

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bietigheim

### Erstklassige Gebrauchtimmoblie zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-318710**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinz-Dieter Reichl

Ötigheimer Weg 4a  
76467 Bietigheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Doppelhaus wurde im Jahr 1978 in bevorzugter Lage am damaligen südlichen Ortsrand von Bietigheim errichtet. Die angebotene Hälfte verfügt im Erdgeschoss über ein geräumiges Wohnzimmer mit Balkon, ein Esszimmer und eine separate Küche. Ein hochwertiges Tageslichtbad, zwei separate WCs und fünf weitere Zimmer lassen keine Wünsche offen. Im Kellergeschoss befindet sich zusätzlich ein Hauswirtschaftsraum. Alle Räume sind über ein zentrales Treppenhaus erreichbar. Der Hauptzugang erfolgt auf der Südseite des Hauses über einen Stichweg. Die Garage ist im Haus integriert. Alle angrenzenden Grundstücke sind bebaut. Das Gebäude wurde zwischen 2004 und 2019 aufwändig durch qualifizierte Handwerksbetriebe modernisiert und verfügt über eine gehobene Ausstattung.

## Ausstattung

- Drei große nach Westen ausgerichtete Balkone
- Moderne Öl-Brennwert Heizkesselanlage (2019) mit thermischer Solaranlage zur Brauchwasseraufbereitung incl. Heizungsunterstützung, Öl-Tank als GfK-Sicherheitstank 4.500 l.
- Photovoltaik-Anlage (6,4 kWh) mit Varta-Batteriespeicher 2 kWh (2014)
- Holz-Alu-Fenster (innen weiß) mit Dreifachverglasung und grauen Kunststoff-Aluminium-Rollläden, für große Fensterelemente automatisch steuerbar, Insektenschutz in ausgewählten Räumen, im Dachgeschoss französischer Balkon mit Schrägrollladen (2019)
- Durchdachte und ansprechende Einbauküche
- Wohlfühl-Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Badmöbeln, zwei geräumige WCs separat
- Dacherneuerung mit Hanf-Isolation und Dachziegeln aus Ton
- Wasserenthärtungsanlage (Salz) für den Innenbereich
- Liebevoll angelegter Garten mit Rasen und Zierpflanzen, automatische Sprüh-Bewässerung für den Rasen und Tröpfchen-Bewässerung für die Beete
- Separater Abstellraum

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Objekt bietet mit gehobener Innenausstattung und TOP-Zustand modernes Wohnen in ruhiger Lage. Wer auf Nachhaltigkeit, stabile Bausubstanz und gute Verkehrsanbindung Wert legt, wird mit dieser Immobilie glücklich werden. Die Doppelhaushälfte ist sowohl für junge Paare als auch für Familien mit Kindern bestens geeignet. Hervorzuheben ist, dass teure und aufwändige Renovierungen bereits getätigt wurden. In Zeiten steigender Preise und stetigem Handwerkerangel entfallen langwierige Modernisierungen, verbunden mit hohen Kosten.

Wenn Sie ein ansprechendes Haus für den Eigenbedarf suchen, schauen Sie einfach vorbei. Es lohnt sich! Eine Besichtigung der Immobilie ist auch kurzfristig möglich.

Das Objekt wird privat verkauft, d.h. es fallen keine Vermittlergebühren an. Bei Interesse senden Sie mir bitte eine aussagekräftige Mail an [DHH.Traumhaus@t-online.de](mailto:DHH.Traumhaus@t-online.de).

## Lage

Bietigheim bietet den perfekten Rückzugsort für Menschen, die naturnah und ruhig leben, dabei aber auf städtische Annehmlichkeiten nicht verzichten wollen. Die Gemeinde liegt zwischen Karlsruhe (17 km) und Rastatt (7 km). Städte wie beispielsweise Baden-Baden und

Ettingen sind einfach zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmärkte (Lebensmittel, Drogerie), Grundschule, Kindergarten und Kindertagesstätte. Eine S-Bahnhaltestelle gewährleistet eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die Autobahn A5 ist über die B36, Anschlussstelle Rastatt-Nord schnell zu erreichen. Ebenso laden der Schwarzwald und das Elsass zu Tagesausflügen ein. Wer in Karlsruhe oder Rastatt arbeitet, weiß die Nähe zum Arbeitsplatz besonders zu schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Südseite

# Exposé - Galerie



Ostseite



Garten

# Exposé - Galerie



Aussicht West



Eingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



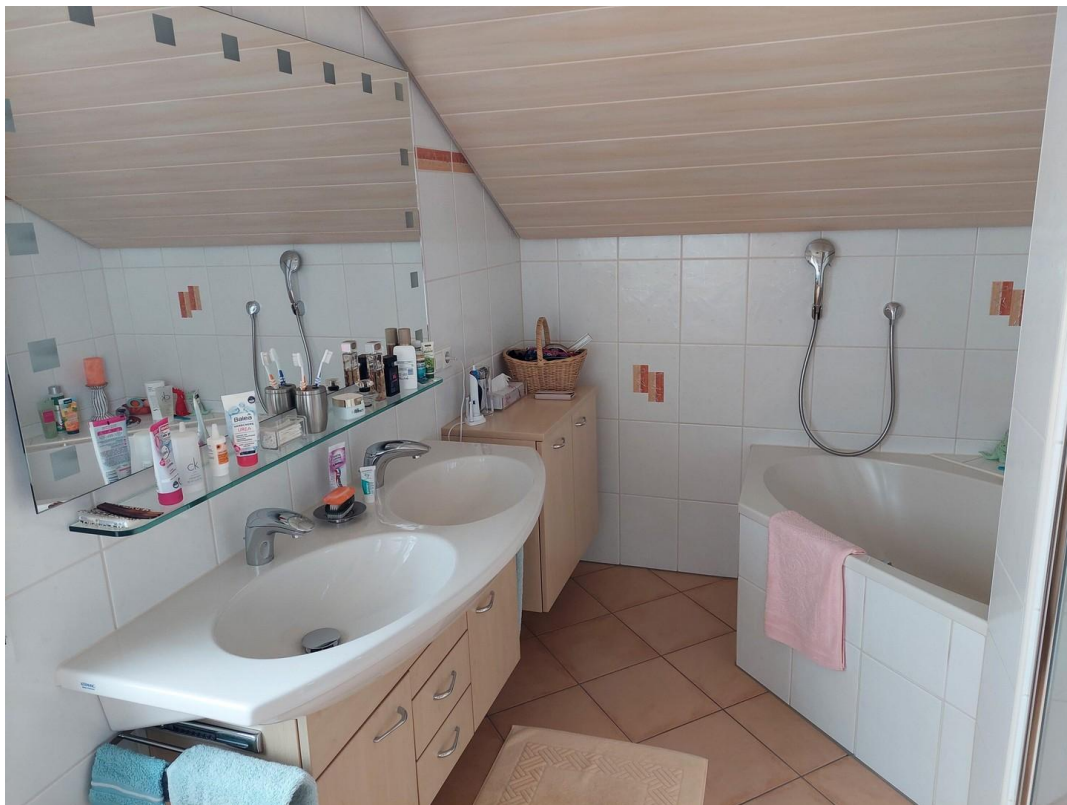
Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslicht-Bad

# Exposé - Galerie



WC Erdgeschoß



Büro

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

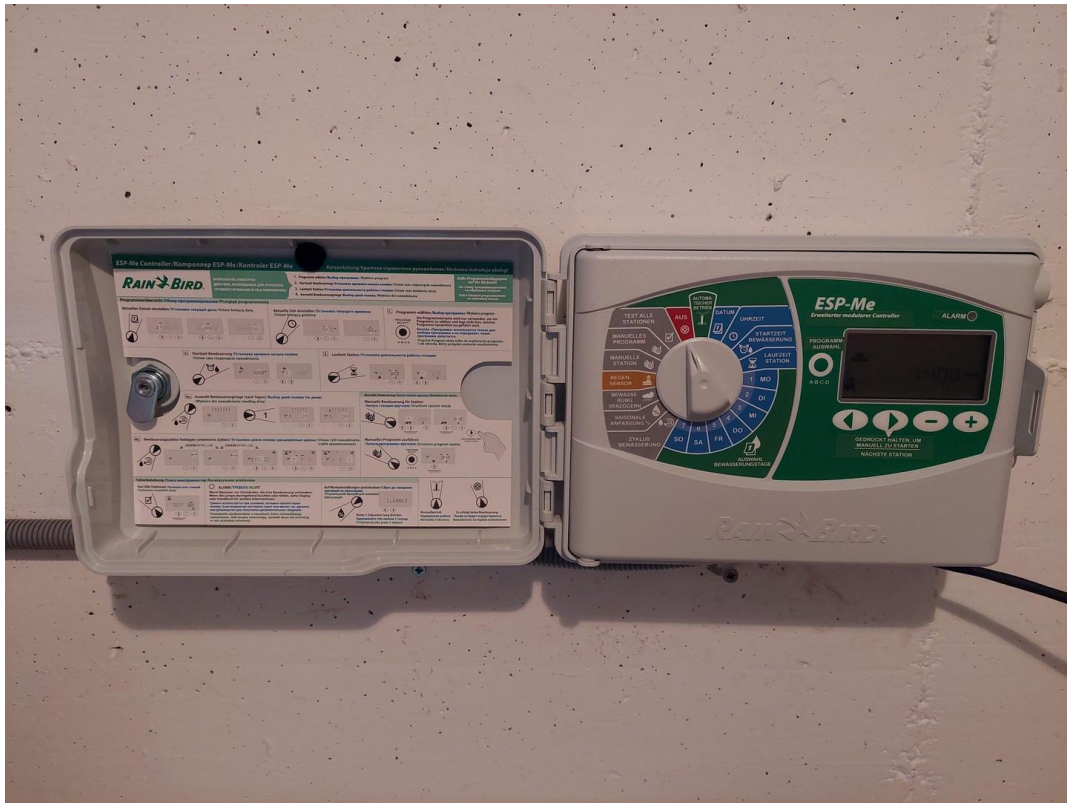


Öl-Brennwert Heizkesselanlage



PV-Anlage

# Exposé - Galerie



Gartenbewässerung



Wasserenthärtung



Anschluß Ladestation

# Exposé - Galerie



Garage



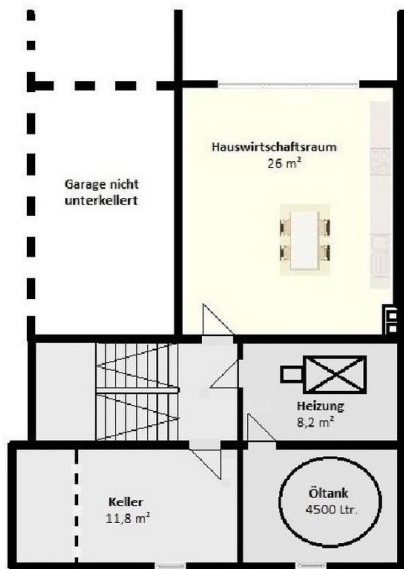
DG Zimmer Ost

# Exposé - Galerie

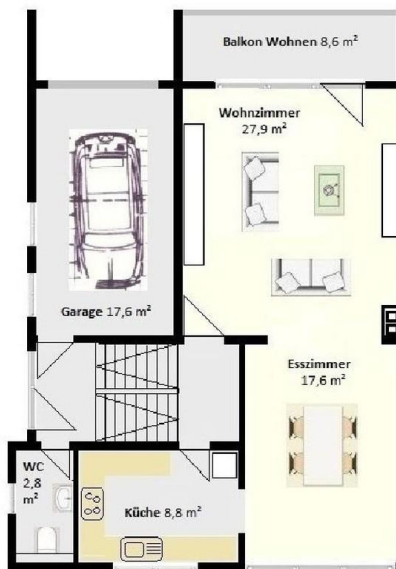


DG Zimmer West

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



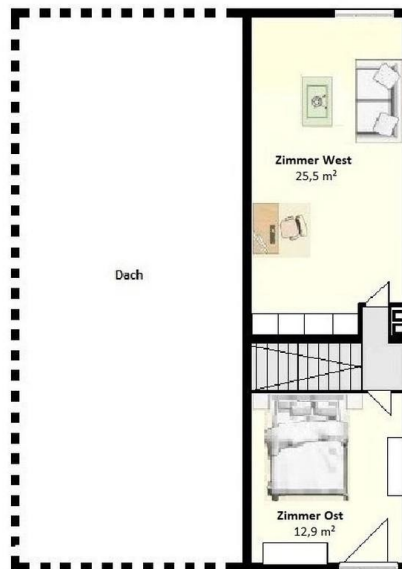
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



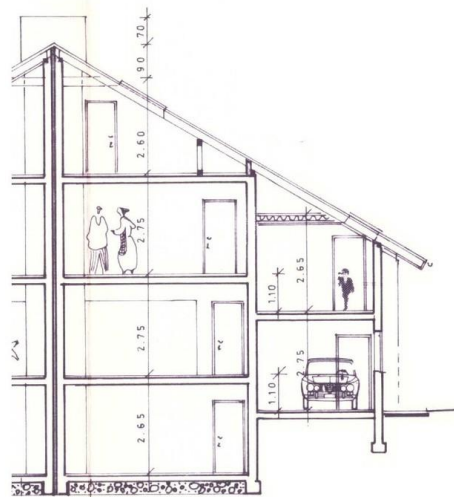
Dachgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung		
Erdgeschoss	Wohnzimmer	27,9 m <sup>2</sup>
	Esszimmer	17,6 m <sup>2</sup>
	Küche	8,8 m <sup>2</sup>
	WC	2,8 m <sup>2</sup>
	Treppenhaus	7,6 m <sup>2</sup>
	Balkon Wohnen 50%	4,3 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Schlafzimmer	27,9 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer 1	14,0 m <sup>2</sup>
	Treppe (Schrank)	3,6 m <sup>2</sup>
	Bad 85 %	7,5 m <sup>2</sup>
	WC 75 %	2,1 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer 2	13,1 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,3 m <sup>2</sup>
	Vorplatz	1,6 m <sup>2</sup>
	Treppenhaus	7,6 m <sup>2</sup>
	Balkon klein 50%	2,7 m <sup>2</sup>
	Balkon groß 50%	4,3 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Zimmer West 75 %	19,1 m <sup>2</sup>
	Zimmer Ost 75 %	9,7 m <sup>2</sup>
	Vorplatz	1,6 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	HWR	26,0 m <sup>2</sup>
	Summe	212,2 m <sup>2</sup>
	./. 3 %	6,4 m <sup>2</sup>
	Gesamtwohnfläche	205,8 m <sup>2</sup>



Querschnitt



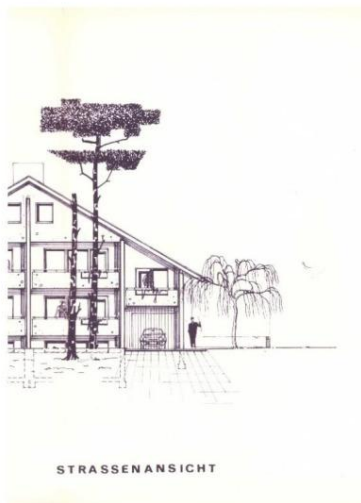
# Exposé - Grundrisse

Grundstück 6030/1 in 76467 Bietigheim

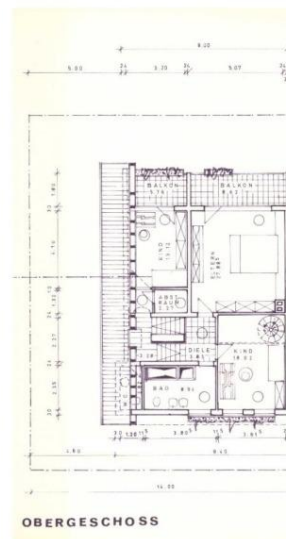
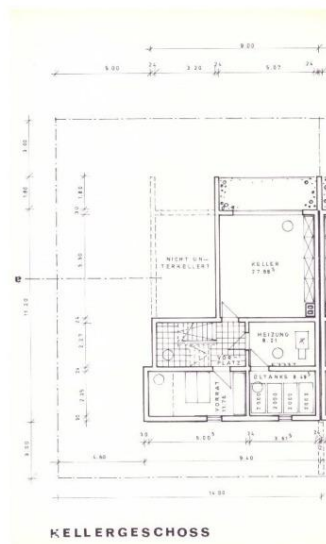
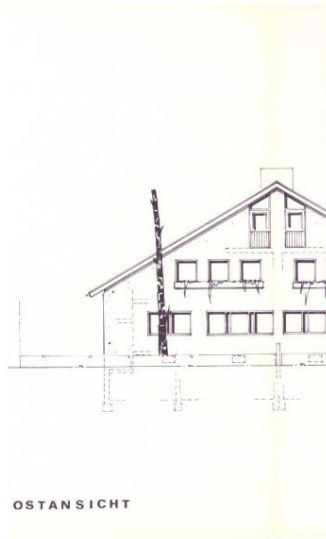
Grundrisse Planung September 1977

## Änderungen / Modernisierungen gegenüber der ursprünglichen Ausführung

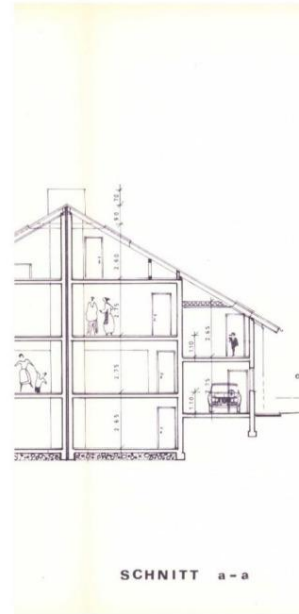
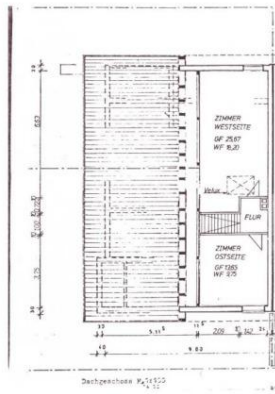
- Außenansicht
  - PV-Anlage, Solarthermie auf Dach
  - Fenster
  - Westseite: Balkonbrüstungen ohne Blumenkübel
  - Ostseite: keine Blumenhalterung
- Erdgeschoss
  - geänderter Zugang zu Küche, Esszimmer
- Kellergeschoss
  - Keller ausgebaut (HWR)
  - runder GfK- Sicherheitstank 4.500 Ltr.
- Obergeschoss
  - Bad mit Eckbadewanne, kein Bidet
  - Treppenaufgang zum Dachgeschoss
- Dachgeschoss
  - Ausbau 1982



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Liegenschaftskarte
3. Renovierung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 15.08.2034

Registriernummer: BW-2024-005271555

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Ötigheimer Weg 4a 76467 Bietigheim		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2019		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	239,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Thermische Solaranlage 2011	Verwendung:	Heizung und Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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)

Schornsteinfegermeister  
Carsten Dürr  
Ufgastr. 10a  
76275 Ettligen



Zum Glück gibt's den  
Schornsteinfeger

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 16.08.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

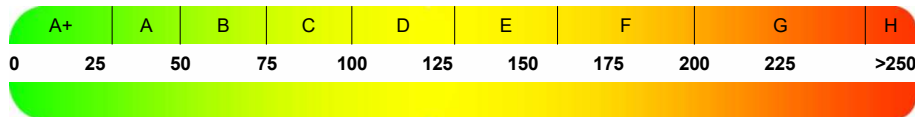
Registriernummer:

BW-2024-005271555

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- 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 Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

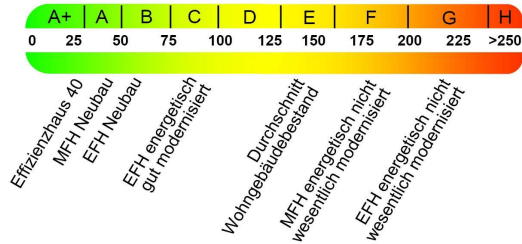
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe <sup>8</sup></b>			<b>%</b>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe <sup>8</sup></b>	<b>%</b>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

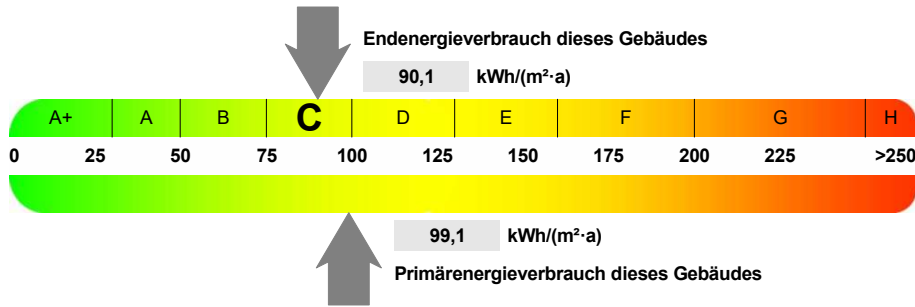
Registriernummer:

BW-2024-005271555

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

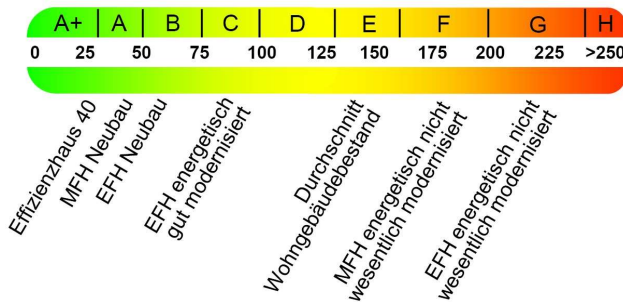
90,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
29.01.2020	12.05.2023	Heizöl	1,10	58222	9423	48799	1,26

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2024-005271555

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	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke von der Unterseite	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Garagendecke	Dämmung der Garagendecke von der Unterseite	<input 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:

Schornsteinfegermeister, Carsten Dürr  
Ufgastr. 10a, 76275 Ettlilingen

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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.

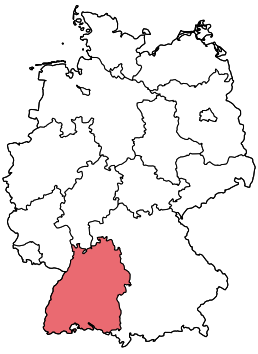
### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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.

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



# Liegenschaftskarte

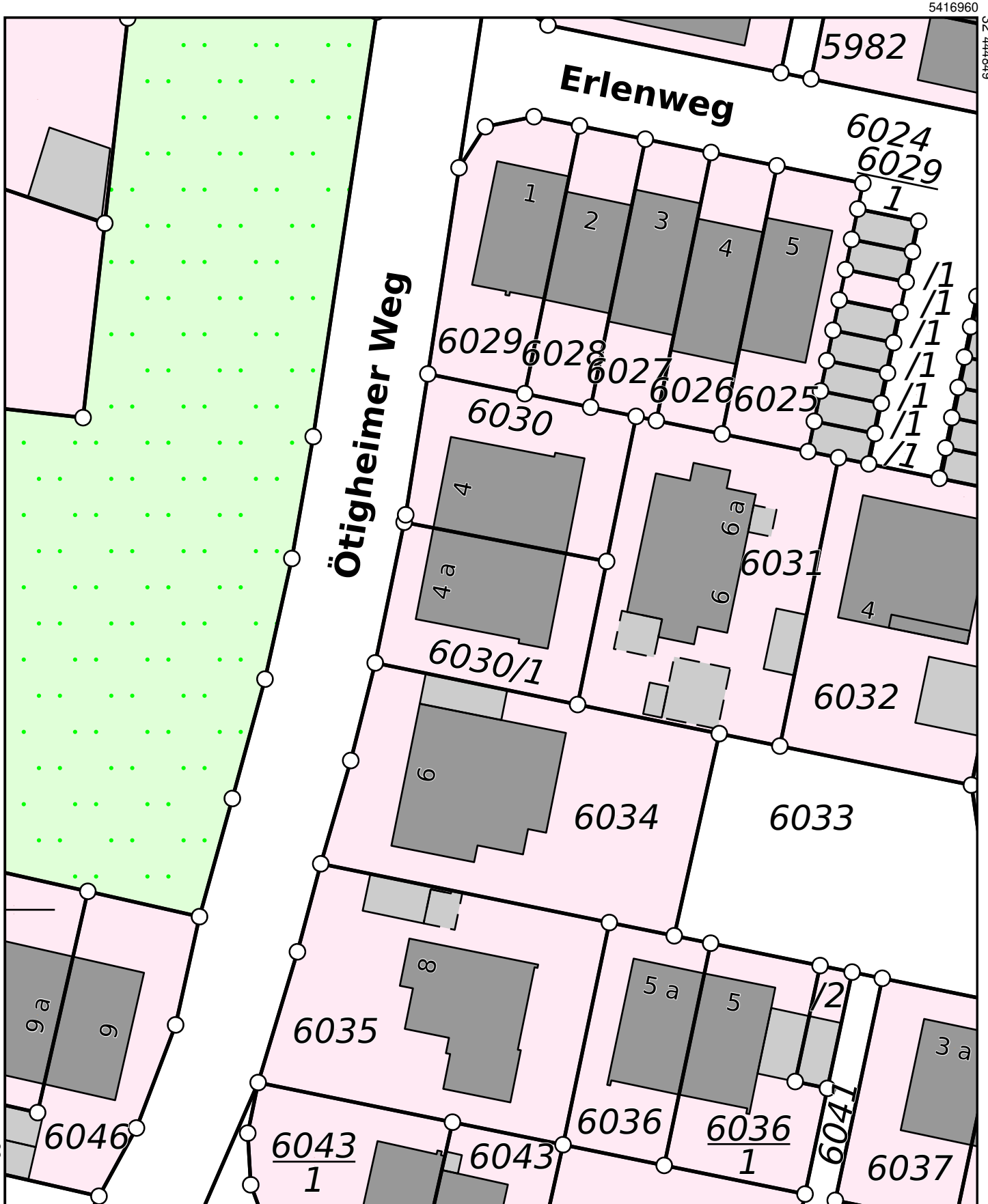
Erstellt: 06.11.2024

Maßstab: 1:500



Flurstück: 6030/1  
Gemarkung: Bietigheim

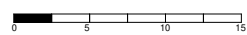
Gemeinde: Bietigheim  
Kreis: Rastatt  
Bundesland: Baden-Württemberg



32 444755

5416845

Maßstab: 1:500

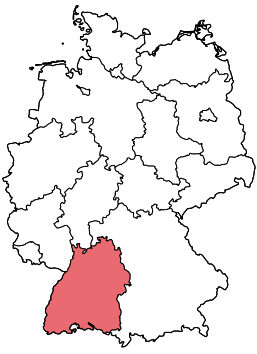


Meter

5416960

32 444849

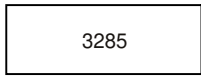
Quelle: GeoBasis-DE / ED-Systeme



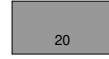
# Legende zur Liegenschaftskarte

Flurstück: 6030/1  
Gemarkung: Bietigheim

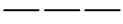
Gemeinde: Bietigheim  
Kreis: Rastatt  
Bundesland: Baden-Württemberg



Flurstück mit  
Flurstücksnummer und  
Flurstückgrenze



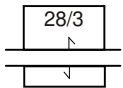
Gebäude mit  
Hausnummer



strittige Flurstückgrenze



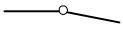
Siedlungsfläche



zusammengehörende  
Flurstücksteile



Landwirtschaft



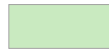
abgemarkter Grenzpunkt



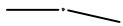
Industrie- und  
Gewerbefläche



Grenzpunkt ohne  
Abmarkung



Sport-, Freizeit- und  
Erholungsfläche, Friedhof



Grenzpunkt, Abmarkung  
nach Quellenlage nicht zu  
spezifizieren



Straßenverkehr, Weg,  
Platz, Bahnverkehr,  
Schiffsverkehr



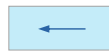
Landesgrenze  
(Bundesland)



Gartenland, Grünland,  
Gewässer- oder  
Verkehrsbegleitfläche



Kreisgrenze, Grenze  
Kreisfreier Stadt



Fließgewässer



Grenze der  
Verwaltungsgemeinschaft



Stehendes Gewässer,  
Hafenbecken, Meer



Gemeindegrenze



Nadelwald



Gemarkungsgrenze



Laubwald



Flurgrenze



Mischwald



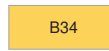
Wohngebäude



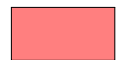
Gehölz, Windschutz



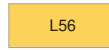
Gebäude für Wirtschaft  
oder Gewerbe



Bundesautobahn,  
Bundesstraße (hier  
Bundesstr. 34)



Gebäude für öffentliche  
Zwecke



Landes- oder Staatsstraße  
(hier Landesstr. 56)

## Renovierungen ab 2000

- 2020 - 2022
  - Tröpfchen-Bewässerung für die Beete
  - Garage gefliest
  - Neuer Fassadenanstrich
  - Markise neben der Eingangstür im Gartenbereich
  - Starkstromanschluss für E-Mobilität in der Garage
  
- 2019
  - Im Dachgeschoss automatisch steuerbarer Schrägrollladen für französischen Balkon
  - Holz-Alu-Fenster (innen weiß) mit Dreifachverglasung und grauen Kunststoff-Aluminium-Rolläden, für große Fensterelemente automatisch steuerbar, Insektenschutz in ausgewählten Räumen
  - Moderne Öl-Brennwert Heizkesselanlage
  
- 2011 - 2016
  - Integrierter 4-türiger Einbauschränk (Gleitschiebetüranlage) mit viel Stauraum
  - Photovoltaik-Anlage (6,4 kWh) mit Varta-Batteriespeicher 2 kWh
  - Automatische Sprüh-Bewässerung für den Rasen
  - Thermische Solaranlage zur Brauchwasseraufbereitung mit Heizungsunterstützung
  
- 2004 - 2005
  - Sektionaltor für die Garage
  - Parkettböden in allen Wohnräumen, Teppichboden im Dachbereich, Fliesen in Kellerräumen, dem Hauswirtschaftsraum, der Küche, den WCs und im Bad
  - Dacherneuerung mit Hanf-Isolation und Dachziegeln aus Ton
  - Durchdachte und ansprechende Einbauküche
  - Dekorative und formschöne Eingangstür (Biffar)
  - Wohlfühl-Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Badmöbeln, zwei geräumige WCs zusätzlich
  - Wasserenthärtungsanlage (Salz) für den Innenbereich
  - Waschmaschine und zusätzliche Einbauküche im Hauswirtschaftsraum
  
- 2000 - 2003
  - Öl-Tank als GfK-Sicherheitstank 4.500 Liter
  - Erneuerung Balkonfliesen