Exposé

Doppelhaushälfte in Ilsfeld-Auenstein

Schöne Doppelhaushälfte Neubau bezugsfertig mit Keller, Garage und Terrasse mit Garten

Objekt-Nr. OM-295081

Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Klecker
Telefon: 07062 6627292
Mobil: 0151 51952552

74360 Ilsfeld-Auenstein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	215,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	124,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	39,70 m²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne Neubau Doppelhaushälfte mit Burgblick in Massivbauweise inkl. Keller Garage, Terrase und Garten mit Grundstück in 74360 Ilsfeld-Auenstein. Das Haus wurde dieses Jahr fertiggestellt und ist sofort bezugsfertig. Keine versteckten Extrakosten.

Wir haben das komplette Haus bauen lassen und wohnen selbst in der anderen Doppelhaushälfte.

Ansprechende lichtdurchflutete dreigeschossige Doppelhaushälfte mit 124 m² Wohnfläche / 146 m² mit Nutzfläche in Nord/Südausrichtung mit begehbarer und begrünbarer Massivbau-Garage inkl. elektrischen Sektionaltor und Lehrrohre für Wallbox, große (bodentiefe) Fensterflächen, Dachgaube, geschlossene Betontreppen, ausgebauter Keller, Netzwerkdosen und Antennenanschlüsse in allen Wohnräumen, hoher Kniestock 1,57m, Dachboden, Fußbodenheizung, großzügige Elektroausstattung.

Eine Besonderheit ergibt sich durch die Hanglage, der Hauszugang erfolgt dadurch über das Kellergeschoss. Hier befindet sich auch ein voll nutzbares Büro/Zimmer mit Fußbodenheizung Internet+TV, Tageslicht und Rolladen. Der Technikraum mit Waschküche, ein Abstellraum sowie ein weiterer kleiner Abstellraum unter der Treppe und Garderobe befinden sich ebenfalls im UG. Alle Räume außer Technikraum im Keller sind gefliest.

Auf der Hoffläche vor dem Haus befinden sich noch 2 PKW Stellplätze. Insgesamt ergibt dies 3 Pkw Stellplätze.

Die Hoffläche ist noch nicht gepflastert, dies muss noch in Eigenleistung vom Käufer erfolgen. Das kann gerne als Gemeinschaftsprojekt für beide Seiten erfolgen.

Vom EG mit vielen bodentiefen Fenstern/Türen, offener Küche, halb offenen Wohn.- und Essbereich mit hochwertigen Laminat inkl. 6 elektrischen Jalousien zur Beschattung, sowie Gäste-WC (gefliest). Vom EG gelangt man ebenerdig auf die Terrasse mit hochwertigen Feinsteinplatten in Holzoptik. Der nach Süden ausgerichtete Garten ist mit einer schönen Granitstützmauer unterteilt, welche oberhalb noch bepflanzbar ist. Außenwasserhahn, Außensteckdose und Lichtanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Neben dem Haus befindet sich eine Garage, welche vom Garten und Wohn.-Essbereich begehbar und begrünbar ist.

Im OG befinden sich 3 Zimmer und Bad, davon 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer alle mit Laminat ausgestattet. Das geflieste Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Fußbodenheizung auch in der Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschbecken. Besonders ist hierbei die Dachgaube mit 2 Fenstern, welche die Nutzfläche von Bad und Kinderzimmer vergrößert und den Lichteinfall verbessert. Der Kniestock im OG beträgt inkl. Fußboden ca. 1.57m.

Der gedämmte Dachboden mit Tageslichtfenster, Doppelsteckdose, Lichtanschluss und Leerrohr für PV mit ausziehbarer Holzeinschubtreppe sorgt für reichlich zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Ausstattung

- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

- Bad inkl. Dusche gemauert mit Ablaufrinne im Boden, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und WC

- Gäste WC mit Waschbecken

- Dreifach verglaste Kunststofffenster außen: anthrazitfarben, innen: weiß

- Viele Bodentiefe Fenster im EG und OG

- Alle Wände verputzt und weiß gestrichen.

- Vorbereitung für Photovoltaik

- Glasfaseranschluss mit bis zu 1 Gbit/s möglich

- Fensterbänke innen: Granit, außen: Aluminium

- Massive Stahlbeton Innentreppen mit gemauerter und verputzter Brüstung inkl. Abdeckung aus Granit.

- Hochwertige Hauseingangstüre aus Aluminium in Holzoptik mit Glasteil, Sicherheitsgarnitur mit sechsfachverriegelung, aushebelsicheren Beschlägen und elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage

- Massivbaugarage, inkl. elektrischen Sektionaltor in Sonderfarbe Anthrazit woodgrain

wärmegedämmt als Funktor mit 2 Handsendern, Brennstelle mit Lichtschalter und Steckdose, Flachdach der Garage mit Abdichtung zur intensiven Begrünung und Begehbarkeit.

-Leerrohr in Garage für Wallbox Nachrüstung

-Leerrohr für PV vorhanden (keine Pflicht)

- 6 elektrischen Jalousien im EG.

- Rollläden im Büro, WC, Kinderzimmern, Bad und Schlafzimmer

- Kellerräume mit 2,50 m lichte Rohbauhöhe inkl. Lichtschacht im Technikraum

- Im Erdgeschoss 2,62 m lichte Rohbauhöhe

- Im Dachgeschoss hoher Kniestock 1,57 m - erlaubt mehr Stellfläche

- Dachboden mit Einschubtreppe als Stauraum nutzbar

- Dachgaube geteilt in Bad und Kinderzimmer für mehr Platz

- Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzink

- Klingel mit Sprechanlage und 2 Sprechstellen im EG und OG

- Netzwerkdosen und Satanschluss (keine teures Kabel-TV notwendig) in allen Kinderzimmern, Schlafzimmer, Büro und Wohnbereich

- 44 Steckdosen insgesamt verteilt im gesamten Haus

- weiße Innentüren in allen Zimmern

- hochwertiger Laminat in Holzoptik oder Fliesen in allen Räumen außer Technikraum.

- Büro, Abstellraum, Technikraum, Garderobe im UG

- Stützmauer aus hochwertigen Granitsteinen im Garten, zum Nachbargrundstück Südseite

- 5 Jahre Gewährleistung nach BGB bei der Hausbaufirma außgenommen elektrische Geräte.

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Nicht enthalten sind: nur die Pflasterarbeiten vor dem Haus, die Küche (Anschlüsse sind vorhanden) und der Endbelag der Betoninnentreppen. Dies hat den großen Vorteil, dass Material, Farbe und Qualität selbst gewählt werden kann.

Für eine Besichtigung führen wie Sie sehr gerne durch das Haus.

Lage

Der Ortsteil Auenstein liegt als Teilgemeinde zwei Kilometer in östlicher Richtung vom Hauptort Ilsfeld entfernt.

Das Objekt befindet sich in Auenstein in einem schönen Wohngebiet. Die Straße endet als Sackgasse mit einer großen Wendefläche ca. 70m nach dem Haus und sorgt so für ein ruhiges Wohnen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie einen direkten Autobahnanschluss, den Ortskern von Auenstein mit Bäcker, Metzger, Friseur, 2 Banken, Bürgerbüro, Blumenladen und weiteren Geschäften. Ein Discounter direkt in Auenstein sowie beste Einkaufsmöglichkeiten (Drogerie, Apotheken, Supermarkt, Markthalle, Schuh- und Bekleidungsgeschäfte) in Ilsfeld oder weitere Einkaufsmöglichkeiten in Abstatt ergänzen das umfangreiche Angebot.

Für die ärztliche Versorgung stehen in Auenstein und Ilsfeld jeweils ein Ärztehaus mit unterschiedlichen Praxen zur Verfügung, eine Augenarzt in Ilsfeld un einen Tierarzt gibt es in Auenstein und Helfenberg.

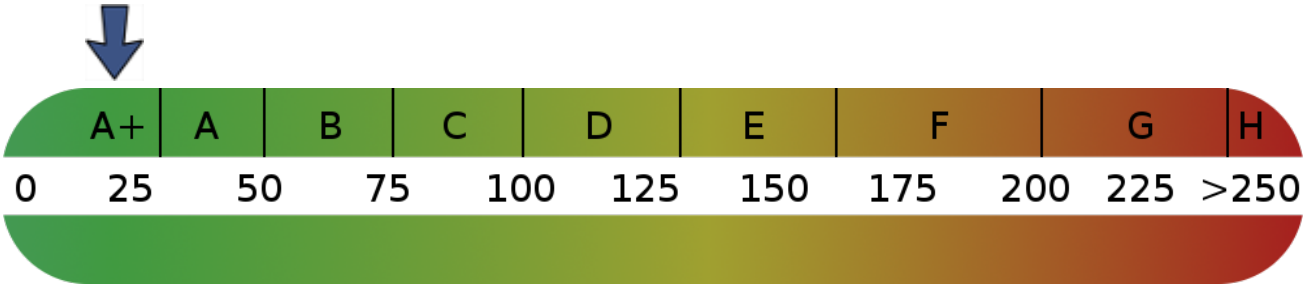
Auch für Kinder ist bestens gesorgt. Insgesamt 10 Kindertagesstätten mit unterschiedlichsten Öffnungszeiten bieten vielfältige Betreuungsmöglichkeiten für Kinder. Familien finden hier insgesamt eine ideale Infrastruktur: Die Grundschule mit Kernzeitbetreuung direkt in Auenstein ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Das Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt Lernen, Grund- und Gemeinschaftsschule sowie die Realschule bieten in Ilsfeld für den weiteren Lebensweg der Kinder beste Voraussetzungen. Das Herzog-Christoph-Gymnasium Beilstein in 4 km Entfernung ist problemlos mit dem Schulbus oder auch über den Radweg mit dem Fahrrad erreichbar.

Keine Langeweile kommt in der Freizeit auf: Die Freizeitanlage Schozachaue in Ilsfeld, als Naturerlebnisraum lädt mit Kneippanlage, Bewegungsstationen und vielem mehr zum Bewegen, Erfahren, Entspannen und Träumen ein. Mehrere Spielplätze und die Skateranlage in Auenstein, Fitness-Studios, das Freibad in Ilsfeld, das Mineralfreibad Beilstein, sowie ein umfangreiches Angebot von 54 Vereine mit mehreren Tennis.- und Fußballplätzen in der Gemeinde, sowie zahlreiche Radwege erhöhen die Attraktivität vor allem für aktive Familien.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

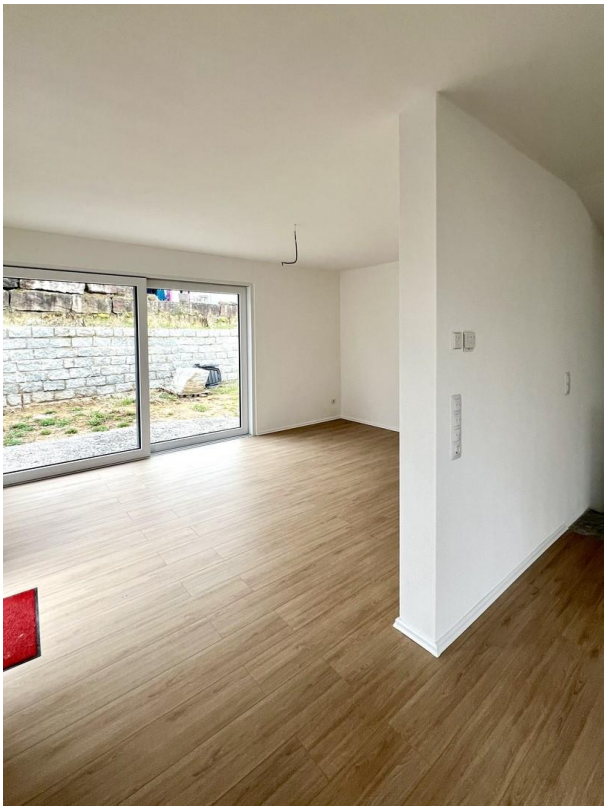
Exposé - Galerie

Hauseingang

Hauseingang Gaderobe

Exposé - Galerie

Büro/Zimmer UG



Wohnzimmer

Küche/Essbereich

Exposé - Galerie

Gäste WC

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie

Kinderzimmer 2

Bad

Bad

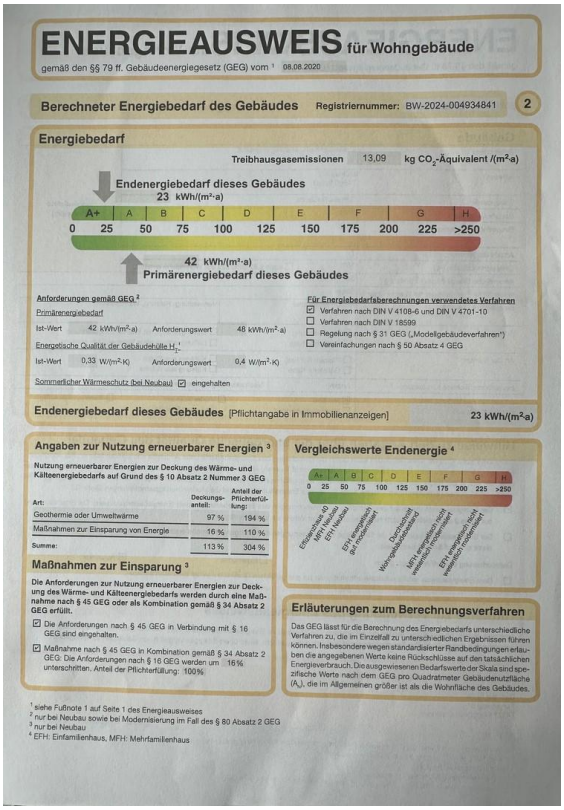
Dachboden

Abstellraum UG

Exposé - Galerie

Techikraum Waschen UG

Technikraum Heizung UG



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-004934841 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,09 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
23 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

42 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 42 kWh/(m²·a) Anforderungswert 46 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' 1
Ist-Wert 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert 0,4 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] 23 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 3

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	97 %	194 %
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	16 %	110 %
Summe:	113 %	304 %

Maßnahmen zur Einsparung 3

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 16 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100 %.

Vergleichswerte Endenergie 4

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau
EFH energetisch gute Bestandsqualität
Durchschnittliche Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht weiterhin modernisiert
EFH energetisch nicht weiterhin modernisiert

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_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 des § 80 Absatz 2 GEG
3 nur bei Neubau
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus