

Exposé

Doppelhaushälfte in St. Leon-Rot

Luxuriöse Doppelhaushälfte in Top Lage nahe Erholungsanlage St. Leoner See



Objekt-Nr. OM-325717

Doppelhaushälfte

Verkauf: **799.000 €**

68789 St. Leon-Rot
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2000 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 331,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 7,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 175,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 66,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive, dreistöckige Doppelhaushälfte, Baujahr 2000, zeichnet sich durch eine luxuriöse Innenausstattung aus und steht ab dem 01.02.2025 zum Verkauf. Neben zwei Badezimmern mit Fußbodenheizung und einem separaten Gäste-WC hat die DHH sieben Zimmer. Praktischerweise ist die Immobilie voll unterkellert. Dort befindet sich auch der große Saunaraum mit Fußbodenheizung und einer separaten Dusche. Die großzügige Grundstücksgröße von 331 Quadratmetern, mit dem auf 3 Ebenen angelegten Garten, lädt aufgrund der sehr ruhigen Gegend (Sackgasse) zum Entspannen ein. Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei 799.000 Euro.

Privatverkauf! Keine Maklergebühr!

Ausstattung

Das Doppelhaus wurde im Jahr 2000 mit hochwertigen Materialien fertiggestellt. Der Eigentümer hat diese für sich gebaut und deshalb viele Besonderheiten umgesetzt. Daraus ergibt sich ein hoher Wohnkomfort in einer Top Lage! 2020 wurde die Gasanlage komplett erneuert. Alle Räume haben extrem viele Steckdosen und elektrische Rollläden. Die Dachfenster elektrische Außenrolläden. Alle Tüorzargen wurden von einem Schreiner individuell mit Rundungen gefertigt. Im Haus gibt es zudem sehr wenig Ecken und Kanten, da alle Ecken im gesamten Haus abgerundet wurden. Auch der individuell mit Rundungen designte Kachelofen passt ins Bild. Dadurch entstand im Haus ein besonderes Feeling & Design.

Der Vorgarten ist sehr schön angelegt und mit einer unterirdisch verlaufenden Sprinkleranlage bestückt.

Über wenige Stufen betritt man das Erdgeschoss. Dort gelangt man vom Flur aus zunächst in das Gäste WC, welches mit einer luxuriösen Toilette und einem Waschtisch von Duravit (beides Philippe Starck Design) ausgestattet ist. Anschließend gelangt man in den praktischen Abstellraum und gegenüber in die geräumige Küche mit kleiner Essgelegenheit. Am Ende des Flurs befindet sich das große Wohn- und Esszimmer. Auch vom Esszimmer aus gelangt man in die hochwertige Küche. Im Wohnzimmer ist ein sehr hochwertiger Kachelofen eingebaut. Mit diesem kann man, sofern gewünscht, das gesamte Haus beheizen. Zu diesem Zweck ist im Flur ein Gitter eingebaut, das sich bei Bedarf öffnen lässt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Naturstein-Terrasse in den wunderschönen Garten. Da dieser von keiner Straße umgeben ist kann man sich in dieser Oase der Ruhe wunderbar erholen. Wie im Vorgarten ist auch hier die unterirdisch verlaufende Sprinkleranlage eine besondere Annehmlichkeit. Der Sichtschutzzaun sorgt für ausreichend Privatsphäre.

Das Erdgeschoss ist komplett mit hochwertigen italienischen Fliesen ausgestattet. Ausnahme bildet das Wohn- und Esszimmer. Hier wurde 2014 das Parkett erneuert.

Im Obergeschoss befindet sich das Masterbad mit Fußbodenheizung und einer zusätzlichen Wandheizung. Auch hier wurden ausschließlich hochwertige Materialien verbaut. Neben dem Masterbad befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer. Allesamt vom Flur aus zu erreichen. Vom Elternschlafzimmer aus geht noch ein weiteres kleines Zimmer ab, welches als Babyzimmer oder Kleinkindzimmer geplant wurde. Von diesem Zimmer aus gelangt man auf den Balkon mit Blick auf den Garten. Das Obergeschoss ist komplett mit Parkett versehen. Das Masterbad ist gefliest.

Im komplett ausgebauten Dachgeschoss befinden sich noch ein riesiges Studio und ein weiteres, schönes und großes Zimmer. Der Boden des Studios wurde mit sehr alten südfranzösischen Steinplatten gefliest. Es hat zwei riesige Dachflächenfenster und ein großes Doppelfenster. Genauso wie das Zimmer, das jedoch ein Dachflächenfenster hat. Das Duschbad im Dachgeschoss mit Fußbodenheizung hat italienische Designer Mosaikfliesen. Auch hier wurde wieder eine luxuriöse Toilette und ein Waschtisch von Duravit (beides Philippe Starck Design) verbaut. Dort ist ebenso ein Dachflächenfenster verbaut, genauso wie im Flur. Alle Dachflächenfenster sind von Velux und mit original Außenrolläden von Velux versehen. Die Rollläden können alle mit einer Fernbedienung elektrisch geöffnet und geschlossen werden.

Die gesamte Doppelhaushälfte ist durch die vielen Fenster sehr hell.

Im Keller des Hauses befindet sich ein weiteres Highlight. Der Saunaraum mit zwei großen Fenstern und Fußbodenheizung. Inklusiv Knüllwald Sauna und Dusche. Zudem sind noch drei weitere Räume im Keller. Die Gasanlage wurde 2020 erneuert (deutscher Hersteller Buderus). Das Haus ist zudem mit einer Entkalkungsanlage ausgestattet, die bei Bedarf aktiviert werden kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

St. Leon-Rot (ca. 14.000 Einwohner) ist eine moderne Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur und liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Doppelhaushälfte befindet sich im OT St. Leon in einer sehr ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse). Das Wohngebiet ist daher perfekt für eine Familie mit Kindern in jedem Alter geeignet. Ein Spielplatz ist ganz in der Nähe. Der Garten grenzt an die Gärten der Nachbarn an, sodass man sich in einer Oase der Ruhe erholen kann.

Es gibt ausreichend Kindergärten, zwei Grundschulen und ein Gymnasium in freier Trägerschaft. Sonstige Weiterführende Schulen, Berufsbildende Schulen und Förderschulen gibt es in den nahegelegenen Nachbargemeinden. Es besteht eine Anbindung über Schulbusse. Diverse Kinderspielplätze sorgen für Spaß in der Freizeit, ein jährliches Ferienprogramm für Unterhaltung und Betreuung im Sommer. Ein besonderes Highlight ist die Kinder- und Jugendkunstschule. Dort wird Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen in vielseitigen Angeboten künstlerisch-handwerkliche Bildung ermöglicht.

Das Naherholungsgebiet St. Leoner See ist mit dem Fahrrad und sogar fußläufig (20 Minuten) erreichbar. Der St. Leoner See, mit seinem klaren Wasser, dem hochwertigen Campingplatz, der Wasserski- und Wakeboard Anlage, dem Surfsee und der Minigolfanlage, ist in der Region und darüberhinaus bekannt und sehr beliebt. Viele Gäste freuen sich auch über die Beachvolleyball Anlagen, den Bolzplatz, die Tauchmöglichkeiten, die Grillhütte und viele Spielplätze.

Zwischen den beiden Ortsteilen St. Leon und Rot liegt ein Gewerbegebiet mit verschiedenen Bäckern, allen großen Supermärkten (Rewe, Lidl, Aldi) und einem Drogeriemarkt. Zudem befindet sich dort auch das Harres Veranstaltungszentrum mit einer großen Sporthalle, ein Hallenbad und das Ärztehaus St. Leon-Rot mit Apotheke. Selbstverständlich gibt es auch ein Hotel, einen Friseur sowie eine Eisdiele im Ort.

Neben der Erholungsanlage St. Leoner See gibt es ein weiteres Highlights in der Gemeinde. Einer der schönsten Golfplätze Deutschlands gehört zu St. Leon-Rot. Dessen wunderschönes Gelände kann von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

St. Leon-Rot ist durch seine Lage zwischen Kraichgau, Odenwald, Rheinebene und südlicher Bergstraße, mit seiner einmaligen Natur auch bei Naturfreunden sehr beliebt.

Die benachbarten Städte Walldorf mit der SAP (ca. 5 km), Wiesloch (ca. 8 km) und Heidelberg (ca. 17 km) sind schnell erreichbar.

Die Autobahnen A5 (Frankfurt – Basel) und A6 (Mannheim – Heilbronn) schaffen in wenigen Kilometern überregionale Anbindung. Über die B3 gelangen Sie schnell in die umliegenden Ortschaften. Buslinien verkehren innerhalb der Gemeinde und bringen Sie auch in die Nachbarorte.

Durch die gut ausgebaute Infrastruktur, den kulturellen, sportlichen, freizeithlichen und kulinarischen Angeboten ist St. Leon-Rot ein sehr begehrtter Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 131,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppe zum Obergeschoss



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kachelofen



Wohn-/ Esszimmer

Exposé - Galerie



Fensterbank Terracotta



Terrasse

Exposé - Galerie



Rückseite DHH



Balkon

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Flur Obergeschoss



Flur Obergeschoss 2

Exposé - Galerie



Bad / Schlafzimmer 1



Masterbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Babyzimmer / Ankleide



Balkon

Exposé - Galerie



Treppe zum Dachgeschoss



Studio

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



Schlafzimmer 4



Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



Technikraum Keller

Exposé - Galerie



Flur Keller

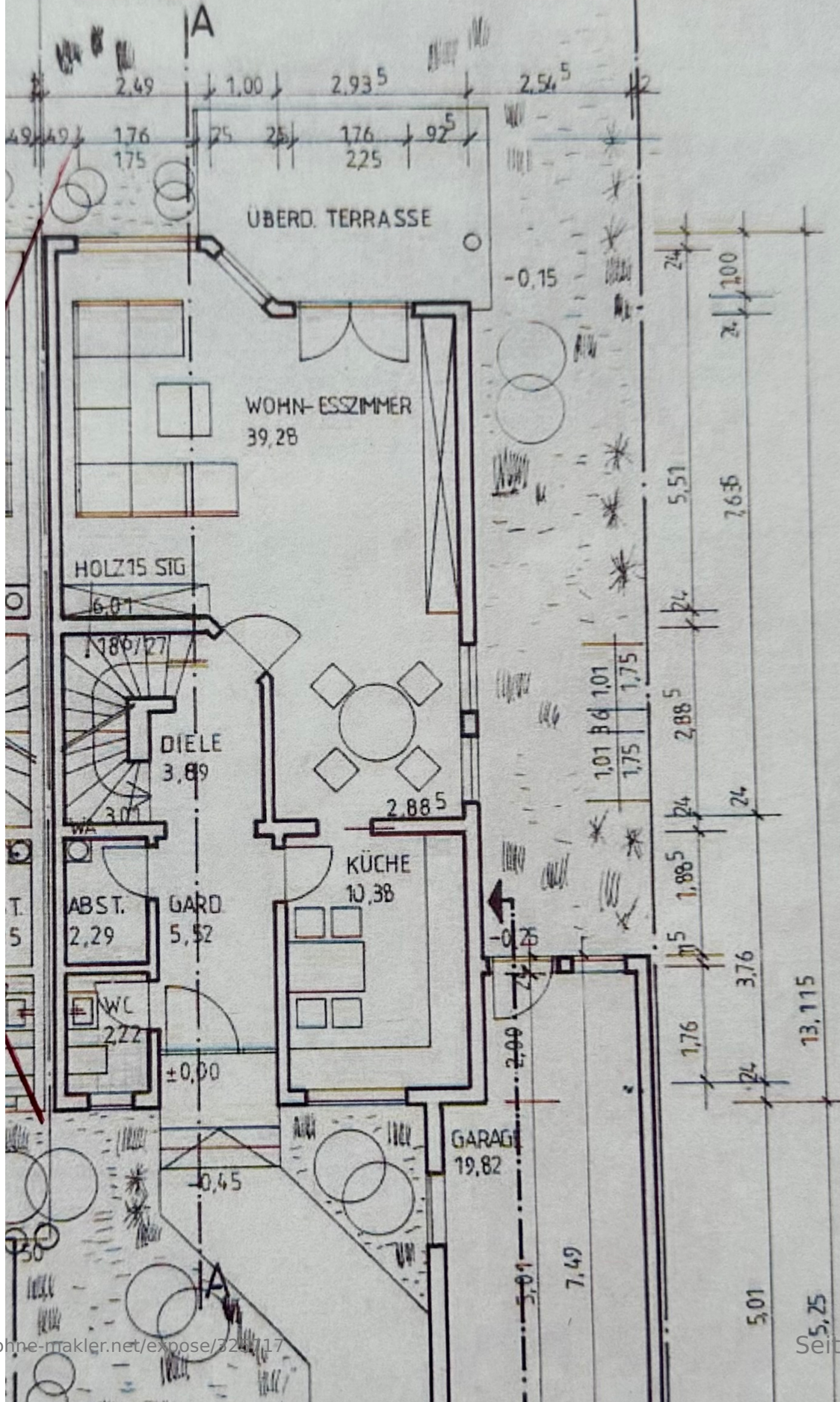


Saunaraum

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

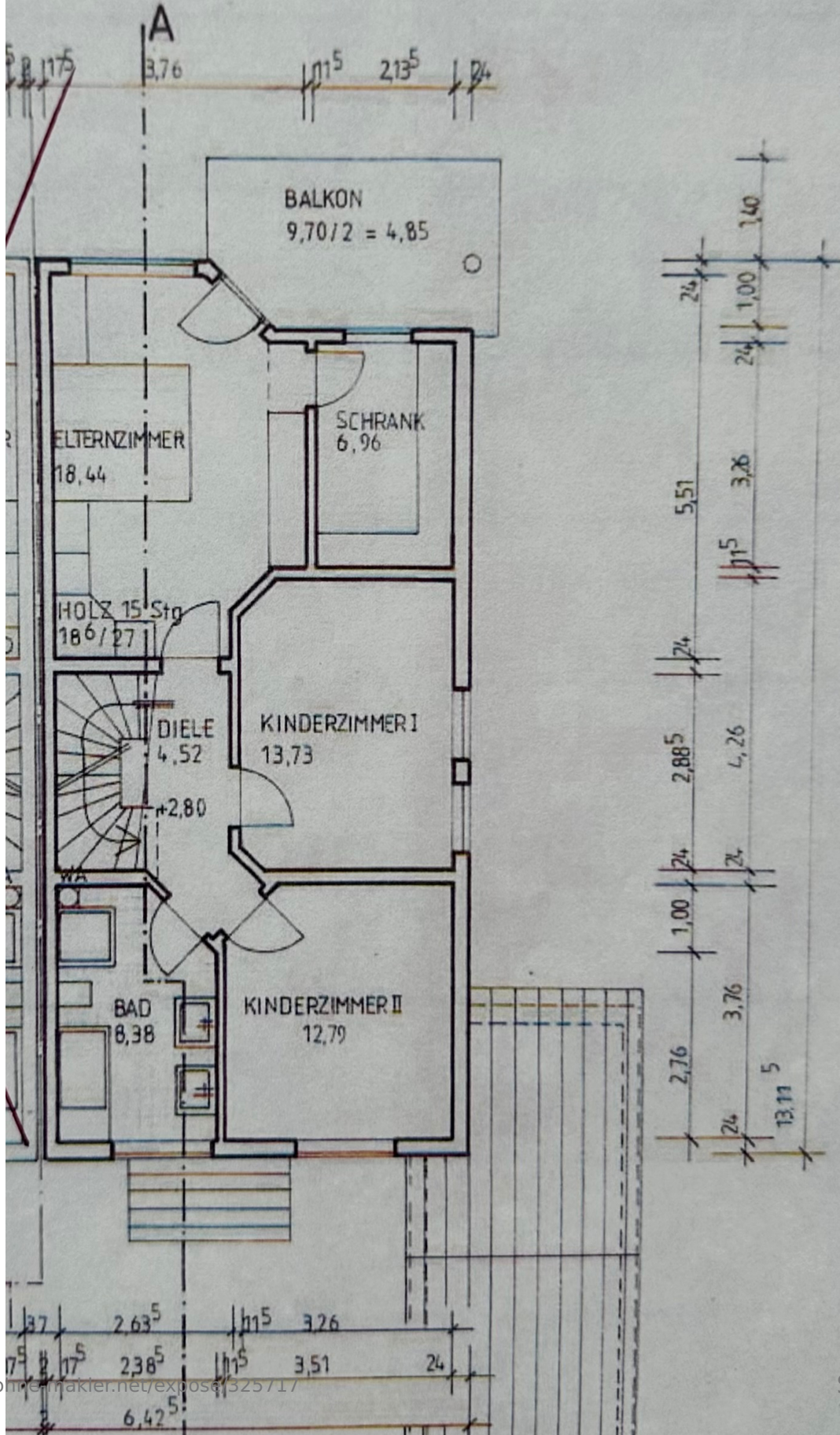
HAUS RECHTS
(HECKER)



Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

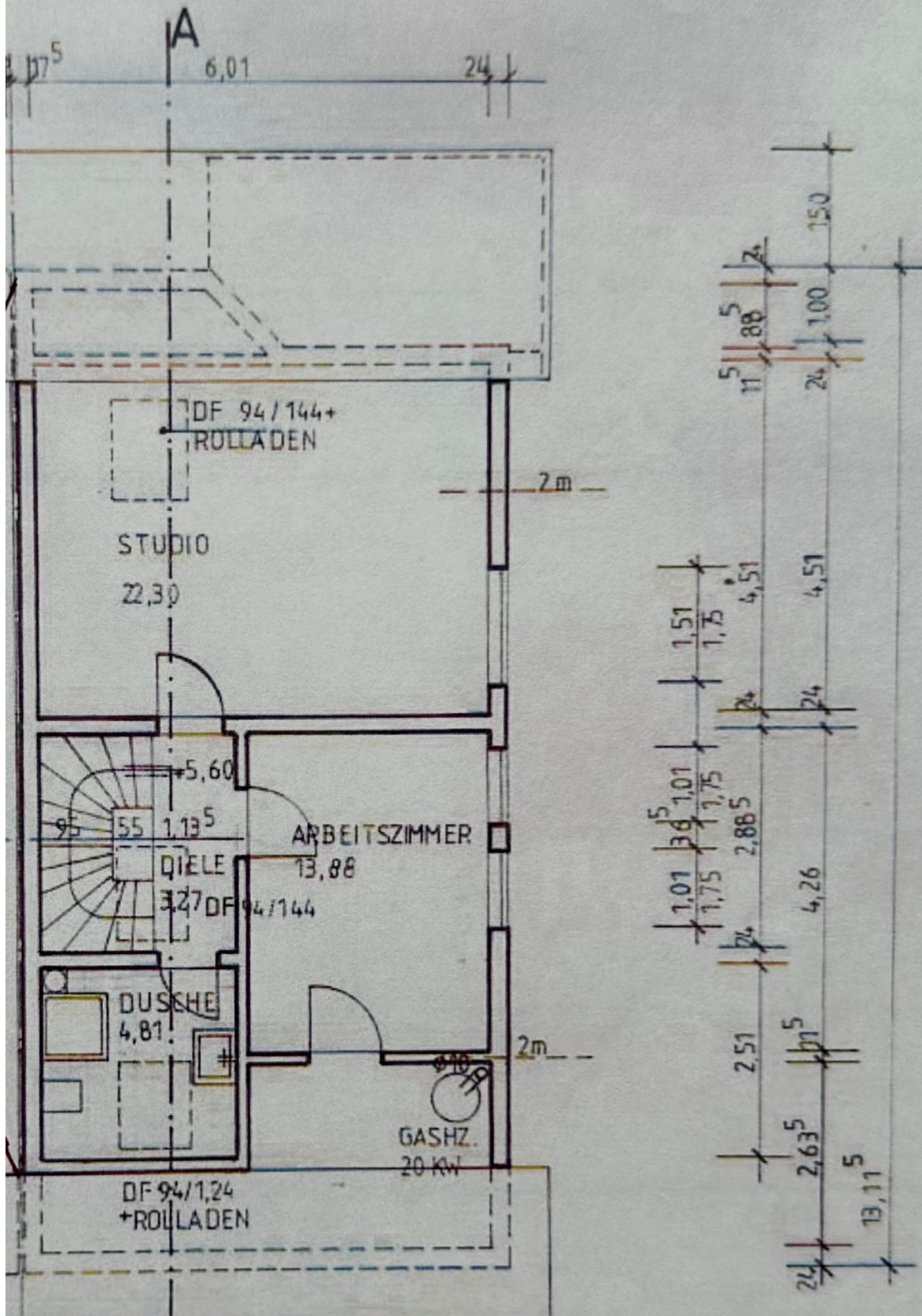
HAUS RECHTS
(HECKER)



Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS

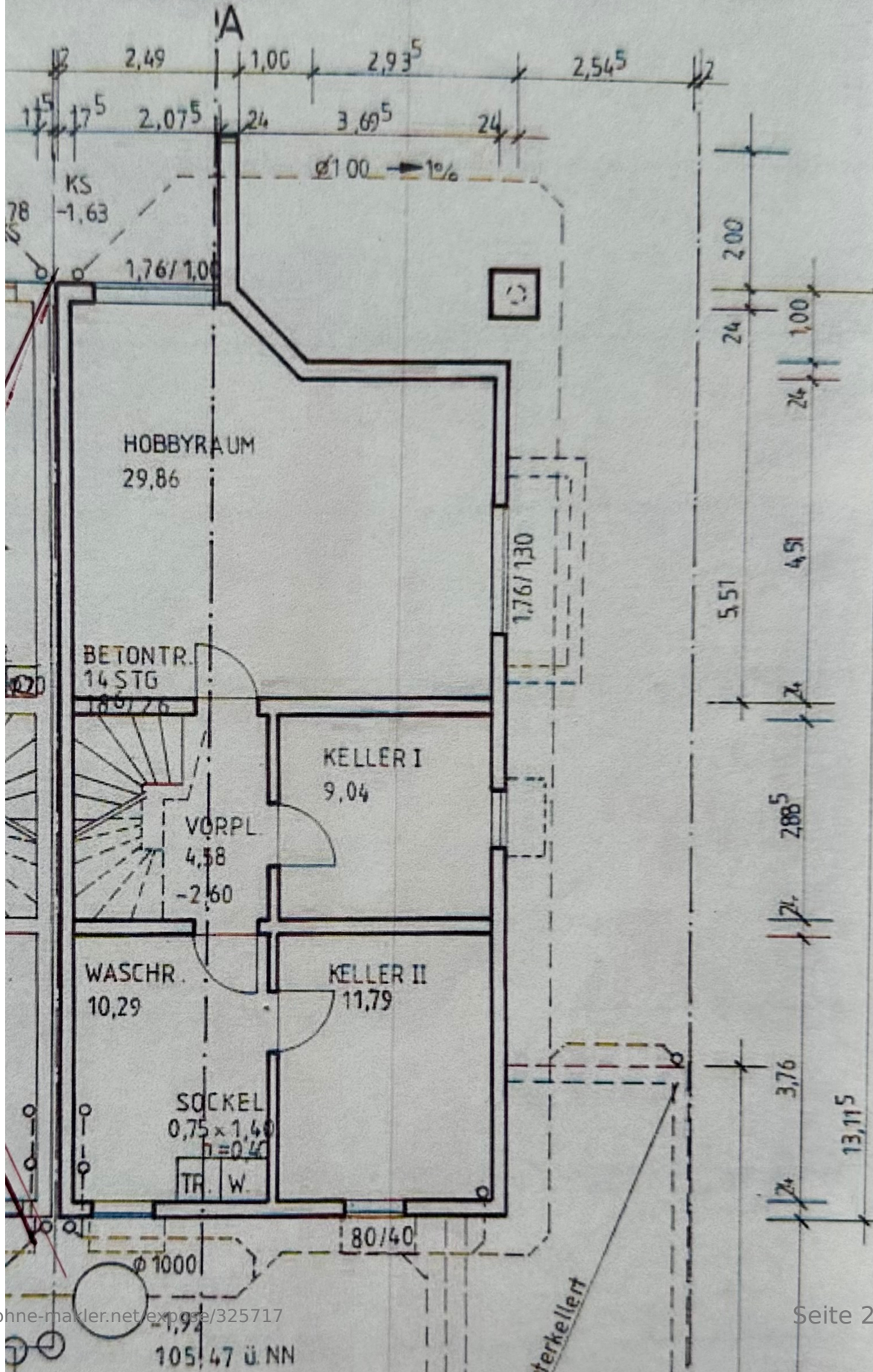
HAUS RECHTS
(HECKER)



Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS

HAUS RECHTS
(HECKER)



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 27.12.2034

Registriernummer: BW-2024-005497173

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | Einfamilienreiheneckhaus | |  |
| Adresse | Albert-Schweitzer-Straße 35a 68789 St. Leon-Rot | | |
| Gebäudeteil ² | Wohngebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1999 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2020 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 210,9 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Erdgas E | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Erdgas E | | |
| Erneuerbare Energien ³ | Art: keine | Verwendung: | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 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)

Bernhard Köhler - Energieberater HWK
Baubiologe IBN
Dekanatsstraße 7
68789 St. Leon-Rot

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 28.12.2024

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 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

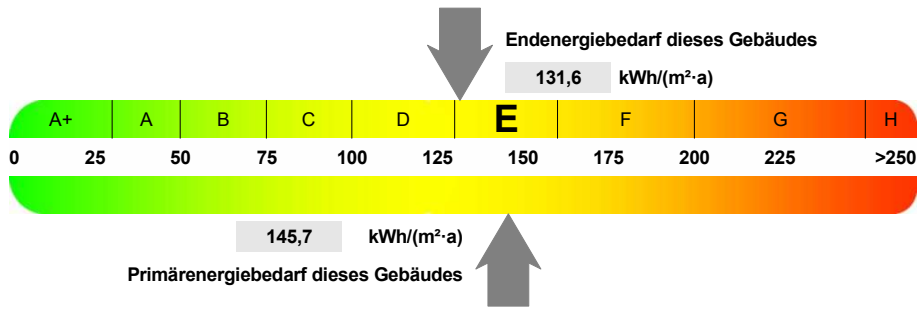
Registriernummer:

BW-2024-005497173

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 32,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 145,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 113,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,58 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·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]

131,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ 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 ³
 - 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

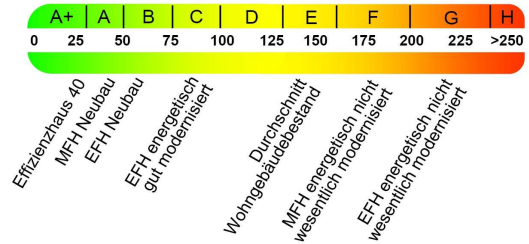
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵ | Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage | Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ |
|------------------------------|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| Summe ⁸ | | | % |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE ¹⁰ | |
|------------------------------|-------------------------|---|
| | % | |
| | % | |
| Summe ⁸ | | % |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

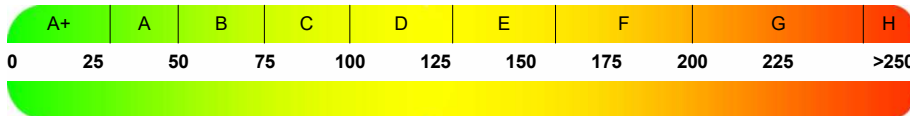
Registriernummer:

BW-2024-005497173

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



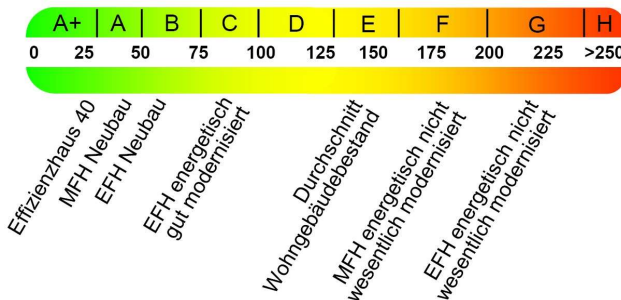
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2024-005497173

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Wände | Stahl-Sicherheitstür U-Wert 0,77 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Fenster | 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung U-Wert 0,90 | <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:

Bernhard Köhler - Energieberater HWK, Baubiologe IBN
Dekanatsstraße 7, 68789 St.Leon-Rot

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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises