

Für Kapitalanleger, vermietete lichtdurchflutete 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung in zentraler Lage

Objekt: 134 • 70771 Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen
550.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	134
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Ausstattungsqualität	Normal
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.642 m ²
Miteigentumsanteil	108.4/1000
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Stellplätze	2
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	550.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	1.071,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	2.125,00 €
Straße	Goldäckerstr.
Hausnummer	1
PLZ	70771
Ort	Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen
Etage	EG & UG
Dist. Kindergarten (km)	0,36 km

Dist. Grundschule (km)	0,48 km
Dist. Realschule (km)	2,37 km
Dist. Gymnasium (km)	0,7 km
Dist. Autobahn (km)	1,89 km
Dist. Zentrum (km)	10,69 km
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	172 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.10.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1969
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F

Beschreibung

Diese großzügige Maisonette-Wohnung in Leinfelden-Echterdingen / Echterdingen überzeugt mit einer besonderen Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Lage. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1969/1970 und wurde ursprünglich als Bürofläche genutzt, bevor sie in Wohnraum umgewandelt wurde. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor, sodass bei Bedarf auch eine erneute Umnutzung denkbar ist.

Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² verteilt auf zwei Ebenen im Erdgeschoss und Untergeschoss bietet die Wohnung insgesamt 6 Zimmer. Jede Etage verfügt über einen eigenen Eingang, was die Nutzung nicht nur als großzügige Maisonette, sondern auch als Mehrgenerationenlösung oder zur separaten Vermietung einzelner Bereiche interessant macht. Aktuell ist das Objekt als Studenten-WG vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 2.125 €.

Im Erdgeschoss stehen ca. 78,74 m² Wohnfläche zur Verfügung, im Untergeschoss weitere ca. 75,75 m². Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt angenehme ca. 2,70 Meter, im Untergeschoss ca. 2,45 Meter. Dadurch entsteht ein großzügiges Raumgefühl, das durch die gut geschnittenen Zimmer zusätzlich unterstrichen wird. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2014 wurden sämtliche Bäder renoviert und im gesamten Objekt schallschutzverglaste Fenster eingebaut.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine gute Ausstattungsqualität. Zusätzlich gehören zwei Außenstellplätze zur Wohnung. Das monatliche Hausgeld beträgt 1.071 €, davon entfallen 271 € auf die Instandhaltungsrücklage. Die vorhandene Rücklage der Eigentumswohnung beläuft sich auf 39.293 €.

Dank der besonderen Kombination aus großzügiger Fläche, separaten Zugängen, solider Vermietung und flexibler Nutzung eignet sich diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit individuellem Raumkonzept.

Lage

Diese attraktive Maisonettewohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im beliebten Stadtteil Echterdingen, einem gefragten Teil von Leinfelden-Echterdingen. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur und das regionale Verkehrsnetz. Der Flughafen Stuttgart und die Messe sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Innenstadt von Stuttgart ist in kurzer Zeit erreichbar, ebenso wie die Autobahn, wodurch sich die Immobilie sowohl für Pendler als auch für Familien hervorragend eignet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung: Ein Kindergarten und eine Grundschule sind bequem erreichbar, ebenso ein Gymnasium. Auch eine Realschule befindet sich in gut angebundener Entfernung.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Versorgung und sehr guter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die urbanes Leben und angenehmes Wohnen miteinander verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Eckdaten der Immobilie:
- Wohnfläche: ca. 160 m² auf zwei Ebenen (EG + UG) (EG 78,74 m² + UG 75,75 m²)
- Einbauküche, 2 Bäder & 1 WC
- Baujahr: 1969/70
- Besonderheit: Maisonette mit separaten Eingängen pro Etage
- Aktueller Status: Als Studenten-WG vermietet
- 6 Zimmer
- Mieteinnahmen (Kaltmiete): 2.125 € / Monat
- Nebenkosten/Hausgeld: 1.071 € / Monat (davon 271 € Instandhaltungsrücklage)

- Umnutzung: Die Wohnung wurde von Büroflächen in Wohnraum umgenutzt (Baugenehmigung liegt vor) und kann ggf. auch wieder zurück umgenutzt werden. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage.

- Renovierungen/Sanierungen: Im Jahr des Kaufs (2014) wurden sämtliche Bäder renoviert sowie schallschutzverglaste Fenster im gesamten Objekt eingebaut.

- Rücklagen für die Wohnung: 39.293 €

Impressionen



Eingangsbereich oben



Flur und Kühlschränke



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



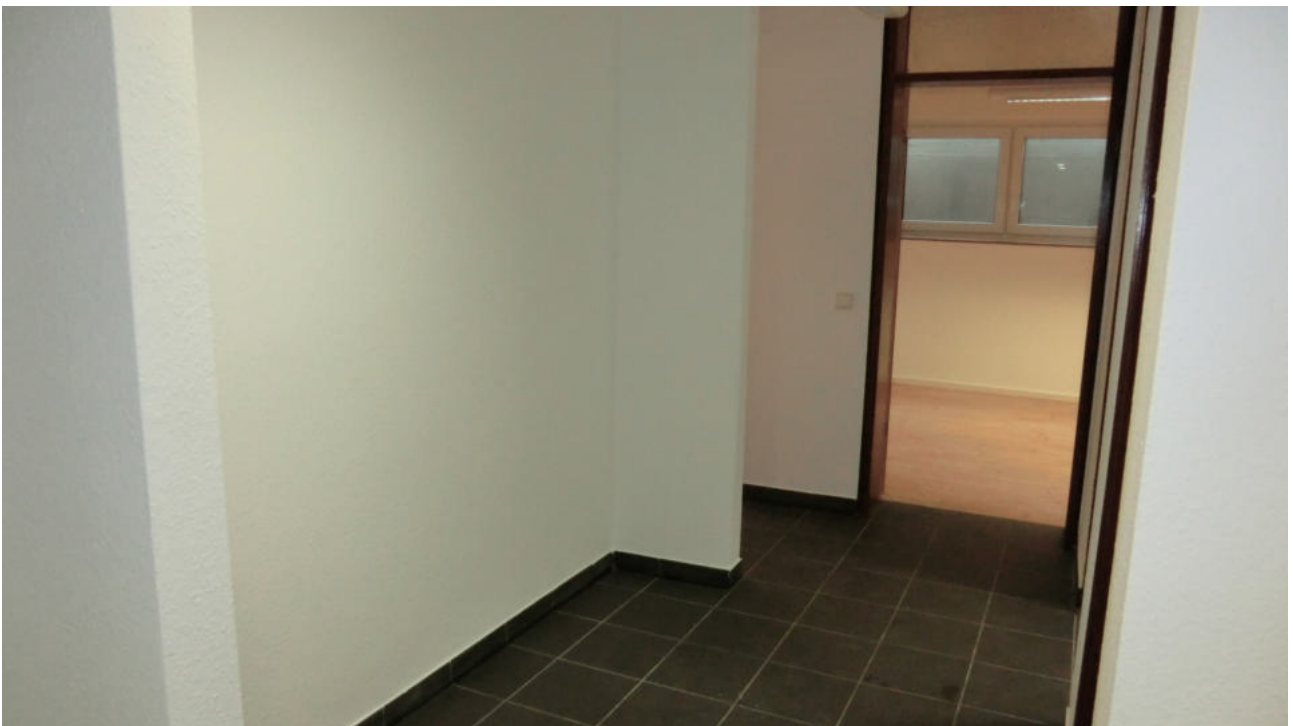
Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 6



Flur unten



Flur unten



Bad 1



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



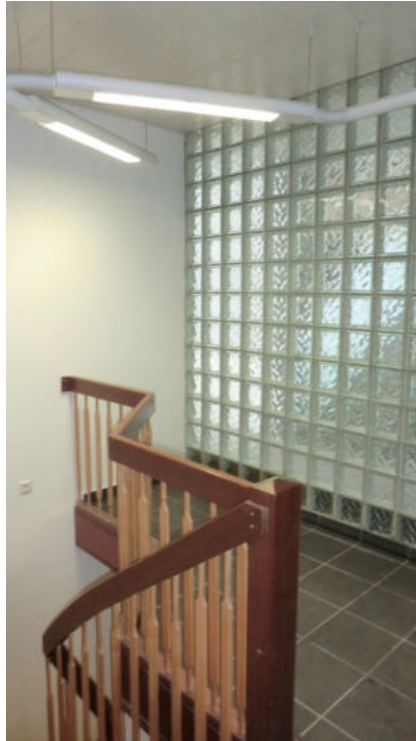
Aussenansicht



Hauseingang



Eingangstüre oben



Eingangsbereich oben



Treppe innen



Flur oben



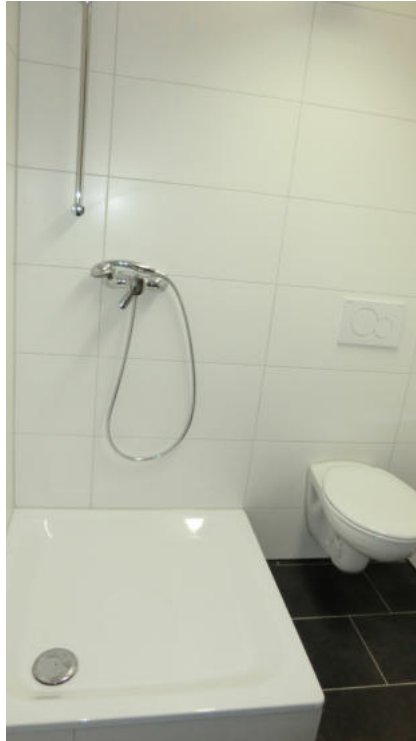
Küche



Zimmer 1



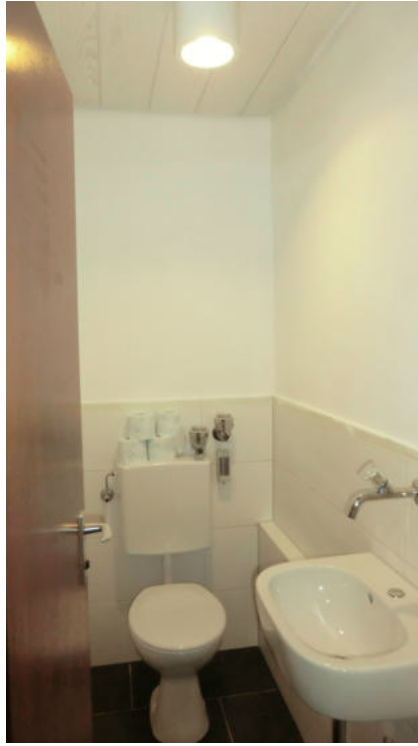
Bad 1



Bad 1



Dusche



WC



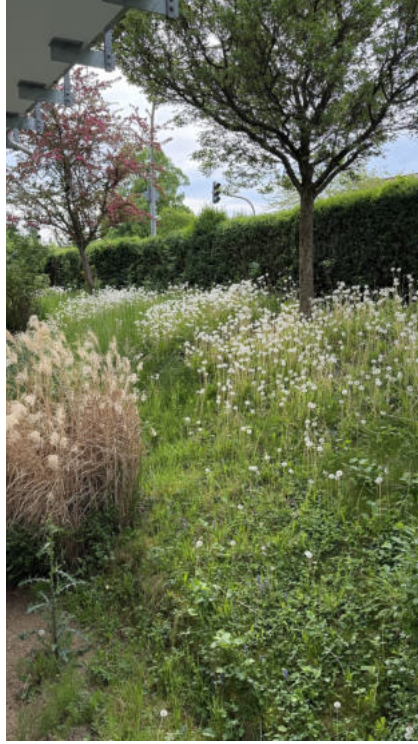
Aussenansicht



Aussenansicht



Eingangsbereich

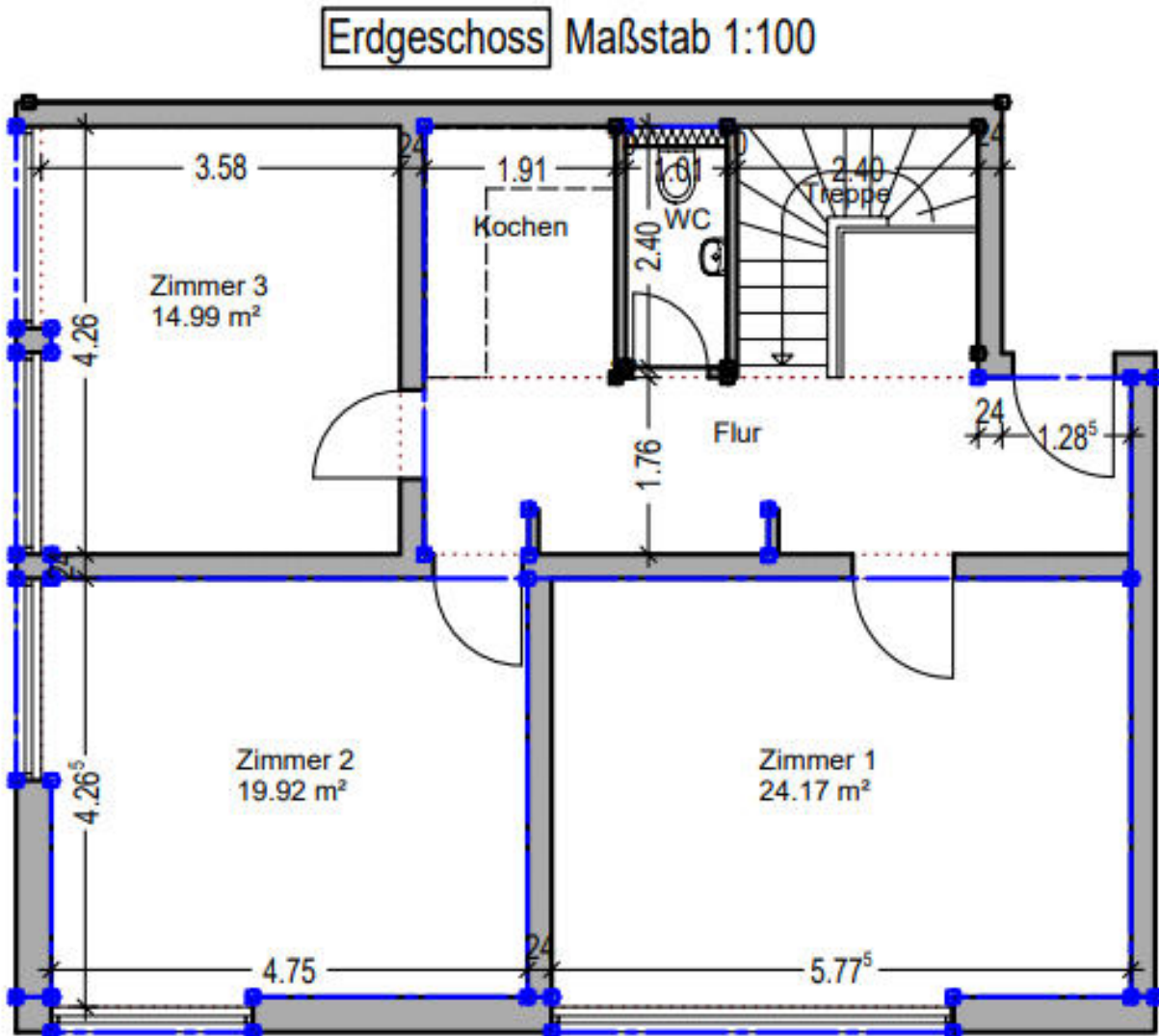


Grünfläche

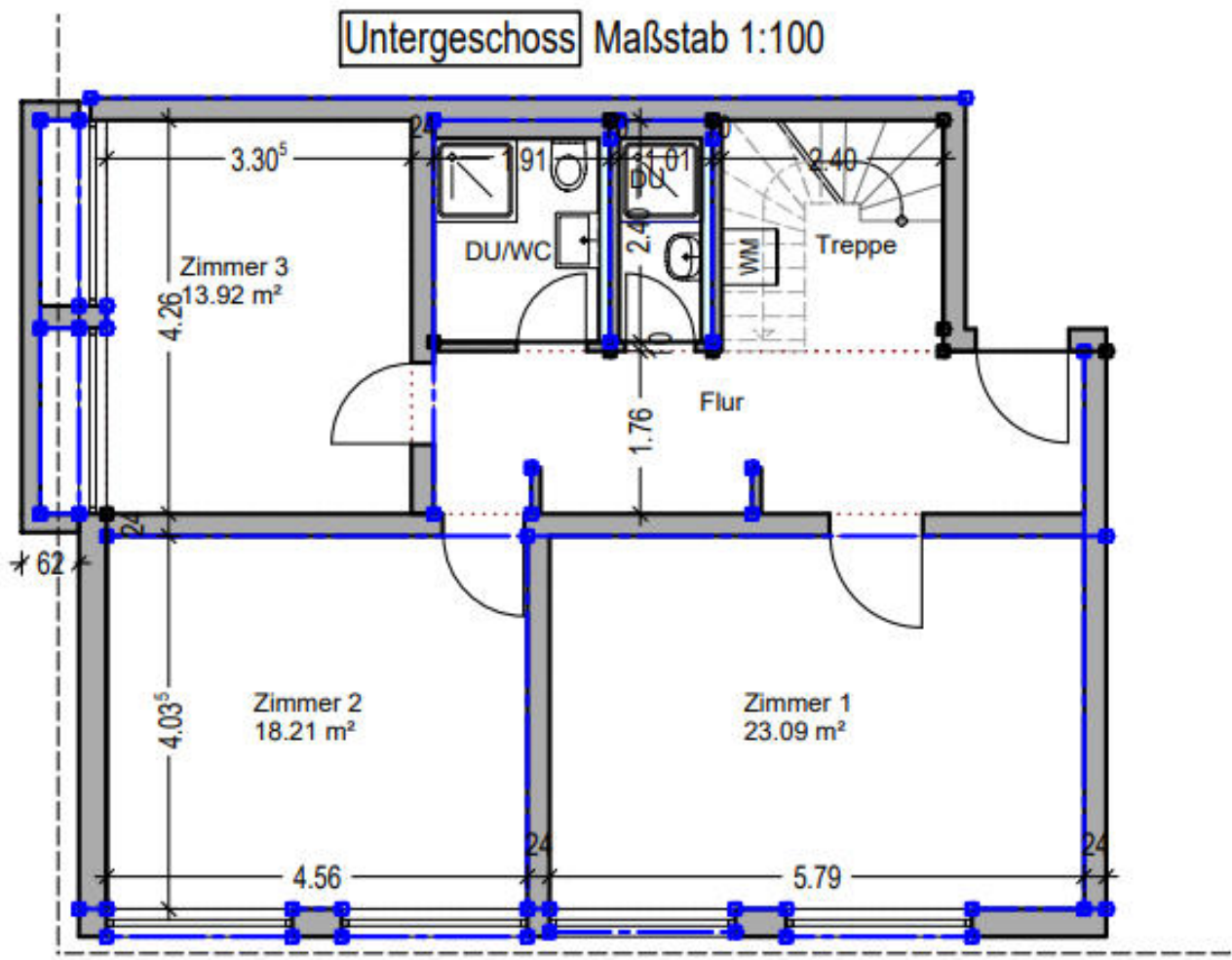


Hofeinfahrt

Grundriss

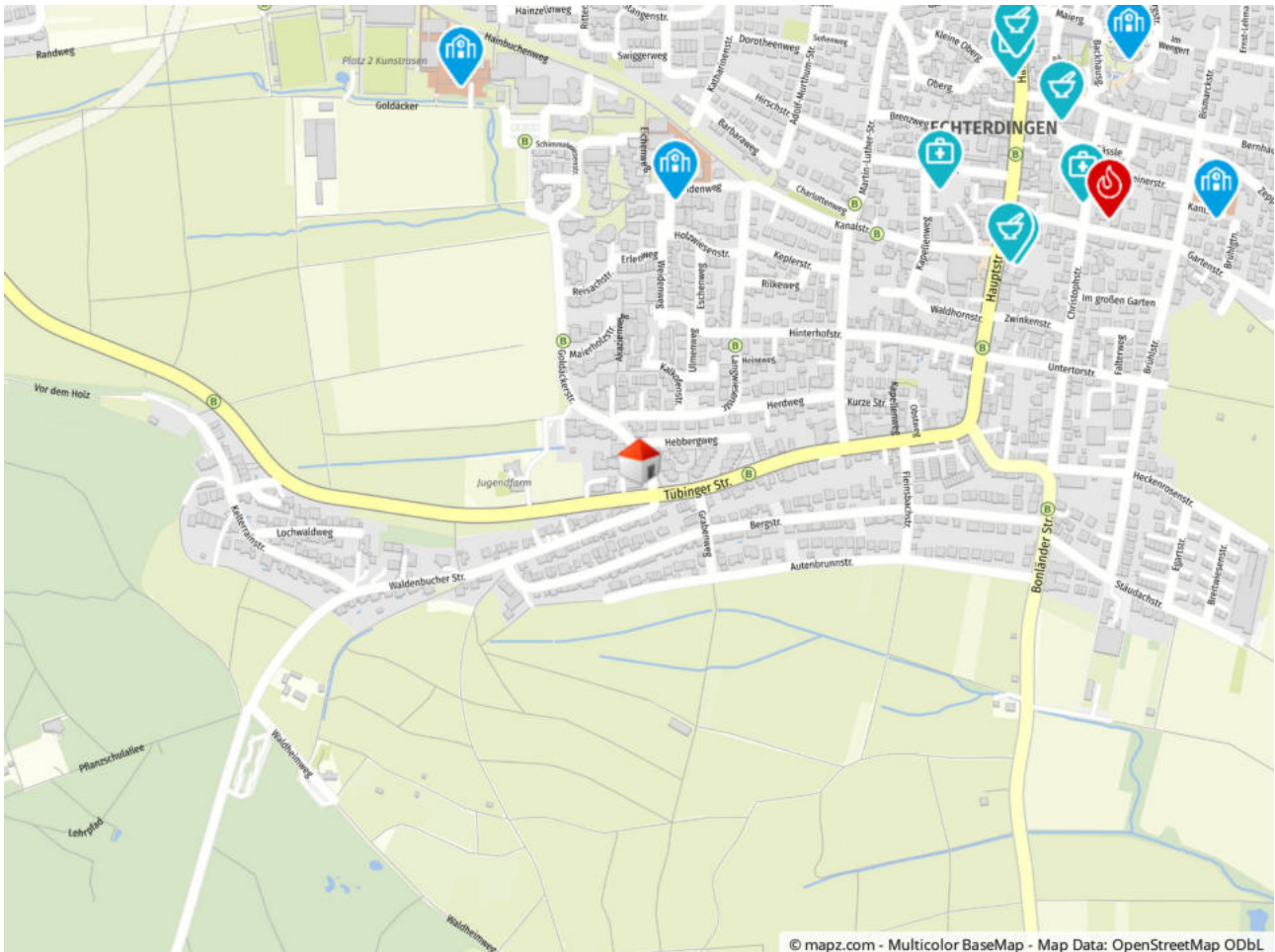


Grundriss Erdgeschoss

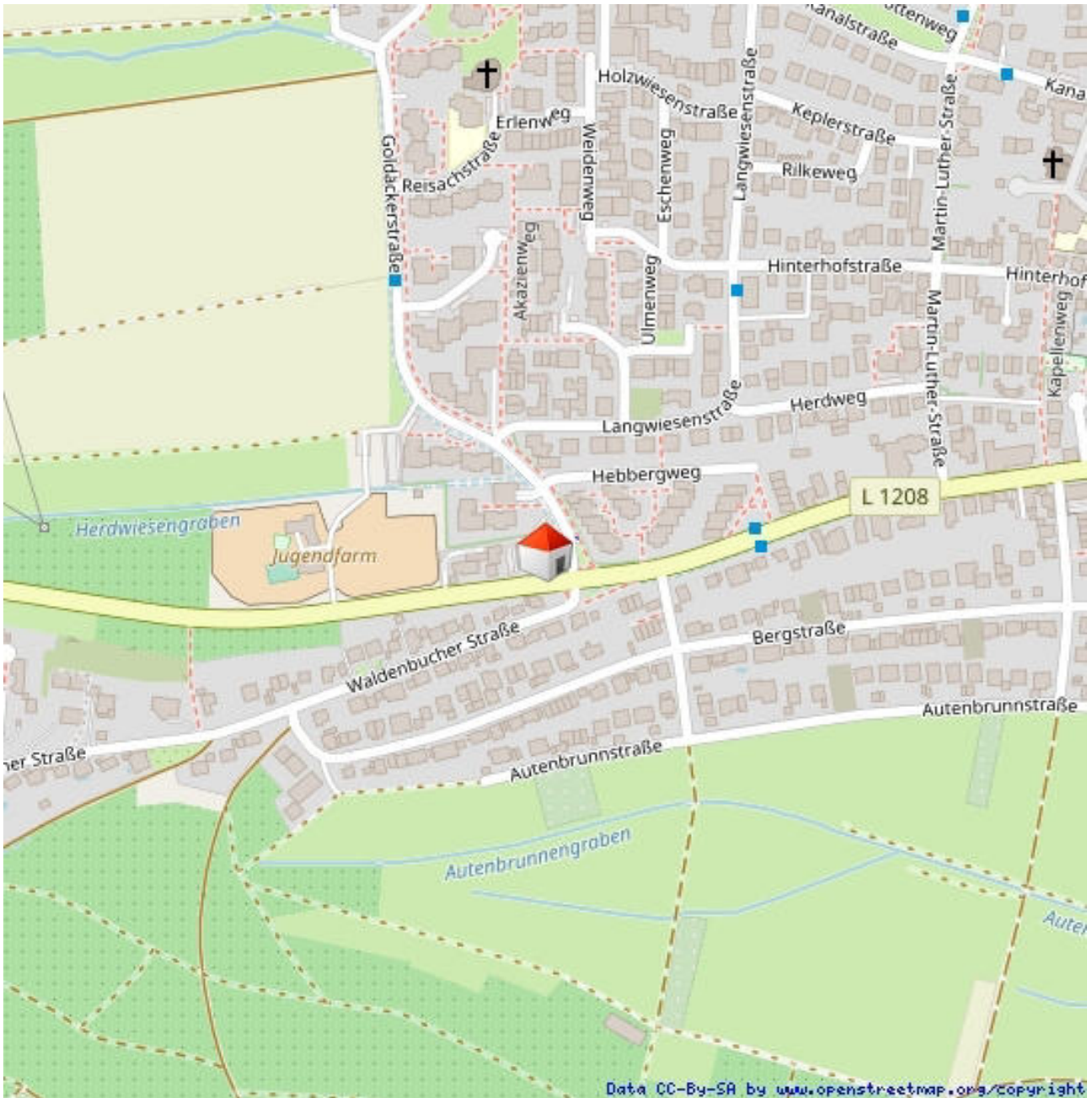


Grundriss Untergeschoss

Lageplan



Geolgyer Kartenausschnitt



Goldackerstr. 1 Echterdingen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 21.10.2029

Registriernummer ² BW-2019-002929758

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	GOLDÄCKERSTR. 1, 70771 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992		
Anzahl Wohnungen	22		
Gebäudenutzfläche (A _n)	1429 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	ÖL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller
Dipl.-Ing.(TH)
Ramon Jovani Wendt
Helmertstr. 9
76131 Karlsruhe

22.10.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

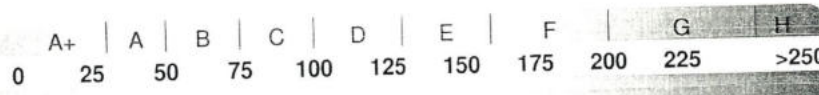
Registriernummer² **BW-2019-002929758**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³

kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:

Deckungsanteil:

%

%

%

Vergleichswerte Endenergie



Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2019-002929758
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

172 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl EL	1,1	222420	32711	189709	1,07
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	251280	24685	226595	0,96
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	265120	24138	240982	0,97

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2019-002929758
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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	Dach	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Wärmeschutz prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Dichtheit und K-Wert prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Anlagenregelung	Einstellung prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Wärmeerzeuger	Modernisierung prüfen und ggf. umsetzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
7	Warmwasserbereitung	Einsatz alternativer Energiequellen prüfen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Ramon Jovani Wendt, Helmertstr. 9, 76131 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Liegenschaftsnummer: 41-0449

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmequellen 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16 Absatz 1 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.



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kuhl
Stegmeier & Weber Immobilien GmbH
Bernhäuser Str. 18
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon: +4915122632768

Mobil: 015122632768

E-Mail: andreas.kuhl@stegmeier-weber.de
Web: <https://www.stegmeier-immobilien.de>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Stegmeier & Weber Immobilien GmbH • Bernhäuser Str. 18 • 70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel.: +49 7114409384 • Mobil: • Fax: +49 7114409385
info@stegmeier-weber.de • www.stegmeier-weber.de