

Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen

Am Rühlingshof 2a

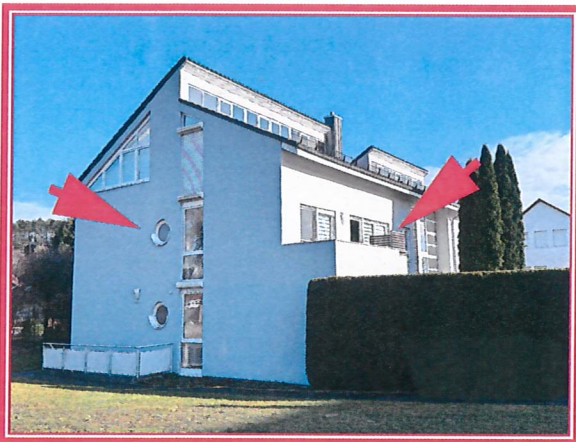
74722 Buchen

Tel.: 06281 – 564234

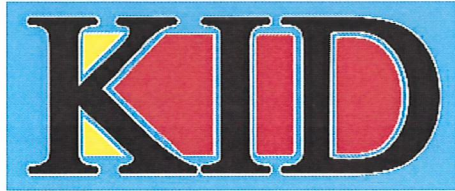
www.kid-immobilien.de

Elegante 3 ½ Zimmerwohnung in der Hainsterbach 1.OG, mit Balkon und Stellplatz

Adresse: Veilchenweg 55, Whg. Nr. 3 – 1. OG
74722 Buchen



Die gemachten Angaben beruhen auf Basis von Eigentümergebüßen. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit, übernimmt die Firma Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen

Am Rühlingshof 2a

74722 Buchen

Tel.: 06281 – 564234

www.kid-immobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Objektangebote basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Ein Zwischenverkauf bzw. –vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie – den Adressaten – bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt in Folge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot nur unwesentlich abweichen und diesen wirtschaftlich gleichwertig sind.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, Am Rühlingshof 2a in 74722 Buchen, Tel.: 06281-564 234, Fax 06281-563 133, Email kirchgeßner@kid-immobilien.de

Widerrufsfolgen

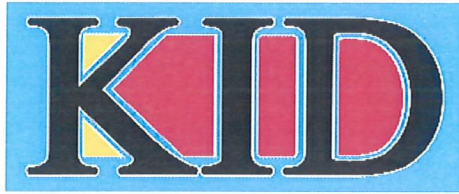
Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Die gemachten Angaben beruhen auf Basis von Eigentümerauskünften. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit, übernimmt die Firma Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen

Am Rühlingshof 2a

74722 Buchen

Tel.: 06281 – 564234

www.kid-immobilien.de

Lage:

Buchen, inklusive Eingemeindungen befindet sich mit seinen ca. 19.000 Einwohnern und ca. 139 qkm Fläche, am Ostrand des Odenwaldes. Aus geographischer Sicht im Grenzbereich vom Odenwald ins Bauland. Erstmals in den Jahren 773/774 n. Chr. namentlich erwähnt.

Einkaufsmöglichkeiten:	Fachmärkte in den Einkaufszentren, Discounter, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
Schulen:	Von Grundschule bis Gymnasium, Sonderschule, Zentralgewerbeschule mit Berufskolleg
Ärzte:	Alle Fachbereiche, Kreiskrankenhaus, Apotheken und Seniorenheime
Arbeitswelt:	Maschinenbau, Industrie, Handel, Handwerk, Dienstleistung
Verkehrswege:	B27, Autobahn A81 Auffahrt Osterburken (ca. 18 km)

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich, in einer sehr ruhigen, beliebten und familienfreundlichen Wohnsiedlung am Stadtrand von Buchen.

Objektbeschreibung:

In massiver Bauweise, z.T. mit raumhoher Kunststoffisolierverglasung und Gas-Zentralheizung wurde dieses 6 - Familienhaus 1997 erstellt. Die 3 ½ Zimmer Eigentumswohnung in diesem Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von **ca. 87 m²**, erstreckt sich über ein Wohn-/Esszimmer mit Balkon, offener Küche, Bad mit Wanne und Dusche, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Garderobe, Gäste-WC und Diele. Die Raumaufteilung sowie der Zuschnitt der einzelnen Räumlichkeiten sind in einem kompakt zweckmäßigen und zugleich modernem Grundriss gehalten. Die Einrichtung kann von daher sehr flexibel gestaltet werden. Die Ausstattung erstreckt sich über Laminat- und Fliesenböden, und Tapetenwänden. Weiter ist ein Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz zugehörig.

Kaufpreis: 175.000.-- Euro

Zuzüglich 3,57 % Nachweis- / Vermittlungsgebühr inkl. MWSt., seitens des Käufers

Die gemachten Angaben beruhen auf Basis von Eigentümergebüßen. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit, übernimmt die Firma Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen
Am Rühlingshof 2a
74722 Buchen
Tel.: 06281 – 564234
www.kid-immobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Objektangebote basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Ein Zwischenverkauf bzw. –vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie – den Adressaten – bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt in Folge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot nur unwesentlich abweichen und diesen wirtschaftlich gleichwertig sind.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, Am Rühlingshof 2a in 74722 Buchen, Tel.: 06281-564 234, Fax 06281-563 133, Email kirchgessner@kid-immobilien.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

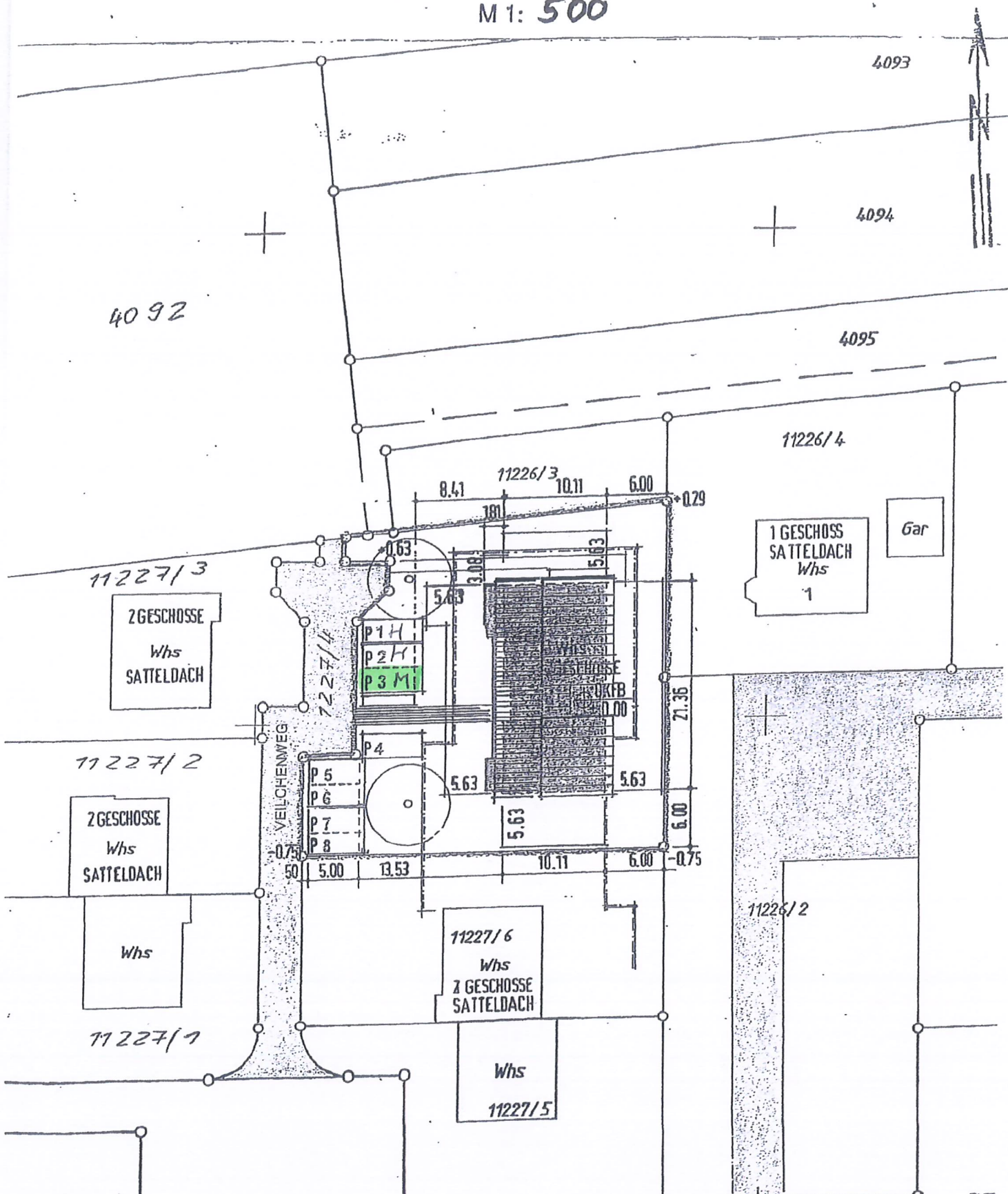
Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

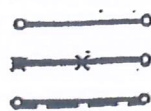
Ende der Widerrufsbelehrung

Die gemachten Angaben beruhen auf Basis von Eigentümergebüßen. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit, übernimmt die Firma Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

M 1: 500



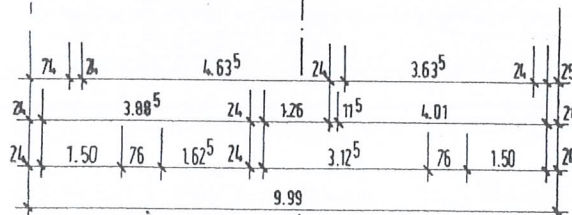
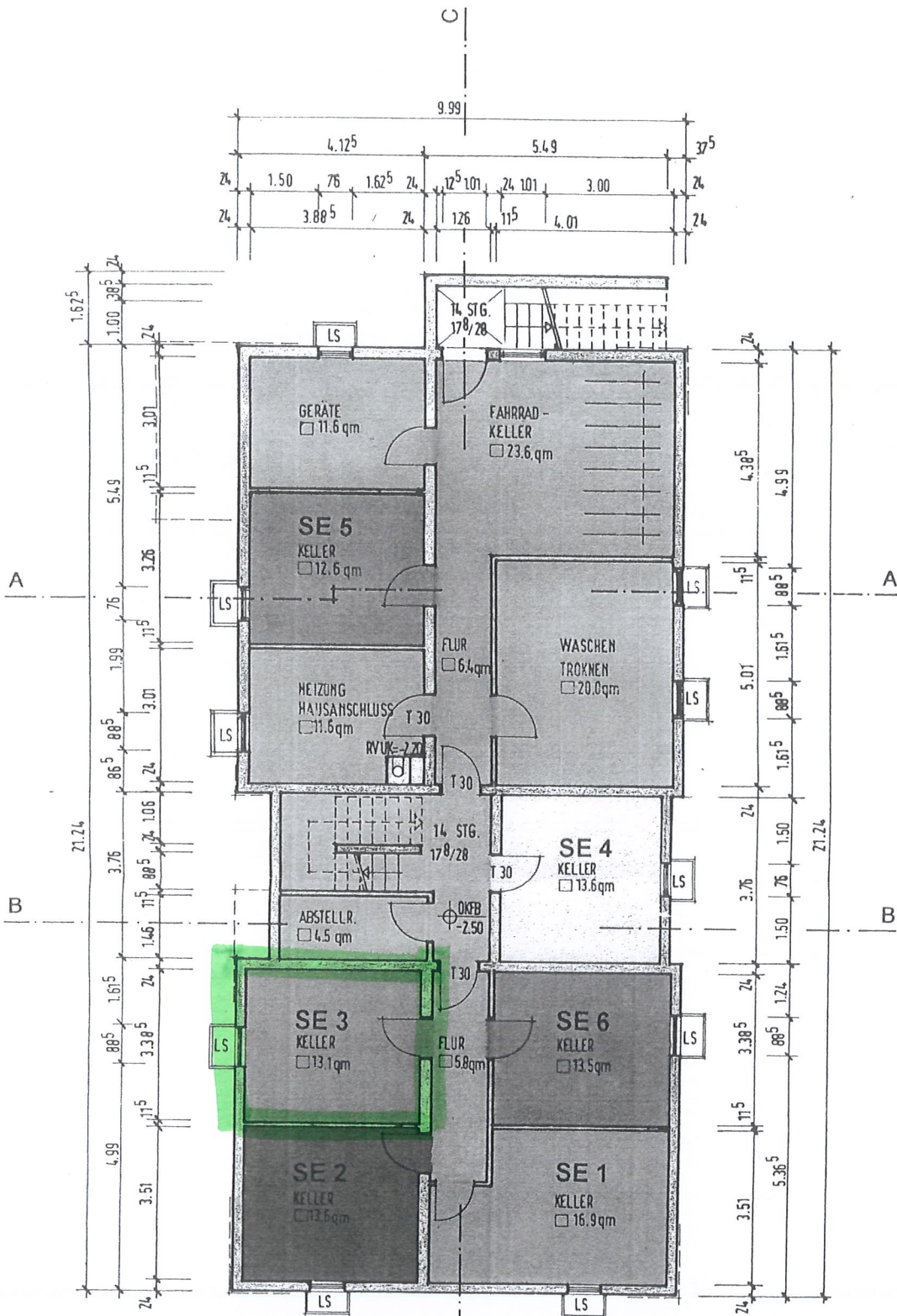
Grenze { bestehenbleibend
wegfallend
neu



Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
für die Flurstücke Nr. 11227

gefertigt am _____ Staatl. Verm. Amt Mosbach

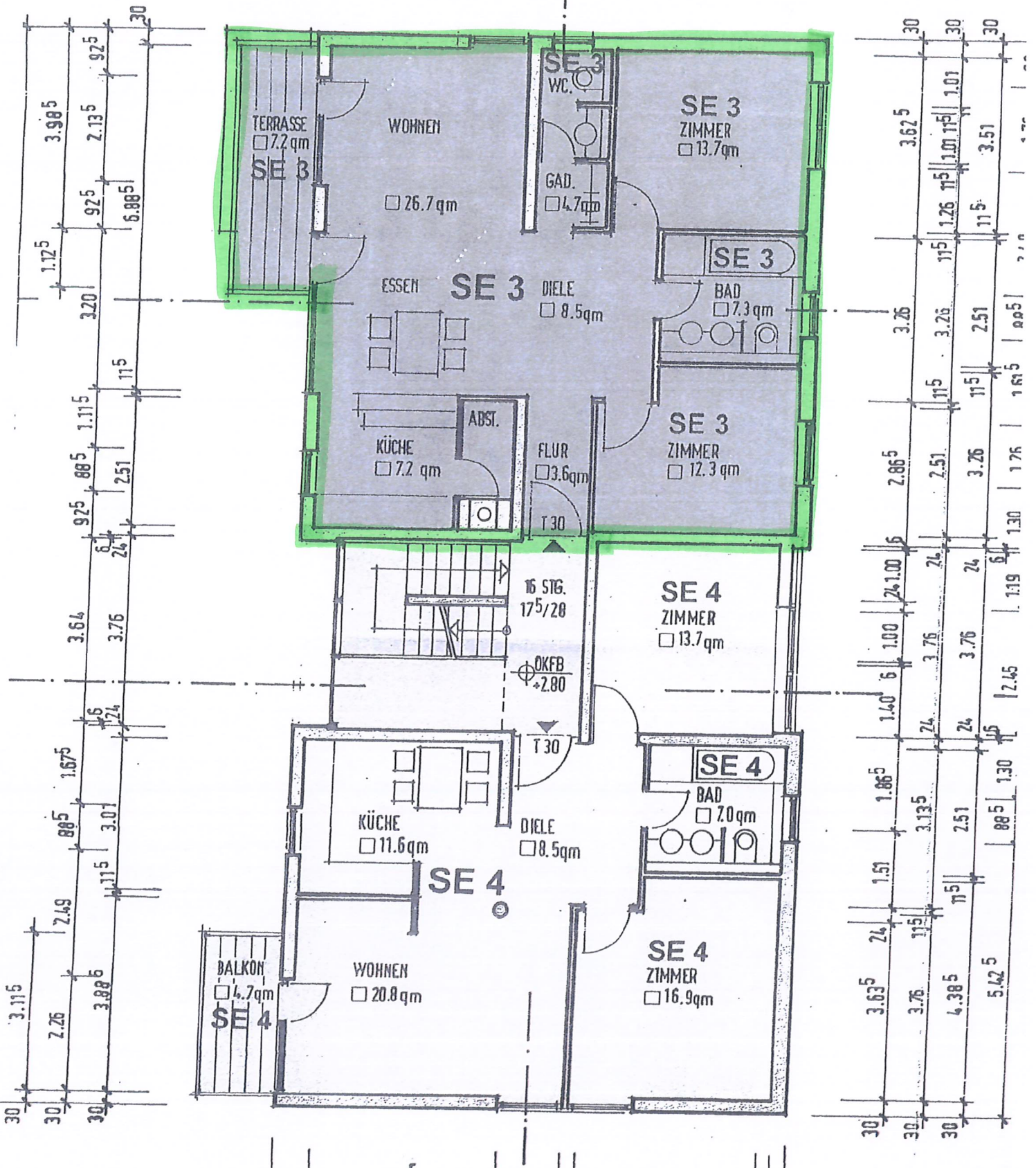
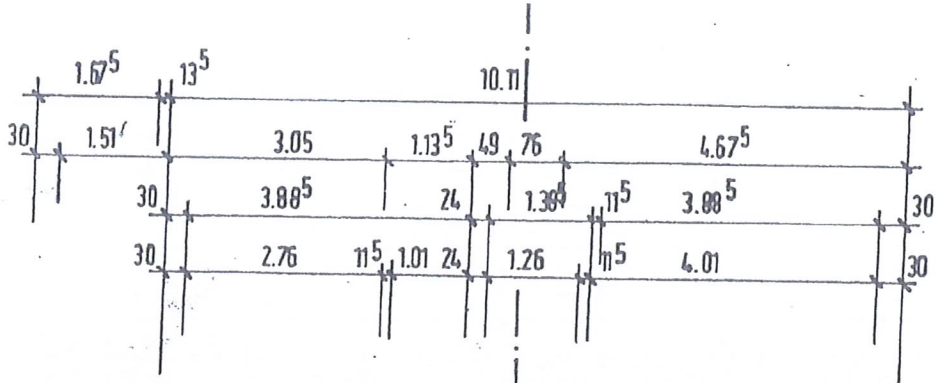
7. Juli 1995 Außenstelle Buchen



TEILUNGSPLAN

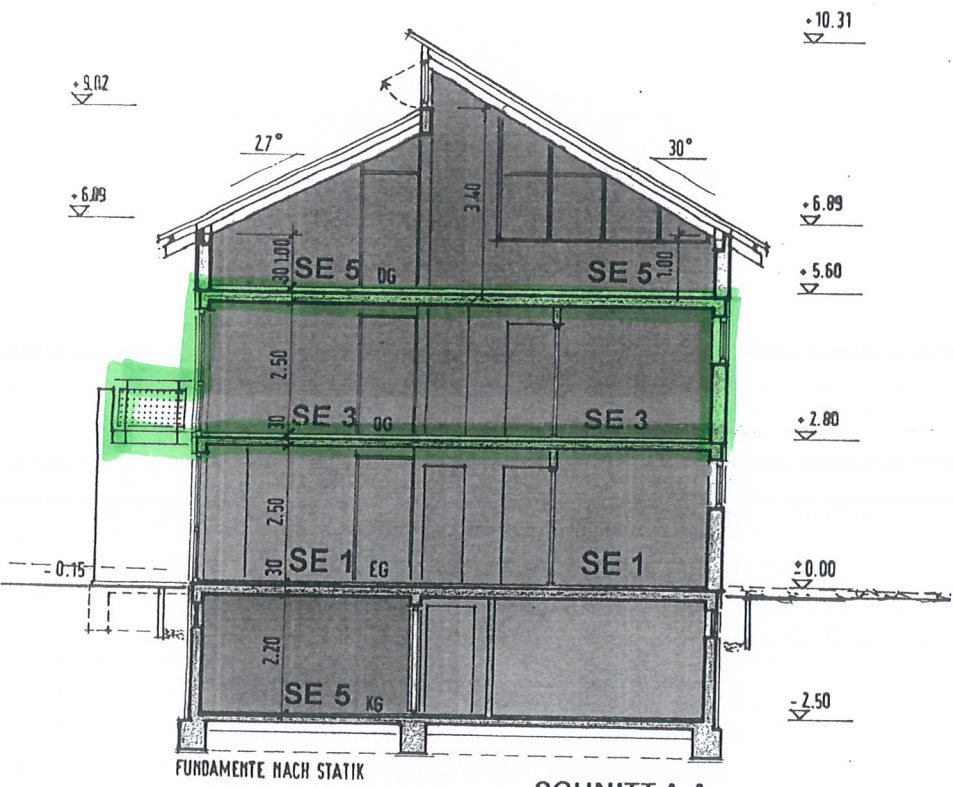
SONDEREIGENTUM	SE 1	
SONDEREIGENTUM	SE 2	
SONDEREIGENTUM	SE 3	
SONDEREIGENTUM	SE 4	
SONDEREIGENTUM	SE 5	
SONDEREIGENTUM	SE 6	
GEMEINSCHAFTSEIGENTUM		
SONDERNUTZUNG	SN 1	
SONDERNUTZUNG	SN 2	

WOHNHAUS VEILCHENWEG 55, 74722 BUCHEN
 GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100
 GEZEICHNET: WOLFGANG SCHEEDER
 ARCHITEKT
 GÜTERAMTSSTRASSE 2
 69115 HEIDELBERG
 ZEICHNUNG NR. 1 06. September. 2007





WESTEN



SCHNITT A-A

TEILUNGSPLAN

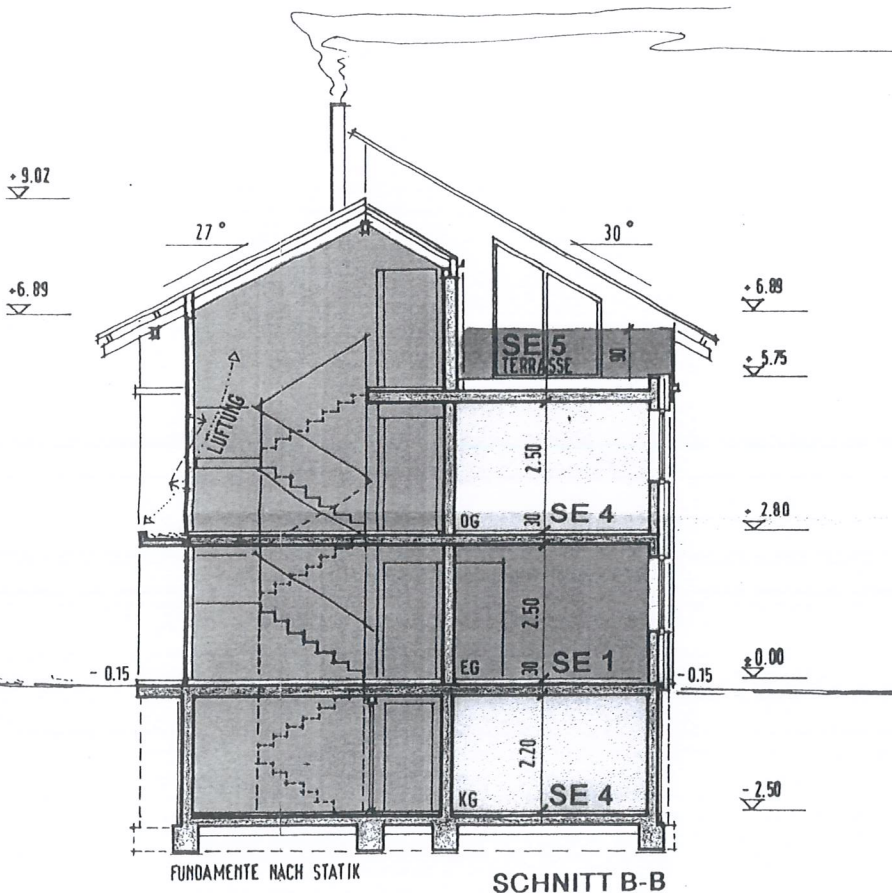
SONDEREIGENTUM	SE 1	
SONDEREIGENTUM	SE 2	
SONDEREIGENTUM	SE 3	
SONDEREIGENTUM	SE 4	
SONDEREIGENTUM	SE 5	
SONDEREIGENTUM	SE 6	
GEMEINSCHAFTSEIGENTUM		
SONDERNUTZUNG	SN 1	
SONDERNUTZUNG	SN 2	

WOHNHAUS VEILCHENWEG 55, 74722 BUCHEN
 SCHNITT A - A, ANSICHT WESTEN M 1:100

GEZEICHNET: WOLFGANG SCHEEDER
 ARCHITEKT
 GÜTERAMTSSTRASSE 2
 69115 HEIDELBERG
 ZEICHNUNG NR. 5 06. September. 2007



OSTEN



SCHNITT B-B

TEILUNGSPLAN

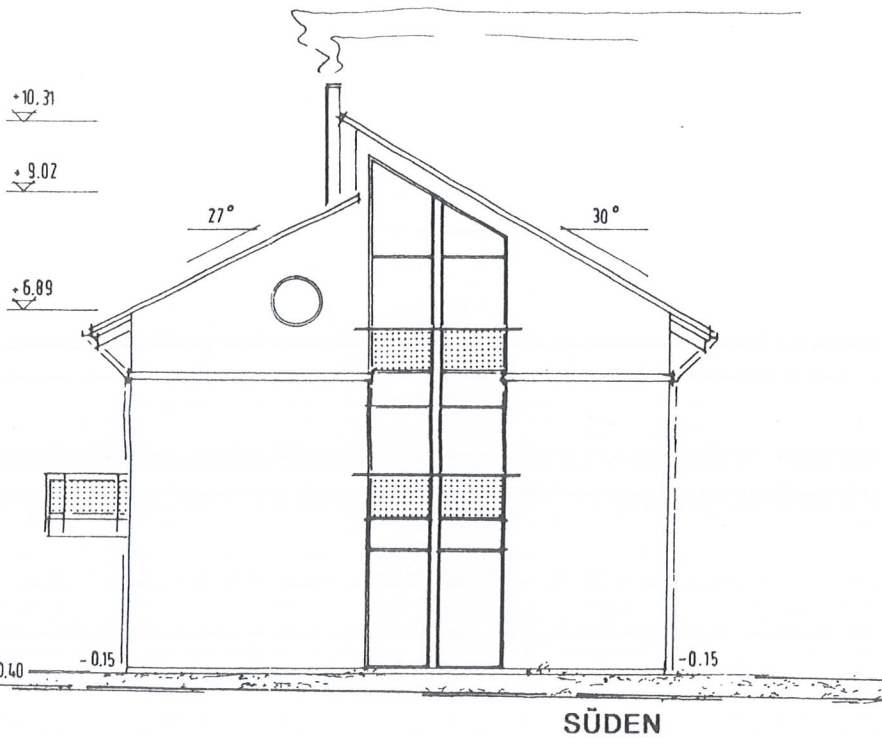
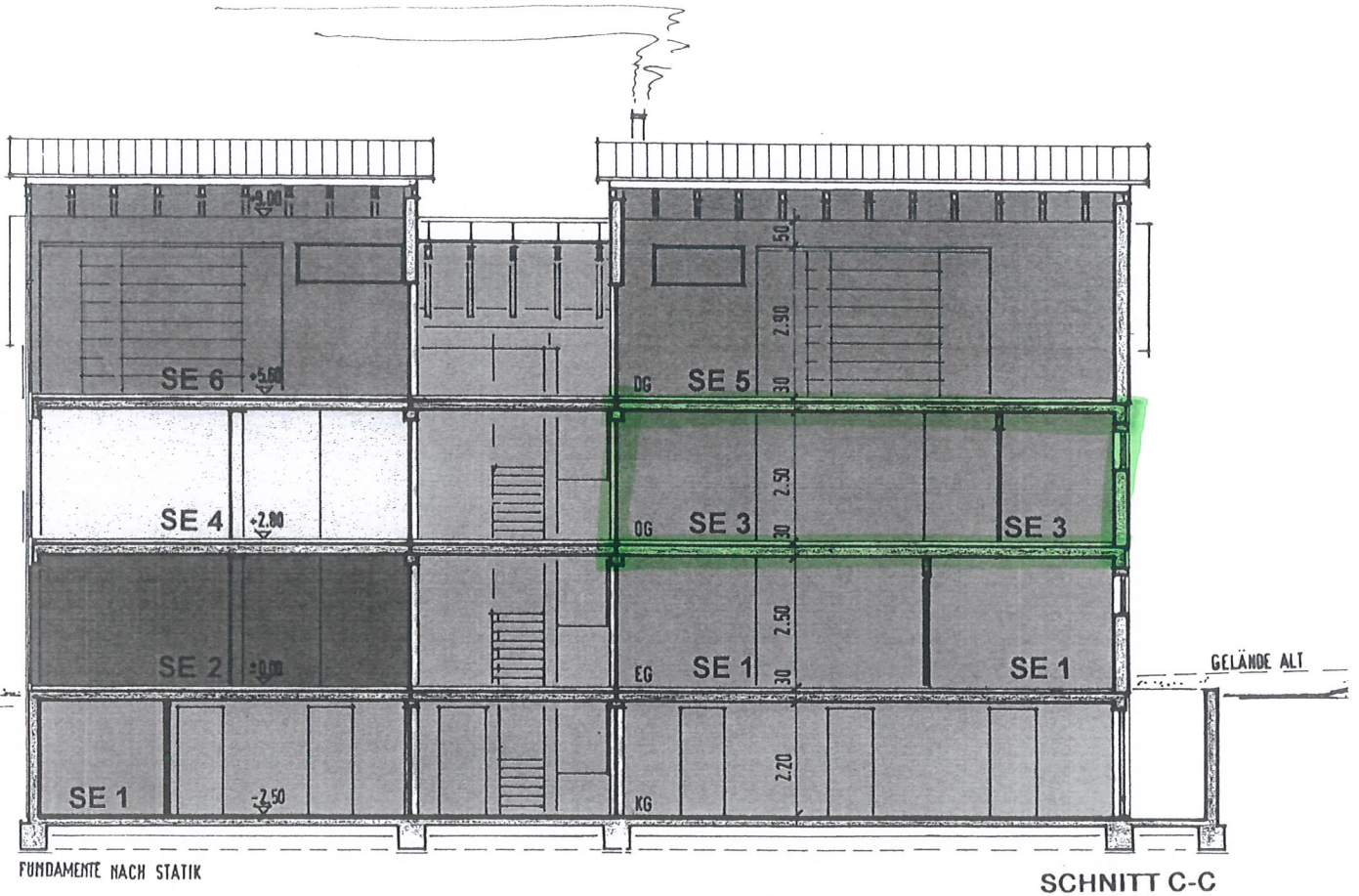
SONDEREIGENTUM	SE 1	
SONDEREIGENTUM	SE 2	
SONDEREIGENTUM	SE 3	
SONDEREIGENTUM	SE 4	
SONDEREIGENTUM	SE 5	
SONDEREIGENTUM	SE 6	
GEMEINSCHAFTSEIGENTUM		
SONDERNUTZUNG	SN 1	
SONDERNUTZUNG	SN 2	

WOHNHAUS VEILCHENWEG 55, 74722 BUCHEN

SCHNITT B - B, ANSICHT OSTEN M 1:100

GEZEICHNET: WOLFGANG SCHEEDER
ARCHITEKT
GÜTERAMTSSTRASSE 2
69115 HEIDELBERG

ZEICHNUNG NR. 6 06. September. 2007



TEILUNGSPLAN

SONDEREIGENTUM	SE 1	
SONDEREIGENTUM	SE 2	
SONDEREIGENTUM	SE 3	
SONDEREIGENTUM	SE 4	
SONDEREIGENTUM	SE 5	
SONDEREIGENTUM	SE 6	

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	
-----------------------	--

SONDERNUTZUNG	SN 1	
SONDERNUTZUNG	SN 2	

WOHNHAUS VEILCHENWEG 55, 74722 BUCHEN

SCHNITT C - C, ANSICHT SÜDEN M 1:100

GEZEICHNET: WOLFGANG SCHEIDER
ARCHITEKT
GÜTERAMTSSTRASSE 2
69115 HEIDELBERG

ZEICHNUNG NR. 7 08. September. 2007

Berechnung der Miteigentumsanteile

Wohn/Nutzfläche Sondereigentum 1	120,02 qm
Wohn/Nutzfläche Sondereigentum 2	76,12 qm
Wohn/Nutzfläche Sondereigentum 3	99,59 qm
Wohn/Nutzfläche Sondereigentum 4	91,07 qm
Wohn/Nutzfläche Sondereigentum 5	84,62 qm
Wohn/Nutzfläche Sondereigentum 6	62,64 qm
Summe Wohn/Nutzfläche im Sondereigentum	534,06 qm

Miteigentumsanteil je qm Wohn/Nutzfläche:

$$1000 \text{ ME} / 534,06 \text{ qm} = 1,87245 \text{ ME/qm}$$

Miteigentumsanteile je Sondereigentum:

Sondereigentum 1	120,02	x	1,87245	=	225 / 1000
Sondereigentum 2	76,12	x	1,87245	=	143 / 1000
Sondereigentum 3	99,59	x	1,87245	=	186 / 1000
Sondereigentum 4	91,07	x	1,87245	=	171 / 1000
Sondereigentum 5	84,62	x	1,87245	=	158 / 1000
Sondereigentum 6	62,64	x	1,87245	=	117 / 1000

Sondereigentum (SE) 3

<u>Wohnfläche:</u>	Zimmer	3,26 x 4,01	=	13,07	
		- 1,25 x 0,75	=	- 0,94	12,13 qm
	Zimmer	3,51 x 3,885	=		13,64 qm
	Bad	2,51 x 2,885	=		7,24 qm
	WC	1,385 x 2,135	=		2,96 qm
	Garderobe	1,385 x 1,26	=		1,75 qm
	Diele	2,385 x 3,26	=		7,78 qm
	Flur	2,625 x 1,26	=		3,31 qm
	Wohnen/Essen	6,885 x 3,885	=	26,75	
		+ 3,26 x 0,24	=	+ 0,78	27,53 qm
	Küche	2,625 x 2,76	=		7,24 qm
	Abst.	1,885 x 1,01	=		1,90 qm
	Balkon	4,81 x 1,51/2	=		3,63 qm
					89,11 qm
				- 3% Putz	- 2,67 qm
	Summe Wohnfläche				86,44 qm
<u>Nutzfläche:</u>	Keller	3,385 x 3,885	=		13,15 qm
	Summe Nutzfläche				13,15 qm

Gesamtfläche Sondereigentum (SE) 3**99,59 qm****Sondereigentum (SE) 4**

<u>Wohnfläche:</u>	Diele	3,135 x 2,51	=		7,87 qm
	Küche	3,01 x 3,885	=		11,69 qm
	Wohnen	3,885 x 5,385	=	20,92	
		+ 1,75 x 0,115	=	+ 0,20	21,12 qm
	Zimmer	4,385 x 4,01	=	17,58	
		- 0,625 x 1,25	=	- 0,78	16,80 qm
	Bad	2,51 x 2,76	=		6,93 qm
	Zimmer	3,76 x 3,635	=		13,67 qm
	Balkon	2,26 x 1,51/2	=		1,71 qm
					79,79 qm
				- 3% Putz	- 2,39 qm
	Summe Wohnfläche				77,40 qm
<u>Nutzfläche:</u>	Keller	3,76 x 3,635	=		13,67 qm
	Summe Nutzfläche				13,67 qm

Gesamtfläche Sondereigentum (SE) 4**91,07 qm**

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 17.03.2035

Registriernummer: BW-2025-005634024

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Veilchenweg 55 74722 Buchen (Odenwald)		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Heizung ^{3,4}	1996		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	640,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höniger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 18.03.2025

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall 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) vom¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

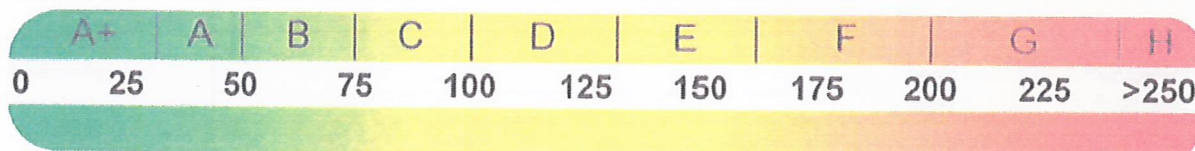
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005634024

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 § 71 b bis h GEG³

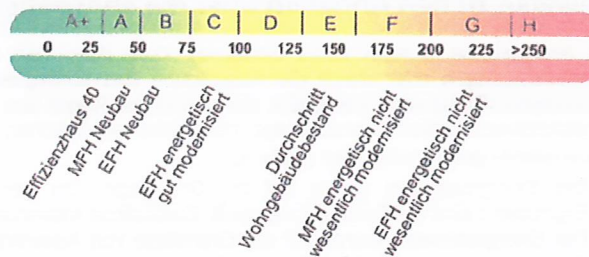
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸:			
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹ :			
Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰	
Wärmepumpe			0,00 %
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 m² 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 des § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennungen 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 werden 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

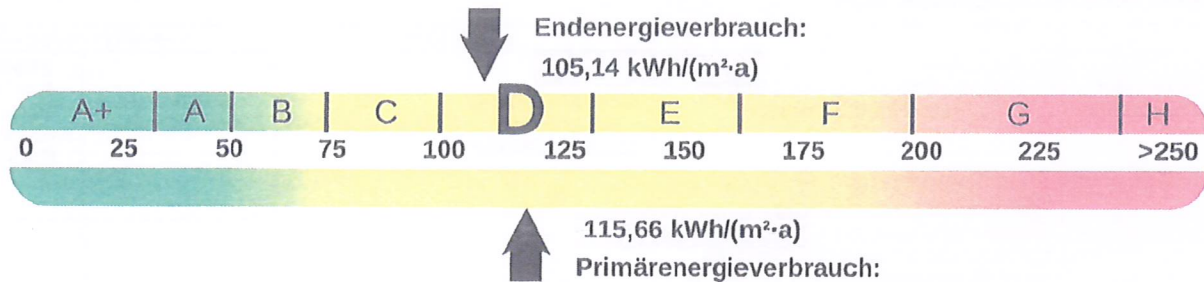
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005634024

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 30,28 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

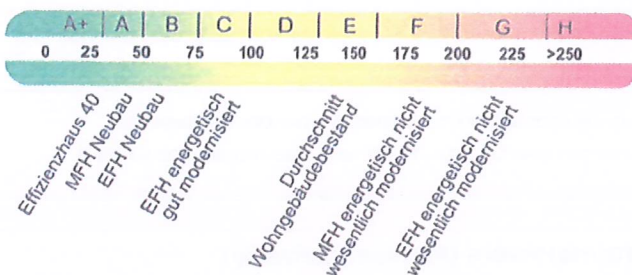
105,14 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	61342,00	11041,56	50300,44	1,14
01.2023	12.2023	Erdgas	1,10	61238,00	11022,84	50215,16	1,17
01.2024	12.2024	Erdgas	1,10	71367,00	12846,06	58520,94	1,16

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-005634024

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m ² K.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Dach	Dämmung des Dachs oder Dachbodens. Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff verarbeitet werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BW-2025-005634024

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

