

Exposé

Doppelhaushälfte in Stutensee Spöck

**Ohne Makler - Energieeffiziente, ruhige, helle
Doppelhaushälfte am Naturschutzgebiet, Wald und See**



Objekt-Nr. **OM-316562**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Sonja Schmitz

76297 Stutensee Spöck
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2002	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	186,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freuen Sie sich auf eine helle und ruhige Doppelhaushälfte in Sackgassenlage im verkehrsberuhigten Bereich, in die Sie ohne Renovierungen einziehen können.

Wenn Sie ein schönes Haus mit moderner Haustechnik und ausreichend Platz suchen, dann sind Sie hier richtig. Die gemütliche und dennoch moderne Doppelhaushälfte bietet Ihnen mit knapp 130 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot. Der gedämmte Spitzboden kann zusätzlich, ebenso wie der Schuppen neben dem Haus, als Stauraum genutzt werden.

Die komplett im Jahr 2023 erneuerte Haustechnik (Gasbrennwertheizung, Brauchwasserwärmepumpe), erfüllt die neuesten Umweltauflagen und macht das Haus zu einem +-Energie-Haus. Maßgeblich dazu trägt die große Solaranlage mit 11,2 kWp und dem 15,6 kWh großem modernen LiFePo Pufferspeicher bei. Durch die automatische Notstromanlage leuchtet bei Ihnen zukünftig auch bei Stromausfällen das Licht und alle anderen Verbraucher im Haus laufen ohne Unterbrechung und ganz normal weiter. Selbstverständlich lädt die Sonne Ihre Akkus auch während eines Stromausfalls wieder auf, so dass Sie lange Zeit stromautark sein können.

Ein weiteres Highlight ist die schöne Terrasse mit einem charmanten Garten, der zum Entspannen und Toben einlädt. Mehrere Obstsorten (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Äpfel, Kirschen, Plattfirsiche, Tafeltrauben) können von den eigenen Bäumen und Sträuchern geerntet werden.

Fahrräder, Gartengeräte und Gartenmöbel können im Jahr 2021 renovierten und erweiterten Abstellraum direkt neben dem Haus sicher abgestellt werden.

Ein großer Kellerraum und insgesamt groß und hell wirkende Räume runden das Angebot harmonisch ab.

Parkmöglichkeiten sind – auch für mehrere Fahrzeuge – ausreichend vorhanden.

Die Doppelhaushälfte liegt am Rand von Stutensee Spöck in einer Sackgasse in einem verkehrsberuhigten Bereich.

Ausstattung

Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. 2021 eine Umkehrosmoseanlage installiert, die immer für gesundes und frisches Trinkwasser direkt aus dem Hahn in der Küche sorgt. Wasserkistenschleppen gehört damit der Vergangenheit an!

Das helle und freundliche Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche, eine Eckbadewanne und einem Waschtisch. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Die Eingangstür, sowie die Türe zum Garten incl. nebenstehendem Glaselement wurden 2020 durch hochwertige Elemente mit Sicherheitsbeschlägen ersetzt.

2-Fach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Terrassentüre und das Fenster wurde mit neuen Rollläden und einer hochwertigen Fliegengitterschwingtüre ausgestattet.

Alle Fenster sind mit Kunststoffrollläden in der Farbe Weiß ausgestattet.

Eine gemütliche Terrasse, teils unter Weinreben, die zum Grillen mit Freunden einlädt ist ein beliebter Aufenthaltsort.

Stellplätze auch für mehre Fahrzeuge sind unmittelbar an das Grundstück angrenzend in ausreichender Anzahl vorhanden.

Durchgeführte Sanierungs- / Renovierungsmaßnahmen

-Alle Fußbodenbeläge wurden ausgetauscht (2012)

-Das Badezimmer erhielt eine neue Dusche (2014)

-Alle Räume wurden neu tapeziert (2012) und gestrichen (2020)

-Ein Fahrrad und Geräteschuppen mit Zugang vom Garten zur Straße wurde 2014 gebaut und 2021 umfassend saniert und erweitert

-Ein großes Dachflächenfenster im oberen Kinderzimmer wurde 2020 eingebaut

-Die Haustüre und das große Türelement zum Garten wurden durch sicherere Bauteile ausgetauscht

-Die Fassade, der Sockel und der Dachüberstand wurden 2021 gestrichen. Die Giebelseite zudem neu verputzt

-Die Heizungsanlage wurde 2023 von einer Gastherme mit kombinierter Heizungs- und Warmwasserfunktion zu einer Gasbrennwerttherme (Heizung) und Brauchwasserwärmepumpe umgerüstet. Die Wärmepumpe heizt in Zeiten großer Sonneneinstrahlung das Wasser verstärkt auf, so dass der Eigenverbrauch der PV-Anlage optimiert wird.

-Die Photovoltaikanlage auf beiden Dachseiten mit einer Leistung von insgesamt 11,2 kWp wurde 2023 installiert

-Die Notstromversorgung mit den LiFePo-Speichern mit einer Kapazität von 15,6 kWh versorgt das gesamte Haus auch bei Stromausfall und schlechtem Wetter über mehrere Tage und optimiert den Eigenverbrauch des selbst erzeugten Stroms, so dass in einem Großteil des Jahres kein Strom zugekauft werden muss und insgesamt in der Bilanz mehr Energie „erzeugt“, als „verbraucht“ wird.

-Die ebenfalls 2023 installierte Ladestation für Elektroautos ist ebenfalls im System eingebunden und unterstützt das Überschussladen.

Ein Gästezimmer, ein Heizungskeller und ein Vorratsraum stehen zur Verfügung. Der Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner und Vorräte befindet sich ebenfalls im Keller wie die PV Anlage und Heizung.

Der nachträglich isolierte Spitzboden (mit Fenster in der Giebelseite) des Hauses ist über eine Einschubtreppe zu erreichen und bietet reichlich zusätzlichen Stauraum.

Zentralheizung (getrennt Warmwasserwärmepumpe und Gasheizung)

Warmwasserbereitung seit 2023 über Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung

Elektroinstallation PV Anlage, Zweirichtungszähler und Notstromversorgung sowie die komplette Elektroinstallation wurden 2023 installiert, erneuert bzw. umfassend überprüft, gemäß VDE und EVU-Vorschriften.

TV-Satelitenanlage

Kabel und DSL-Anschluss verfügbar

Die neue Heizungsanlage, Brauchwasserwärmepumpe und PV-Anlage wurde im Energieausweis noch NICHT berücksichtigt, so dass zukünftig mit einer Energieeffizienzklasse von A+ auszugehen ist!

Das Dach wurde zusätzlich zur Dämmung der oberen Geschossdecke mit Isover Klemmfilz gedämmt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Aufgrund der schönen Feldrandlage (ca. 50 Meter bis zum Naturschutzgebiet) können die Spaziergänge direkt vor der Haustür beginnen. Der Baggersee, in dem kostenfrei geschwommen oder sich auf der Liegewiese gesonnt werden kann, ist nur wenige hundert

Meter entfernt und mit dem Fahrrad oder zu Fuß schnell zu erreichen. Der Eingang zum Wald mit ausgewiesenen Joggingrunden ist etwa 600 Meter entfernt.

Für Kinder sind mehrere Spielplätze und der Waldspielplatz schnell und sicher zu erreichen.

Im Ort gibt es einen Supermarkt, Bäcker, Metzger, eine Eisdiele, etc.. In der Umgebung von Spöck sind praktisch alle großen Supermarktketten, ein Baumarkt und viele weitere Geschäfte vertreten. Ärzte, drei Kindergärten sowie die Grundschule sind fußläufig zu erreichen.

In ca. 15 Minuten ist man mit dem Auto in den Innenstädten von Karlsruhe oder Bruchsal. Die Stadtbahnlinie S2 verbindet Spöck ebenfalls mit der Stadt Karlsruhe, über mehrere Buslinien sind sowohl Karlsruhe, Bruchsal als auch die umliegenden Dörfer schnell erreicht, wenn man denn nicht mit dem Fahrrad über die gut ausgebauten Fahrradwege fahren möchte.

