

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sinsheim

### 6-Zimmer Einfamilienhaus in ruhiger aber zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-306045

### Einfamilienhaus

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Lang  
Telefon: 0171 7528999  
Mobil: 0171 7528999

Lindenstraße 12  
74889 Sinsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	237,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,94 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	163,63 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1965 gebaute vielseitige Einfamilienhaus steht auf einem Grundstück mit 187 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Über 3 Etagen erstreckt sich die 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss wurde die Küche mit maßgeschneiderter Einbauküche, das Esszimmer, ein Gäste-WC, ein Keller, ein Gewölbekeller, ein Tankraum und ein Heizraum untergebracht.

Über eine schöne geflieste Betontreppe erreichen Sie das Obergeschoss des Wohnhauses. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein großes Wohnzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken, ein separates Badezimmer mit Dusche und ein Gäste-WC.

Im 2. Obergeschoss befinden sich weitere 3 Schlafzimmer/Kinderzimmer, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine sowie ein Bügelzimmer, welches als Abstellraum dienen kann.

Nicht nur der Dachboden, sondern auch das Nebengebäude mit Hof bieten Ihnen genügend Stauraum und stehen als Ausbaureserven zur Verfügung.

Das Gebäude wurde in 2 Phasen in den Jahren 2007 und 2014 kernsaniert, wobei die Heizung modernisiert, die Fenster ausgetauscht, das Haus gedämmt, Rollladenkästen isoliert sowie die gesamte elektrische Verkabelung ersetzt wurde.

Der Käufer erwirbt 2 Flurstücke:

- a) 100% (1/1) Flst.-№ 223/1 Grundstück des Hauses/Objekts zu 1/1 mit insgesamt 187 m<sup>2</sup>
- b) 50% (1/2) des Flst.-№ 223/2 Zufahrt zum Haus und Parkplätze mit insgesamt 100 m<sup>2</sup> (= Anteil am diesem Flurstück 50 m<sup>2</sup>) (Miteigentümer diese gemeinschaftlichen Grundstückes ist der Eigentümer des Flurstücks 222.)

Insgesamt erwirbt der Käufer 237 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## Ausstattung

Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung

Öl-Zentralheizung

Terrasse und Balkon in Süd-Ausrichtung

Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten: Dampfgarer, Backofen, Ceranfeld, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine

Küche mit Fliesen und Tapete

Badezimmer und Gäste-WCs sind deckenhoch gefliest

Anbau mit Ausbaumöglichkeiten

Diverse Keller und Abstellräume – auch ausbaufähig

Die Gegensprechanlage der Haustüre mit Videofunktion ist von jedem Stock bedienbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Verkäuferin (eine Verkäuferpartei) wird durch Ihren Lebenspartner, welcher auch in der gewerbsmäßigen Immobilienvermittlungen tätig ist, unterstützt.

## Lage

Reihen ist ein Ortsteil von Sinsheim im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in Baden-Württemberg und hat ca. 2.200 Einwohner.

Der Ort verfügt über einen Kindergarten mit angeschlossener Krippe, eine Grundschule (weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe), Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse gastronomische Einrichtungen.

Reihen besitzt eine gute Bahnverbindung, einen S-Bahn-Anschluss, die Stadtbusse fahren im Stundentakt und es gibt eine direkte Autobahnanschlussstelle zur A6 (Sinsheim-Steinsfurt).

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Zufahrt zum Haus

# Exposé - Galerie



Ansicht von Garage



Ansicht von Garage

# Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite Garage



Haustüre mit Videosprechanlage

# Exposé - Galerie



Haustüre Windfang EG



WC im EG



Küche im EG

# Exposé - Galerie



Küche im EG

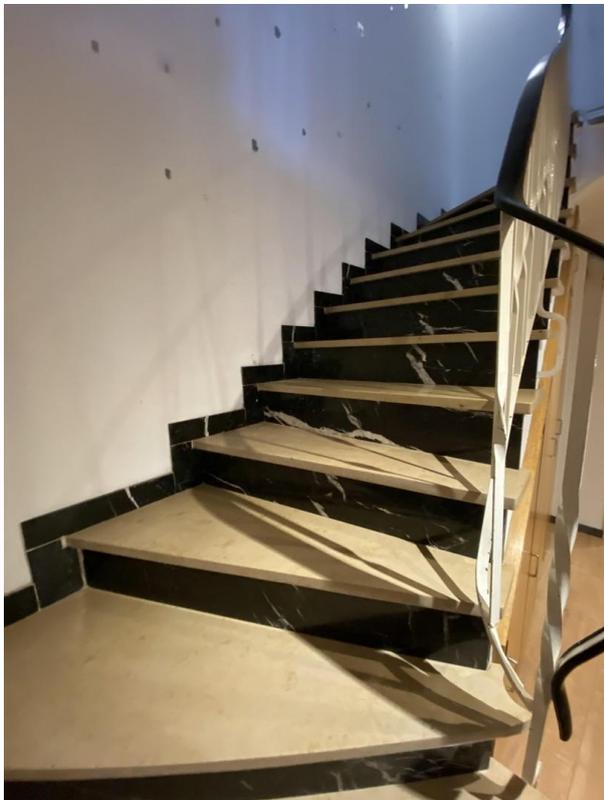


Ausblick Küche nach Süden

# Exposé - Galerie



Esszimmer im EG



Massive Steintreppe



Schlafzimmrt OG1

# Exposé - Galerie



Balkon mit Südblick OG1



Wohnzimmer OG1

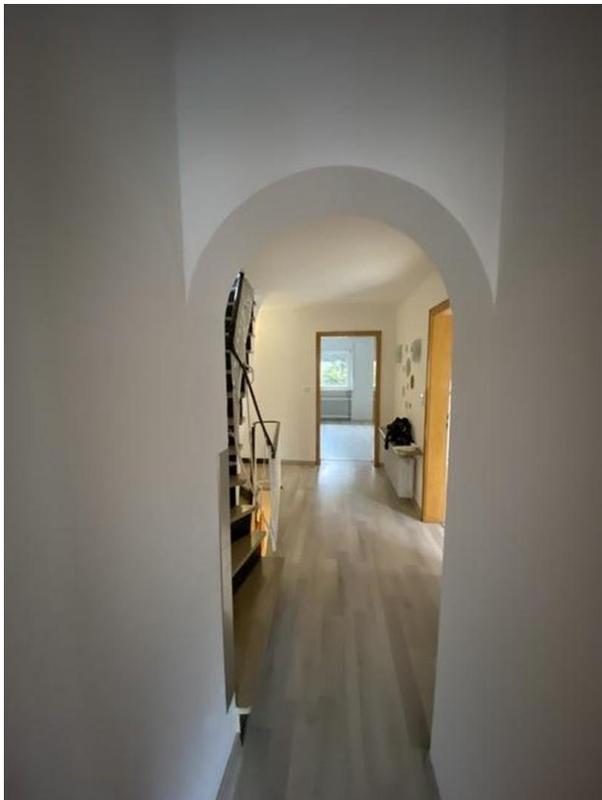


Wohnzimmer OG1

# Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer OG1



Flur im OG1



Flur im OG1

# Exposé - Galerie



Video-Türsprechanlage



WC im OG



Dusche im OG1

# Exposé - Galerie



Bad im OG1



Bad mit Badewanne OG1



Kinderzimmer 1 im OG2

# Exposé - Galerie



Kinderzimnee 1 im OG2



Kinderzimmer 2 im OG2

# Exposé - Galerie



Kinbderzimme 3 im OG2



Kinderzimmer 3 im OG2

# Exposé - Galerie



Blick aus Kinderzimmer 3 Süden



Blick aus Kinderzimmer OG2

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum OG2

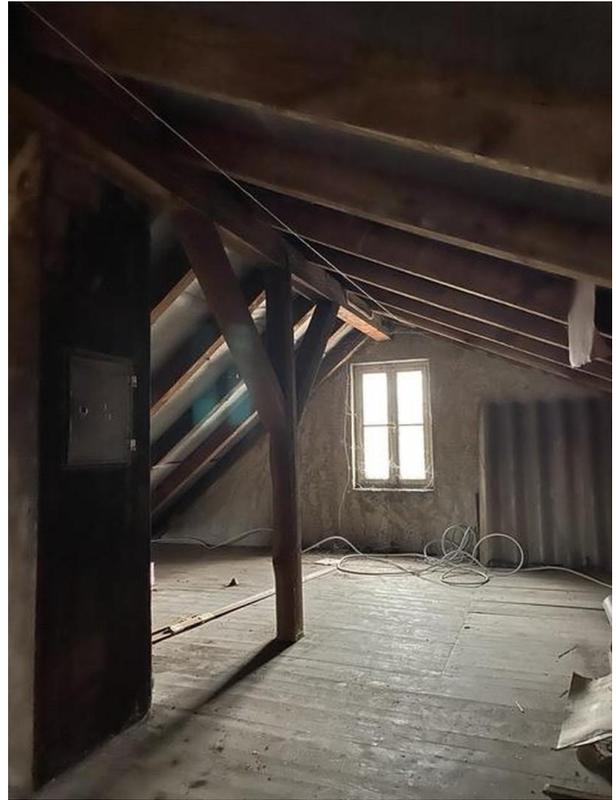


Hauswirtschaft Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Zugang Dachboden / Bühne



Dachboden / Bühne



Zugang Flur-Gewölbekeller

# Exposé - Galerie



Gewölbekeller



Gewölbekeller

# Exposé - Galerie



Heizraum



Heizraum

# Exposé - Galerie



Tankraum



Zugang Heizraum, Abstellräume



Kriechspeicher

# Exposé - Galerie



Abstellraum 1



Abstellraum 1

# Exposé - Galerie



Zugang zur Garage



GaragZugang zu Abstellr. 3+4



Abstellraum 3 über Garage

# Exposé - Galerie



Abstellraum 4 ausbaufähig

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Wohlfühlen in ruhiger aber zentraler Lage



Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Dipl.-Wirt.Ing. (FH) Klaus Lang  
Zollernring 32  
72186 Empfingen  
Telefon: 07485-9996-41  
Mobil: 0171-7528999  
Telefax: 07485-9996-44  
E-mail: [lang@klaus-lang.de](mailto:lang@klaus-lang.de)  
Internet: [www.klaus-lang.de](http://www.klaus-lang.de)



## Inhaltsverzeichnis:

Überblick.....	4
Beschreibung der Immobilie .....	5
Ausstattung der Immobilie .....	7
Lage .....	7
Zentral, ruhig und schnell auf Autobahn A6.....	7
Flurstücke/Grundstücke - Zufahrt .....	8
Impressionen .....	8
Willkommen – Haustüre mit Video-Türsprechanlage .....	8
Windfang (Haustüre) .....	8
Türsprech-Farbmonitor im 1. und 2. OG .....	9
Küche im EG .....	9
Ausblick Küche nach Süden und Zufahrt (alles im Blick) .....	10
Esszimmer EG .....	10
WC-Erdgeschoss .....	11
Zugang vom Flur in den Gewölbekeller.....	11
Massive Steintreppe (hier von EG zu OG1) .....	11
Flur OG1 .....	12
Wohnzimmer OG1.....	12
Wohnzimmer OG1.....	13
Blick aus Wohnzimmer OG1 .....	13
Schlafzimmer im OG1 .....	14
Blick vom Südbalkon bei Schlafzimmer.....	14
Großes Bad mit Wanne im OG1.....	15
Dusche im OG1.....	15
WC im OG1 .....	15
Massive Betontreppen mit Steinplatten von OG1 zu OG2 .....	16
Flur im OG2 Zugang zu Kinderzimmer und Dachboden/Bühne .....	16
Flur OG2 Zugang Abstell- und HW-Raum.....	16
Abstellraum OG2.....	17
Hauswirtschaftsraum / Waschküche OG2.....	17
Kinderzimmer 1 (OG2) .....	17
Kinderzimmer 2 (OG2) .....	18
Blick aus Kinderzimmer 2 (OG2) Richtung Osten .....	17
Kinderzimmer 3 (OG2) .....	19
Blick aus Kinderzimmer 3 (OG2) Richtung Osten .....	19
Blick aus Kinderzimmer 3 (OG2) Richtung Süden.....	19
Blick aus Kinderzimmer 3 (OG2) in Richtung Flur/Treppe.....	20
Dachboden / Bühne.....	20
Gewölbekeller (EG).....	21

Tankraum (EG).....	21
Heizraum (EG) .....	22
Separater Ausgang/Zugang Heizraum sowie Anbau.....	22
Kriechspeicher (~OG1).....	23
Garage - ausbaufähig.....	24
Abstellraum 3 (~OG1 - über Garage) - ausbaufähig .....	26
Lageplan.....	27
Grundrisse .....	28
Grundriss EG.....	28
Grundriss OG1 .....	29
Grundriss OG2 .....	30
Baupläne .....	31
Ansicht Bauplan OST .....	31
Ansicht Bauplan SÜD .....	31
Ansicht Garageneinfahrt.....	32
Querschnitt.....	32
Grundriss EG Nebengebäude .....	33
Grundriss Nebengebäude .....	33
Flächenberechnung .....	34
Wohnflächenaufstellung .....	34
Nutzflächenaufstellung.....	35
Energieausweis .....	36
Energieausweis Seite 1 .....	36
Energieausweis Seite 2.....	37
Energieausweis Seite 3.....	38
Energieausweis Seite 4.....	39
Kontaktdaten .....	40
Hinweis: .....	40

## Überblick

Objekt	Sinsheim-1
Straße	Lindenstraße
Hausnummer	12
PLZ	74889
Ort	Sinsheim
Ortsteil	Reihen
Kaufpreis	320.000,00 €
Kein Erfolgshonorar / keine Provision	(Der Verkäufer wird unterstützt von Unternehmensberatung Klaus Lang)
1/1 Eigentumsanteil Grundstücksfläche Haus (Flst.-Nr. 223/1)	187,00 m <sup>2</sup>
1/2 Miteigentumsanteil an gemeinschaftlich genutztem Grundstück für Zufahrt und Parken (Flst.-Nr. 223/2)	100,00 m <sup>2</sup> (davon 50%)
Gesamte Grundstücksfläche	237,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	171,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	163,63 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Gäste-WC	2
Heizungsart	Zentralölheizung
Sat-TV	Ja
DSL-Internet-Telefonanschluss	Ja (zuletzt genutzt: 100 MB)
Balkon	Ja (Südbalkon)
Terrasse	Ja (Südterrasse)
frei ab	Dezember 2023
Baujahr	1965
Kernsanierung	In 2 Phasen: 2007 und 2014
Zustand	gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212,49 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr Heizung	2007
Energieträger	Öl
Effizienzklasse	G
gültig bis	27.03.2033

## Beschreibung der Immobilie



Zufahrt zum Haus – Lindenstraße 12



Ansicht Rückseite-Garage

Das im Jahr 1965 gebaute vielseitige Einfamilienhaus steht auf einem Grundstück mit 187 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Über 3 Etagen erstreckt sich die 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss wurde die Küche mit maßgeschneiderter Einbauküche, das Esszimmer, ein Gäste-WC, ein Keller, ein Gewölbekeller, ein Tankraum und ein Heizraum untergebracht.

Über eine schöne geflieste Betontreppe erreichen Sie das Obergeschoss des Wohnhauses. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein großes Wohnzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken, ein separates Badezimmer mit Dusche und ein Gäste-WC.

Im 2. Obergeschoss befinden sich weitere 3 Schlafzimmer/Kinderzimmer, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine sowie ein Bügelzimmer, welches als Abstellraum dienen kann. Nicht nur der Dachboden, sondern auch das Nebengebäude mit Hof bieten Ihnen genügend Stauraum und stehen als Ausbaureserven zur Verfügung.

Das Gebäude wurde in 2 Phasen in den Jahren 2007 und 2014 kernsaniert, wobei die Heizung modernisiert, die Fenster ausgetauscht, das Haus gedämmt, Rollladenkästen isoliert sowie die gesamte elektrische Verkabelung ersetzt wurde.



Ansicht von Garage



Rückseite von Norden



Rückseite vom Norden

## Ausstattung der Immobilie

Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung  
Öl-Zentralheizung  
Terrasse und Balkon in Süd-Ausrichtung  
Küche mit Fliesen und Tapete  
Badezimmer und Gäste-WCs sind deckenhoch gefliest  
Anbau mit Ausbaumöglichkeiten  
Diverse Keller und Abstellräume – auch ausbaufähig

## Lage

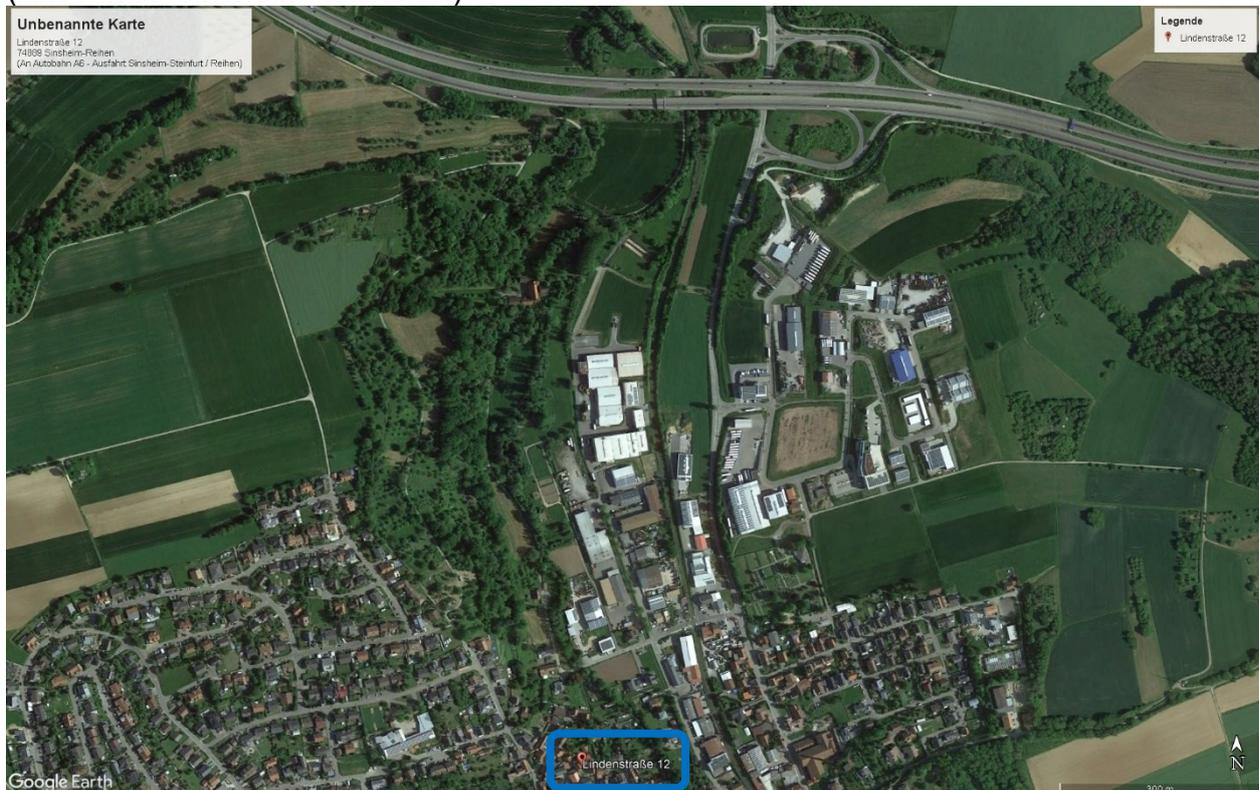
Reihen ist ein Dorf im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in Baden-Württemberg, einer von 12 Ortsteilen der Großen Kreisstadt Sinsheim und hat ca. 2.200 Einwohner.

Der Ort verfügt über einen Kindergarten mit angeschlossener Krippe, eine Grundschule (weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe), Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse gastronomische Einrichtungen.

Reihen besitzt eine gute Bahnverbindung, einen S-Bahn-Anschluss, die Stadtbusse fahren im Stundentakt und es gibt eine direkte Autobahnanschlussstelle zur A6 (Sinsheim-Steinsfurt).

## Zentral, ruhig und schnell auf Autobahn A6

(Anschluss Sinsheim-Steinsfurt)



## Flurstücke/Grundstücke - Zufahrt



Der Käufer erwirbt 2 Flurstücke:

- a) 100% (1/1) Flst.-Nr. 223/1 Grundstück des Hauses/Objekts zu 1/1 mit insgesamt 187 m<sup>2</sup>
- b) 50% (1/2) des Flst.-Nr. 223/2 Zufahrt zum Haus und Parkplätze mit insgesamt 100 m<sup>2</sup> (= Anteil am diesem Flurstück 50 m<sup>2</sup>)  
(Miteigentümer diese gemeinschaftlichen Grundstückes ist der Eigentümer des Flurstücks 222.)

Insgesamt erwirbt der Käufer 237 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## Impressionen

Willkommen – Haustüre mit Video-Türsprechanlage



Windfang (Haustüre)

## Türsprech-Farbmonitor im 1. und 2. OG

Perfekte Überwachung und Bedienung der Haustüre durch Türsprech-Farbmonitore im 1. und 2. OG



## Küche im EG



Ausblick Küche nach Süden und Zufahrt (alles im Blick)



Esszimmer EG



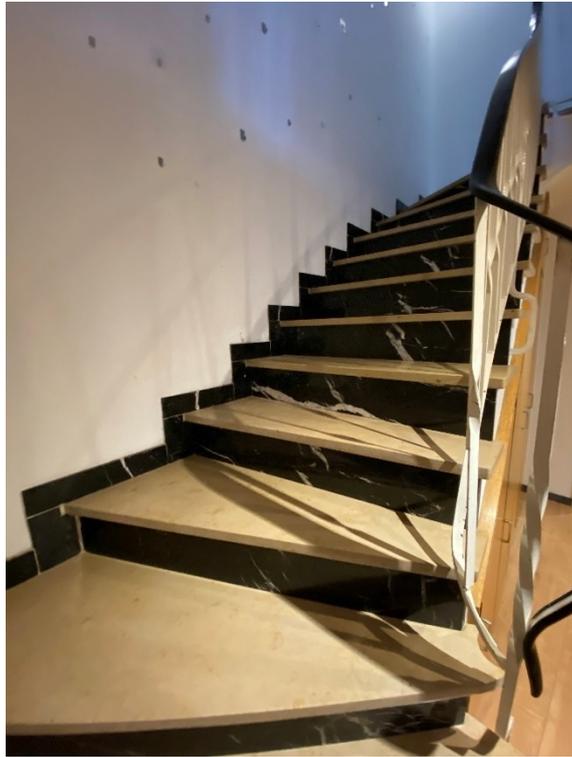
WC-Erdgeschoss



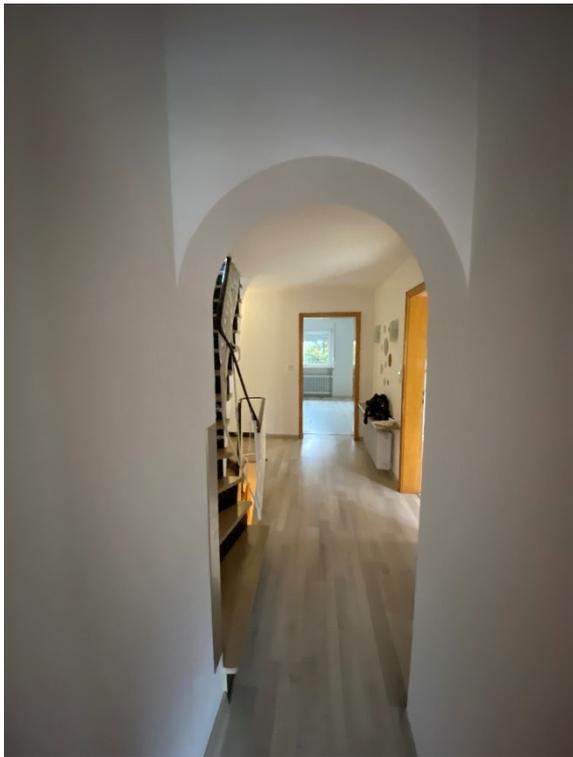
Zugang vom Flur in den Gewölbekeller



Massive Steintreppe (hier von EG zu OG1)



Flur OG1



Wohnzimmer OG1

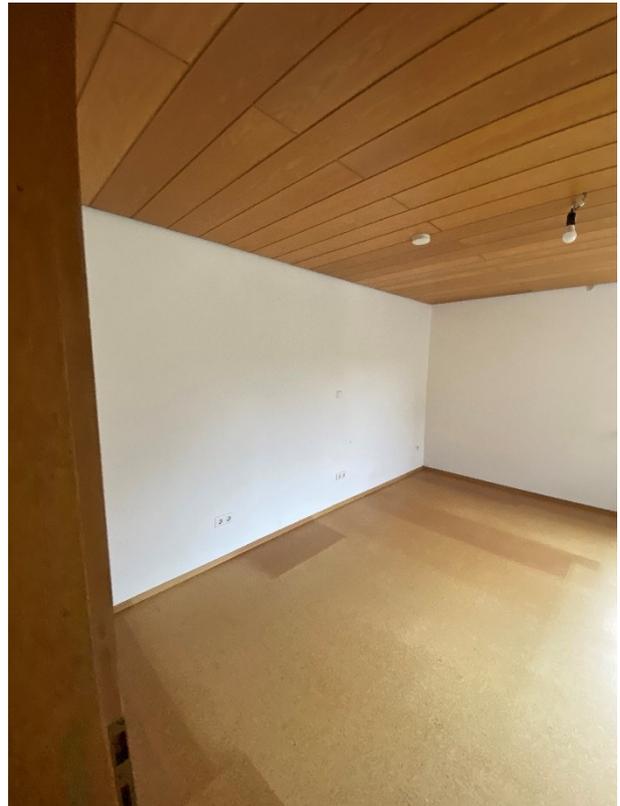
Wohnzimmer OG1



Blick aus Wohnzimmer OG1



Schlafzimmer im OG1



Blick vom Südbalkon bei Schlafzimmer



Großes Bad mit Wanne im OG1



Dusche im OG1

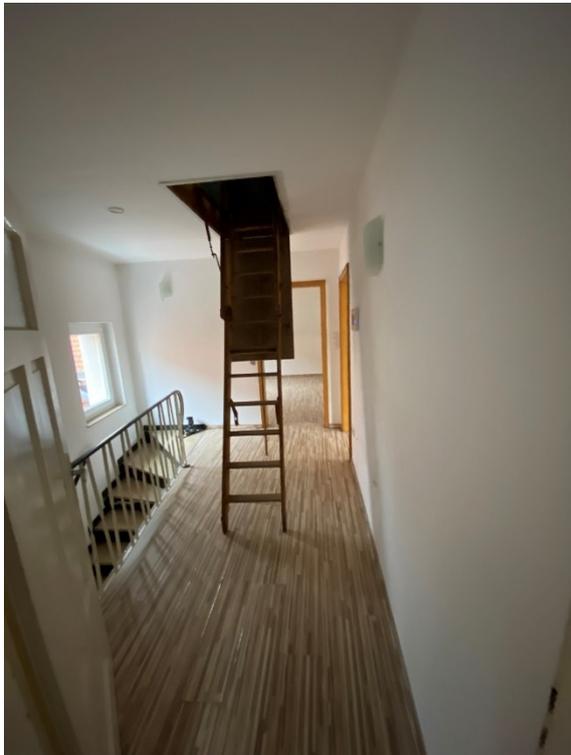


WC im OG1

Massive Betontreppen mit Steinplatten von OG1 zu OG2



Flur im OG2 Zugang zu Kinderzimmer und Dachboden/Bühne



Flur OG2 Zugang Abstell- und HW-Raum

Abstellraum OG2



Hauswirtschaftsraum / Waschküche OG2

Blick aus Kinderzimmer 2 (OG2) Richtung Osten



Kinderzimmer 1 (OG2)



Kinderzimmer 2 (OG2)



Kinderzimmer 3 (OG2)



Blick aus Kinderzimmer 3 (OG2) Richtung Osten



Blick aus Kinderzimmer 3 (OG2) Richtung Süden



Blick aus Kinderzimmer 3 (OG2) in Richtung Flur/Treppe



Dachboden / Bühne



Gewölbekeller (EG)



Tankraum (EG)



Heizraum (EG)



Separater Ausgang/Zugang Heizraum sowie Anbau



Kriechspeicher (~OG1)



Abstellraum 1 (EG)



Übergang Abstellraum 1 (EG) zu Garage



Garage - ausbaufähig



Garage mit Treppe zu Abstellkammer 2 und 3 - ausbaufähig

Abstellraum 2 (~OG1) - ausbaufähig



Abstellraum 3 (~OG1 - über Garage) - ausbaufähig



## Lageplan



**Blau = Flurstück Nr. 223/1 mit ca. 187 m<sup>2</sup>**

**Orange = Flurstück Nr. 223/2 mit ca. 100 m<sup>2</sup> und einem Miteigentumsanteil von 50%**

# Grundrisse

## Grundriss EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG1



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG2

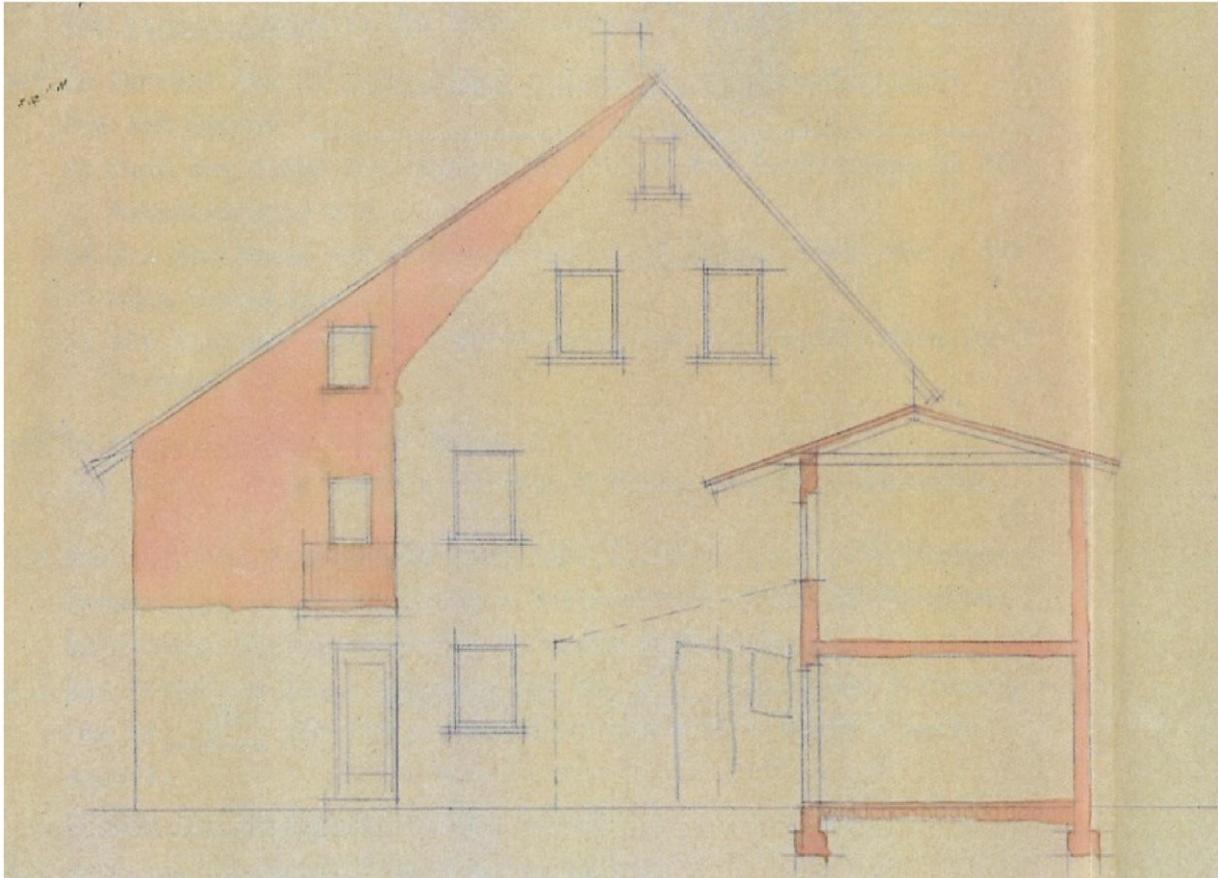


Exposéplan, nicht maßstäblich

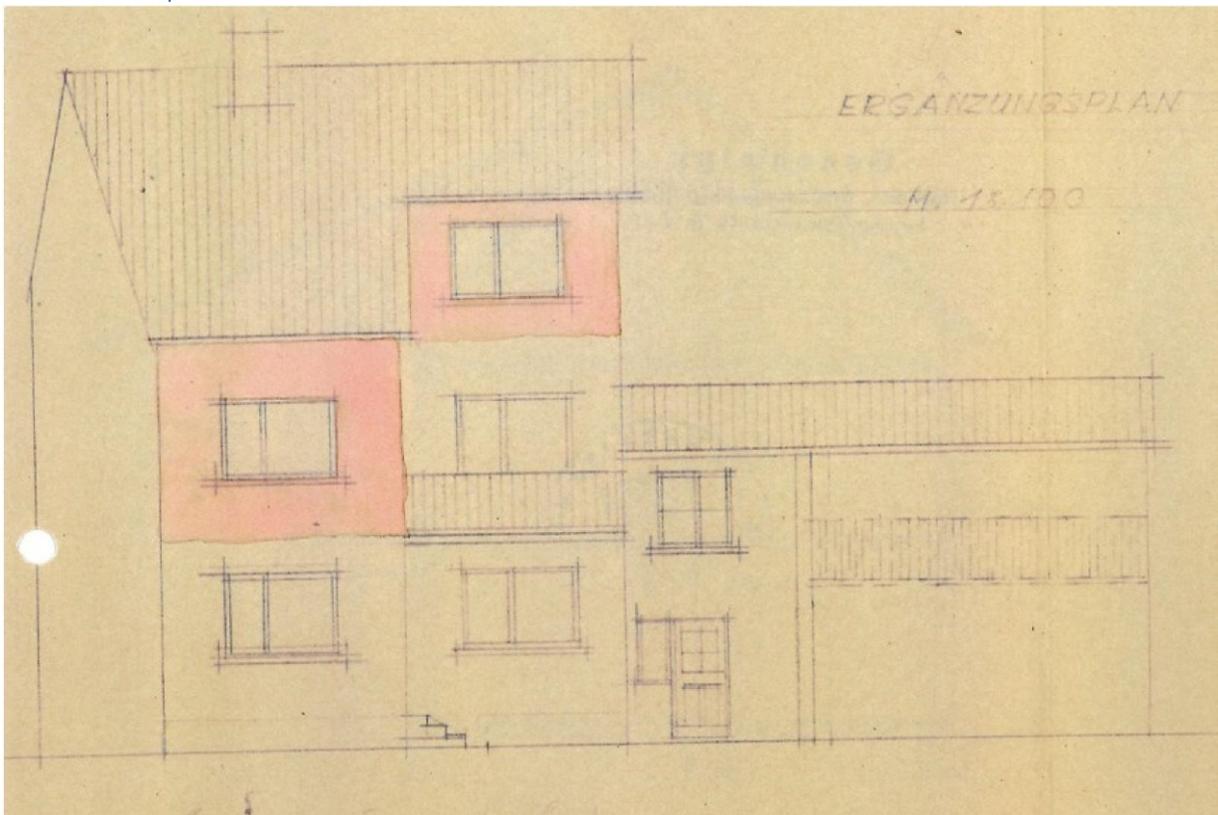


## Baupläne

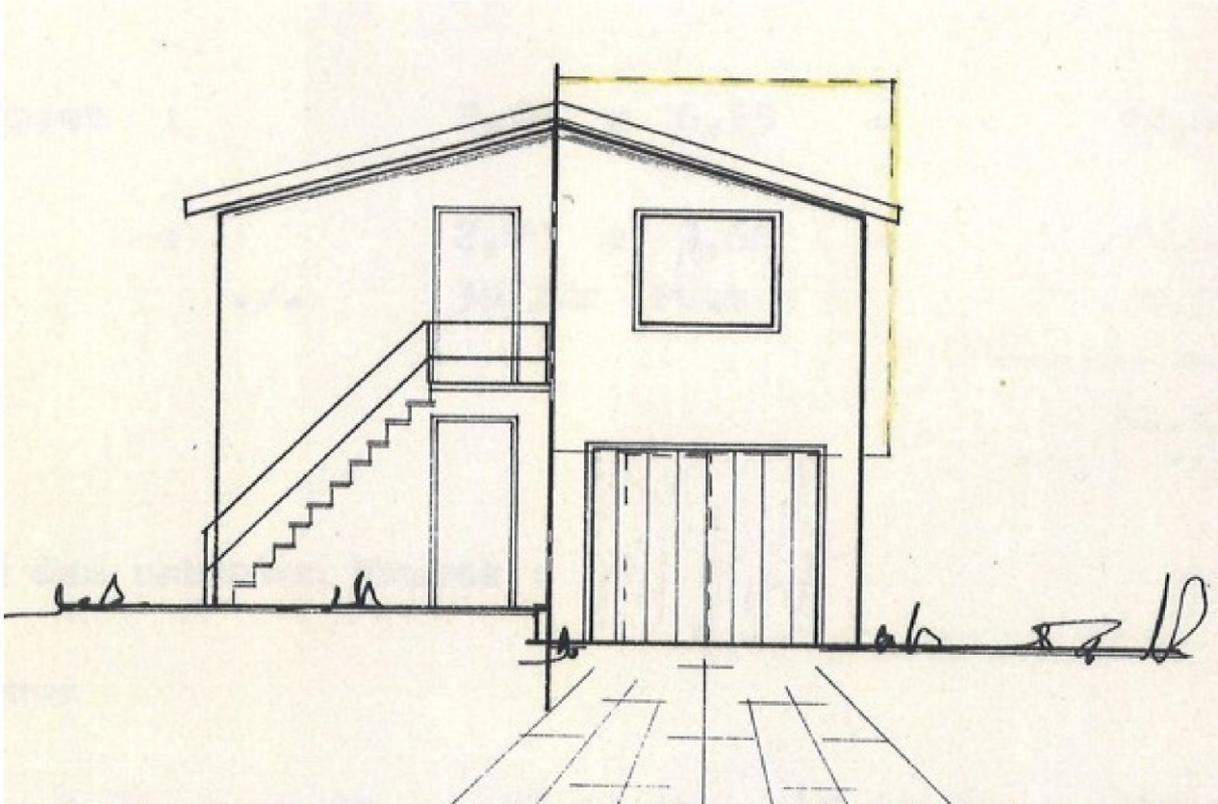
Ansicht Bauplan OST



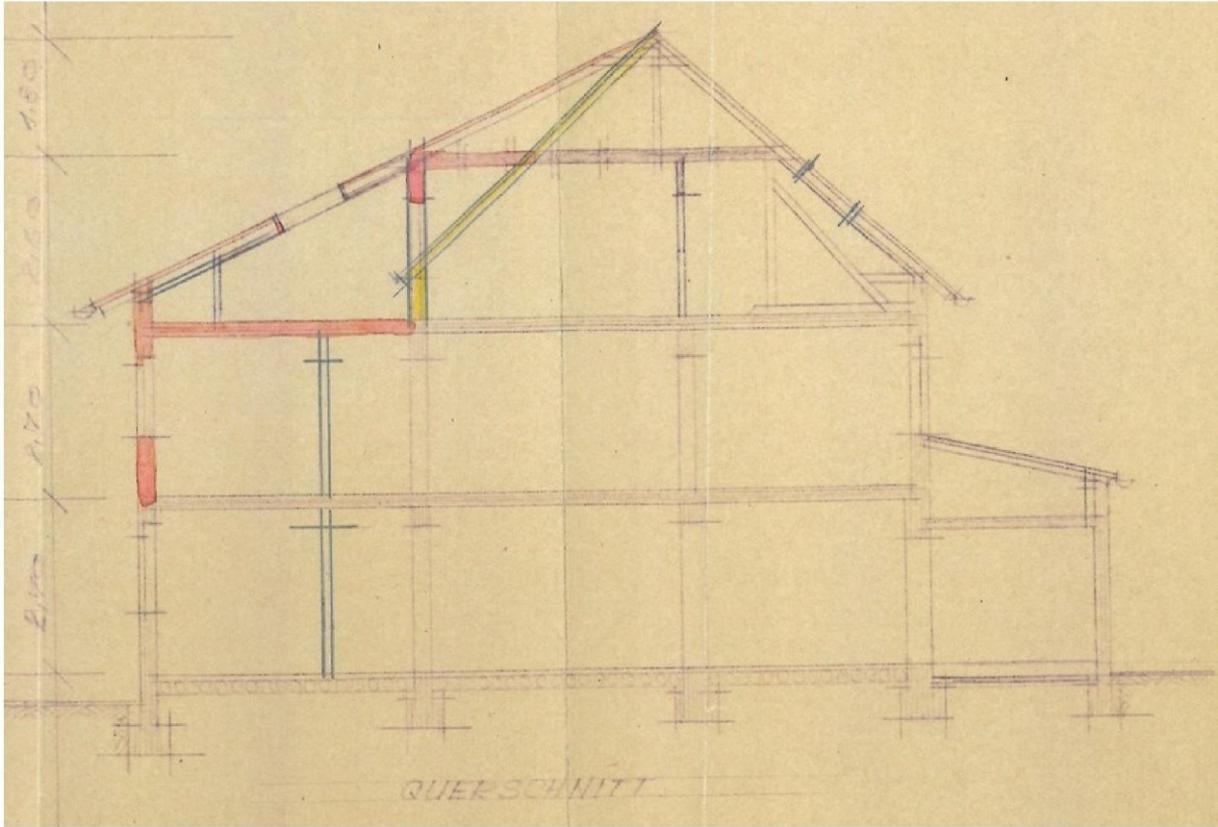
Ansicht Bauplan SÜD



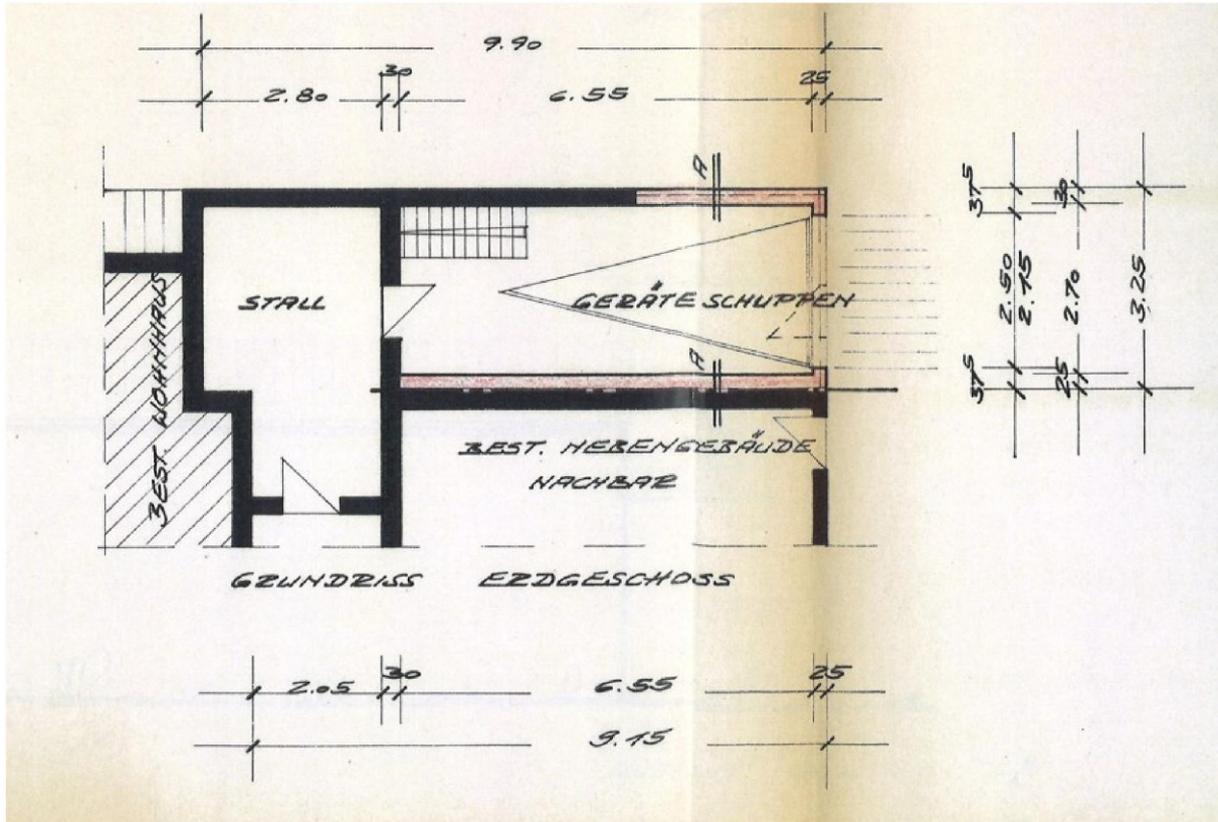
Ansicht Garageneinfahrt



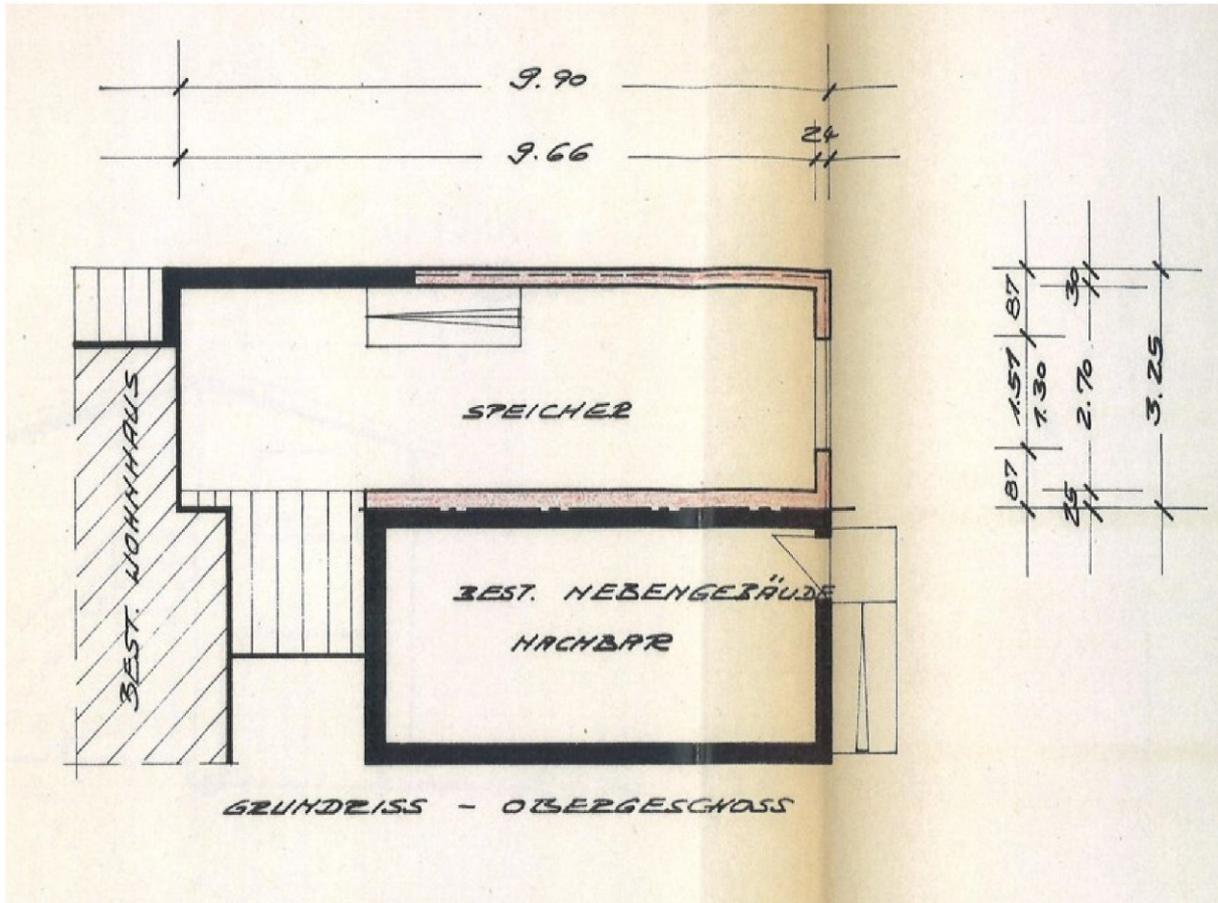
Querschnitt



Grundriss EG Nebengebäude



Grundriss Nebengebäude



## Flächenberechnung

### Wohnflächenaufstellung

#### **Erdgeschoss**

Zimmer	16,73 m <sup>2</sup>
Flur	7,12 m <sup>2</sup>
Windfang	2,98 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,06 m <sup>2</sup>
Küche	8,30 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,50 m <sup>2</sup>
<b>gesamte Wohnfläche EG</b>	<b>39,69 m<sup>2</sup></b>

#### **Obergeschoss 1**

Wohnzimmer	30,26 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,94 m <sup>2</sup>
Balkon	0,95 m <sup>2</sup>
Flur 1	7,50 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,50 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,52 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche 1	2,47 m <sup>2</sup>
Bad/Wanne 2	8,25 m <sup>2</sup>
<b>gesamte Wohnfläche OG1</b>	<b>69,39 m<sup>2</sup></b>

#### **Obergeschoss 2**

Zimmer 1	13,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,98 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,09 m <sup>2</sup>
Flur	9,00 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	7,00 m <sup>2</sup>
HWR (Hauswirtschaftsraum/Waschküche)	2,97 m <sup>2</sup>
<b>gesamte Wohnfläche OG2</b>	<b>62,95 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>171,94 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	-----------------------------

\*Alle Angaben sind ca.-Angaben!

## Nutzflächenaufstellung

### **Bestandsgebäude Erdgeschoss**

Gewölbekeller	13,20 m <sup>2</sup>
Heizung	11,66 m <sup>2</sup>
Keller 1	7,88 m <sup>2</sup>
Tankraum	8,65 m <sup>2</sup>
Dachboden	47,24 m <sup>2</sup>
<b>gesamte Nutzfläche</b>	<b>88,63 m<sup>2</sup></b>

### **Anbau Erdgeschoss**

Abstellraum 1	13,85 m <sup>2</sup>
Garage	14,28 m <sup>2</sup>
<b>gesamte Nutzfläche</b>	<b>28,13 m<sup>2</sup></b>

### **Anbau Obergeschoss**

Kriechspeicher	20,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	10,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum 3	16,12 m <sup>2</sup>
<b>gesamte Nutzfläche</b>	<b>46,87 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>163,63 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	-----------------------------

\*Alle Angaben sind ca.-Angaben!

# Energieausweis

## Energieausweis Seite 1

EXPRESS-PASS 361257

<https://www.express-pass.de>

### **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **08.08.2020**

Gültig bis: **27.03.2033**

Registriernummer: **BW-2023-004476043**

1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Lindenstraße 12 74889 Sinsheim-Reihen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2007		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 176,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	220,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Öl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

#### 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 erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 27.03.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>3</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>5</sup> bei Warmnetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004476043

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 72,93 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf  
212,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
234,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderung gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 234,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 106,24 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>2</sup>

Ist-Wert 0,89 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

## Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

212,49 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

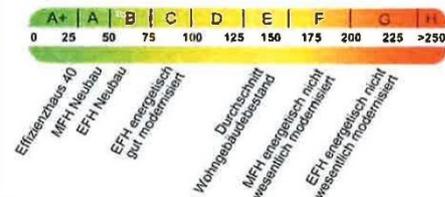
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

### Maßnahmen zu Einsparung<sup>3</sup>

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
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### 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

<sup>3</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2023-004476043

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

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	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	oberste Geschossdecke	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<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"/>		

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)

oberste Geschossdecke  
Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020**Erläuterungen**

Registriernummer: BW-2023-004476043

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 auch die so genannte „Vorkette“ (Erkennung, 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 Kältebedarfs 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 der Gebäude 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

## Kontaktdaten

(Der Verkauf wird unterstützt durch den Lebenspartner einer der Verkäufer und ist für den Käufer provisionsfrei!)

### Unternehmensberatung LANG

Dipl.-Wirt.Ing. (FH) Klaus Lang

Zollernring 32

72186 Empfingen

Telefon: 07485-9996-41

Mobil: 0171-7528999

Telefax: 07485-9996-44

E-mail: [lang@klaus-lang.de](mailto:lang@klaus-lang.de)

Internet: [www.klaus-lang.de](http://www.klaus-lang.de)

Steuernummer: 42196/45631

Umsatzsteuer-Nummer: DE 165342729

Zuständige Aufsichtsbehörde: IHK (Industrie- und Handelskammer) Nordschwarzwald (Pforzheim)

## Hinweis:

Die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg beträgt derzeit 5,0 %. Die Notar- und Grundbuchgebühren liegen bei ca. 2,0 %.

Im Falle eines Kaufvertragsabschlusses berechnen wir dem Käufer **kein** Erfolgshonorar! Der Kaufabschluss ist für den Käufer provisionsfrei!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite, wofür wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Sollte Ihnen das im Exposé beschriebene Objekt bekannt sein, bitten wir um sofortige Mitteilung unter Rückgabe des Exposés und mit der Angabe, wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.