



ROtenbergstrase 3 | 74392 FREUDENTAL

Wunderschönes Einfamilienhaus in TOP Lage

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Baujahr:           | 2015               |
| Zimmer:            | 5                  |
| Wohnfläche:        | 170 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche: | 356 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche:      | 60 m <sup>2</sup>  |
| Verfügbar ab:      | sofort             |

**Kaufpreis** 739.000 €

**Käuferprovision** 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

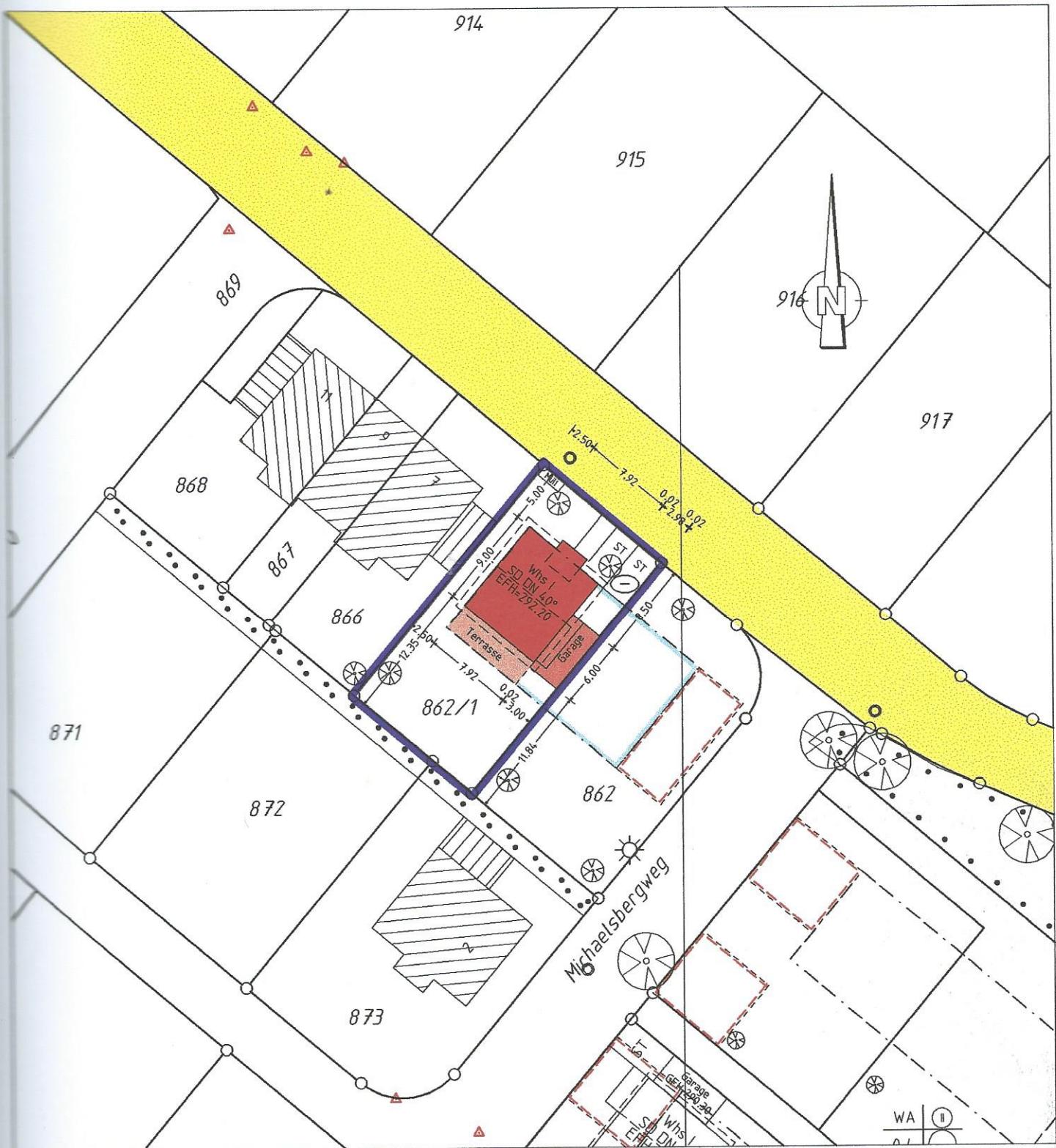
## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und dennoch zentralen Lage befindet sich dieses moderne Neubau-Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015. Mit einer Wohnfläche von 170 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von insgesamt 355 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über ein Satteldach, eine Garage sowie drei Parkplätze, und ist in Massivbauweise errichtet. Das Haus besteht aus insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer. Zudem gibt es 2 Badezimmer, eine moderne Gas-Heizung und eine barrierefreie sowie seniorengerechte Ausstattung. Eine Terrasse lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein. Im Dachgeschoss befindet sich eine Fläche von 20 m<sup>2</sup>, die vielseitig genutzt werden kann. Der Keller bietet mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> zusätzlichen Stauraum. Die Gartenfläche beträgt ca. 200 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden. Der Gebäudezustand ist neuwertig, sodass keine Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Insgesamt erstreckt sich das Haus über 2 Etagen und bietet somit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.



# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil  
zum Bauantrag (§ 4 Abs.3 LBOVVO)



Maßstab 1:500

Ilsfeld, den 11.07.14

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
■ Einzeichnung gem. §4 Abs.3-5 LBOVVO

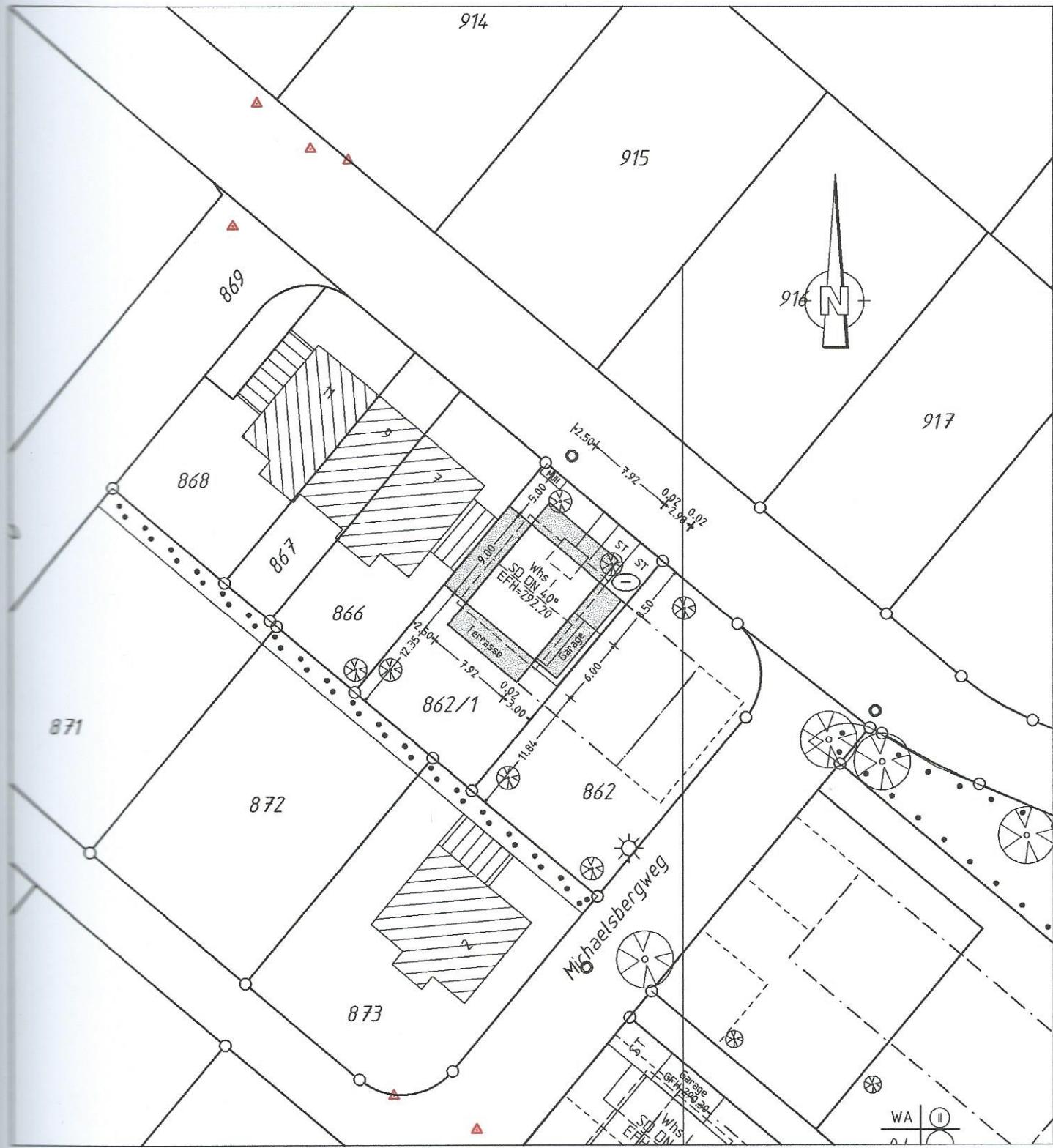


Die angegebenen Höhen sind dem Bebauungsplan entnommen u. können vom best. Ausbau abweichen.

Unterirdische Leitungen sind dem Planfertiger nicht bekannt und im vorl. Plan nicht enthalten

# LAGEPLAN

**zeichnerischer Teil mit Abstandsflächen  
zum Bauantrag (§ 4 Abs.3 LBOVVO)**



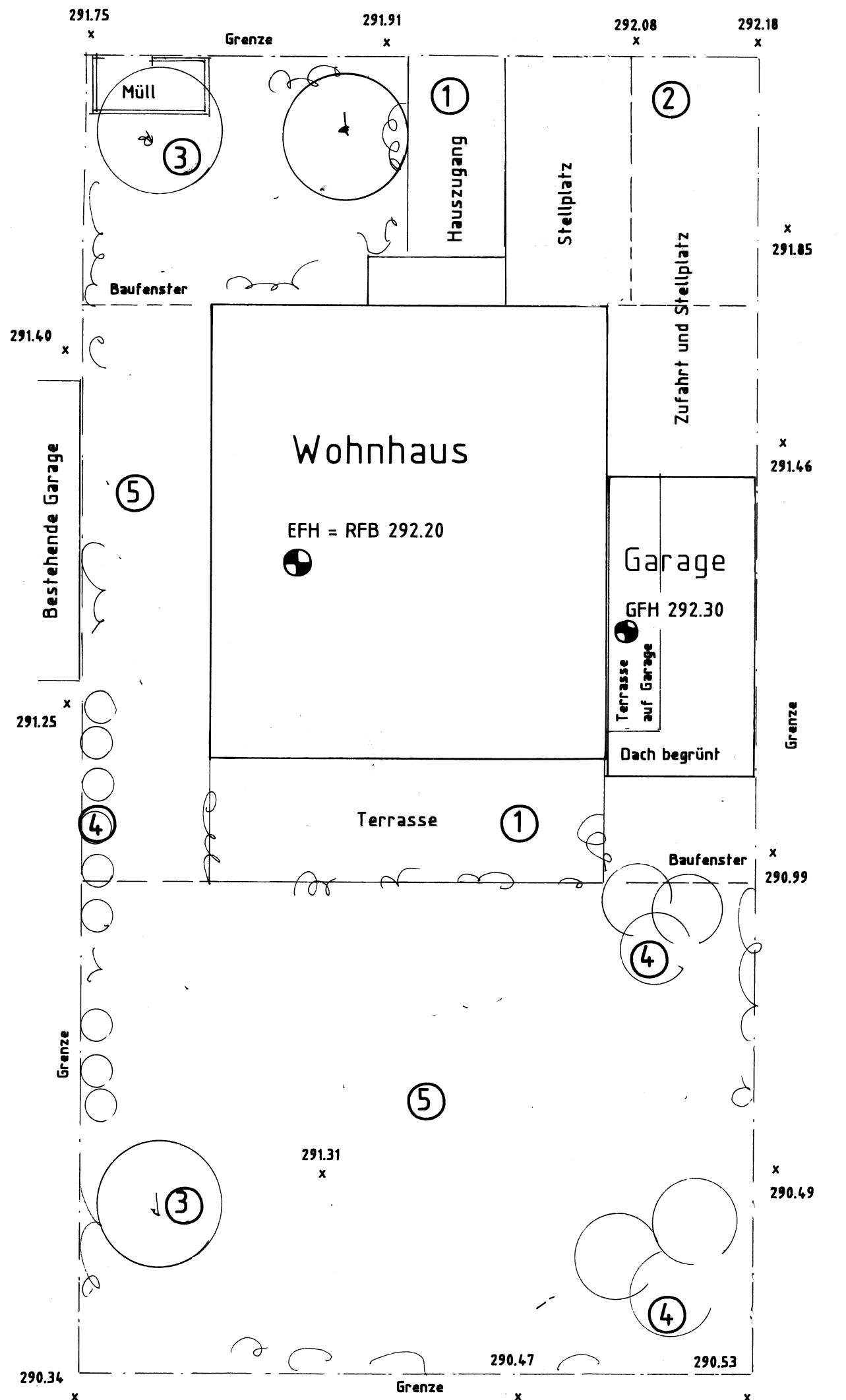
Die mittlere Wandhöhe ist unter 6.25m Mindestgrenzabstand 2.50m

Maßstab 1:500

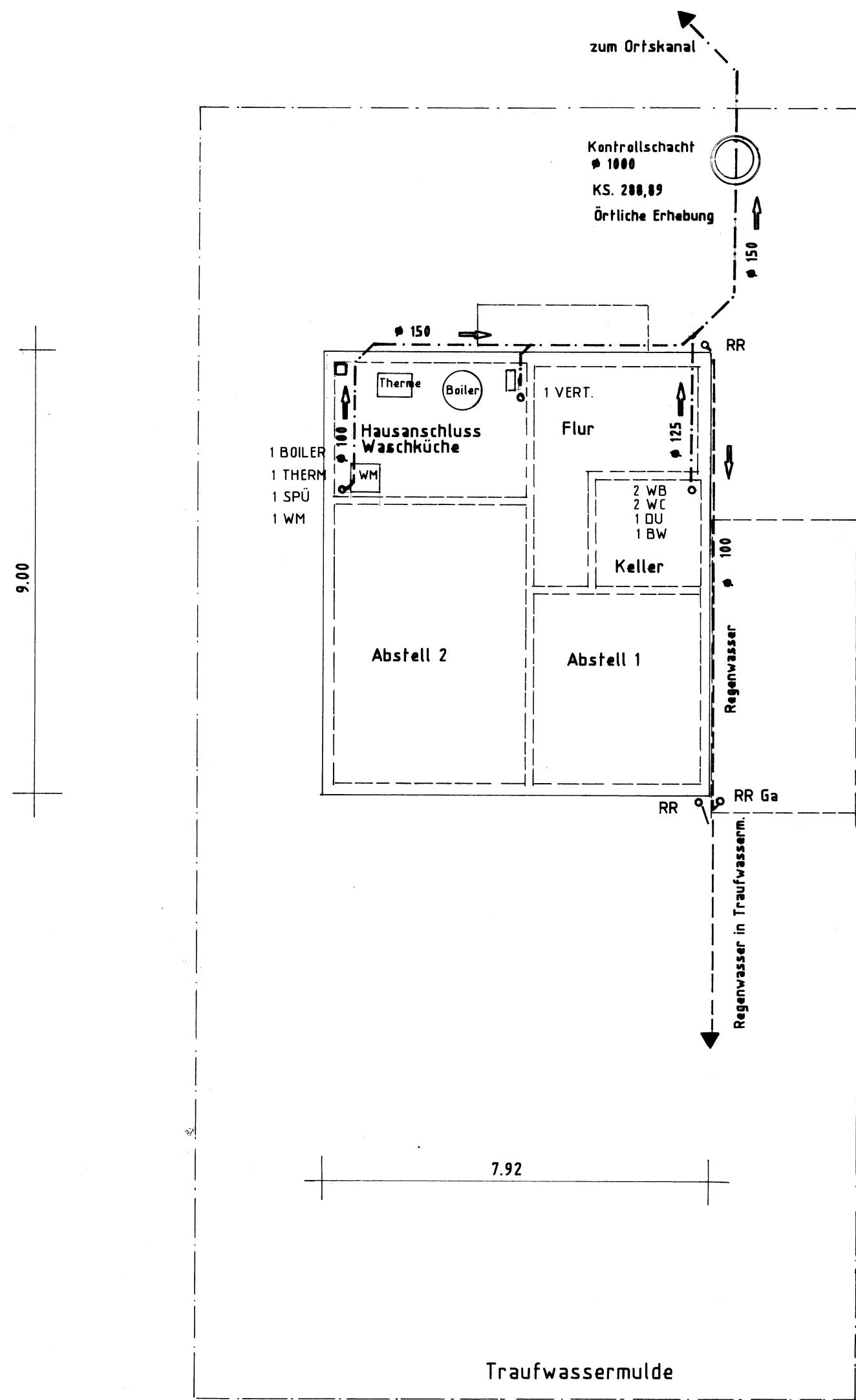
Ilsfeld, den 11.07.14

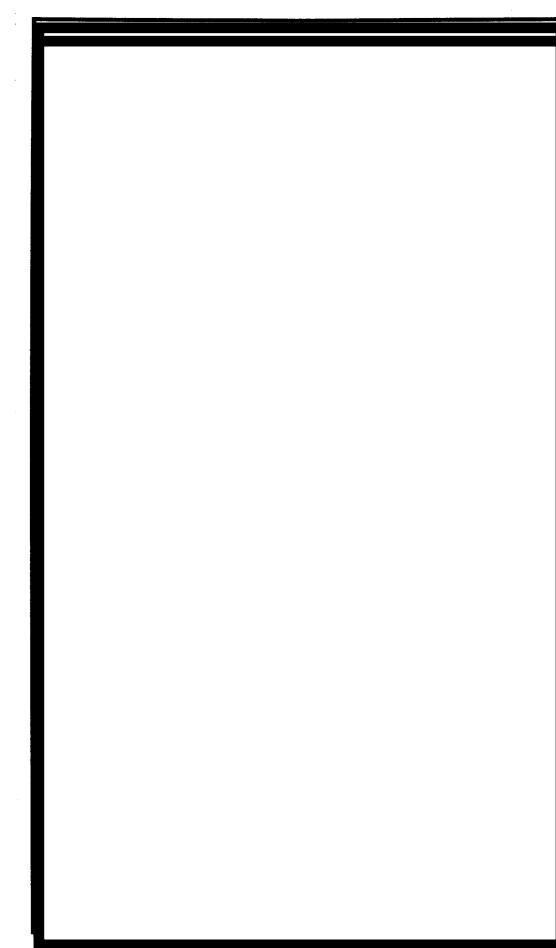
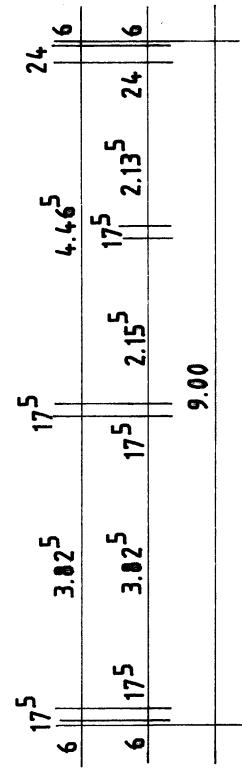
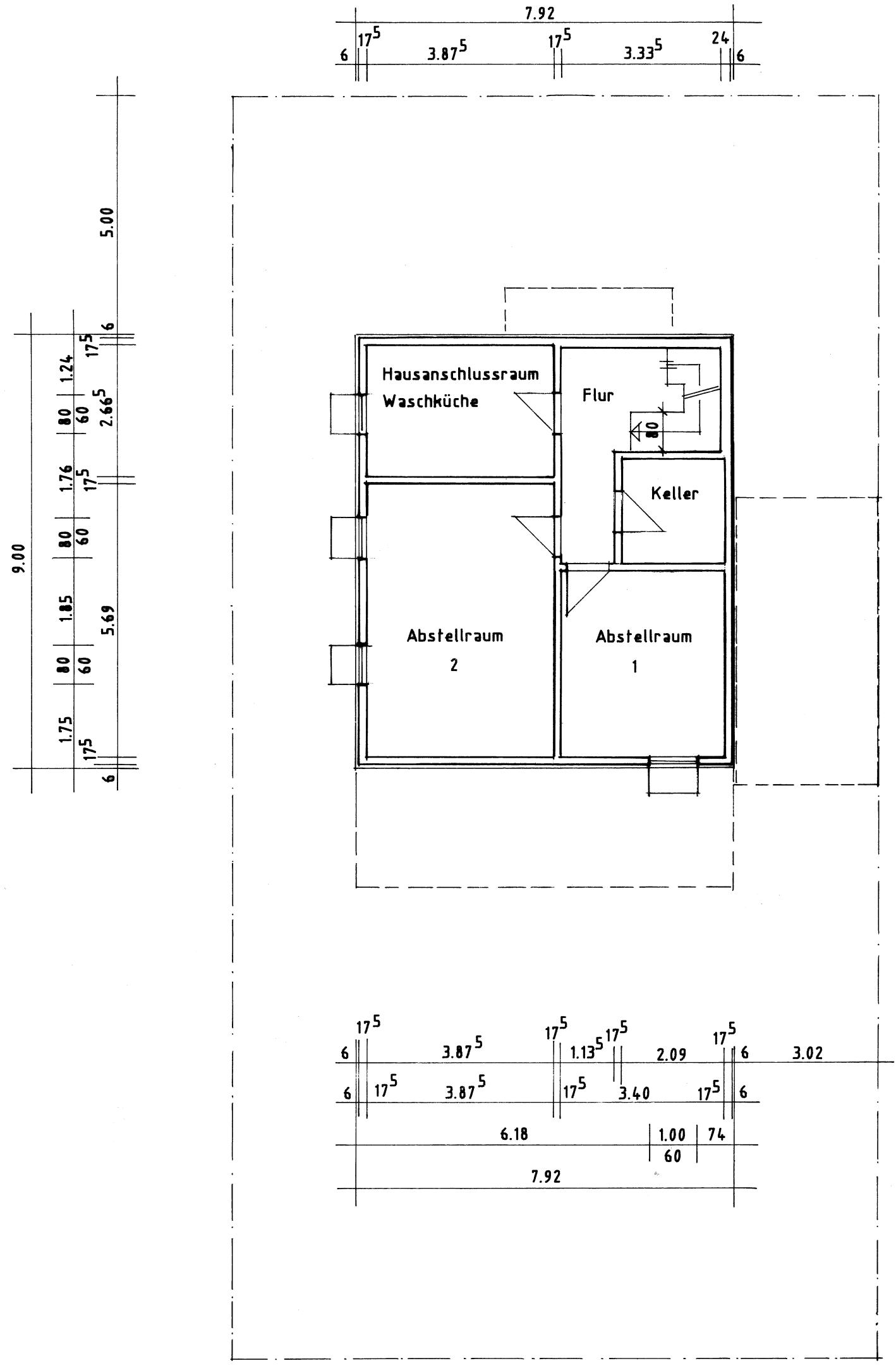
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
II. Einzeichnung gem. §4 Abs.3-5 LBOVVO

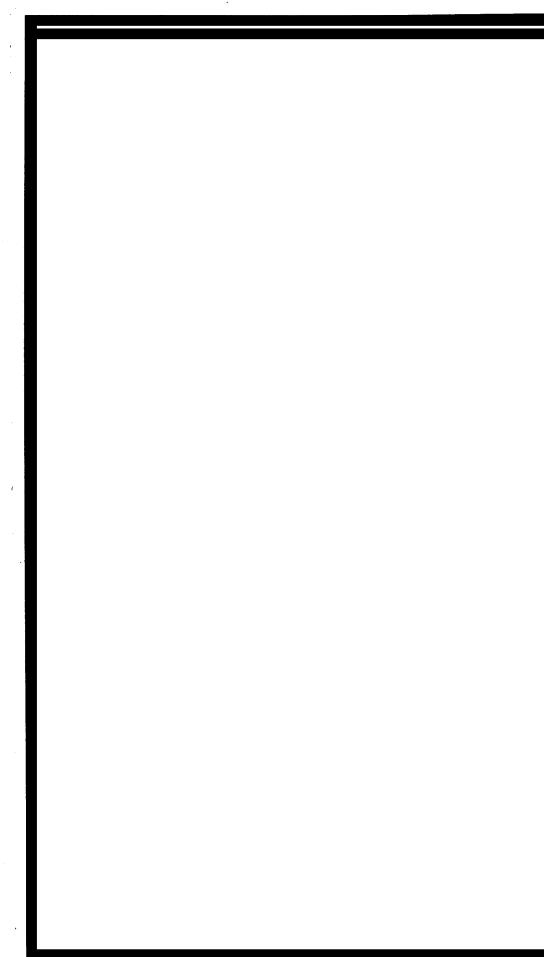
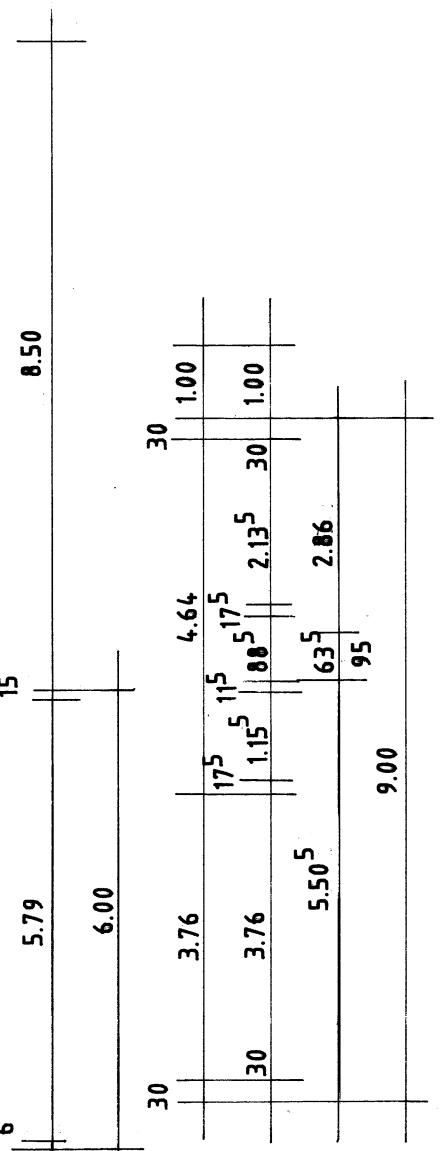
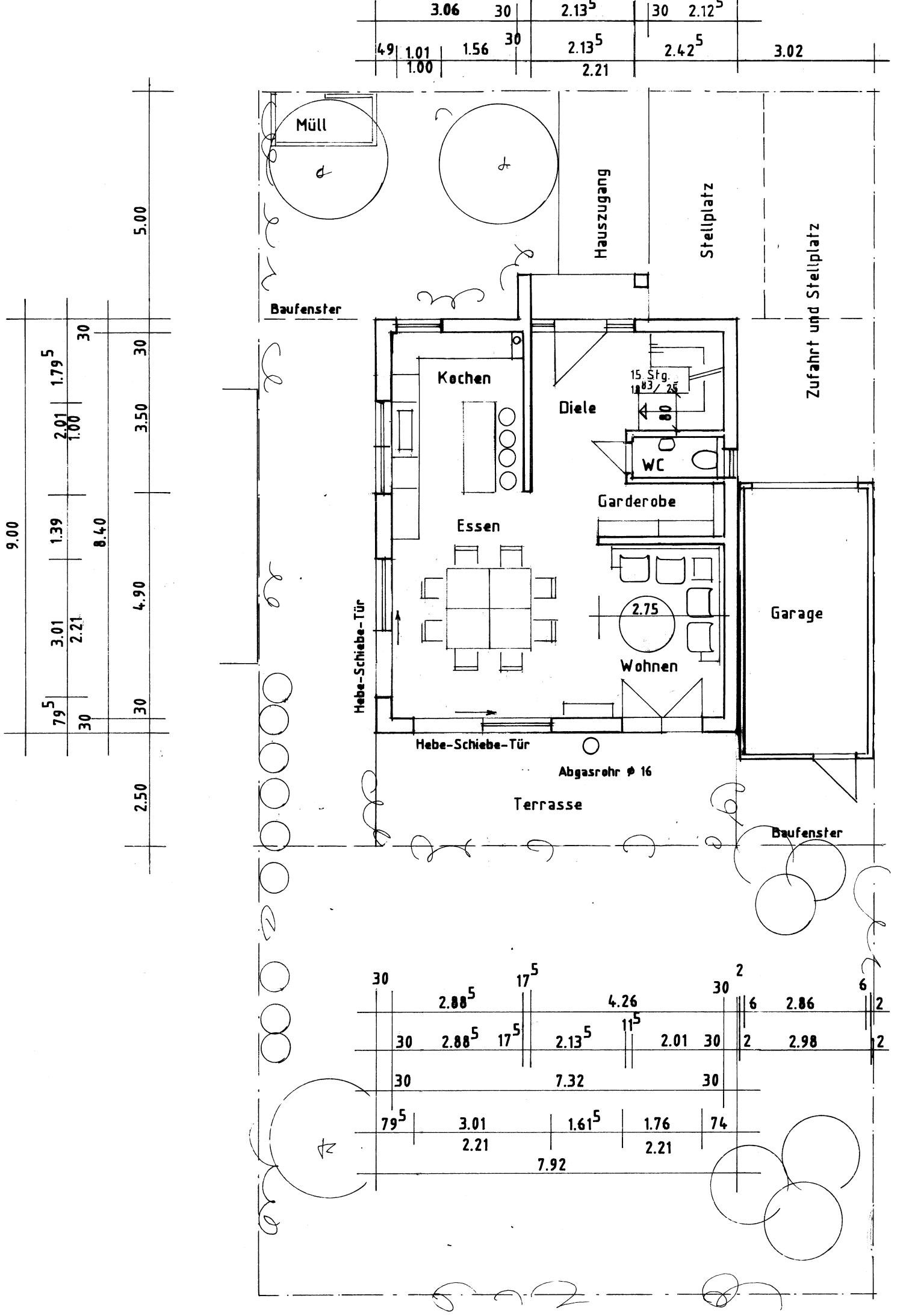


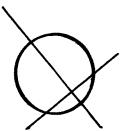
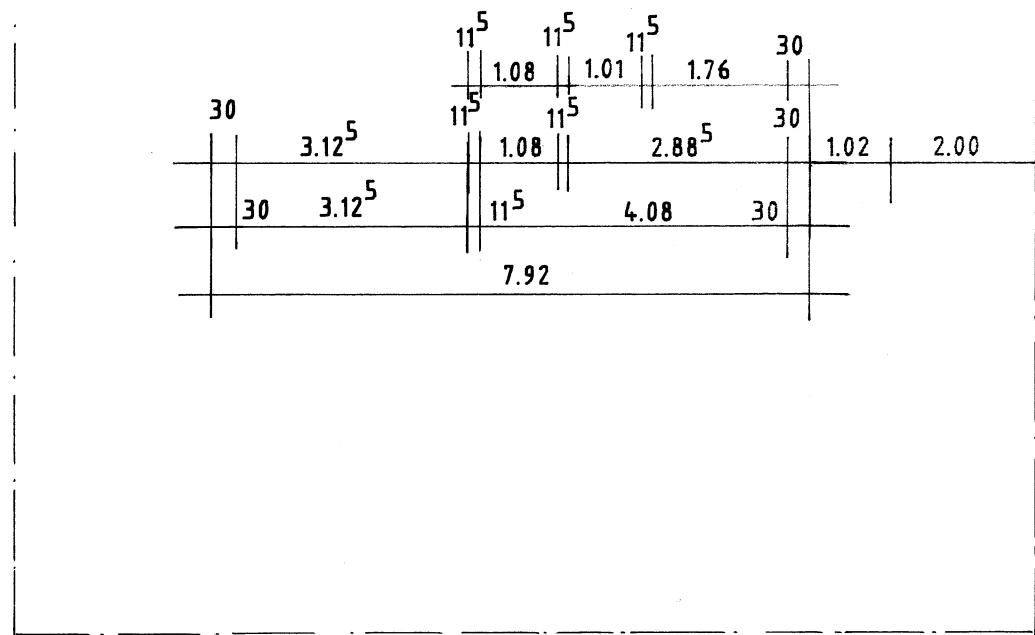
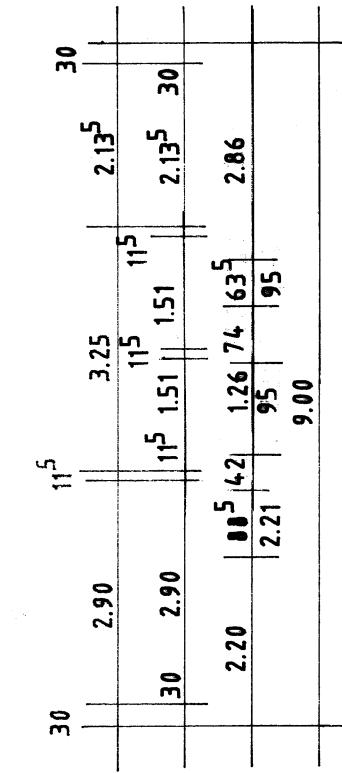
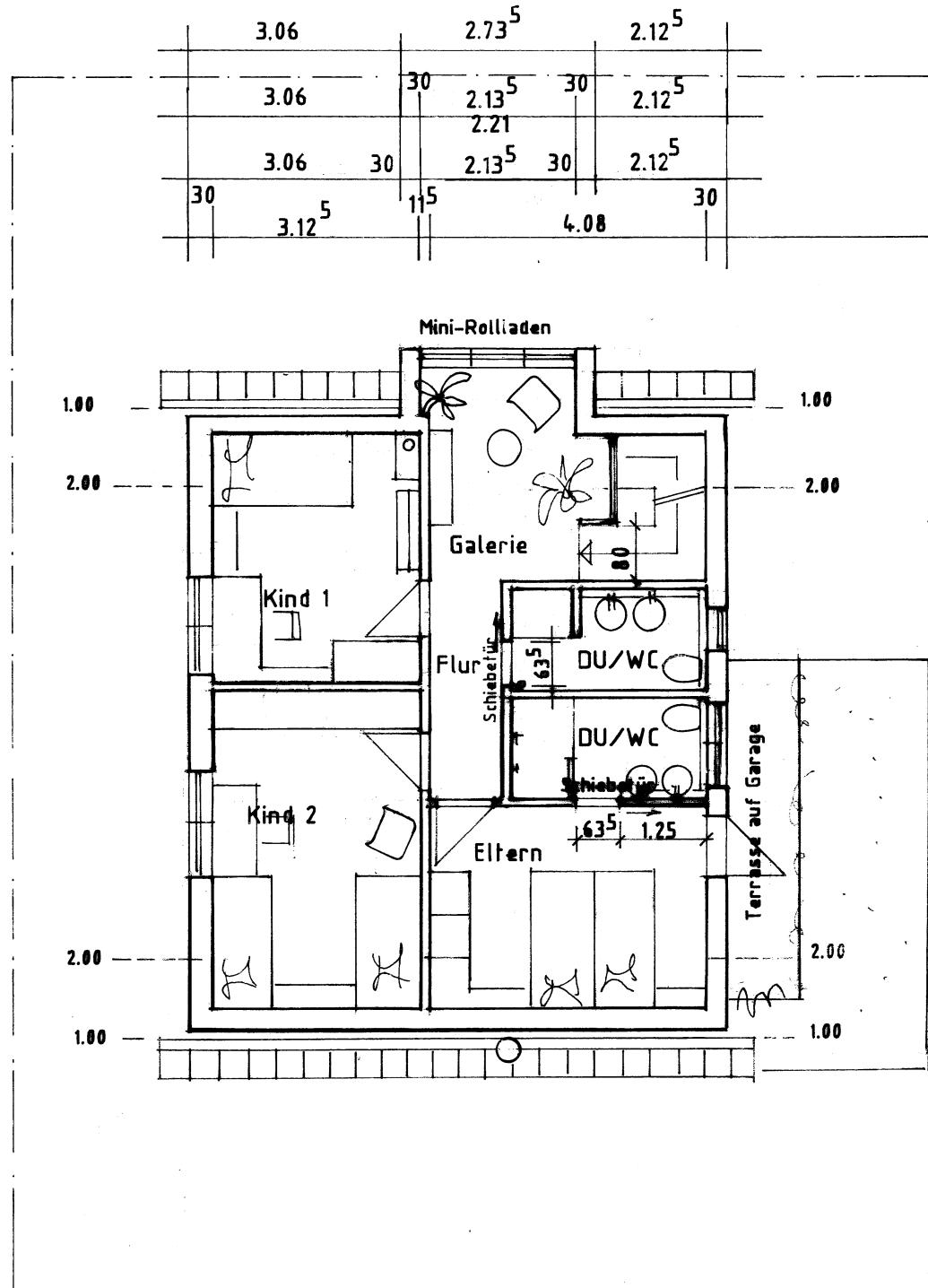
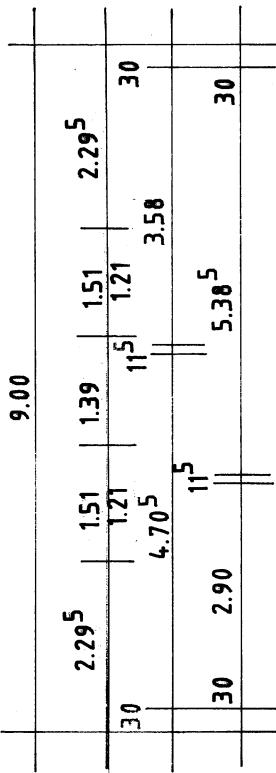


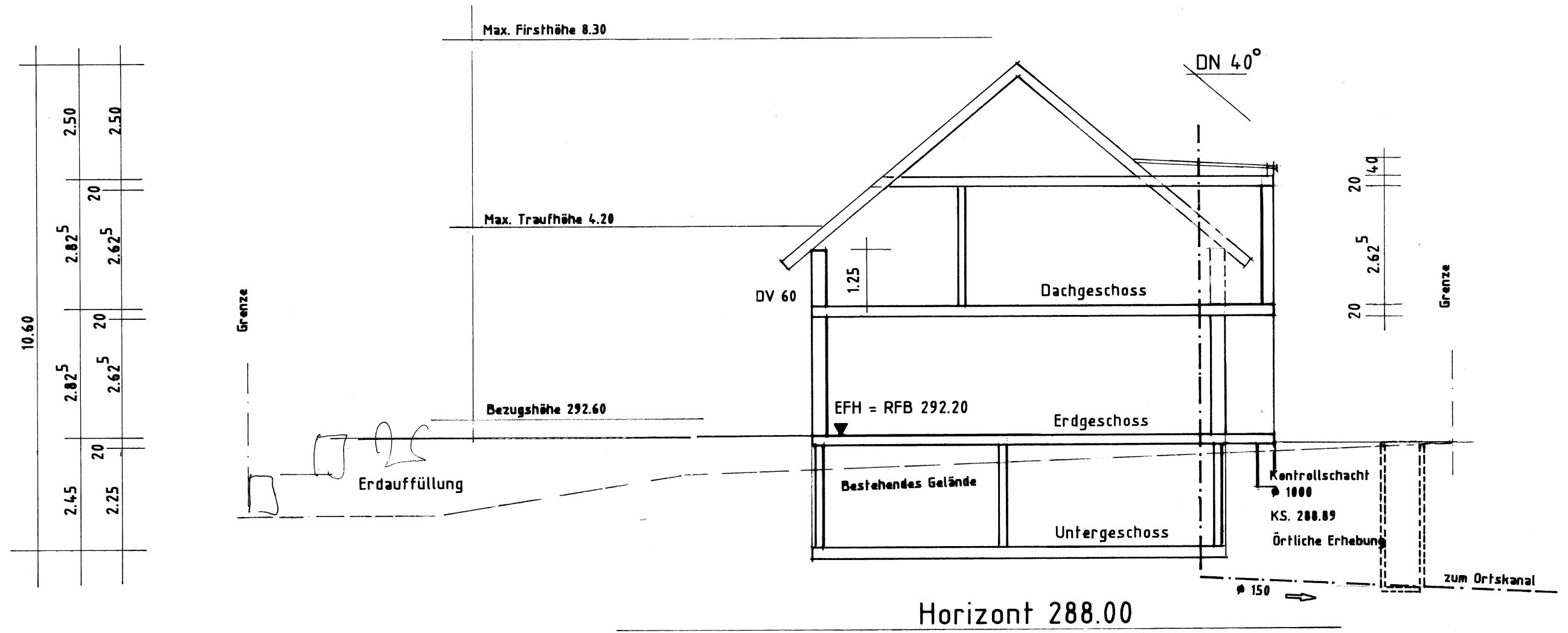
- 1 Befestigter Belag  
 2 Wasserdurchlässiger Belag  
 3 Einheimische Bäume (Pflanzgebot)  
 4 Einheimische Büsche  
 5 Graseinsaat



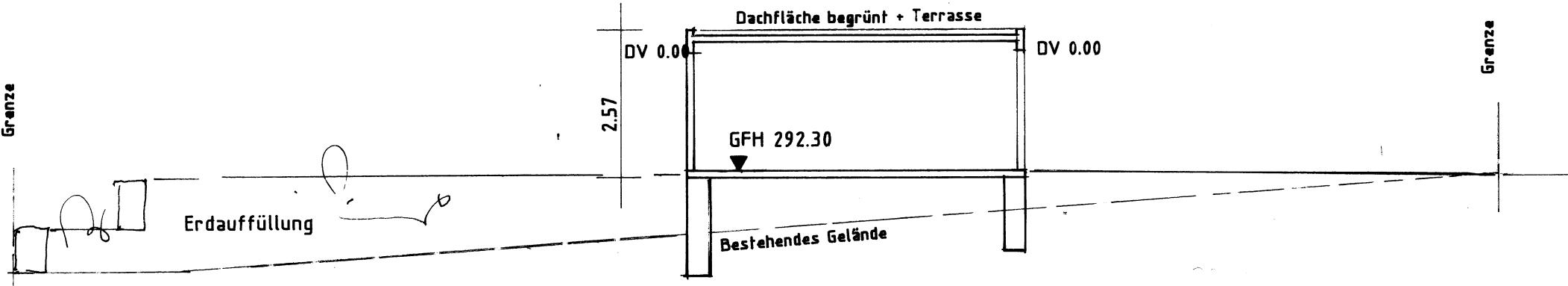




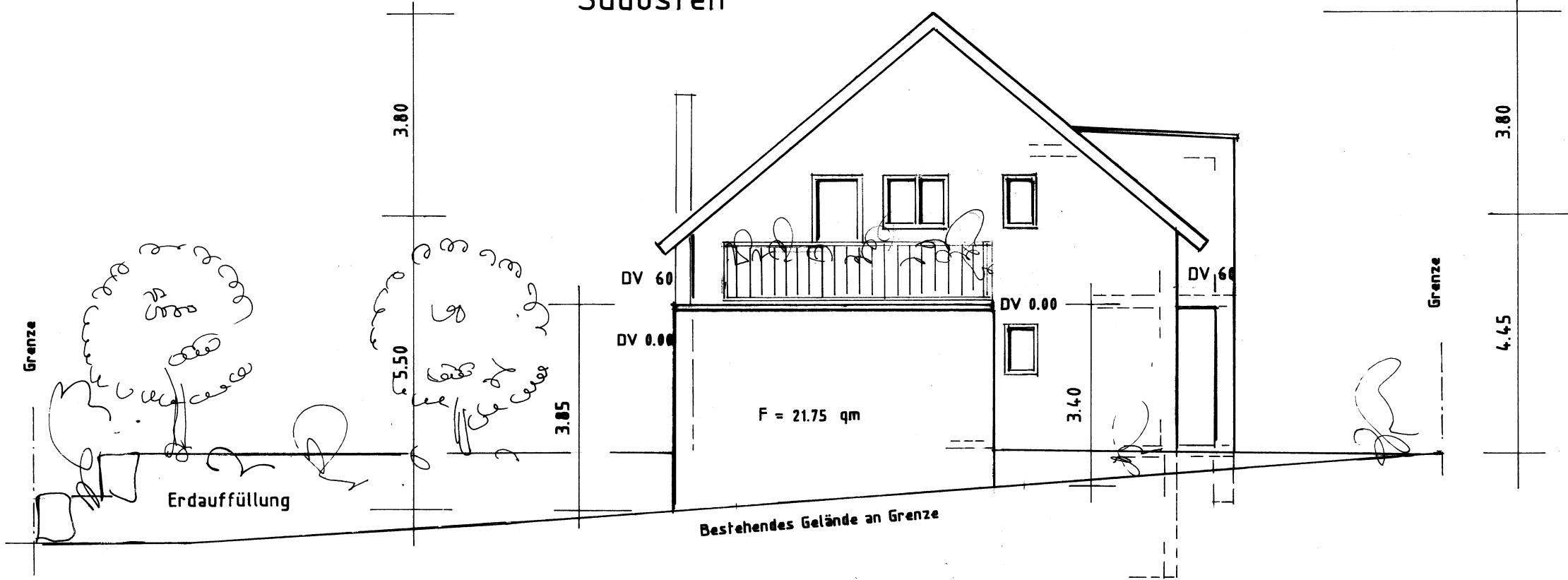




# Schnitt Garage.

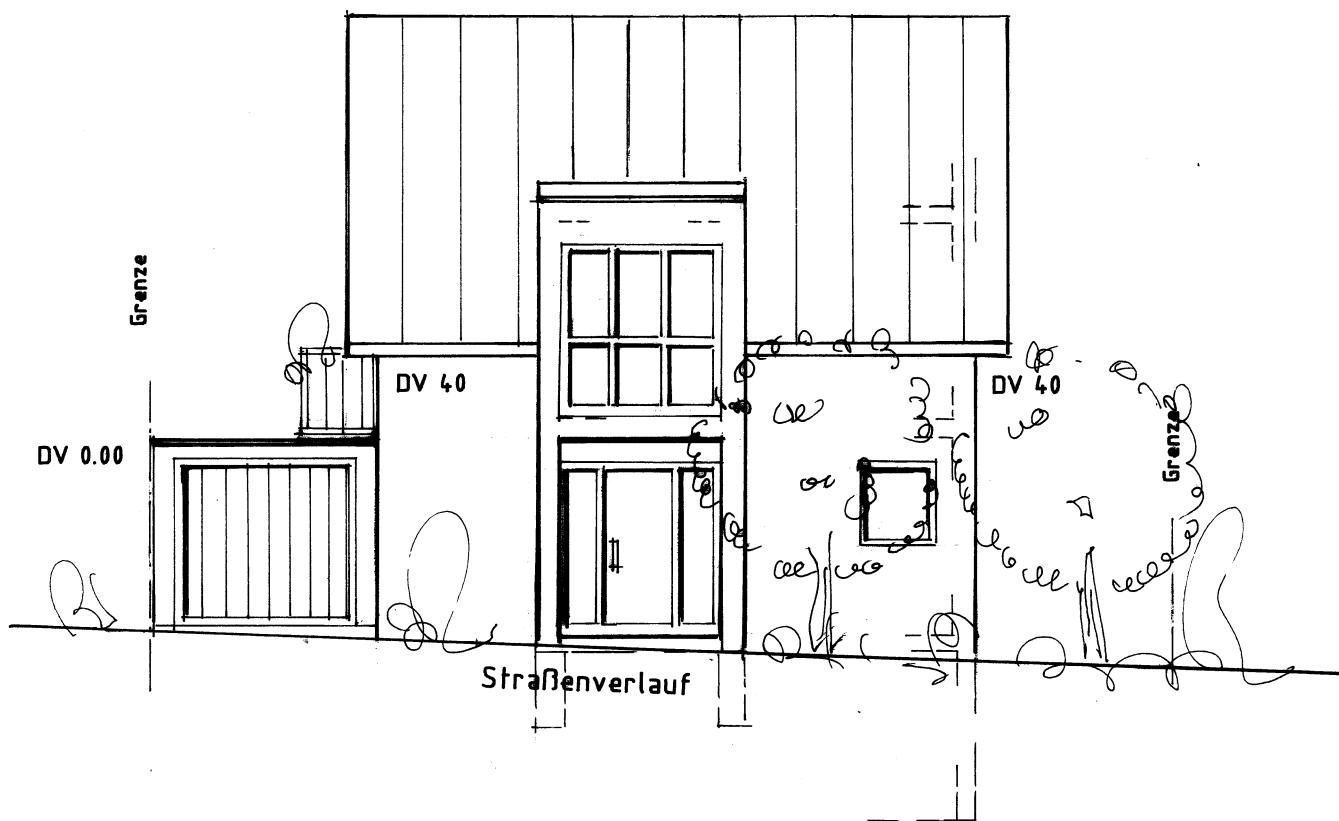


### Südosten

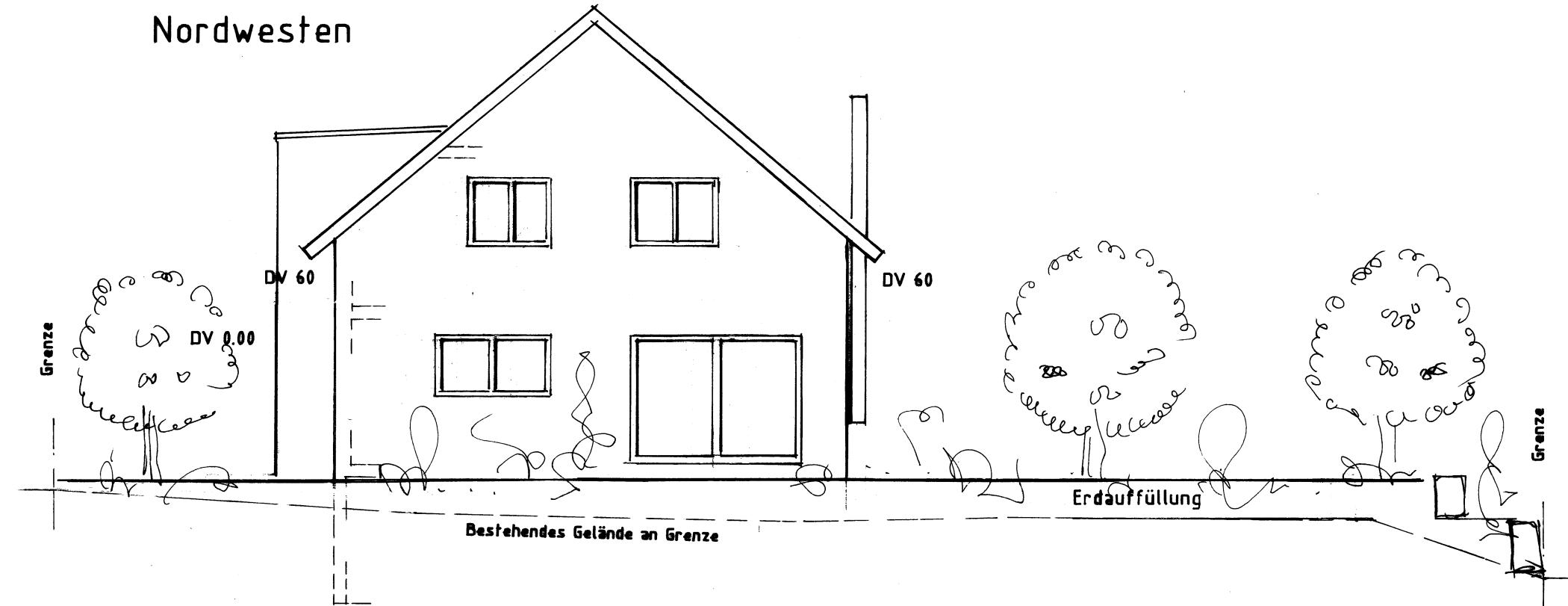


Horizont 288.00

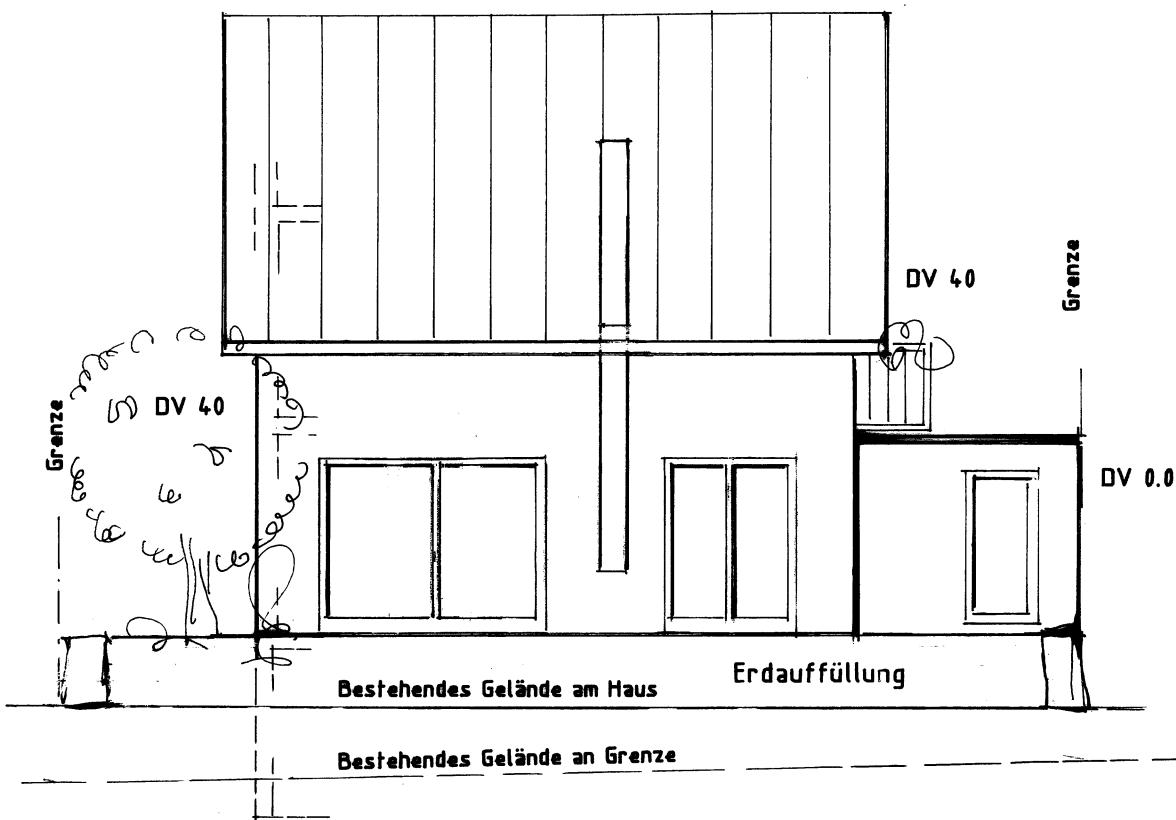
### Nordosten

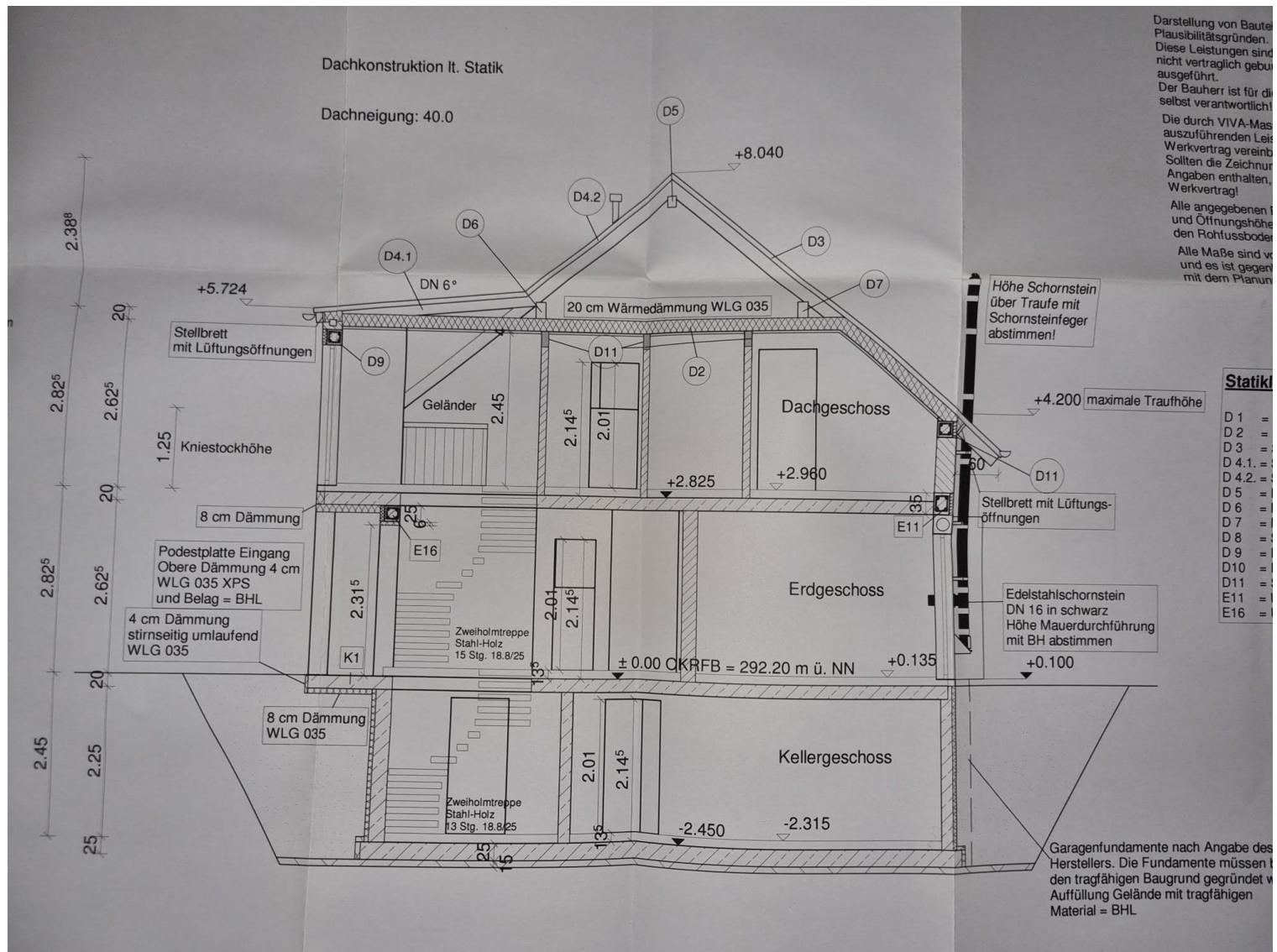


## Nordwesten



## Südwesten





# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

gesetzlich  
20. OKT. 2014

weiterleiten an:  
SD / JD / BL / PL / HB / MP

Gültig bis: 18.10.2024

Registriernummer<sup>2</sup> BW-2014-000238732

1

## Gebäude

|   |  |  |
|---|--|--|
| Gebäudetyp  | freistehendes Einfamilienhaus  |  |
| Adresse   | Rotenbergstraße Flurstück 865, 74392 Freudenthal   |  |
| Gebäudeteil   | Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage  |  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 2014 Porenbetonmauerwerk   |  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2014 Gas-Brennwert-Technik   |  |
| Anzahl Wohnungen  | 1  |  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 204,6 m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas E   |  |
| Erneuerbare Energien  | Art: Solare Strahlungsenergie  | Verwendung: Trinkwassererwärmung                                     |
| Art der Lüftung / Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |  |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf   | <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

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller:

Bodo Mühlmann  
e.Ratio - Energiekonzepte  
Waldstraße 3  
08228 Rodewisch

19.10.2014

Ausstellungsdatum

e.Ratio

NACHHALTIGE ENERGIETECHNOLOGIE

Joh. Bodo Mühlmann

Waldstraße 3 - 08228 Rodewisch

Telefon 0174-5126266

Fax 0174-505126266

Unterschrift des Ausstellers

WWW.ERATIO.DE

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren  
Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

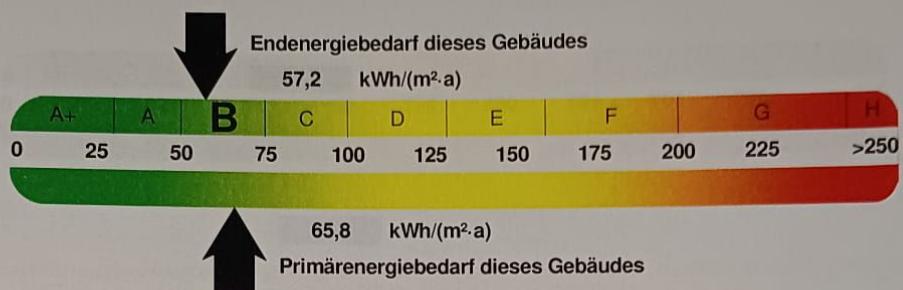
Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2014-000238732

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 14,8 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 65,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 70,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

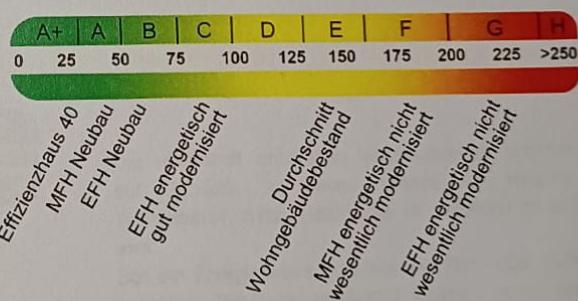
57,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: Solare Strahlungsenergie Deckungsanteil: 18,3 %

## Vergleichswerte Endenergie



## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

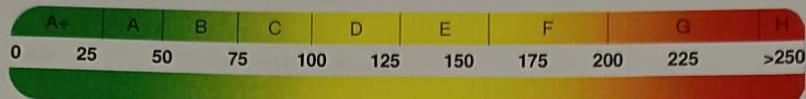
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

#### **Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

**Registriernummer** <sup>2</sup> BW-2014-000238732

3

## Energieverbrauch

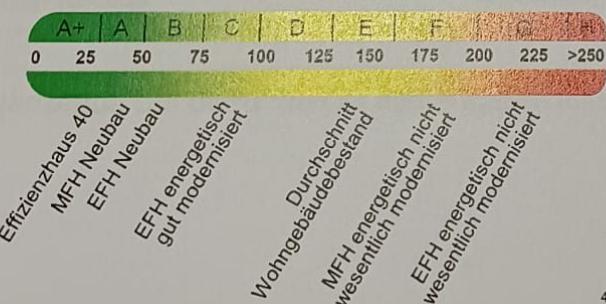


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

siehe Fußnote 1 auf Seite 100) abzugrenzen. Begebenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus MEH: Mehrfamilienhaus

# **ENERGIEAUSWEIS**

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## **Empfehlungen des Ausstellers**

## Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2014-000238732

4

#### **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind:

□ möglich

nicht möglich

#### **Empfohlene Modernisierungsmöglichkeiten**

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind  
erhältlich bei/unter:

Bodo Mühlmann, e.Ratio - Energiekonzepte  
Waldstraße 3, 08228 Rodewisch

#### **Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**











