



Ihr Ansprechpartner
Hans – Ulrich Feil
Telefon: 07192/9349485
Fax: 07192/ 9349486
Handy: 015234578345
Email: info@immo-feil.de
Web: www.immo-feil.de

Angebot 8/2026, 71543 Wüstenrot,

Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einmaliger Wohnlage



Kaufpreis: 995.000 EUR

Senden Sie uns ein Mail oder rufen Sie bitte an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Käufer-Provision:

2,38 % Käufer-Provision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bitte beachten Sie die Informationen für den Verbraucher.

Nachweis-bestätigung und Maklervertrag- (Anlage 1-3)

Gerne vermitteln wir Ihnen Ihre persönliche Finanzierung.

Sämtliche Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer / Verkäufer genannt wurden. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für Richtigkeit und

Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen

Lage

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Wohnlage von **Wüstenrot**, am Ende einer Sackgasse – absolut familienfreundlich und ohne Durchgangsverkehr. Die umliegenden freien Grundstücke (links und hinter dem Haus) sind **kein Bauland**, wodurch der freie Blick in die Natur dauerhaft erhalten bleibt.

Infrastruktur im Ort:

- Zwei Supermärkte
- Zahnarzt, zwei Hausärzte, Apotheke
- Sparkasse
- Kindergarten und Grundschule
- Freibad, Sportverein, Sportplatz, Pferdegestüt
- Kirche
- Busverbindungen nach Schwäbisch Hall, Bretzfeld, Obersulm (Bahnanschluss nach Heilbronn/Öhringen) und Sulzbach
- Ca. 20 km zur Autobahn A81 oder A6

Grundstück

Gesamtfläche: 1.523 m² (davon 774 m² Gebäude- und Freifläche, 749 m² Landwirtschaftsfläche)

Besonderheiten:

- Grundstück am Ende einer Sackgasse
- Elektrisches Zufahrtstor mit Fernbedienung
- Kein Gehweg → **keine Schneeräumpflicht**
- Stellplatz vor der Garage auf dem Grundstück
- 1.200-Liter-Regenwassertank mit Pumpe
- Gartenzaun aus pulverbeschichtetem Aluminium mit Kunststofflatten
- Gartenteich mit großer Terrasse und Sonnensegel
- Freistehender Gartenschuppen mit Stromanschluss



Wohnhaus

Hauptwohnung – 129 m² Wohnfläche

Baujahr 1981, Erstbezug jedoch 1998.

Erdgeschoss

- Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Esszimmer
- Esszimmer mit **zimmerhoher Verglasung (Wintergarten)** und freiem Blick in die Landschaft
- Küche (neu 2015)
- Gäste-WC
- Diele mit Vorraum (Windfang) und Garderobe
- Treppe

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit eingebautem Kleiderschrank
- Zwei Kinderzimmer
- Modernes Bad (2019) mit:
 - großer, ebenerdiger Dusche
 - Badewanne
 - großem Dach- und Wandfenster mit Fliegengitter
- Balkon
- Vorbereitung für zusätzliches WC neben dem Schlafzimmer (Anschlüsse vorhanden)

Einliegerwohnung – 39 m² Wohnfläche (Untergeschoss)

Ideal für Büro, Gäste oder Untervermietung.

- Wohnraum
- Anschlüsse für kleine Küche
- Schlafzimmer
- Bad/WC mit Dusche (neu 2023)
- **Eigener Zugang über Hintereingang**
- Zwischentür zur Hauptwohnung

Nutzflächen

Doppelgarage – ca. 30 m²

- Direkter Zugang zum Flur
- Elektrisches Garagentor
- Starkstromanschluss & Vorbereitung für Wallbox
- Außengerät der Klimaanlage in der Garage → keine Lärmbelästigung

Keller – ca. 30 m²

- Arbeitsraum
- Speisekammer
- Heizungsraum mit:
 - Anschluss für Waschmaschine und Trockner
 - 1.200-Liter-Regenwassertank mit Pumpe und Wasserfilter

Weitere Abstell- und Arbeitsräume – ca. 25 m²

- Zwei Räume mit Außenzugang
- Ein Raum beheizt
- Ideal für Werkstatt, Hobby oder große Gartengeräte

Energie & Technik

Photovoltaikanlage – 8.120 W Gesamtleistung

Drei Bereiche:

- A: 4.050 W
- B: 3.270 W
- C: 800 W

Ausstattung:

- Zwei Wechselrichter (Bereich A & B, Phase 1 & 2)
- 100 % Eigenverbrauch (keine Einspeisung möglich)
- **PYLONTECH LiFePO4 Batteriespeicher, 9,6 kWh**
- Zwei Balkonmodule speisen direkt in den Batteriespeicher

Heizung & Warmwasser

- **Luft-Warmwasser-Wärmepumpe Vaillant aroSTOR (2019)**
 - Sehr hoher Wirkungsgrad
 - Nutzt überwiegend PV-Strom
 - Entfeuchtet den Heizungsraum → Wäschetrocknen im Winter problemlos
 - Ölheizung kann im Sommer kpl. abgeschaltet werden
- **Ölbrennwertkessel WOLF COB-2, 20 kW (2021)**
- 7.000-Liter-Erd-Öltank unter der Terrasse
- **Staatlicher Zuschuss für Ergänzung/Ersatz der Ölheizung durch Wärmepumpe ist genehmigt (gültig bis 2027) und kann übernommen werden.**
- Energieberater bereits eingebunden

Heizsysteme im Haus

- Zentralheizung über Heizkörper
- Fußbodenheizung im Wintergarten
- Wohnzimmer:
 - 80 mm Innenwand-Isolierung
 - integrierte Wasser-Wandheizung
 - separate Vorlauf- und Raumtemperatursteuerung
 - Steuerung auch per Smartphone-App (2025)
- **Specksteinofen** im Wohnzimmer
- **Klimaanlage (Split) DIMSTAL, (2023)** –Heizen in Übergangszeit möglich, Steuerung auch mit Smartphone-App

Modernisierungen & Ausstattung

- Dach komplett neu isoliert (2012)
- Fenster:
 - OG: Kunststoff, 3-fach (2021)
 - EG: Aluminium, 3-fach
 - Wintergarten: Aluminium, 2-fach
 - UG: Aluminium, 2-fach
- Elektrische Rollläden (Wohnzimmer) & Markise – auch per App steuerbar
- Glasfaseranschluss (Vodafone) vorhanden und in Betrieb
- SAT-Anlage mit Twin-Empfänger (Wohnzimmer + Kinderzimmer OG)
- Drei Überwachungskameras
- 5 Rauchmelder
- Alarmanlage



