

Exposé

Villa in Stuttgart

Außergewöhnliches Architektenhaus in Aussichtshöhenlage, Nähe Wald/ Landschaftsschutzgebiet



Objekt-Nr. **OM-309827**

Villa

Verkauf: **1.395.000 €**

70469 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	685,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	303,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Villa wurde im Jahre 1978 durch den Architekten Manfred Aichele in unverwechselbarer Bauweise errichtet.

Sie kann sowohl weiter als großzügiges Einfamilienhaus, als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden.

Das Objekt befindet sich auf dem Höhenrücken der Hohen Warte, nahe dem Landschaftsschutzgebiet Glemswald. Es handelt sich um eine der begehrtesten Wohngegenden von Stuttgart. Sie genießen vom Haus und von der Terrasse aus einen wunderschönen Panoramablick zum Grünen Heiner, dem Lemberg sowie den nördlichen Stadtteilen der Landeshauptstadt und darüber hinaus.

Der Garten befindet sich - von der Straße aus nicht einsehbar - hinter dem Haus, circa ein Stockwerk über dem Straßenniveau. Auf einer der zwei großen und geschützten Terrassen oder einer der Dachterrassen kann man den Garten genießen. Zur Südterrasse hin befindet sich eines der beiden Bäder mit einem Spa-Pool.

Das Gebäude wurde in außergewöhnlicher und hochwertiger Bauweise erstellt. Im Obergeschoss stehen Ihnen vier Zimmer mit zwei Dachterrassen sowie ein Bad und eine getrennte Toilette zur Verfügung. Eines der Zimmer könnte auch als Küche genutzt werden. So entstünden zwei abgeschlossene Wohneinheiten oder es könnte eine Wohneinheit mit einer Büroeinheit kombiniert werden.

Das Erdgeschoss liegt, von der Straße aus gesehen, um ein Stockwerk erhöht. Hier finden Sie das repräsentative Wohn- und Esszimmer mit etwa 90 qm. Direkt daran schließen sich die beiden Terrassen an. Das große Wohnzimmer ließe sich auch problemlos in zwei Räume aufteilen. Außerdem finden Sie im EG ein Arbeits- bzw. Schlafzimmer, ein Bad, die Küche, ein separates Esszimmer mit Durchreiche zur Küche, ein (Gäste-)WC und einen Eingangsbereich mit Garderobe.

Im Gartengeschoss befindet sich der Heizraum, eine Waschküche mit WC und Waschbecken sowie ein Abstellraum. Außerdem ein Gästezimmer mit ca. 20 qm und ein Hobbyraum mit ca. 26 qm.

Vom Hobbyraum aus haben Sie direkten Zugang zu der Doppelgarage und in den Hof.

Ausstattung

Das Objekt besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und die hohen Decken. Insbesondere im Wohnzimmer wurde das Dach in Holzbauweise im Einklang mit dem offenen Kamin errichtet. Auch im Obergeschoss sind hohe Decken mit einer spektakulären Dachgestaltung in Holz vorhanden.

Das Erdgeschoss und das Treppenhaus sind mit zeitlosem Marmor ausgestattet, der Rest des Hauses mit Teppichboden.

Im Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin, im EG-Bad ist ein Spa-Pool vorhanden.

Die Heizung wurde im Jahr 2006 erneuert. Eingebaut wurde ein solider und sparsamer Tieftemperaturkessel von VISSMANN, so dass die Heizung die nächsten Jahre problemlos weiterbetrieben werden kann. Gleichzeitig mit der Heizungserneuerung wurden die Heizkörperventile getauscht.

Im Obergeschoss wurden im Jahr 2006 ein Teil der Fenster und Türen ausgetauscht.

Fußboden:

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei der Preisgestaltung wurde berücksichtigt, dass sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt handelt.

Der Verkauf erfolgt von privat ohne Makler, so dass diesbezüglich keine Kosten auf Sie zukommen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Höhen- und Aussichtslage in Stuttgart-Feuerbach.

Das Landschaftschutzgebiet Glemswald beginnt in unmittelbarer Nähe der Immobilie. Entsprechend grün gestaltet sich das Umfeld. Das Wald- und Weinbaugebiet Hohe Warte ist in 4 Gehminuten zu erreichen und bietet schöne Wander- und Fahrradwege z.B. zum Bärensee oder zum Schloss Solitude.

Die sehr ruhige Wohngegend ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer ruhigen Nachbarschaft. Hierzu trägt auch die Verkehrsberuhigung (Zone 30) und die Lage am Ende einer Sackgasse bei, so dass es nahezu keinen Verkehr gibt. Von dem Objekt aus hat man einen herrlichen Blick auf den Lemberg, die nördlichen Stuttgarter Stadtteile und das Unterland.

Dennoch sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund- und Realschule sowie das Gymnasium mit dem Schulcampus Feuerbach), diverse Sporteinrichtungen und Schwimmbäder schnell erreichbar.

Der nächste Supermarkt ist lediglich 700 Meter entfernt und auch zu Fuß schnell erreichbar.

Die U-Bahn-Haltestelle mit den Linien U6, U13, U16 sowie der Nachtbuslinie N3 ist in 700 Metern zu erreichen. Es besteht eine direkte Verbindung u.a. zur Stadtmitte und zum Flughafen bzw. zur Messe. Es besteht S-Bahn-Anschluss in Feuerbach für die Linien S4, S5, S6 und S60.

Auch die Bundesautobahnen A81 und A8 sind über die Umgehungsstraße schnell und staufrei in ca. 10 Minuten (7 km) zu erreichen. Dennoch kann man die Autobahn weder sehen noch hören.

Zahlreiche attraktive Arbeitgeber in Feuerbach sowie der unmittelbaren Umgebung wie z.B. PORSCHE, Bosch, Leitz, Mahle, Mercedes-Benz, verschiedene Verlage etc. sind schnell und verkehrsgünstig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht



Aussicht von der Terrasse

Exposé - Galerie



Aussicht



Aussicht

Exposé - Galerie



Aussicht bei Nacht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Speisezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Speisezimmer



Speisezimmer/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Speisezimmer



Speisezimmer

Exposé - Galerie



Aussicht EG



Entree



Flur EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer bei der Küche



Spa-Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Terrasse Westseite

Exposé - Galerie



Terrasse Südseite



Großes Zimmer OG

Exposé - Galerie



Großes Zimmer OG



Aussicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer 1 / OG



Kinder-/Arbeitszimmer 1 / OG



Kinder-/Arbeitszimmer 2 / OG

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer 2 / OG



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Bad



WC OG



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Waschküche mit WC



Abstellraum im UG

Exposé - Galerie



Hausansicht



Ansicht Südseite

Exposé - Galerie

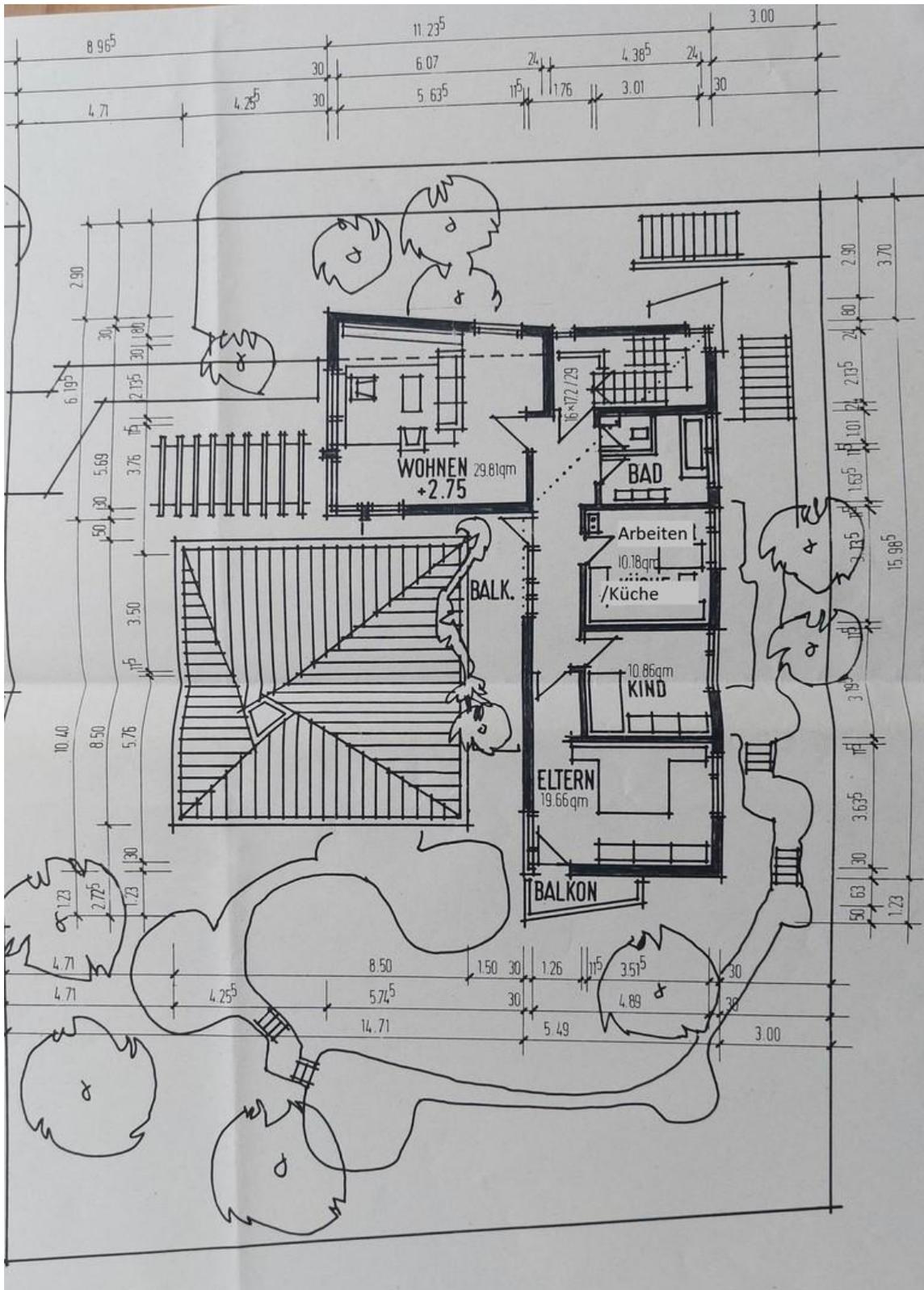


Hausansicht von Süden / Garten



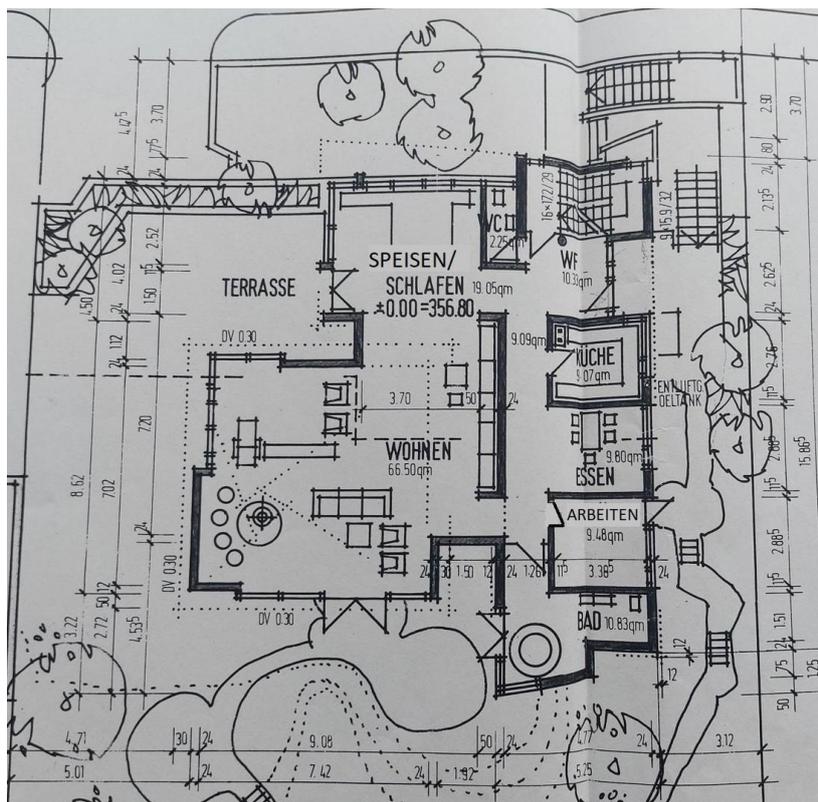
Ansicht Ostseite

Exposé - Grundrisse

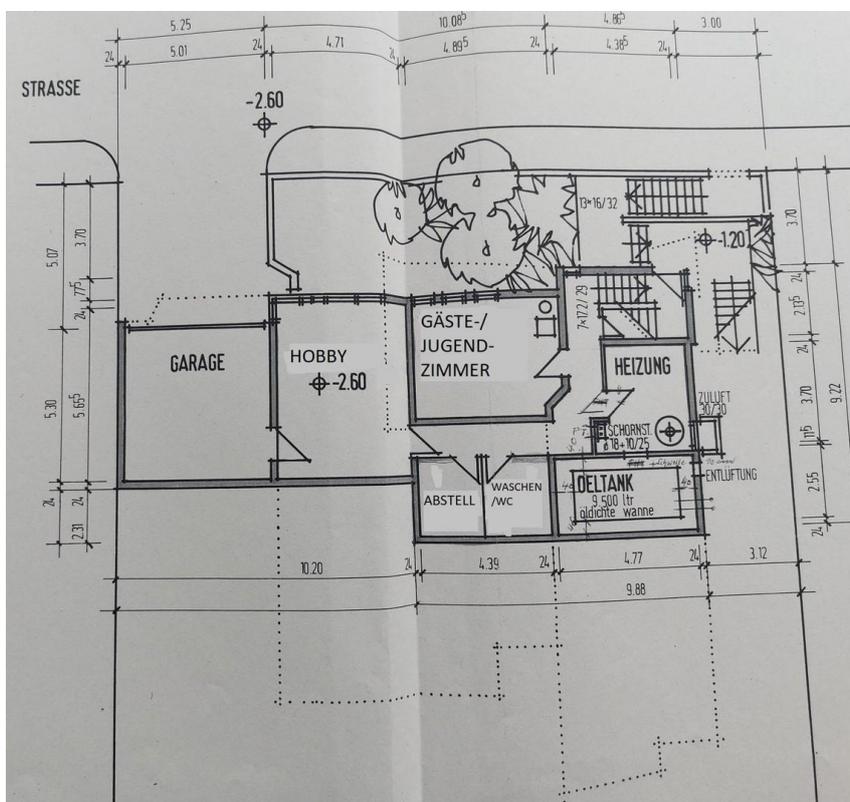


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

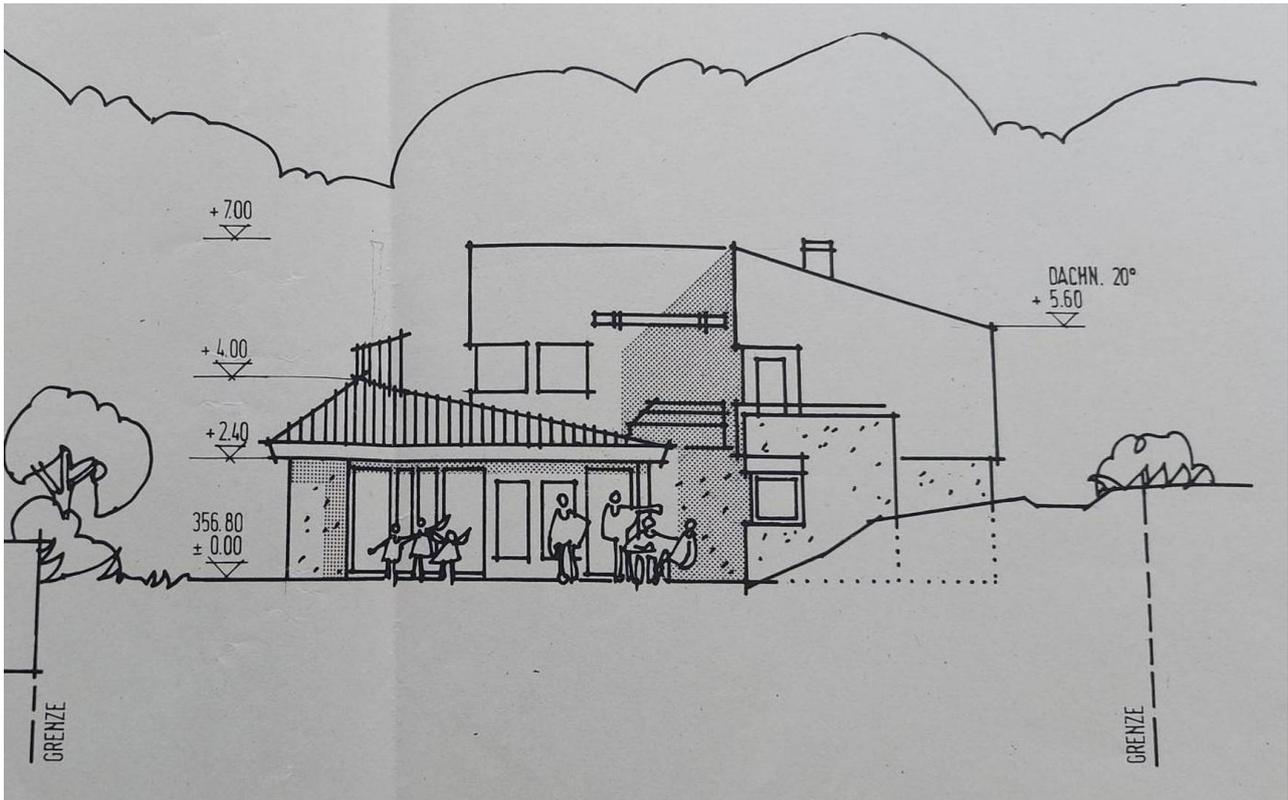


Grundriss EG

