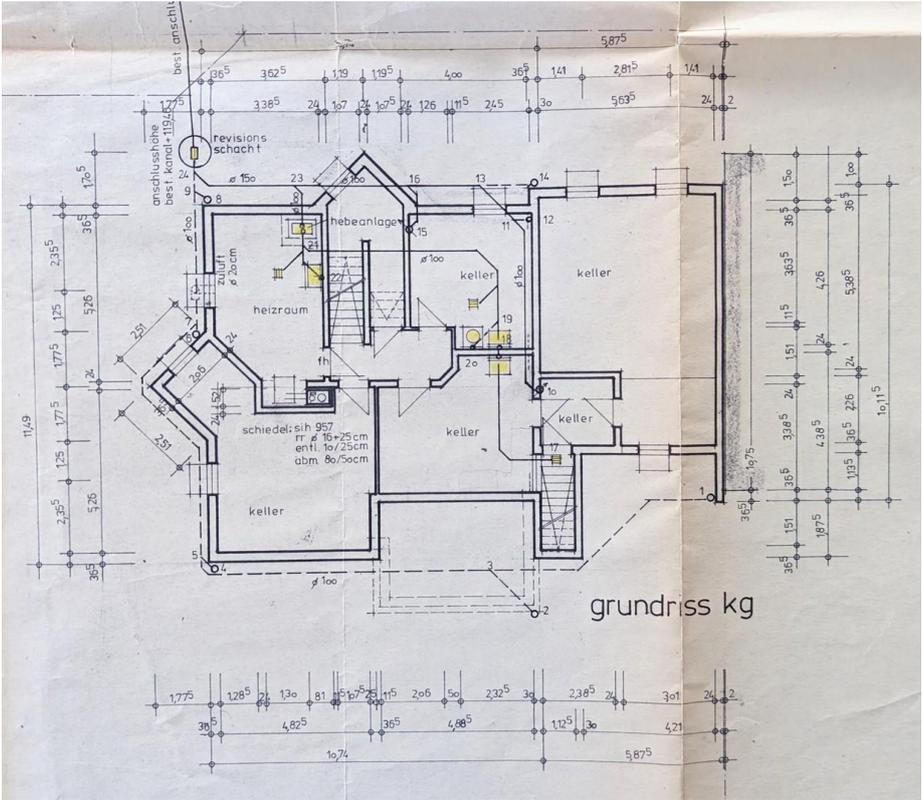


EG



OG

# Exposé - Grundrisse



KG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis 2024

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.06.2034

Registriernummer: HE-2024-005159576

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED] 64832 Babenhausen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1988		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1988		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	294,3 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Stückholz	Verwendung:	Kachelofen EG
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

## 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)

Kieser & Kieser Gebäudeenergieberatung

Friedrich-Seeger Str. 15  
64750 Seckmauern

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.06.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

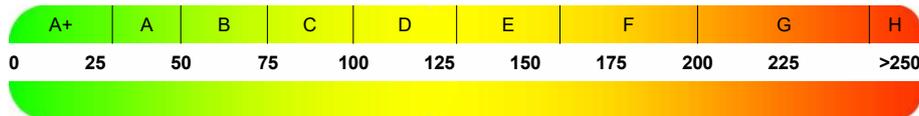
Registriernummer:

HE-2024-005159576

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  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 <sup>3</sup>
  - 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

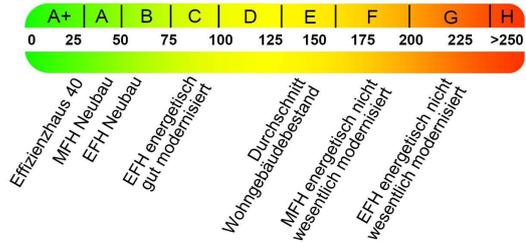
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe <sup>8</sup>			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

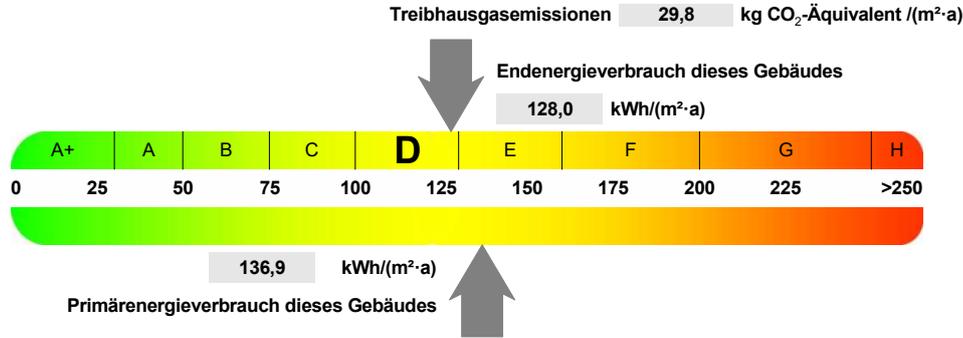
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2024-005159576

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

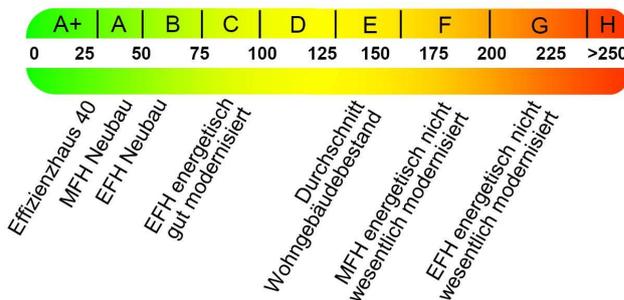
128,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.11.2017	31.10.2023	Erdgas E	1,10	184139	35316	148823	1,23
01.11.2017	31.10.2023	Stückholz	0,20	6141	—	6141	1,23

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2024-005159576

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	HEIZUNGSSYSTEM (Vaillant Gastherme)	bei diesem Gebäude empfehlen wir Erneuerbare Energie, vorzugsweise Pellets mit Feinstaub kleiner 2,5 mg/m <sup>3</sup> Abgas mit Pufferspeicher und Solarthermie. Förderfähig bis max. 70% plus € 2.500	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	KELLERRÄUME UNBEHEIZT	Kellerdecken und Garagendecke von unten dämmen, ebenso förderfähig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	ALLE FENSTER / VERGLASUNG	Holzfenster in gepflegtem Zustand, Erneuerung der Verglasung mit 2-Scheiben Wärmeschutzglas und neue Dichtungen empfohlen, da Invest im Vergleich Erneuerung mit Flügel & Rahmen wirtschaftlicher darstellbar ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	AUSSENTÜREN	Erneuerung empfehlenswert, ebenso förderfähig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Kieser & Kieser Gebäudeenergieberatung  
Friedrich-Seeger Str. 15, 64750 Seckmauern

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

AUSSENWÄNDE EG und DG in Poroton TE 36,5 cm mit Porotonmörtel ausgeführt, Uwert 0,53 W/m<sup>2</sup>K.

DACH ist mit 100 mm Styrodur auf den Sparren gedämmt.

KACHELOFEN Wohnzimmer, Heizeinsatz 17 kW bereits gemäß gesetzlichen Vorgaben erneuert.

HOLZFENSTER in 2-Scheiben Isolierglas, Uwert 2,6 W/m<sup>2</sup>K. Gepflegter Zustand und Sprossenaufteilung unterstützt kostengünstige Erneuerung durch 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung.

ROLLLADENKÄSTEN im Erdgeschoß gedämmt mit PUR / Liapor.

DÄMMUNG der Rohrleitungen sind ohnehin im Zug der Heizungserneuerung zwangsläufig nach GEG auszuführen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Einfamilienhaus  
 Straße: [REDACTED]  
 PLZ / Ort: 64832 Babenhausen  
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude  
 Nutzfläche: 294,30 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 218,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,35 (bis zu zwei Wohneinheiten mit beh. Keller)  
 Anzahl Wohneinheiten: 1

#### Energieverbrauch

##### System 1:

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.11.2017	31.10.2018	34393	30985	25099	81,0	5886	19,0
01.11.2018	31.10.2019	33405	30095	24209	80,4	5886	19,6
01.11.2019	31.10.2020	32840	29586	23700	80,1	5886	19,9
01.11.2020	31.10.2021	42030	37865	31979	84,5	5886	15,5
01.11.2021	31.10.2022	35722	32182	26296	81,7	5886	18,3
01.11.2022	31.10.2023	26004	23427	17541	74,9	5886	25,1

##### System 2:

Energieträger: Stückholz  
 Einheit: rm  
 Energieinhalt: 2326,00 kWh / rm

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		rm	kWh	kWh	%	kWh	%
01.11.2017	31.10.2018	0,44	1023	1023	100,0	0	0,0
01.11.2018	31.10.2019	0,44	1023	1023	100,0	0	0,0
01.11.2019	31.10.2020	0,44	1023	1023	100,0	0	0,0
01.11.2020	31.10.2021	0,44	1023	1023	100,0	0	0,0
01.11.2021	31.10.2022	0,44	1023	1023	100,0	0	0,0
01.11.2022	31.10.2023	0,44	1023	1023	100,0	0	0,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 64832  
 Ort: Babenhausen

## Leerstände

- keine -

## Ergebnisse

### Energieverbrauchskennwert

System 1:

Abrechnungszeitraum: 01.11.2017 - 31.10.2023  
Kennwert: 123,7 kWh/(m<sup>2</sup> a)

System 2:

Abrechnungszeitraum: 01.11.2017 - 31.10.2023  
Kennwert: 4,3 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Gesamtes Gebäude:

Abrechnungszeitraum: 01.11.2017 - 31.10.2023  
Kennwert: 128,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)