Für die Freizeitgestaltung gibt es eine Vielzahl von Ortsvereinen und die freiwillige Feuerwehr. Regelmäßig finden Ortsflohmärkte und diverse Feierlichkeiten statt. Mehrere Restaurants und Gaststätten heißen Ihre Gäste willkommen.

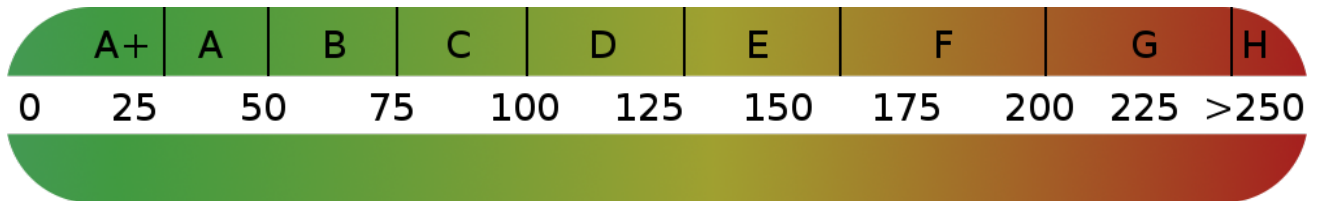
Überzeugen Sie sich einfach selbst bei einer Besichtigung vom Charme dieses einmaligen Objektes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit großen Fenstern

Exposé - Galerie



Terrasse



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit großen Fenstern

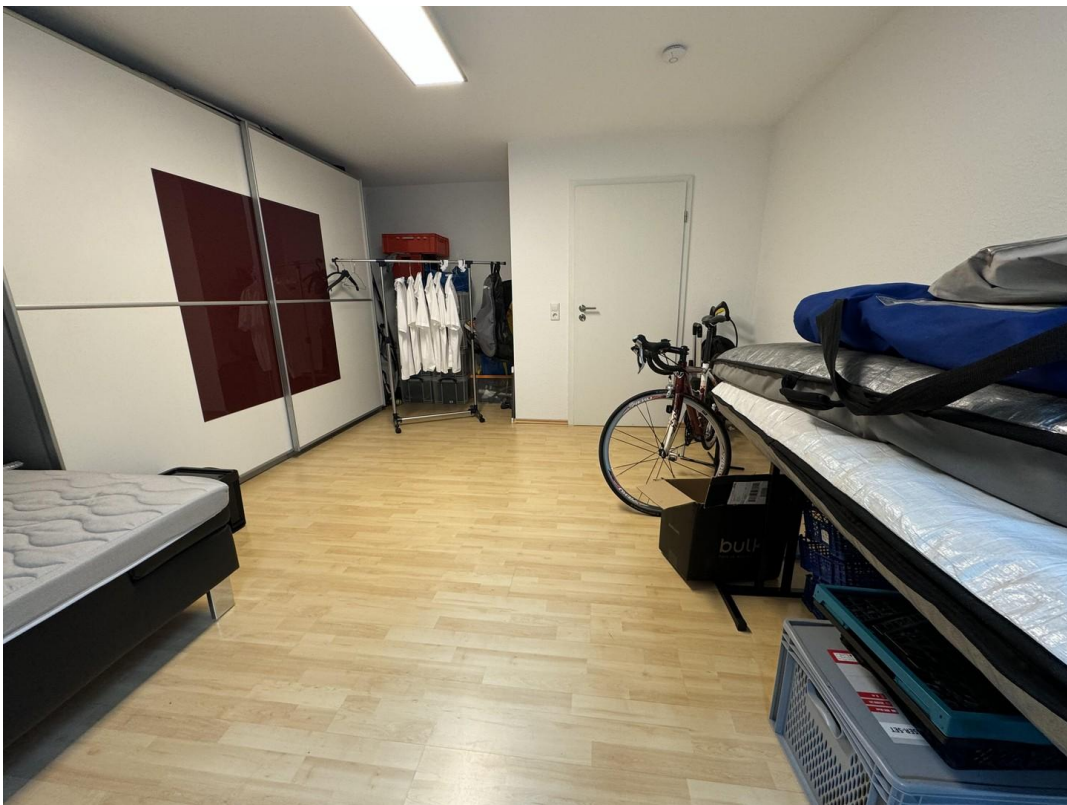


Wohnzimmer mit großen Fenstern

Exposé - Galerie



Hobbyraum/Gästezimmer



Hobbyraum/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Hobbyraum/Gästezimmer



