

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Ditzgenbach

Ihr neues Zuhause für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-372383

Zweifamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Bähring Üwe
Mobil: 0162 1853871

73342 Bad Ditzgenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1890
Grundstücksfläche	452,00 m²
Etagen	3
Zimmer	12,00
Wohnfläche	306,00 m²
Nutzfläche	117,50 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Garagen	2
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist sehr interessant gestaltet und besitzt zwei getrennte Wohnbereiche.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über 2 Etagen und hat eine Wohnfläche von 201,86 qm.

Die im Dachgeschoss befindliche Einliegerwohnung hat eine Wohnfläche von 104,32 qm und erreicht man über einen separaten Eingangsbereich.

Ausstattung

Das Objekt ist komplett saniert und somit auf dem Standart eines Neubaus.

Es gibt 2 Garagen!

Eine ist freistehend für einen Pkw und in der alten Scheune eine große Garage z.B. für ein Wohnmobil etc.

Im Aussenbereich befindet sich der Pool mit Glasdach und einer Fläche von 6x3 m mit einer separaten Dusche einer Toilette und einem Partyraum.

Eine schöne Aussenküche mit Grillplatte ist verfügbar.

Die Wohn - und Schlafbereiche im Obergeschoss erreicht man über ein großzügig gestaltetes Treppenhaus. Da erwarten Sie zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank , ein Büro und ein lichtdurchflutetes Bad mit Sauna.

vom Bad und Büro gelangt man auf den großzügigen Balkon.

Die im Dachgeschoss befindliche Einliegerwohnung ist über ein eigenes Treppenhaus erreichbar. Sie besteht aus 3 Zimmern ,einen Schlafzimmer, einem Bad mit Dusche und Wanne sowie einer großen Wohnküche und einer Gästetoilette.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Gosbach ist ein Ortsteil von Bad Ditzgenbach, es gibt für den täglichen Bedarf sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Im Ort ist ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

Weiterführende Schulen sind in Deggingen und Geislingen.

Die Autobahn A8 ist mit dem Anschluss Mühlhausen 3 km entfernt. Stuttgart oder Ulm sind in ca. 30 Minuten erreichbar .

Es gibt sehr schöne Ausflugsziele rund um Bad Ditzgenbach. Die kultuellen Angebote als auch die Sport - und Freizeitmöglichkeiten habe einen hohen Stellenwert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse und Feuertonne



Poolbereich

Exposé - Galerie



Poolbereich



Pool und Outdoorküche

Exposé - Galerie



Gartenbereich mit Weinstöcken



Partyraum im Poolbereich

Exposé - Galerie



Pooldusche



Kochinsel

Exposé - Galerie



Kochinsel Wasserführender Herd



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro OG

Exposé - Galerie



Sauna Bad 1. OG



Bad im 1. OG

Exposé - Galerie



Begehbbarer Schrank



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon im 1. OG



Heizung und Wasseraufbereitung

Exposé - Galerie



Küche (Einliegerwohnung)



Wohnzimmer (Einliegerwohnung)

Exposé - Galerie



Bad (Einliegerwohnung)



Kinderzi. 1 (Einliegerwohnung)

Exposé - Galerie



Kinderzi. 2 (Einliegerwohnung)



Schlafzi. (Einliegerwohnung)

Exposé - Galerie



Treppenhaus (Einliegerwohnung)



Treppenhaus (Einliegerwohnung)

Exposé - Galerie

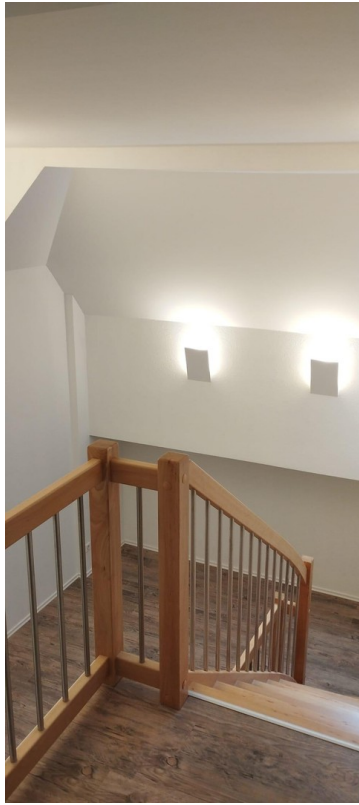


HWR (Einliegerwohnung)



Kinderzi. 3 (Einliegerwohnung)

Exposé - Galerie



Treppenhaus (Einliegerwohnung)



Treppenhaus (Einliegerwohnung)

Exposé - Galerie



Hauseingang (Einliegerwohnung)

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 19.02.2032
Registrierungsnummer: BW-2022-003966047

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Drackensteiner Straße 114 73349 Wiesensteig-Gosbach	
Gebäudedetail ¹	Doppelhaushälfte	
Baujahr Gebäude ²	1890	
Baujahr Wärmeanlagen ³	2014	
Anzahl der Wohnung	2 (Wohnfläche: 321,0 m²)	
Zukunftsfläche (A _z)	185,2 m²	☒ nach § 87 GEG zur Wohnfläche erstellt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ⁴	Gas	
Erneuerbare Energien	Art 1, Biomasse	Nutzung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung ⁵	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Geothermie Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁷	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Veränderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf	

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 6). 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 erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgt (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)

Dr. Johannes Lissa
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 19.02.2022

¹ Bezeichnung des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendete Änderungsprotokolle zum GEG

² Nichtverwendbar

³ Kesselanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Kesselanlagen im Sinne des § 14 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 3 GEG eintragen

⁵ Bei Mehrzweck-Luftgeräten der Umwälzleistung

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer: BNW-2022-00096047

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen
19,13 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf

70,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf

78,0 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG ¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 78,02 kWh/(m²·a) Anforderungswert 85,82 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT:

Ist-Wert 0,52 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz über Neubau ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☒ Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
70,48 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ¹

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu Einsparung ¹

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 43 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 43 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahmen nach § 43 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %.

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG legt 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 angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubaus

³ nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 30 Absatz 2 GEG
⁴ EPF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus