

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brackenheim

### Energetisch saniertes Haus mit Garten und Garage



Objekt-Nr. OM-392294

### Einfamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Rolf Kohlhammer

74336 Brackenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	443,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses energetisch sanierte Einfamilienhaus bietet auf rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für eine ganze Familie. Im Moment ist es aufgeteilt in zwei unabhängige Wohnungen.

Erdgeschoß 3 Zimmer, Küche, Bad und WC. Hier hat man vom Wohnzimmer direkten Zugang zum kaum einsehbaren Garten mit einer überdachten Terrasse.

Im Obergeschoss sind drei weitere Zimmer und Küche/Bad vorhanden. Vom Wohnzimmer aus betritt man den 20m<sup>2</sup> großen Balkon mit herrlichem Weitblick nach Westen zum Naturpark-Stromberg mit seinen Möglichkeiten für Naherholung und Outdooraktivitäten.

Das Dachgeschoss kann ausgebaut als zusätzliches Zimmer oder Büro genutzt werden.

Der Keller bietet ausreichend Platz für Waschmaschine, Hobby oder als Stauraum.

Die Garage bietet mit einer kleinen Grube auch Möglichkeiten für den Autoschrauber.

Dank umfassender energetischer Sanierung in den Jahren 2009 bis 2013 (Dacherneuerung mit Dämmung, Fassadendämmung, Isolierglasfenster, El. Leitungen, Wasser, Abwasserleitungen erneuert, 3kwp Photovoltaikanlage) ist das Haus zukunftssicher und sparsam im Energieverbrauch. Die Innenausstattung ist teilweise schlicht gehalten, bietet jedoch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Der große Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Eine Garage bzw. Stellplätze sind vorhanden.

Verkauf direkt vom Eigentümer – sie sparen die sonst übliche Maklerprovision von einigen tausend Euro.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden und wird bei Besichtigung vorgelegt.

Eine Besichtigung erfolgt kurzfristig nach Absprache und ist auch Sonntags möglich.

## Ausstattung

Ich habe das Haus, nachdem ich es 2009 gekauft habe grundlegend energetisch saniert. D.h. die Außenwände und Kellerdecke gedämmt, das Dach erneuert und ebenfalls gedämmt, und neue Isolierglasfenster eingebaut.

Dadurch ist es möglich mit jeweils einem sogenannten Kaminofen pro Etage das ganze Haus gemütlich warm zu bekommen und die Wärme auch zu halten, wenn man tagsüber nicht zuhause ist und den Ofen füttern kann.

Diese grundlegende Wärmedämmung ist das große Plus bei meinem Haus. Dadurch kann ein Käufer der Sanierungspflicht, die bei Kauf einer Immobilie innerhalb von 2 Jahren zu erfüllen ist, gelassen entgegensehen und die hohen Handwerkerkosten, die bei anderen gebrauchten Immobilien oft nach einem Kauf hinzukommen, einsparen.

Entweder man ist dann mit den Einzelöfen zufrieden und hat eine sehr günstige Heizung, oder man nutzt die Möglichkeit eine Niedertemperaturheizung über eine Wärmepumpe zu installieren.

Warmwasser wird bisher über einen zentralen Elektroboiler im Keller bereitgestellt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen gewachsenen Wohnsiedlung in Meimsheim, einem Ortsteil von Brackenheim mit guter Anbindung nach Stuttgart und Heilbronn.

Kindergärten und eine Schule sind am Ort. Ein neues Medi-Zentrum mit Ärzten und Apotheke und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind nur 2 km weit entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,88 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



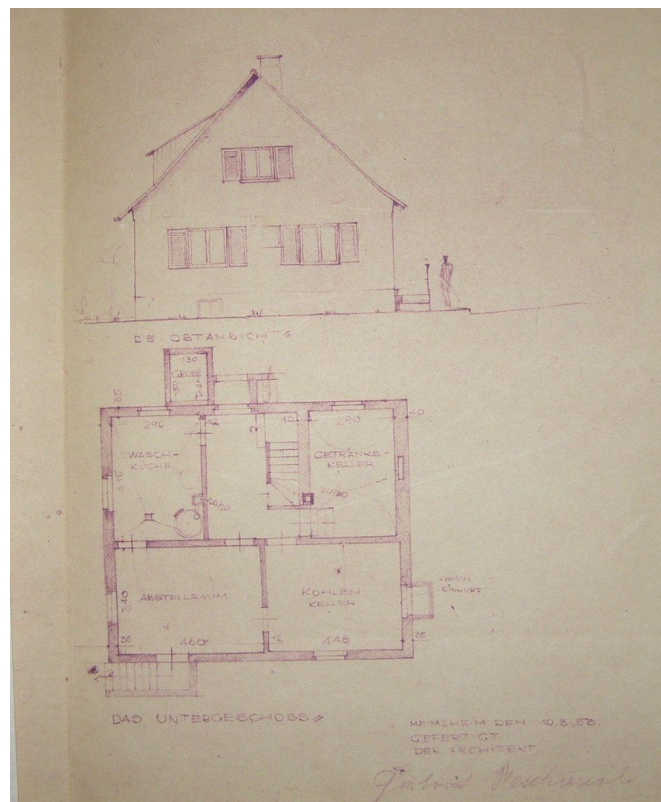
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

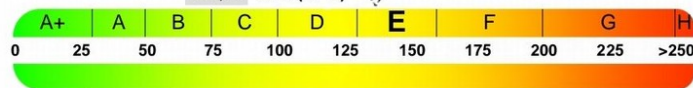
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2025-005660906  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **2,74** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**136,88 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



**27,38 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

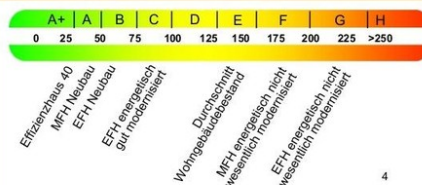
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**136,88**  
kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.09.2021	31.08.2024	Stückholz	0,20	33150,00	0,00	33150,00	1,27
01.09.2021	31.08.2024	Warmwasserzuschlag	0,20	7200,00	7200,00	0	

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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