

Exposé

Zweifamilienhaus in Wüsntenrot

Geräumiges, Spezialwohngebäude in Wüstenrot



Objekt-Nr. OM-341847

Zweifamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Inoam Martins Araujo Krätschmer
Telefon: 0173 7339621
Mobil: 0173 7339621

Bärenbronn 1
71543 Wüstenrot
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	4.068,00 m²	Schlafzimmer	10
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	317,00 m²	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne, dreistöckige Haus mit 60qm Terrasse verfügt über zwölf Zimmer und vier Badezimmer und steht ab sofort zum Verkauf. 8 der Zimmer wurden als Gästezimmer genutzt und verfügen deshalb über ein eigenes Waschbecken. Weiterhin gehört ein Keller mit 2 Garagen und einem Gewölbekeller aus Sandstein mit insgesamt knapp 150qm Nutzfläche zu der Immobilie. Das gesamte Grundstück hat 4068 Quadratmetern und bietet Raum für weitere Ideen zur Nutzung.

Das Haus wurde 2018-2021 komplett renoviert. Es verfügt über ein neues Dach und komplett neue Fenster. Die Heizung und Sanitäranlagen wurde ebenso erneuert wie die Küchen und Bäder.

Das Haus inklusive Grundstück wird für einen Preis von 498.000 Euro verkauft.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt in Hasenhof, einem Teilort von Wüstenrot verkehrsgünstig an der B39. Die A81 ist 17km bzw. 20 Minuten entfernt. Die ländliche Gegend ist ideal für viele Freizeitaktivitäten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,71 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



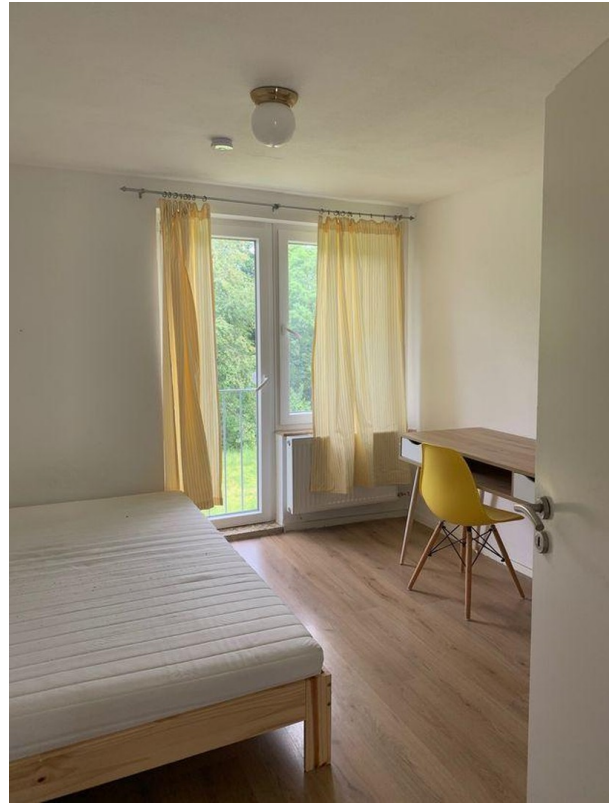
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 05.08.2034 Registriernummer 2: BW-2024-00254504

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Bärenbrunn 1, 71543 Wüstenrot
Gebäudeart 1	Gesamt
Baujahr Gebäude 1	1900
Baujahr Wärmeerzeuger 1,4	2020
Anzahl Wohnungen	3
Gebäudefläche (An)	140,83 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Flüssiggas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 1	Flüssiggas
Erneuerbare Energien	Art Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung 1	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 1	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geführte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage 1	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche-Energieberatung
 Inh. Roland Harsche
 (Energieberater gem. §88 GEG)
 Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig
 Tel: 02633-4729016

08.08.2024
Ausstellungsdatum

Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
 2 nur im Fall 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Registriernummer 2: BW-2024-00254504 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 42,97 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
149,71 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
154,01 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 149,71 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG 2		Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Primärenergiebedarf	ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	
Energetische Qualität der Gebäudefläche 1H	ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18589	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten <input checked="" type="checkbox"/> nicht eingehalten	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)	
		<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG	

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 1,4 für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung der Erträge der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch jeweilige Erfüllungsebenen nach § 71 Absatz 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 79 bis 80 GEG

☐ Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71a)

☐ Wärmepumpe (§ 71b)

☐ Biomasseheizung (§ 71c)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71d)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-brennstoff (§ 71e)

☐ Wärmepumpe mit Erdwärmesonde (§ 71f)

☐ Solarthermie-Heizungsanlage (§ 71g)

☐ Dampfkessel, elektrische Wärmespeicheranlage (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Grundlast nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie 1,4:

	Wärmepumpe	Wärmepumpe	Wärmepumpe	Wärmepumpe
	erzeugt	erzeugt	erzeugt	erzeugt
Anteil EE 1,4	%	%	%	%
Summe 1,4	%	%	%	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

	Anteil EE 1,4
Anteil der erneuerbaren Energie 1,4	%
Summe 1,4	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie 4

	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergiebedarf 40 kWh/(m²a)								
100 kWh/(m²a)								
150 kWh/(m²a)								
200 kWh/(m²a)								
250 kWh/(m²a)								

7

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 Gebäudefläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1,4 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
 2,4 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
 3,4 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Treibhausgasemissionen in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
 4,4 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder des Wärme-Wärmeverbrauches

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2024-005254064
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0

25

50

75

100

125

150

175

200

225

>250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie ³

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0

25

50

75

100

125

150

175

200

225

>250

Effizienzhäuser 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

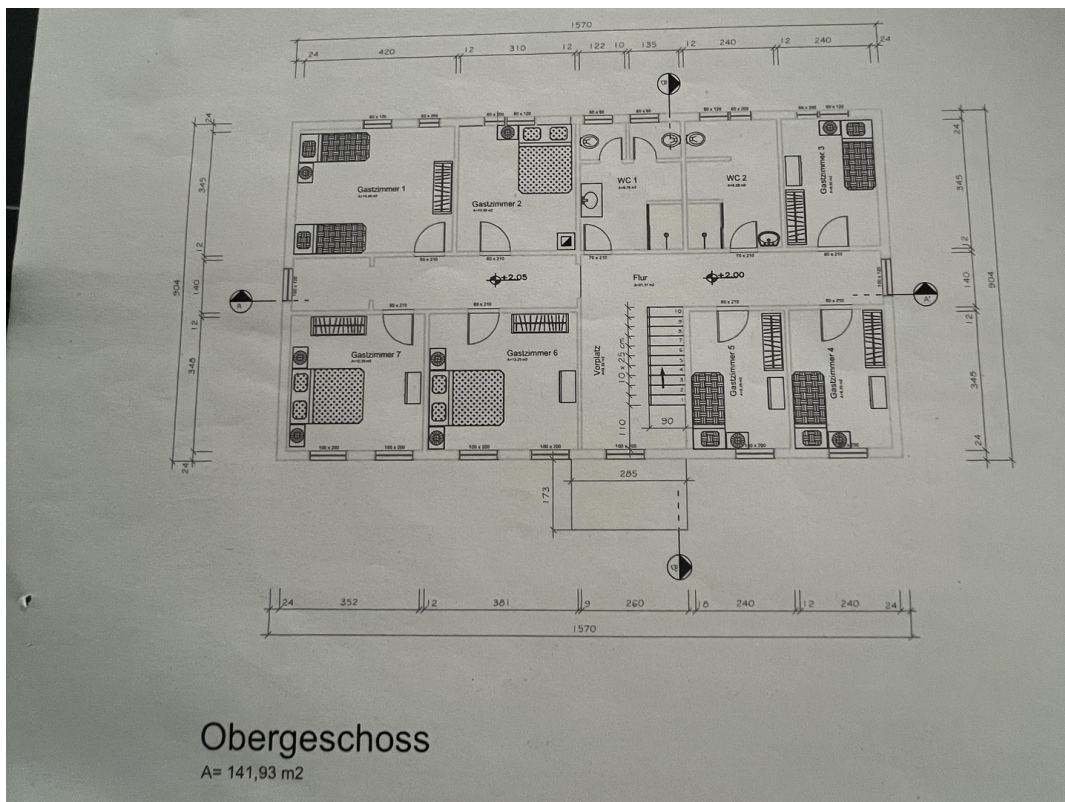
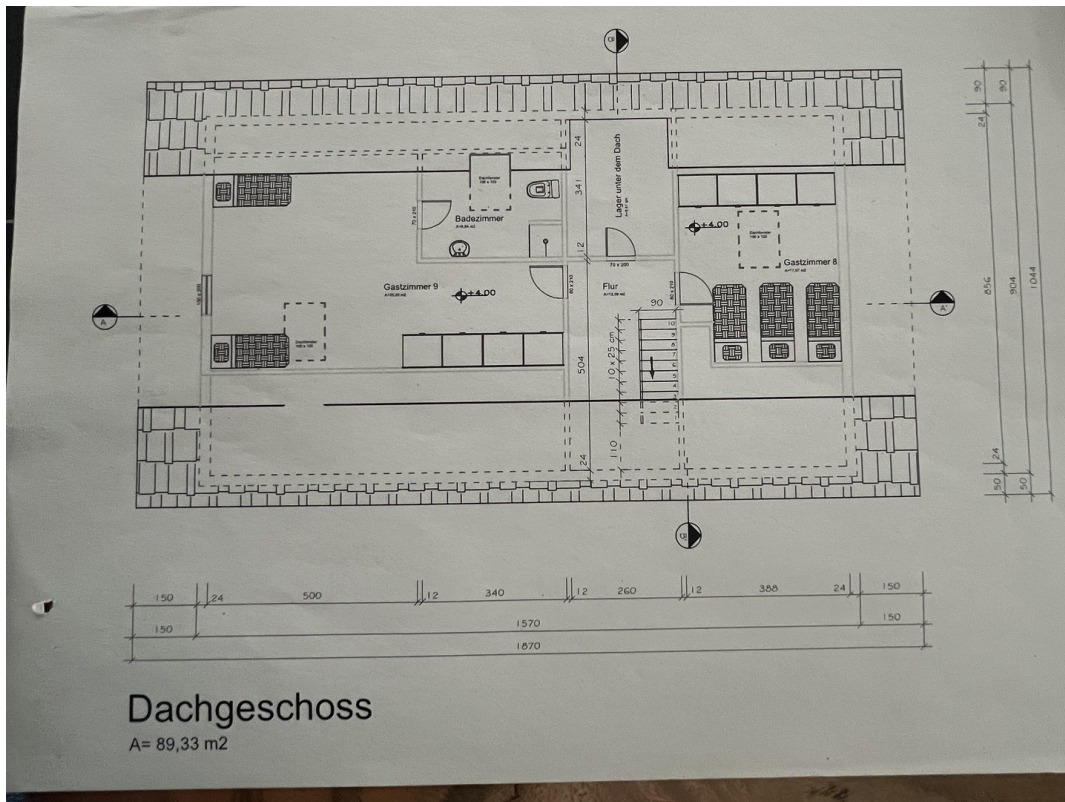
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

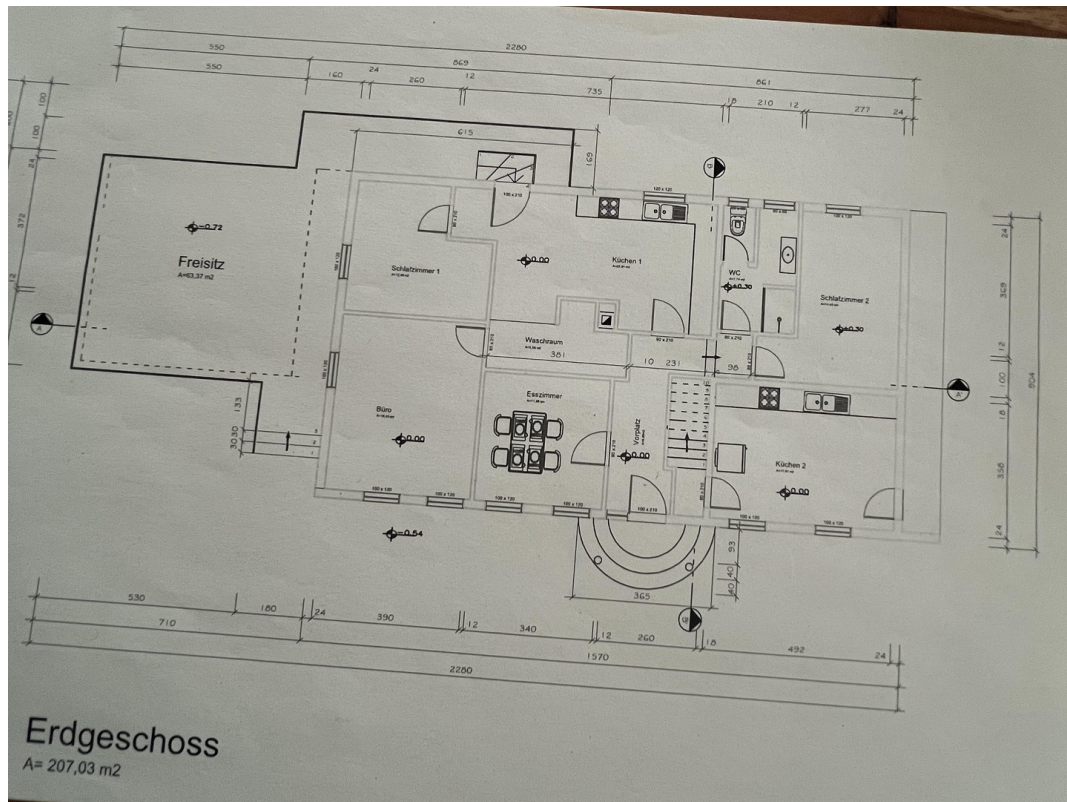
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

