

Exposé

Einfamilienhaus in Wald

**Von privat - Ökologisches Einfamilienhaus zu verkaufen
in 88639 Wald**



Objekt-Nr. **OM-292731**

Einfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Sikora

Im Soppen 5
88639 Wald
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	783,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	240,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genießen Sie auf einem Grundstück von 783qm in einer wunderschönen Lage die Nähe zum Bodensee!

Das Haus bietet mit 9 Zimmern eine Wohnfläche von ca. 230 qm, das Haupthaus umfasst ca. 200qm, das separate Büro mit zwei Räumen u. eigenem Eingang ca. 30qm.

Die Zimmer sind großzügig und lichtdurchflutet. Im Obergeschoß befindet sich ein separater Ankleideraum. Im gesamten Haus ist ein ökologischer Eichendielen Parkett verlegt, Treppe Eiche massiv.

Die Küche ist großzügig mit separater Speisekammer, bis jetzt ist nur eine provisorische Küche eingebaut (siehe Sonstiges)! Fußbodenheizung u. Wandheizung in der Küche.

Da das Haus nicht unterkellert ist wurden 3 Abstellräume konzipiert. Ein großer Abstellraum im Erdgeschoss, ein kleinerer Abstellraum im Eingangsbereich, sowie ein weiterer großer Abstellraum im Bürotrakt. Alle Abstellräume sind wie alle anderen Räume ausgebaut, mit Echtholzparkett, Wandheizung, Lehmputz, sowie Kat7 -Netzwerkverkabelung.

Die Energieversorgung des Hauses erfolgt über einen wassergeführten 19 KW-Pelletofen, sowie einer 14 qm Solaranlage.

Ein 1000 Liter Wasserspeicher versorgt die Wand- und Fußbodenheizungen und sorgt für das heiße Nutzwasser. Als zusätzliche Möglichkeit befindet sich am Wasserspeichertank ein 6 KW-Heizstab. Dies bietet langfristig die Möglichkeit, über eine PV-Anlage den Wasserspeicher mit dem Heizstab aufzuheizen (PV ist noch nicht vorhanden). Das Büro ist mit einer Infrarotheizung ausgestattet. Nähere Infos zur Pelletheizung siehe "Sonstiges" ganz unten.

Das Haus ist vollständig aus ökologischen Baumaterialien gebaut, Holzfaserdämmung, ohne Folien und Styropor sowie anderen bedenkliche Baustoffen. Lehmputz im gesamten Haus, die in Verbindung mit den Wandheizungen in allen Räumen eine unvergleichliche Strahlungswärme erzeugt. Die Kombination Lehmputz und Wandheizung ist in einschlägigen Fachkreisen weithin als bestes Raumklima bekannt.

Das Haus ist gegen Hochfrequenzstrahlung abgeschirmt und damit nahezu strahlungsfrei. Aus diesem Grund verfügt das Haus über eine komplette Kat7 - Netzwerkverkabelung (Industriestandard) in allen Räumen (zum Teil mehrfach), auf Wunsch ist selbstverständlich auch WLAN verfügbar. In allen Kinder- und Schlafzimmern sind abgeschirmte Kabel verbaut. Der Wandaufbau besteht aus 10cm Massivholz und Holzfaserdämmung.

Beide großzügigen Bäder enthalten eine ebenerdige Dusche, das Masterbad im oberen Stockwerk hat zusätzlich eine elegante freistehende Badewanne sowie Naturmarmor in der Dusche.

Beide Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die bis in die Dusche hineinreichen.

Die Fußbodenheizungen sind in einer speziellen Technologie so verlegt worden, dass sie innerhalb einer Stunde warm werden.

Da das Haus unter Berücksichtigung aller baubiologischer Gesichtspunkte konzipiert wurde, verzichteten wir vollständig auf Beton. Das Haus steht auf einem Schraubfundament, unter dem Haus ist dadurch noch eine Stellplatzmöglichkeit für Rasenmäher, Fahrräder etc.

Auf dem Grundstück ist nichts versiegelt, der Zugang zum Haus wurde mit schönen Natur-Sandsteinplatten verlegt, die Terrassenflächen oben und unten sind mit Douglasieholzdielen. Das Hauptdach ist begrünt, was im Gesamtkonzept der Ökologie für hervorragendes Raumklima hinsichtlich guter Dämmung oder auch Kühlung sorgt. Der Kiesgarten rundet das ökologische Konzept ab.

Große Terrasse (ca. 40 qm) im Obergeschoß. Gedämmtes Gartenhaus mit Fenstern und begrüntem Dach.

Eine Genehmigung für eine Garage liegt vor, aktuell sind zwei Stellplätze vorhanden, eine Garage könnte anschließend an die Stellplätze noch errichtet werden.

Noch mehr Infos unter: http://michaelsikora.de/haus_wald/

Ausstattung

Im gesamten Haus sind elektrische Jalousien verbaut.

Unsere Keramik ist ausschließlich von Villeroy & Boch. Hervorzuheben sind die wunderschönen und sehr hochwertigen Steingutfliesen des spanischen Fliesenherstellers Aparici Cerámicas sowie Equipe Cerámicas.

Das gesamte Trinkwassersystem im Haus ist mit einem patentierten Vitalisierungssystem ausgestattet.

Dieses System basiert auf dem Gerät Vitalwasser und veredelt das Trinkwasser zusätzlich mittels Edelsteinenergie. Alle Vorzüge von Vitalwasser sind in Edelwasser vollständig vorhanden. Im "Bauch" der sogenannten Vitalisierungskammer von Edelwasser befindet sich eine Mischung aus 600 Edelsteinkugeln. Die bewährten Wassersteine Rosenquarz, Amethyst und Bergkristall werden hierfür verwendet. Die jedem Edelstein eigenen, piezoelektrischen Energieinformationen übertragen sich auf das Leitungswasser und geben ihm seine ursprüngliche Quellenergie zurück.

Infos darüber: <https://www.egger-technologie.de/edelwasser>

Um dieses System nicht zu stören wurden im gesamten Haus Edelstahlrohre verbaut, welche speziell in der Getränkeindustrie Verwendung finden (Schweizer Hersteller).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Aufgrund der politischen Unsicherheiten hinsichtlich der Heizanlagen hatten wir uns vorerst für eine Pelletheizung entschieden, die mit Sackware zu befüllen ist. Unser Heizsystem ist aber so vorbereitet, dass man sich nahezu autark über eine PV-Anlage versorgen könnte (diese ist noch nicht vorhanden), da der 6 KW- Heizstab hierfür die nötige Heizwärme erzeugen könnte. Auch wäre es möglich, auf eine Wärmepumpe umzurüsten. Unsere Heizperiode liegt in etwa von Oktober bis Anfang April. Die restlichen Monate versorgt sich das Haus über die Solaranlage mit Warmwasser. Bei den hohen Pelletpreisen letztes Jahr lagen unsere Kosten für Pellets bei ca. 1200,- Euro für das gesamte Jahr.

Hinweis zur Küche:

Zum jetzigen Zeitraum ist eine 8 Jahre alte, provisorische Küche eingebaut, die wir bis jetzt genutzt haben. Geplant war jedoch, diese zu einem späteren Zeitpunkt von einem Küchenplaner neu zu gestalten. Wir haben bereits ein sehr hochwertiges Spülbecken von Villeroy & Boch eingebaut, sowie einen Gasherd von Siemens, der mit Gasflasche aktuell bedient wird (beides könnte in eine neue Küche integriert werden, bitte sehen Sie die Detailfotos Küche). Zusätzlich befindet sich hinter dem Herd selbstverständlich eine Starkstromdose für einen normalen Herdanschluss. In der Speisekammer steht eine große Kühl- / Gefrierkombination (Bosch KAN93VIFP), Kaufdatum 09.08.2021 (Rechnung liegt vor).

Wir wollten im Exposé aber nicht den Eindruck vermitteln, dass eine vollwertige Küche bereits eingebaut ist, da wir von vielen Hausverkäufen wissen, dass die Küche oftmals als erstes ausgetauscht wird, auch wenn schöne Küchen eingebaut sind. Meistens hat hier jeder doch andere Vorstellungen.

Die Küche besteht momentan nur aus den Schränken unten stehend (keine Hängeschränke vorhanden). Die Arbeitsplatte ist massiv Eiche, aber noch nicht ganz fest verbaut, damit wollten wir die weiteren Entscheidungen abwarten.

Lage

Unser Grundstück liegt auf dem letzten Baugebiet im Süden von Wald mit Blick auf eine nicht bebaubare freie Wiesen- und Naturfläche mit einzigartigem Blick in die Ferne.

Das Grundstück ist eines von 6 Neubauten, die Nachbarschaft ist sehr angenehm und die Wohngegend sehr sicher und gepflegt. Aufgrund der Sackgasse, die an unserem Grundstück

endet ist die Lage sehr ruhig. Die Straße vom Ortseingang ist bei uns unten schon nicht mehr zu hören.

Die Gemeinde Wald liegt 20 Kilometer nördlich des Bodensees und südlich der Schwäbischen Alb, jeweils etwa acht Kilometer von den Städten Meßkirch und Pfullendorf entfernt. In diesen beiden Städten findet man eine hervorragende Infrastruktur! Pfullendorf ist mit ca. 7 km auf einem schönen Radweg über die Felder per Fahrrad gut zu erreichen.

In 25 min. fährt man nach Überlingen oder Bodman-Ludwigshafen, in 20 min. erreicht man Stockach. Die Busanbindung für Schüler z.B. nach Überlingen oder Meßkirch ist sehr gut ausgebaut.

Der Großteil der Bevölkerung der Gemeinde ist römisch-katholisch, wie in allen ehemals zu Hohenzollern gehörenden Orten. Mit ca. 2725 Einwohnern ist Wald ein bezauberndes Örtchen für junge Familien. Wir haben einen Kindergarten und eine tolle Grundschule am Ort, sowie eine Pizzeria, zwei Banken und eine Apotheke. Die Gemeinde Wald bietet ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot.

Die Heimschule Kloster Wald mit ihrem exzellenten Ruf bietet als Mädcheninternat und normales Gymnasium in Kombination mit einer handwerklichen Ausbildung in den eigenen Werkstätten eine hervorragende schulische Bildungsmöglichkeit für Mädchen.

Die Schule ist in 5 min. zu Fuß von unserem Grundstück zu erreichen. Auch die Grundschule ist zu Fuß innerhalb 5 min. erreichbar.

Hier finden Sie weitere Infos:

<https://www.wald-hohenzollern.de/startseite>

<https://www.heimschule-kloster-wald.de/>

<https://www.messkirch.de/willkommen>

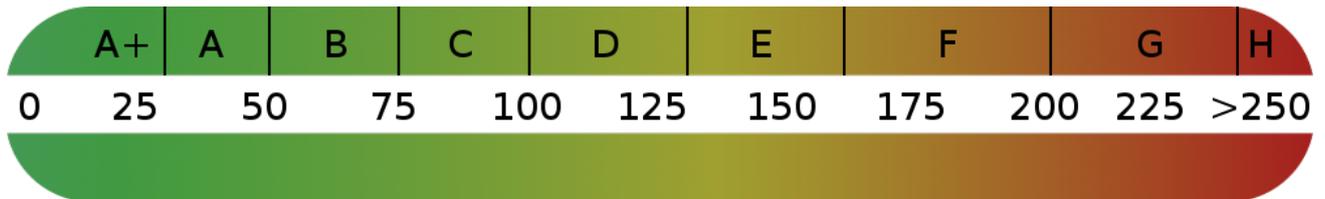
<https://www.pfullendorf.de/stadt/>

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,51 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Diele Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche

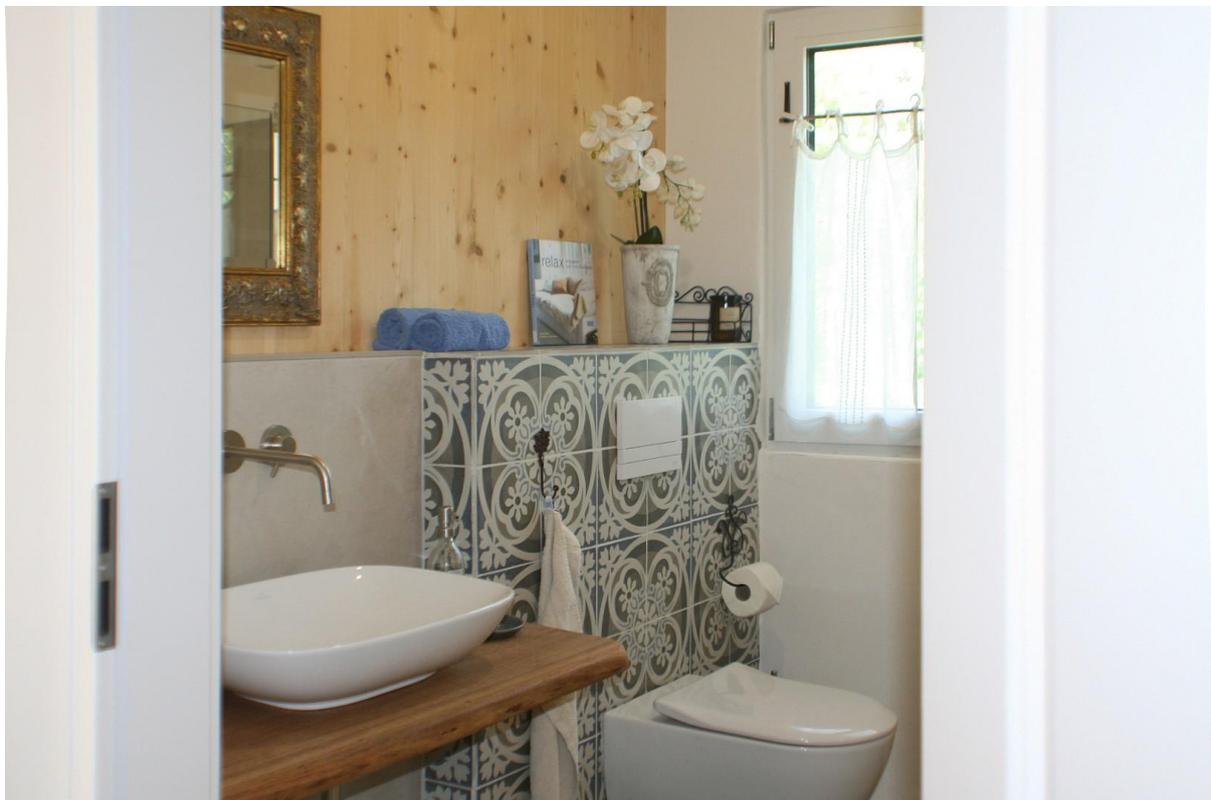


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



Abstellraum / Pelletbefüllung



Abstellraum



Abstellraum

Exposé - Galerie



Diele Obergeschoß



Diele Obergeschoß

Exposé - Galerie



Diele Obergeschoß



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

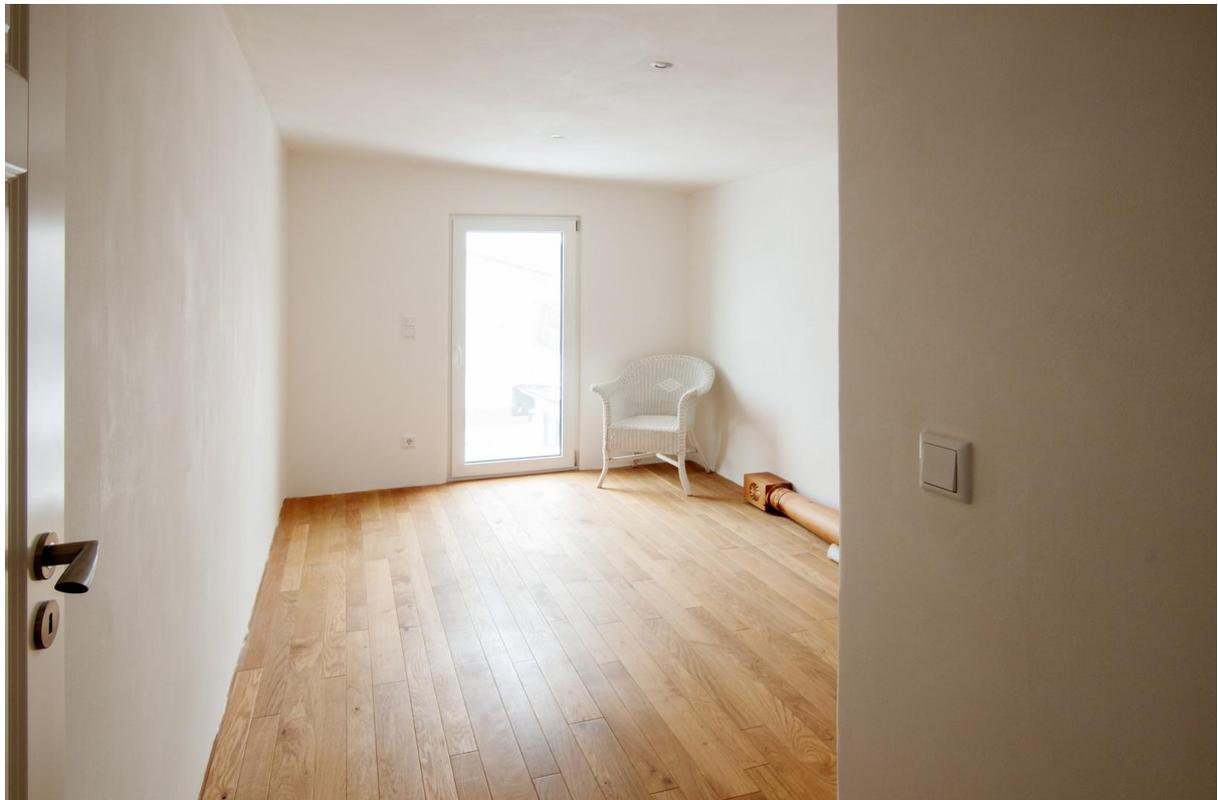


Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Ankleideraum OG

Exposé - Galerie



Ankleideraum OG

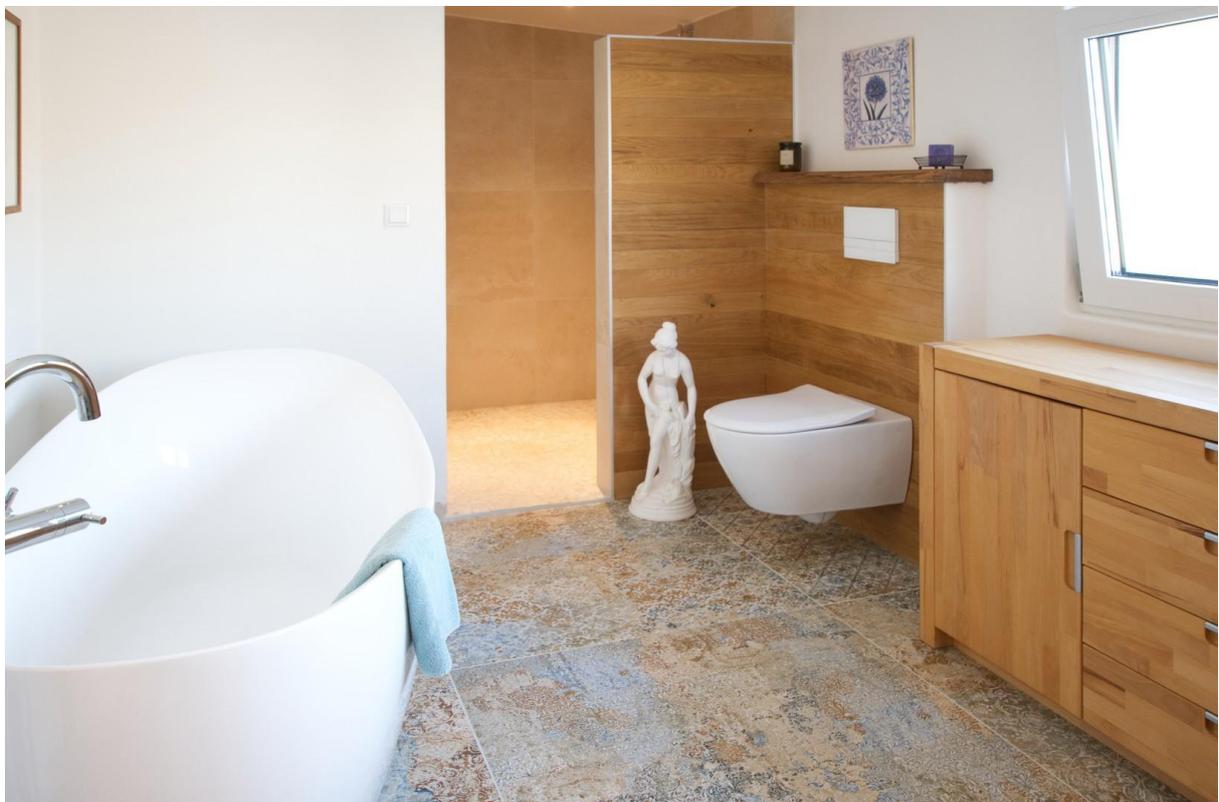


Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Masterbad OG

Exposé - Galerie



Masterbad OG



Masterbad OG

Exposé - Galerie



Masterbad OG



Masterbad OG

Exposé - Galerie



Masterbad OG



Masterbad OG

Exposé - Galerie



Bürraum

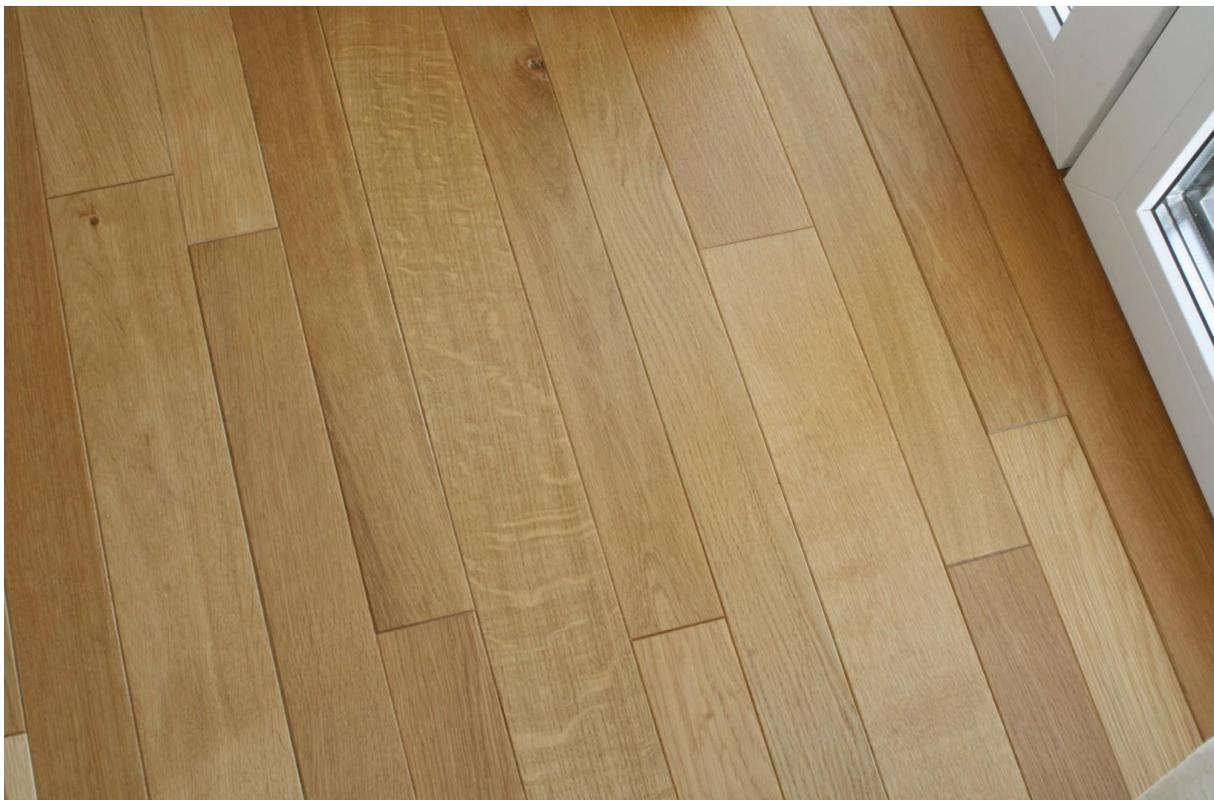


Bürraum

Exposé - Galerie



Technikraum



Parkett Echtholz Eiche

Exposé - Galerie



Winteransicht Blick Osten



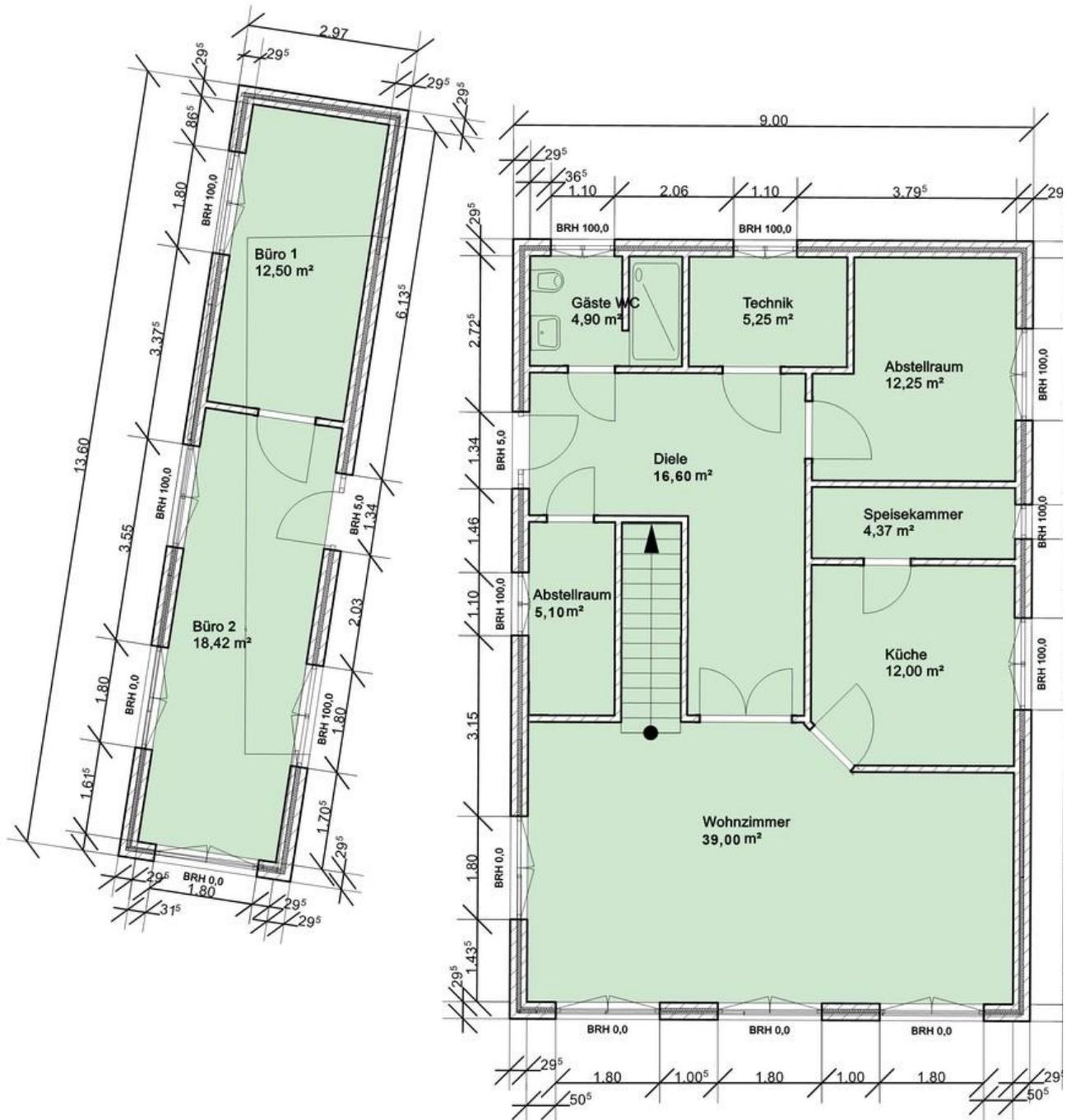
Frühlingsansicht Blick Osten

Exposé - Galerie



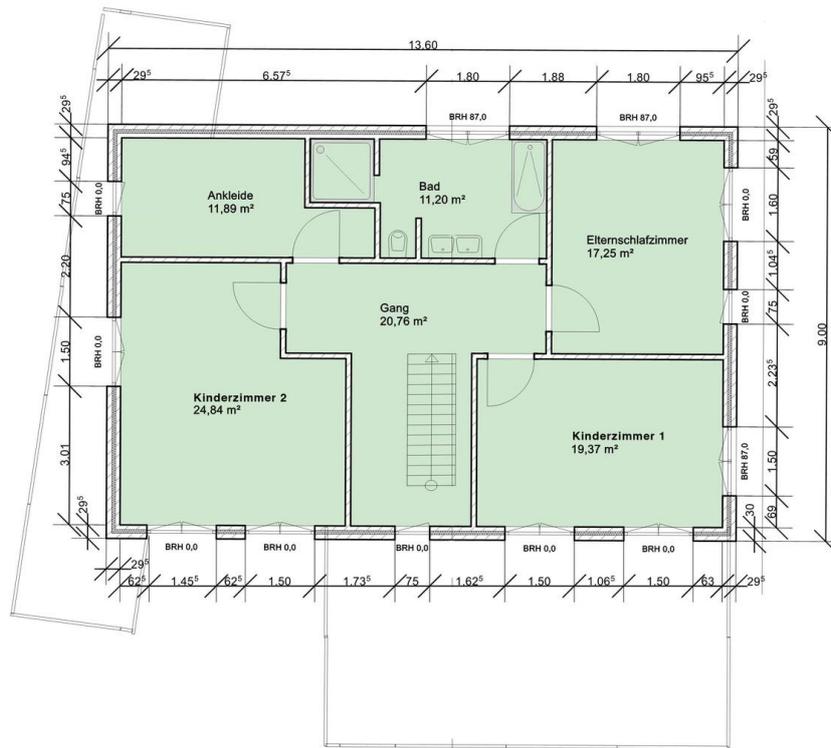
Aufbau und Schraubfundament

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Obergeschoß

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

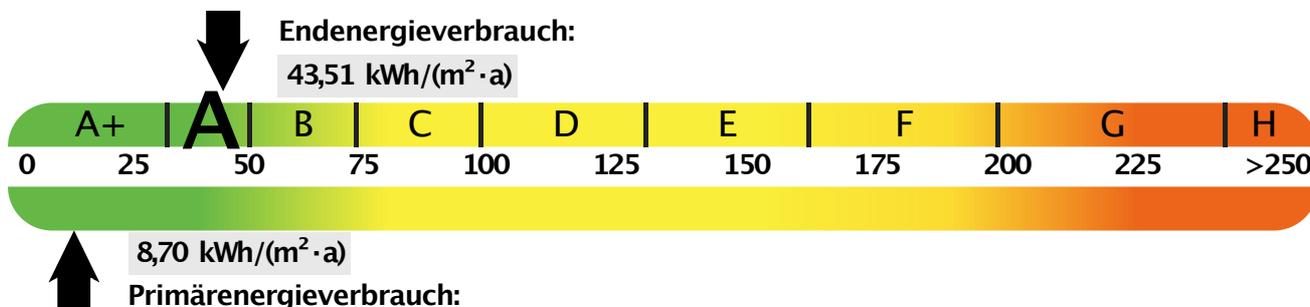
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2023-004577510**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **1,04** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

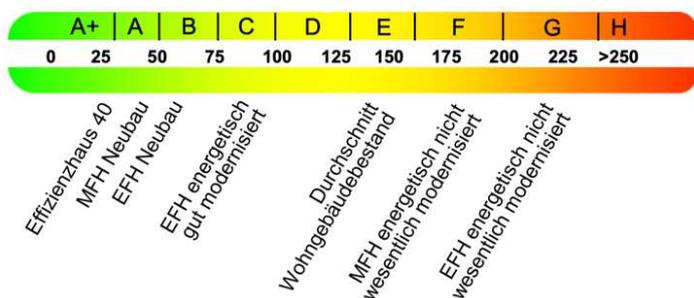
43,51 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Holzpellets	0,20	11342,59	2083,33	9259,26	0,98
01.2021	12.2021	Holzpellets	0,20	12083,33	2500,00	9583,33	0,87
01.2022	12.2022	Holzpellets	0,20	14166,67	2500,00	11666,67	1,02

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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