

Exposé

Einfamilienhaus in Vellberg

**Großzügiges Haus in Vellberg - direkt an der Stadtgrenze
zu Schwäbisch Hall- Sulzdorf**



Objekt-Nr. OM-393723

Einfamilienhaus

Verkauf: **875.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Oswald

Heinrich-von-Vellberg-Weg 7
74541 Vellberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	636,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	265,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in Vellberg, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Schwäbisch Hall-Sulzdorf. Die Zufahrt nach Sulzdorf und in das Stadtgebiet von Schwäbisch Hall ist in ca. einer Minute erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Bahnhof und Innenstadt von Schwäbisch Hall liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Lage verbindet damit die direkte Nähe zur Stadt Schwäbisch Hall mit der Ruhe und Großzügigkeit eines eigenen Wohnorts.

Dieses attraktive und gepflegte Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen. In den hellen und großzügigen, gemütlichen Zimmern findet jeder seinen Rückzugsort zum Entspannen.

Das im Jahr 2003 erbaute Haus wird mit Gas beheizt, ergänzend mit einem Kachelofen im EG.

Zusätzlich steht Ihnen ein ausgebauter Keller zur Verfügung, der 2 Wohnräume, ein Duschbad und weitere Räume (mit Saunavorbereitung) für Ihre persönlichen Dinge bietet.

Das großzügige Grundstück mit Gartenhaus lädt zum Erholen, Spielen oder Sonnenbaden ein.

Dieses schöne Haus befindet sich in einer besonders ruhigen Lage am Ortsrand, eingebettet in eine angenehme Umgebung. Es liegt in einer Sackgasse, was für zusätzliche Ruhe und Sicherheit sorgt.

Ausstattung

Das Haus wurde ausschließlich mit hochwertigen Materialien erbaut. Es besticht durch eine hochwertige Innenausstattung und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Mit drei Badezimmern und einem separaten WC ist für ausreichend Komfort und Flexibilität gesorgt.

Das Objekt hat großteils bodentiefe Fenster, eine hochwertige Einbauküche und Bäderausstattung.

Für das Haus ist eine sehr umfassende Unterlagen- und Rechnungshistorie aus den Baujahren vorhanden.

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit 5KW.

Des weiteren ist eine Vorbereitung für eine Solarthermie-Anlage vorhanden.

Glasfaseranschluss: vertraglich zugesichert, Umsetzung 2026.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt liegt in Vellberg zwischen Schwäbisch Hall, Ellwangen und Crailsheim. In 3 Minuten erreicht man die Haltestellen der Buslinien 12, 13, 14 und 18 (nach Schwäbisch Hall, Ilshofen und Ellwangen). Fußläufig vom Objekt entfernt gibt es drei Restaurants, eine Bäckerei, ein Café, eine Eisdiele, einen Dönerladen und einen Supermarkt mit Bäckerei und Metzgerei. Grün- und Parkanlagen, ein Museum, eine Postannahmestelle und eine Apotheke sind ebenso in der Nähe gelegen. Weiter entfernt gibt es außerdem mehrere Schulen. Eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im näheren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht 1

Exposé - Galerie



Eingang



Terrasse

Exposé - Galerie

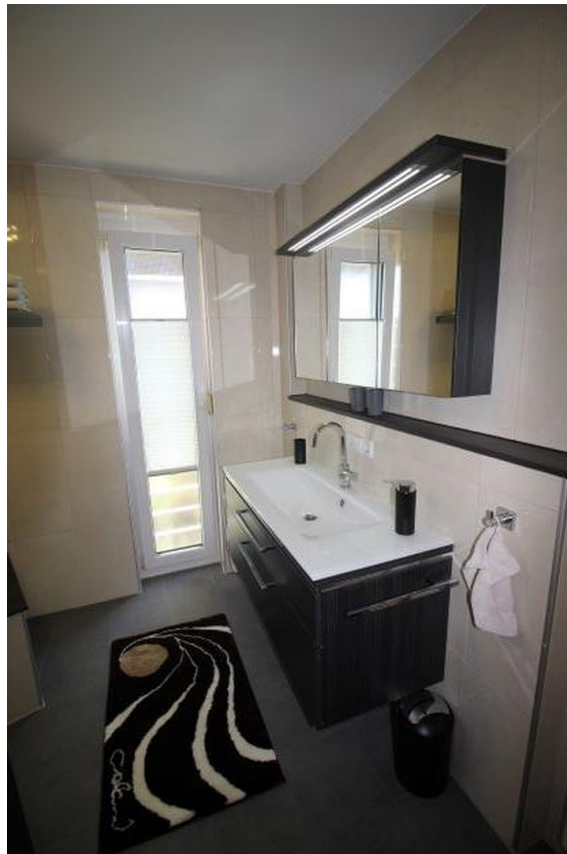


Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Teilansicht Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Teilansicht Küche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Zimmer über Garage

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Bad 1.Stock

Exposé - Galerie

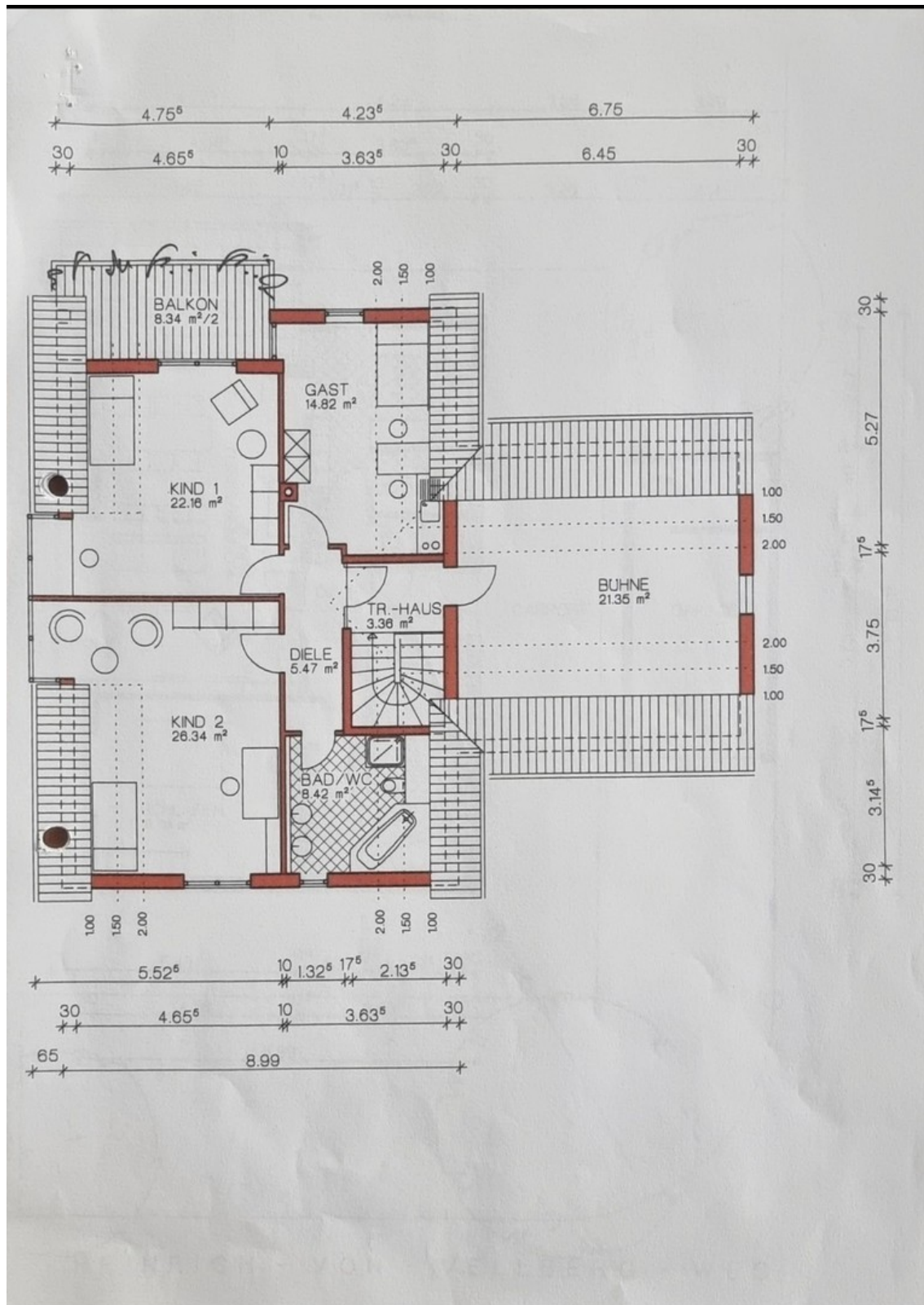


Souterrain



