

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 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	168,00 m ²	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 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 geflegtes zustand mit erneuertes Spülmaschine, platz für eine Eckbank möglich.

Wohnzimmer ca 40m2 groß aufgeteilt in TV/Sofa Bereich, Schwedenofen, Essbereich mit großer Rittertafel 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 Sitzecke 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

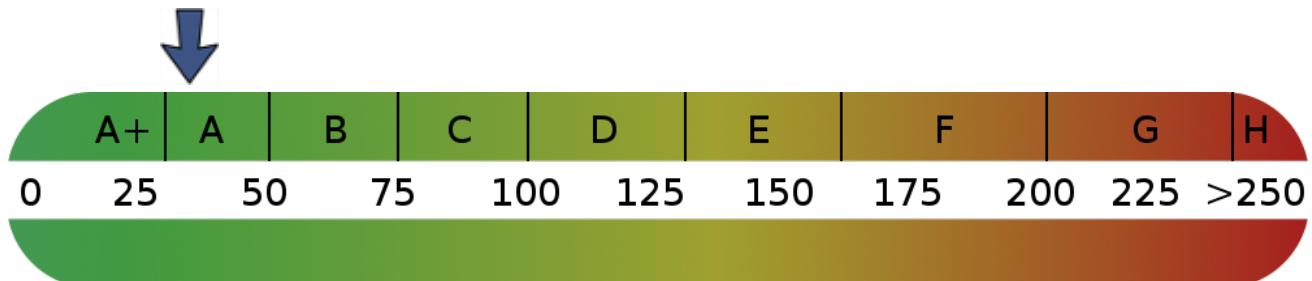
In dieser Siedlungslage ist es kein Problem ein Gewerbe anzumelden d.H Wohnen und Arbeiten in einem Haus. Familien freundliches Umfeld, Schritttempo, Spielplätze, Waldzugang, Radfahrerwege, Naturpur, Wanderwege und der Naturbadesee Zellersee zur Fuß erreichbar. Für Sport begeisterte gibt es ein Fußballplatz, 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	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

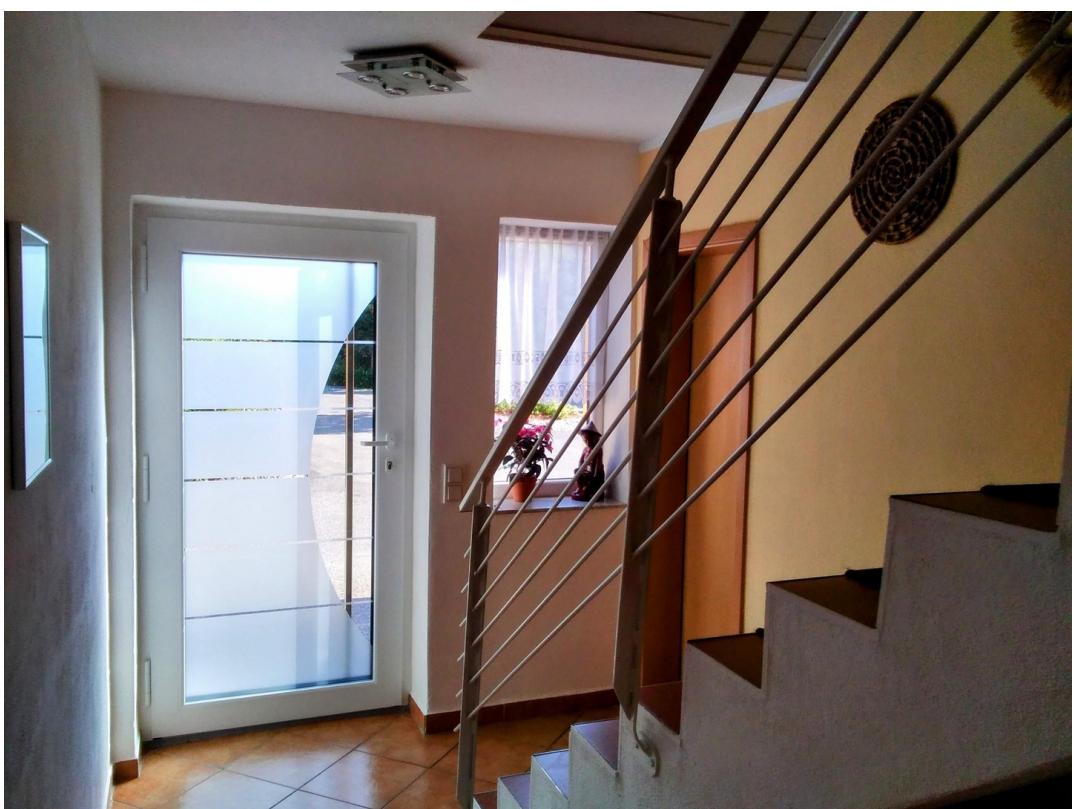


OG Bodentiefefenster

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 groß



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

Gueltig bis: 14.10.2035 Registriernummer: BW-2025-006011253 1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	68427 Bad Schussenried	
Gebäudenr. ¹	Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	2008	
Baujahr Wärmespeicher ^{3,4}	2008	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (m ²)	100,0 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ⁶	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Passivlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gekühlte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> aktive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> aktive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁹	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / 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 Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfäche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Veröffentlichungen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte berücksichtigen Vergrößerungen der Wärmebedarfswerte (siehe Seite 8). Teil Eins (Energiebedarf) und die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfserausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Heizung

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Der Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Der Energieausweis und 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Ausseller (mit Anschrift und Berufsbzeichnung)

Unterschrift des Ausstellers
Ingenieurbüro
[Signature]

Ausstellungsdatum: 15.10.2025

1 Datum des angenommenen GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuräumen
3 Mehrfachangaben möglich
4 Wenn im Rahmen der Übertragung
5 Konzessionen oder konkrete Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Holgerovitj Software AG, Verbrauchspress 2.2.3

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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes	36,5 kWh/(m ² a)	kg CO ₂ -Äquivalent (m ² a)
Treibhausgasemissionen	8,8	kg CO ₂ -Äquivalent (m ² a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	40,2 kWh/(m ² a)	

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

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ⁷	Primärenergieverbrauch [kWh]	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
19.08.2021	10.09.2024	Erdgas E	1.10	18224	10294	7930	1,07
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage							

Vergleichswerte Endenergie⁸

A+	A	B	C	D	E	F	G	I/H	
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225 >250
Einfamilienhaus MfH: Mehrfamilienhaus EFH: Einfamilienhaus EFH: Einfamilienhaus Wohngebäude MfH: Mehrfamilienhaus EFH: Einfamilienhaus									

Die modellhaft 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 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁) 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 Seite Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 gegebenenfalls auch Lüftungsanlage, Warmwasser- oder Kühlpumpe in kWh
3 EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus
Holgerovitj Software AG, Verbrauchspress 2.2.3

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>		
	<u>J. 3% Putz</u> 2.34 m ²		
<u>Wohnfläche EG:</u>	<u>75.72 m²</u>		

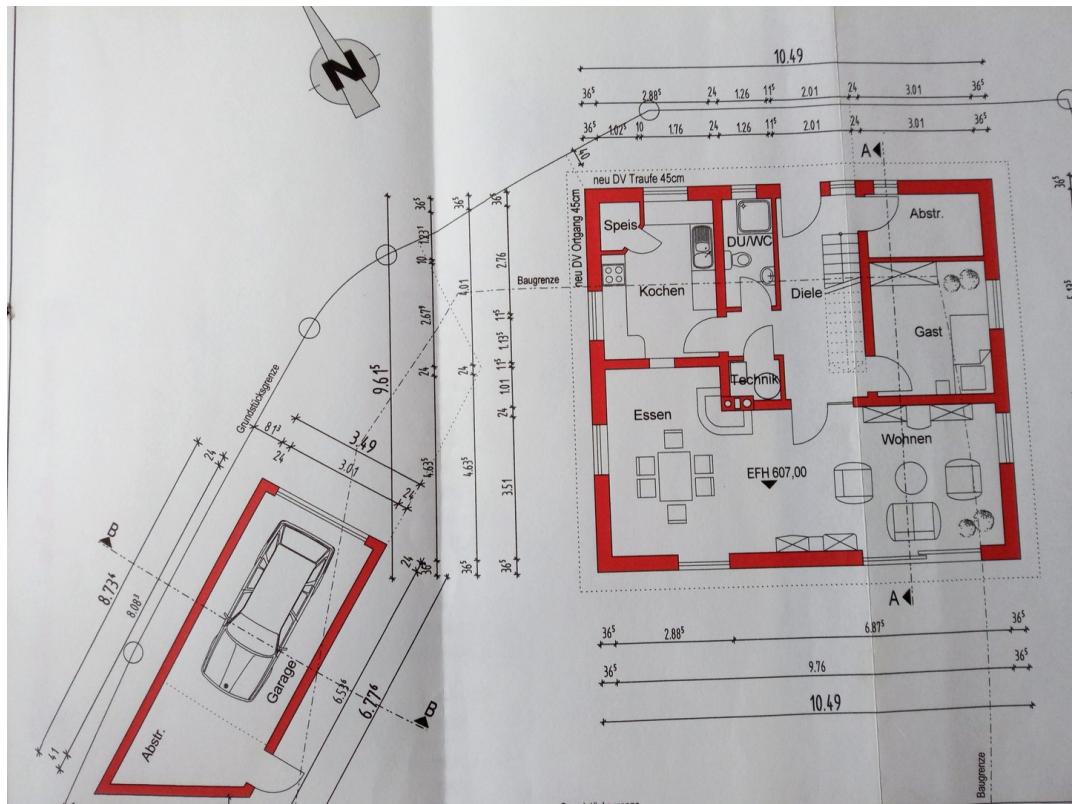
Wohnfläche Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

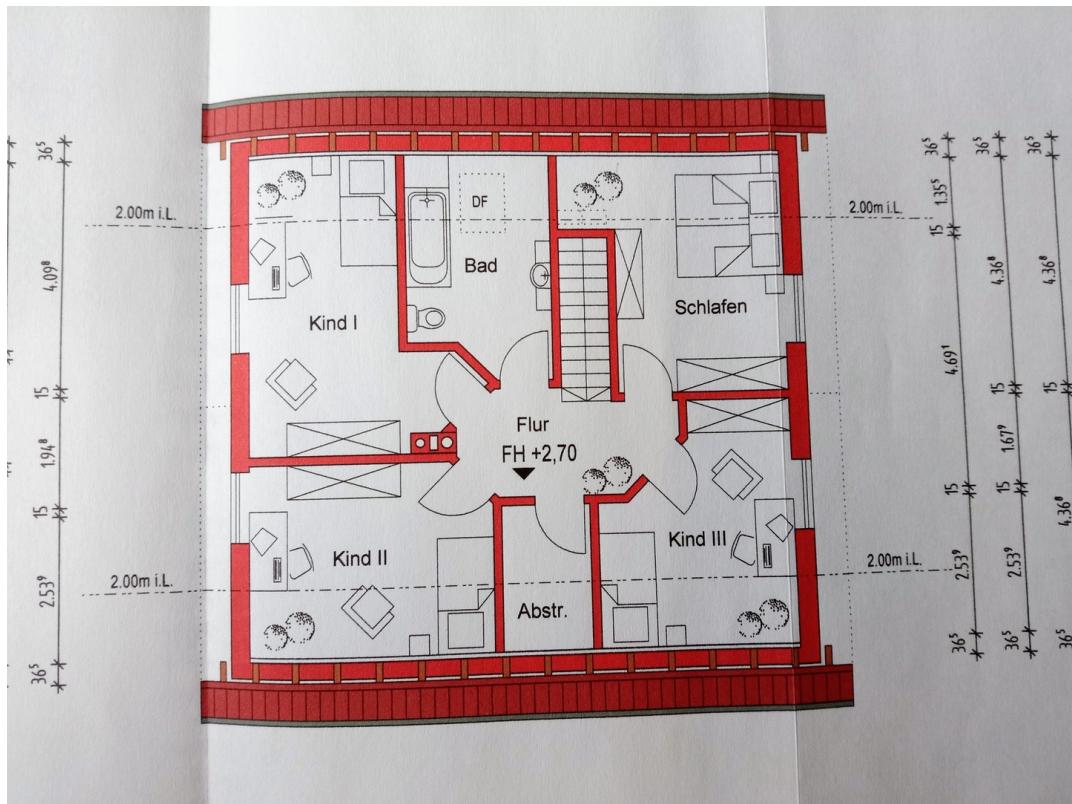
<u>Wohnfläche OG</u>			
Bad		9.66 m ²	
	./. Dachschräge	1.45 m ²	8.21 m ²
Kind I		16.20 m ²	
	./. Dachschräge	1.50 m ²	14.70 m ²
Kind II		13.95 m ²	
	./. Dachschräge	2.40 m ²	11.55 m ²
Abstr.		3.93 m ²	
	./. Dachschräge	0.88 m ²	3.05 m ²
Kind III		12.83 m ²	
	./. Dachschräge	1.97 m ²	10.86 m ²
Schlafen		14.71 m ²	
	./. Dachschräge	2.31 m ²	12.40 m ²
Flur			6.26 m ²
Gesamt		67.03 m²	
	./. 3% Putz		2.01 m ²
Wohnfläche DG:			65.02 m²
Wohnfläche EG:		75.72 m ²	
Wohnfläche OG:			65.02 m ²
Gesamt:			140.74 m²

Wohnfläche Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Garage und Erdgeschoss



Obergeschoss