

Großzügige Doppelhaushälfte in begehrter Höhenlage von Sillenbuch

Objekt: 139 • 70619 Stuttgart / Sillenbuch
1.600.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	139
Befeuerung	Gas, Solar
Heizungsart	Zentralheizung, Gasheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Dachboden	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
Gartennutzungsart	Eigennutzung
Unterkellert	Ja
Wohnfläche	ca. 287 m ²
Nutzfläche	ca. 76 m ²
Grundstücksgröße	ca. 327 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Stellplätze	2
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	1.600.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Straße	In der Werre
Hausnummer	30

PLZ	70619
Ort	Stuttgart / Sillenbuch
Dist. Kindergarten (km)	0,14 km
Dist. Grundschule (km)	0,59 km
Dist. Realschule (km)	1,13 km
Dist. Gymnasium (km)	3,02 km
Dist. Autobahn (km)	5,99 km
Dist. Zentrum (km)	4,13 km
Baujahr	1970
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F

Beschreibung

Diese modernisierte Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Stuttgart-Sillenbuch überzeugt mit viel Platz, einer gehobenen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept über drei Etagen. Auf einem ca. 327 m² großen Grundstück bietet das im Jahr 1970 errichtete Haus eine Wohnfläche von ca. 287 m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 76 m² und damit ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das Haus wurde im Jahre 1998 komplett saniert und in den vergangenen Jahren immer wieder aufwendig modernisiert.

Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Der großzügige Wohnbereich wird durch einen Kamin stilvoll ergänzt und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vorhandene sehr hochwertige Einbauküche inkl. exklusiven Markengeräten der Firma Siemens fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet funktionalen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Außen- und Wellnessbereiche: Eine Terrasse sowie ein Balkon laden zum Entspannen ein und bieten schöne Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Die integrierte Sauna sorgt zusätzlich für privaten Wohlfühlkomfort im eigenen Zuhause. Durch die Unterkellerung steht zudem wertvoller Stauraum und zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierten Zustand und ist nach Vereinbarung verfügbar. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ein hochwertiges Zuhause in einer der gefragten Wohnlagen Stuttgarts, das Großzügigkeit, Komfort und Wohnqualität auf überzeugende Weise vereint.

Sonstige Angaben

Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raum- und Nutzungskonzept über drei Ebenen sowie zahlreiche, in den vergangenen Jahren umgesetzte Modernisierungen. Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Komfort, Technik und Energieeffizienz gelegt. So wurde 2020 das Dach vollständig saniert und mit einer modernen Dämmung ausgestattet (16 cm Zwischensparrendämmung sowie 8 cm Aufsparrendämmung). Im Dachgeschoss wurden zudem neue Velux-Fenster installiert.

Ergänzend tragen eine Solarthermie- sowie eine Photovoltaikanlage zur Energieeinsparung bei.

Im Innenbereich unterstreichen zahlreiche Ausstattungsdetails den hohen Anspruch: In nahezu allen Räumen sind elektrische Rollläden vorhanden, eine Videogegensprechanlage ist auf allen drei Ebenen installiert. Für eine angenehme Lichtgestaltung sorgen Einbaudownlights im Wohnzimmer,



Flur, Schlafzimmer, Ruheraum und Arbeitszimmer. Im 2. Obergeschoss bietet eine Klimaanlage zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein weiteres Highlight stellt der großzügige Wellnessbereich dar: Eine Sauna (Einbau 2007), ein Solarium sowie ein Ruhebereich schaffen private Rückzugsmöglichkeiten. Insgesamt stehen vier Bäder zur Verfügung – ideal auch für größere Haushalte oder anspruchsvolle Wohnkonzepte.

Der Außenbereich ist ebenso überzeugend: Vier Terrassen/Balkone bieten vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es Außenwasseranschlüsse vorne, hinten sowie auf der Terrasse bzw. in der Garage. Der Garten wurde komplett neu angelegt und präsentiert sich entsprechend gepflegt und modern gestaltet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine hochwertige Einbauküche der Firma Leicht (2018) mit Siemens-Geräten sowie ein elektrisches Garagentor mit Handsensor, das den Komfort im Alltag spürbar erhöht.

Eine Immobilie für Käufer, die Wert auf moderne Ausstattung, energiebezogene Verbesserungen und ein stimmiges Gesamtkonzept legen.

Lage

Diese großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in einem der gefragtesten Wohngebiete im Stuttgarter Osten, im beliebten Stadtteil Sillenbuch. Die Lage überzeugt durch ihr ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt. Das Zentrum von Stuttgart ist in wenigen Kilometern erreichbar, ebenso die umliegenden Verkehrsachsen und die Autobahn.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso sind Grundschule und Realschule schnell erreichbar. Auch ein Gymnasium liegt im weiteren Umfeld, sodass sich der Standort besonders für Familien eignet. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind in der Umgebung vorhanden und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Ausstattung Beschreibung

- hochwertige Einbauküche mit Top Geräten
- Kabel-/Sat-TV
- Terrasse
- Balkon
- Sauna
- Ruheraum mit Solarium
- Fitnessstudio inkl. gesamten Geräten und Zubehör
- Zwei Stellplätze
- Unterkellert
- Gaszentralheizung
- Dachsanierung (2020) mit Zwischen- und Aufsparrendämmung
- PV-Anlage
- Solarthermie
- Fassade saniert
- Kamin saniert und neu verputzt
- Dachrinnen und Regenfallrohre erneuert
- Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren erneuert
- komplette Renovierung der Badezimmer im Obergeschoss und im Dachgeschoss (Sanitär, Heizung, Elektro, Fliesen- teilweise mit hochwertigem Marmor)
- Klimaanlage in der Wohnung im 2.OG (wurde die letzten Jahre nicht auf Funktion getestet, da nie benötigt)

Impressionen



Dachansicht Fly Top



Aussenansicht



Hauseingang



Küche EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Essbereich Wohnzimmer



Garten Blick Balkon Wohnzimmer



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Terrasse 1.OG



Terrasse 1.OG



Schlafzimmer 2.OG Whg.



Aussicht 2.OG Whg.



Dachboden



Büro UG derzeit Fitnessbereich



Ausgang Büro Richtung Garten



Bad UG



Saunabereich UG



Garten



Sicht zum Fernsehturm



große Garage



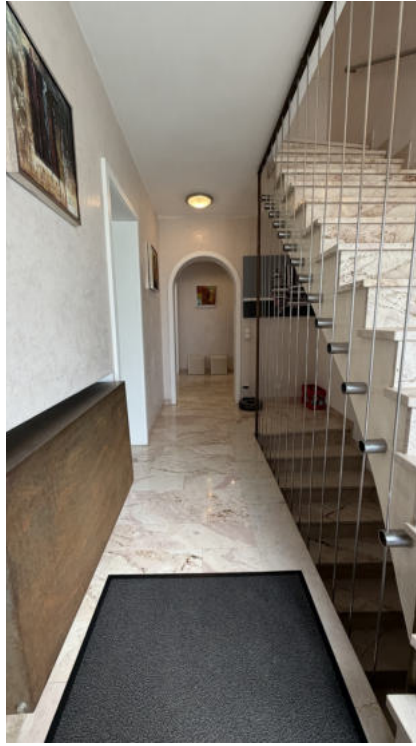
Rückansicht+Garten Fly



Aussicht Fly



Hauseingang Vorderansicht



Flur EG



Flur EG



Küche EG



Küche EG



Küche EG



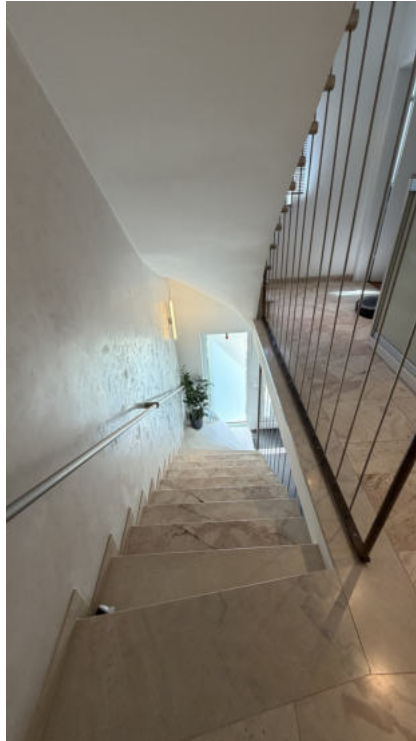
Küche Herd



Balkon Wohnzimmer EG



Gäste-WC EG



Treppe 1.OG zum EG



Flur 1.OG



Zugang Schlafzimmer & begehbare Ankleidebereiche



Schlafzimmer Richtung Bad 1.OG



Bad 1.OG



Dusche1. OG



Balkon Schlafzimmer 1.OG



Balkon Schlafzimmer 1.OG



Vorterrasse mit Zugang zur Terrasse 1.OG



Terrasse 1.OG



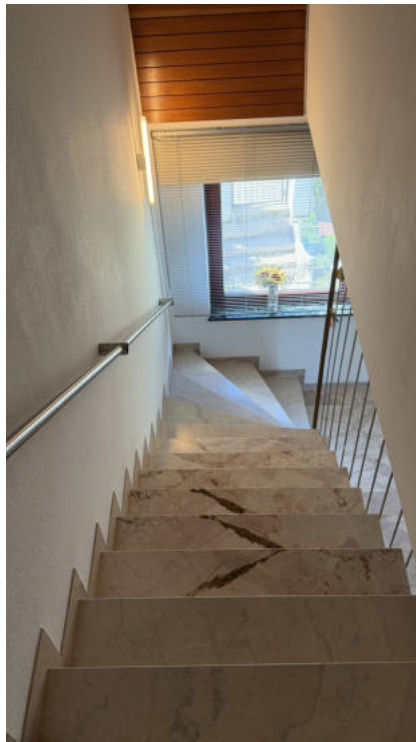
Terrasse Blick zum Garten



Blick Terrasse zum Fernsehturm



Treppe 1.OG zur 2.OG



Treppe 2.OG Whg zum 1.OG



Flur 2.OG



Wohnzimmer 2.OG Whg.



Büro 2.OG Whg.



Bad 2.OG Whg.



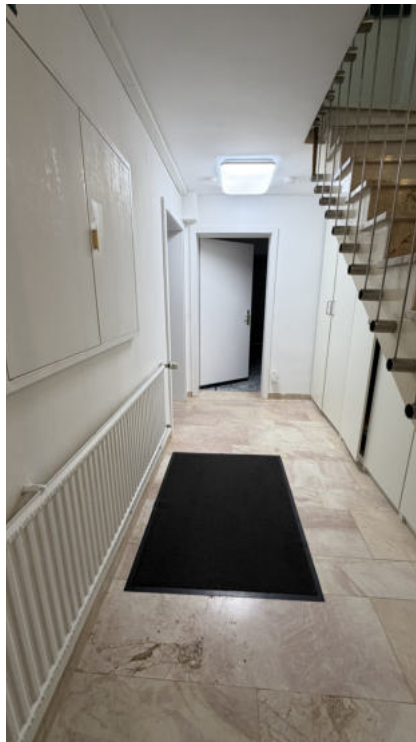
Bad 2.OG Whg.



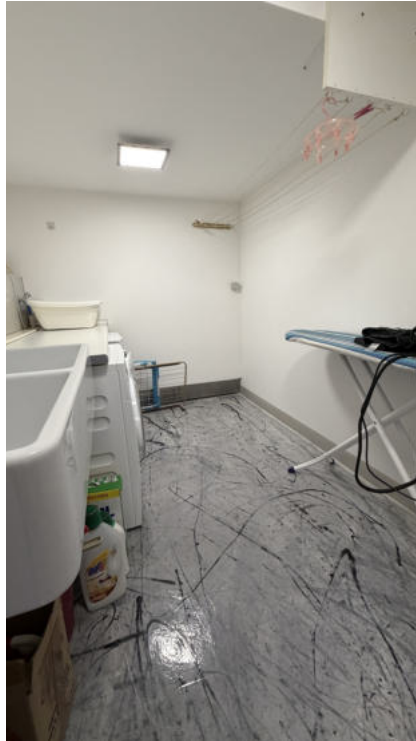
Balkon 2.OG Whg.



Treppe vom EG zum UG



Flur UG



Hauswirtschaftsraum UG



Werkstatt UG



Weinkeller UG



Heizungsraum UG



Flur Richtung Sauna UG



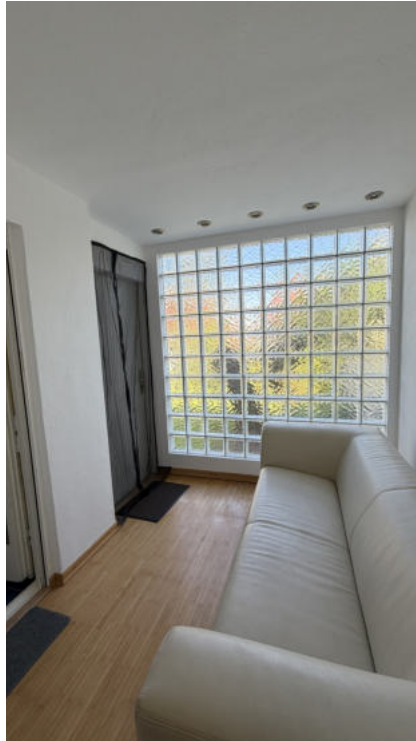
Dusche Saunabereich UG



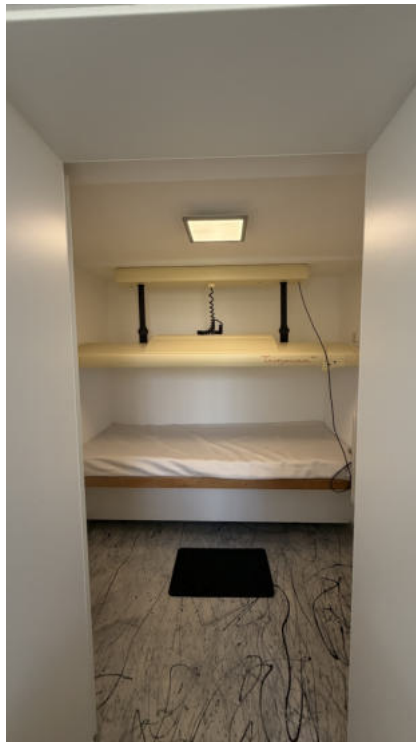
Sauna UG



Sauna Richtung Ruheraum UG



Ruheraum Sauna UG



Solarium Ruheraum Saune UG



Rückansicht Gartenseite



Rückansicht Gartenseite

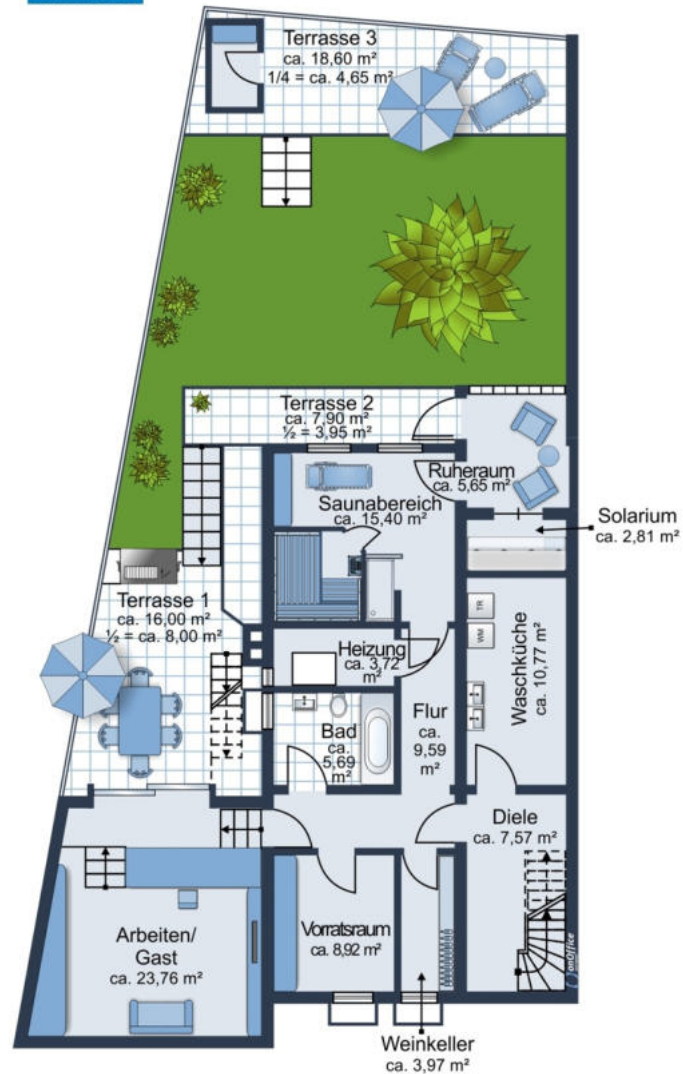


Grill

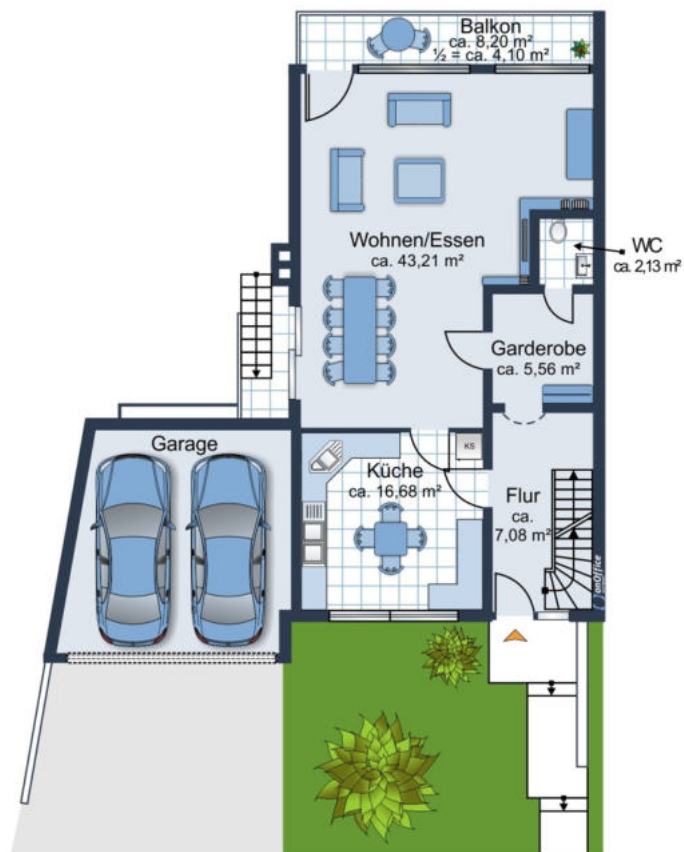


Seitenansicht

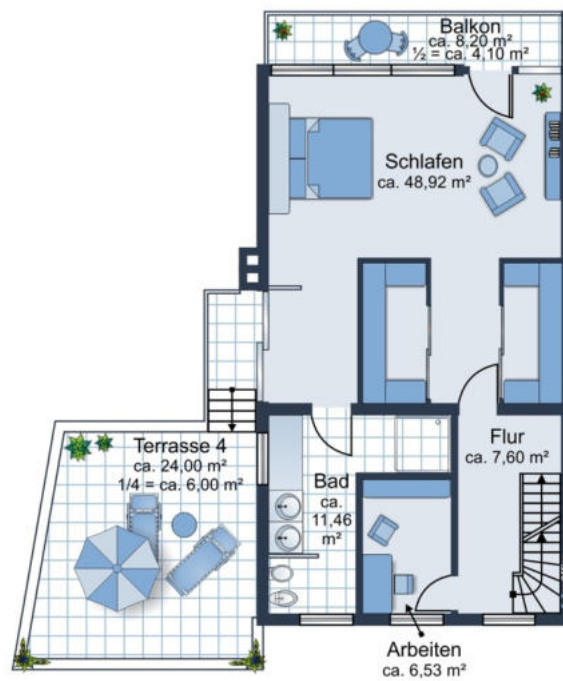
Grundriss



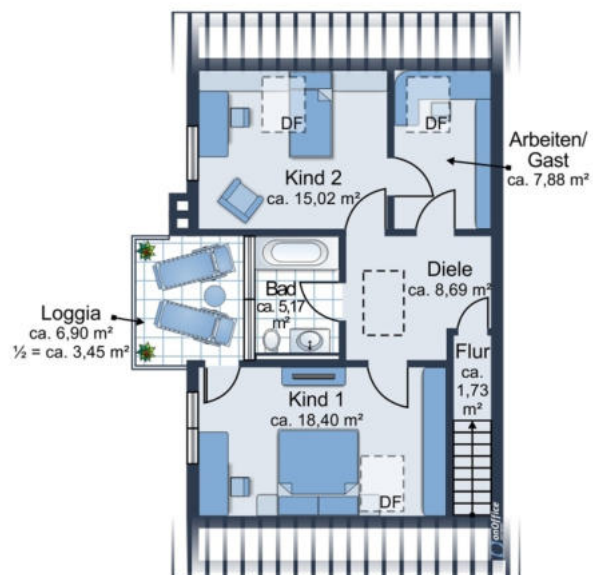
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

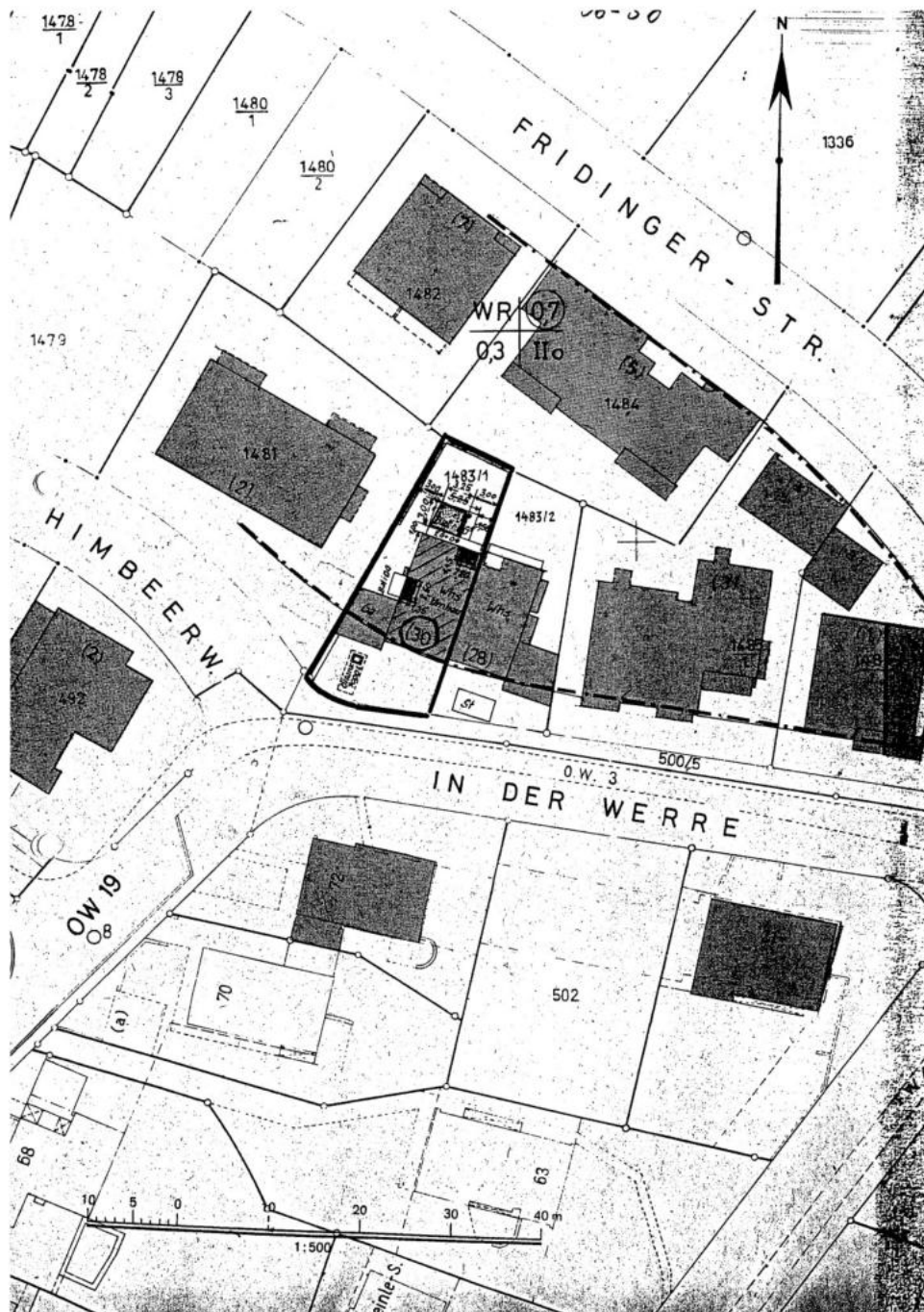


Grundriss 1. Obergeschoss

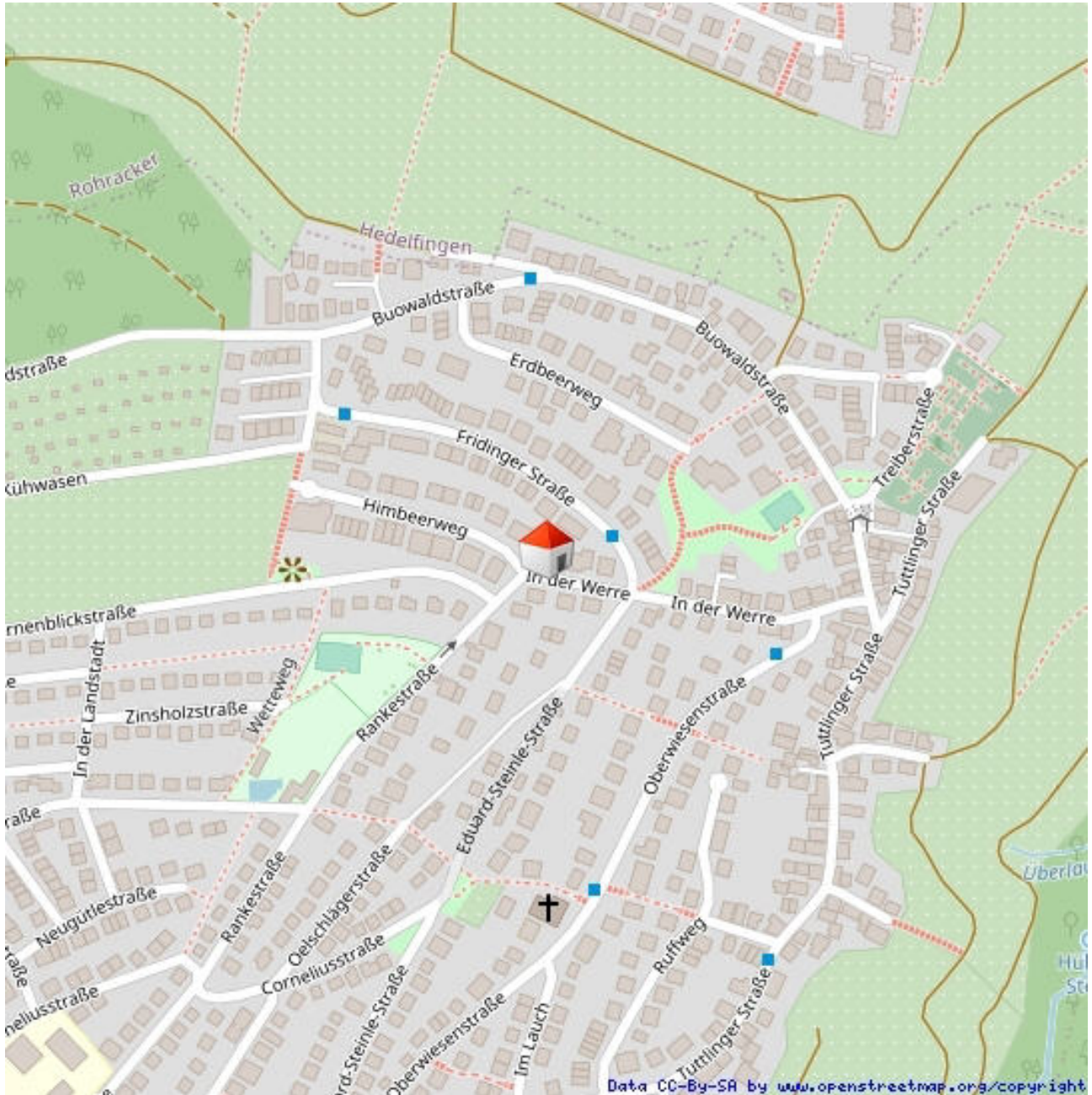


Grundriss 2.Obergeschoss

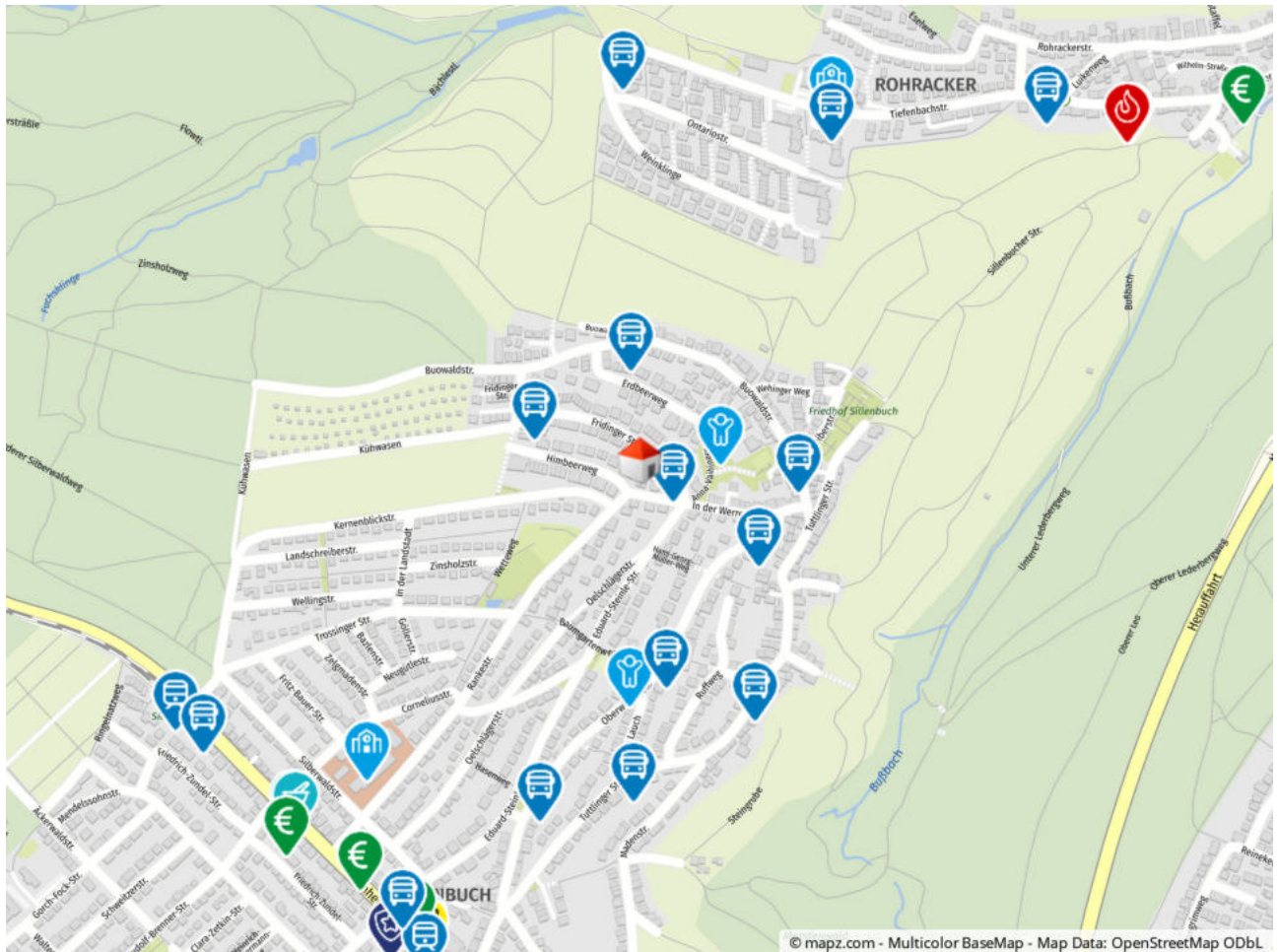
Lageplan



Lageplan In der Werre 30



In der Werre 30



Geolizer Kartenausschnitt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 10.06.2036

Registriernummer: BW-2026-006445946

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		 © J. the Kaye
Adresse	In der Werre 30, 70619 Sillenbuch		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2009		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	366 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik; Solarthermie	Verwendung: Stromerzeugung; Warmwasser	
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ 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)



J. THE KAYE - Energieberatung
Jürgen the Kaye, Dipl.-Ing.(FH) SFI
Königsberger Str. 35
71111 Waldenbuch

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 10.06.2026

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

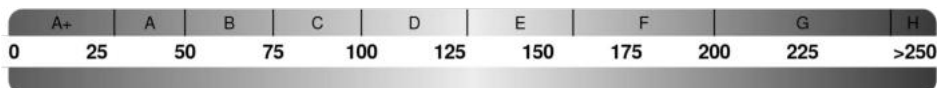
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

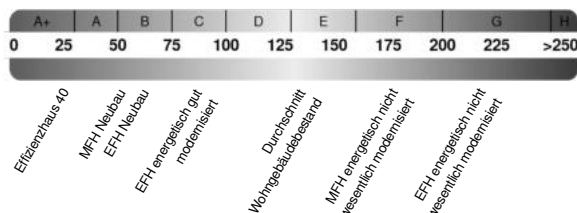


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



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 ($A_{n,i}$) 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006445946

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Dämmung der Decke Kellerraum unter der Garage	X		mittel	-
2	Außenwand gg. Erdreich	Innendämmung im UG gegen Erdreich	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
4	Wärmeerzeuger	Gasheizung durch Heizung ohne fossile Brennstoffe ersetzen	X		mittel	-
5	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik und hydr. Abgleich		X	mittel	-

☐ 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:

www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/energieausweis

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Das gesamte Dach wurde 2020 komplett saniert, dabei wurde sowohl eine neue Zwischensparrendämmung (16cm/WLG035), als auch eine Aufsparrendämmung (8cm/WLG024) angebracht. Zudem wurden PV- und Solarthermiemodule installiert.

Erstellt mit EWEBI 14.2.5 von ENVISYS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 zu erneuerbaren 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 pauschaler 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.



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: www.stegmeier-weber.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