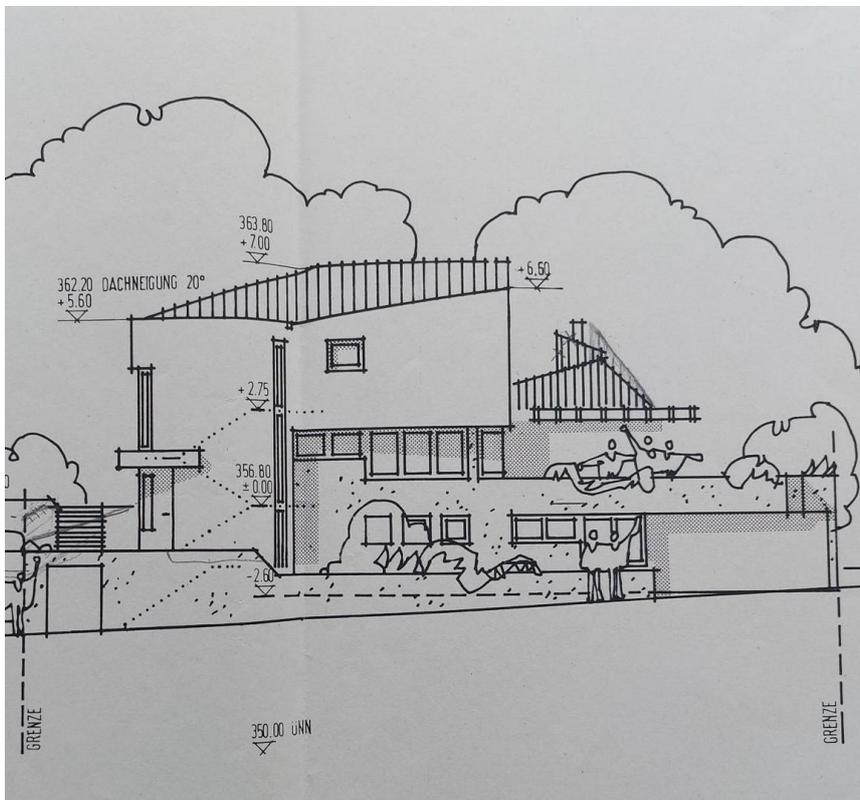


Grundriss UG

Exposé - Grundrisse

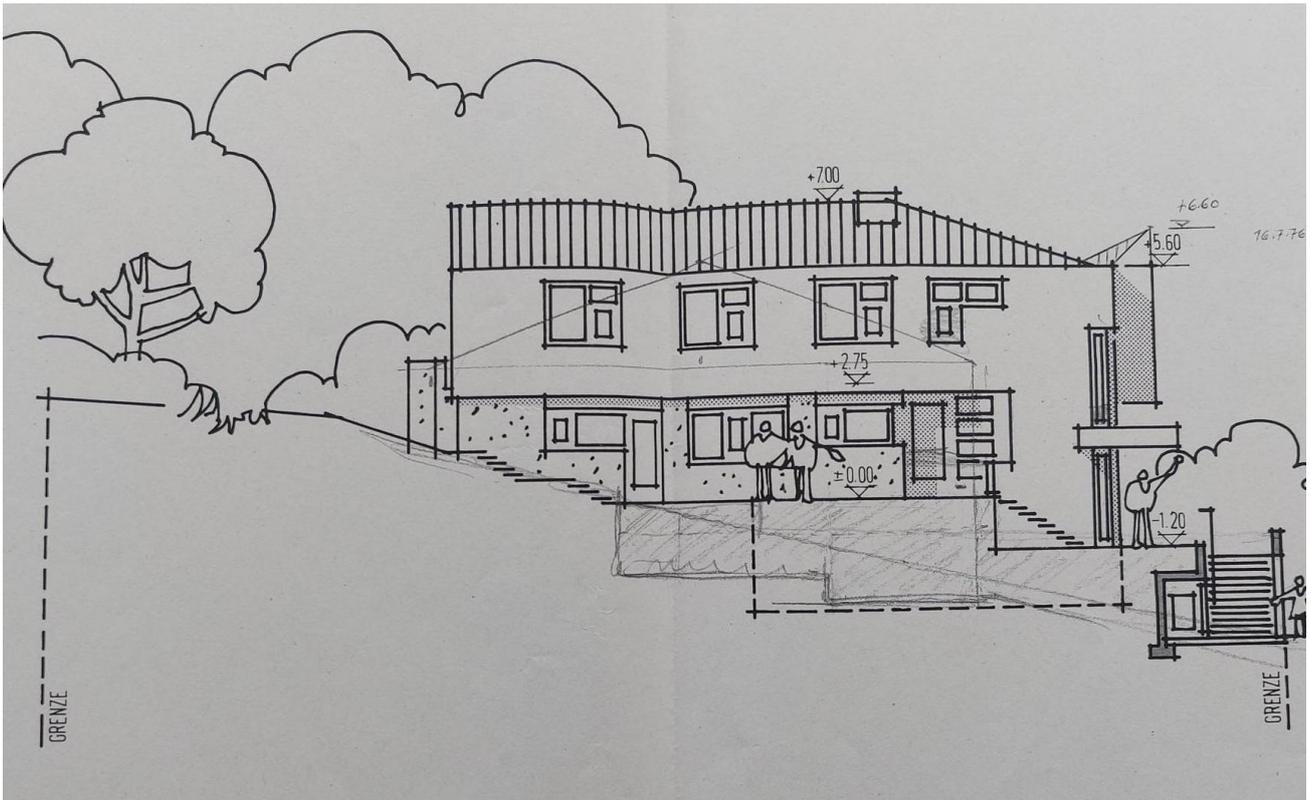


Ansicht Süd

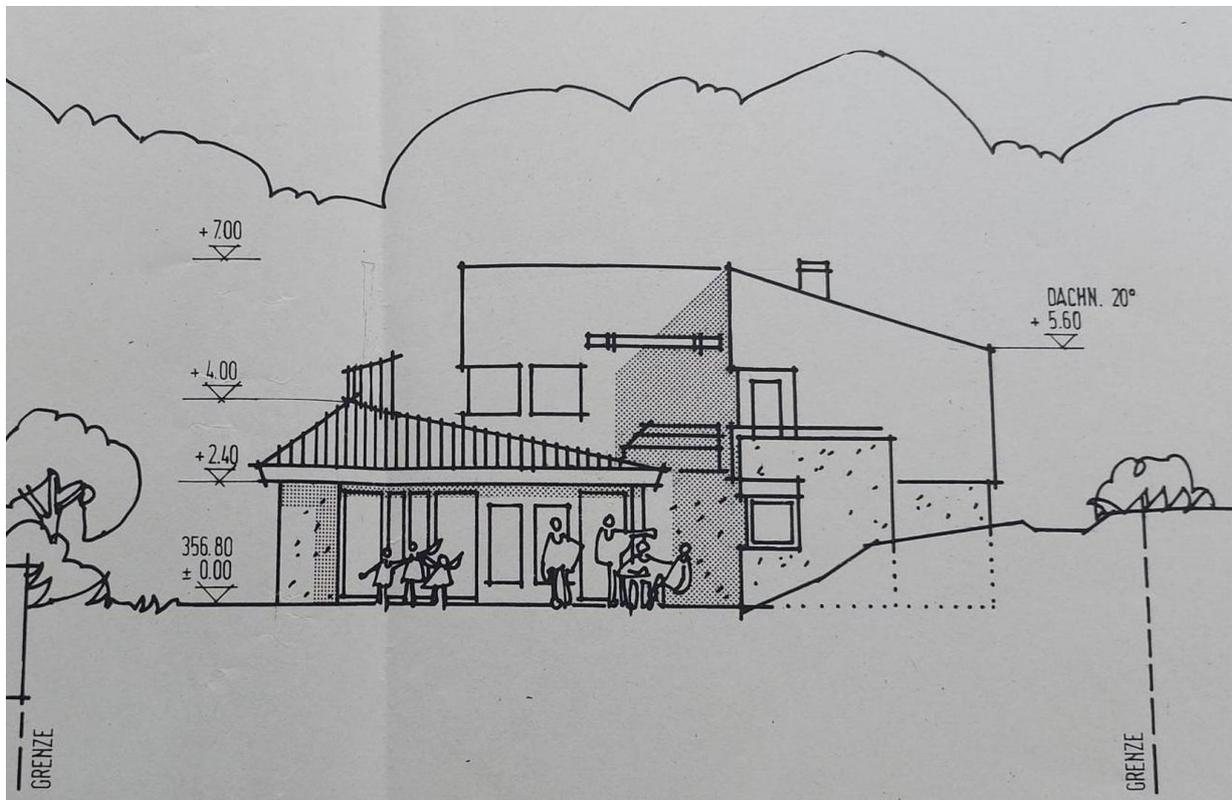


Ansicht Nord

Exposé - Grundrisse



Ansicht Ost



Ansicht West

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis
2. Wohnflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

Gültig bis: 26.11.2033

Registriernummer: BW-2023-004831225

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	70469 Stuttgart		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	325,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Moritz Bott
Gebäudeenergieberater (HWK)
Hinter Zein 8
71263 Weil der Stadt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 27.11.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

