

Tolles Mehrfamilienhaus in Toplage

Objektkennung 144390150
74321 Bietigheim-Bissingen

Immo-Shop-Besigheim
Hauptstr. 18, 74354 Besigheim



Eckdaten

Baujahr:	1971
Zimmer:	10
Wohnfläche:	ca. 249,17 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 690 m ²
Gartenfläche:	350 m ²
Kellerfläche:	ca. 50 m ²
Sonstige Fläche:	ca. 20 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja

Anzahl separater WCs:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	6
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	40 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min
Kaufpreis:	795.000 €

Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immo-Shop-Besigheim eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,48 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Das Haus wurde in einer massiven Bauweise erstellt und ist wie folgt aufgeteilt. Im Erdgeschoß befindet sich eine 2 Zimmer Wohnung mit 53 m² und einer großen Terrasse und einem schön angelegten großen Garten. Im 1.OG befindet sich eine 4 1/2 Zimmer Wohnung 95 m² mit großem Balkon und einer traumhaften Aussicht. Im 2.OG befindet sich eine 4 1/2 Zimmer Wohnung mit 100 m² und einem großen herrlichen Balkon mit einer wunderschönen Aussicht. Die Wohnungen sind sehr gut geschnitten und befinden sich in einem guten Zustand. Die Fenster wurden 2011 Erneuert. Das Haus kann als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage genutzt werden. Eine Doppelgarage mit 2 Stellplätzen vor den Garagen sind vorhanden. Ein Keller mit Waschküche und Tiefenkeller gibt es auch.

Ausstattung

Die Wohnungen sind gemäß dem Baujahr ausgestattet und entsprechen nicht dem heutigen Standard.

Lagebeschreibung

Das idyllisch gelegene Bietigheim-Bissingen besticht durch den mittelalterlichen Kern und interessante Bauwerke. Trotz der starken Verwurzelung in der Historie ist Bietigheim-Bissingen keineswegs im Mittelalter stehengeblieben. Vielmehr ist es gelungen, modernes Leben, gegenwärtige Bedürfnisse und fortschrittliche Ideen mit der alten gewachsenen Bausubstanz in Einklang zu bringen.

In der historischen Innenstadt Bietigheims, aber auch in den anderen Stadtteilen, gehören Skulpturen zum vertrauten Stadtbild.

Werke bedeutender Bildhauer mit den Namen "Schwätzweiber, Flößer, Ku(h)riosum, Turm der grauen Pferde" machen neugierig.

Eine leistungsfähige Gastronomie mit Speiselokalen, Cafés, Weinstuben und Bistros lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Mit Schulen, sozialen Einrichtungen und anderen, wichtigen Institutionen für alle Altersschichten, ist Bietigheim-Bissingen gut versorgt. Grünflächen und der Baumbestand reichen bis in den Stadtkern hinein.

Sonstiges

Über die KfW Bank kann man pro Wohnung bis zu 150.000 € ein Darlehen zu 0,47 % für die Sanierung beantragen.

Nord



Strombergstraße

1,92%

DN. 182

v.B.

2,5%

218,67

218,39

165,0m

217,47

217,54

217,72

gen. Baul v. 1.9.59

Wohnhaus
I, 126,
Sd., mv. 23

Gar.
Sd., mv.

3387₁

3387₃

Karl Pregitzer

3386

Maria
Distelmaier,
led. Stenotyp.

3387/4

3385₂

Huber,

6,24 4,50

Garage
Fid., mv.

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

235

Ahlesbrunnenweg
DN. 126
6,16%

KS OK-21432
Sohle = 211,26

KS OK-21275
Sohle = 211,12

Bielweg
v.B.
212,90

Ausrundung 120%

DN. 183

Ausrundung v.B.

Ausrundung 0,40%

212,55

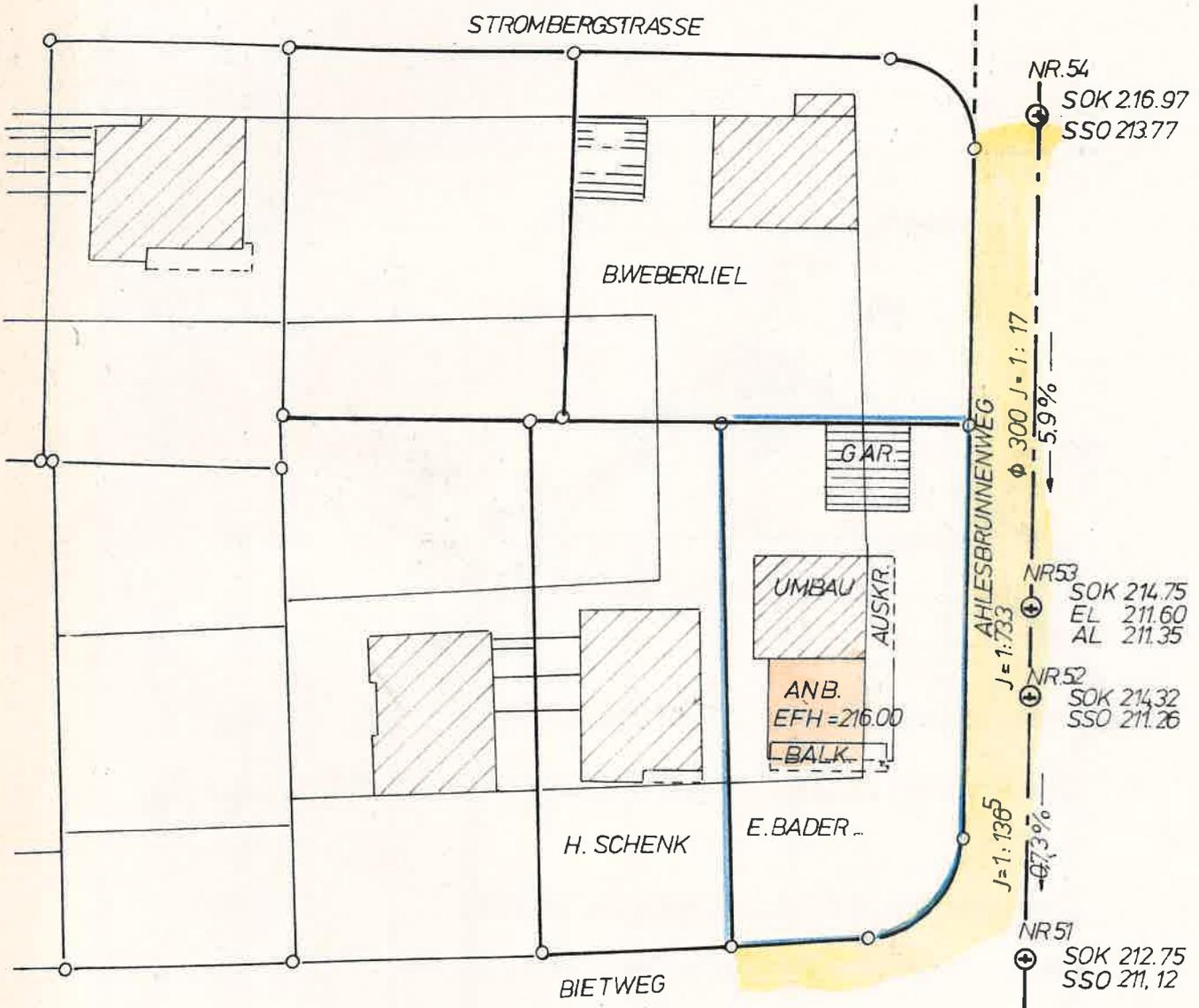
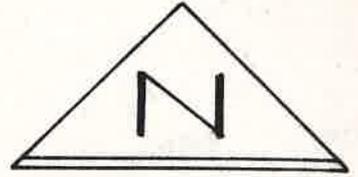
212,47

212,47



Maßstab 1:500

LAGEPLANSKIZZE M. 1 : 500



GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
 21.4.1971
 freier architekt
reinhold grünemay
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 41102

8 **Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Abs. 6 Nr. 5 BauVorIVO)**

- 8.1 Bebauungsplan (Name u. RegNr.): Ahlesbrunnenweg-Helenenburg
 8.2 rechtsverbindlich (§ 12 BBauG): JA/NEIN seit: 1.9.1959
 8.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):
 8.4 Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA/NEIN'
 8.5.1 Zahl der Vollgeschosse = Z: oder Höhe der Gebäude:
 8.5.2 Maß der baulichen Grundflächenzahl = GRZ: (0,4) oder Größe der Grundfläche:
 8.5.3 Nutzung Geschossflächenzahl = GFZ: oder Größe der Geschossfläche:
 8.5.4 Baumassenzahl = BMZ: oder Baumasse:
 8.6 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen / geschlossen / besondere Bauweise'
 8.7 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG): JA / NEIN'
 8.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA / NEIN'

9 **Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorIVO)**

- 9.1 Fläche des Baugrundstückes: 690 qm
 9.1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO : + --- qm
 9.1.2 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie : - --- qm
 9.1.3 ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO) : - --- qm
 9.1.4 ab Flächenbaulasten : - --- qm
 9.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF 690 qm

	bauliche Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse
9.3 baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
9.4.1 baul. Anlagen vorhanden	61 qm	85 qm	cbm
9.4.2 (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) geplant	59 qm	213 qm	cbm
9.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	-- qm	qm	cbm
9.5.2 geplant	41 qm	qm	cbm
9.6 vorhanden + geplant	41 qm	qm	cbm
9.7 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 x MGF	69 qm		
9.8 verbleiben	-- qm		
9.9 anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a	Abs. 3 BauNVO -- qm	Abs. 4 BauNVO -- qm	Abs. 4 BauNVO -- cbm
9.10 in Anspruch genommen	120 qm	298 qm	cbm
9.11	MGF x GRZ = (276) qm	MGF x GFZ = qm	MGF x BMZ = qm
9.12		Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm
9.13 zulässige Nutzung	(276) qm	qm	cbm
9.14 zulässige Nutzung überschritten	zu --- qm = --- %	zu --- qm = --- % ¹⁾	zu --- cbm = --- %

10 **Unterschriften (§ 90 Abs. 4 LBO)**

Das im Lageplan dargestellte Vorhaben entspricht dem Bauantrag (§ 79 Abs. 1 LBO)

Planverfasser:

Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt.

Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)

Bissingen / Enz, den 7.6.1971

Datum Unterschrift

Bauherr:

Datum Unterschrift

VERMESSUNGSBÜRO
Reinhold Werner
 Öffentl. best. u. beeld. Ingenieur
 für Vermessungstechnik
712 BISSINGEN (ENZ)
 Keplerstraße 6 - Telefon 51752

Bearbeitungs-
vermerke

Stadt — Landkreis: Ludwigsburg Stadt- Gemeinde: Bietigheim Gemarkung: dto.

LAGEPLAN

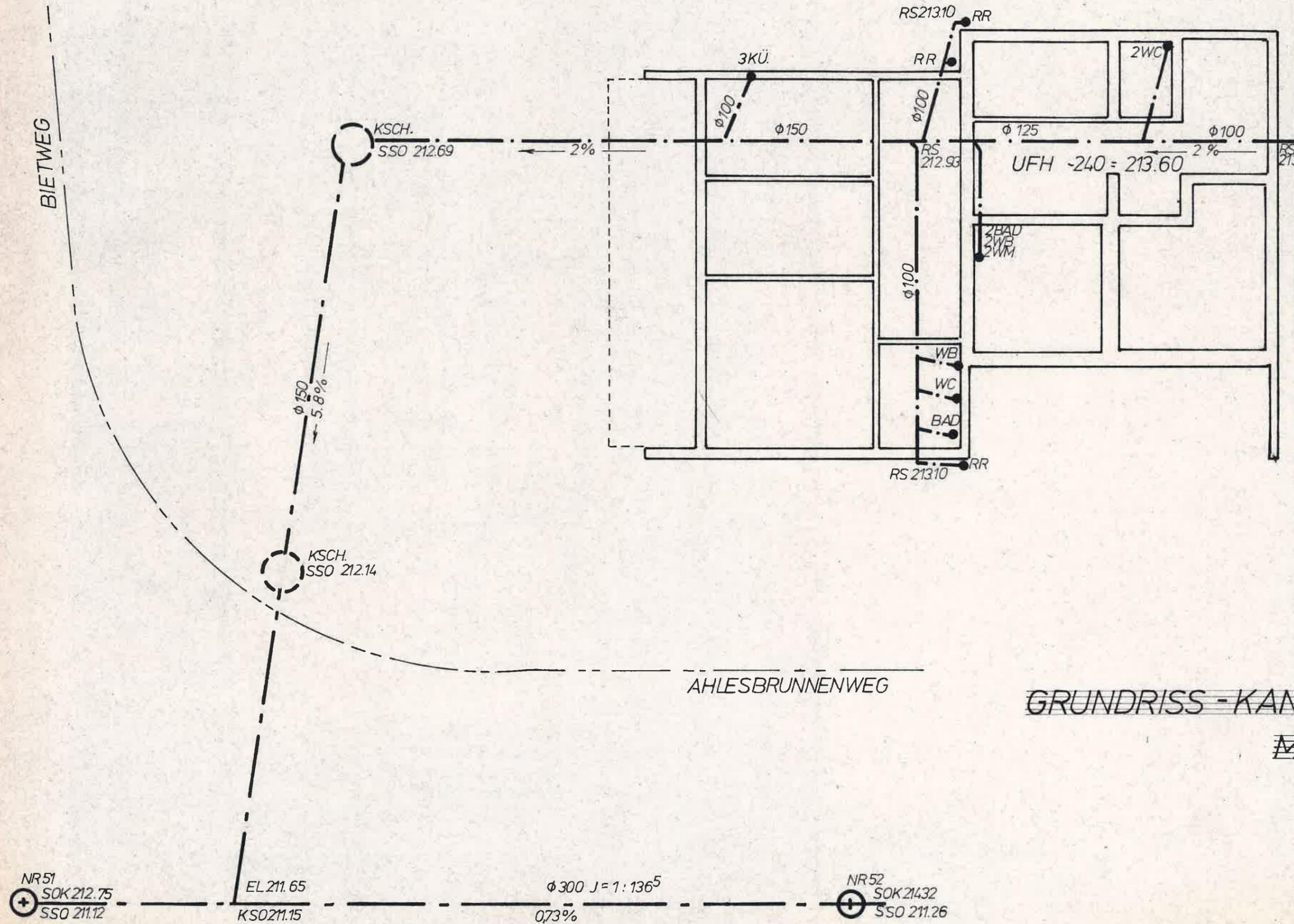
— SCHRIFTLICHER TEIL —
 zum Bauantrag (§ 2 BauVorIVO)

		Bearbeitungs- vermerke
1	Bauherr (Name und Anschrift)	Eise B a d e r geb. Schenk, Werkmeister's Witwe, Ahlesbrunnenweg 19
2	Bauliche Nutzung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 6 BauVorIVO) geplant vorhanden	Wohnhaus-Umbau, Anbau, Garage, Öltank Wohnhaus
3	Baugrundstück (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorIVO) Flurstück(e) Nr. Grundbuch Fläche	Ahlesbrunnenweg 19 1555 690 qm
4	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorIVO)	Eise B a d e r , Witwe, Ahlesbrunnenweg 19, Bernhard B a d e r , Schreinermeister, Eisenbahnstraße 18 und Inge A r n o l d geb. Bader in Marbach
5	Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle (§ 2 Abs. 6 Nr. 3 BauVorIVO)	bestehende Baulast zugunsten Flst. 3387/4 siehe Lageplan zeichnerischer Teil. Fundstelle: Baulastbuch Band 5 Blatt 566
6	Bemerkungen und Hinweis auf Schutzraumbauten (§ 2 Abs. 6 Nr. 4 BauVorIVO)	-----
7	Nachbargrundstücke Flurstück Nr. (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorIVO) Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	3387/4 Helmut S c h e n k , Mechaniker's Ehe- leute, Bietweg 2 Ahlesbrunnenweg 23 Dr. Bruno W e b e r - L i e l , Oberstudien- rat's Eheleute, Ahlesbrunnenweg 23

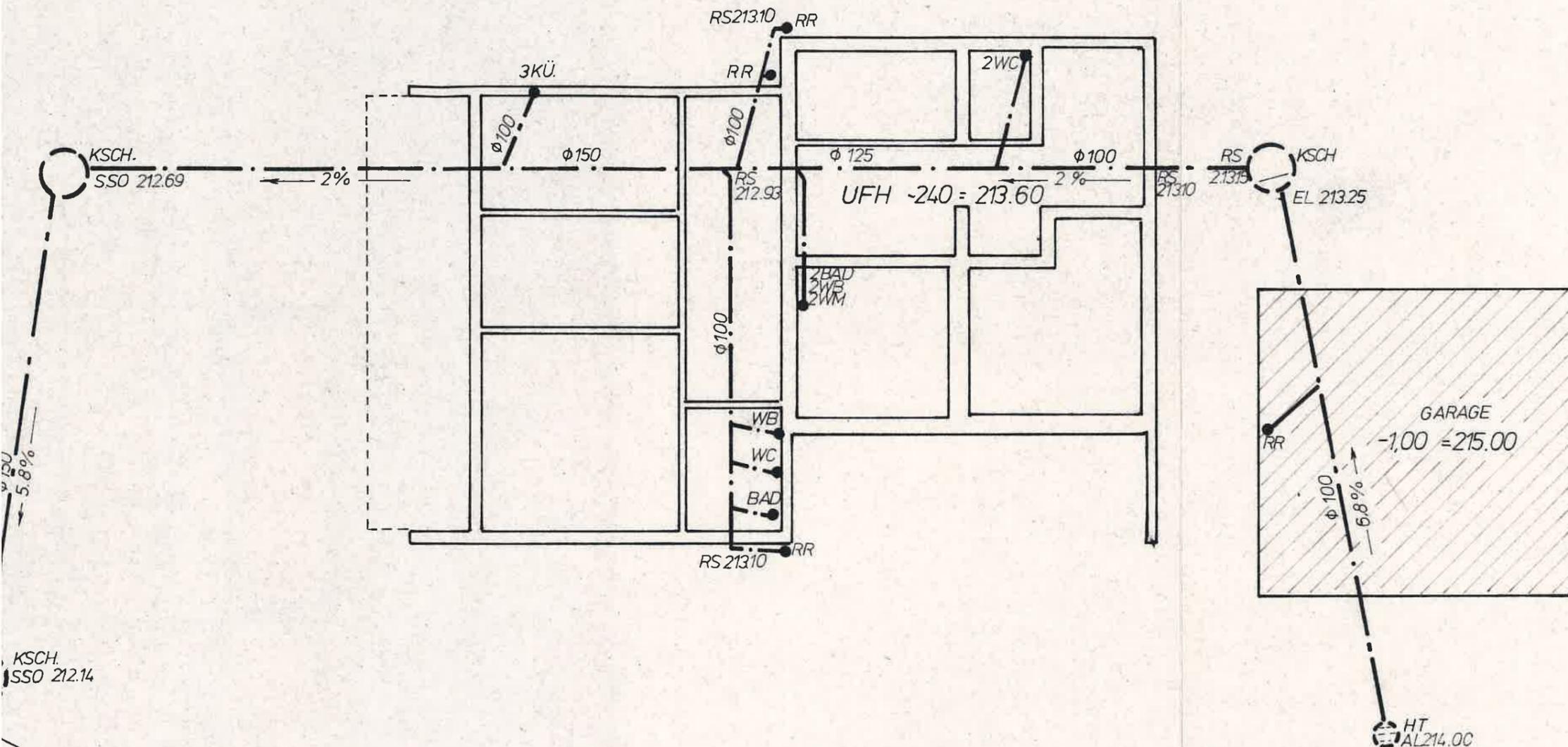
1) Nichtzutreffendes streichen

BAUVORHABEN E. BADER

BIETWEG



ABEN E. BADER



AHLESBRUNNENWEG

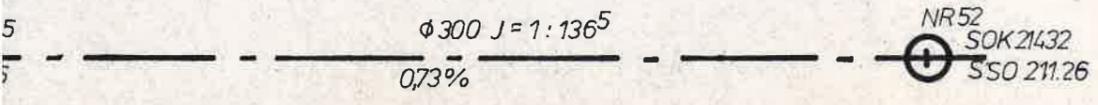
GRUNDRISS - KANALISATION

M 1 : 100

GEFERTIGT: 21.4.1971

freier architekt
reinhold grünemay
712 bietenheim-metterzimm
albert-schweitzer-str. 46
telefon 411 02

ANERKANNT:



Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Wohnflächenberechnung (alt)

<u>EG</u>								
Vorplatz	:	1	x	1.40	x	2.15	=	3.01 qm
WC	:	1	x	0.90	x	1.75	=	1.57 qm
Küche	:	1	x	3.40	x	2.90	=	9.86 qm
	:	1	x	0.40	x	1.75	=	0.70 qm
./.. Kamin	:	1	x	0.50	x	0.50	=	
Wohnzimmer	:	1	x	3.40	x	4.50	=	15.30 qm
Schlafzimmer	:	1	x	3.60	x	3.40	=	12.24 qm
	:	1	x	0.80	x	2.10	=	1.68 qm
								0.25 qm
<u>DG</u>								
Zimmer	:	1	x	3.65	x	4.25	=	15.51 qm
								59.87 qm
								0.25 qm
								59.62 qm
./.. 3 % für Putz								1.79 qm
Reine Wohnfläche (alt)								57.83 qm
								=====

Berechnung "Umbauter Raum" (alt)

1	x	7.60	x	8.00	x	5.30	=	322.240 cbm
1	x	3.85	x	4.55	x	2.60	=	45.545 cbm
2	x	1.88	x	$\frac{2.60}{2}$	x	$4.55/3$	=	7.413 cbm
1	x	3.45	x	$\frac{7.60 + 4.00}{2}$	x	$2.60/3$	=	17.342 cbm
1	x	4.00	x	8.00	x	$2.90/6$	=	15.467 cbm
1	x	4.25	x	4.55	x	0.80	=	15.470 cbm
								423.477 cbm
								=====

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
712 bietigheim-metterzim
albert-schweitzer-str. 4
telefon 411 02

Baubeschreibung:

Wohnhaus:

Fundamente	:	Stapfbeton B 120 / B 160
Umfassungswände UG - EG	:	Wabensteinmauerwerk 24 cm stark
Einbauwände UG - EG	:	Wabensteinmauerwerk 11,5 cm stark
Böden - UG	:	15 cm Betonboden auf 15 cm Kiesfilter
Decke über UG - EG	:	Stahlbetonmassivplatte d = 18 cm / d = 20 cm in B 225 (nach statischer Berechnung)
Umfassungswände DG	:	Wabensteinmauerwerk 24 cm stark
Einbauwände - DG	:	Holzfachwerkwände - Riegelmauerwerk
Decke über DG	:	Holzbalkendecke (d = 18 cm)
Dachkonstruktion	:	Holzkonstruktion DN 45 ^o Hauptdach DN 20 ^o Dachausbauten
Dachdeckung	:	Ziegel - Reformpfannen
Kamin	:	Formsteinkamin 15/25 + 25/25 cm Wdstk. 12 cm
Heizung	:	Öl-Zentral-Warmwasserheizung
Fußbodenausbildung	:	40 mm Silikatestrich auf 20 mm Sillanmattenisolierung mit PVC-Beläge bzw. Steinzeugplatten
Fenster	:	Holz - Rekord - Doppelfenster
Abwasserbeseitigung	:	vom häuslichen Kanal zum Kontrollschacht und zum städt. Kanal.

Garage:

Fundamente	:	Stapfbeton B 120 / B 160
Umfassungswände	:	Wabensteinmauerwerk 24 cm stark
Boden	:	15 cm Betonboden mit 2 cm Glattstrich auf 15 cm Kiesfilter
Decke - Dach	:	Stahlbetonmassivdecke d = 18 cm - Flachdach mit Bitumenpappeisolierung
Fenster	:	Holz - Rekord - Doppelfenster
Tore	:	Kipptor in Ganzstahlausführung

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
712 bietigheim-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 411 02

Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Wohnflächenberechnung

DG:

WC	:	1	x	0.90	x	1.75	=	1.57	qm	
Gard. + Flur	:	1	x	1.45	x	3.20	=	4.64	qm	
	:	1	x	1.00	x	1.35	=	1.35	qm	
Essen	:	1	x	2.35	x	2.90	=	6.82	qm	
Bad	:	1	x	1.70	x	2.15	=	3.66	qm	
Kind 1	:	1	x	3.40	x	4.49	=	15.27	qm	
Eltern	:	1	x	3.60	x	5.40	=	19.44	qm	
Flur	:	1/2	x	0.70	x	1.885	=	0.66	qm	
	:	1	x	3.935	x	1.885	=	7.42	qm	
Küche	:	1/2	x	0.70	x	4.01	=	1.40	qm	
	:	1	x	1.56	x	4.01	=	6.26	qm	
Kind 2	:	1	x	2.26	x	4.01	=	9.06	qm	
Wohnen	:	1/2	x	4.00	x	1.20	=	2.40	qm	
	:	1	x	4.00	x	2.81	=	11.24	qm	
	:	1	x	4.01	x	2.01	=	8.06	qm	
./. Kamin	:	1	x	0.50	x	0.75	=			0.37 qm
Balkon	:	1/4	x	2.00	x	8.76	=	4.38	qm	

103.63	qm	0.37	qm
0.37	qm		
<hr/>			
103.26	qm		
3.10	qm		
<hr/>			
100.16	qm		
<hr/>			

./. 3 % für Putz

<u>Gesamtwohnfläche:</u>	UG	53.08	qm
	EG	95.93	qm
	DG	100.16	qm
		<hr/>	
zus.		249.17	qm
		<hr/>	

Nutzflächenberechnung

Doppel-Garage:	1	x	6.01	x	5.76	=	34.62	qm
./. 3 % für Putz							1.04	qm
							<hr/>	
"Reine Nutzfläche							33.58	qm
							<hr/>	

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 411 02

Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Berechnung "Umbauter Raum"

Wohnhaus:

1	x	7.60	x	10.24	x	5.30	=	412.467	cbm
1	x	4.25	x	4.55	x	0.80	=	15.470	cbm
1	x	7.50	x	9.24	x	5.53	=	383.229	cbm
1	x	7.50	x	9.24	x	0.90	=	62.370	cbm
1	x	7.50	x	$\frac{9.24 + 6.26}{2}$	x	1.70	=	98.813	cbm
1	x	2.10	x	4.00	x	1.30/2	=	5.460	cbm
1	x	7.60	x	10.24	x	2.60	=	202.342	cbm
1	x	15.10	x	6.26	x	3.20/6	=	50.414	cbm
<hr/>									
								1 230.565	cbm
<hr/>									

Garage:

1	x	6.49	x	6.24	x	2.70	=	109.344	cbm
<hr/>									

Zuschläge - Sichtbeton

2	x	9.24	x	1.00	=	14.48	qm	
4	x	0.85	x	1.00	=	3.40	qm	
2	x	9.24	x	0.85	=	15.71	qm	
<hr/>								
							33.59	qm
<hr/>								

Berechnung "Reine Baukosten"

Wohnhaus	:	1 230.565	cbm	à	DM 145.--	=	DM 178 500.--
Garage	:	109.344	cbm	à	DM 75.--	=	DM 8 200.--
Zuschläge	:	33.59	qm	à	DM 65.--	=	DM 2 300.--
<hr/>							
Summe "Reine Baukosten"							DM 189 000.--
<hr/>							

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
712 bietigheim-metterzimmer
albert-schweitzer-str. 40
telefon 41102.

Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Berechnung "Umbauter Raum"

Wohnhaus:

1	x	7.50	x	9.24	x	5.53	=	383.229	cbm
1	x	7.50	x	$\frac{9.24 + 6.26}{2}$	x	1.70	=	98.813	cbm
1	x	7.50	x	9.24	x	0.90	=	62.370	cbm
1	x	2.10	x	4.00	x	1.30 / 2	=	5.460	cbm
1	x	10.24	x	4.00	x	1.50 / 2	=	30.720	cbm
1	x	15.10	x	6.26	x	3.20 / 6	=	50.414	cbm
1	x	7.60	x	10.24	x	0.80	=	62.259	cbm
1	x	7.60	x	$\frac{10.24 + 6.26}{2}$	x	1.80	=	112.860	cbm

806.125 cbm

=====

Garage:

1	x	6.49	x	6.24	x	2.70	=	109.344	cbm
---	---	------	---	------	---	------	---	---------	-----

=====

Zuschläge - Sichtbeton

2	x	9.24	x	1.00	=	14.48	qm
4	x	0.85	x	1.00	=	3.40	qm
2	x	9.24	x	0.85	=	15.71	qm

33.59 qm

=====

Berechnung "Reine Baukosten"

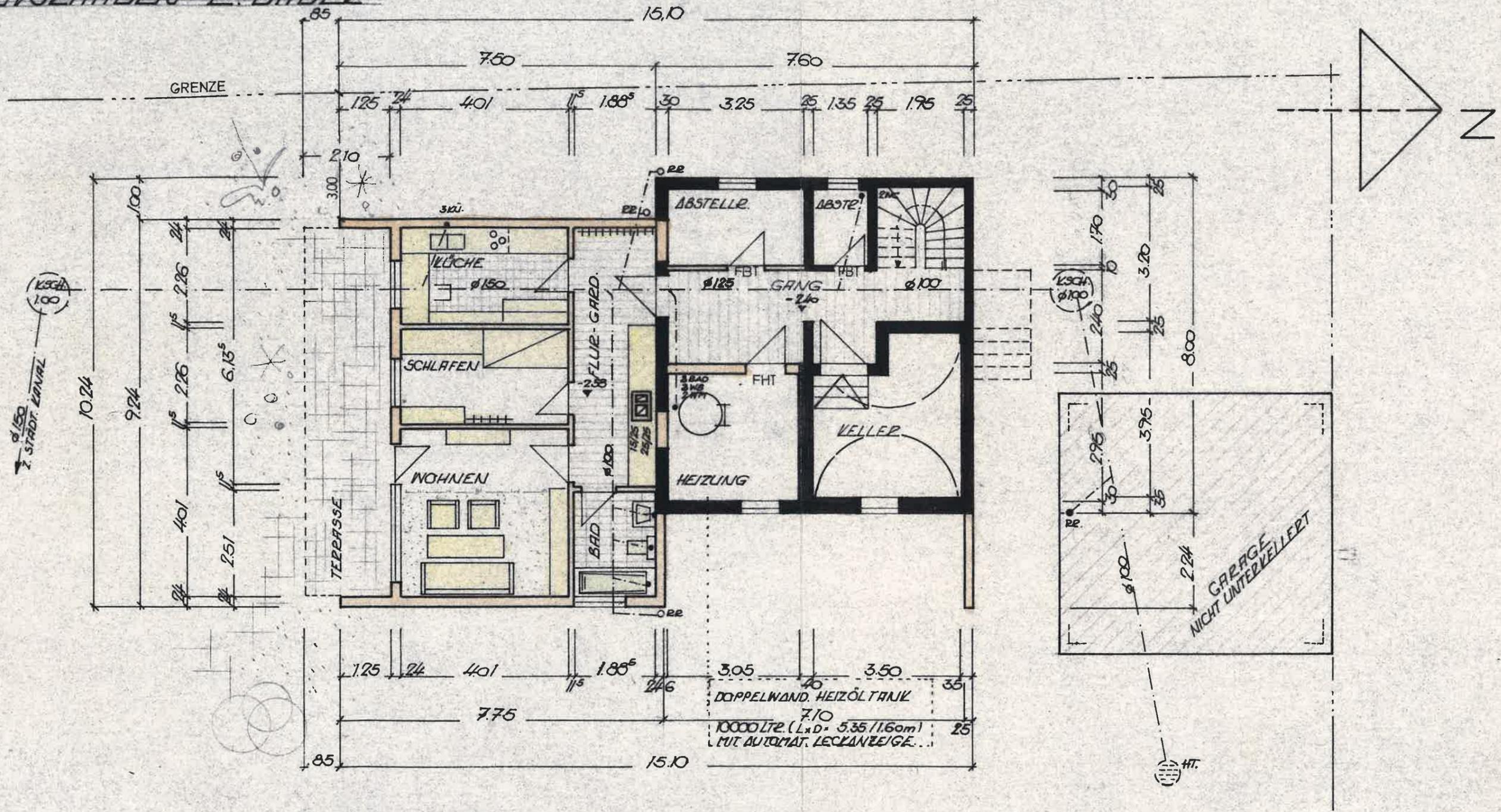
Wohnhaus	:	806.125	cbm	à	DM 145.--	=	117 000.--	DM
Garage	:	109.344	cbm	à	DM 75.--	=	8 200.--	DM
Zuschläge	:	33.59	qm	à	DM 65.--	=	2 300.--	DM

Summe "Reine Baukosten" 127 500.-- DM

=====

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

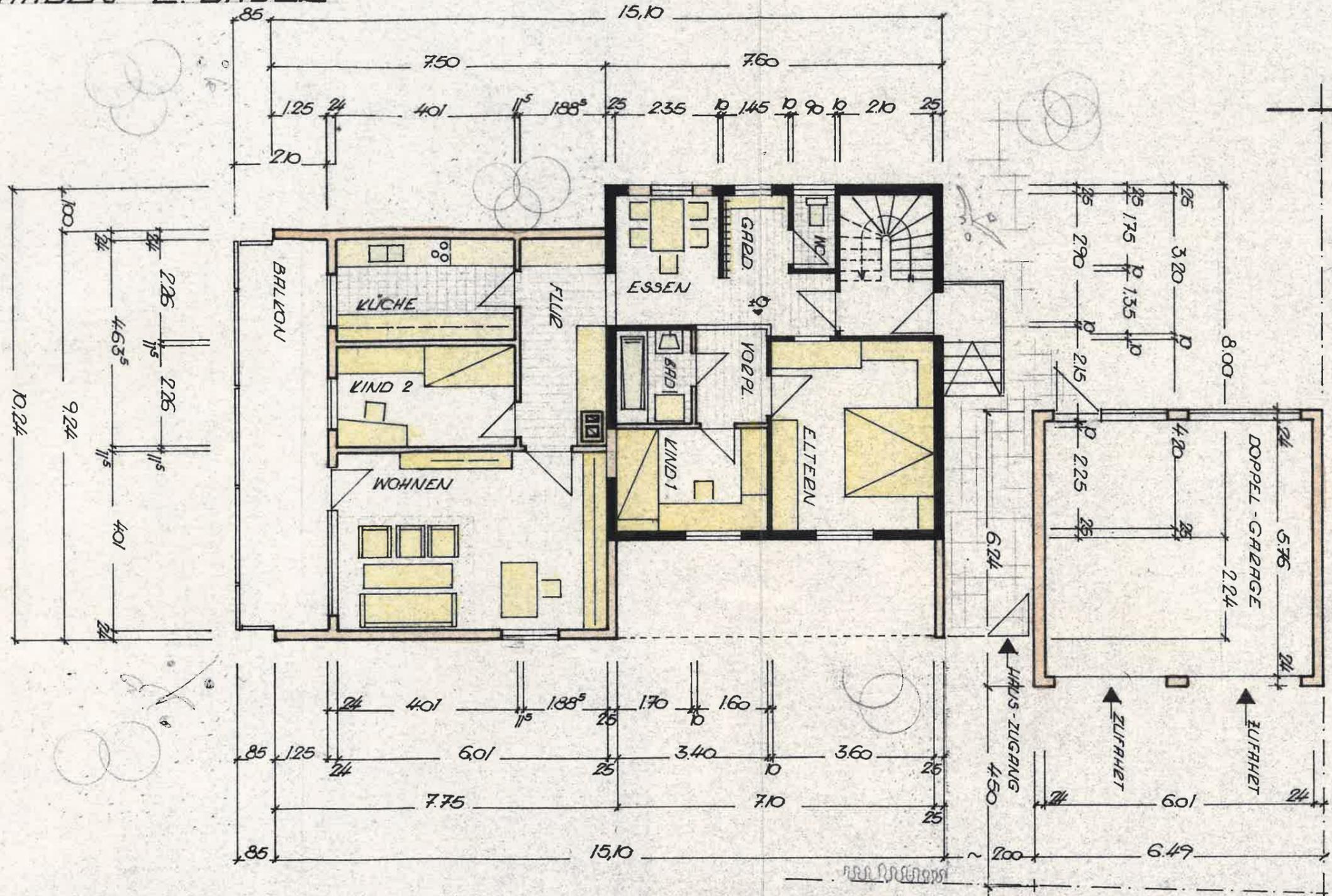
BRUVORHABEN E. BADER



UNTERGESCHOSS M. -1:100

freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 411 02
 1. JULI 1968
 ANERKANNT:

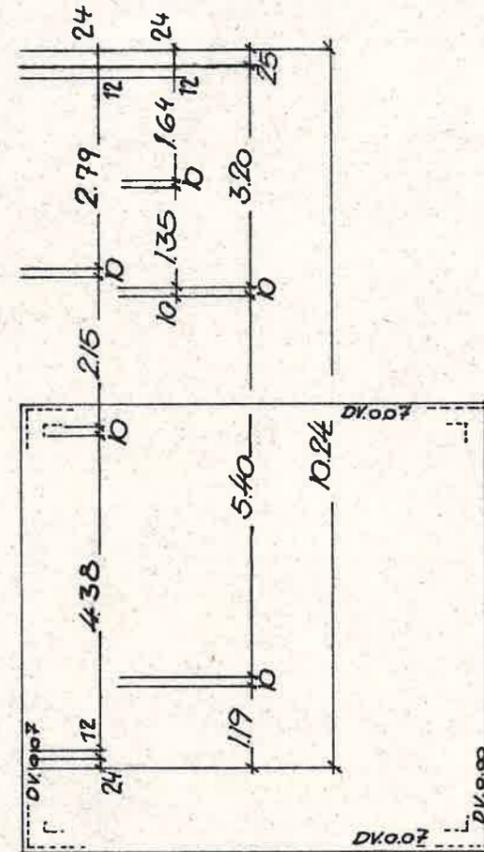
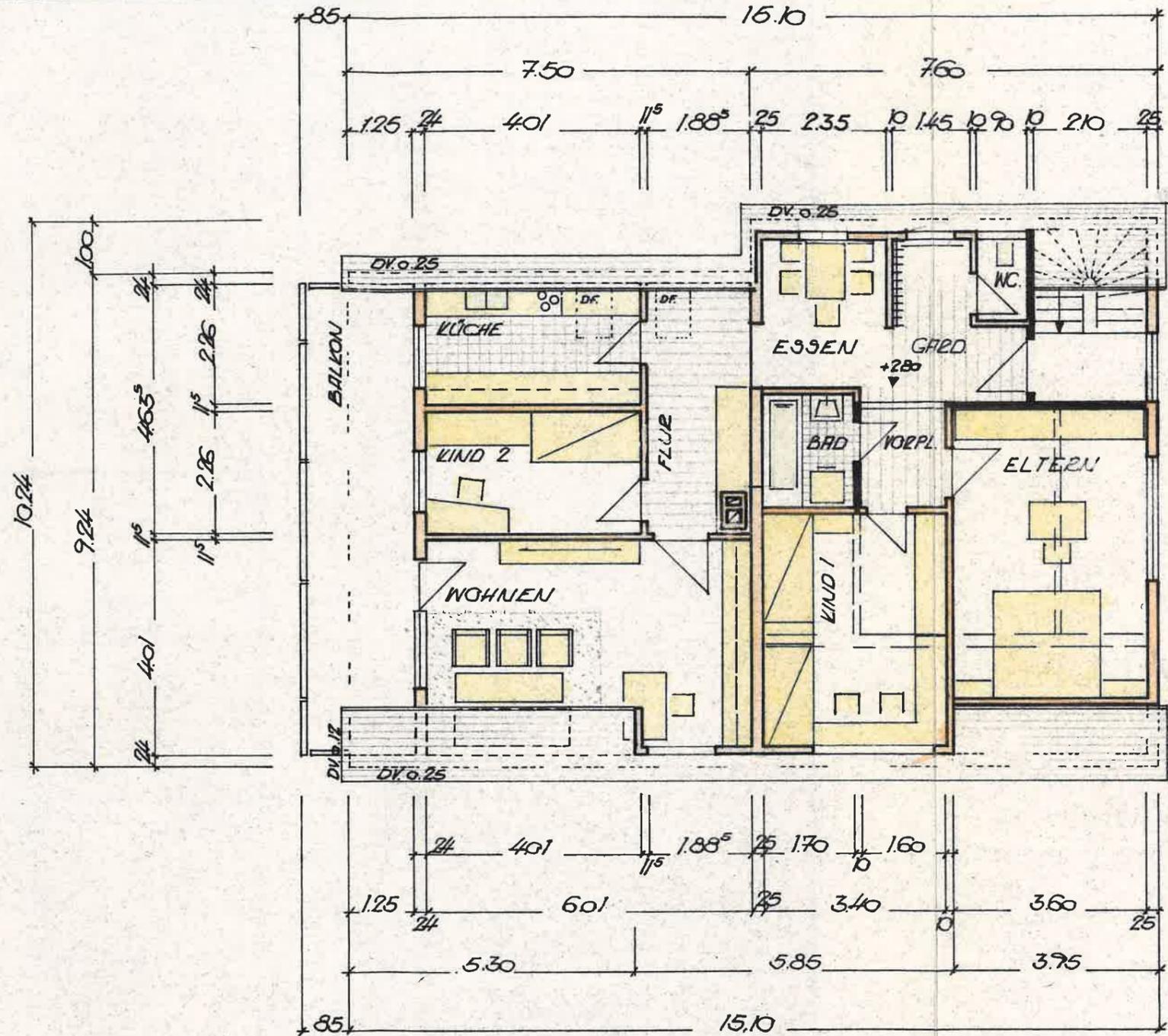
BAUVORHABEN E. BADER



ERDGESCHOSS M. - 1:100

freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 41102
 1. JULI 1968
 ANERKANNT:

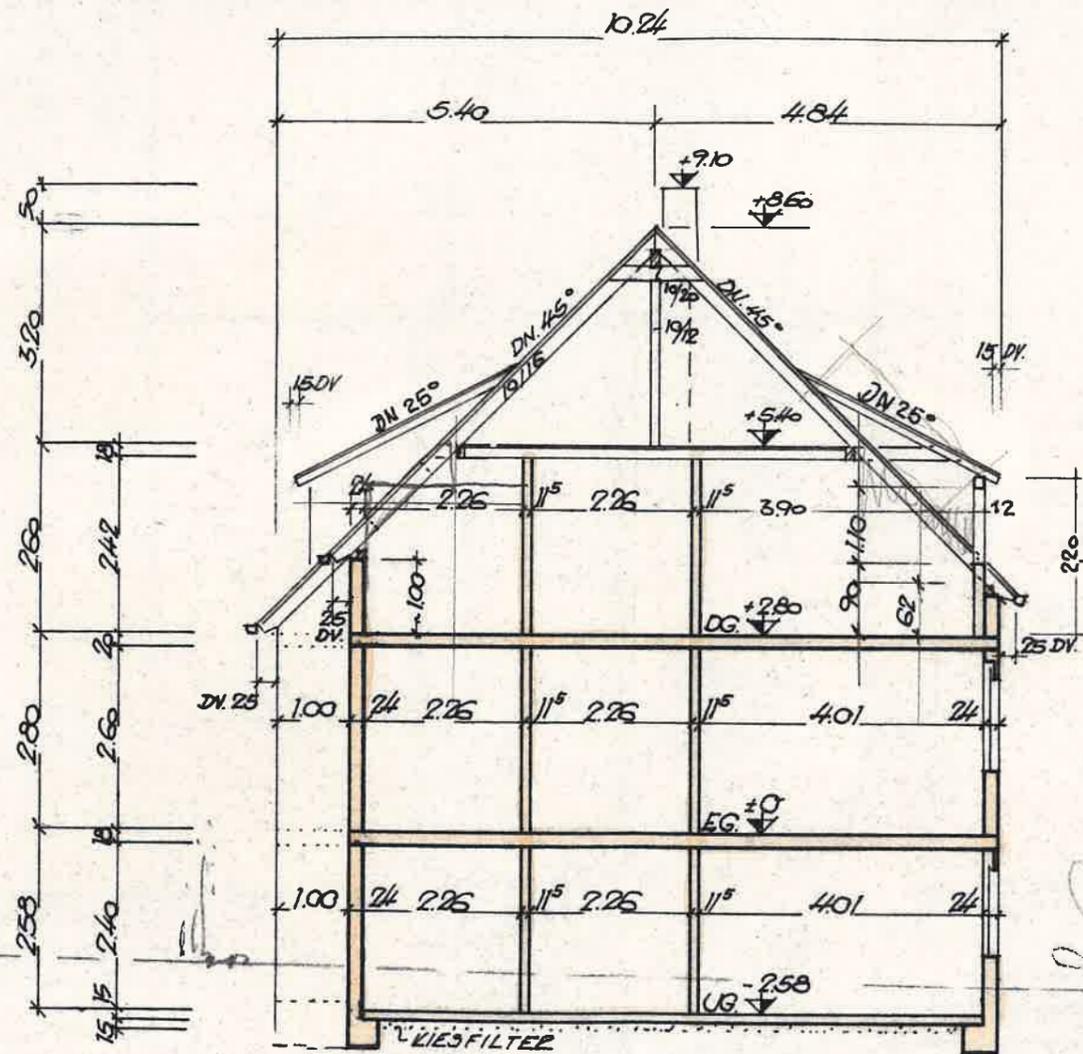
BALIVORHABEN E. BADER



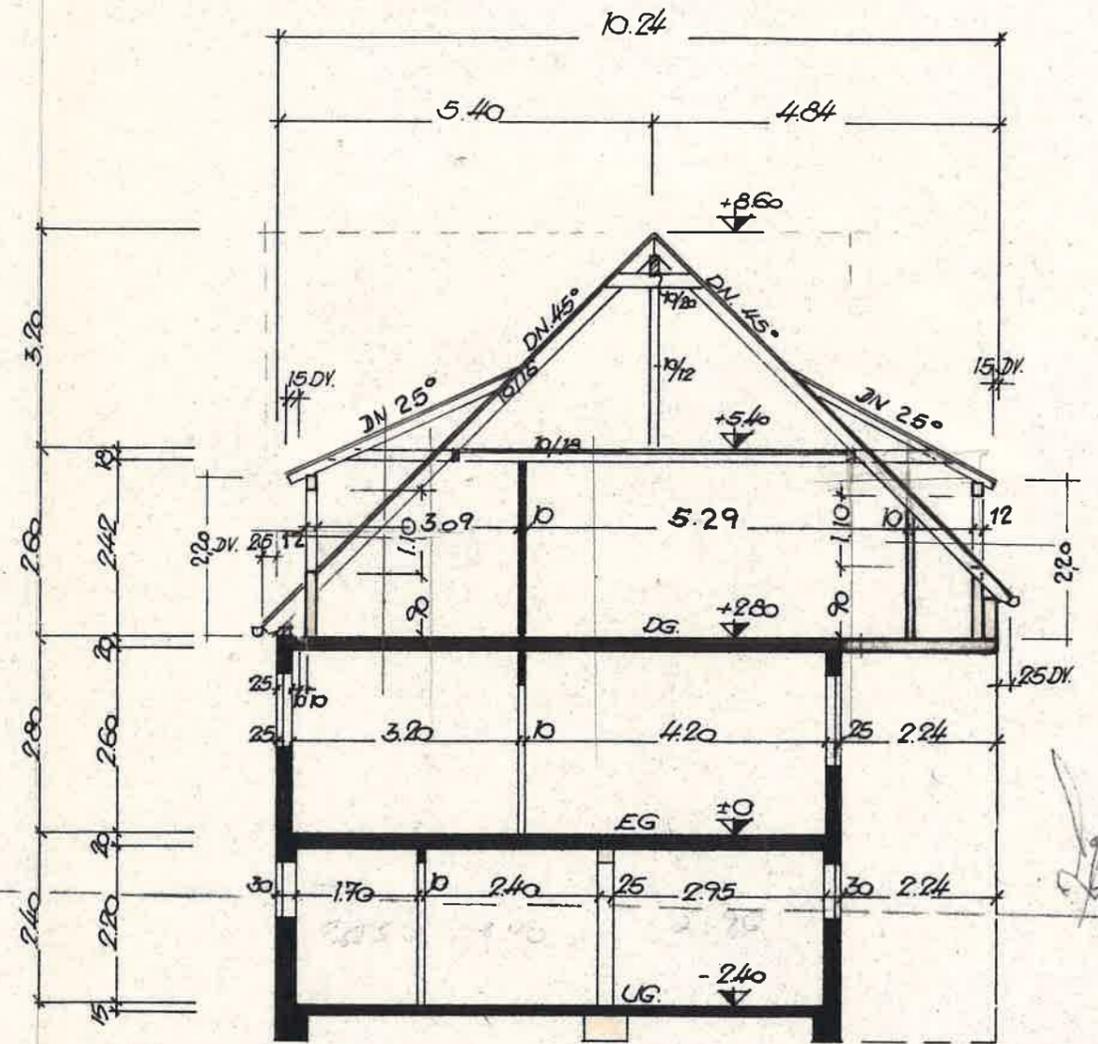
DACHGESCHOSS M. - 1:100

freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 41102
 1. JULI 1968
 ANERKANNT:

BAUVORHABEN E. BADER



QUERSCHNITTE M. - 1:100

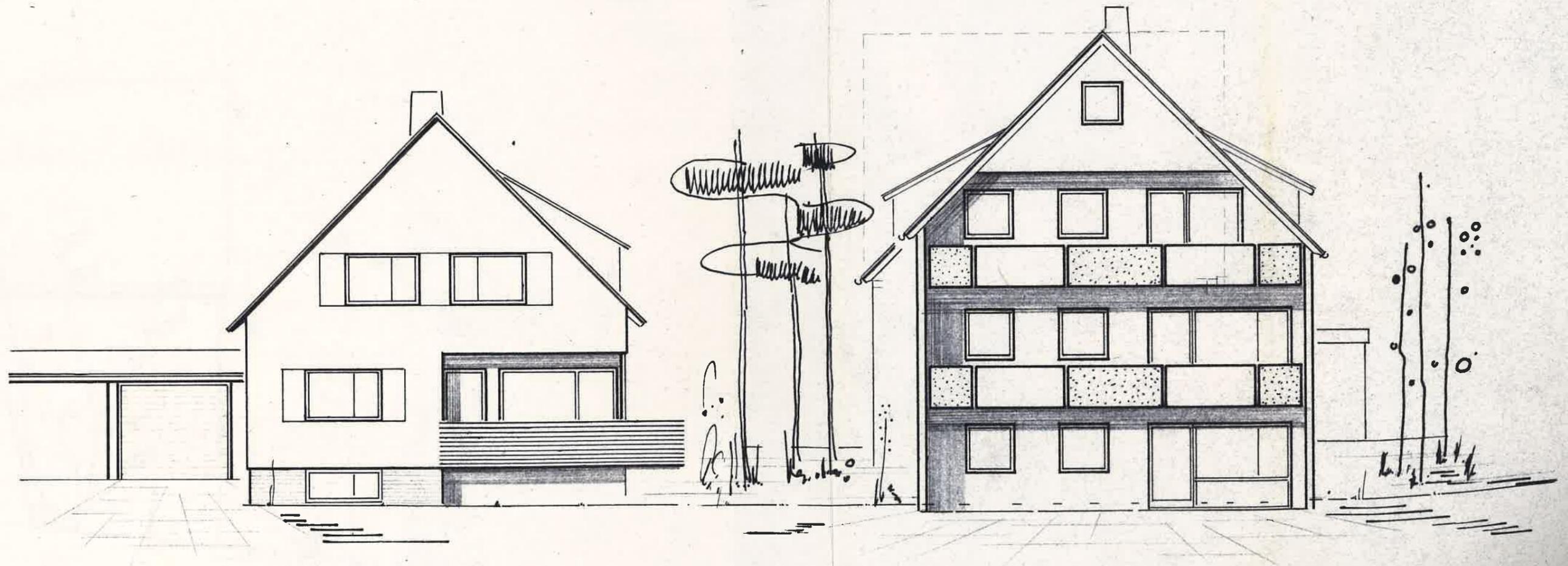


freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 411 02

1. JULI 1968

ANERKANNT:

BAUVORHABEN E. BADER



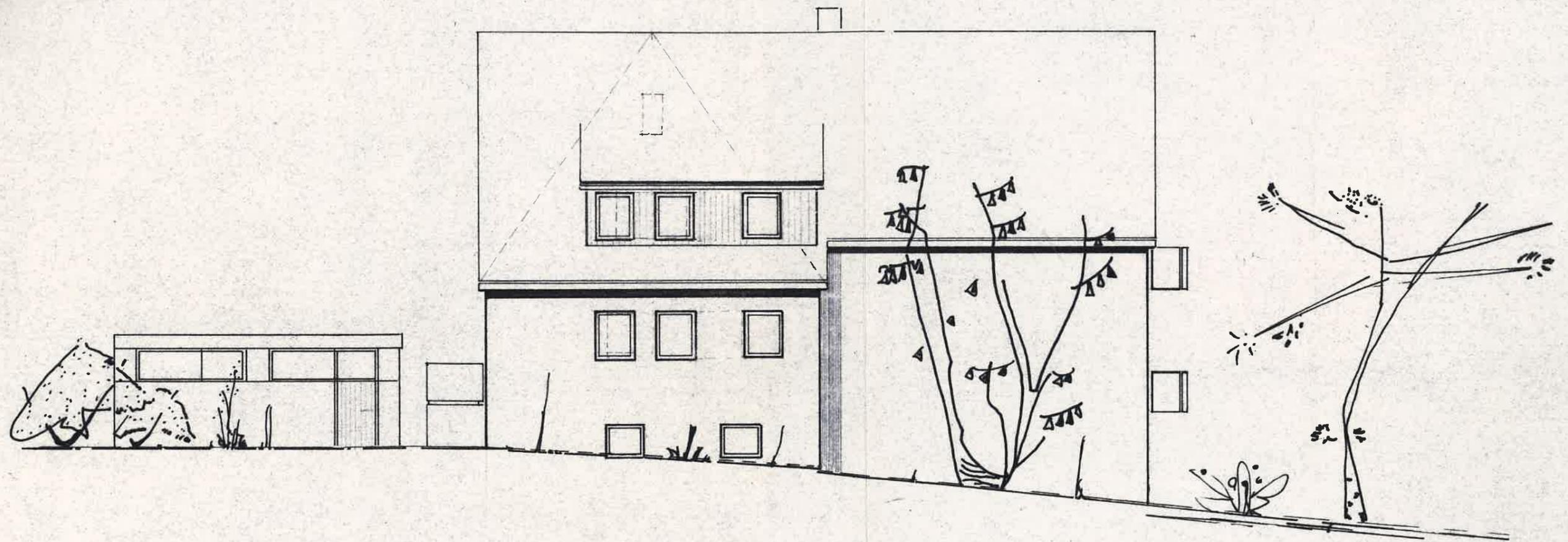
ANSICHT SÜDSEITE M.-1:100

GEFERTIGT: freier architekt
reinhold grünemay
712 bietenheim-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 411 02

1. JULI 1968

ANERKANNT:

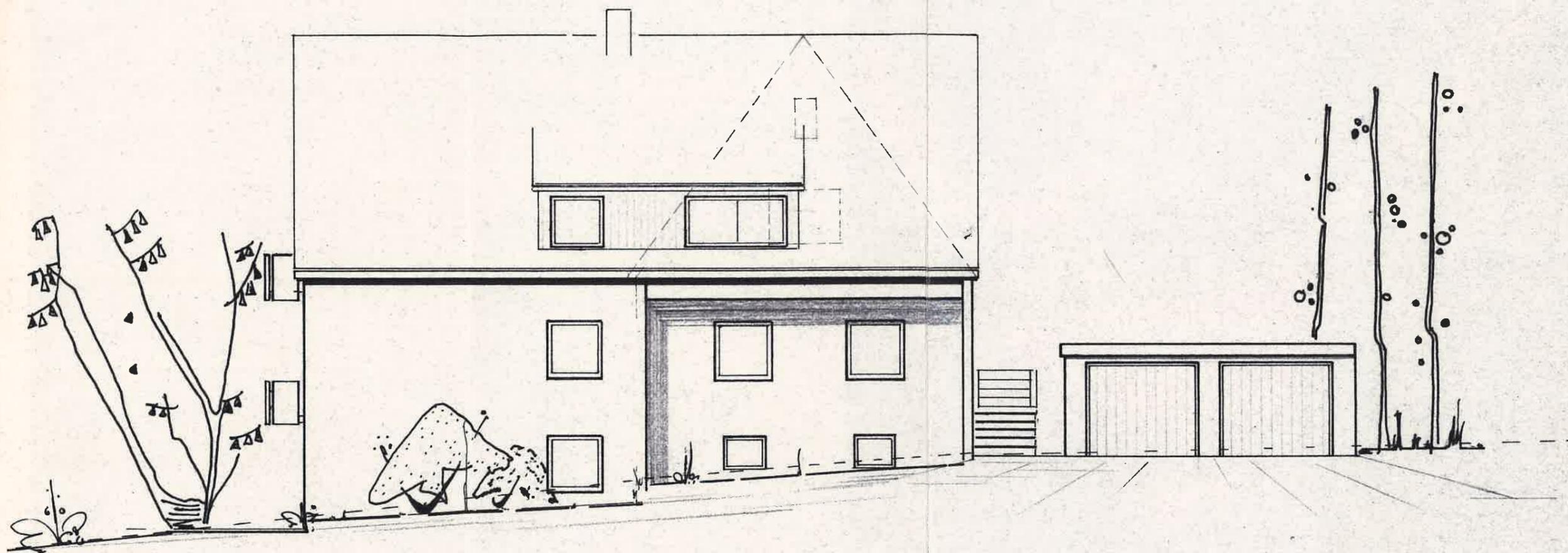
BAUVORHABEN E. BADER



ANSICHT WESTSEITE M.-1:100

freier architekt
reinhold grünemay
GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 411 02
1. JULI 1968
ANERKANNT:

BAUVORHABEN E. BADER



ANSICHT OSTSEITE M.-1:100

freier architekt
reinhold grünemay
GEFERTIGT: 712 bietighelm-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 411 02
1. JULI 1968
ANERKANNT:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 22.11.2023

Registriernummer: BW-2023-004824070

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Ahlesbrunnenweg 19 74321 Bietigheim-Bissingen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	306	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Öl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<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 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 beigelegt (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)
Patrick Moes
McMakler GmbH - Energieberater
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 22.11.2023

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

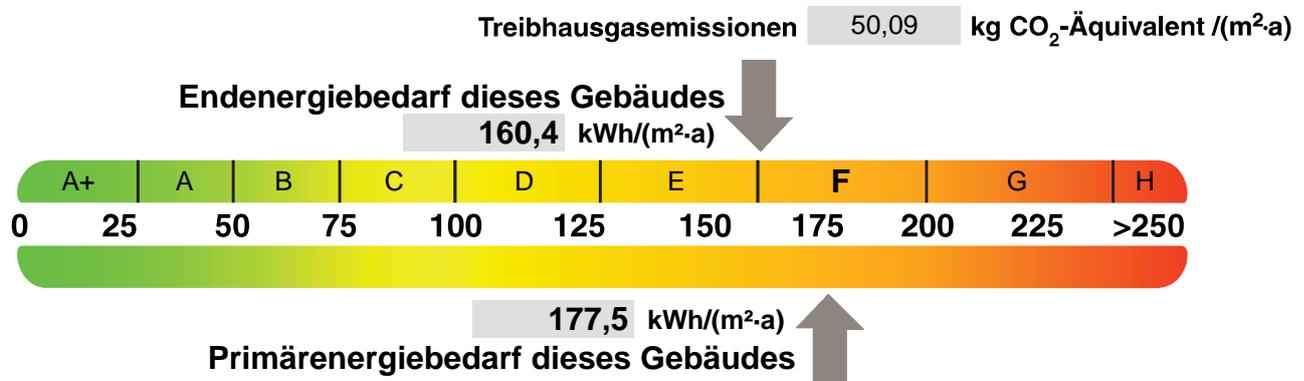
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004824070

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

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]

160,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

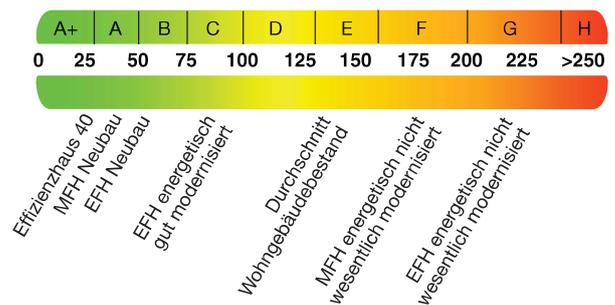
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

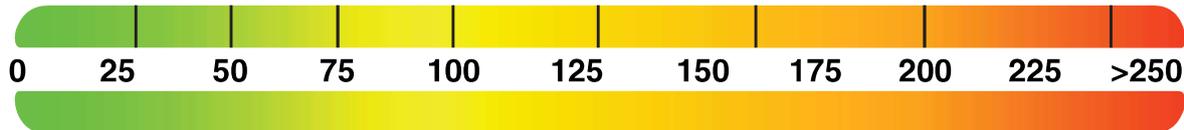
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004824070

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

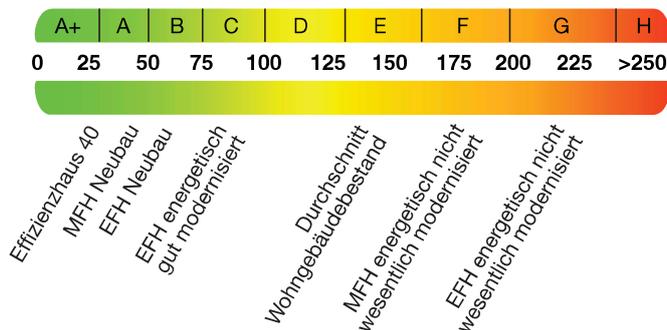
kWh/(m²·a)

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 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) 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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2023-004824070

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	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung mit Wärmedämm-Verbundsystem(WDVS)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

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 20.07.2022

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 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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