

# Exposé

## Einfamilienhaus in Auenwald

### Bezugsfertiger Neubau in wunderschöner Ortsrandlage



Objekt-Nr. OM-398271

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörn Wenzelburger

Kaffeeberg 12  
71549 Auenwald  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2024 errichtet und 2025 fertiggestellt. Es handelt sich um einen nahezu unbewohnten Erstbezug in neuwertigem Zustand und ist kurzfristig verfügbar.

Mit rund 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen sowie 20 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche bietet das großzügige Haus viel Platz für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Es ist angesichts seiner barrierefreien Bauweise auch gut für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen geeignet.

Der Zugang erfolgt direkt vom Doppelcarport ins Haus – ideal bei jedem Wetter. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer, lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich mit Holzofen, Sitzfenster, moderner Einbauküche und angrenzender Speisekammer. Ein weiterer 21 m<sup>2</sup> großer Raum kann flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Außerdem gibt es ein ebenerdiges Duschbad, einen Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, eine Abstellkammer unter der Treppe sowie einen großzügig geschnittenen Flur mit Platz für Garderobe, Schuhschrank und Ablage.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle großzügige Zimmer - zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide - zudem ein kleines Büro mit Balkonzugang, ein großes Bad mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche und großer Badewanne sowie ein Hauswirtschaftsraum zum Waschen und Trocknen. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Haus wurde nach KfW-40-Plus-Standard Holzständerbauweise errichtet, ist äußerst energieeffizient und überzeugt durch eine helle, offene Architektur, bodentiefe Fenster und durchdachte Details. Das 550 m<sup>2</sup> große Grundstück in unverbaubarer Ortsrandlage mit 28 m<sup>2</sup> großer Südterrasse und vorbereiteten Gartenflächen lädt zum Entspannen und Gestalten ein.

## Ausstattung

Das Haus ist hochwertig und bezugsfertig ausgestattet:

- Moderne Einbauküche mit großem Kochfeld, integriertem BORA-Muldenabzug und Bosch-Markengeräten, das Küchenfenster grenzt als Durchreiche direkt an die Terrasse
- Speisekammer direkt angrenzend an die Küche
- Fußböden: Hochwertige Fliesen in Flur, Küche, Bädern, Technikraum, Speisekammer und Abstellkammer; Eichenparkett in allen übrigen Räumen
- Zwei moderne Bäder:

EG: 5 m<sup>2</sup> Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken

OG: 15 m<sup>2</sup> Bad mit Doppelwaschbecken, großer ebenerdiger Dusche, großer Badewanne und WC

- Hase-Holzofen im Wohnbereich

- Frischluft-Wärmepumpe (Zimmermann Proxxon) mit Be- und Entlüftung, Pollenfilter und angenehmer Kühlfunktion für den Sommer

- Photovoltaikanlage mit 6,72 kWp mit 6,5 kWh Speicher, dadurch beträgt der Jahresverbrauch ca. 1.500 kWh für Strom und Heizung, der monatliche Abschlag liegt bei 52 €

- Wärmetauscher zur weiteren Energieeinsparung sofern über den Holzofen zugeheizt wird

- Bodentiefe Fenster und Deckenhöhe 2,50 m für maximale Helligkeit

- 28 m<sup>2</sup> Südterrasse mit schwellenlosem Zugang und 4 m<sup>2</sup> Balkon im OG

- Barrierefreier Hauszugang im Erdgeschoss, Wandverstärkung im Treppenbereich für einen Treppenlift

- Rückstauklappe, Druckminderer und Umwälzpumpe sind verbaut, Installationsplatz für eine Entkalkungsanlage ist vorgesehen
- 8 m<sup>3</sup> Zisterne mit Leerrohren für Gartenbewässerung und Stromanschluss
- Über 7 m breites Doppelcarport mit abschließbarer 17 m<sup>2</sup> Abstellbox sowie zwei weitere Stellplätze im Hof
- 2 Außenwasserhähne, 4 Außensteckdosen, Deckenverstärkung auf der Terrasse zur Vorbereitung einer Markise mit Stromanschluss
- Ca. 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche, eingeebnet und zur individuellen Gestaltung vorbereitet

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Fazit:

Ein neugebautes, energieeffizientes und stilvolles Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung, idealer Lage und exzellenter Ausstattung – bezugsfertig, nachhaltig und zukunftssicher.

Besichtigungen gerne kurzfristig nach Absprache. Anfragen mit vorhandenen Finanzierungsbestätigungen werden bevorzugt beantwortet.

## **Lage**

Das Haus liegt in Auenwald-Unterbrüden in ruhiger, unverbaubarer Ortsrandlage mit freiem Blick auf Streuobstwiesen und Weideflächen. Hier genießen Sie Natur pur – Rehe, Hasen und Weidetiere direkt vor der Haustür – und zugleich kurze Wege in den Ort.

Kindergarten und Grundschule sind nur wenige hundert Meter entfernt, die Gemeinschaftsschule mit Gymnasium ist per Fahrradweg in ca. 15 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bäcker und Metzger befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Backnang mit S-Bahn-Anschluss sowie die B14 sind in ca. 10 Minuten Autofahrt erreichbar. Eine gute Busanbindung nach Backnang und in die Umgebung ist vorhanden. Waiblingen erreicht man mit dem Auto in 20 Minuten, Schorndorf und Stuttgart in 30 Minuten.

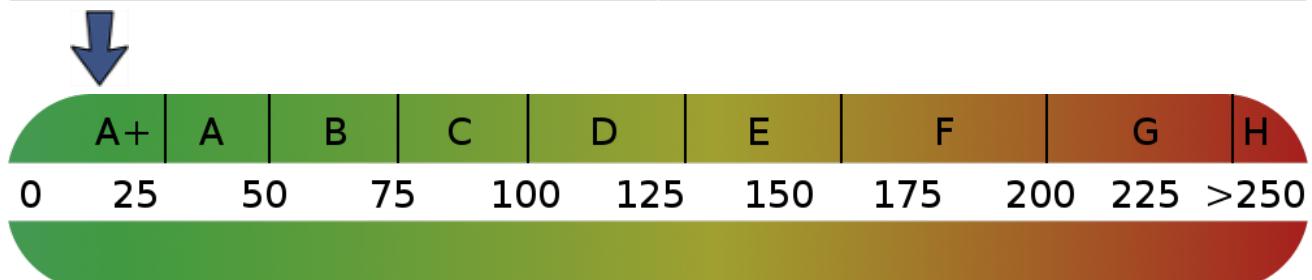
Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit bester Infrastruktur – ideal für Familien und Berufspendler.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Ost