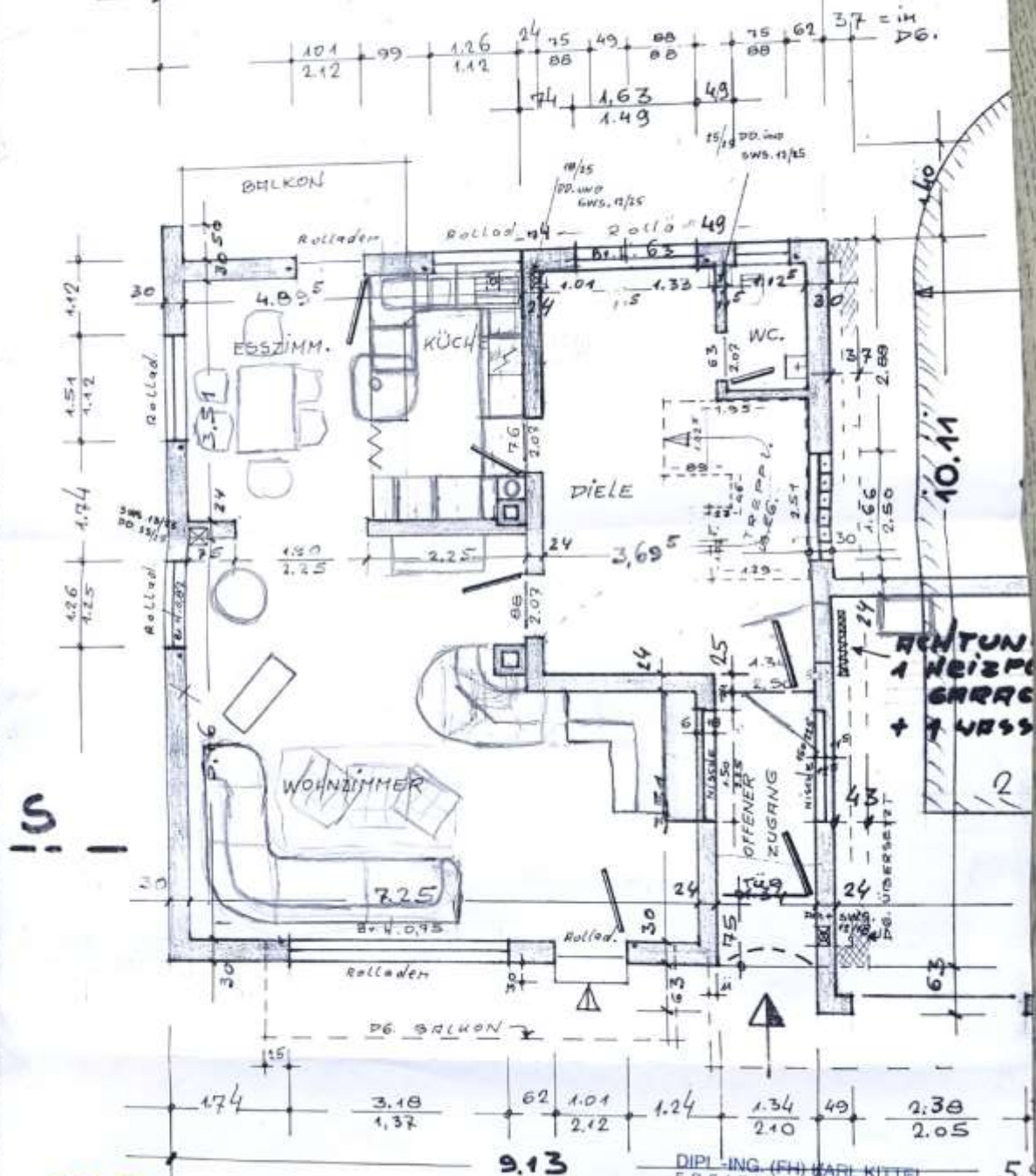
Außenbereich

- Terrasse am Haus (Südwestlage) mit Markise und Sonnensegel
- Zwei Gartenteiche, einer mit Pumpe Bachlauf und Wasserfall
- Überdachter Holzlagerplatz hinter der Garage

Fazit

Ein außergewöhnlich gepflegtes und technisch hervorragend ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Grundstück, moderner Energieversorgung und traumhaft ruhiger Lage. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder Vermietung.

9.43

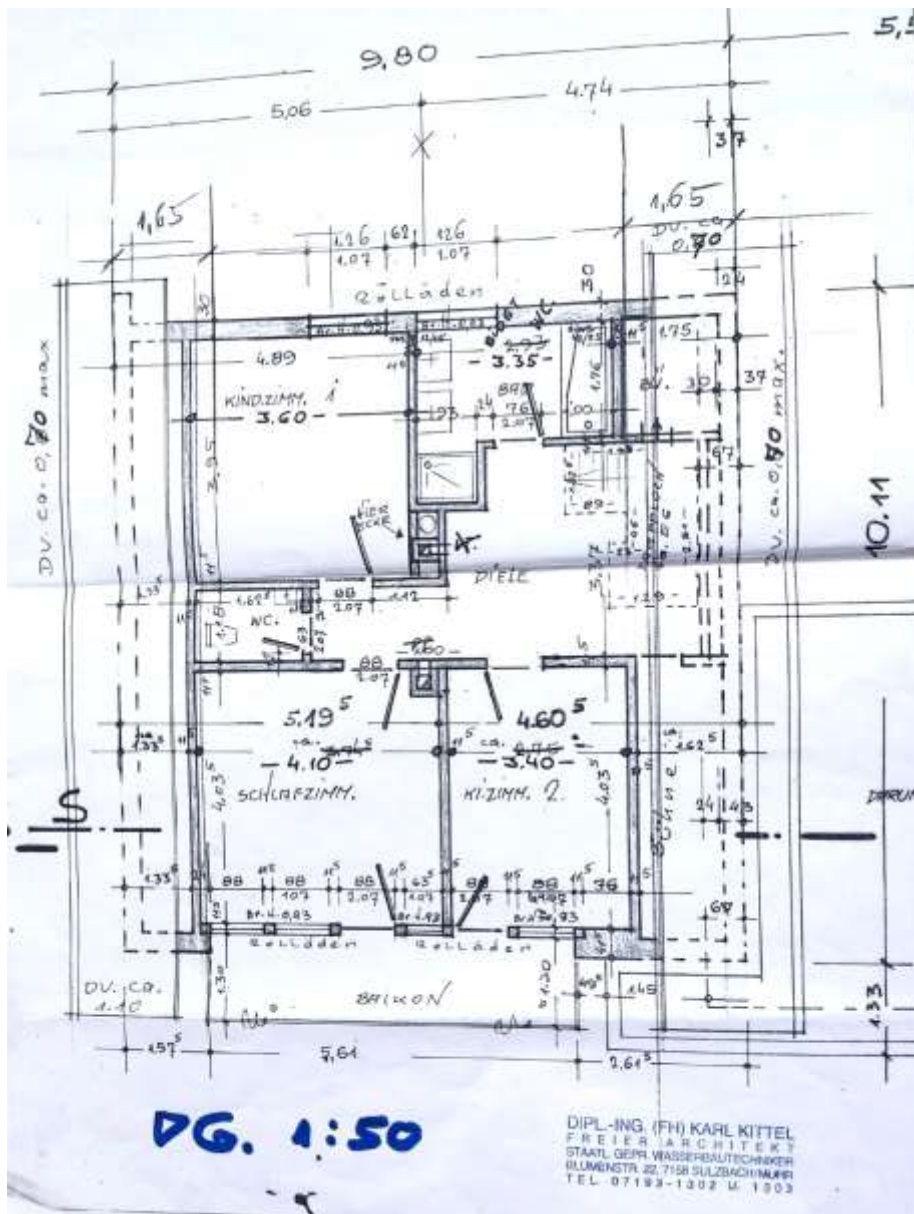


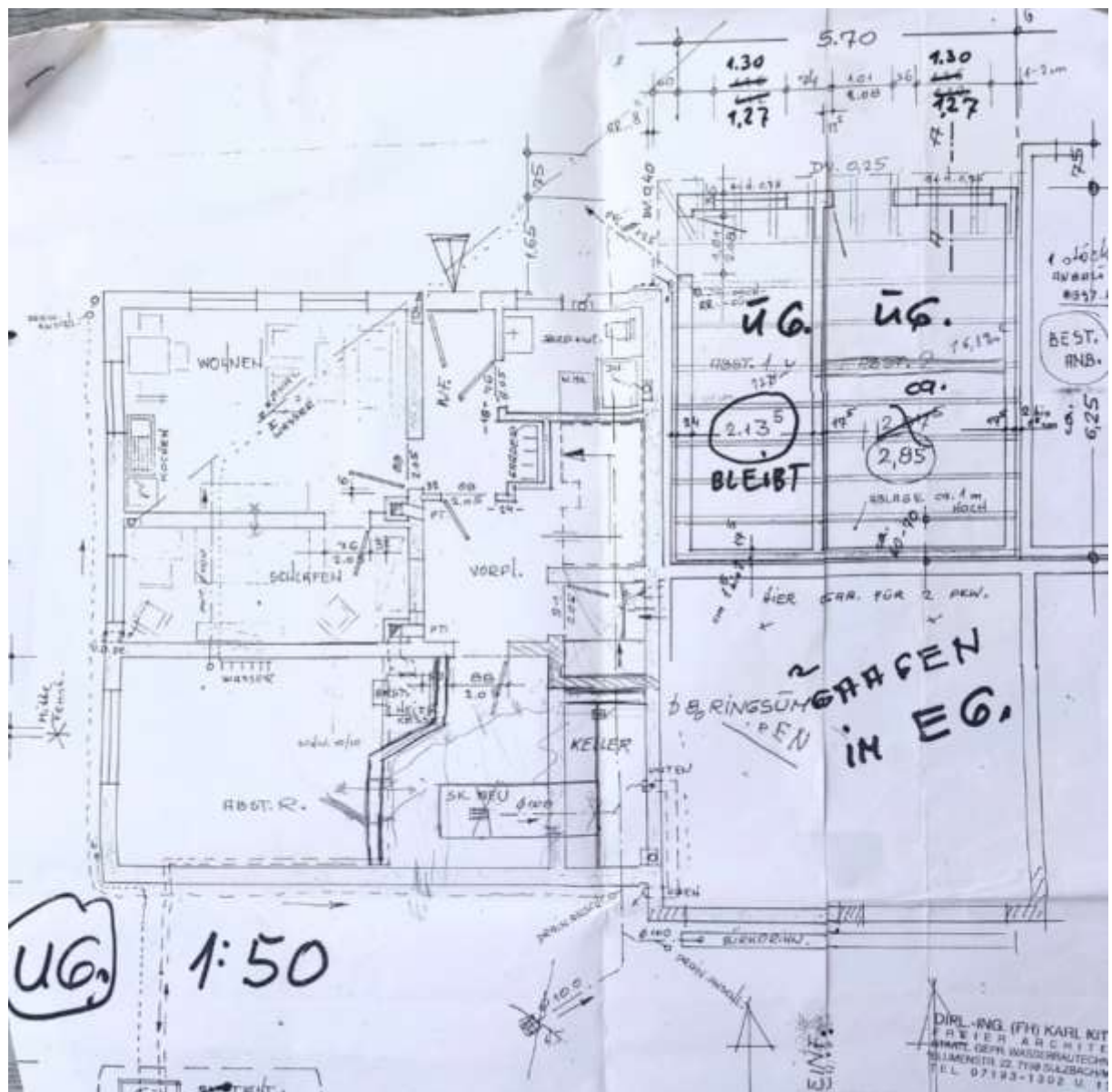
EG. 1:50

9.13

DIPL.-ING. (FH) KARL KITTEL
FREIER ARCHITEKT
STAATL. GEPR. WASSERBAUTECHNIKER
BLUMENSTR. 22, 7158 SULZBACH/MURR
TEL. 07193-1302 U. 1303

5.9







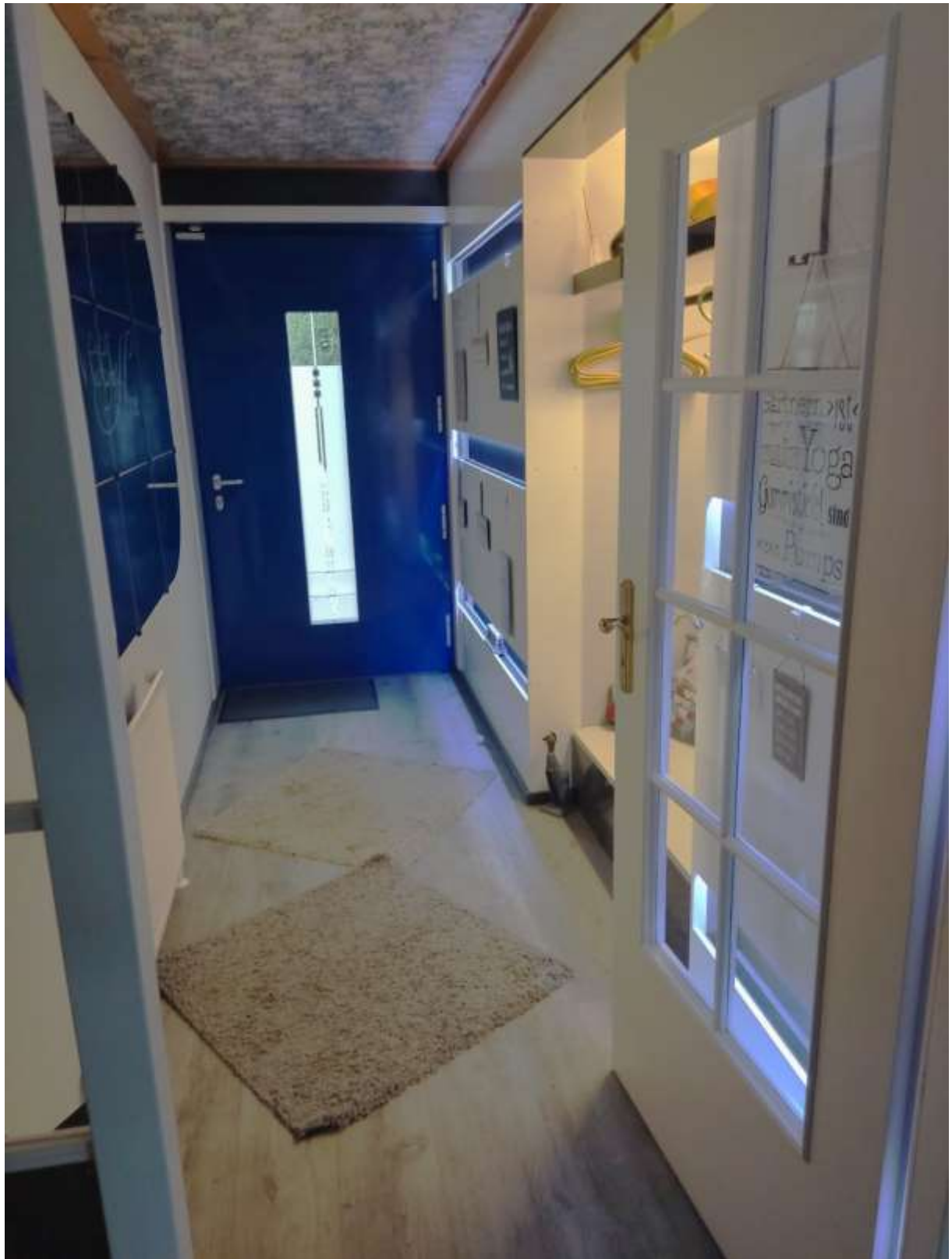




















































ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 15.03.2036

Registriernummer: BW-2026-006278851

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Rosenstraße 36 71543 Wüstenrot		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1981		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _{GN})	226,8 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom / Wärmepumpe		
Erneuerbare Energien ⁵	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Warmwasserbereitung	
Art der Lüftung ⁵	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁵	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 beigefügt (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)

Gebäudeenergieberater / Ingenieurdienstleistungen
Florian Dietrich
Rathausstraße 27
71543 Wüstenrot

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 16.03.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten 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

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Registriernummer: BW-2026-006278851

2

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

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 § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfamilienanlage möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

- 7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
- 8 Summe einschließlich gegebenenfalls wehener Einträge in der Anlage
- 9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
- 10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteertrag

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

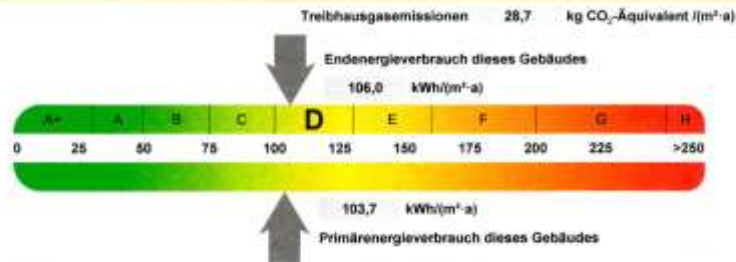
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006278851

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

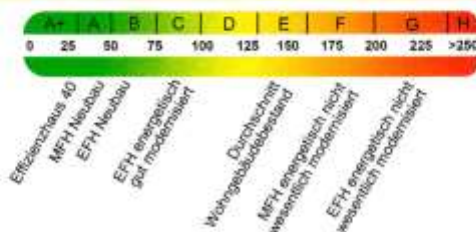
106,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
30.12.2022	31.12.2025	Heizöl	1,10	46539	—	46539	1,05
01.01.2023	31.12.2025	Stückholz	0,20	9304	—	9304	1,05
30.12.2022	31.12.2025	Warmwasserzuschlag	1,10	13636	13636	—	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modelhaft 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_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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006278851

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	Heizungsanlage	Prüfen Sie, ob ein Hydraulischer-Abgleich durchführbar ist.	☐	☒		
2	Heizungsanlage	Es wurde eine Förderung zum Einbau einer Wärmepumpe beantragt. Diese könnte das Heizungssystem effizient ergänzen.	☒	☐		
3	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses, zu beheizten Räumen, für Sie sinnvoll ist.	☐	☒		

☐ 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:

Gebäudeenergieberater / Ingenieurdienstleistungen, Florian Dietrich
Rathausstraße 27, 71543 Wüstenrot

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

· Fenstertausch: alle Fenster wurden erneuert, Aluminium oder Kunststoff zweifachverglast, im Wohnzimmer und im Obergeschoss dreifachverglast.

· Dämmmaßnahmen: Das Dach wurde 2012 neu isoliert

· Heizungsmodernisierung: 2021 Einbau einer neuen Ölheizung
2025 Wandheizung mit 90 mm Isolierung an den Außenwänden des Wohnzimmers

· Solaranlage: PV-Anlage 8.120 W mit 9,6 kWh Batteriespeicher

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudedetail – 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 Gebäudetyp zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetyp“ 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 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 zur Erfüllung

der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 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 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

Anlage 1

Immo Feil

INFORMATION FÜR DEN VERBRAUCHER

-Nachweis-Bestätigung und Maklervertrag-

Diese Informationen gelten bis auf weiteres und stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

Stand: November 2015

A. Allgemeine Informationen: Immo Feil, Linderstweg 10, 71540 Murrhardt Info@immo-feil.de 015234578345
B. Informationen zu Nachweis-Bestätigung und Maklervertrag Wesentliche Leistungsmerkmale Die Firma Immo Feil weist dem Auftraggeber die in der Vertragsurkunde bezeichneten Objekte nach. Sofern ein Kaufvertrag über eines der Objekte zustande kommt, erhält sie eine Provision vom Auftraggeber. Die Firma Immo Feil darf auch für den Verkäufer entgeltlich tätig sein. Preise Der Auftraggeber zahlt beim Zustandekommen eines Kaufvertrags über eines der nachgewiesenen Objekte eine Provision, die sich nach der Höhe des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer bemisst. Die Höhe der Provision ergibt sich aus der Vertragsurkunde. Der Auftraggeber hat die Provision auch dann zu entrichten, wenn er die vertraulichen Nachweise ohne Zustimmung der Firma Immo Feil an einen Dritten weitergibt und der Dritte einen Kaufvertrag über das nachgewiesene Objekt abschließt. Weitere vom Auftraggeber zu zahlende Steuern und Kosten Bei steuerlichen Fragen sollte sich der Auftraggeber an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. seinen steuerlichen Berater wenden. Dies gilt insbesondere, wenn er im Ausland steuerpflichtig ist. Kosten, die dem Auftraggeber von Dritten in Rechnung gestellt werden (z. B. für Telefon, Internet, Porti) hat der Auftraggeber selbst zu tragen. Zusätzliche Telekommunikationskosten Darüber hinaus gehende Telekommunikationskosten werden seitens der Fa. Immo Feil nicht in Rechnung gestellt. Zahlung und Erfüllung des Vertrags Die Fa. Immo Feil erfüllt ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag, indem sie dem Auftraggeber die in der Vertragsurkunde bezeichneten Objekte nachweist. Es werden keine von den gesetzlichen Vorschriften (§ 271 BGB) abweichenden Zahlungsbedingungen vereinbart. Kündigungsregeln Ein vertragliches Kündigungsrecht wird nicht vereinbart. Kündigungsrechte des Auftraggebers aus wichtigem Grund richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 314 BGB). Mindestlaufzeit des Vertrags Der Vertrag endet nicht vor Verkauf der nachgewiesenen Objekte.
C. Gesetzliches Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Firma Immo Feil, Linderstweg 10, 71540 Murrhardt

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren

Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Immo Feil

Muster-Widerrufsformular

Geschäftszeichen:

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An

Fa. Immo Feil Linderstweg 10, 71540 Murrhardt

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

Bestellt am

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

Anlage 3

Zustimmung zur Ausführung der Maklertätigkeit	Geschäftszeichen:
Name(n) und Anschrift(en) des/der Auftraggeber(s) 	
Zustimmung zur Ausführung der Maklertätigkeit Ich bin/Wir sind damit einverstanden und verlange(n) ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnen. Mir/Uns ist bekannt, dass ich/wir bei der Vertragserfüllung durch Sie mein/unser Widerrufsrecht verliere(n).	
Datum 	Unterschrift des/der Auftraggeber(s)

Einverständniserklärung in die Erhebung und Verarbeitung von Daten durch IMMO-FEIL

Für unseren Dienst erfolgt die Erhebung und Verarbeitung folgender personenbezogener Daten:

- Name, Adresse
- Telefonnummer

- E-Mail-Adresse
- Bankverbindung

Diese Daten werden auf dem Server von *IMMO-FEIL* gespeichert und können nur von berechtigten Personen eingesehen werden. Wir versichern hiermit, dass die von uns durchgeführte EDV auf der Grundlage geltender Gesetze erfolgt und für das Zustandekommen des Vertragsverhältnisses notwendig ist. Darüber hinaus benötigt es für jede weitere Datenerhebung die Zustimmung des Nutzers.

Nutzerrechte

Der Unterzeichnende hat das Recht, diese Einwilligung jederzeit ohne Angabe einer Begründung zu widerrufen. Weiterhin können erhobene Daten bei Bedarf korrigiert, gelöscht oder deren Erhebung eingeschränkt werden. Auf Anfrage können Sie unter der untenstehenden Adresse eine detaillierte Auskunft über den Umfang der von uns vorgenommenen Datenerhebung verlangen. Auch kann eine Datenübertragung angefordert werden, sollte der Unterzeichnende eine Übertragung seiner Daten an eine dritte Stelle wünschen.

Folgen des Nicht-Unterzeichnens

Der Unterzeichnende hat das Recht, dieser Einwilligungserklärung nicht zuzustimmen – da unser Dienst jedoch auf die Erhebung und Verarbeitung genannter Daten angewiesen sind, würde eine Nichtunterzeichnung eine Inanspruchnahme des Dienstes ausschließen.

Kontakt

Beschwerden, Auskunftsanfragen und andere Anliegen sind an folgende Stelle zu richten:

IMMO-FEIL

Linderstweg 10

71540 Murrhardt

Zustimmung durch den Nutzer

Hiermit versichert sich der Unterzeichnende, der Erhebung und der Verarbeitung seiner Daten durch –*IMMO-FEIL*– zuzustimmen und über seine Rechte belehrt wurden zu sein:

.....

Datum, Unterschrift