

Exposé

Doppelhaushälfte in Gaggenau

Moderne Doppelhaushälfte mit Panoramablick, Garten und Top-Energieeffizienz



Objekt-Nr. OM-393584

Doppelhaushälfte

Verkauf: **640.000 €**

76571 Gaggenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	408,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	239,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	89,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, individuelle Zuhause bietet alles, was Familien oder Paare mit Platzbedarf suchen: Lichtdurchflutete Räume, eine hochwertige Ausstattung, einen gepflegten Garten mit großer Südterrasse - und das Ganze eingebettet in die Natur des Sonnenplateaus oberhalb Gaggenaus. Nach Gaggenau, Ettlingen oder Malsch sind es nur wenige Minuten, auch Karlsruhe ist schnell erreichbar.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Eine hochwertige Dämmung der Fassade und des Daches tragen zu einer sehr guten energetischen Qualität bei. Zudem wurden 2022 eine Wärmepumpe eingebaut und die Fassade renoviert.

Haus und Garten sind top gepflegt und warten nur auf den Einzug.

Aufteilung:

- Das EG besteht aus einem weitläufigen, offenen Wohn-/Esbereich mit Fußbodenheizung und Kaminanschluss, einer hochwertigen Einbauküche mit angrenzender Vorratskammer sowie einem Gäste-WC.
- Im OG befinden sich 4 helle, großzügige Zimmer und ein großes Badezimmer mit Fußbodenheizung. Zudem führt eine Holztreppe zu einem offenen, ausgebauten Dachgeschossbereich.
- Im Keller findet sich neben den üblichen Nutzräumen (u.a. großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Podest für Waschmaschine und Trockner) ein großer Bereich mit separatem Außenzugang, der z.B. als Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann; auch ein Ausbau als Einliegerwohnung ist denkbar.

Der Mietwert (kalt) der Immobilie liegt laut Bankauskunft in einer Größenordnung von 2.200 €/Monat.

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Anfrage.

Ausstattung

- Massivbau
- Internet bis 250 Mbit/s
- Wärmepumpe (2022, 31.000 €)
- Fassade renoviert (2022)
- Fußbodenheizung EG und Bad
- Garage (Anteil Nutzfläche: 29 qm) mit Automatiktor, 2 Außenstellplätze
- Gegensprechanlagen
- EBK mit hochwertigen Markengeräten (Bosch, Siemens, Neff)
- Balkon und Terrasse mit Südausrichtung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem idyllischen, familienfreundlichen Wohngebiet des Gaggenauer Ortsteils Freiolsheim. Freiolsheim liegt zentral zwischen Gaggenau, Ettlingen und

Malsch und hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Ein Neubaugebiet mit vielen Familien und eine Reihe weiterer Neubauprojekte zeugen von der attraktiven Lage. Die Nähe zu Karlsruhe macht den Standort für Berufspendler besonders attraktiv.

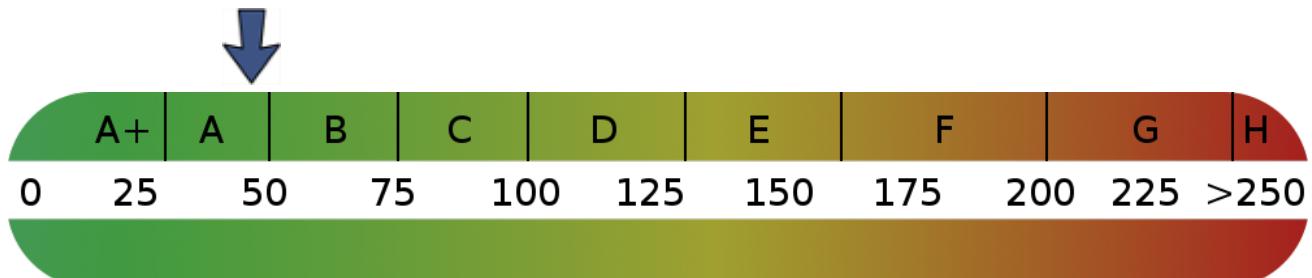
Geschäfte, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Apotheken, Schwimmbäder und Sportvereine sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Naturliebhaber ist der Ort ein Paradies.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Westseite



Westseite

Exposé - Galerie



Südseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



EG/Treppenhaus



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur OG

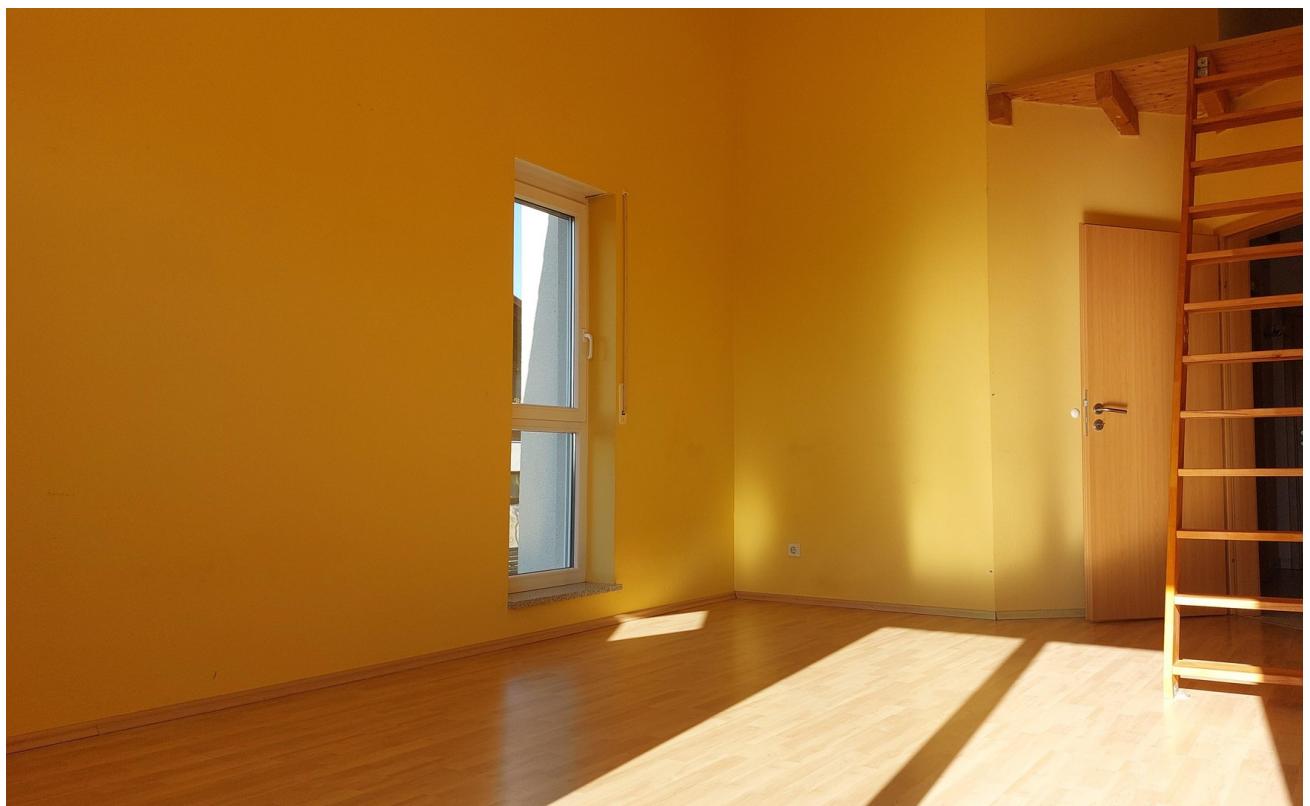


Flur OG

Exposé - Galerie

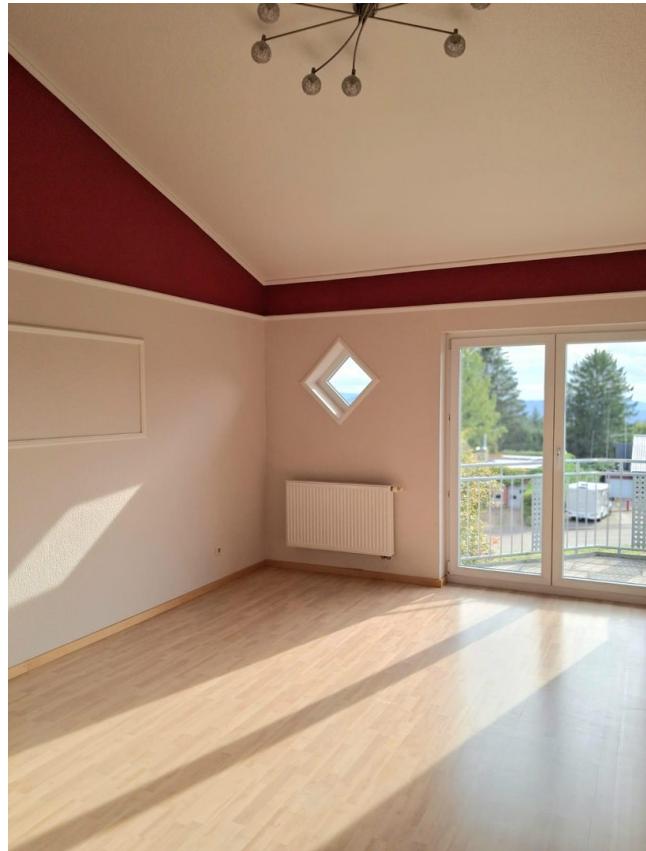


Schlafzimmer Südwest



Schlafzimmer Süd-West

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Süd



Schlafzimmer Nord-West

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Nord



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Keller/ELW

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.03.2035

Registriernummer: BW-2025-005612787

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	
Adresse	In der Büche 2a 78511 Gaggenau	
Grundstücksfläche ¹⁾	237,9 m ²	
Baujahr Gebäude ²⁾	2002	
Baujahr Wärmezeuger ^{3,4)}	2022	
Ansatz der Wohnungen	1	
Grundflächenfläche (A _n)	237,9 m ² <input type="checkbox"/> § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelbar	
Wesentliche Energetische für Heizung ⁵⁾	Strom-Mix	
Wesentliche Energetische für Warmwasser ⁶⁾	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien ⁷⁾	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ⁸⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Passivlüftung <input type="checkbox"/> Kühlerung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlerung aus Wärme	
Art der Kühlung ⁹⁾	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ¹⁰⁾	Angabe: 0	Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energiausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung <input type="checkbox"/> Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)		

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 Ausweisung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfäche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in Regel von den allgemeinen Nutzflächen unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte sollen verschiedene Vergleichsgruppen ermöglichen. Der Energieverbrauch ist Teil des Energiebedarfs (siehe Abschnitt 2.1).

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 Energieverbrauch wurde auf der Grundlage von Ausweisungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Darstellungswert Bedarf/Verbrauch durch

Eigentum Aussteller

Dem Energieverbrauch sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillig/Angabe):

Energieausweis S. 1

Energieausweis S. 2

Exposé - Galerie

Energieausweis S. 3

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude				
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023						
Empfehlungen des Ausstellers		Registriernummer: BW-2025-005612787				
4						
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
<input type="checkbox"/> Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich <input checked="" type="checkbox"/> nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenart	Maßnahmendeskription in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit einer größeren Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
<input type="checkbox"/> weitere Einträge im Anhang						
Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich unter:		RJ				
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)						

Energieausweis S. 4

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der genutzt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 105 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage von Bauunterlagen bzw. gebäudebezogenen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Wärmeschutz) ermittelt. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt die Nutzung der Gebäude mittels von Primärenergieformen (z.B. Erdgas, Erdöl, Holz, Strom, Wasser, Erdwärmesonden etc.) der jeweils eingesetzten Energieträger (Erfindung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert eine geringe Ressourcen- und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine direkte Ressourcen- und die Umwelt schonende Energieverzehrung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angeggeben ist die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfangsfäche bezogene Transmissionswärmeverluste. Sie ist die durchschnittliche ermessene Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energievergabe für Beleuchtung, Lüftung und Wärmeversorgung an. Der Endenergiebedarf ist die Summe der Energieverbräuche, die durch die Nutzung erneuerbarer Energien und der Nutzung nicht erneuerbarer Energien entstehen. Der Endenergiebedarf ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverbrauchsfaktoren ermittelt wird, damit der Betrieb einer modernen Immobilie, der Wärmeschutz und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert eine geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich eine Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel haben. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und übertritt nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pa-

scher Erfüllungsprüfung ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungsperiode (Heiz- und Wasserversorgung) und der Heizperiode ermittelt. Hier wird der tatsächliche und seine Verteilung ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Witterungsdaten und mithilfe von Berechnungen auf einen Jahresverbrauch umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechten Beurteilung der energetischen Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert eine geringe Energieverbrauchsrate. Ein Rückzugsmaß auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und von individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

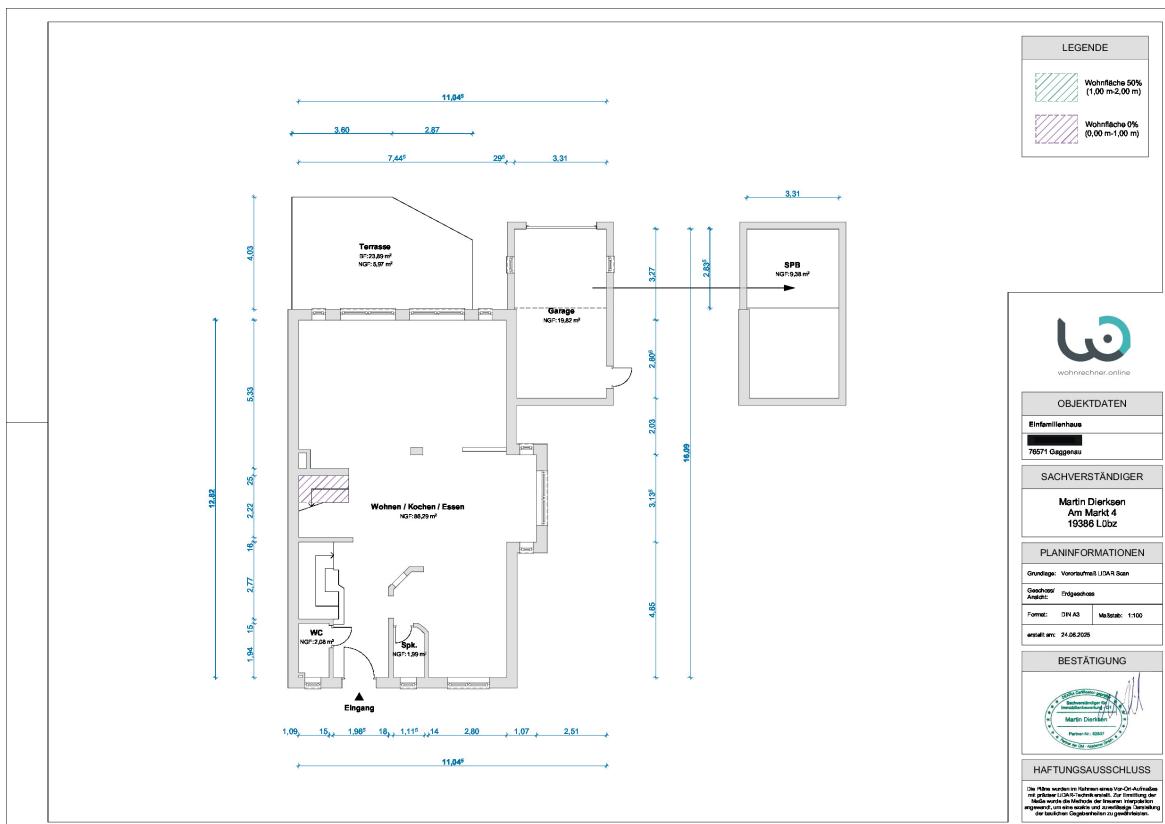
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweiseart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

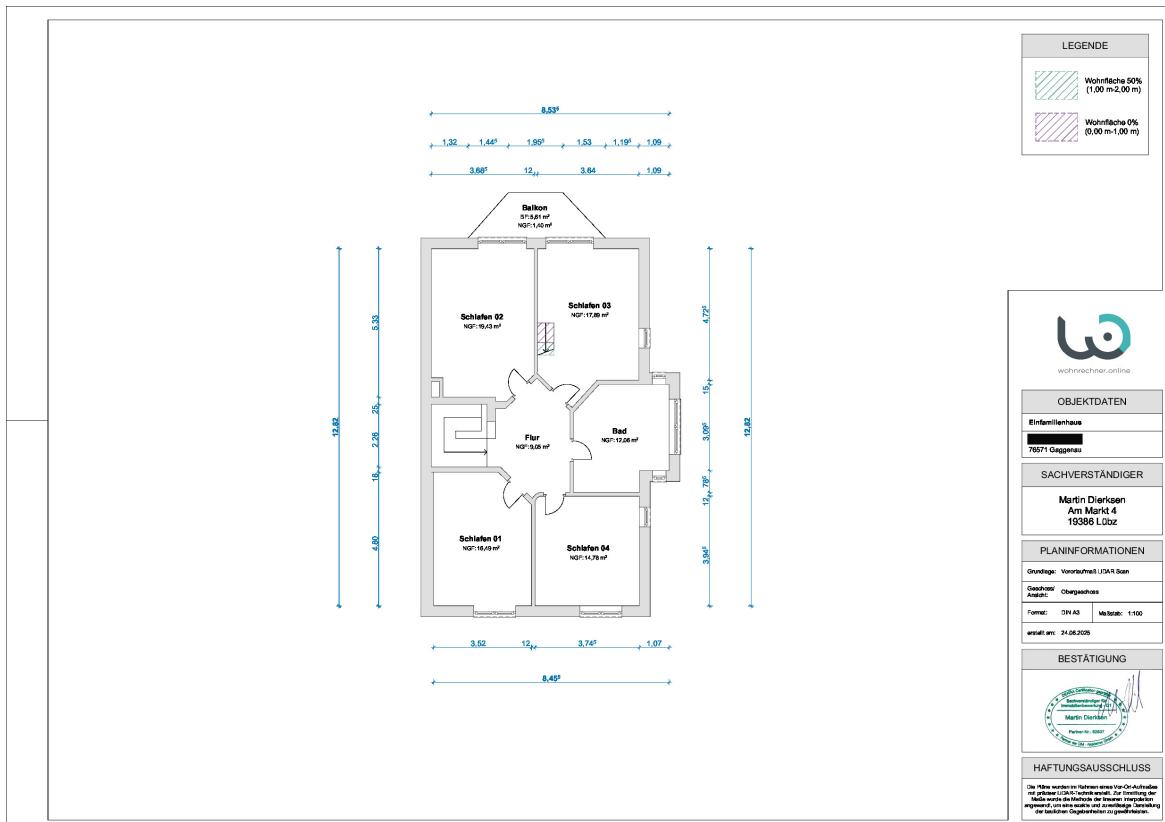
Die Vergleichswerte der Endenergiebedarfe sind modellhaft ermittelte Werte und stellen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte des Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

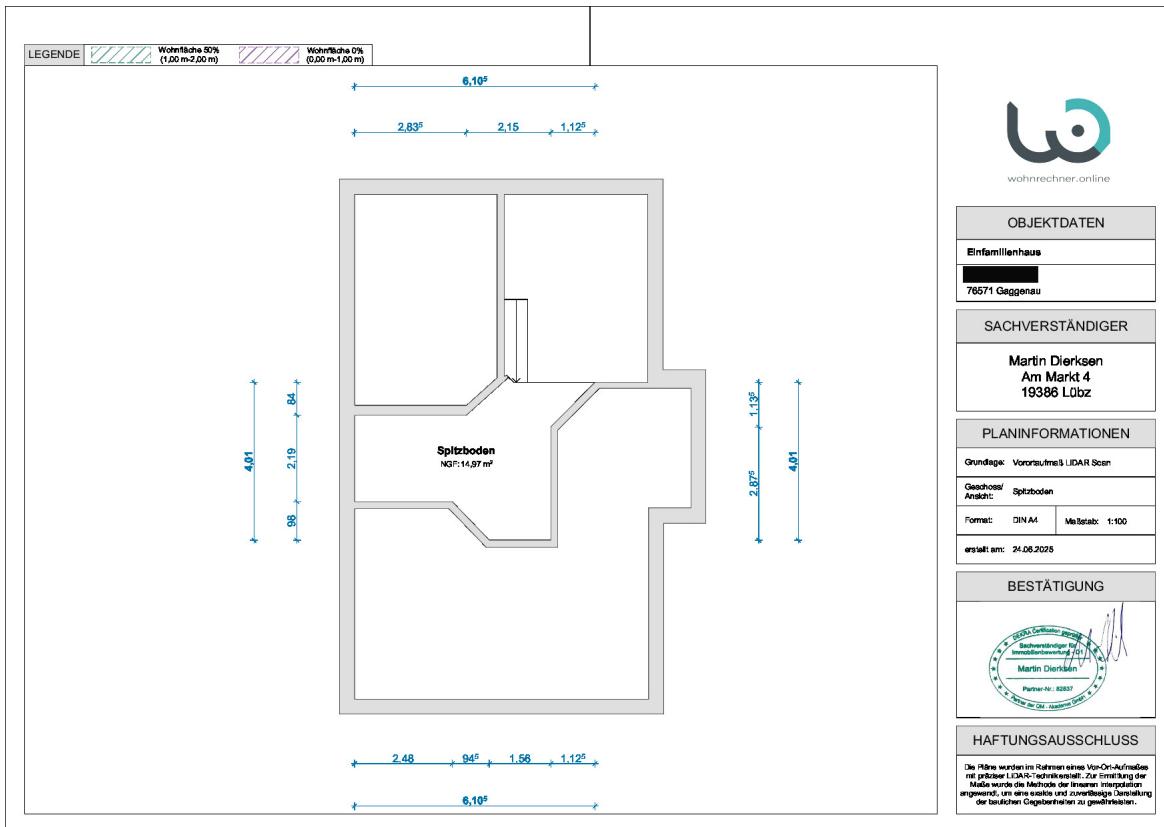
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

