

Exposé

Bauernhaus in Hechingen

Charmantes Bauernhaus mit Garten und Scheune in Hechingen-BOLL



Objekt-Nr. OM-388589

Bauernhaus

Verkauf: **148.000 €**

Ansprechpartner:
Muffler Uschi

72379 Hechingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900
Grundstücksfläche	540,00 m ²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	148,00 m ²
Energieträger	Holz
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garagen	1
Stellplätze	3
Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht im alten Ortskern, ein renovierungsbedürftiges Bauernhaus mit einer Wohnfläche von ca. 148 m². Es liegt in der ländlichen Gemeinde Boll, einem Teilort von Hechingen (Zollernalbkreis). Die Grundstücksfläche beträgt ca. 540 m².

Das Haus ist von der Straße nach hinten versetzt und hat einen sonnigen Garten. Ebenso verfügt das Haus über eine große Scheune, die als Lagerraum genutzt werden kann, bietet aber ebenfalls auch die Möglichkeit für einen Ausbau, weiterer Zimmer oder auch 1 Wohneinheit.

Die eigene Hofzufahrt und der Platz um's Haus bietet Raum für mindestens 3 Stellplätze. Eine Fertiggarage kam 1970 hinzu. Im Jahre 1960 wurden die Dachgauben eingebaut und das Dach komplett erneuert. 2007 wurden Stromleitungen, kompletter Stromkasten sowie Wasserleitungen erneuert. Beim Erneuern der Abwasser-Rohre bis zum Straßenkanal, wurde auch gleichzeitig das Gas ins Haus gelegt – aber es gibt keine Gasheizung bzw. Vorrichtung.

- Provisionsfrei

Das Objekt ist momentan noch bewohnt.

Verfügbar - nach Absprache

Das Haus ist sanierungs-und renovierungsbedürftig, bietet jedoch viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Bei Interesse einfach melden!!! Termine zur Besichtigung können kurzfristig gemacht werden.

Hierbei handelt es sich von PRIVAT zu PRIVAT – bitte keine Makleranfragen!

Ausstattung

Ausstattung:

- Kleine Einbauküche, 1 Bad mit WC (EG), 1 WC (1.Stock), 1 Bad (in Vorbereitung – 2.Stock)
- 5 Zimmer
- 3 x Holzöfen sowie 1 Küchenofen(Holz)
- Wasser mit Elektroboiler
- Dachboden ausbaubar
- 1 Gewölbekeller (1 Raum)
- Energieausweis vorhanden - Baujahr (gem. Energiea.) ca. 1900

Im Moment fehlen Bilder von der Küche, vom großen Wohnzimmer (beides im 1. Stock) sowie auch vom aktuellen Bad (EG), sowie auch Bilder vom Zugang zum Garten/Terrasse (auch im 1. Stock)- da im Moment noch bewohnt

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Lage

Das Objekt steht in einer Teilgemeinde von Hechingen im

Zollernalbkreis mit ca. 1200 Einwohnern. Es gibt Fußballplätze, Tennisplätze und einige Vereine sowie mehrere Kinderspielplätze und einen Kindergarten vorort. Es ist eine der Teilgemeinden die keinen Durchgangsverkehr hat.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	429,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



eigene Hofzufahrt



Exposé - Galerie



Schlafzimmer I im EG

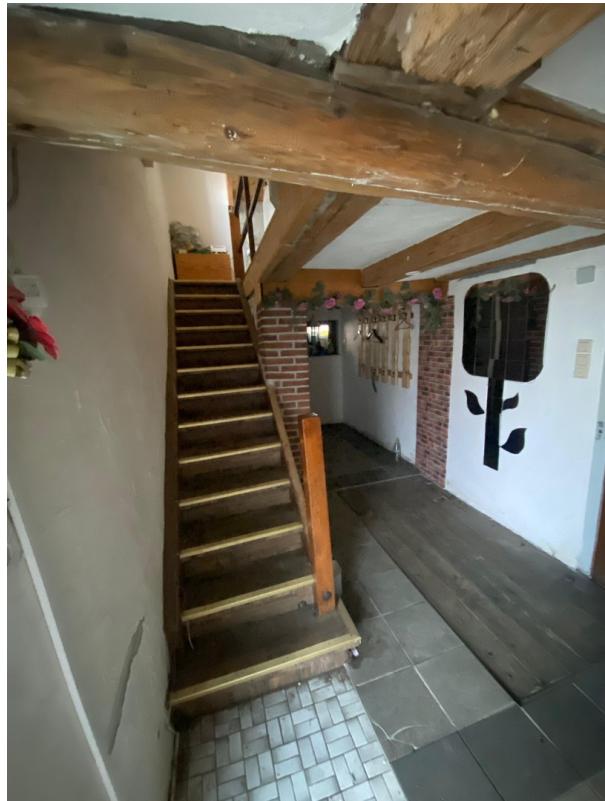
Exposé - Galerie



Zugang zum Schlafzimmer im EG



Exposé - Galerie



Flur EG



Flur 1.Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II im 2. Stock



Schlafzimmer II im 2. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer III im 2. Stock

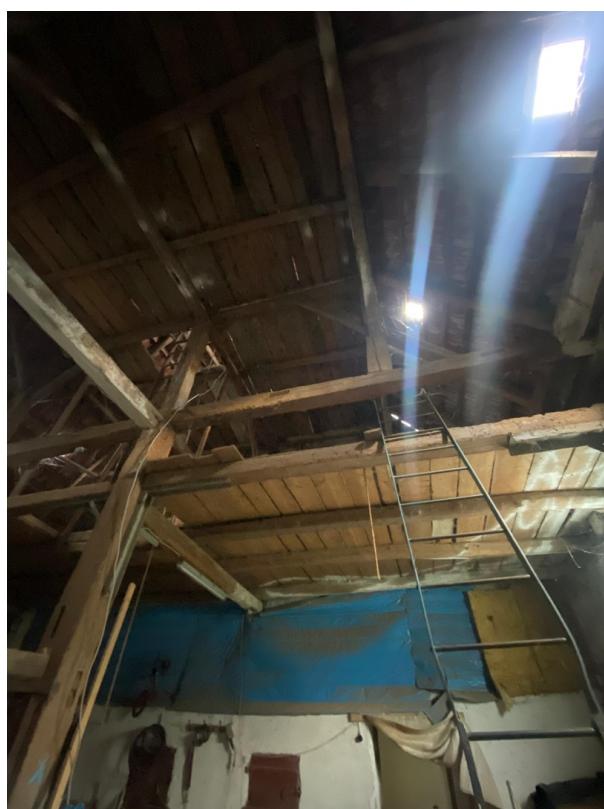


Schlafzimmer III im 2. Stock

Exposé - Galerie



Vorb. zu Bad II im 2. Stock



Scheune

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-005725503 2

Energiebedarf	
Treibhausgasemissionen	13,4 kg CO ₂ -Äquivalent / (m ² ·a)
Primärenergiebedarf	100,0 kWh/(m ² ·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	429,2 kWh/(m ² ·a)
A+ A B C D E F G H	0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
↑ 100,0 kWh/(m ² ·a)	↓ 429,2 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes	

Anforderungen gemäß GEG²
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 100,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 127,3 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁
Ist-Wert 1,56 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) □ eingehalten

Für Energiebedarfabschätzung verwendete Verfahren
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 429,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
 Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 Hauptnutzung (§ 71c)
 Wärmeumpe (§ 71c)
 Stromdirektheizung (§ 71d)
 Solarenergieheizung (§ 71e)
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 Wärmeumpe-Hybridheizung (§ 71h)
 Solarenergie-Hybridheizung (§ 71i)
 Dezentrale, elektrische Warmwasserberührung (§ 71 Absatz 5)
 Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG
 Art der erneuerbaren Energie
 Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁴
 Art der erneuerbaren Energie
 weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe ⁵	%
neutrale Wärmequelle	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage
Wärmequelle	Anteil EE ⁷ aller Anlagen ⁸
Wärmequelle	Anteil EE ⁹ aller Anlagen ¹⁰
Wärmequelle	Anteil EE ¹⁰
Wärmequelle	Summe ⁹ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+ A B C D E F G H
Effizienzhaus 40 MFH-Nebenraum EFH-Nebenraum Durchschnittsgebäude Wohngebäude mit hoher Wärmedurchflussdichte EDV-Energieeffizient Wohngebäude mit niedriger Wärmedurchflussdichte

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 auch bei Neubau und bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mietwohnung mit mehreren Wohneinheiten
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übertragung freigegeben wurden, genauso Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kältesenergiebedarf

Bedarfssausweis