Kinderzimmer 1/Fitnessraum

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer 2



Tageslichtvollbad

Exposé - Galerie



Tageslichtvollbad



Tageslichtvollbad

Exposé - Galerie



Tageslichtvollbad



Gäste-WC

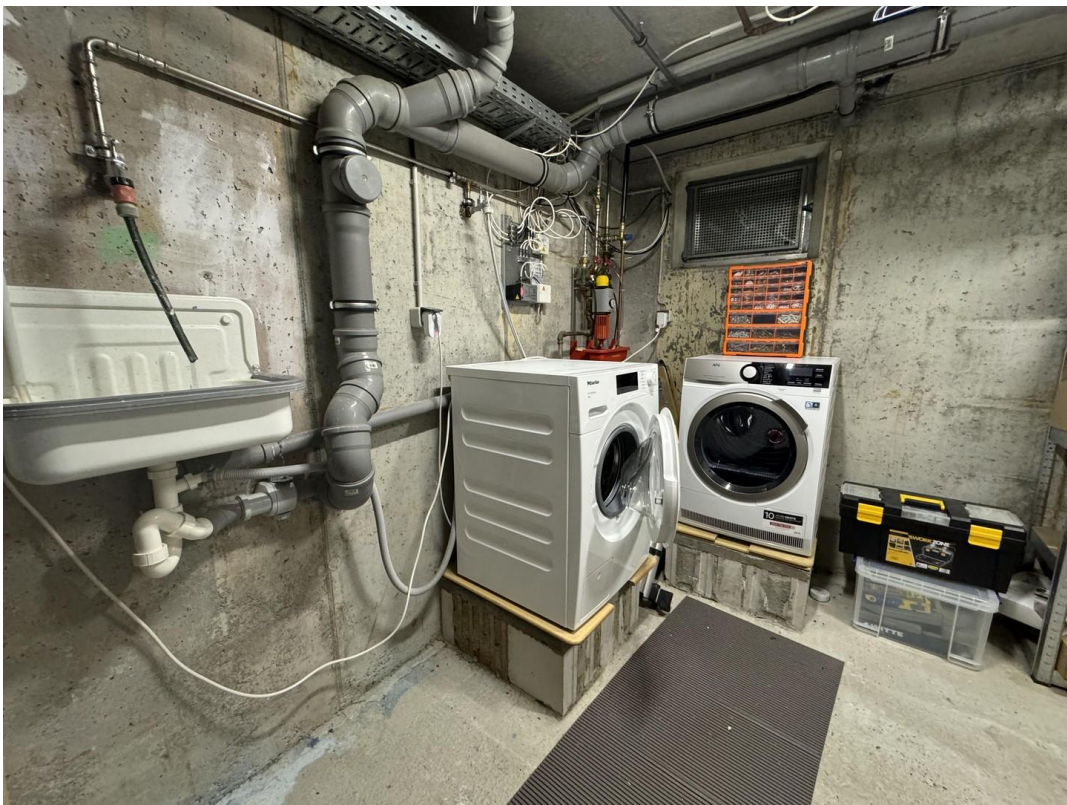


Haustechnik und Lager (Keller)

Exposé - Galerie



Haustechnik und Lager (Keller)



Haustechnik und Lager (Keller)

Exposé - Galerie



Haustechnik und Lager (Keller)



Heizung mit WWWP (Keller 2023)



PV-Anlage mit Notstrom (2023)

Exposé - Galerie



Flur Keller (Abstellraum)



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



isolierter Stauraum (Speicher)

Exposé - Galerie



Fahrrad- und Geräteschuppen



Fahrrad- und Geräteschuppen

Exposé - Galerie



Terrasse



Außenansicht hinten

Exposé - Galerie



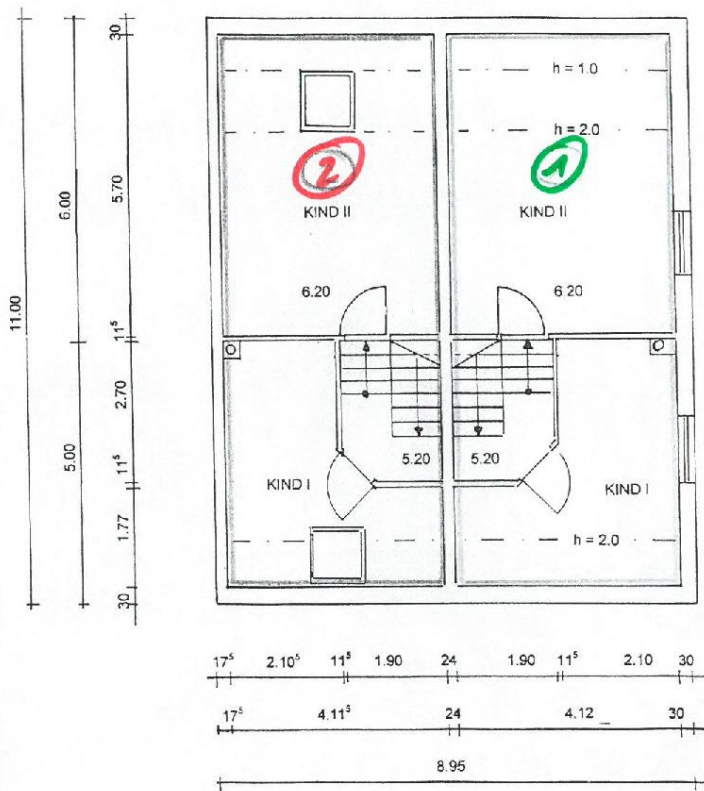
Garten



Außenansicht hinten

Exposé - Grundrisse

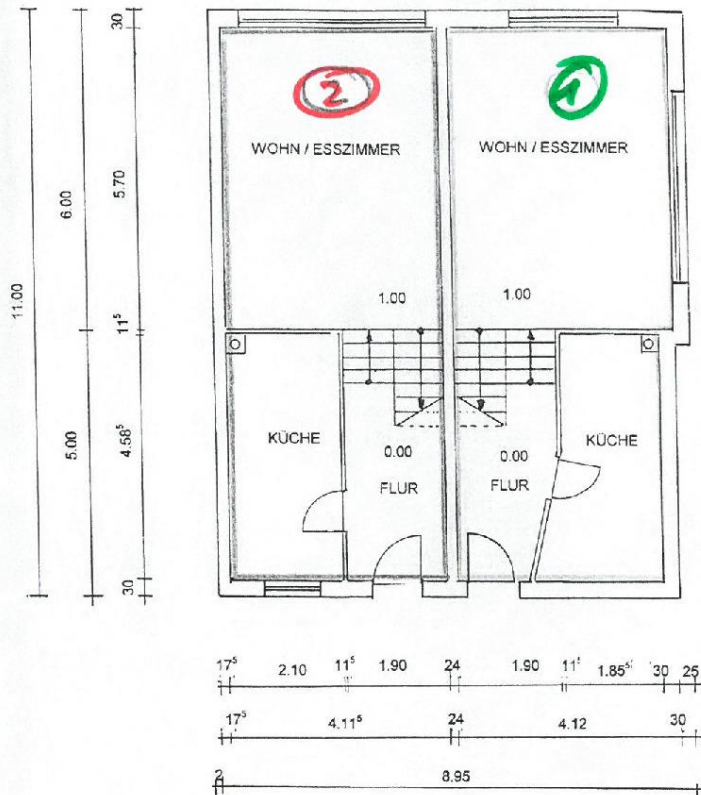
DACHGESCHOSS



Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957	Maßstab: 1 : 100 Juli 2001 Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651
Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee	

Exposé - Grundrisse

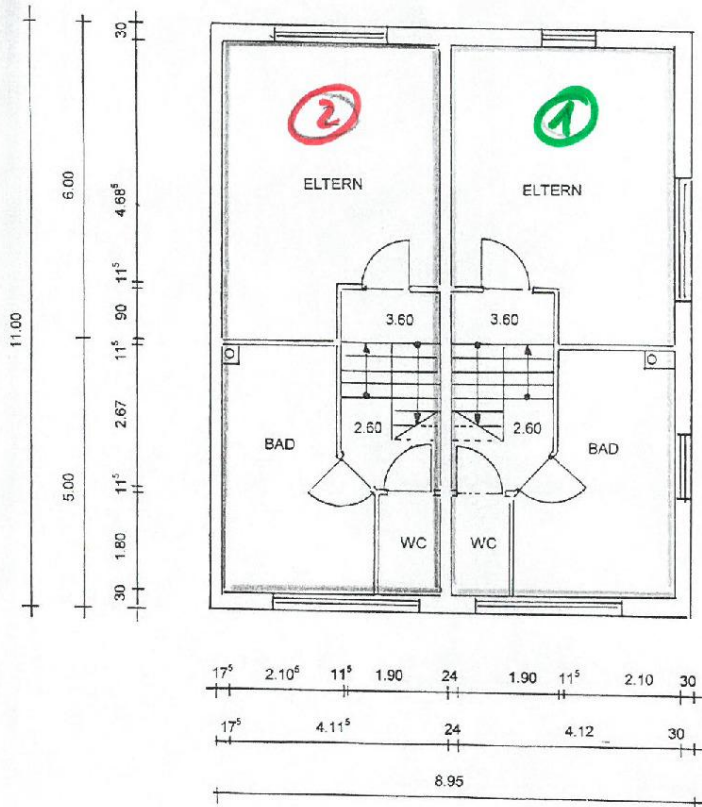
ERDGESCHOSS



Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957	Maßstab: 1 : 100 Juli 2001
Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee	Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651

Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

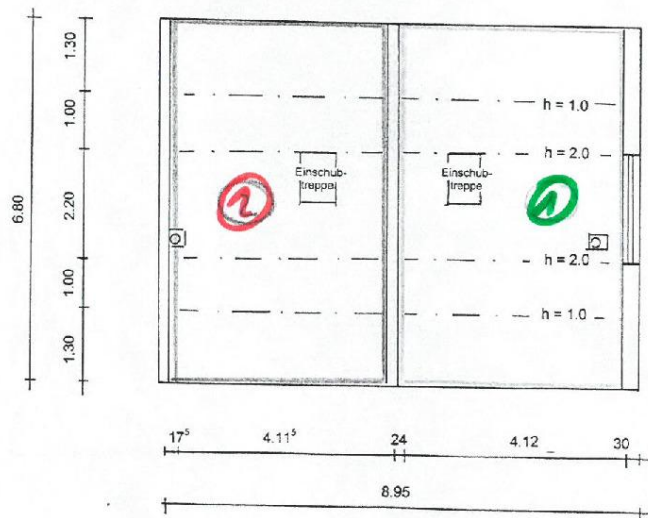


<p>Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957</p>	<p>Maßstab: 1 : 100 Juli 2001</p> <p>Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651</p>
<p>Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee</p>	

Exposé - Grundrisse

SPITZBODEN

ausbaufähig



Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957	Maßstab: 1 : 100 Juli 2001
Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee	Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651

Exposé - Grundrisse

SEITEN - ANSICHT



Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957	Maßstab: 1 : 100 Juli 2001
Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee	Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651

Exposé - Grundrisse

SCHNITT

- GRÜN ① -



<p>Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957</p>	<p>Maßstab: 1 : 100 Juli 2001</p> <p>Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651</p>
<p>Bauherr: ispa Baurträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee</p>	

Exposé - Grundrisse

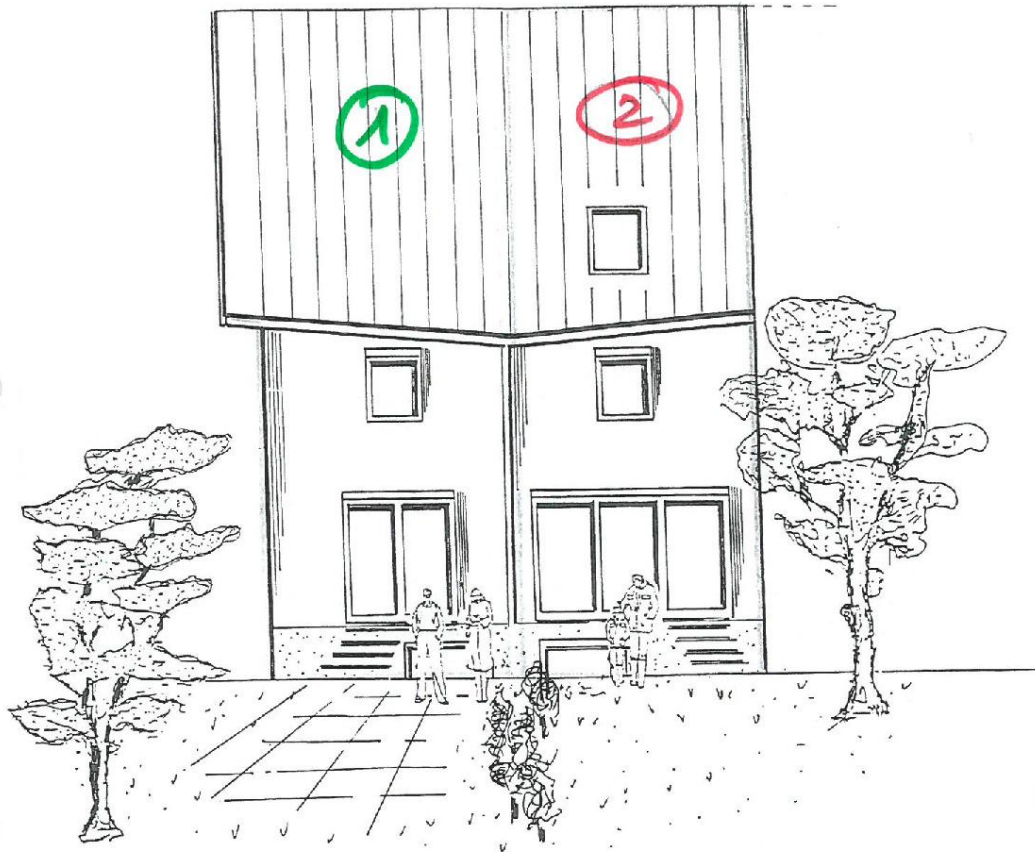
ANSICHT EINGANG



Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957	Maßstab: 1 : 100 Juli 2001
Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee	Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651

Exposé - Grundrisse

ANSICHT GARTEN



Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957	Maßstab: 1 : 100 Juli 2001
Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee	Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651

Exposé - Grundrisse

SCHNITT



<p>Bauvorhaben: Neubau Zweifamilienhaus Stutensee-Spöck Löwenzahnweg 1 Flurst.Nr. 7957</p>	<p>Maßstab: 1 : 100 Juli 2001</p>
<p>Bauherr: ispa Bauträger GmbH Wacholderweg 10 76297 Stutensee</p>	<p>Planfertiger: planungsbüro scherm Wacholderweg 10 76297 Stutensee Tel. 07249/9549651</p>

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022


Gültig bis: 12.08.2034

12353916

Registriernummer BW-2024-005262491

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Löwenzahnweg 1, 76297 Stutensee		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	2002		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	172 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas,		
Erneuerbare Energien	Art: Solar Erdwärme oder Umgebungswärme	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	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 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:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur
Katendeich 5A
21035 Hamburg

12.08.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall 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

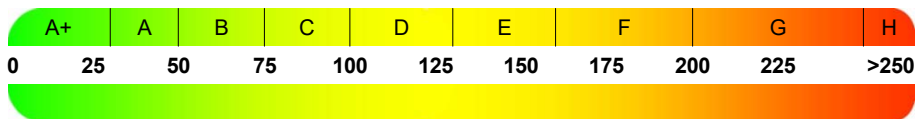
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

kg/(m²a)
CO₂ Treibhausgas
Emissionen



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert 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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

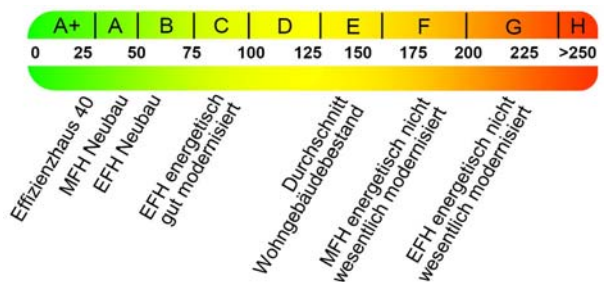
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



7

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 m² 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 des §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

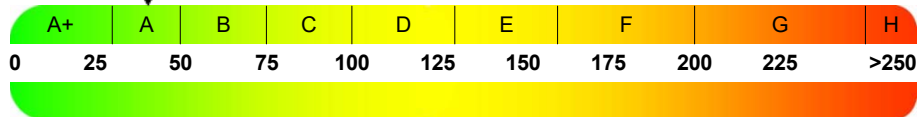
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

40 kWh/(m²a)

9.61 kg/(m²a)
CO² Treibhausgas
Emissionen



Primärenergieverbrauch

44 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

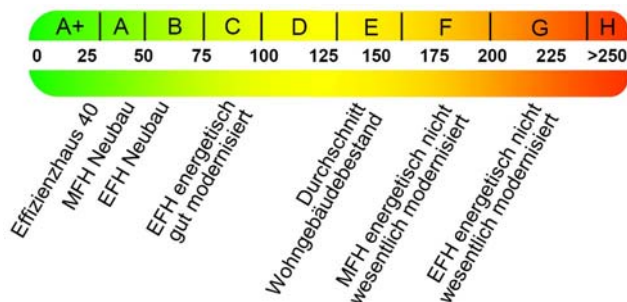
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

40 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.8.2020	01.08.2023	Erdgas	1.1	17640	6192	11448	1.26

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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

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 so genannte „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 Kälteenergiebedarfs 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 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

Berechnung der Wohnfläche
 Flst.Nr.: 7957 Löwenzahnweg 1 76297 Stutensee-Spöck

MITTELHAUS (Haus 2)

UG	Gäste	4,62 ⁵ x 4,10	=	19,00	
		+2,10 x 1,11 ⁵	=	2,30	21,30 qm
	Flur	1,90 x 1,00	=	1,90	1,90 qm
EG	Wohnzimmer	4,12 ⁵ x 5,70	=	23,50	23,50 qm
		1,90 x 3,30	=	6,30	6,30 qm
		2,11 x 4,58 ⁵	=	9,70	9,70 qm
OG	Bad	0,91 ⁵ x 2,20	=	2,00	
		+2,11 x 5,00	=	10,60	12,60 qm
	WC	1,10 x 1,80	=	2,00	2,00 qm
	Flur	1,90 x 0,90	=	1,70	
		+0,90 x 0,70	=	0,60	
		+0,90 x 1,50	=	1,40	3,70 qm
Eltern	4,68 ⁵ x 4,12 ⁵	=	19,30		
	+2,10 x 1,01 ⁵	=	2,10	21,40 qm	
DG	Kind 2	1,00 x 4,12 ⁵ x 0,5	=	2,10	
		+3,70 x 4,12 ⁵	=	15,30	17,40 qm
	Kind 1	2,11 x 2,10	=	4,40	
		+2,50 x 0,70	=	1,80	
		+4,12 ⁵ x 1,00	=	4,10	
		+0,90 x 4,12 ⁵ x 0,5	=	8,43	12,20 qm
					132,00 qm
abz.: 3 % Putz					3,96 qm
					128,04 qm