

# Exposé

## Reihenhaus in Nagold

**Dein neues Haus im Naturschutzgebiet Nagold, Platz für die ganze Familie mit unverbautem Ausblick.**



Objekt-Nr. **OM-329283**

**Reihenhaus**

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Bastian Frey

Baumschulenring 27-1  
72202 Nagold  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre neue Wohlfühloase inmitten von einem unverbaubaren Naturschutzgebiet. Die sehr ruhige Lage lädt Sie zum relaxen und entspannen ein.

Neben der vor kurzen modernisierten Zentrale Heizung mit Fernwärme auf Basis Gas haben Sie optimale Energiekosten. Eine Zisterne liefert Regenwasser für Gartenwasser und Toilette. Die Solaranlage auf dem Dach bietet warmes Wasser und wurde 2022 modernisiert. Durch den Barrierefreien Zugang und direktem Stellplatz vor dem Haus gehören Kisten- und Einkaufsschleppen der Vergangenheit an. Auf Wunsch kann aus dem Steingarten vor dem Haus ein zweiter Stellplatz gewonnen werden.

Alle Räume sind vor 6 Jahren frisch renoviert und modernisiert worden. Der moderne und zeitlose Stiel in schwarz, weiß und anthrazit ermöglicht es Ihnen sofort ohne Arbeit und Aufwand ein zu ziehen. Die hohen Decken und vielen Fenster gibt ein optimales Raumgefühl. Ihre Terrasse inkl. Sonnenterrasse lädt im Sommer zum sonnen und grillen ein. Genießen Sie den Garten in einer unverbauten Lage in Richtung Naturschutzgebiet in Nagold, weit weg von stark befahrenen Straßen.

Die Immobilie bietet Ihnen sieben einladende Zimmer, die Sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten können.

Mit etwas Umbau Arbeiten können Sie leicht und einfach aus großen Räumen weitere Zimmer gewinnen. Die moderne premium Nolte Küche ermöglicht es Ihnen mit viel Platz ein Menü

für die ganze Familie zu zaubern und Ihre Gäste an der Bar zu empfangen. Ihr Bad wurde komplett

modernisiert, inkl. Bodenheizung und dimmbarem Licht für eine optimal Stimmung, sowie beheizbarem Spiegel, setzt neben den zwei großen Wohnzimmern das I Tüpfelchen. Das gesamte

Grundstück inklusive Haus wird für einen Preis von 560.000 Euro

verkauft und steht ab dem 01.05.2025 für Sie bereit. Privatverkauf kein Makler und ich wünsche auch keinen Kontakt von Maklern.

## Ausstattung

Hochwertiger Rauputz an den Wänden. Decke ist abgehängt inkl. "spot" Lights. Hochwertiger Venülboden der leicht zu reinigen ist und strapazierfähig, quasi unzerstörbar ist. Wir haben eine hochwertige Nolte Küche verbaut, mit Induktionskochfeld, hochwertigen Siemensgeräte. Im Bad wurde eine Bodenheizung verbaut und hat hochwertige HansGrohe Ausstattung.

Dimmbares Licht und ein beheizbarer Spiegel rundet die Bad

Extras ab.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei mir und wir vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Ich werde keine Personen oder Kontakte bevorzugen, wer als erstes kommt und zusagt, erhält auch den Zuschlag. Eine Vermietung ist aktuell nicht geplant, das Haus steht zum Verkauf an und ist perfekt für ein junges Pärchen oder eine Familie. Es stehen alle Notwendigen Unterlagen auf Nachfrage zur Verfügung. Sie können diese per Downloadlink erhalten oder ausgedruckt bei Ihrem Besuch. Ich wünsche viel Erfolg und Spaß mit Ihrer "ggf. neuen Immobilie" Einzug ist in Abstimmung zwischen dem 01.04 und 01.05 nach Notartermin und Bezahlung möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Nagold. In Laufnähe der Immobilie sind die Buslinien 504, 778 und NG1 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB 74 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Supermärkte, eine Bäckerei und ein Restaurant. Auch ein Modegeschäft, eine Tierhandlung und ein Schuhladen sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt gibt es zudem mehrere Schulen und Kindergärten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

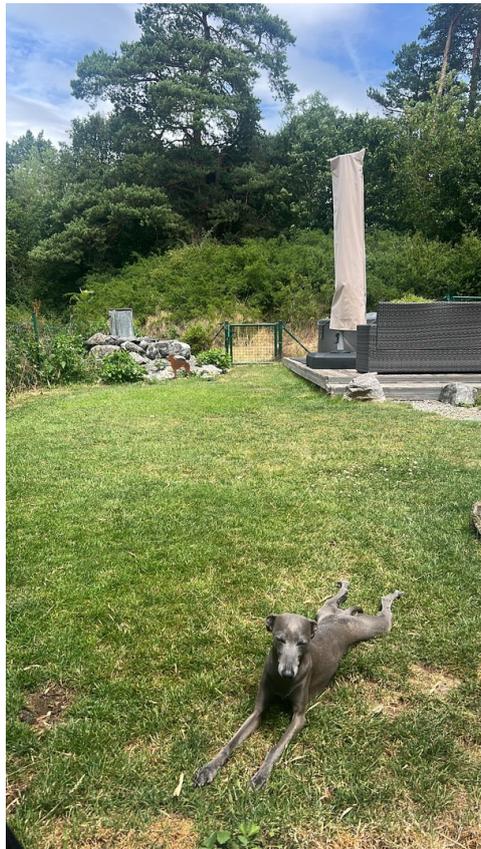
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht Richtung Sonnenterasse

# Exposé - Galerie



Sonnenterasse



Ansicht Steingarten

# Exposé - Galerie



Eingang zur Treppe OG

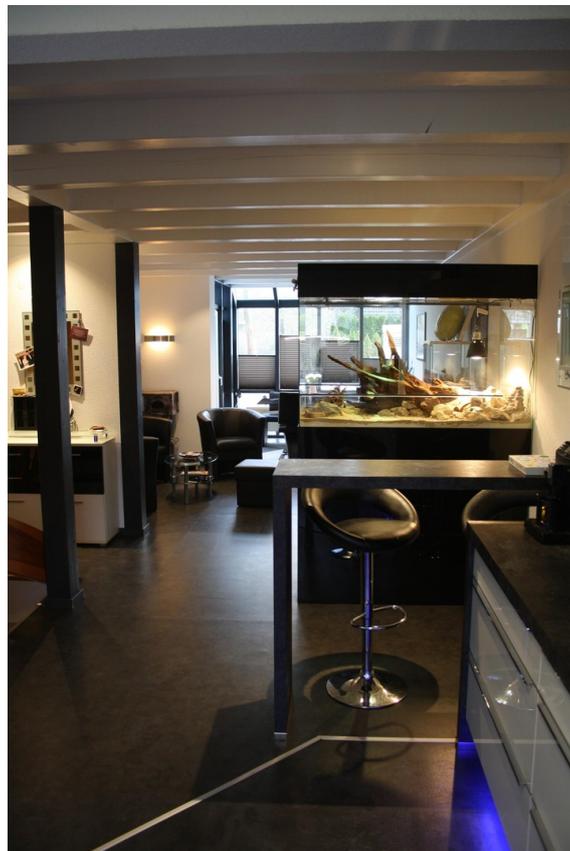


Ansicht Wohnzimmer EG - Küche

# Exposé - Galerie



Küche 1



Von Küche ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer u. Essbereich

# Exposé - Galerie



Ansicht Wintergarten



Küche2

# Exposé - Galerie



Blick OG zu EG



EG Flur

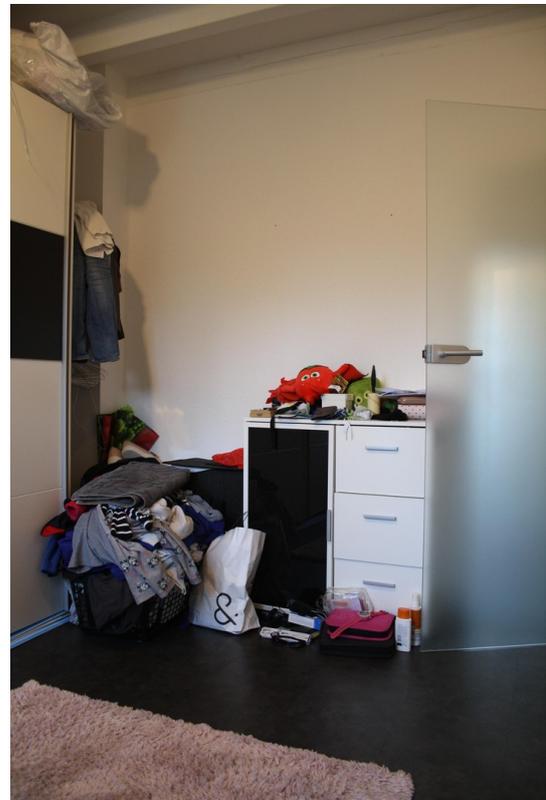
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer oder Büro 1

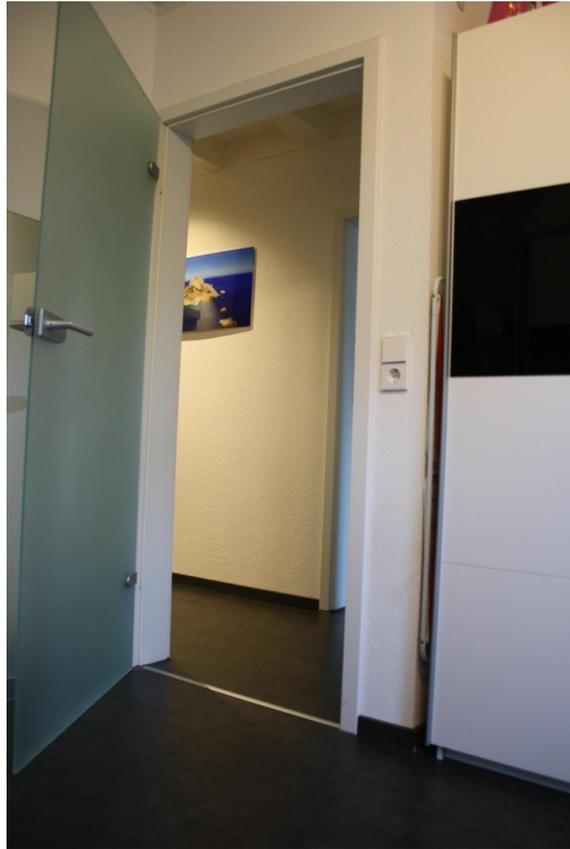


Schlafzimmer oder Büro 2



Schlafzimmer - Ankleidezimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Ankleidezimmer2



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Bad 1

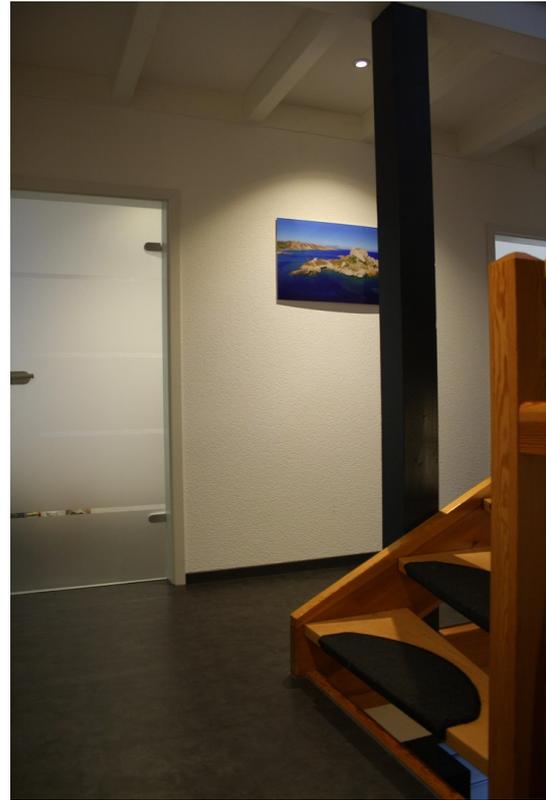


OG Bad 2

# Exposé - Galerie



OG Bad 3



OG Flur zu OG 1



OG1 zu OG

# Exposé - Galerie



Gästebad



Gästedusche

# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG2



Gästezimmer OG2 mit Bad

# Exposé - Galerie



1Großes Wohnzimmer OG2



2Großes Wohnzimmer OG2

# Exposé - Galerie



3Großes Wohnzimmer OG2



4Großes Wohnzimmer OG2

# Exposé - Galerie



5Großes Wohnzimmer OG2

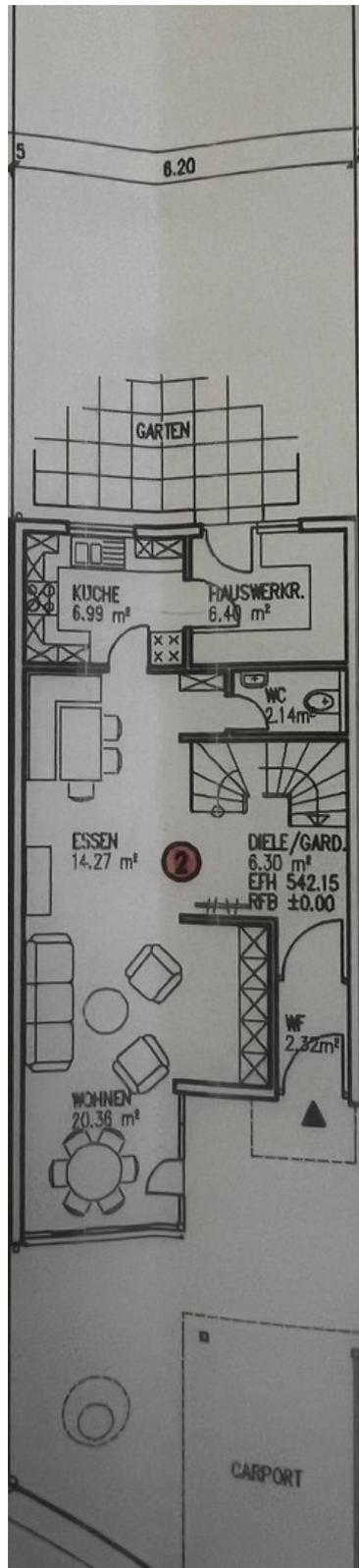


Neue Heizung



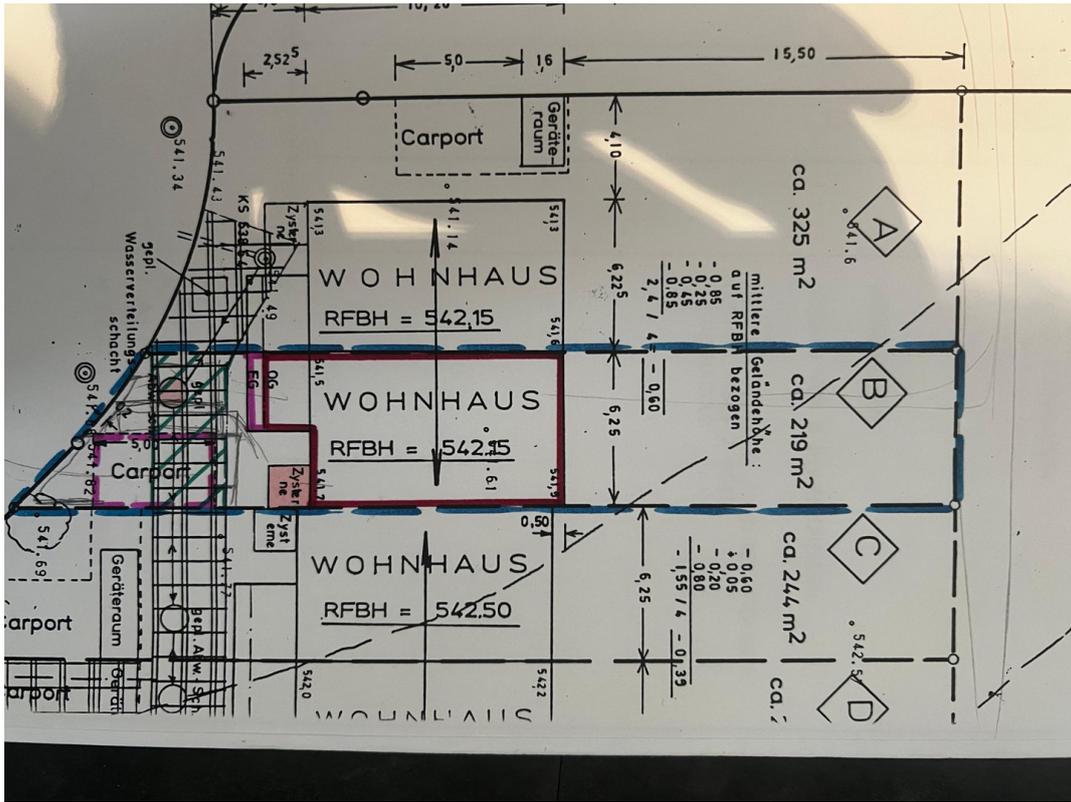
Technik

# Exposé - Grundrisse

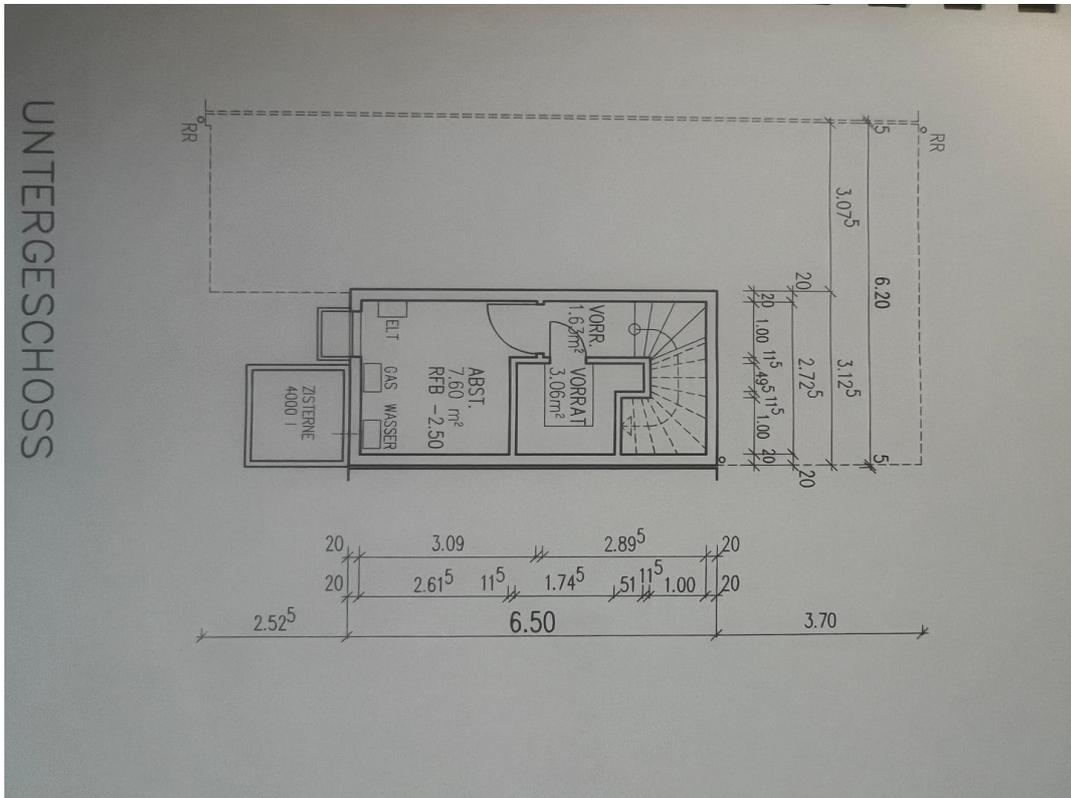


EG

# Exposé - Grundrisse



Grundstück



UG Keller und Zisterne

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Nutzflächenberechnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Gültig bis: 25.02.2034

Registriernummer: BW-2024-004957473

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Baumschulenring 27/1, 72202 Nagold		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996, 2000 Dachausbau, 2017 Modernisierung		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	187 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Solarthermie	Verwendung: 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:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

ENERGIE  
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt (AKNW) Jörg C. Schmidt  
Venloer Straße 310-316  
50823 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.02.2024

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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> 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-004957473

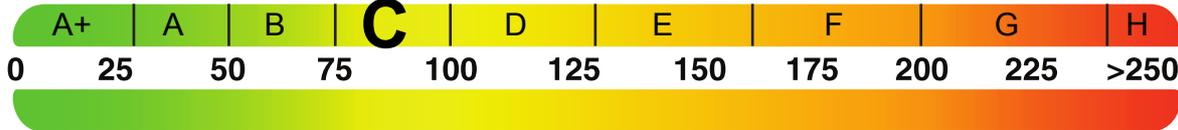
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,94 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

78,92 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



86,81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

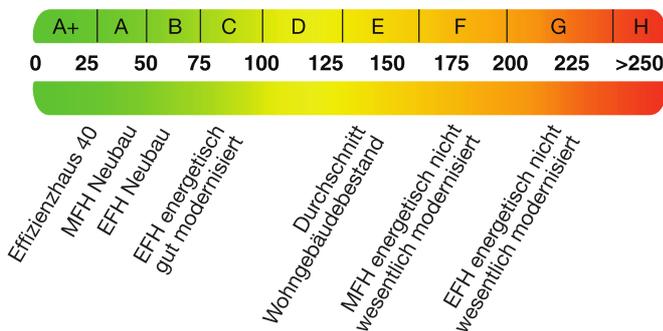
78,92 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	10937		10937	0,99
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	11757		11757	1,16
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	11116		11116	1,18
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,1	6739	6739		

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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> 19.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-004957473

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	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

## 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 Wärmegevinne 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 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 erneuerbaren 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 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.

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

<b>Bauvorhaben:</b>	Reihenhauswohnanlage Oberer Steinberg 72202 Nagold , Baumschulenring
<b>Bauherr :</b>	Gaby Großmann, Gerhard Schlecht, GmbH 72227 Egenhausen, Wiesenweg 7

## Nutzflächenberechnung nach DIN 283

### Untergeschoss:

Vorrat	:	=	3,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	:	=	7,60 m <sup>2</sup>
Vorraum	:	=	1,63 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

Technik	:	=	3,28 m <sup>2</sup>
Dachraum	:(nicht ausgebaut)	=	40,49 m <sup>2</sup>

Gesamt	:	=	56,06 m <sup>2</sup>
abzüglich 3% Putz	:	=	1,68 m <sup>2</sup>

<b>Gesamte Nutzfläche</b>	<b>=</b>	<b>54,38 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	----------	----------------------------

## Berechnung der Wohnfläche nach DIN 276

### Erdgeschoss

WF	:	=	2,32 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.	:	=	6,30 m <sup>2</sup>
WC	:	=	2,14 m <sup>2</sup>
Küche	:	=	6,99 m <sup>2</sup>
Essen	:	=	14,27 m <sup>2</sup>
Wohnen	:	=	20,36 m <sup>2</sup>
Hauswerk.	:	=	6,40 m <sup>2</sup>

## Obergeschoss

Diele	:	=	8,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	:	=	11,81 m <sup>2</sup>
Bad/WC	:	=	7,29 m <sup>2</sup>
Kinder	:	=	20,06 m <sup>2</sup>
Kind	:	=	9,19 m <sup>2</sup>

Gesamt	:	=	115,20 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 % Putz	:	=	3,46 m <sup>2</sup>

**Gesamte Wohnfläche 111,74 m<sup>2</sup>**

## Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 283

Untergeschoss	:	$6,50 \text{ m} * 2,87 \text{ m} * 2,65 \text{ m}$	= 49,522 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	:	$12,00 \text{ m} * 3,15 \text{ m} * 2,75 \text{ m}$	= 103,950 m <sup>3</sup>
	:	$10,20 \text{ m} * 3,10 \text{ m} * 2,75 \text{ m}$	= 86,955 m <sup>3</sup>
	:	$2,10 \text{ m} + 2,55 \text{ m} / 2 * 0,60 \text{ m} * 3,15 \text{ m}$	= 4,394 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	:	$10,20 \text{ m} * 6,25 \text{ m} * 2,75 \text{ m}$	= 175,313 m <sup>3</sup>
	:	$4,10 \text{ m} + 2,80 \text{ m} / 2 * 1,80 \text{ m} * 3,15 \text{ m}$	= 19,562 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	:	$10,20 \text{ m} * 6,25 \text{ m} * 1,00 \text{ m} / 2$	= 31,875 m <sup>3</sup>
	:	$9,75 \text{ m} + 10,20 \text{ m} / 2 * 0,30 \text{ m} * 6,25 \text{ m} / 2$	= 9,352 m <sup>3</sup>
	:	$4,25 \text{ m} + 9,75 \text{ m} / 2 * 1,95 \text{ m} * 6,25 \text{ m} / 2$	= 42,656 m <sup>3</sup>
Bühne	:	$4,25 \text{ m} * 1,49 \text{ m} / 2 * 6,25 \text{ m} / 3$	= 6,618 m <sup>3</sup>

**Gesamter Umbauter Raum Wohnhaus = 530,197 m<sup>3</sup>**

aufgestellt: 25.06.96

friedrich großmann  
freier architekt  
wiesenweg 3  
72227 egenhausen