

Ein mediterraner Wohnraum

Litzelbergstraße 29 in 78315 Radolfzell-Güttingen



1.795.000 €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision

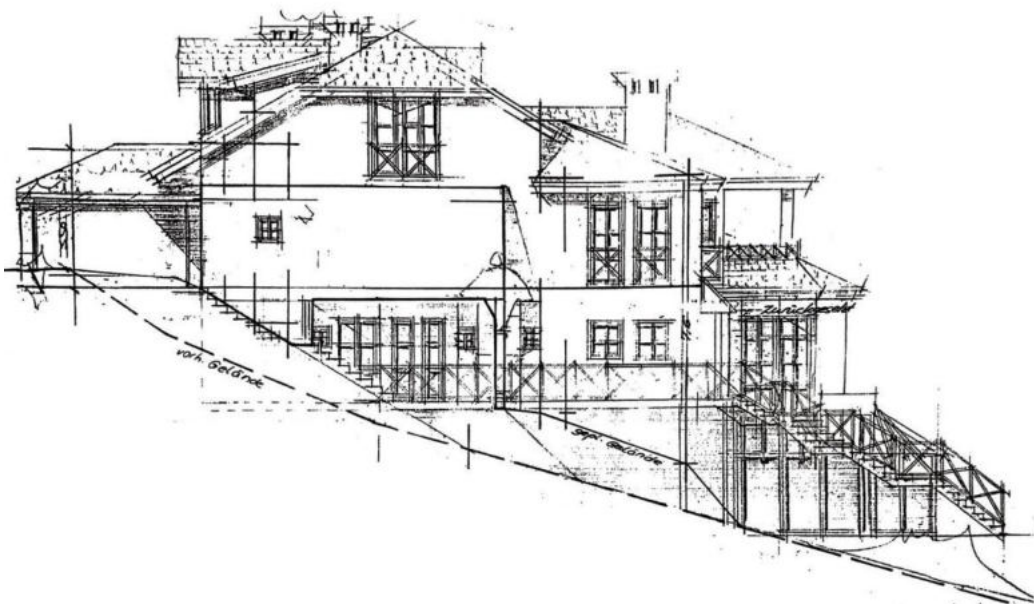
 **Ihr 5 Sterne Makler.**
Kompetent. Nah. Fair. Persönlich. Servicestark.

Eckdaten

Baujahr:	1988 (teilweise saniert in 2021/2022)
Wohnfläche EG & OG:	ca. 305 m ² (Hauptwohnebenen)
Wohnfläche DG:	ca. 86 m ² (Gästewohnung)
Gesamtwohnfläche:	ca. 391 m ²
Grundstücksgröße:	771 m ² (Gebäude- und Freifläche)

Ausstattung

Fenster:	Holzfenster Doppelverglasung
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung
Technik:	Niederbrennwertkessel (1988), Heizungstechnik neu aus 2021/2022 Solarthermie Warmwasser inkl. Pufferspeicher Entkalkungs- und Wasserdruck-Erhöungsanlage Aufzugschacht (ohne Lift) vorhanden teilweise elektrische Rollläden
Extras:	beheizbares Schwimmbad (8 x 4 Meter) inkl. Luft-Klimagerät zur Raumbelüftung, Sauna, Doppelgarage, Einzelgarage, Weinkeller



Leben, wo „andere“ Urlaub machen!

Sie haben einen hohen Anspruch an eine besonders exponierte Wohnlage und wünschen sich Qualität und Wohnkomfort? Dann wird Sie diese exklusive Villa im mediterranen Baustil sicherlich begeistern!

Mit ca. 390 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet diese beeindruckende Villa genügend Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Technische Highlights wie beispielsweise die Solarthermie für Warmwasser, die Fußbodenheizung, das beheizte Schwimmbad mit einem Luft-Klimagerät für die Raumbelüftung, die Entkalkungs- sowie Wasserdruckerhöhungsanlage unterstreichen das sorgenfreie Wohnerlebnis. Die neuen Bäder und Küchen sind ebenfalls ein absoluter „Hingucker“.

Durch die Hangbebauung befindet sich der Hauszugang im Obergeschoss, welcher auf Höhe des Straßenniveaus liegt. Das „Hauptschlafzimmer“ mit kleiner Dachterrasse, Ankleide, Office und Privatbad sowie ein weiteres Zimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Das Herzstück der Villa bildet der elegante, lichtdurchflutete Wohn- und Lebebereich mit offenem Kamin, Grundofen und separater Küche im Erdgeschoss. Hier genießen Sie eine unvergleichbare Aussicht über die Gemeinde, den Bodensee bis hin zum Mindelsee. Bei gutem Wetter und klarer Sicht funkeln die Bergspitzen der Alpen im Sonnenschein. Vergessen Sie die Sorgen des Alltags und blicken von der Terrasse aus entspannt auf die malerische Landschaft, die vor Ihnen liegt. Bei schlechtem Wetter dient der hauseigene Wellnessbereich mit beizbarem Schwimmbad für die nötige „Work-Life-Balance“. Tanken Sie neue Kraft im Untergeschoss und schwimmen ein paar Bahnen im verglasten Badebereich. Einige Vorratsräume sowie die Heizungstechnik befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.



„Dachterrasse“



„Seeblick“

Ihre „Lieblingsmenschen“ wohnen ganz komfortabel im Dachgeschoss, welches als voll ausgestattete 2,5-Zimmerwohnung mit Küche, Duschbad und separatem WC ausgebaut ist.

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Dann lassen Sie sich vom Charme dieser Villa verzaubern!

Das Seeleben in Radolfzell

Rundherum Seelandschaft, Naturschutzgebiete mit Ried und Wäldern – und mittendrin: eine lebendige Stadt mit langer Vergangenheit. Radolfzell ist die drittgrößte Stadt am Bodensee und gleichzeitig angenehm überschaubar. Man merkt ihr an, dass sie ihrem eigenen Rhythmus folgt. An den Markttagen etwa wird der Platz ums alte Münster zum pulsierenden Herzen. Radolfzell am Bodensee trägt ganz offiziell den See im Ortsnamen. Bei allen Wettern wird er sie beleben und in Balance bringen. Ob Sie auf ihm schippern, in ihm schwimmen, auf ihn schauen oder an ihm entlang spazieren. Schöner geht es nicht.



Fotografie: Nadja Hofmann, Aussicht von der Terrasse der Villa

Pure Lebensqualität

Was bedeutet eigentlich Lebensqualität? Für die Einwohner ist es diese typische Radolfzeller Mischung aus Lebendigkeit und Entspanntheit. Aus quirliger Stadt und einer Landschaft drumherum, die aussieht wie gemalt. Denn mitten im Treiben der Altstadt ist die schönste Natur nur einen Steinwurf entfernt. Spazieren Sie in wenigen Minuten hinüber zur Halbinsel Mettnau mit ihrem angrenzenden Naturschutzgebiet - und dann der Bodensee.

Der Weitblick und die vielen Perspektiven, mit denen er Sie beschenken wird, werden Sie einfach glücklich machen.

Die Uferpromenade direkt vor der Altstadt lädt zum Spazieren ein. Per Kanu lässt sich der Bodensee gut vom Wasser aus erkunden. Auf einem SUP um die Mettnau paddeln oder einfach entspannt über den See gleiten. Radolfzell liegt am besonders stimmungsvollen westlichen Teil des Bodensees. Das Seeufer ist hier fast überall offen zugänglich und durch Spazierwege erschlossen. Legt man die Wegabschnitte zusammen, ergibt sich sogar das längste begehbare Ufer aller Städte am Bodensee! Und so läuft man am Wasser entlang von der bora-Saunalandschaft im Westen über die Seepromenade und die Halbinsel Mettnau mit Parkanlagen und Naturschutzgebiet bis hin zum Ortsteil Markelfingen. Zurück geht's auf Wunsch unkompliziert mit dem Seehas, die gut getaktete Regionalbahn.



Fotografie: Andreas Kochlöffel



Güttingen

Diese exklusive Villa im mediterranen Baustil befindet sich in exklusiver Lage von Güttingen, einer beliebten Gemeinde von Radolfzell am Bodensee.

Neben den Buchenseen mit herrlichem Naturbadestrand für Erholungssuchende ist auch der Durchenberg ein lohnendes Ziel für Erholung.



Quelle: Magazin „Seeleben“ der Stadt Radolfzell

Lage des Hauses

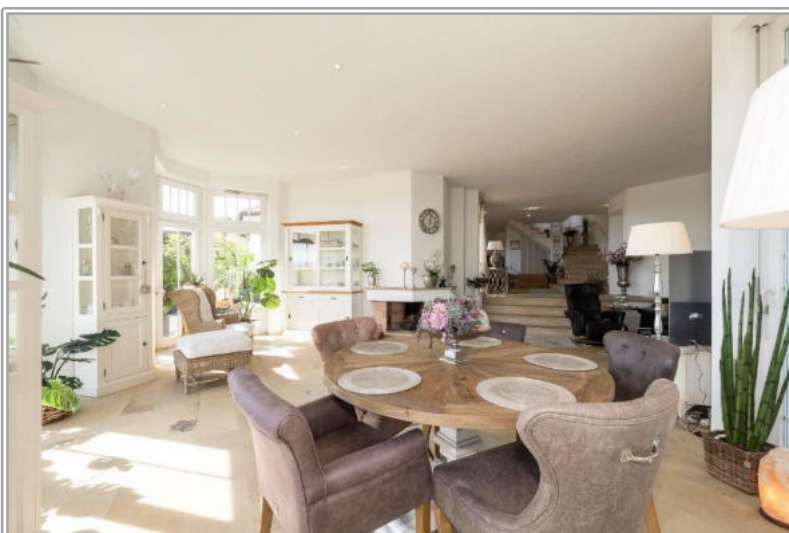




Offener Treppenauf- & abgang vom OG, in den Wohn- & Lebensbereich im EG.



Lichtdurchfluteter Essbereich mit Sonnenterrasse.



Wohnbereich mit offenem Kamin.



Einbauküche im EG mit Kochinsel und Theke.



Einbauküche im EG mit Kochinsel und Theke.



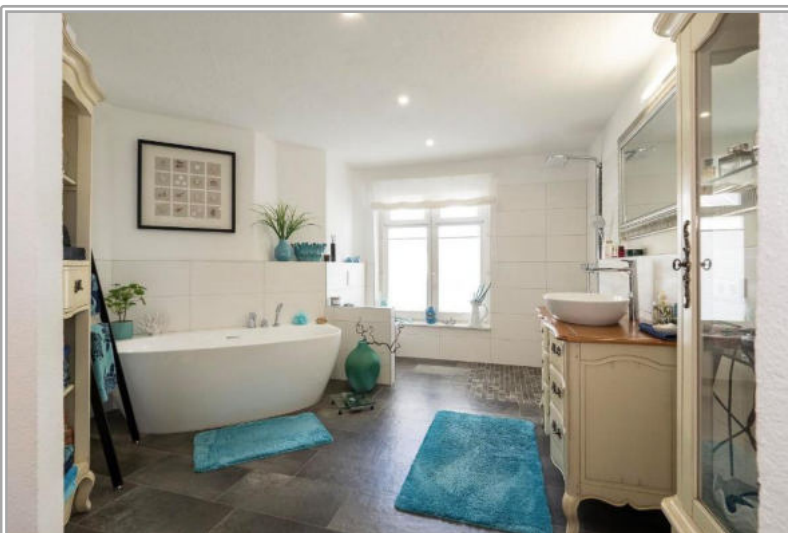
Wohn- & Lebensbereich im EG.



Diele im OG mit Zugang in das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Privatbad.



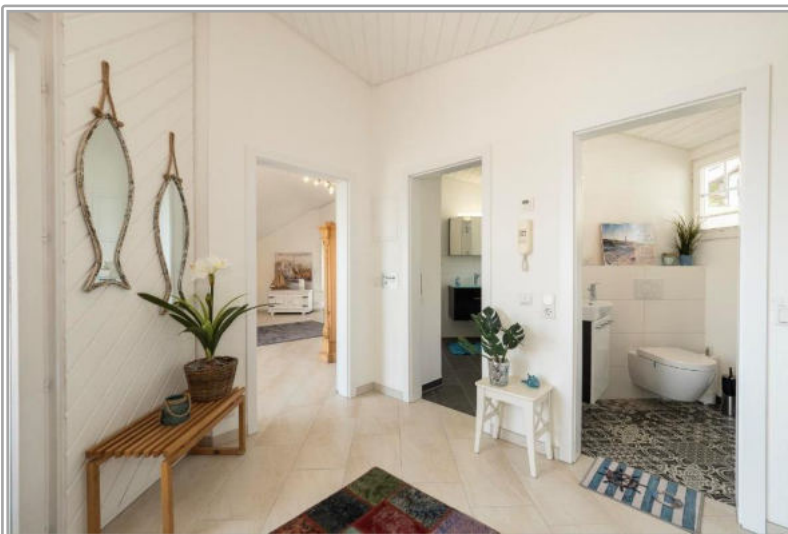
„Hauptschlafzimmer“



Privatbad OG.



Schlafzimmer der Gästewohnung im DG.



Eingangsbereich der Gästewohnung mit Zugang ins Duschbad, WC und Küche.



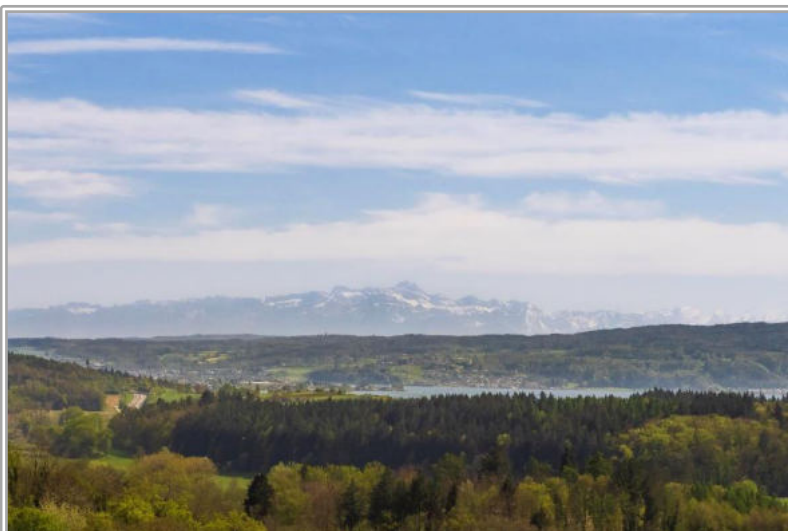
Wohn- & Essbereich im DG.



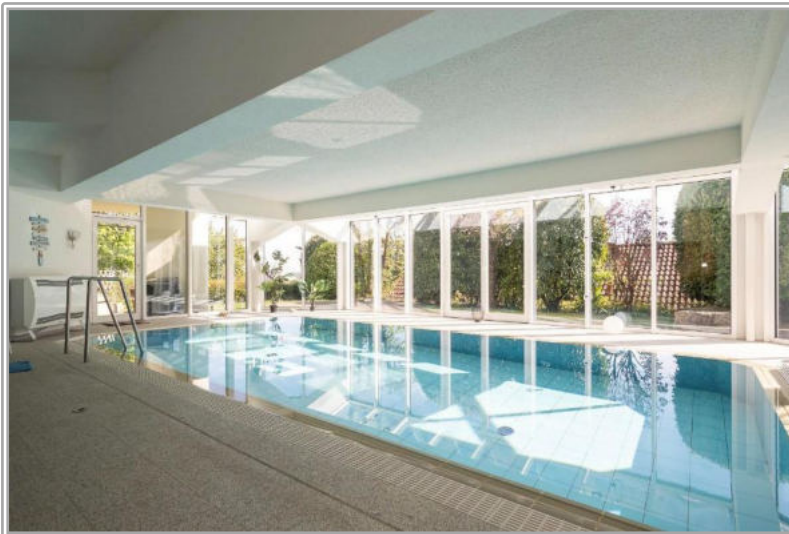
Dachterrasse mit Weit- & Seeblick.



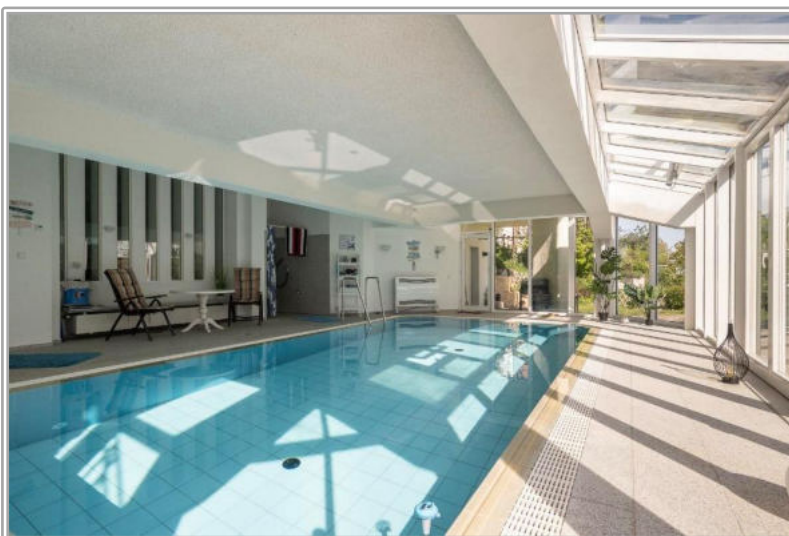
Dachterrasse mit Weit- & Seeblick.



Seeblick mit Alpenpanorama.



beheizbares Schwimmbad mit „Wintergarten“ im UG.



beheizbares Schwimmbad mit „Wintergarten“ im UG.



Außenansicht Ebene Schwimmbad.



Raumaufteilung im DG:

- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Gäste WC
- große & lichtdurchflutete Eingangsdiele
- Einbauküche
- Wohn- & Essbereich
- Dachterrasse



Raumaufteilung im OG:

- Gebäudeeingang
- Diele
- Gäste WC
- Hauptschlafzimmer mit Ankleide & Privatbad
- zwei separate Zimmer
- Doppelgarage im Gebäude
- Einzelgarage



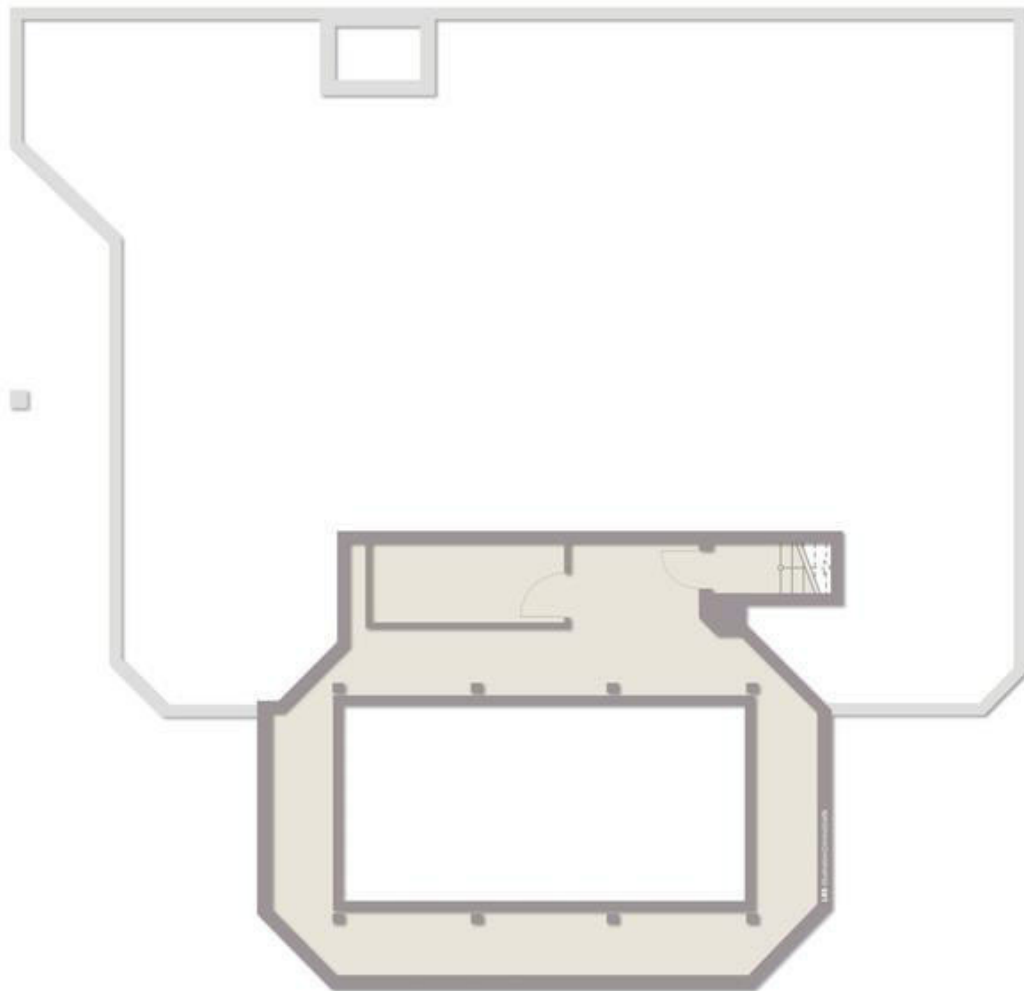
Raumaufteilung im EG:

- offener und lichtdurchfluteter Wohn- & Lebebereich
- Essbereich mit Zugang auf die Sonnenterrasse mit Weit- & Seeblick
- Einbauküche mit Kochinsel & Theke
- Zimmer mit Abstellraum
- Gäste WG
- Vorrats-/Lagerräume



Raumaufteilung im 1.UG:

- beheizbares Schwimmbad mit Dusche
- Ruhebereich mit Sauna
- separates WC
- Kellerräume
- Weinkeller
- Heizungstechnik
- Öllager
- Abstellraum für Gartengeräte



Raumaufteilung im 2.UG:

- Zugang unter das Schwimmbad
- Schwimmbadtechnik

ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis: 14.04.2034

Registriernummer: BW-2024-005045823

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus			
Adresse	Litzelbergstr. 29 78315 Radolfzell-Güttingen			
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude			
Baujahr Gebäude ³	1988			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1988			
Anzahl der Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (A _H)	532,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl			
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl			
Erneuerbare Energien ³	Art	Reg. Brennstoff	Verwendung:	Kachelofen
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau		<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		(Änderung / Erweiterung)	

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)

Energieberatungsbüro
Jörg Dittus
Orchideenstr. 2
78187 Geislingen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.04.2024

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

² nur im Falle 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. Juli 2022

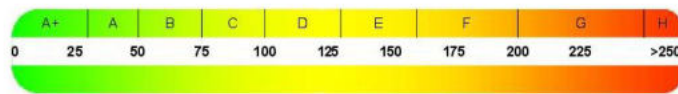
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005045823

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 H_v¹

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

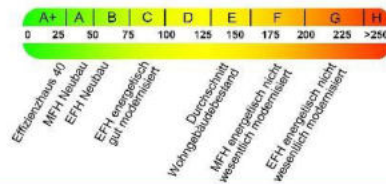
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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_H), 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

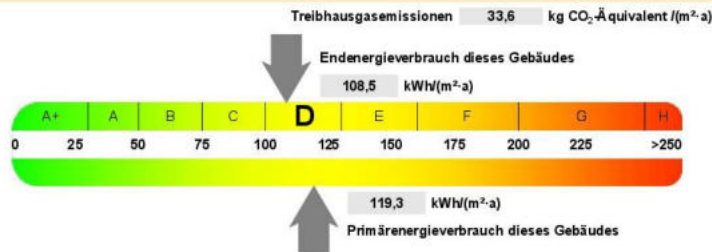
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005045823

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

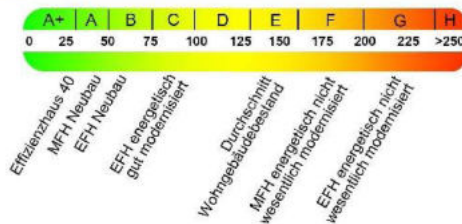
108,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2020	02.12.2023	Heizöl	1,10	155736	28032	127704	1,14

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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_{n0}) 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. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005045823

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	Wärmeerzeugung	Holzpellet- / Holz hackschnitzel-Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Energieberatungsbüro, Jörg Dittus
Orchideenstr. 2, 78187 Geisingen

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. Juli 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 Wärmequellen 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 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben 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 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 Berechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

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

Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH Südwest

Stand: 27.05.2022

1. Angebote

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der LBS Immobilien GmbH Südwest gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebotes ein Kauf-/Miet-/Pachtvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/ Vermieter/Verpächter zu Stande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des/der eigenen Erwerbs/Anmietung/Anpachtung hätte bezahlen müssen.

2. Vertragsabschluss

Die Angebote der LBS Immobilien GmbH Südwest sind freibleibend und unverbindlich. Ein/e Zwischenverkauf bzw. -vermietung/-verpachtung bleibt vorbehalten. Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter/ Verpächter und Pächter dienen. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages/Mietvertrages/Pachtvertrages durch den Nachweis und/oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH Südwest ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

3. Provision

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb/Anmietung/Pacht eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten die ausgewiesene Maklerprovision vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden an die LBS Immobilien GmbH Südwest. Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig.

4. Doppeltätigkeit

Die Gesellschaft ist berechtigt, auch für Interessenten entgeltlich tätig zu werden. Sie kann außerdem den Auftrag in Zusammenarbeit mit Dritten, z. B. Außendienst der LBS Immobilien GmbH Südwest bzw. LBS Landesbausparkasse Südwest, Sparkasse – durchführen.

5. Haftung

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH Südwest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den ungeprüften Auskünften von Dritten. Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Zu eigenen Nachforschungen ist die LBS Immobilien GmbH Südwest nicht verpflichtet. Die LBS Immobilien GmbH Südwest übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, sofern kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, nicht jedoch für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH Südwest für Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

6. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr.

7. Schlichtungsstelle

Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.



Bezirksleiter Immobilien

Philipp Zeuner

Immobilienkaufmann (IHK)

Dipl. Sachverständiger (DIA)

LBS Beratungsstelle

Höllstraße 4

78315 Radolfzell am Bodensee

Tel. 07732 823 334-10

Mobil 01511-5727089

Philipp.Zeuner@LBS-SW.de