

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Stuttgart

### (Groß-)Familienfreundliche DHH in Stuttgart Münster - OHNE Renovierungsstau

(Groß-)Familienfreundliche Doppelhaushälfte ohne  
Sanierungsstau in Stuttgart-Münster (direkt vom Eigentümer)  
Ammergasse 15, 70376 Stuttgart



Objekt-Nr. **OM-306201**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **625.000 €**

70376 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Gepflegtes 2-3 Familienhaus, seit Erbauung 1935 in Familienbesitz.

Seit die Doppelhaushälfte erbaut wurde, diente sie der Familie als Mehrgenerationenhaus. Traditionell wurde die Hochparterrewohnung von der ältesten Generation genutzt, da der gute Schnitt und die sehr wenigen Stufen Mobilität bis ins hohe Alter gewährleistet haben.

Bis 2006 wurden alle 3 Stockwerke als einzelne Wohnungen genutzt. 2006 -2008 wurden alle 3 Einheiten vom heutigen Eigentümer kernsaniert und OG1 + OG2 als „Haus in Haus“-Konzept gestaltet. Die Leitungen für eine eigene Therme und Küche im OG1 wurden erhalten, um eine spätere getrennte Nutzung aller 3 Einheiten zu ermöglichen. In dem Zuge wurden sämtliche Leitungen (Elektro, Wasser & Gas), Sanitärräume, Böden (Parket oder Fliesen) und doppelverglaste Kunststoffenster erneuert. Die Sanierung wurde ausschließlich von lokal ansässigen Fachfirmen durchgeführt. 2021 wurde eine moderne Gasheizung mit Warmwasserspeicher eingebaut, die die Einbauküche im EG komplett erneuert, die Fassade gestrichen, eine neue Haustüre eingesetzt und der kleine Garten hinter dem Haus in eine Terrasse umgewandelt.

Das Haus ist vollständig unterkellert, zur Hälfte als tiefer Gewölbekeller und zur anderen Hälfte mit Abstellraum und Waschküche. Der Dachboden kann noch ausgebaut werden. Die Hofeinfahrt bietet Platz für einen Stellplatz.

Kurzum: Die Immobilie kann sofort ohne jegliche Renovierungsarbeiten voll genutzt werden.

Ob als Mehrgenerationenhaus, in dem die Familie mit Kindern im Haus in Haus wohnt, während die Eltern oder Großeltern im EG Freude an den Enkeln haben, ob eigengenutzt und zur Finanzierungsunterstützung das EG vermietet wird oder gar als Kapitalanlage bei Vermietung von 3 einzelnen oder OG1&2 + EG Wohnungen, diese gepflegte Immobilie unterstütze viele Nutzungskonzepte, nicht zuletzt auch durch die ideale Lage für jede Generation in einer gewachsenen freundlichen Nachbarschaft.

## Ausstattung

### (technische) AUSSTATTUNGSDetails

- Gepflegter Gesamtzustand
- Massivbauweise (Fachwerk)
- Deckenhöhe 2,40
- Moderne Gasthermen (OG1&2 auf Dachboden | EG in Waschküche)
- Aktuelle Elektroinstallation
- Aktuelle Wasserleitungsinstallation
- 2 Einbauküchen (EG und OG2)
- Dach dicht und in Ordnung, jedoch nicht gedämmt.
- Dachboden nicht für Wohnzwecke ausgebaut (natürlich noch möglich)
- Fassade gerichtet und gestrichen (nicht gedämmt --> Fachwerk)
- Sämtliche Fenster HOCO Kunststoffenster, doppelt verglast (Ausnahme Fenster Gewölbekeller)
- Voll unterkellert
- Teilweise Gewölbekeller mit Naturboden
- Abstellraum & Waschküche

- Stellplatz auf Grundstück (Einfahrt)

- Kleiner Garten hinter dem Haus (halbe Hausfläche), momentan vollflächig als Terrasse gestaltet (Umgestaltung gut möglich, eine kleinere Terrasse + Trampolin & Sandkasten auf Rasen sollten passen)

- Haushistorie vollständig bekannt, aktueller Eigentümer hat die vollständige Kernsanierung für die Eigennutzung durchführen lassen und selbst darin gewohnt (voll auskunftsfähig)

- Energieausweis auf Verbrauchsbasis dürfte mit der neuen Therme und Haustüre aus 2021 inzwischen besser ausfallen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

STUTTGART MÜNSTER

Naturnahes Wohnen wie auf dem Dorf, direkt neben der City von Stuttgart

Stuttgart-Münster ist herrlich im Neckarknie gelegen mit Weinbergen, Max-Eyth-See und dem Neckarspazier- und Radweg in Laufnähe.

Der heutige Stadtteil von Stuttgart mit einer 800-jährigen Geschichte ist mit den Stadtbahnlinien U14 und U12 optimal an Stuttgart und mit der Buslinie 56 an Bad Cannstatt angebunden. Über die anschließende Löwentorstraße ist der Pragsattel und somit Die A81 binnen wenigen Minuten mit dem Auto erreicht.

Die Ammergasse ist innerhalb von Münster eine sehr ruhige (weil nicht durchgangs-) Straße direkt oberhalb der Parkanlage der Festwiese mit seinen Spielplätzen und großen Grünflächen. Kinder, Hunde und/oder Katzen sind 3 Häuser weiter direkt im Bereich des ungefährlichen Austobens.

Eine Grund- und Gemeinschaftsschule, mehrere Kindergärten, Ladengeschäfte, Bank, Metzger, Frisöre, ... wirklich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind Katzensprünge weit entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	198,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Toilette EG



Wohn- und Esszimmer OG2

# Exposé - Galerie



Küche OG2



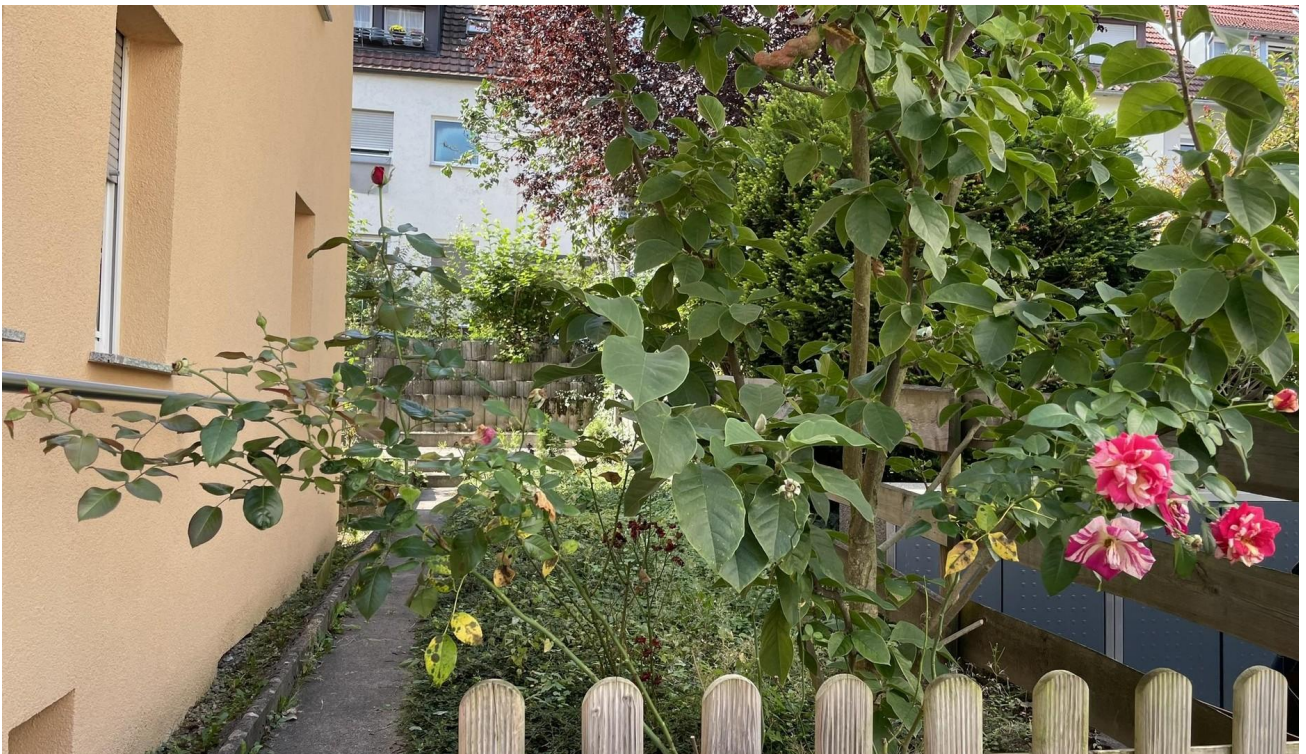
Bad OG



# Exposé - Galerie



Toilette OG



Zugang zur Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Therme für OG1+OG2



# Exposé - Galerie



Gewölbekeller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG + OG1



Grundriss OG2



# Exposé - Grundrisse



Grundstück

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 08.08.2026

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2016-001007935

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Ammergasse 15, 70376 Stuttgart		
Gebäudeteil	3 Familiendoppelhaushälfte		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1935		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993-2003		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	218,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 der EnEV, 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).

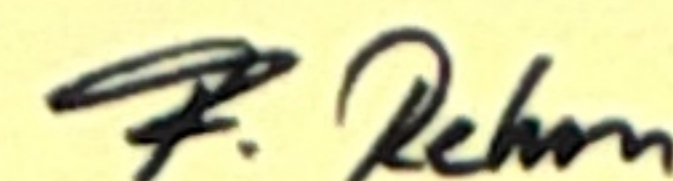
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Frank Rehm  
Energieberatung  
Beethovenstraße 39  
71726 Benningen

09.08.2016  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

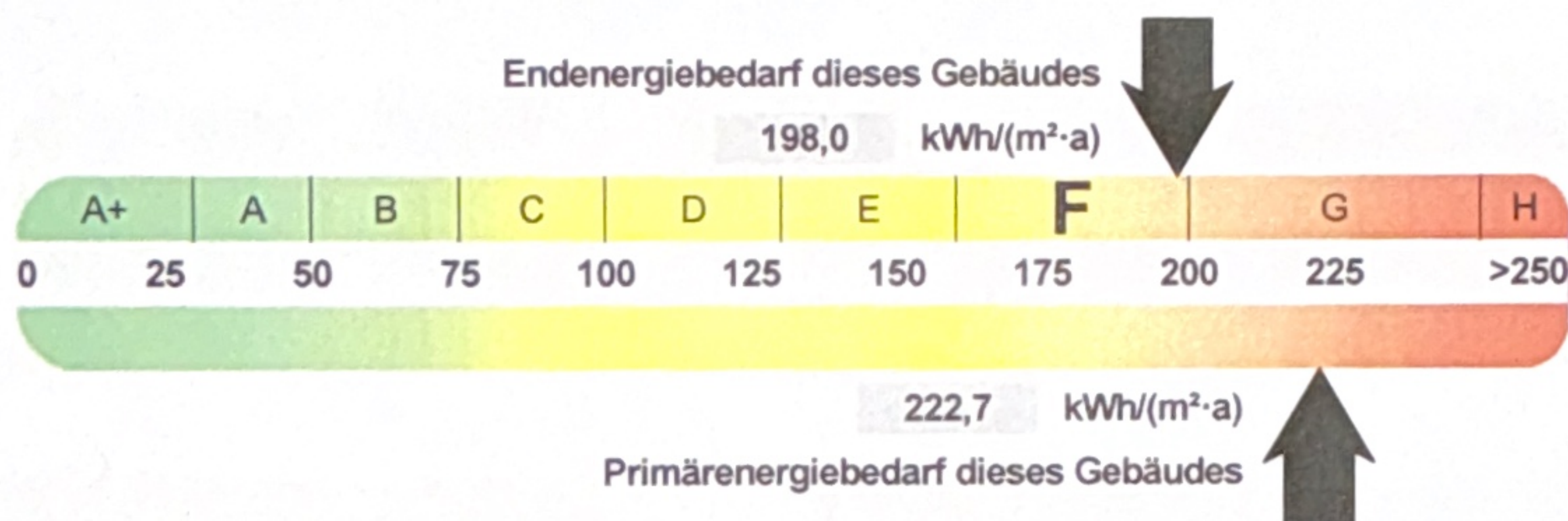
Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2016-001007935

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 42,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 222,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 93,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,19 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

198,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

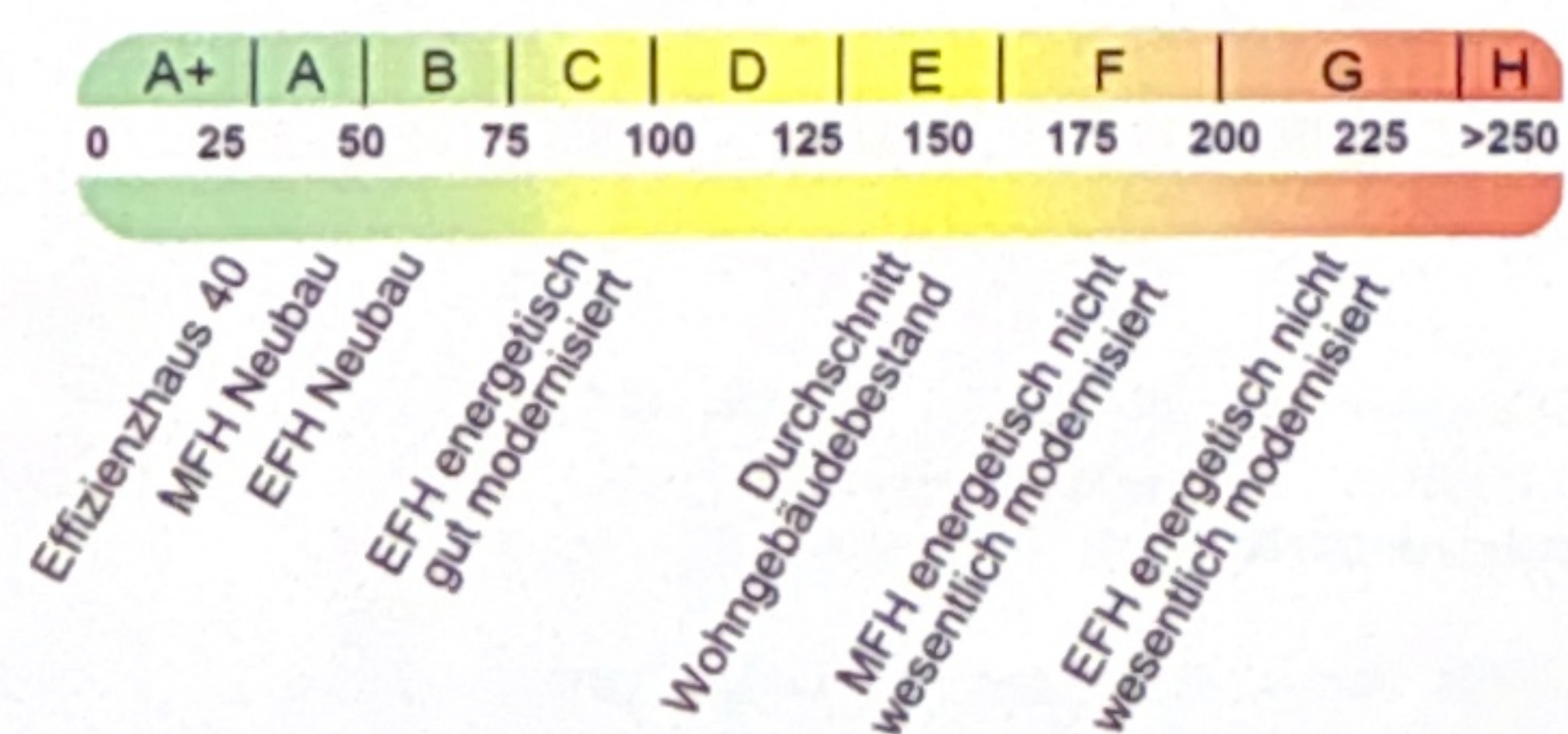
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.  
 Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

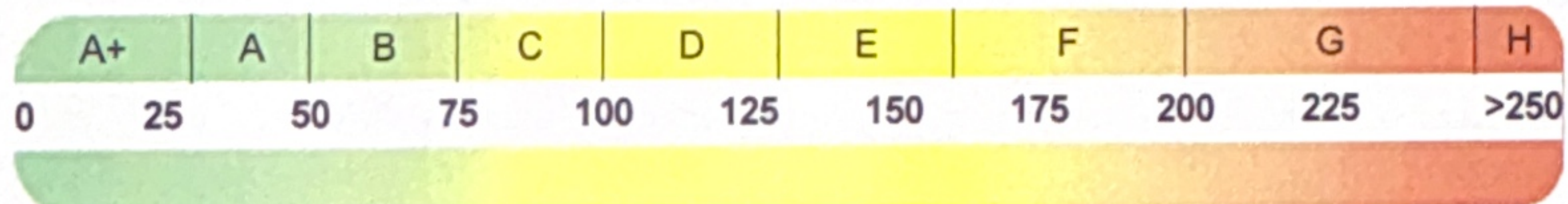
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2016-001007935

3

## Energieverbrauch



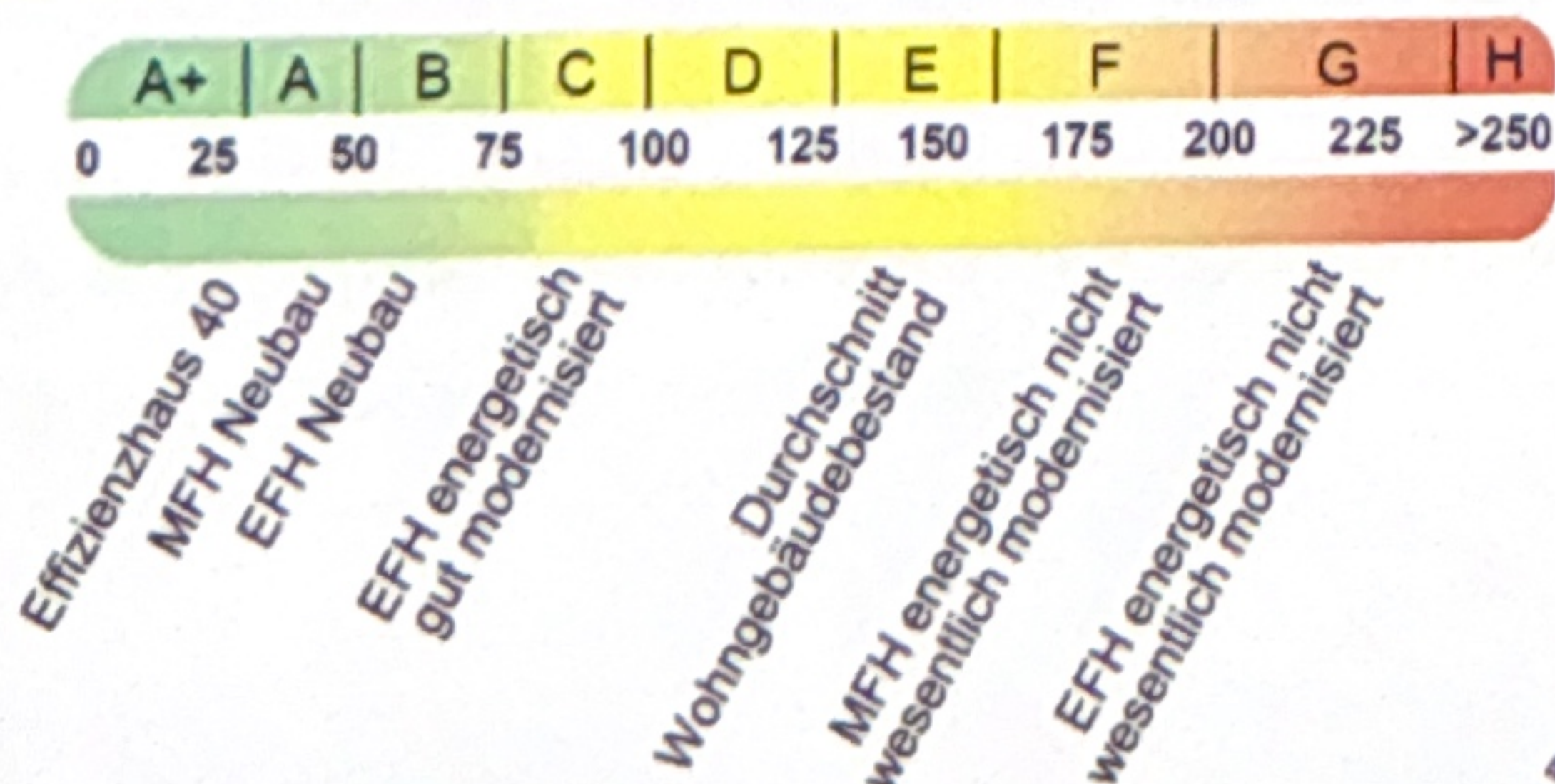
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2016-001007935

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	Wände	Leichtmetallrahmentür 1,1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Treppenhaus 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 2/1,0/1,0 und Hauseingangstüre	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Dämmung Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Frank Rehm, Energieberatung, Dena Ausstellungsnummer 711014  
Beethovenstraße 39, 71726 Benningen

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

Fenster wurden 2004 erneuert, das Dach 1990

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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





# (Groß-)Familienfreundliche Doppelhaushälfte ohne Sanierungstau in Stuttgart-Münster (direkt vom Eigentümer)


Ammergasse 15, 70376 Stuttgart




  
Baujahr  
**1930**

  
Wohnfläche  
**148 m<sup>2</sup>**

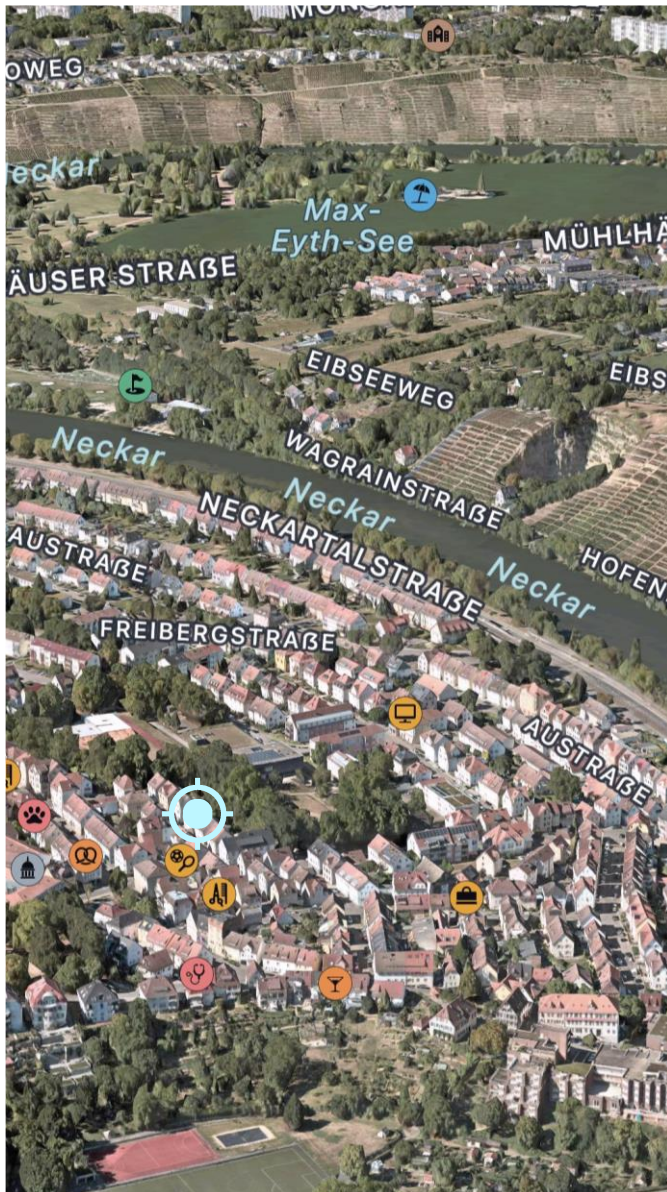
  
Grundstück  
**155 m<sup>2</sup>**

  
Zimmer  
**7**

  
Einheiten  
**2 oder 3**







## DIE LAGE

**Naturnahes** Wohnen wie auf dem Dorf, direkt neben der **City** von Stuttgart. Stuttgart-Münster ist herrlich im Neckarknie gelegen mit Weinbergen, Max-Eyth-See und dem Neckarspazier- und Radweg in Laufnähe.










Der heutige Stadtteil von Stuttgart mit einer 800-jährigen Geschichte ist mit den **Stadtbahnlinien U14** und U12 optimal an Stuttgart und mit der Buslinie 56 an Bad Cannstatt angebunden. Über die anschließende **Löwentorstraße** ist der **Pragsattel** und somit Die A81 binnen wenigen Minuten mit dem Auto erreicht.

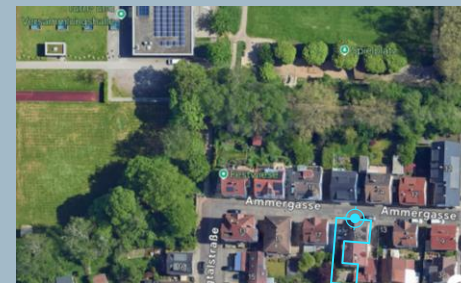
Die Ammergasse ist innerhalb von Münster eine sehr **ruhige** (weil nicht durchgangs-) Straße **direkt oberhalb** der **Parkanlage** der Festwiese mit seinen Spielplätzen und großen Grünflächen. Kinder, Hunde und/oder Katzen sind 3 Häuser weiter direkt im Bereich des ungefährlichen Austobens.

Eine **Grund-** und **Gemeinschaftsschule**, mehrere **Kindergärten**, Ladengeschäfte, Bank, Metzger, Frisöre, ... wirklich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind Katzensprünge weit entfernt.



## Ammergasse 15

-  Elise von König Schule
-  Kindergarten
-  U14 Haltestelle
-  56 Haltestelle
-  Supermarkt
-  Arzt
-  Fitness-Studio
-  Parkanlage "Festwiese"
-  Weg im grünen bis Eingang Keefertal



## DER LAGEPLAN



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

### **Gepflegtes 2-3 Familienhaus, seit Erbauung 1935 in Familienbesitz.**

Seit die Doppelhaushälfte erbaut wurde, diente sie der Familie als **Mehrgenerationenhaus**. Traditionell wurde die Hochparterrewohnung von der ältesten Generation genutzt, da der gute Schnitt und die sehr wenigen Stufen Mobilität bis ins hohe Alter gewährleistet haben.

Bis 2006 wurden alle 3 Stockwerke als einzelne Wohnungen genutzt. 2006 -2008 wurden **alle 3 Einheiten** vom heutigen Eigentümer **kernsaniert** und OG1 + OG2 als „Haus in Haus“-Konzept gestaltet. Die Leitungen für eine eigene Therme und Küche im OG1 wurden erhalten, um eine spätere getrennte Nutzung aller 3 Einheiten zu ermöglichen. In dem Zuge wurden sämtliche Leitungen (**Elektro, Wasser & Gas**), Sanitärräume, Böden (Parket oder Fliesen) und **doppelverglaste Kunststofffenster** erneuert. Die Sanierung wurde ausschließlich von lokal ansässigen Fachfirmen durchgeführt. **2021** wurde eine **moderne Gasheizung** mit Warmwasserspeicher eingebaut, die die **Einbauküche** im EG komplett erneuert, die Fassade gestrichen, eine neue Haustüre eingesetzt und der kleine Garten hinter dem Haus in eine Terrasse umgewandelt.

Das Haus ist **vollständig unterkellert**, zur Hälfte als tiefer Gewölbekeller und zur anderen Hälfte mit Abstellraum und Waschküche. Der Dachboden kann noch ausgebaut werden. Die Hofeinfahrt bietet Platz für einen Stellplatz.

Kurzum: Die Immobilie kann **sofort** ohne jegliche Renovierungsarbeiten voll **genutzt werden**.

Ob als **Mehrgenerationenhaus**, in dem die Familie mit Kindern im Haus in Haus wohnt, während die Eltern oder Großeltern im EG Freude an den Enkeln haben, ob eigengenutzt und zur Finanzierungsunterstützung das EG vermietet wird oder gar als **Kapitalanlage** bei Vermietung von 3 einzelnen oder OG1&2 + EG Wohnungen, **diese gepflegte Immobilie unterstütze viele Nutzungskonzepte**, nicht zuletzt auch durch die ideale Lage für jede Generation in einer gewachsenen freundlichen Nachbarschaft.



## (technische) **Ausstattungsdetails**



- Gepflegter Gesamtzustand
- Massivbauweise (Fachwerk)
- Deckenhöhe 2,40
- Moderne Gasthermen (OG1&2 auf Dachboden | EG in Waschküche)
- Aktuelle Elektroinstallation
- Aktuelle Wasserleitungsinstallation
- 2 Einbauküchen (EG und OG2)
- Dach dicht und in Ordnung, jedoch nicht gedämmt.
- Dachboden nicht für Wohnzwecke ausgebaut (möglich)
- Fassade gerichtet und gestrichen (nicht gedämmt → Fachwerk)
- Sämtliche Fenster HOCO Kunststofffenster, doppelt verglast (Ausnahme Fenster Gewölbekeller)
- Voll unterkellert
  - Teilweise Gewölbekeller mit Naturboden
  - Abstellraum & Waschküche
- Stellplatz auf Grundstück (Einfahrt)
- Kleiner Garten hinter dem Haus (halbe Hausfläche), momentan vollflächig als Terrasse gestaltet (Umgestaltung gut möglich, eine kleinere Terrasse + Trampolin & Sandkasten auf Rasen sollten passen)
- Haushistorie vollständig bekannt, aktueller Eigentümer hat die vollständige Kernsanierung für die Eigennutzung durchführen lassen und selbst darin gewohnt (voll auskunftsfähig)
- Energieausweis auf Verbrauchsbasis dürfte mit der neuen Therme und Haustüre aus 2021 inzwischen besser ausfallen.









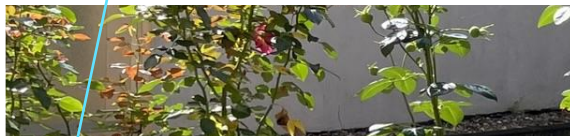














# Grundrisse EG und OG1 (identisch)

- Schlafzimmer
  - In EG + OG1 „Elternschlafzimmer“
- Wohnzimmer
  - In EG als Wohnzimmer genutzt
  - im OG1 als Kinderzimmer genutzt
- Küche
  - Im EG 2021 komplett neu vom Küchenstudio mit BOSCH Einbaugeräten
  - im O1 als Kinderzimmer genutzt, Küchenanschlüsse sind unterputz noch vorhanden
- Tageslicht-Bad
  - Im EG mit großer Wanne mit Dusche
  - Im OG1 große Echtglasdusche
  - in OG2 Wanne mit Dusche
- Toilette mit Vorraum
  - In EG und OG1 gleich
- Flur
  - In EG und OG1 gleich



# Grundriss OG2 (Dachgeschoss)

- Wohn und Essbereich
  - Das Schlaf- und Wohnzimmer wurden durch Herausnahme der Trennwand zu einem großen Bereich zusammengefasst, das Sichtwerk unter der Dachschräge ist ein optisch sehr schöner dezenter Raumteiler
- Küche
  - ALNO-Küche noch voll funktionsfähig, aber nicht neuwertig
- Tageslicht-Bad
  - Badewanne mit Dusche
- Toilette mit Vorraum
  - Toilette und Pissoir
- Flur





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **08.08.2026**

Registriernummer <sup>2</sup> **BW-2016-001007935**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus
Adresse	Ammergasse 15, 70376 Stuttgart
Gebäudeteil	3 Familiendoppelhaushälfte
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1935
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993-2003
Anzahl Wohnungen	3
Gebäudenutzfläche (A <sub>nl</sub> )	218,4 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachllüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 der EnEV, 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:

Frank Rehm  
Energieberatung  
Beethovenstraße 39  
71726 Benningen

*F. Rehm*

09.08.2016  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis gültig bis 08.08.2026

Maßnahmen seit Erstellung:

- 2021 Haustüre erneuert
- 2021 Neue Gastherme mit Warmwasserspeicher

Energiebedarf hat sich verringert!

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

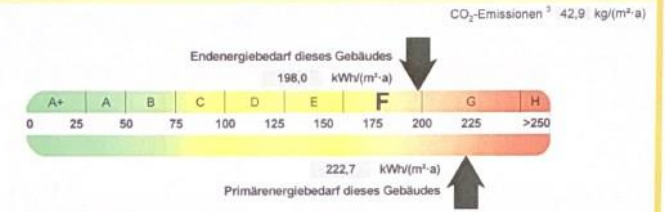
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> **BW-2016-001007935**

**2**

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 222,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 93,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> <sup>5</sup>

Ist-Wert 1,19 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

198,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

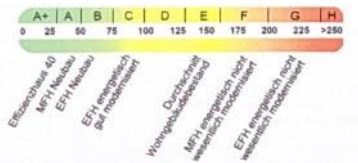
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> <sup>5</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>nl</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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Auflistung Sanierungsarbeiten Ammergasse 15

## Zeitraum 2000 – 2008

Im Zeitraum 2000 – 2008 wurden alle 3 Wohnstockwerke vollständig kernsaniert und renoviert in der Reihenfolge (OG2, EG und dann OG1). Der Zweck der Sanierung war die Eigennutzung von 2 Stockwerken für die 4-Köpfige Familie und das EG für die Großmutter.

- Kernsanierung der Leitungsanlagen von EG, OG1 und OG2
  - Elektroleitungen + Verteilerkästen
  - Wasserleitungen + Wasseruhren
  - Gasleitungen, Gaszähler und Gas-Thermen (für EG und OG1/2)
- Fenster EG, OG1, OG2 und Waschküche
  - Sämtliche vorhandenen Fenster (i.d.R. Holzrahmenfenster) wurden durch doppelverglaste Kunststofffenster ersetzt
- Nassraumsanierung in EG, OG1 und OG2
  - Fliesen: In sämtlichen Bädern und Küchen wurden neue Fliesen gelegt
  - Toiletten und Bäder: In sämtlichen Stockwerken wurden neue Toiletten, Waschbecken, Badewannen eingebaut
- Böden und Wände EG, OG1 und OG2
  - Wände: In allen Räumen von EG-OG2 wurden in sämtlichen Räumen alle Wände neu verputzt und Glasfasertapeten angebracht
  - Parkett: In allen nicht gefliesten Räumen wurde Echtholz-Fertigparkett verlegt

## Im Jahr 2021 wurden folgende Arbeiten durchgeführt

- Neue Therme + Warmwasserspeicher für OG1/2 auf dem Dachboden, incl. Ablaufwanne für den Fall einer Undichtigkeit
- Fassadensanierung: Die Fassade wurde saniert und gestrichen
- Haustüre + Briefkästen: Entsprechend der Energieausweisungsempfehlung wurde eine neue Haustüre angebracht (und die Briefkästen erneuert)
- Einbauküche EG: Eine hochwertige Einbauküche mit BOSCH Einbaugeräten wurde vom Küchenstudio eingebaut.
- Terassenneuanlage: Die Südterasse im Garten hinter dem Haus wurde komplett neu verlegt und vergrößert.

## Im Jahr 2024 wurden folgende Arbeiten durchgeführt

- Abschleifen Parkettböden OG1 & OG2
- Streichen aller Wohnräume EG, OG1 & OG2