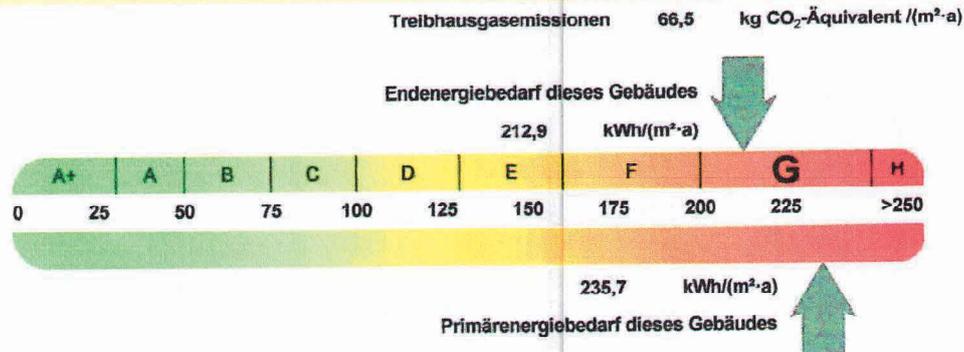
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2023-004831225

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 235,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 108,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 1,06 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

212,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

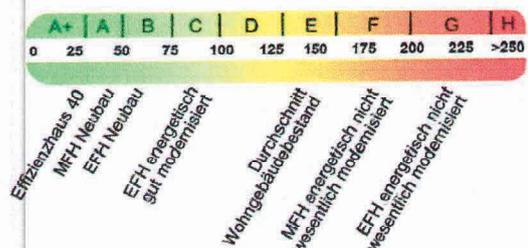
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
		%	%
Summe:		%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

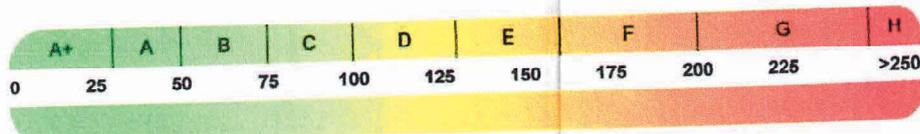
BW-2023-004831225

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalente / (m²·a)



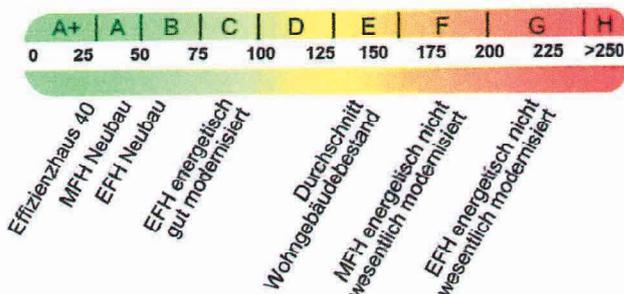
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2023-004831225

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	Keller	Kellerdecke, Wärmedämmung von unten, 10cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung, GEG Vorgabe U-Wert 1,3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Moritz Bott, Gebäudeenergieberater (HWK)
Hinter Zein 8, 71263 Weil der Stadt

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Wohnflächenberechnung

	Größe	Ansatz	
Gartengeschoss			
Gästezimmer		20,00	
Hobbyraum		25,81	
Flur		4,00	
Treppenabsatz Eingang		2,00	51,81
Erdgeschoss			
Wohnzimmer (aufteilbar in zwei Räume zu 66,50 qm und 19,05 qm)		85,55	
Esszimmer		9,80	
Arbeitszimmer		9,48	
Küche		9,07	
Eingangsbereich/Garderobe		10,33	
Flur		9,09	
WC		2,25	
Bad		10,83	
Terrasse West	28 * 0,25	7,00	
Terrasse Süd	20 * 0,25	5,00	158,40
Obergeschoss			
Wohnzimmer		29,81	
Schlaf- oder Kinderzimmer		10,86	
Schlafzimmer oder Küche		10,18	
Schlafzimmer		19,66	
Bad		5,10	
WC		1,72	
Flur		10,70	
Balkon Süd	6 * 0,25	1,50	
Balkon Südwest	14 * 0,25	3,50	93,03
		303,24	