

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Schussenried

Massivhaus mit Alpenblick in einer Toplage!



Objekt-Nr. OM-413820

Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Benson

88427 Bad Schussenried
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	380,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	168,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Achtung Privatverkauf ohne Makler d.H kein Maklergebühr.Inventar Grunderwerbssteuerfrei.Die Finanzierung soll gesichert sein! Massivhaus Stein auf Stein mit Alpenblick! Toplage, ruhige Siedlungslage aber auch Zentrumsnah. Bezug sofort. Einfach einziehen ohne Sanierungs und Renovierungsrückstau! Haus ist verschiedenlich nutzbar Generationshaus. Sollte es zum Pflegefall kommen gibt es im EG ein Zimmer mit Bad und Dusche. Im OG ist ein eine weitere Küche möglich da Wasserrohre verlegt sind. Waschmaschineanschluß im OG und EG. Abstellmöglichkeiten reichlich vorhanden durch zwei Räume, Bühne 40 m2, Zwei Fluren. Große Zimmerräume und Deckenhöhen im OG mit Bodentiefe Fenster mit Französischen Balkonen. Alle Räume vielseitig nutzbar. Alle Zimmer verfügt genügend Steckdosen.

Kurzbeschreibung:

- Große Dachbühne:

Zwei Fenster,Steckdosen,Licht,gedämmt,Hell,40m2,Lauffähig.

-Obergeschoss:

Vier Zimmer,verschiedenlich nutzbar Schlaf, Kinder,Ankleide,Büro,Fitness.

Ein Bad mit Badewanne,erneuertes WC,Waschbecken,Heizkörper.

Ein Abstellkammer mit Steckdosen,Licht,Türe,gefliest.

Flur geräumig,Licht durchflutet,gefliest.

-Erdgeschoss:

Hauswirtschafts/Garderobe/Technikraum mit Waschmaschine Anschluß.

Flur sehr groß mit Stau Möglichkeiten.

Altersgerechter Schlaf/Gäste/Bürozimmer.

Dusch/Bad erneuert wurde WC, Waschbecken und Armaturen.

Speis Abstellkammer für Küchenvorräte und Getränke.

Küche: EBK gepflegtes zustand mit erneuertes Spülmaschine,platz für eine Eckbank möglich.

Wohnzimmer ca 40m2 groß aufgeteilt in TV/Sofa Bereich,Schwedenofen,

Essbereich mit großer Ritterschiff genügend Platz für Gäste.

Es gibt eine durchreiche von der Küche zum Wohnzimmer damit hat man ein ständiges hin und her laufen gespart.

Ausstattung

Sat Anlage. Einbauküche, Schwedenofen, gepflegtes Haus da regelmäßig renoviert wurde. OG Bad mit Badewanne. WC, Armaturen und Handtuch Heizung und Rollos wurden erneuert, sowie im EG WC und Armaturen erneuert. Designer Haustür mit Aluglas. Das außen Podest mit Stufe die komplette Oberfläche wurde erneuert 2024 mit Quarzkies Antrazit das besser zum Erscheinungsbild passt. Sockelbereich alle vier Seiten wurden gestrichen plus Schlackenbeschichtung plus neuen Noppenfolie. Alle arbeiten wurde von Fachfirmen ausgeführt. Farblich angepasster Dachlawinenschutz beidseitig, Vogelschutz. Möbelübernahme und Gegenstände nach Absprache möglich. Garage hat elektrischer Torantrieb und zwei Starkstromanschluss und vier normale Steckdosen und Deckenlicht. Hinter der Garage befindet sich ein massives Holzlager das verschiedenlich nutzbar ist. Ein

pflegeleichter Garten mit Hochbeet, Steingarten und zwei Schattenspendenden Bäumchen angrenzend an die Terrasse. Eine kleine Sitzzecke befindet zusätzlich. Um das Haus befindet sich eine Hecke um die Privatsphäre zu sichern.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

In dieser Siedlungslage ist es kein Problem ein Gewerbe anzumelden d.H Wohnen und Arbeiten in einem Haus. Familien freundliches Umfeld, Schrittempo, Spielplätze, Waldzugang, Radfahrerwege, Naturpur, Wanderwege und der Naturbadesee Zellersee zur Fuß erreichbar. Für Sport begeisterte gibt es ein Fußballplatz, Tennis und Sporthalle. Bushaltestelle, Ärztehaus, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar. Fürs leibliche Wohl ist auch gesorgt. Es gibt eine Bierbrauerei mit Biergarten und Museum. In Kürnbach gibt es ein Bauernhaus Museumsdorf. In Bad Buchau befindet sich der Federsee Naturschutzgebiet und ein Thermalbad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



OG Bodentieffenster

Exposé - Galerie



Pflegeleichtes Garten



Massive Innentreppe

Exposé - Galerie



Technikraum



Garderobe

Exposé - Galerie



EG Duschbad



WC und Waschbecken erneuert

Exposé - Galerie



Dachboden 40m2



Holzleiter erneuert

Exposé - Galerie



Raum gröÙe



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Büro, Schlafzimmer



Erneuerte Laminatboden

Exposé - Galerie



Alpenblick



OG Bad, Waschmaschineanschluß

Exposé - Galerie



Modernes Bad



OG helles Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ruhige Lage



Nutzbar auch als Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche mit viel Platz



Raum hat zwei Fenster

Exposé - Galerie



Speis für Küchenvorrat



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Renoviert



Hell und freundlich

Exposé - Galerie



EZ mit Küche durchreiche



Platz für eine Rittertafel

Exposé - Galerie



Schwedenofen mit Mosaikoptik



Chillen und entspannen

Exposé - Galerie



naturpur mit Bäume und Pflanze



stein Terrasse

Exposé - Galerie



Steingarten mit Pflanzen



Blick Richtung Wald

Exposé - Galerie



Moderne Haus Fassade



Garage mit seiten Tür

Exposé - Galerie



Links ist das Holzlager

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

Gültig bis: 14.10.2035 Registriernummer: BW-2025-006011253 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	88427 Bad Schussenried
Gebäudeart ¹	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ¹	2009
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1, 4}	2009
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudeoberfläche (A _g)	168,0 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 92 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E
Erneuerbare Energien ³	Art: Verwendung:
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Schenkung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
Inspektionstüchtige Klimaanlage ¹	<input type="checkbox"/> Geführte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Anzahl: 0 Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion: Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 Gebäudeoberfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

☐ 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 beigefügt (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 (inkl. Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Ingenieurbüro

Ausstellungsdatum: 15.10.2025

1 Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
2 nur in Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachangaben möglich
4 bei Mehrfachangaben die Übergangsstellung
5 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Intelligent Software AG, Vertriebspaket 5.2.3

Energieausweis bis 14.10.35

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-006011253 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: $\text{t CO}_2\text{-Äquivalent (m}^2\text{ a)}$

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 36,5 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 49,2 kWh/(m² a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 36,5 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
19.08.2021	10.09.2024	Erdgas E	1,10	18224	10294	7930	1,07	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
225	250							

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Spalte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A_g) nach dem GEG, 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 1-stündige, 15-minütige, 30-minütige, 1-stündige, 15-minütige, 30-minütige, 1-stündige, 15-minütige, 30-minütige
3 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Intelligent Software AG, Vertriebspaket 5.2.3

Energieausweis A

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben:	Neubau Einfamilienhaus mit Garage	
	88427 Bad Schussenried	
Bauherr:	88427 Bad Schussenried	
<u>Wohnfläche EG</u>		
Diele		9.41 m ²
DU/WC		3.48 m ²
Speis		1.10 m ²
Küche		10.26 m ²
Essen/Wohnen		37.50 m ²
Gast		10.19 m ²
Abstr./Technik		4.92 m ²
Technik		1.20 m ²
<u>Gesamt</u>		<u>78.06 m²</u>
	./. 3% Putz	2.34 m ²
<u>Wohnfläche EG:</u>		<u>75.72 m²</u>

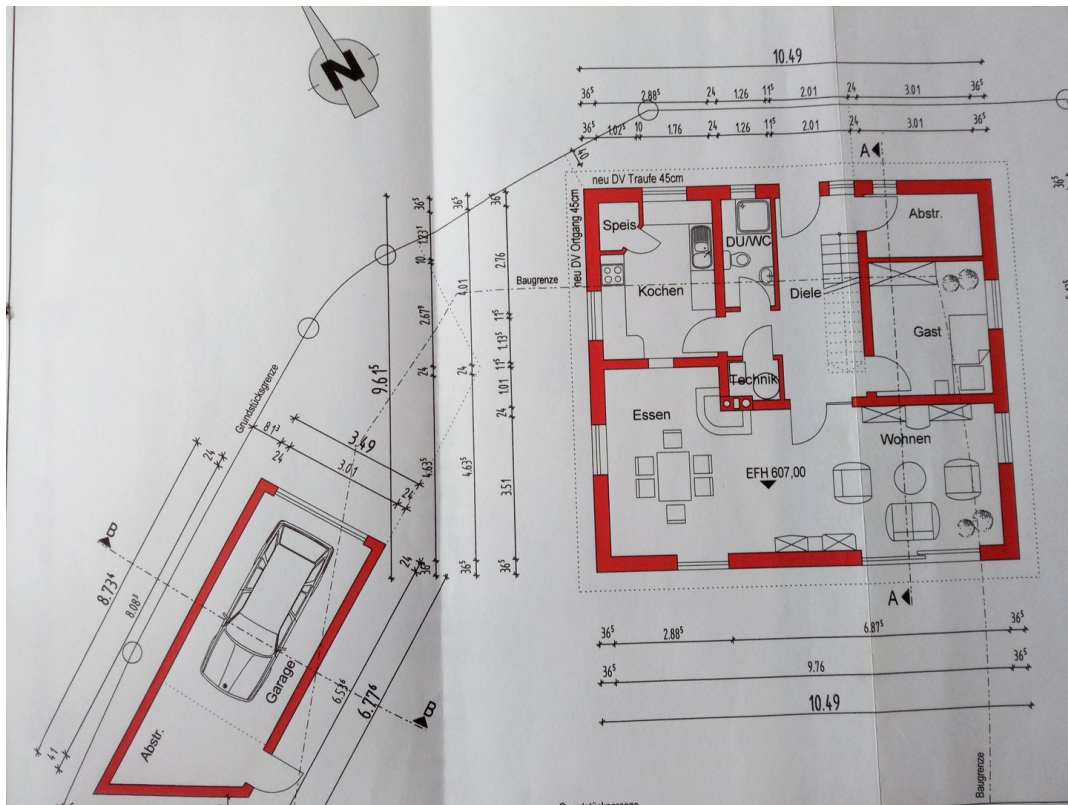
Wohnfläche Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

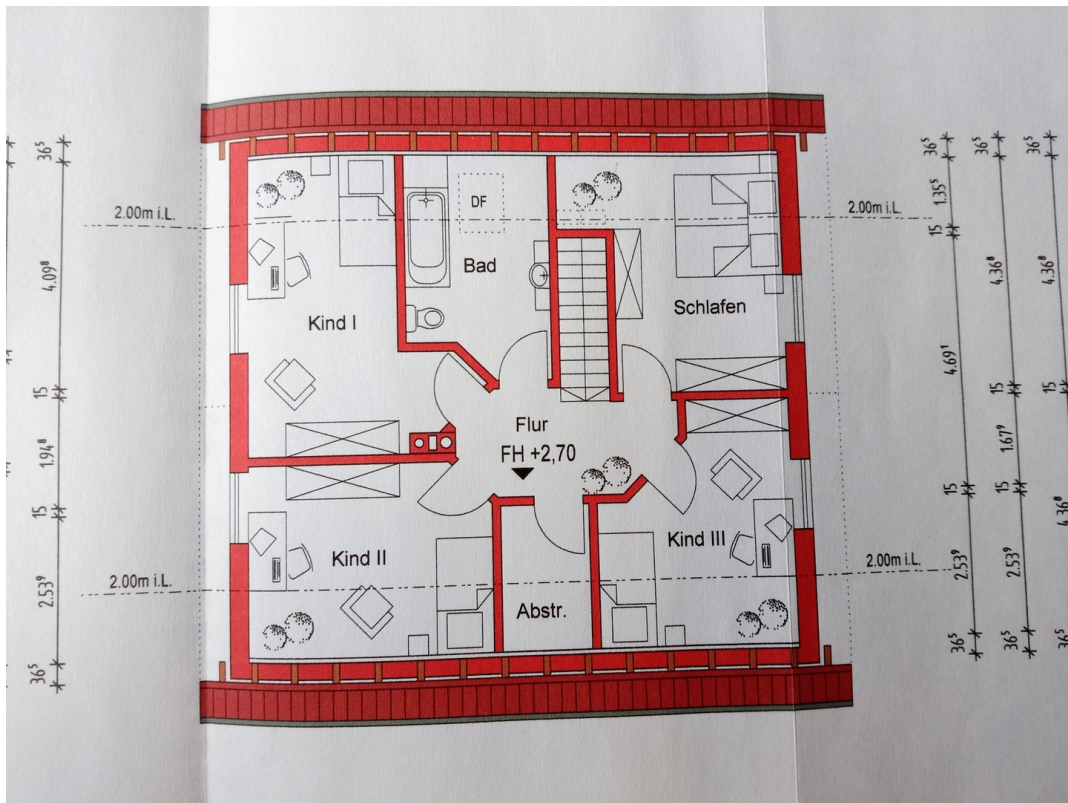
<u>Wohnfläche OG</u>			
Bad		9.66 m ²	
	./. Dachschräge	1.45 m ²	8.21 m ²
Kind I		16.20 m ²	
	./. Dachschräge	1.50 m ²	14.70 m ²
Kind II		13.95 m ²	
	./. Dachschräge	2.40 m ²	11.55 m ²
Abstr.		3.93 m ²	
	./. Dachschräge	0.88 m ²	3.05 m ²
Kind III		12.83 m ²	
	./. Dachschräge	1.97 m ²	10.86 m ²
Schlafen		14.71 m ²	
	./. Dachschräge	2.31 m ²	12.40 m ²
Flur			6.26 m ²
<u>Gesamt</u>			67.03 m ²
	./. 3% Putz		2.01 m ²
<u>Wohnfläche DG:</u>			65.02 m ²
Wohnfläche EG:		75.72 m ²	
Wohnfläche OG:		65.02 m ²	
<u>Gesamt:</u>		140.74 m ²	

Wohnfläche Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Garage und Erdgeschoss



Obergeschoss