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost mit Garten

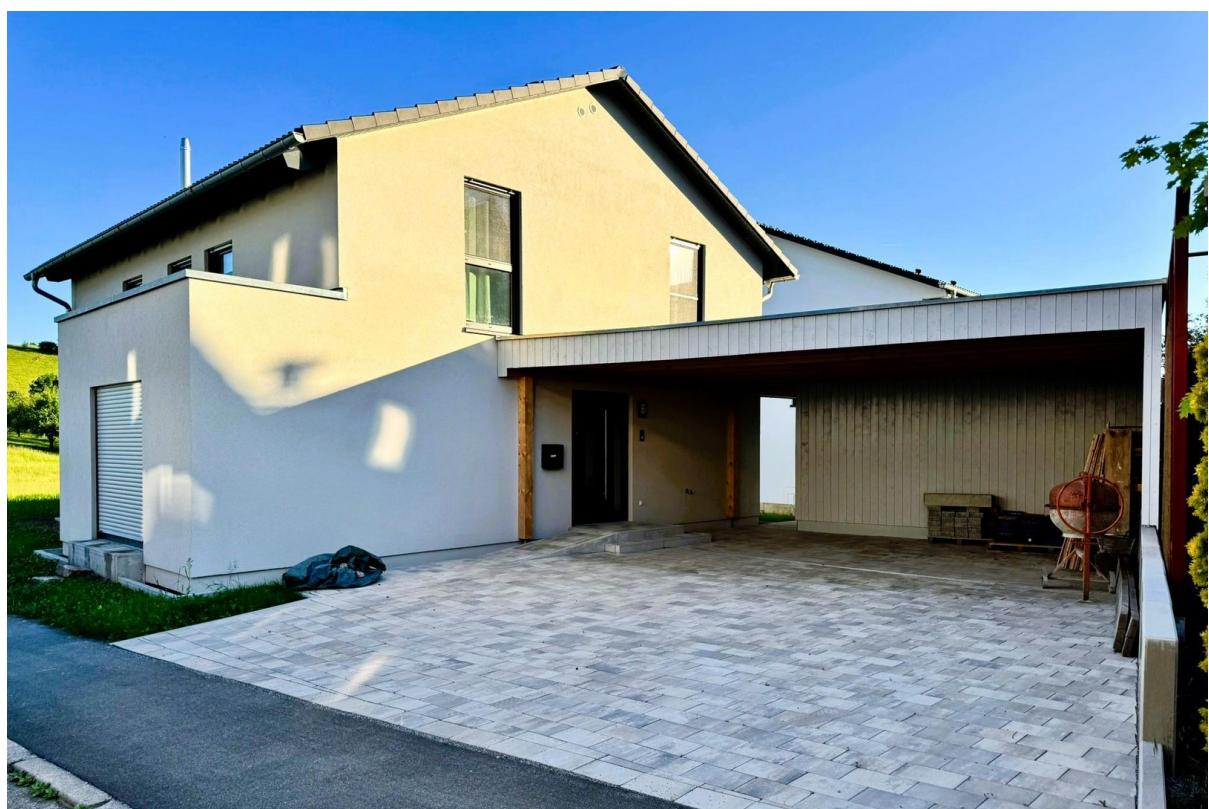


Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



Aussicht von der Terrasse



Hofeinfahrt Ansicht Nord

# Exposé - Galerie

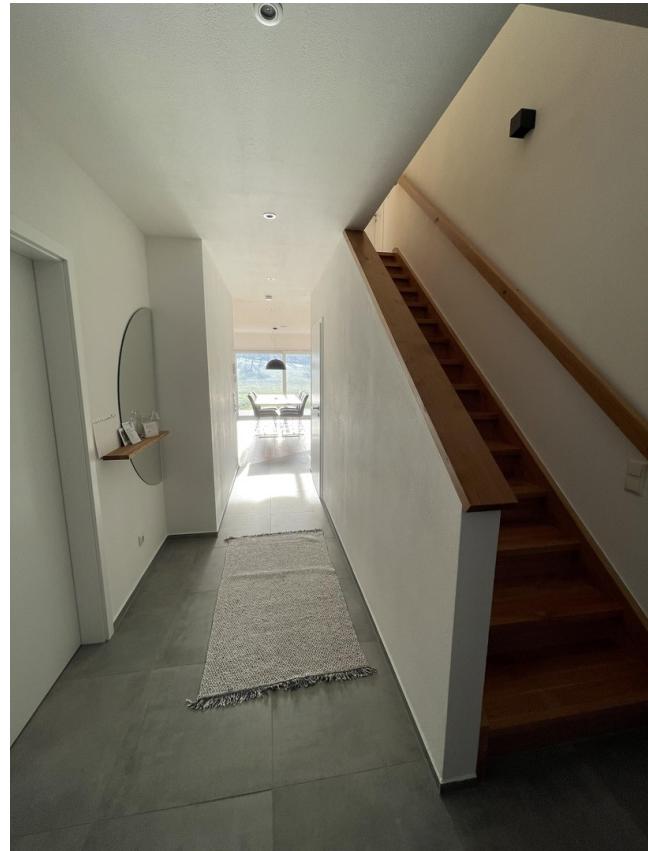


Carport mit Abstellbox



Blick von der Haustür

# Exposé - Galerie



Flur EG



Esszimmer mit Sitzfenster

# Exposé - Galerie



Ofen und Sitzfenster



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Speisekammer



Küche und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Esszimmer



21 qm Zimmer im EG

# Exposé - Galerie



Bad EG

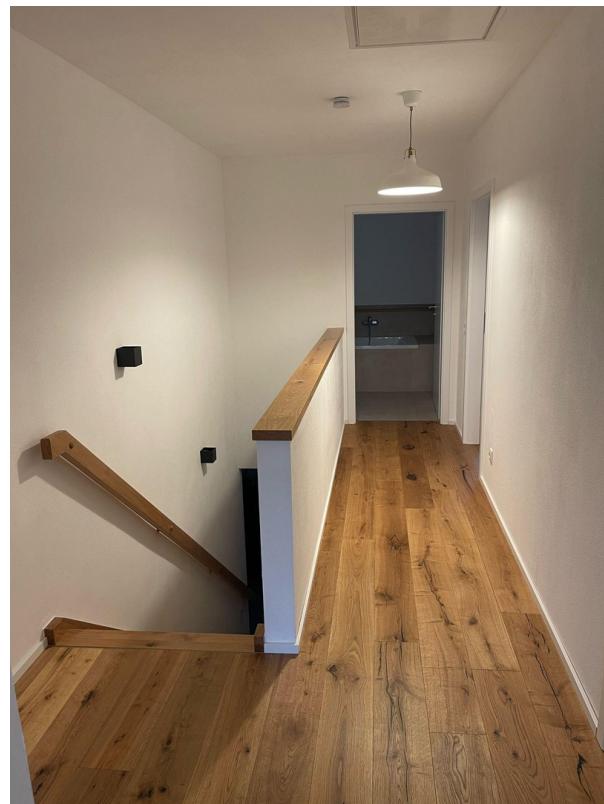


Bad EG mit Dusche

# Exposé - Galerie



Detail Bad EG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Büro mit Balkon



Kind OG

# Exposé - Galerie



Kind OG



# Exposé - Galerie



Ankleide OG



Bad OG

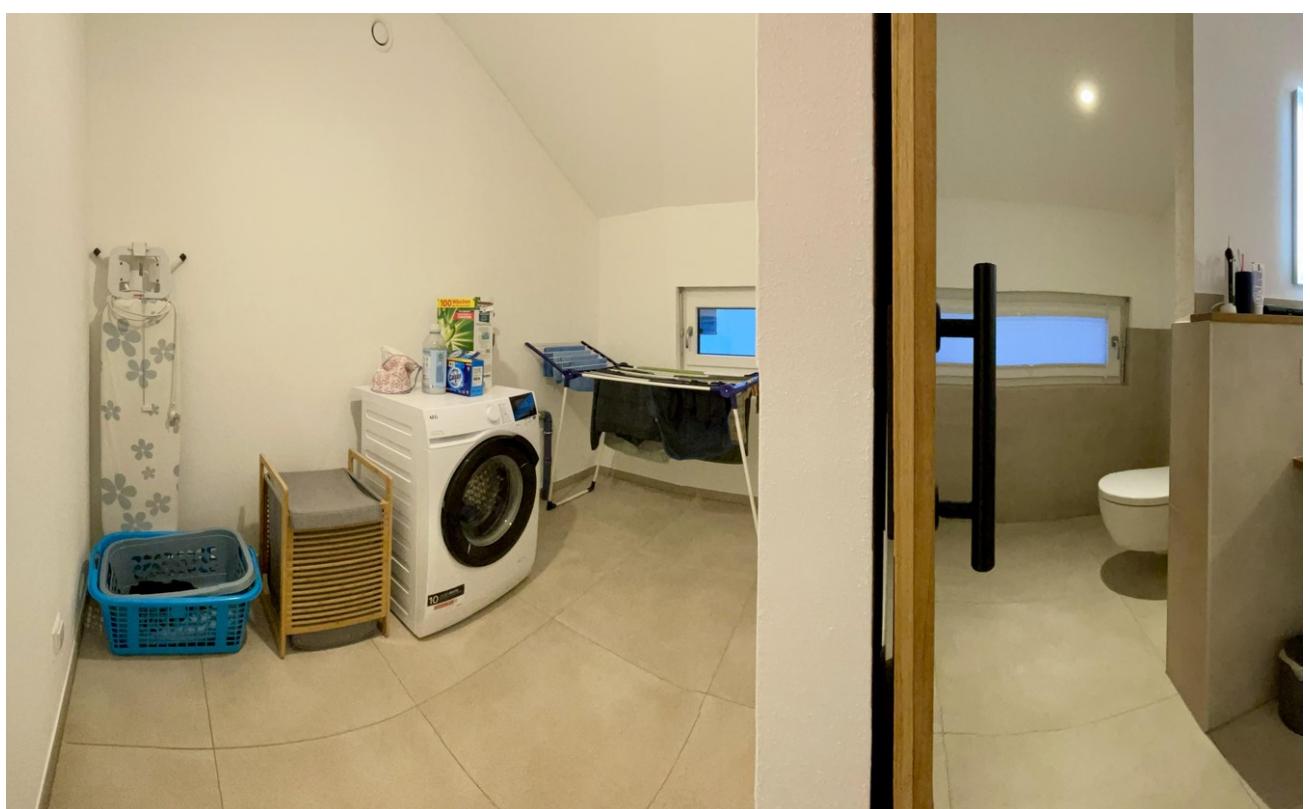
# Exposé - Galerie



Große Badewanne



Bad OG, Tür zum HWR



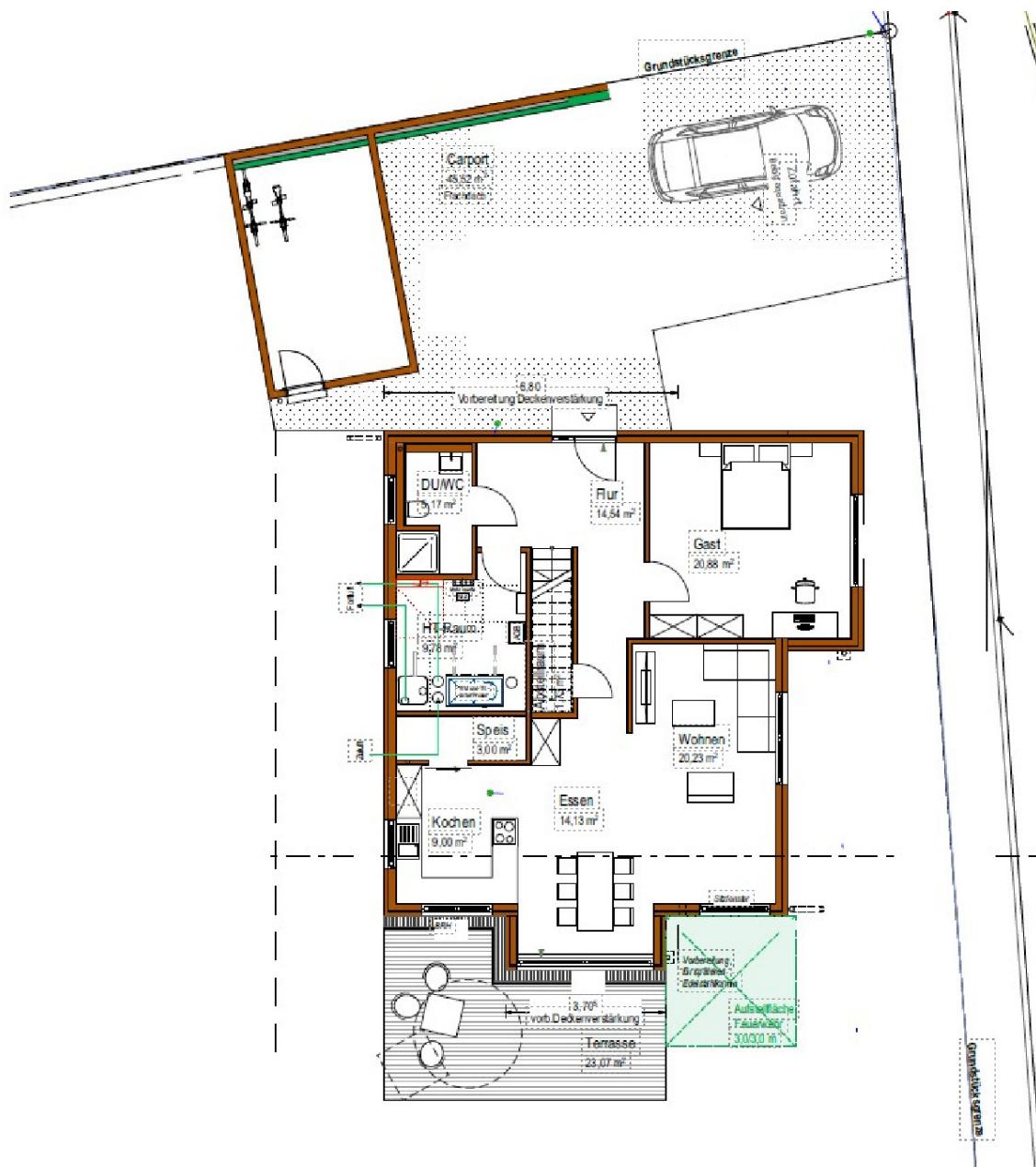
Bad OG und Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie

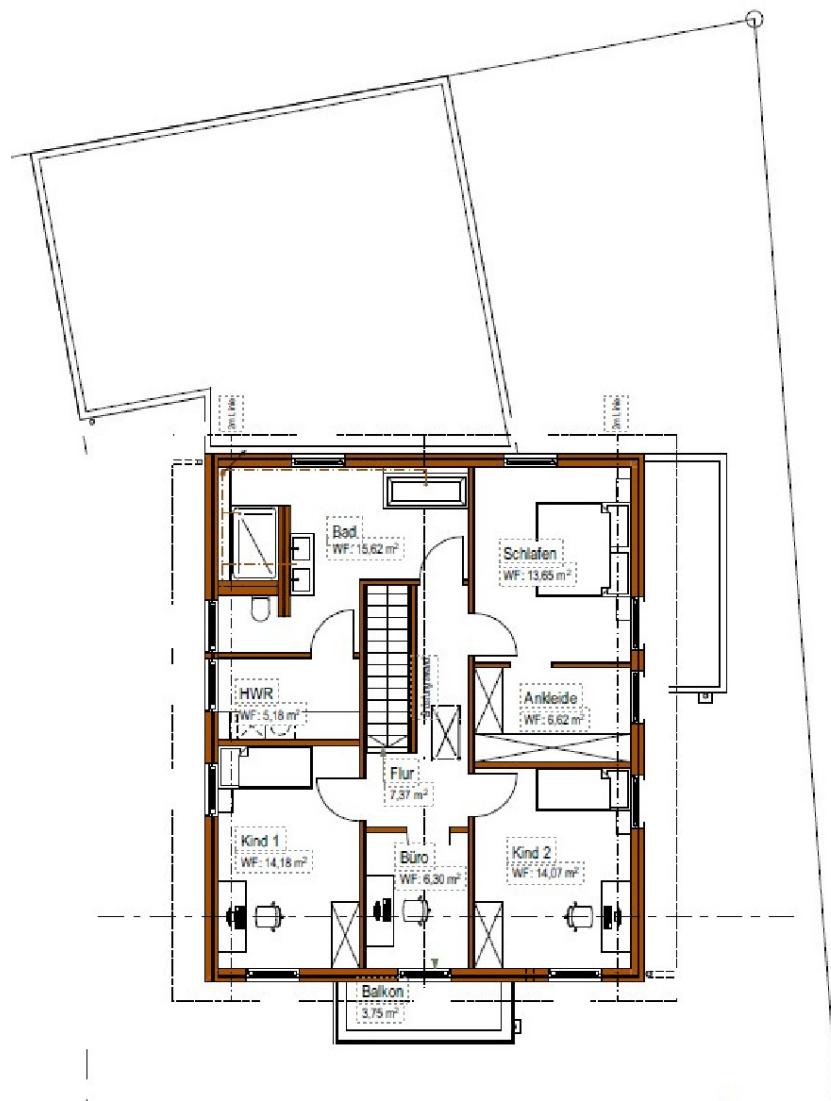


Panoramabild Süd

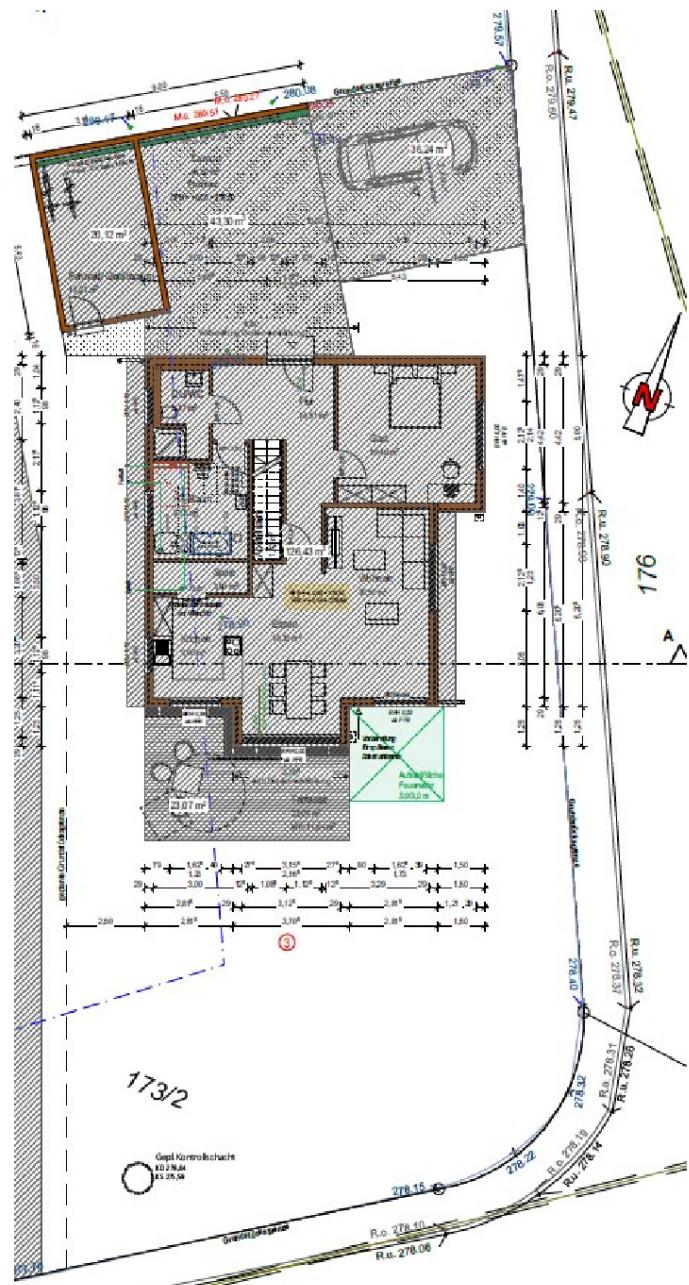
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Auszug Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005477666

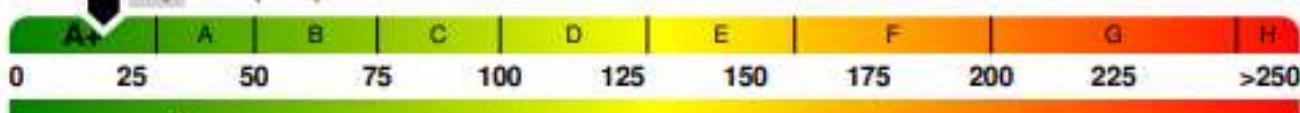
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

19,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



34,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 34,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 67,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>2</sub>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ■ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

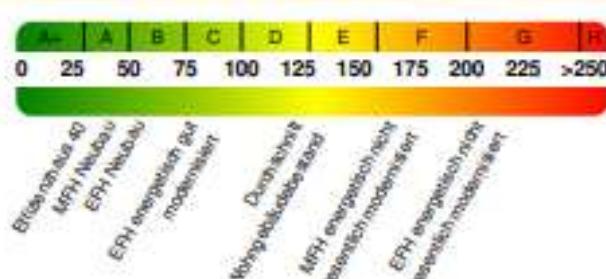
19,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

Art:	Deckungs-anteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	47%	94%
Strom aus erneuerbaren Energien	15%	100%
Summe:	62%	194%

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>5</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 19 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: ■

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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<sub>u</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohrfäche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus