



# Attraktiver Neubau ULM-EINSINGEN

7 GROSSZÜGIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses in Einsingen

\*\*Neues Mehrfamilienhaus im Herzen von Einsingen: Ein harmonischer Beitrag zur Ortsentwicklung\*\*

Im malerischen Stadtteil Einsingen, der über Jahrzehnte hinweg durch seine charakteristischen Hofstellen geprägt wurde, steht nun ein innovatives Bauprojekt vor der Realisierung. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Ortskern stellt nicht nur eine Antwort auf den Wohnraummangel dar, sondern zielt auch darauf ab, die bestehenden Strukturen behutsam zu integrieren und gleichzeitig moderne Wohnbedürfnisse zu erfüllen.

Der geplante längliche Baukörper, dessen Satteldach in Längsrichtung verläuft, greift formale Elemente der alten Hofstellen auf. Diese bewusste Proportionalität sorgt dafür, dass das neue Gebäude sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild einfügt. Mit insgesamt sieben Wohnungen und dazugehörigen Nebenräumen bietet der Neubau Raum für diverse Lebensentwürfe und Bedürfnisse der heutigen Zeit.

Besonders hervorzuheben sind die geschickten Einschnitte in der Kubatur, die nicht nur ästhetische Akzente setzen, sondern auch Außensitzbereiche schaffen. Diese zusätzlichen Freiflächen laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen und fördern das nachbarschaftliche Miteinander. Der hölzerne Anbau, der sich klar vom vorhandenen Urhaus abgrenzt, bringt einen weiteren modernen Akzent ins Spiel und hebt sich durch seine Materialität angenehm vom historischen Bestand ab.

Ein weiterer essenzieller Aspekt des Projekts ist die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes. In einer Region, in der dieser Schutz von großer Bedeutung ist, wird dem Thema größte Aufmerksamkeit gewidmet. So ist sichergestellt, dass das neue Gebäude nicht nur ästhetisch überzeugt, sondern auch funktionalen und sicherheitstechnischen Anforderungen gerecht wird.

Insgesamt verspricht das Mehrfamilienhaus in Einsingen, ein ansprechendes und zukunftsweisendes Wohnkonzept, das Tradition und Moderne.

### Eckdaten

- \*\*Gesamtwohnfläche:\*\* 525,55 m<sup>2</sup>
- \*\*Wohneinheiten:\*\* 7 Wohnungen
- \*\*Stockwerke:\*\* 3 Wohngeschosse
- \*\*Barrierefreiheit:\*\* Vollständig barrierefrei inklusive Personenaufzug
- \*\*Außenstellplätze:\*\* 8 Stellplätze

# Einsingen

Einsingen ist ein malerischer Stadtteil der Gemeinde Blaubeuren im Landkreis Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Gelegen in einem sanften Hügelgebiet, zeichnet sich Einsingen durch seine idyllische Lage und die umliegende Natur aus. Die Ortschaft befindet sich etwa 12 Kilometer nordwestlich von Ulm und ist von einer typischen schwäbischen Landschaft umgeben, die von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ist.

Die Architektur des Ortes spiegelt einen harmonischen Mix aus traditionellen und modernen Elementen wider. Viele der Gebäude sind in typischer schwäbischer Bauweise errichtet, mit charmanten Fachwerkhäusern, die dem Ort einen historischen Charakter verleihen. In den letzten Jahren wurden auch moderne Wohnanlagen gebaut, die den örtlichen Bedürfnissen Rechnung tragen.

Einsingen bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Wander- und Radwege laden zu Erkundungstouren in der Natur ein und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Schwäbische Alb. Die ruhige, ländliche Umgebung ist ideal für Familien sowie für Naturliebhaber, die Ruhe und Erholung suchen.

Der Ort verfügt über grundlegende infrastrukturelle Einrichtungen, darunter einen Kindergarten und eine Grundschule, die zur Bildung der jüngeren Generation beitragen. Zudem gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken, sowie lokale Gaststätten, die regionale Spezialitäten anbieten.

Die Gemeinschaft in Einsingen ist eng verbunden, und zahlreiche Veranstaltungen im Jahresverlauf fördern den sozialen Zusammenhalt. Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen bieten den Bewohnern die Möglichkeit, sich zu treffen und gemeinsam Zeit zu verbringen.

Insgesamt stellt Einsingen einen charmanten und lebenswerten Ort dar, der durch seine naturnahe Lage und die herzliche Gemeinschaft besticht. Die Verbindung aus traditionellem Charme und modernem Leben macht Einsingen zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters.



## Wohnkonzept und Ausstattung

Die Gestaltung der Wohnungen legt besonderen Wert auf Helligkeit und Großzügigkeit. Alle Einheiten überzeugen durch moderne Designs und ansprechende Raumaufteilungen, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine eigene Terrasse mit direktem Zugang zum Garten, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die barrierefreien Zugänge ermöglichen es, alle Räume ohne Schwierigkeiten zu erreichen.

In den Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen befinden Sie herrliche Loggias, die nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bieten, sondern auch den Blick in die malerische Umgebung eröffnen.

Des Weiteren stehen den Bewohnern Abstellräume, ein Waschraum und Fahrradräume zur Allgemeinnutzung zur Verfügung. Diese Einrichtungen tragen zu einem angenehmen und praktischen Wohnumfeld bei und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Darüber hinaus sind acht Außenstellplätze vorgesehen, die den Bewohnern eine bequeme Parkmöglichkeit bieten.



**BV Einsingen, St. Johann-Straße 5, 89079 Ulm**  
Preisliste ETW

Einheit	Lage	Zimmer	Wfl.	Kaufpreis	MEA	Verkaufsstand
Nr. 01	EG	1,5	46 m <sup>2</sup>	241.500,00 €	86,738/1000	verkauft
inkl. Gartenanteil						
Nr. 02	EG	3	86 m <sup>2</sup>	451.500,00 €	163,253/1000	
inkl. Gartenanteil						
Nr. 03	OG	3	85 m <sup>2</sup>	459.000,00 €	160,962/1000	
Nr. 04	OG	2	47 m <sup>2</sup>	258.500,00 €	88,441/1000	verkauft
Nr. 05	OG	3	75 m <sup>2</sup>	412.500,00 €	141,313/1000	
Nr. 06	DG	3	78 m <sup>2</sup>	425.100,00 €	147,673/1000	verkauft
Nr. 07	DG	4	112 m <sup>2</sup>	599.760,00 €	211,619/1000	

Stellplätze      1x Carport      je 22.000,00 €

9x Stellplatz      je 12.500,00 €

Baubeginn: 01/2025 ca.

Fertigstellung: 08/2026

Bezugsfertig: 06/2026

## Wohnflächenberechnung

	Raum Nr.	Geschoss	Raumnamen	Abzug	Fläche
Wohnung 1					
	01.01	EG	Wohnen/Essen/Kochen		29,59m <sup>2</sup>
	01.02	EG	Bad		4,61 <sup>2</sup>
	01.03	EG	Flur		5,40m <sup>2</sup>
	01.04	EG	Terrasse	12,43m <sup>2</sup>	50% 6,22m <sup>2</sup>
					<b>45,82m<sup>2</sup></b>
Wohnung 2					
	02.01	EG	Wohnen/Essen/Kochen		28,88m <sup>2</sup>
	02.02	EG	Schlafen		13,30m <sup>2</sup>
	02.03	EG	Büro		10,33m <sup>2</sup>
	02.04	EG	Bad		5,39m <sup>2</sup>
	02.05	EG	WC		2,26m <sup>2</sup>
	02.06	EG	Garderobe		8,67m <sup>2</sup>
	02.07	EG	Flur		9,70m <sup>2</sup>
	02.08	EG	Terrasse	15,41m <sup>2</sup>	50% 7,71m <sup>2</sup>
					<b>86,24m<sup>2</sup></b>
Wohnung 3					
	03.01	1.0G	Wohnen/Essen/Kochen		31,46m <sup>2</sup>
	03.02	1.0G	Schlafen		12,90m <sup>2</sup>
	03.03	1.0G	KindBad		13,93m <sup>2</sup>
	03.04	1.0G	Bad		8,98m <sup>2</sup>
	03.05	1.PG	Flur		8,99m <sup>2</sup>
	03.06	1.0G	Abstell		3,58m <sup>2</sup>
	03.07	1.0G	Loggoa	10,39m <sup>2</sup>	50% 5,19m <sup>2</sup>
					<b>85,03m<sup>2</sup></b>

Wohnung 4

04.01	1.0G	Wohnen/Essen/Kochen	23,53m <sup>2</sup>
04.02	1.0G	Schlafen	10,09m <sup>2</sup>
04.03	1.0G	Bad	5,56m <sup>2</sup>
04.04	1.0G	Flur	4,47m <sup>2</sup>
04.05	1.0G	Loggia	6,14m <sup>2</sup> 50% 3,07m <sup>2</sup> <b>46,72m<sup>2</sup></b>

Wohnung 5

05.01	1.0G	Wohnen/Essen/Kochen	2380m <sup>2</sup>
05.02	1.0G	Schlafen	12,33m <sup>2</sup>
05.03	1.0G	Büro	10,60m <sup>2</sup>
05.04	1.0G	Bad	4,90m <sup>2</sup>
05.05	1.0G	WC	2,26m <sup>2</sup>
05.06	1.0G	Abstell	2,34m <sup>2</sup>
05.07	1.0G	Flur	15,39m <sup>2</sup>
05.08	1.0G	Loggia	6,06m <sup>2</sup> 50% 3,03m <sup>2</sup> <b>74,65m<sup>2</sup></b>

Wohnung 6

06.01	DG	Wohnen/Essen/Kochen	28,63m <sup>2</sup>
06.02	DG	Schlafen	12,90m <sup>2</sup>
06.03	DG	Kind	11,03m <sup>2</sup>
06.04	DG	Bad	8,84 <sup>2</sup>
06.05	DG	Abstell	2,27m <sup>2</sup>
06.06	DG	Flur	9,08m <sup>2</sup>
06.07	DG	Dachterrasse	10,51m <sup>2</sup> 50% 5,26m <sup>2</sup> <b>78,01m<sup>2</sup></b>

Wohnung 7

07.01	DG	Wohnen/Essen/Kochen	40,30m <sup>2</sup>
07.02	DG	Büro	10,10m <sup>2</sup>
07.03	DG	Diele / Garderobe	14,67m <sup>2</sup>
07.04	DG	Zimmer 2	11,10m <sup>2</sup>
07.05	DG	Zimmer 1	13,91m <sup>2</sup>
07.06	DG	Bad	9,36m <sup>2</sup>
07.07	DG	WC	2,26m <sup>2</sup>
07.08	DG	Abstell	2,37m <sup>2</sup>
07.09	DG	Dachterrasse	15,39m <sup>2</sup> 50% 7,70m <sup>2</sup> <b>111,79m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche Gesamt 528,26m<sup>2</sup>

## Nutzflächenberechnung

### Gemeinschaftsfläche G

0.01	EG	Treppenhaus	21,77m <sup>2</sup>
0.02	EG	Waschen	12,29m <sup>2</sup>
0.03	EG	Technik	13,80m <sup>2</sup>
0.04	EG	Fahrrad + Kinderwagen	25,03m <sup>2</sup>
0.05	EG	Müll	11,30m <sup>2</sup>
0.13	EG	Flur Abstell	9,42m <sup>2</sup>
0.14	1.0G	Treppenhaus	11,35m <sup>2</sup>
0.15	EG	Treppenhaus	11,56m <sup>2</sup>
			116,52m <sup>2</sup>

Wohnung 1	0.06	EG	Abstell 4	4,15m <sup>2</sup>
Wohnung 2	0.07	EG	Abstell 2	5,13m <sup>2</sup>
Wohnung 3	0.08	EG	Abstell 3	5,13m <sup>2</sup>
Wohnung 4	0.09	EG	Abstell 5	5,24m <sup>2</sup>
Wohnung 5	0.10	EG	Abstell 1	4,15m <sup>2</sup>
Wohnung 6	0.11	EG	Abstell 6	5,24m <sup>2</sup>
Wohnung 7	0.12	EG	Abstell 7	5,30m <sup>2</sup>
				34,34m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Gesamt** 116,52m<sup>2</sup>

### Parkplätze

Wohnung 1	1x	Parkplatz
Wohnung 2	1x	Parkplatz
Wohnung 3	1x	Parkplatz
Wohnung 4	1x	Parkplatz
Wohnung 5	1x	Parkplatz
Wohnung 6	1x	Parkplatz
Wohnung 7	2x	Parkplatz

## Wohnung 2 - EG



Herzlich willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmerwohnung, die durch eine helle und zeitgemäße Wohnatmosphäre besticht. Diese großzügige Neubauwohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, das Ihnen eine erholsame Rückzugsmöglichkeit bietet. Neben dem Schlafzimmer finden Sie ein praktisches Büro, ideal für Homeoffice oder als kreativen Rückzugsort. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie nicht nur viel Platz zum Entspannen und Verweilen, sondern auch den direkten Zugang zur Terrasse mit eigenem Gartenanteil, welche Ihnen zusätzliche Fläche im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der separate Abstellraum, der Ihnen ausreichend Stauraum für alltägliche Dinge bietet. Zudem gibt es eine separate Gästetoilette, die besonders in geselligen Runden von Vorteil ist.

Die hellen Räume sind mit modernen Materialien und einer ansprechenden Farbgestaltung ausgestattet, die ein warmes und einladendes Ambiente schaffen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verbinden die Innenräume harmonisch mit der Loggia.



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —

### Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 86m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	30.06.2026
Etagenzahl:	3
Etage:	0
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer	1
Alt-/Neubau	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller	Nein
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Terrasse vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer	2
Barrierefrei:	Ja
Vermietet	Nein
Energieausweis:	Vorhanden
Befeuerung/ Energieträger:	Wärmepumpe

**Kaufpreis**  
**451.500,00 €**  
Provisionsfrei

## Ausstattung

- 3- Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche:
  - offener Wohn- Essbereich
  - 1 Schlafzimmer
  - 1 Büro
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne , Toilette
  - separates Gäste- WC
  - Abstellraum
  - Terrasse
- eigener Gartenanteil
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- elektrisch betriebene Jalousieanlage an allen Fenstern
  - Personenaufzug

## Wohnung 3 - OG



### LEGENDE

- 01 Flur - 8,98 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 3,58 m<sup>2</sup>
- 03 Kind - 13,93 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 12,90 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen/Essen/Küche - 31,46 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 8,98 m<sup>2</sup>
- 07 Loggia - 10,39 m<sup>2</sup>



Herzlich willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmerwohnung, die durch eine helle und zeitgemäße Wohnatmosphäre besticht. Diese großzügige Neubauwohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, das Ihnen eine erholsame Rückzugsmöglichkeit bietet. Neben dem Schlafzimmer finden Sie ein praktisches Büro, ideal für Homeoffice oder als kreativen Rückzugsort. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie nicht nur viel Platz zum Entspannen und Verweilen, sondern auch den direkten Zugang zur Loggia, die Ihnen zusätzliche Fläche im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der separate Abstellraum, der Ihnen ausreichend Stauraum für alltägliche Dinge bietet. Zudem gibt es eine separate Gästetoilette, die besonders in geselligen Runden von Vorteil ist.

Die hellen Räume sind mit modernen Materialien und einer ansprechenden Farbgestaltung ausgestattet, die ein warmes und einladendes Ambiente schaffen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verbinden die Innenräume harmonisch mit der Loggia.



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —

## Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 85m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	30.06.2026
Etagenzahl:	3
Etage:	1
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer	1
Alt-/Neubau	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbläge:	Fliesen, Vinyl, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller	Nein
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Terrasse vorhanden:	Nein
Anzahl Schlafzimmer	2
Barrierefrei:	Ja
Vermietet	Nein
Energieausweis:	Vorhanden

**Kaufpreis**  
**459.000,00 €**  
Provisionsfrei

## Ausstattung

- 3- Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche:
  - offener Wohn- Essbereich
    - 1 Schlafzimmer
    - 1 Büro
  - Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne , Toilette
    - separates Gäste- WC
    - Abstellraum
    - Loggia
  - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
  - elektrisch betriebene Jalousieanlage an allen Fenstern
    - Personenaufzug

## Wohnung 5 - OG



### LEGENDE

- 01 Flur - 15,39 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 2,34 m<sup>2</sup>
- 03 WC - 2,26 m<sup>2</sup>
- 04 Büro - 10,60 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafen - 12,33 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen/Essen/Küche - 23,80 m<sup>2</sup>
- 07 Loggia - 6,06 m<sup>2</sup>



Herzlich willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmerwohnung, die durch eine helle und zeitgemäße Wohnatmosphäre besticht. Diese großzügige Neubauwohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, das Ihnen eine erholsame Rückzugsmöglichkeit bietet. Neben dem Schlafzimmer finden Sie ein praktisches Büro, ideal für Homeoffice oder als kreativen Rückzugsort. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie nicht nur viel Platz zum Entspannen und Verweilen, sondern auch den direkten Zugang zur Loggia, die Ihnen zusätzliche Fläche im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der separate Abstellraum, der Ihnen ausreichend Stauraum für alltägliche Dinge bietet. Zudem gibt es eine separate Gästetoilette, die besonders in geselligen Runden von Vorteil ist.

Die hellen Räume sind mit modernen Materialien und einer ansprechenden Farbgestaltung ausgestattet, die ein warmes und einladendes Ambiente schaffen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verbinden die Innenräume harmonisch mit der Loggia.



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —

## Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 75m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	30.06.2026
Etagenzahl:	3
Etage:	2
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer	1
Alt-/Neubau	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Dusche
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller	Nein
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Terrasse vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer	2
Barrierefrei:	Ja
Vermietet	Nein
Energieausweis:	Vorhanden
Befeuerung/ Energieträger:	Wärmepumpe

**Kaufpreis**  
**412.500,00 €**  
Provisionsfrei

## Ausstattung

- 3- Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche:
  - offener Wohn- Essbereich
    - 1 Schlafzimmer
    - 1 Büro
  - Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne , Toilette
    - separates Gäste- WC
    - Abstellraum
    - Loggia
  - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
  - elektrisch betriebene Jalousieanlage an allen Fenstern
    - Personenaufzug

## Wohnung 7 - DG



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese neu gestaltete 4-Zimmer-Wohnung vereint modernen Komfort mit einem einladenden Ambiente und bietet eine ideale Lösung für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von den großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen begeistert sein. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich optimal genutzt wird. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung: Hier treffen sich Familie und Freunde zu gemeinsamen Stunden. Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in diesen Bereich ein und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein, was die Räume besonders freundlich und hell wirken lässt. Von hier aus gelangen Sie auf die beeindruckende Dachterrasse – ein privater Rückzugsort, ideal für entspannte Abende. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und Pflanzen, um Ihren individuellen Stil zum Ausdruck zu bringen.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Raum für Erholung und Entspannung bieten. Zudem gibt es ein zusätzliches Büro, perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte. Ein praktischer Abstellraum sorgt dafür, dass Sie genügend Stauraum für Ihre Utensilien haben.

Das Tageslichtbad ist eine wahre Oase. Ausgestattet mit einer Badewanne, einer begehbarer Dusche und einem Doppelwaschbecken, erfüllt es alle Ansprüche an modernes Wohnen. Ein separates WC erhöht den Komfort und die Privatsphäre.



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —

## Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 112m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	30.06.2026
Etagenzahl:	3
Etage:	3
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer	1
Alt-/Neubau	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller	Nein
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Terrasse vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer	3
Barrierefrei:	Ja
Vermietet	Nein
Energieausweis:	Vorhanden
Befeuerung/ Energieträger:	Wärmepumpe

**Kaufpreis**  
**599.760,00 €**  
Provisionsfrei

## Ausstattung

4- Zimmer Dachgeschosswohnung mit 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- offener Wohn- Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- 1 Büro
- Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne , Toilette
- separates Gäste- WC
- Abstellraum
- Dachterrasse
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- elektrisch betriebene Jalousieanlage an allen Fenstern
- Personenaufzug

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 24.09.2035

Registriernummer: 1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	St.-Johann-Straße 5, 89079 Eisingen		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	703 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Stromerzeugung; Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>4</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)



Planungsbüro Zufahl  
Stefan Zufahl, Dipl.-Ing. (FH)  
Brauneweg 10  
89275 Elchingen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 24.09.2025

<sup>1</sup>nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrflachengaben möglich

<sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

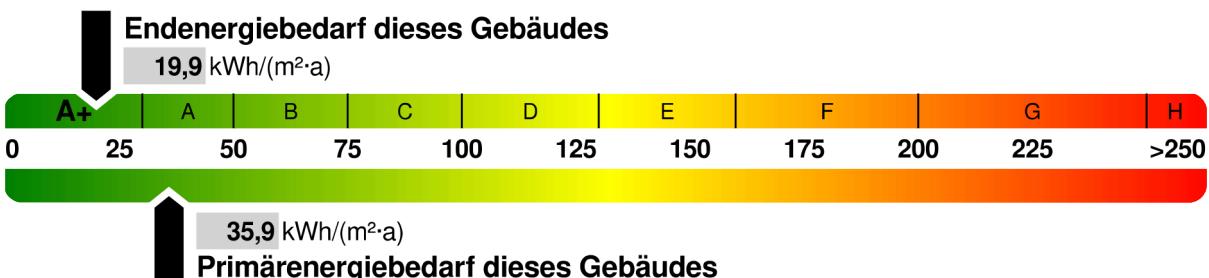
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: 2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 39,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,44 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ■ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**19,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

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

Art:

Deckungs-  
anteil:

Anteil der  
Pflichterfüll-  
lung:

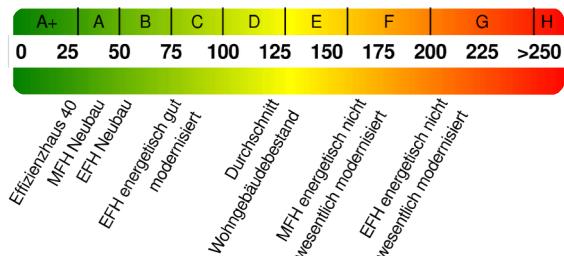
Summe:

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>2</sup>

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

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> nur bei Neubau

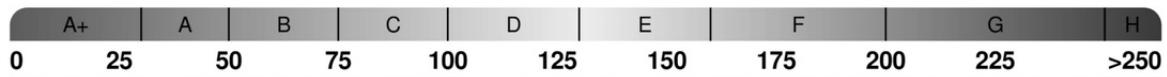
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **3**

## Energieverbrauch

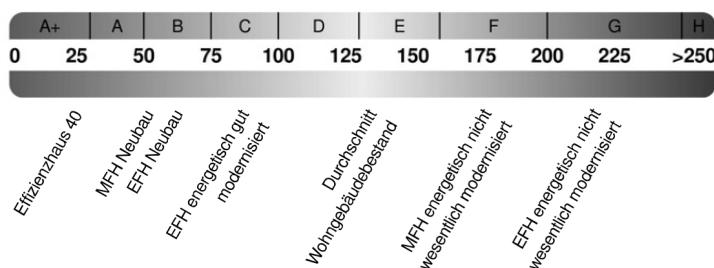


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

## **Empfehlungen des Ausstellers**

**Registriernummer:**

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind □ möglich ■ nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energie-ausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zu erneuerbaren Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleicher 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 Endenergiedebene 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.



Bauträger



WOHNBAU DORNSTADT  
ALLES AUS EINER HAND



LONETAL-IMMOBILIEN  
Hauptstraße 60  
89173 Lonsee

Telefon: 07336/9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de)  
[www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)