

Exposé

Wohnung in Stuttgart

2,5-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Hedelfingen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-308486

Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

70329 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	477 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, aber unverbindlich !

1 oder ggf. 2 private Pkw-Stellplätze (entgeltlich).

Es wird zunächst um kurze Darlegung der persönlichen Verhältnisse des Kaufinteressenten (m/w) gebeten.

Ausstattung

Altersentsprechender, grunds. voll funktionsfähiger Zustand.

Vor gut 5 Jahren neu: Zentralheizung (Öl), komplettes Dach (dabei gedämmt), Dämmung Außenwände.

Sonst renovierungsbedürftig: Überall streichen (auch Türen) + Nagellöcher spachteln; Elektrik; Fußböden in beiden Zimmern; ggf. Heizkörper und ein Fenster.

Bescheidene Küche enthalten. Bad altersentsprechend, aber voll ordentlich.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Im Hausgeld (€ 476,41) ist die restliche Bedienung eines Darlehens (noch 4 Jahre) enthalten (€ 222,30 p.m.), das die Hausgemeinschaft für die Sanierung des Hauses aufgenommen hatte.

Lage

Stuttgart-Hedelfingen; ruhige Lage (Wohnung leerstehend).

Wohnung und Balkon Richtung Süden

Zusätzlich (im Keller): 1 Latten-Kellerraum u n d 1 komplett umschlossener Abstellraum (Hobbyraum) mit Heizung und großem Fenster.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hinteransicht (mit Eingang)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (nach Süden)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur und kleiner Essbereich

Exposé - Galerie



Flur mit Wohnungstür



Zweiter (kleiner) Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer

Badezimmer



Küche (bescheiden)

Exposé - Galerie



Kl Essbereich zw Küche u. Flur



Balkon (Süden; Markise)

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



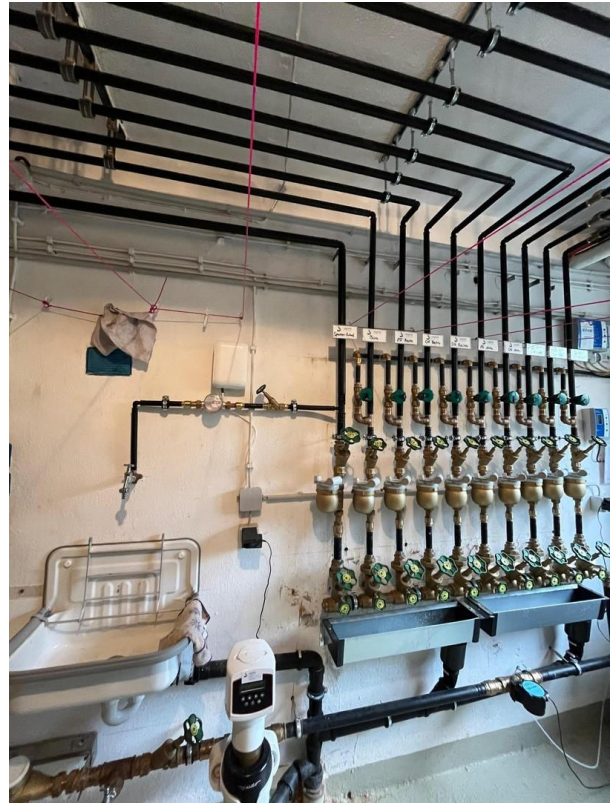
Hobbyraum/Keller/Büro

Hobbyraum/ Keller/ Büro

Exposé - Galerie



Hobbyraum/ Keller/ Büro



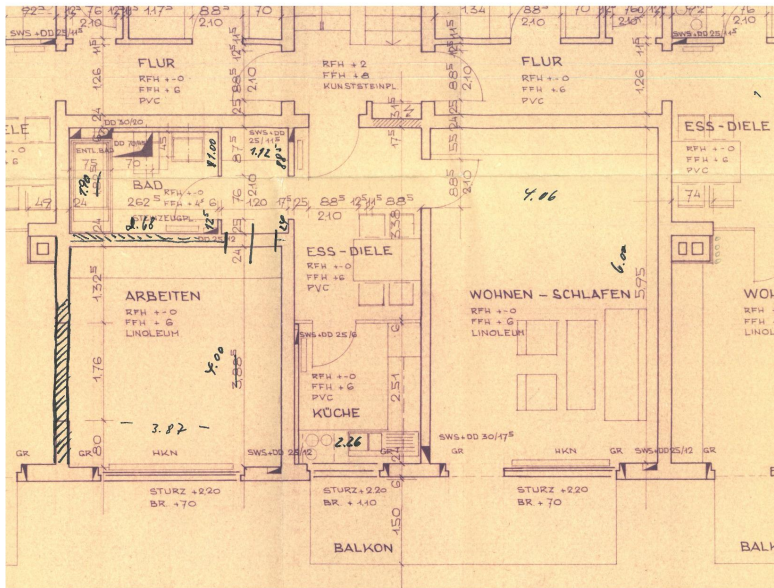
Heiz- und Trockenraum



Außenstellplatz

Pkw-Stellplätze

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Am Bergwald 18
70329 Stuttgart-Hedelfingen

