

Exposé

Einfamilienhaus in Böblingen

**Kaufen - Einziehen - Glücklich sein - freistehendes Haus
mit Einliegerwohnung**



Objekt-Nr. **OM-329292**

Einfamilienhaus

Verkauf: **758.300 €**

Mobil: 0171 2808975

71032 Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	575,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt wurde sanft renoviert, viele schöne Details aus den 60zigern sind noch im Original erhalten.

Das Haus hat zwei Vollgeschosse und einen komplett ausgebauten Dachboden.

Dadurch können in zwei Geschossen Schränke ohne Größeneinschränkung gestellt werden.

Eine Einliegerwohnung mit einem gesonderten Eingang ist mit 27qm vorhanden.

Zu der Einliegerwohnung gehört ein separater Keller der durch eine Außentür erreicht wird.

Das Treppenhaus ist mit einer Steintreppe versehen, vom Keller bis in den Dachboden, für Licht im Treppenhaus sorgen mit Glasbausteinen versehene Lichtfenster -

Die Treppe hat noch die Original Terrazzo Steinfliesen und das Original Treppengeländer. Terrazzo Steinfliesen sind wieder sehr gefragt bei Inneneinrichtungen.

Im Wohnzimmer und im Esszimmer ist ein Parkettboden der im Sonnenmuster verlegt wurde noch vollständig und sehr gut erhalten.

Ein sehr schönes großes Fenster ist in dem Wohnzimmer für Blumen - das einen einmaligen und unbezahlbaren Ausblick in den ökologischen Garten in dem sich die Vögel und Eichhörnchen tummeln bietet.

Ein alter Apfelbaum der leckere Äpfel im Herbst gibt.

Drei hohe alte Nadelbäume, die im Sommer Schatten spenden und den Aufenthalt auf der Terrasse angenehm in der Sommerhitze gestalten.

Die Terrasse hat einen selten so gut erhaltenen Steinbelag aus roten Sandsteinen wie es in Außenanlagen von Schlössern verlegt wurde.

An der Terrasse wachsen Brombeeren, Rosen und andere Blühpflanzen, die Bienen, Hummeln und sonstige "Flugobjekte" anziehen. Neben der Terrasse steht ein alter Fliederbusch.

Die Einliegerwohnung die eine Größe von 27qm hat - ist neu und modern renoviert.

Zu der Einliegerwohnung gehört ein gesonderter abgeschlossener Keller.

Die ELW kann gut vermietet werden und einen Teil der notwendigen Tilgung einbringen.

Die Einzelgarage ist mit einem elektrischen Toröffner versehen.

Vor der Einzelgarage kann noch ein Auto abgestellt werden.

Der Vorgarten wurde ökologisch angelegt - im Sommer verströmt der Lavendel einen betörenden Duft und viele Bienen und Hummeln werden davon angezogen.

Auf eine Styropor Vollverklebung des Hauses wurde aus ökologischen und feuerwehrtechnischen Gründen verzichtet.

Die Gasheizung kann noch sehr lange genutzt werden da der Einbau eines Buderus Heizkessel erst in 2015 erfolgte.

Natürlich kann auch die Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt werden - das muss aber noch nicht gemacht werden.

Ein zweiter Schornstein wurde vom Vorbesitzer nur vom Dach bis in das Dachgeschoss abgebrochen. Dieser kann bei Bedarf wieder gut aufgebaut werden und für den restlichen Hausteil kann dann auch ein weiterer ökologischer Ofen eingebaut werden.

Das Haus wurde sanft und unter ökologischen Gesichtspunkten renoviert.

Der Garten wurde auch unter ökologischen Gesichtspunkten verändert - es ist aber immer Alles im Werden, gerade wenn es um einen Garten geht.

Die Baugrenze ist noch nicht erreicht. Das Haus kann noch nach Süden hin erweitert werden. EG+OG+DG könnten deshalb noch größer werden.

Ausstattung

Das Dach wurde in 2010 erneuert - Angabe vom Vorbesitzer

Die Fenster wurden komplett in 2010 erneuert - Angabe vom Vorbesitzer

Gas-Heizung Einbau im Frühjahr 2015

Gas-Heizung in ELW im Winter 2024 Einbau der Heizkörper

Innenofen mit einem Buderus Ofen - Einbau in 2015 - zum Heizen von Holz und sonstige Heizmaterialien, dieser Ofen heizt durch ein Klappensystem 75% des Hauses

Durch diesen Innenofen muss die Gasheizung nur wenig genutzt werden.

Neue E-Leitungen und Sicherungskasten im ganzen Haus in 2014, bis auf den Keller.

Einbau neue Haustür in 2018 durch Firma Ruku

EG Glastüren Einbau in 2021 durch Schreiner

OG normale weiße Holzzimmertüren Einbau in 2022 durch Schreiner

Eine weiße Einbauküche Einbau in 12/2014

Der Küchenboden wurde in 2014 weiß gefliest

Im Wohnzimmer und im Eßzimmer ist ein Parkett im Sonnenmuster vorhanden

Im OG wurde in 2014 Laminat verlegt.

Neue weiße geschäumte Metallrolladen in 2022

Neue weiß Markise auf der Terrasse in 2022

Einbauküche in ELW Einbau in 11/2024

Bad in der ELW Renovierung in 10/2024

Es wurde nach dem Erwerb kontinuierlich sanft renoviert und sanft erneuert, der Charakter des Hauses wurde möglichst nicht verändert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche

Sonstiges

WARUM verkaufen wir so ein schönes Objekt?

Die Frage stellen Sie sich sicherlich - zu Recht.

Wir trennen uns nur ungern von unserem schönen Haus was sich in solch einer Lage befindet. Zudem haben wir mit viel Herzblut das Haus renovieren lassen und auch vieles selbst gemacht.

Mein Garten an dem mein Herz hängt, von dem trenne ich mich nur ungern.

ABER aus gesundheitlichen Gründen ziehen wir in die Nähe unseres Kindes.

Eine Entfernung von 720km ist nicht für nachmittägliche Kaffeebesuche geeignet, deshalb trennen wir uns schweren Herzen von unserem Haus.

Lage

Böblingen, eine Stadt die Alles bietet = Arbeit + Erholung + Schulen + Kirchen + Freizeit

- Alles ist Lage -

Das Grundstück ist im unteren Tannenbergr gelegen - eine Lage in der man sich normalerweise nicht einkaufen kann -

Alle Schulen = Grund- + Hauptschule, Mittelschule, Gymnasium - sind innerhalb von 10 - 15 Min zu Fuß erreichbar.

In 5 Min Entfernung ist eine Bushaltestelle.

Der Kindergarten liegt fußläufig in 10 Min Entfernung.

Der Waldorfindergarten und die Waldorfschule sind ca 2km entfernt

Die Fahrradautobahn nach Stuttgart ist ca 2km entfernt.

Dann lockt noch der Böblinger Stadtwald in ca 2 km Entfernung, der zu schönen Spaziergängen einlädt.

Der nahe Ganssee und das dahinter gelegene Wäldchen sind optimal für die morgendliche oder abendliche Joggingrunde

Die Böblinger Stadtmitte mit den schönen Einkaufsläden ist fußläufig in 30 Min erreichbar.

Ärzte sind auch in der Nähe vorhanden.

Auf der Autobahn ist man in ca 10 Min.

Der Flughafen ist mit dem Auto in 30 Min erreicht.

In der Stuttgarter Stadtmitte ist man in 20 Min mit dem Auto.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Gartenimperssionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Apfelbaum

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Türen OG

Exposé - Galerie



Küche ELW



Bad ELW

Exposé - Galerie



Blick aus der ELW



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Gartnimpessionen



Gartenimpessionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Innenofen + Glastüren im EG

Exposé - Galerie



Badezimmer



Innentüren OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Parkett im Sonnenmuster

Exposé - Galerie



Besuch im Garten



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Planung und
Bauabfertigung:

..... Berechnung des ungebauten Raumes.

Untergeschoß:	10,99 x 7,49 x 2,60	=	214,03	214,03
Erstgeschoß:	10,99 x 4,49 x 2,62	=	216,09	
	3,99 x 1,75 x 2,62 ⁵	=	18,33	234,42
Obergeschoß:	10,99 x 7,49 x 2,62 ⁵	=	216,09	216,09
Dachgeschoß:	10,99 x 4,49 x 0,35 x 1/2	=	14,40	
	10,99 x 7,49 x 2,50 x 1/4	=	51,45	<u>65,95</u>
	Insgesamt:			<u>730,49</u>

.....

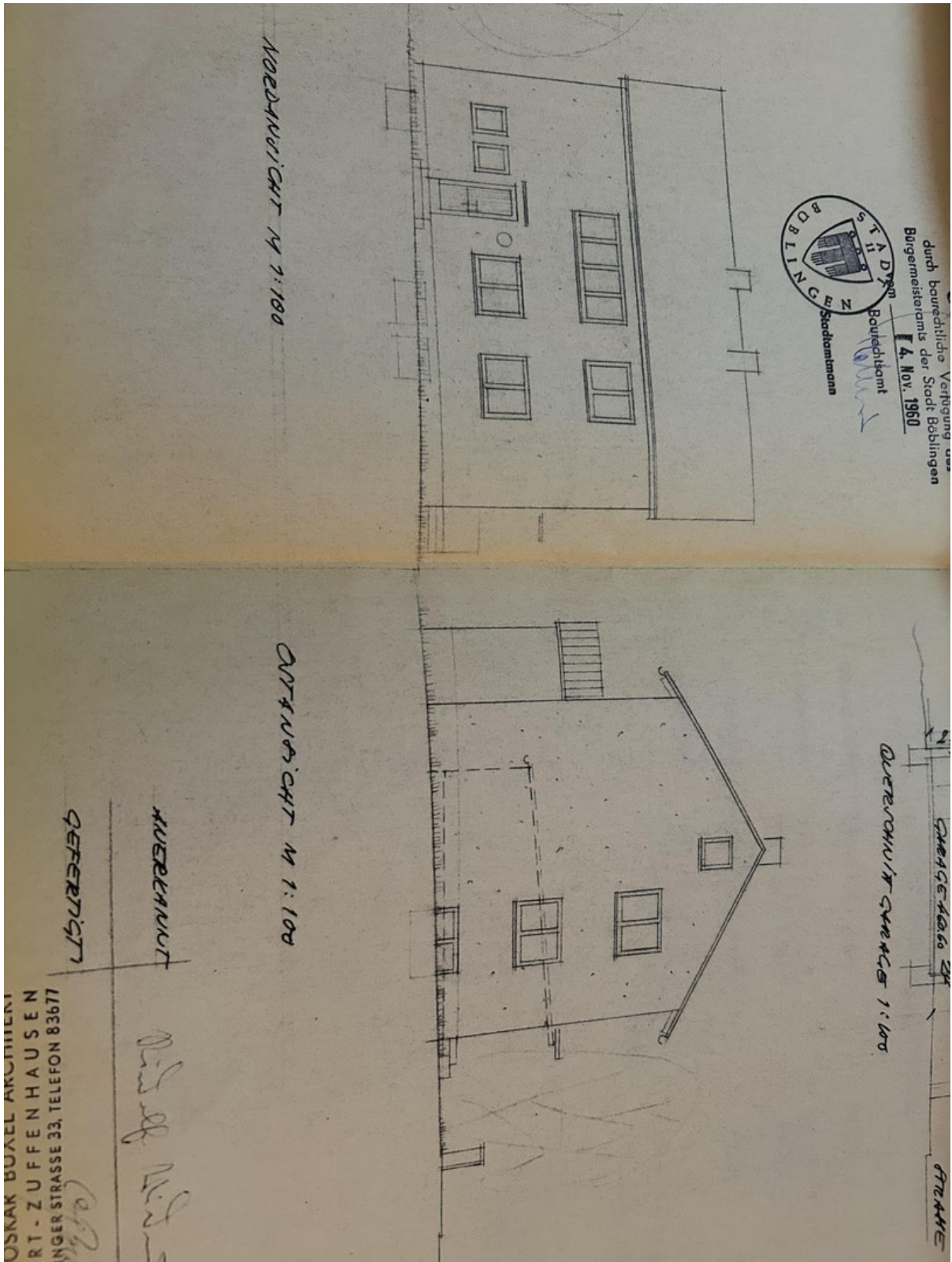
au Bl.
UTTER
Hing

Au

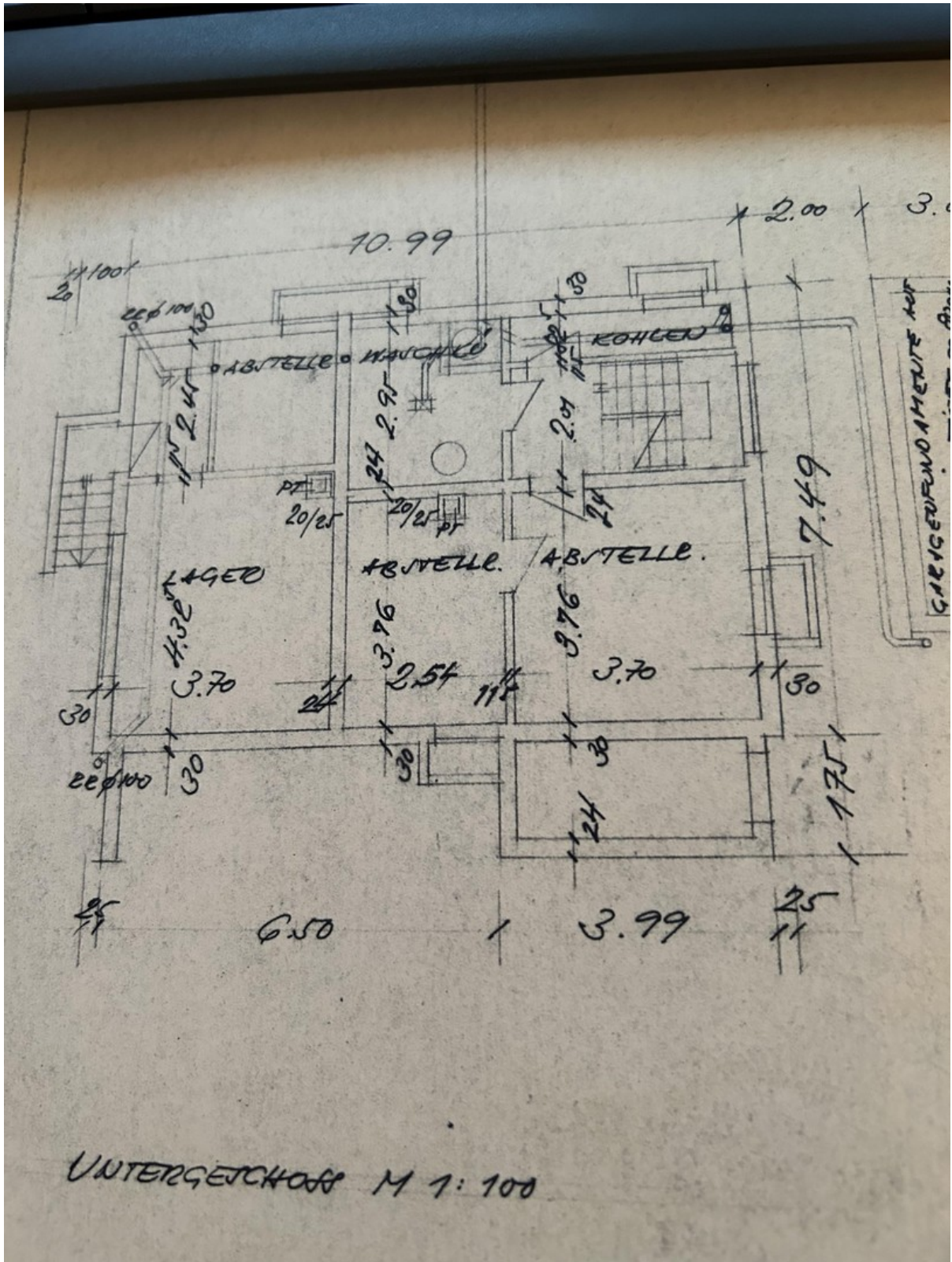
DIPL.-ING. OSKAR BÜXEL ARCHITEKT
STUTTGART - ZUFFENHÄUSEN
SCHWIEBERDINGER STRASSE 33, TELEFON 83677

Oskar Buxel

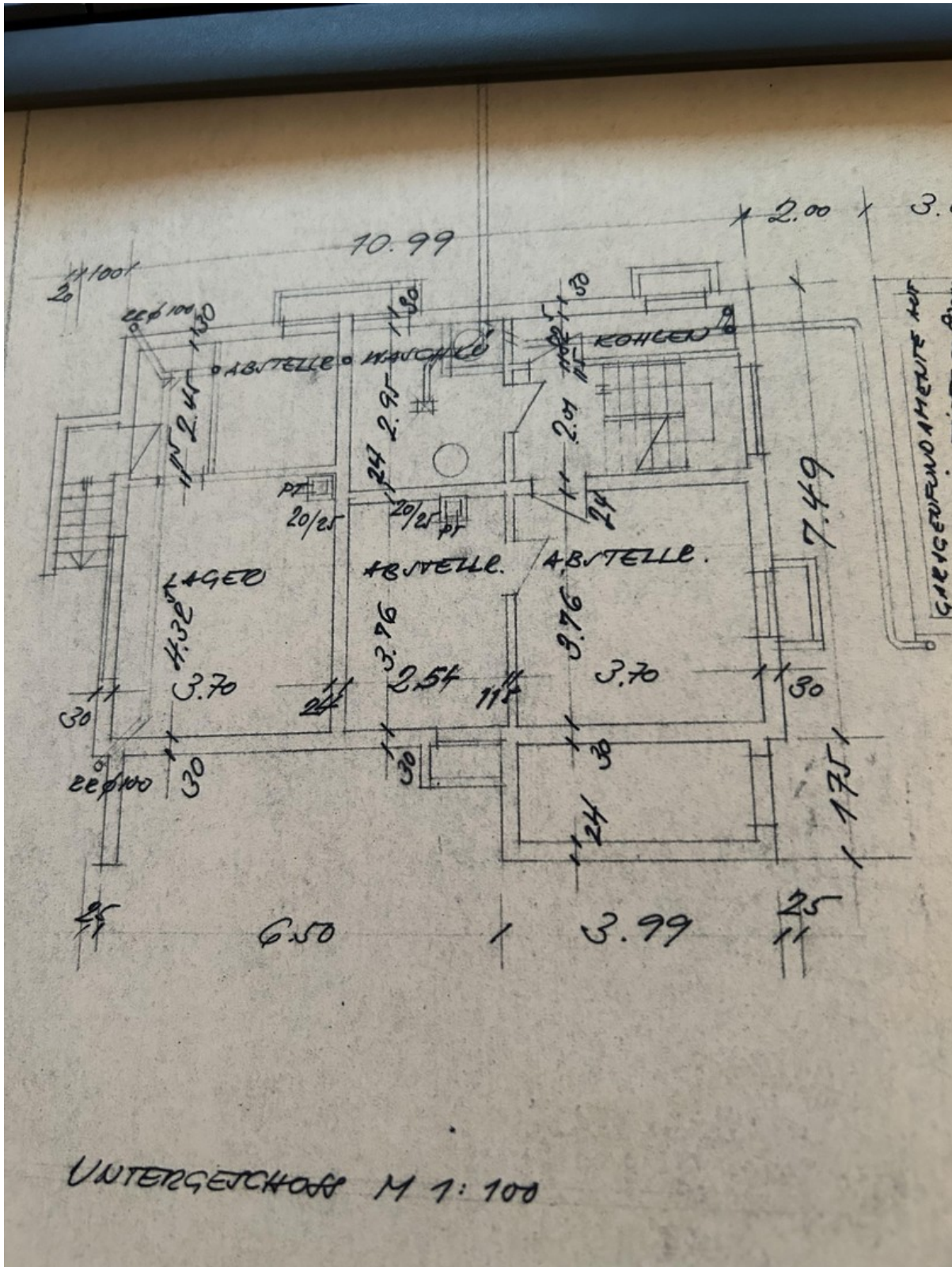
Exposé - Grundrisse



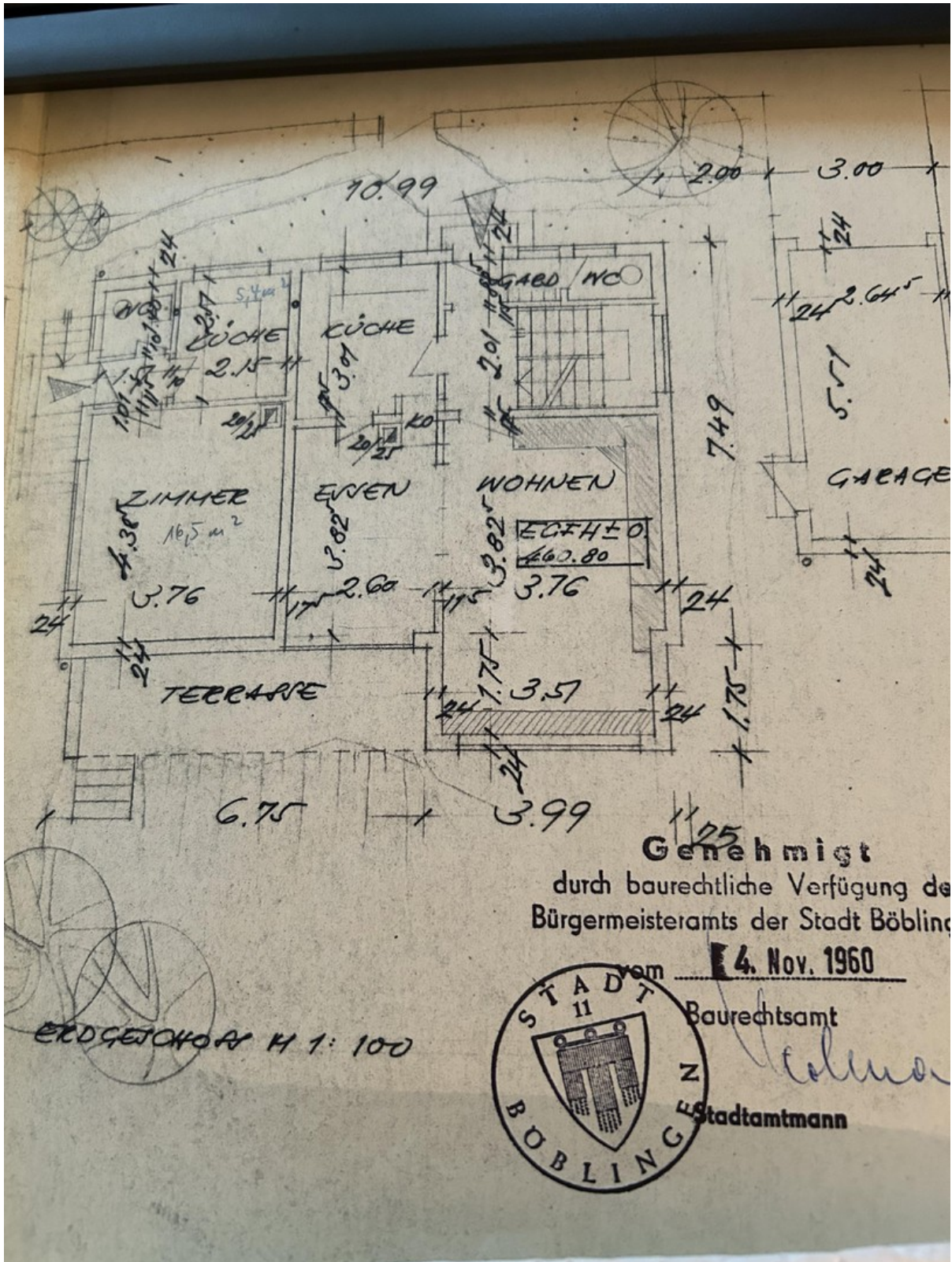
Exposé - Grundrisse



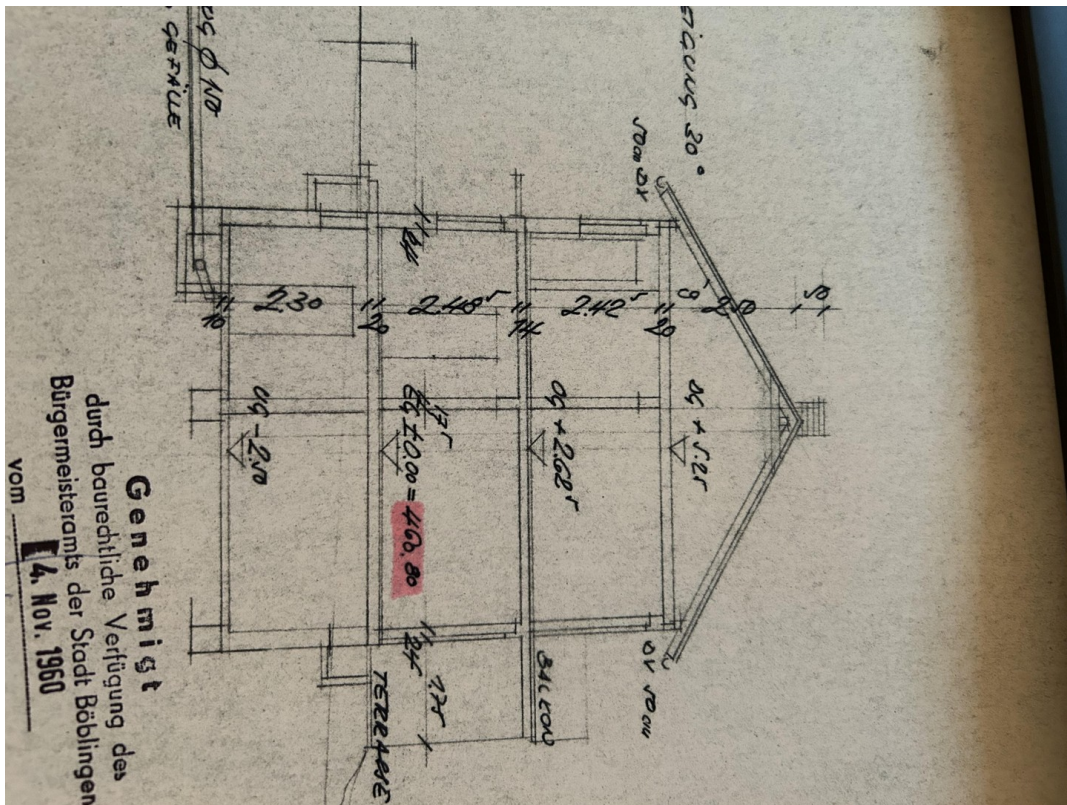
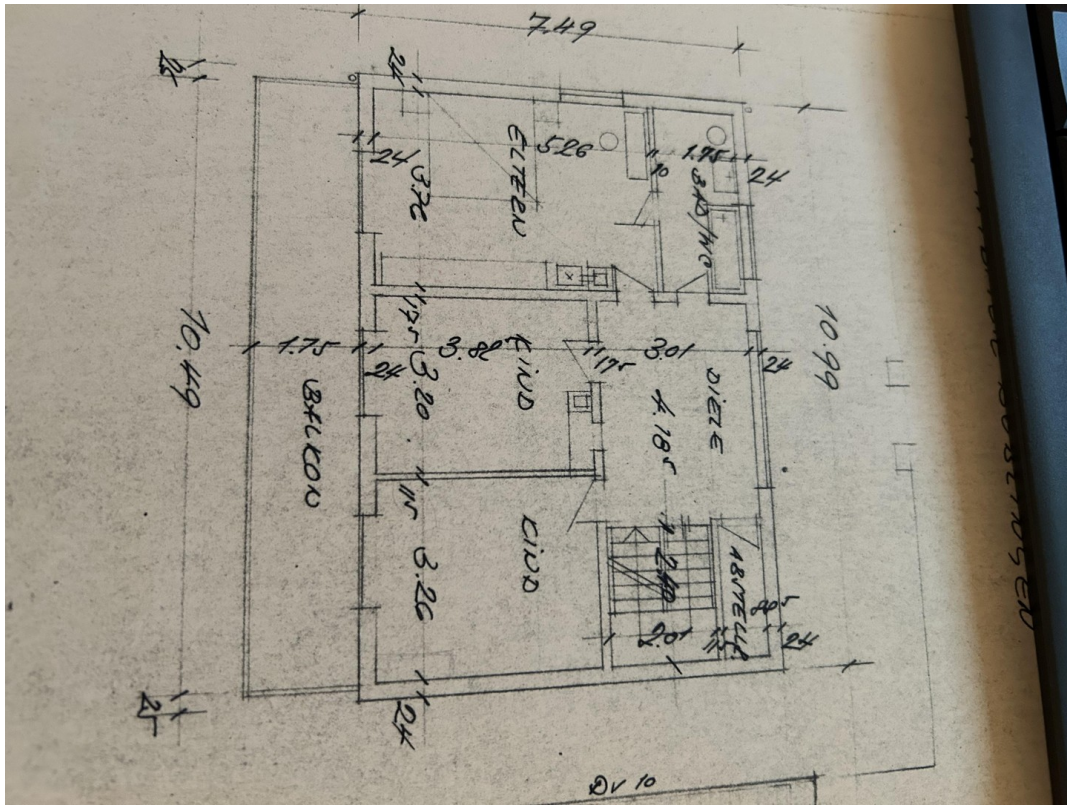
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Genehmigt
 durch baurechtliche Verfügung des
 Bürgermeisteramts der Stadt Böblingen
 vom 4. Nov. 1960

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 06.12.2034

Registriernummer: BW-2024-005468133

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Adresse	Altvaterstr. 10 71032 Böblingen		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015, ...		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	233,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dieterle Schornsteinfeger
Aussteller: Benjamin Dieterle
Paulinenstr. 22
71093 Weil im Schönbuch



Unterschrift des Ausstellers

B. Dieterle

Ausstellungsdatum 07.12.2024

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

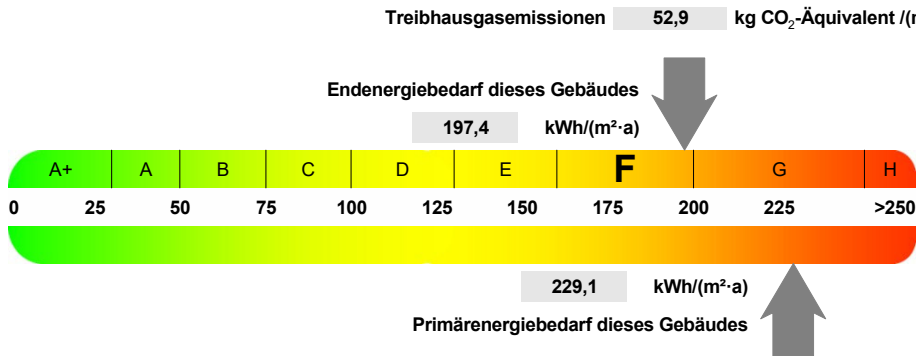
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005468133

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **229,1** kWh/(m²·a) Anforderungswert **119,2** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,76** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** 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] **197,4 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

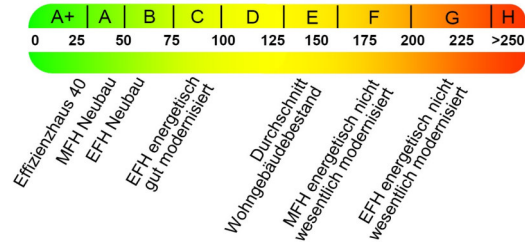
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 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			%

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

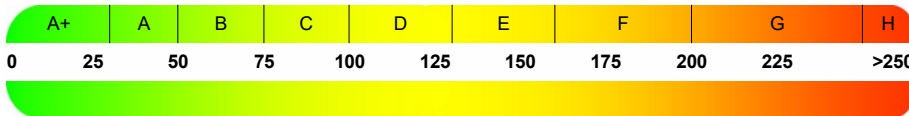
Registriernummer:

BW-2024-005468133

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



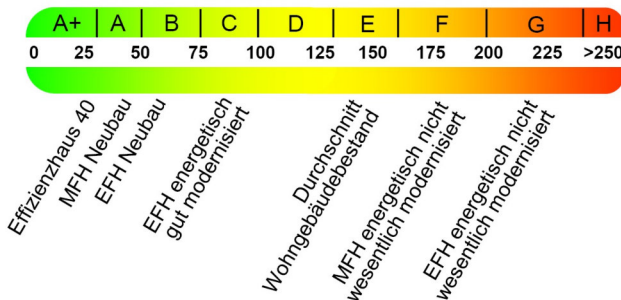
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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-2024-005468133

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	Außendämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Dieterle Schornsteinfeger, Aussteller: Benjamin Dieterle
Paulinenstr. 22, 71093 Weil im Schönbuch

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