

Sanierungssteckbrief

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	Baujahr Gebäude	1979
Straße, Nr.	Am Viehtrieb 24	PLZ, Ort	73432 Aalen

IST-Zustand

Baujahr Wärmeerzeuger	1986
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A_n)	228,65
Wesentliche Energieträger für Heizung	Öl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Öl
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Endenergiebedarf des Gebäudes	185,3 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf des Gebäudes	205,6 kWh/(m²a)
Treibhausgasemissionen des Gebäudes	58,1 kg/(m²a)
Energieeffizienzklasse des Gebäudes	

SOLL-Zustand

Baujahr Wärmeerzeuger	2026
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A_n)	228,65
Wesentliche Energieträger für Heizung	Strom-Mix (Wärmepumpe)
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix (Wärmepumpe)
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Endenergiebedarf des Gebäudes	43,7 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf des Gebäudes	78,7 kWh/(m²a)
Treibhausgasemissionen des Gebäudes	24,5 kg/(m²a)
Energieeffizienzklasse des Gebäudes	

Sanierungsvariante



Maßnahmen

(Energetische Sanierung gemäß GEG 2024 über BAFA EM)

1.	Austausch aller Fenster und Fenstertüren ($U \leq 0,95 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$, g-Wert ca. 50 %)
2.	Austausch der Hauseingangstür ($U\text{-Wert } 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)
3.	Außenwanddämmung gegen Außenluft als WDVS inkl. Fensterrahmen- und Rollladenkastenüberdämmung ($U\text{-Wert } \leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)
4.	Installation und Integration einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in das bestehende Heiz- und Warmwassersystem unter Weiterverwendung vorhandener Heizkörper, Speicher und Verteilnetze



Sanierungskosten

(brutto, gemäß BKI-Altbau 2024¹)

1.	Austausch aller Fenster und Fenstertüren ($U \leq 0,95 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$, g-Wert ca. 50 %)	21.360,52 €
2.	Austausch der Hauseingangstür ($U\text{-Wert } 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)	6.213,04 €
3.	Außenwanddämmung gegen Außenluft als WDVS inkl. Fensterrahmen- und Rollladenkastenüberdämmung ($U\text{-Wert } \leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)	30.626,15 €
4.	Installation und Integration einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in das bestehende Heiz- und Warmwassersystem unter Weiterverwendung vorhandener Heizkörper, Speicher und Verteilnetze	43.187,97 €
5.	Energieberatung ECOTION	1.725,50 €

1 gem. BKI 2024 (Altbau) inkl. RF und Baupreissteigerung 2025; ± 40 % Toleranz, ohne DIN-276-Ermittlung, nur KGR 300/400, ohne BNK und nicht energetische Maßnahmen.



Förderungen

(brutto, gemäß BEG EM inkl. iSFP-Bonus, EE-Bonus, Klima-Bonus)

1.	Austausch aller Fenster und Fenstertüren ($U \leq 0,95 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$, g-Wert ca. 50 %)	4.272,10 €
2.	Austausch der Hauseingangstür ($U\text{-Wert } 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)	1.242,61 €
3.	Außenwanddämmung gegen Außenluft als WDVS inkl. Fensterrahmen- und Rollladenkastenüberdämmung ($U\text{-Wert } \leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$)	6.125,23 €
4.	Installation und Integration einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in das bestehende Heiz- und Warmwassersystem unter Weiterverwendung vorhandener Heizkörper, Speicher und Verteilnetze	16.500,00 €
5.	Energieberatung ECOTION	650,00 €



Sanierungskosten

(effektiv)

Sanierungskosten abzüglich Förderungen (brutto)	74.323,24 €
---	-------------

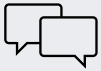
Nächste Schritte nach dem Immobilienkauf



Wir begleiten Sie – von Anfang bis Ende

Mit der Eintragung ins Grundbuch sind Sie nun offiziell Eigentümer Ihrer Immobilie. Damit beginnt eine neue Phase, in der wichtige Entscheidungen anstehen – energetisch, finanziell und mit Blick auf die langfristige Entwicklung Ihres Eigentums. ECOTION begleitet Sie dabei strukturiert, unabhängig und verständlich.

Erst nach der Grundbucheintragung können energetische Maßnahmen offiziell geplant, beantragt und umgesetzt werden. Gerade in dieser Anfangsphase ist es jedoch entscheidend, sich zunächst einen klaren Überblick zu verschaffen, anstatt vorschnell Entscheidungen zu treffen. So schaffen Sie eine fundierte Grundlage für sinnvolle Schritte.



Kostenloses und unverbindliches Beratungsgespräch

In einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch verschaffen wir uns gemeinsam einen umfassenden Überblick über Ihre Immobilie. Dabei besprechen wir mögliche Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen und klären die relevanten gesetzlichen Anforderungen. Gleichzeitig stehen Ihre persönlichen Ziele im Mittelpunkt – ob Sie Energiekosten senken, den Wohnkomfort erhöhen oder den Wert Ihrer Immobilie erhalten beziehungsweise steigern möchten. Auf dieser Grundlage entwickeln wir ein sinnvolles und strukturiertes weiteres Vorgehen – verständlich, transparent und ohne jede Verpflichtung.

Darüber hinaus sorgen wir von Anfang an für rechtliche und fördertechnische Sicherheit und helfen dabei, typische Förderfehler zu vermeiden.



Sicherung erhöhter Fördersätze durch einen iSFP

Durch die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) sichern Sie sich erhöhte staatliche Fördersätze und eine verlässliche Grundlage für langfristige Entscheidungen. Der iSFP bietet Ihnen Planungssicherheit über mehrere Jahre und ermöglicht eine strukturierte, vorausschauende Umsetzung energetischer Maßnahmen.

Der iSFP wird von ECOTION erstellt und ist förderfähig, sodass Sie bereits in der Planungsphase von finanziellen Vorteilen profitieren. Er zeigt Ihnen übersichtlich, welche Maßnahmen energetisch sinnvoll sind, in welcher Reihenfolge sie umgesetzt werden können, welche Kosten entstehen und mit welchen Förderungen Sie jeweils rechnen können. Die Maßnahmen werden transparent nach Budget, zeitlichem Rahmen und Nutzung priorisiert. Dabei bleibt der Sanierungsfahrplan flexibel und kann jederzeit an veränderte Lebensumstände oder neue Ziele angepasst werden.



Unterstützung bei Förderanträgen

Förderprogramme sind oft komplex und mit zahlreichen formalen Anforderungen verbunden. Deshalb unterstützen wir Sie umfassend bei der Beantragung von Fördermitteln – von BAFA- und KfW-Programmen über die Vorbereitung und Prüfung aller notwendigen Unterlagen bis hin zur Begleitung des gesamten Prozesses bis zur Bewilligung.

So stellen wir sicher, dass Sie alle verfügbaren Fördermöglichkeiten optimal ausschöpfen und keine finanziellen Vorteile ungenutzt bleiben. Auf Wunsch stehen wir Ihnen auch während der Umsetzung fachlich zur Seite. Wir fungieren als unabhängige Schnittstelle zu Handwerksbetrieben, unterstützen bei technischen Rückfragen und helfen bei der Einordnung sowie Vergleichbarkeit von Angeboten. So behalten Sie jederzeit den Überblick und treffen fundierte, sichere Entscheidungen.



ECOTION – Ihr Ansprechpartner für Ihre Immobilie

Unsere Energieberatung ist vollständig unabhängig und transparent. Wir arbeiten ohne Verkaufsprovisionen und sind weder an Hersteller noch an Handwerksbetriebe gebunden. Dadurch können wir objektiv beraten und ausschließlich in Ihrem Interesse handeln. Alle Entscheidungen liegen jederzeit bei Ihnen. Auch langfristig bleiben wir Ihr verlässlicher Ansprechpartner. ECOTION steht Ihnen von der ersten Orientierung bis zur erfolgreichen Umsetzung partnerschaftlich zur Seite.

Vereinbaren Sie jetzt ein kostenloses Erstgespräch. Gemeinsam klären wir, wie Sie langfristig von höheren Förderungen, klarer Planung und fundierten Entscheidungen profitieren können.



ECOTION real estate consulting – Oliver Höfner

Anton-Huber-Straße 20
73430 Aalen

Kontakt

www.ecotion.de
info@ecotion.de
+49 (0) 7361 80458 40