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **21.11.2027**

Registriernummer: **BW-2017-001546730**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1967 / 1967 (zuletzt verändert 2010)
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudenutzfläche (A _n)	774,36 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art:Keine Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

21.11.2017

Datum

Oliver Kern, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (F11)

Unterschrift des Ausstellers

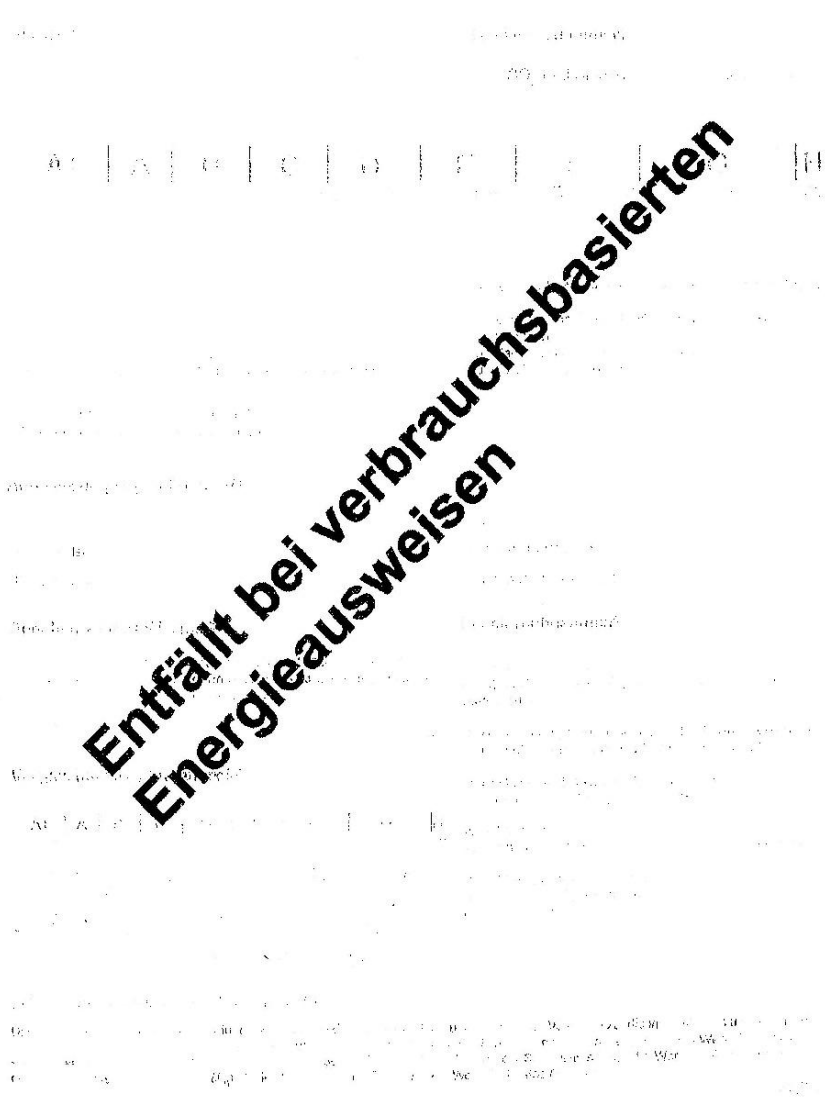
LG-Nr. 010.533-8 Am Bergwald 18, 70329 Stuttgart-Hedelfingen

Seite 1

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

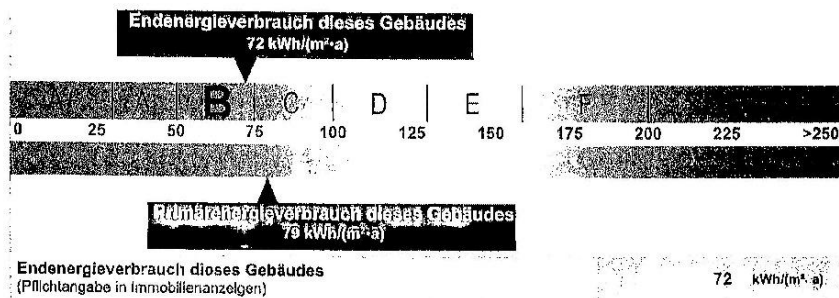


Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

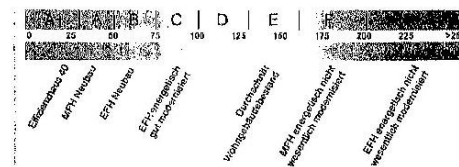
Registriernummer: BW-2017-001546730



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
27.04.14	30.04.15	Heizöl in Liter	1,1	56050	24600	30450	1,18
01.05.15	30.04.16	Heizöl in Liter	1,1	43030	11700	31330	1,18
01.05.16	30.04.17	Heizöl in Liter	1,1	54630	8900	45730	1,10
27.04.14	30.04.17	Leerstandzuschlag	1,1	0	0	0	0
27.04.14	30.04.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
27.04.14	30.04.17	Kühlpauschale	1,6	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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.

LG-NR. 010.533-8 Am Bergwald 18, 70329 Stuttgart-Heidelingen

Seite 3

¹ EFN - Enformkennwert, EFN - Abrechnungskennwert

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2019

Minol
Alles, was zählt.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung Registriernummer: **BW-2017-001546730**
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen			empfohlen		(freiwillige Angaben)	
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro m ² Kfz-Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassade Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: <http://www.tbsr-energieeinsparung.de>

Mittels dieser Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude können lediglich Informationen über die Energieeffizienz des Gebäudes und den Einsatz für eine Energieberatung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Alles, was zählt.

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Ende von als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 8 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.

Ersauerbare 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 Bauvorschriften bzw. gebäudebezogenen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen sind über 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 sogenannten „Verluste“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudeteile – Seite 2 Angegeben ist der $g_{\text{trans}}/A_{\text{trans}}$, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV, H₁). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Wandwände, 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, die Warmwasserbedarfe 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 bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der angebotenen 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 Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen 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 zugrundegelegt. Der erfasste Endenergieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt der Endenergieverbrauch zu einem einheitlichen Wert, der 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 Verbrauchswerte 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 der Ermittlung der Energieeffizienz der Gebäudes mit dem Vergleichswert für den Endenergieverbrauch (über eine Pauschale berücksichtigt). Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit 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 Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienverkäufer – Seite 2 und 3 Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16 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 methodisch ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Da nicht Barwerte angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorie liegen.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchsindexwerte auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche			
Jahr	Gebäudenutzfläche	Faktor (1)	Gebäudenutzfläche
1.	319	0,95	303,05
2.	319	0,95	303,05
3.	319	0,95	303,05

Berechnung Kennwert Warmwasser				
Jahr	Warmwassermenge in m ³	Wärmegrad in °C	Anteil Warmwasser (kW) (1)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ³ ·K) (zalt-bereinig) (1)
1.	246,00	60	2,5	24800
2.	117,00	50	2,5	14700
3.	89,00	50	2,5	11125
			Σ	50625

Leerstandsanzug für Warmwasser				
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (10)	Leerstandsanzug (1)	Zuschlag in kWh (10)	Zuschlag für Warmwasser (zalt-bereinig) in kWh (m ³ ·K) (11)	
46200	0,005	0	0	0

- 1,2 bezieht sich auf Wohnungen – 1,2 bis 2 auf Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,30 bis 1,40 auf 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- genau 2,5
- Berechnung Faktor (1) = $2 \times (T_{\text{inn}} - T_{\text{ext}}) / (T_{\text{inn}} - T_{\text{ext}} - 10)$ entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q_{\text{WW}} / (V_{\text{WW}} \cdot \Delta T_{\text{WW}})$
- Berechnung Anteil Warmwasser: $Q_{\text{WW}} / (Q_{\text{WW}} + Q_{\text{Heizung}})$; Gebäudenutzfläche: $Q_{\text{WW}} / (V_{\text{WW}} \cdot \Delta T_{\text{WW}})$
- Berechnung Transmissionswärmeverlust (U-Wert) = Anteil Warmwasser (kW)
- Klimafaktor des Absorbers gegenüber dem Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung Energieverbrauch für Heizung: Gebäudenutzfläche \times Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsanzugs in Abhängigkeit der Tagelänge zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand
- Ermittlung des Leerstandsanzugs für den Energieverbrauchsindex für Warmwasser

LG-NR. 010.533-8 Am Bergwald 18, 70329 Stuttgart-Hedelfingen

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge	Heizwert		Brennstoffmenge (kWh)
3305,000	10,66	=	35250
4383,000	10,00	=	43830
5463,000	10,00	=	54630

Berechnung Kennwert Heizung				
Jahr	Energieverbrauch für Heizung in kWh (5)	Klimafaktor (6)	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·K) (zalt-bereinig) (7)	Kühlung in kWh (m ² ·K) (8)
1.	30450	1,16	48000	0
2.	31920	1,18	48000	0
3.	45730	1,19	65000	0
	Σ	1,15	161000	0

Leerstandsanzug für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (12)	Leerstandsanzug (1)	Zuschlag für Heizung in kWh (12)	Summe des Energieverbrauchs für Heizung
107610	0,001	0	107610

1. Ermittlung des Energieverbrauchsindex für den Warmwasserverbrauch (Warmwasserverbrauch (10) \times 12 Monate) / (Gebäudenutzfläche \times Bezugszeitraum) / Heiz: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandsanzugs für den Energieverbrauch für Heizung: Leerstandsanzug \times Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum
- Ermittlung des Energieverbrauchsindex für den Heizungsverbrauch: (Energieverbrauch für Heizung \times Klimafaktor) / (Gebäudenutzfläche \times Bezugszeitraum) / Heiz: 36 Monate
- Ermittlung des Energieverbrauchsindex: Kennwert Heizung (Durchschnitt) \times Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) \times Kennwert Zuschlag Heizung \times Kennwert Zuschlag Warmwasser \times Kennwert Zuschlag Kühlung
- in gebäude Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche \times Pauschale 8 kWh/m²/a