Bad Souterrain

Exposé - Grundrisse



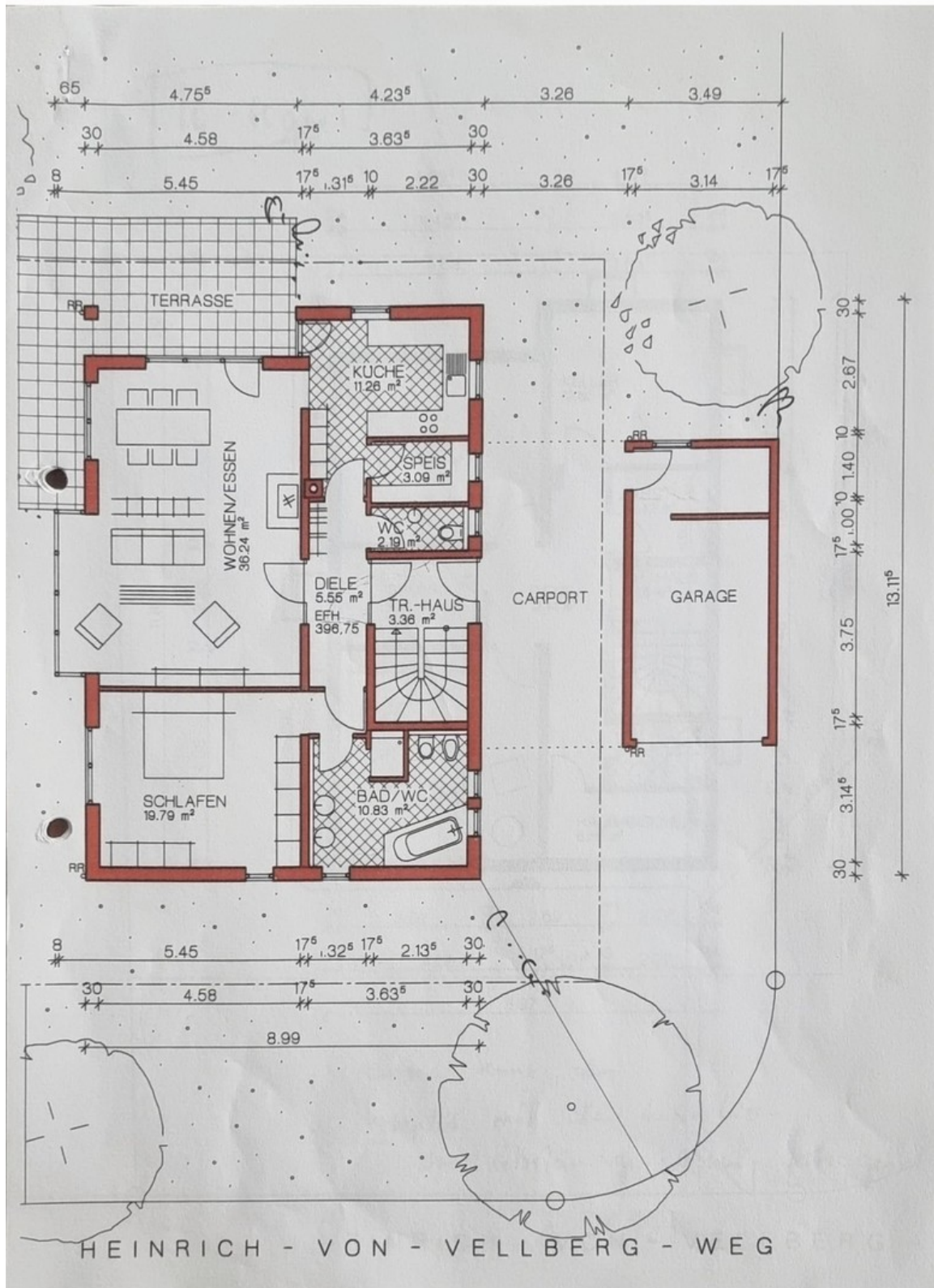
OG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



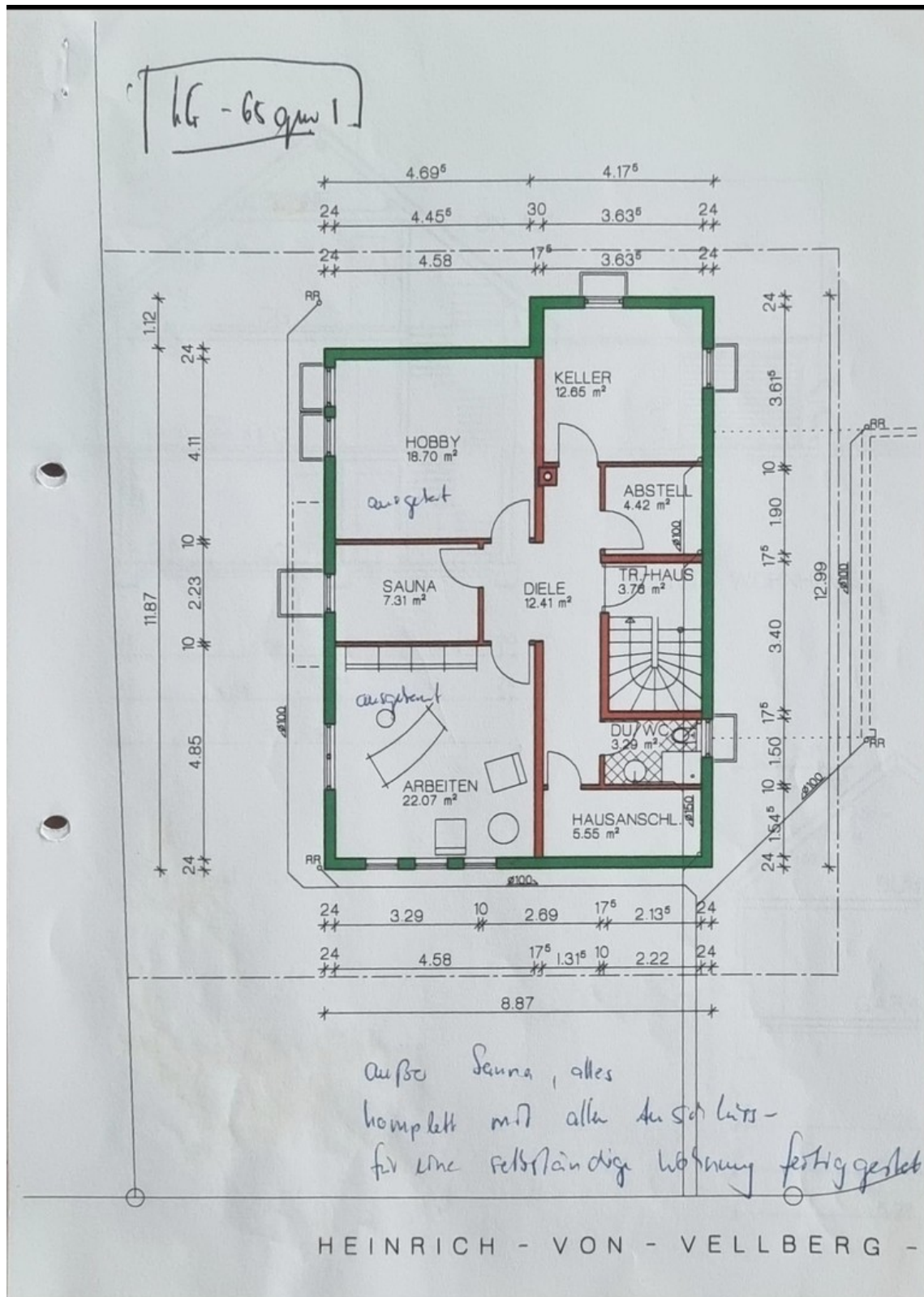
EG

Exposé - Grundrisse



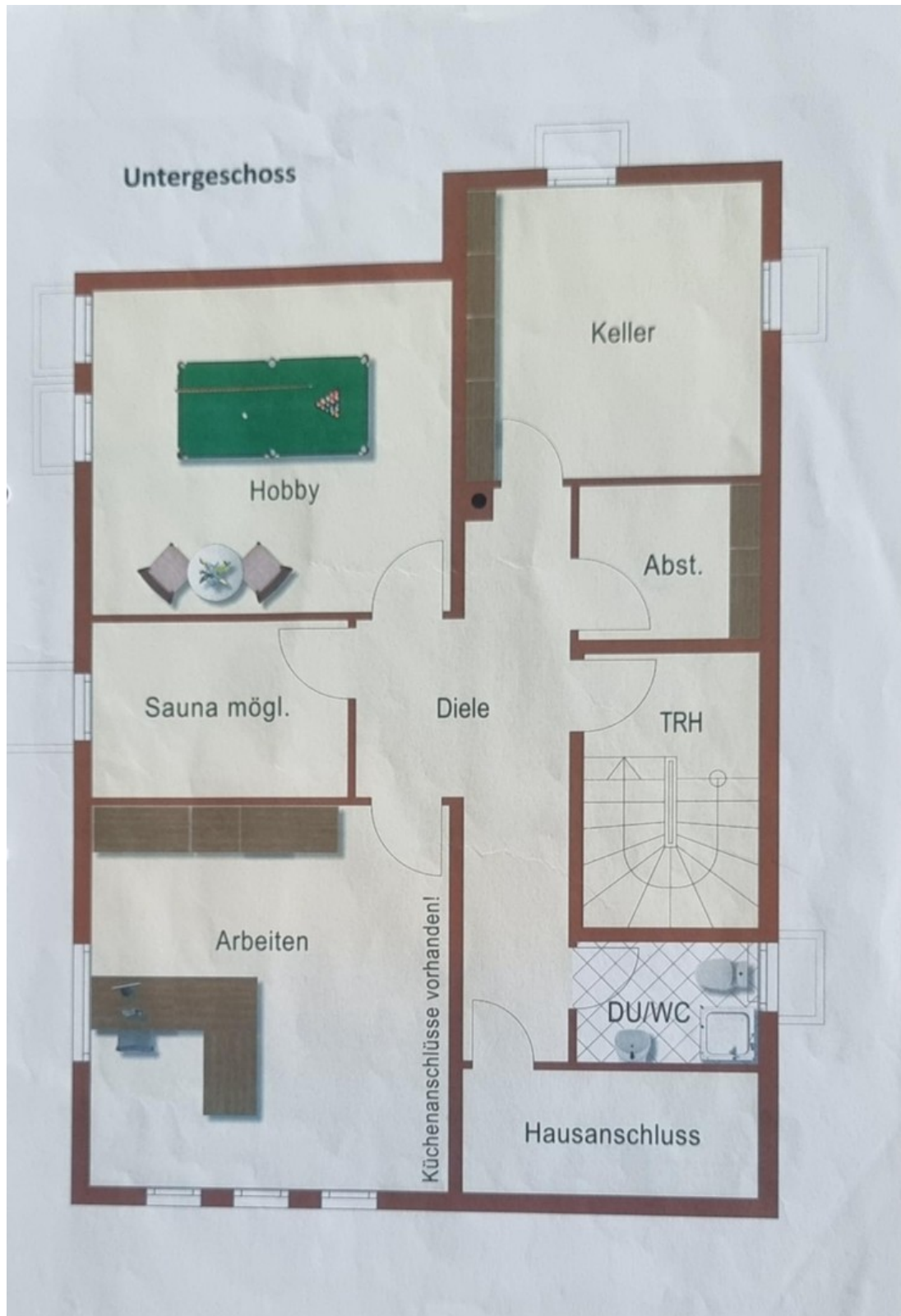
EG

Exposé - Grundrisse



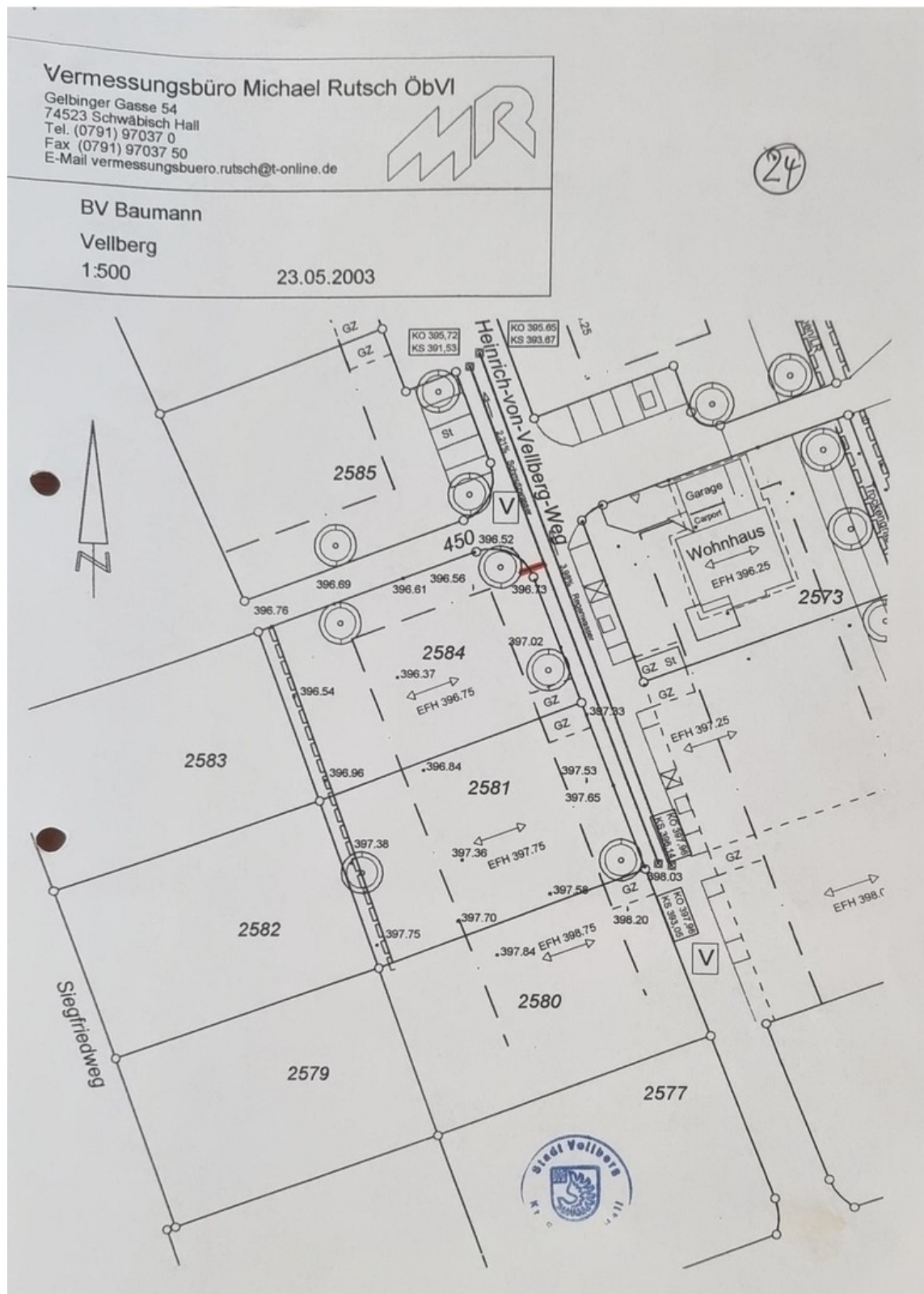
UG

Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse



Liegenschaftskarte

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 08.01.2035

Registriernummer: BW-2025-005505231

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Heinrich-von-Vellberg-Weg 7 74541 Vellberg		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2003		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	325 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien ³	Art: Photovoltaikanlage	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 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 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Matthias WEINRICH
Freier Architekt und Stadtplaner
Wilhelmstraße 9
74564 Crailsheim

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 08.01.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

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

Registriernummer: BW-2025-005505231

2

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Ist-Wert kWh/(m²a)Ist-Wert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert W/(m²K)Anforderungswert kWh/(m²a)Umhülle H'Anforderungswert W/(m²K)☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Nutzung erneuerbarer Energien?: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser
☐ 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

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung: ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen: ⁷
Biomasse	10,3	10,3	10,3
Windenergie	1,1	1,1	1,1
Solarenergie	0,1	0,1	0,1
Wasserkraft	0,1	0,1	0,1
Geothermie	0,0	0,0	0,0
andere	0,0	0,0	0,0
Gesamt	11,5	11,5	11,5

Art der erneuerbaren Energie:

Anteil Wär- mebereit- stellung: ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen: ⁷
100	100	100

Summe:⁸

☐ **Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:**⁹

Art der erneuerbaren Energie:

Antell EE: 10

Summe:⁸

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Effizienzhaus 40	Durchschnitt	Wärmegedächte
MFH Neubau EFH Neubau	MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

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 Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

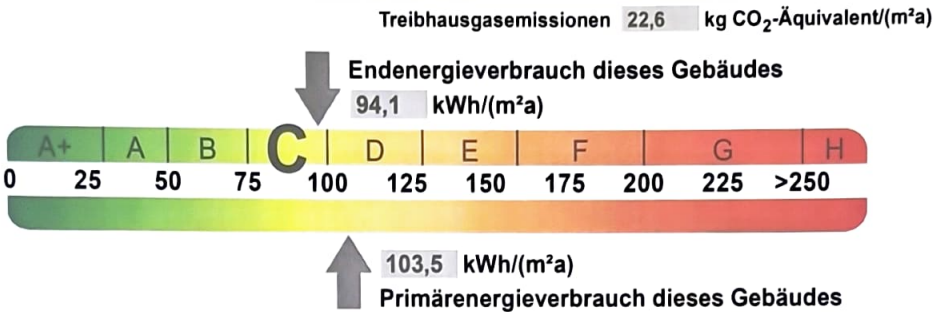
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-005505231

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

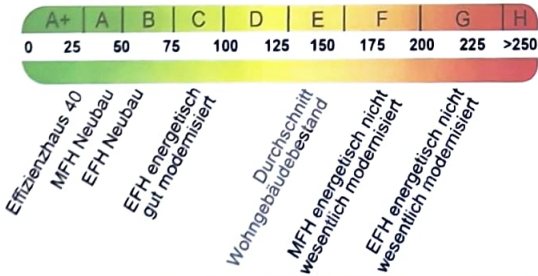
94,1 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas H	1,10	74374	19472	54902	1,09
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)	1,10	12078	5842	6236	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus