

Ihr Immobilienangebot



Objekt: 4TH2024

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Lahr

Wohn- und Geschäftshaus, Lahr

695.000,00 €

BZ.medien Immobilien GmbH

Telefon: +49 (0) 761 496 9670

E-Mail: immobilien@bz-medien.de

www.bz-medien-immobilien.de

Ihr Immobilienangebot

Daten

PLZ	77933
Ort	Lahr
Nutzfläche	ca. 415 m ²
Grundstücksgröße	ca. 316 m ²
Bürofläche	ca. 415 m ²
Befuerung	Gas
Boden	Fertigparkett, Estrich, Fliesen, Teppichboden, Parkett
Etagenzahl	3
Stellplätze	5 Freiplätze
ImmoNr	4TH2024
Kaufpreis	695.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis

Ihr Immobilienangebot

Beschreibung

Dieses vielseitige Objekt, zuletzt als Ladengeschäft und Redaktionsräume der Badischen Zeitung genutzt, bietet eine spannende Mischung aus historischem Charme und modernem Potenzial. Ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus konzipiert, präsentiert sich das Gebäude heute als eine einladende Möglichkeit für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus besteht aus zwei ehemaligen Gebäuden, die geschickt miteinander verbunden wurden. Diese Fusion resultiert in zwei unabhängigen Treppenhäusern, was dem Objekt eine besondere Flexibilität verleiht. Die obere Etage birgt noch Badezimmer und Küchenanschlüsse, was auf seine ursprüngliche Nutzung als Wohnhaus hinweist. Eine potenzielle Rückkehr zu dieser Nutzungsoption ist somit möglich und könnte durch Genehmigung und entsprechenden Umbau realisiert werden.

Besonders interessant ist die Option, die ehemalige Ladeneinheit in ein gastronomisches Unternehmen umzuwandeln. Die zentrale Lage des Objekts spricht für sich und bietet eine attraktive Ausgangslage für verschiedene Geschäftsideen.

Das Objekt ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Nutzung als Lagerfläche bietet. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, den sehr großen Dachboden auszubauen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dieser Ausbau könnte die Attraktivität des Gebäudes weiter steigern und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Lage

Lahr im Schwarzwald ist eine Stadt mit etwa 45.000 Einwohnern im Südwesten Deutschlands, in der Region Ortenaukreis in Baden-Württemberg gelegen. Die Stadt erstreckt sich malerisch am Westrand des Schwarzwaldes und ist von einer atemberaubenden Naturkulisse umgeben.

Die Geschichte von Lahr reicht weit zurück, bis ins Mittelalter. Die Stadt entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem wichtigen Handelszentrum in der Region. Heute zeugen zahlreiche historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten von dieser reichen Vergangenheit. Dazu gehören das imposante Alte Rathaus mit seinem markanten Fachwerk, die Stiftskirche St. Peter und Paul sowie das Schloss Hohenberg, das hoch über der Stadt thront.

Neben ihrem historischen Erbe ist Lahr auch für seine kulturellen Veranstaltungen bekannt. Das Internationale Musikfestival "Klassik in Lahr" zieht Musikliebhaber aus der ganzen Welt an und bietet hochkarätige Konzerte in einem historischen Ambiente. Das Chrysanthemenfest im Herbst ist ein weiteres Highlight im Veranstaltungskalender der Stadt und lockt Besucher mit farbenfrohen Blumenschauen, Festumzügen und einem vielfältigen Unterhaltungsprogramm an.

Ihr Immobilienangebot

Dank seiner Lage am Rande des Schwarzwaldes bietet Lahr auch zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Wanderwege durch dichte Wälder, malerische Radstrecken und im Winter Skigebiete in der Nähe machen die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit guten Verkehrsanbindungen und einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Unterkünften. Lahr im Schwarzwald ist somit nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein beliebtes Reiseziel für Touristen, die die Schönheit des Schwarzwaldes und die reiche Kultur der Region entdecken möchten.

Ausstattung

In Bezug auf die technischen Ausstattungen des Hauses ist festzuhalten, dass eine Gaszentralheizung für wohlige Wärme sorgt. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Die Elektrik im gesamten Gebäude wurde stets auf dem neuesten Stand gehalten, was eine solide Basis für zukünftige Renovierungen darstellt. Ein Teil des Dachs wurde bereits erneuert, und die Fenster wurden größtenteils gegen moderne, isolierende Kunststofffenster ausgetauscht.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine einzigartige Gelegenheit für Investoren oder Unternehmer, die auf der Suche nach einem vielseitigen Gebäude in zentraler Lage sind. Mit seinen historischen Elementen und dem Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ist dieses Objekt ein echtes Juwel in jeder Hinsicht.

Ihr Immobilienangebot



BZ.medien Immobilien GmbH

Telefon: +49 (0) 761 496 9670

E-Mail: immobilien@bz-medien.de

www.bz-medien-immobilien.de

Ihr Immobilienangebot



Rückseite



Drohnenaufnahme

Ihr Immobilienangebot



Verkaufsfläche im Erdgeschoss



Erdgeschoss

Ihr Immobilienangebot



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Ihr Immobilienangebot



Flur im Obergeschoss



Obergeschoss

Ihr Immobilienangebot



Obergeschoss



Obergeschoss

Ihr Immobilienangebot



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ihr Immobilienangebot



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Ihr Immobilienangebot



Dachgeschoss



Treppenhaus

Ihr Immobilienangebot



Hinterhof



Hinterhof mit Kellerzugang

Ihr Immobilienangebot

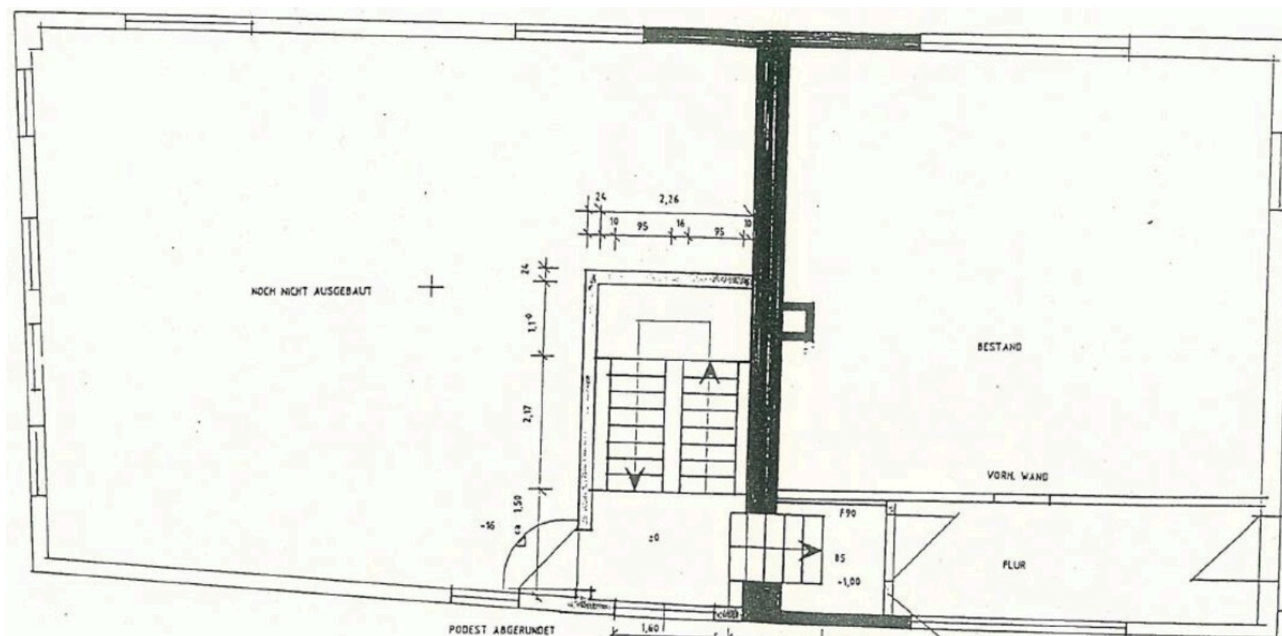


Kellerraum

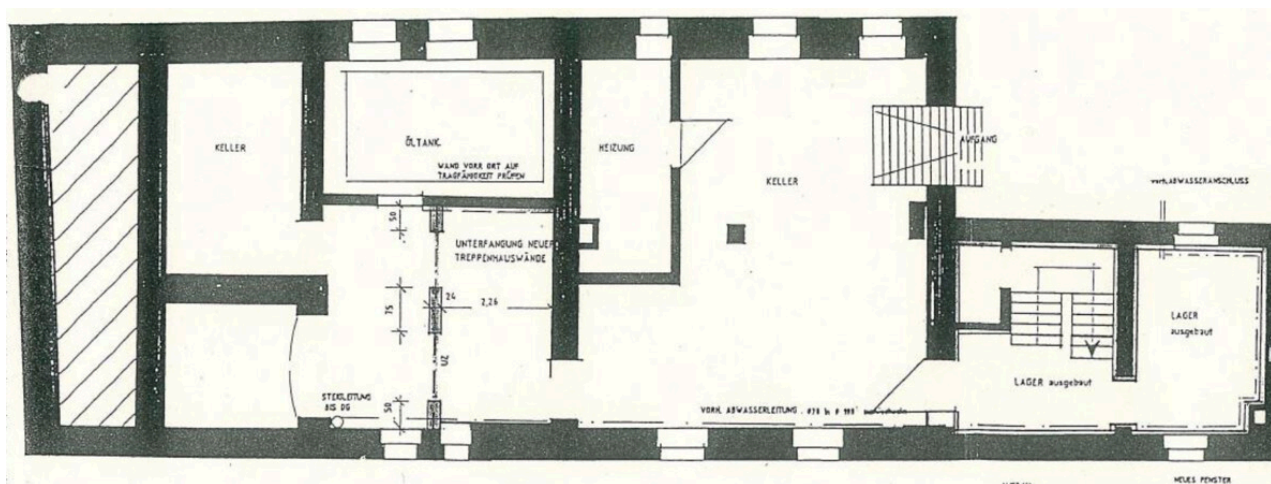
Architectural floor plan of a building renovation project. The plan shows a central staircase area with a 'NEUE WAND' (new wall) and 'ABSTELL' (storage) area. To the left is a 'VORH. AUSBAU' (existing extension) and to the right is a 'NEUER AUSBAU' (new extension). The plan includes various rooms, corridors, and structural elements like walls and doors. Dimensions and level markers are provided throughout the drawing.

www.bz-medien-immobilien.de

Ihr Immobilienangebot



Dachgeschoss



Keller

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 04.04.2034

Registriernummer: BW-2024-005027932

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Friedrichstr. 8 77933 Lahr		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1700		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2005		
Nettogrundfläche ⁵	415,0 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom	
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung	☐ Aushangpflicht
	☒ Vermietung / Verkauf	(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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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)

Carolina Kreuz
Energieberatung
Hansastr. 10
79104 Freiburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.04.2024

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

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 120. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005027932

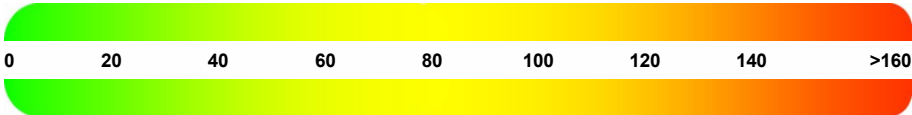
2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert

kWh/(m²·a)

Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach § 21 GEG
- ☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien⁴

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

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung⁴

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 § 19 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %
- ☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur Hilfsenergiebedarf

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005027932

3

Endenergieverbrauch



- ☒ Warmwasser enthalten
- ☐ Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung
- ☐ Warmwasser
- ☐ Lüftung
- ☒ eingebaute Beleuchtung
- ☐ Kühlung
- ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas E	1,10	274937	13747		261190	1,26	
01.01.2019	31.12.2021	Strom	1,80						39257

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	358,8 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO ₂ -Äquivalenten)	83,6 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Bürogebäude	100,0 %	80	16

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005027932

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung 18 cm WLG 040	☐	☒	20,0 Jahre	
2	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe	☐	☒	10,0 Jahre	

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

Energieberatung, Carolina Kreuz
Hansastr. 10, 79104 / Freiburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) 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 sogenannte „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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Unsere Leistungen

1. Bewertung

Durch eine fundierte Marktanalyse ermitteln wir den aktuellen Wert Ihrer Immobilie. Unsere langjährige Erfahrung und Marktkennntnis ermöglichen eine realistische und strategische Preisfestlegung, um den optimalen Verkaufserlös zu erzielen.

2. Vermarktung

Wir präsentieren Ihre Immobilie bestmöglich: Hochwertige Exposés mit professionellen Fotos, detaillierten Beschreibungen und virtuellen Rundgängen schaffen einen erstklassigen ersten Eindruck und steigern die Attraktivität für potenzielle Käufer oder Mieter.

3. Dokumentation

Wir unterstützen Sie bei der Zusammenstellung, Prüfung und Aufbereitung aller relevanten Unterlagen, um einen reibungslosen und rechtssicheren Verkaufsprozess zu gewährleisten.

4. Besichtigungen

Von der Terminvereinbarung bis zur Durchführung der Besichtigungen übernehmen wir die vollständige Koordination. Wir begleiten Interessenten professionell durch die Immobilie und beantworten sämtliche Fragen kompetent.

5. Verhandlungen

Wir führen zielführende und transparente Verhandlungen zwischen Käufern und Verkäufern, um bestmögliche Konditionen zu erzielen. Dabei stehen Ihre Interessen stets im Mittelpunkt.

6. Nachbetreuung

Auch nach dem erfolgreichen Abschluss stehen wir Ihnen beratend zur Seite – sei es bei offenen Fragen, weiterführenden Prozessen oder zusätzlichen Anliegen rund um Ihre Immobilie.

BZ.medien Immobilien – Expertise, Vertrauen und individuelle Lösungen für Ihren Erfolg.

Ihr Ansprechpartner



Herr Thomas Holtz
Geschäftsführer
Immobiliengutachter

Telefon: +49 (0) 761 496 9670
E-Mail: th@bz-medien.de