

Exposé

Einfamilienhaus in wehingen

Erstbezug Einfamilienhaus Wehingen in idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-413934

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Neubau Wehingen

78564 wehingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	459,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schweren Herzens trennen wir uns von unserem Stadthaus 124 Neubau- Erstbezug wegen Wegzugs aus der Region.

Das Haus wurde mit Liebe gebaut und ausgestattet. Wir haben es uns rund 17 000 Euro kosten lassen, dass das Haus nicht über den Winter, sondern bei den guten Wetterbedingungen erst ab dem Frühjahr/ Sommer gemauert wird (Nachweis ist vorhanden und kann bei Interesse vorgelegt werden). Auf einen hochwertigen Mineralputz und eine mit Ökotest „sehr gut“ bewertete Farbe haben wir geachtet. 2-fach verglaste Isolierfenster, elektrische Rollläden mit Funkbedienung und Luft-Wasser-Wärmepumpe runden das Paket ab. Das Haus hat die perfekten Energiewerte von A+. Um ein gutes Raumklima zu haben, haben wir auf eine Lüftungsanlage geachtet, ein Extra-Schlaf bzw. Arbeits- oder Gästezimmer bauen lassen und dort die Lüftungsanlage nachrüsten lassen. Überzeugen Sie sich selbst von dem tollen Raumklima. Fußbodenheizung und ein heller Boden sorgen für eine freundliche Umgebung zum Wohlfühlen. Für Sicherheit sorgt das Erdbeben- und Schneelastpaket. Die Wohnfläche wird mit 124 qm (incl. HWR) angegeben. Dürfte aber ein klein bisschen mehr sein, da die Heizung nachträglich ein Upgrade erhalten hat zur hochwertigen und modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe und so der Kamin wegfällt. Das spart die Kosten für den Kaminkehrer und gibt die Möglichkeit mit einer PV Anlage Kosten zu sparen. Es wurden 2 Leerrohre innenliegendem Zugband für die nachträgliche PV-Anschlussleitung vorverlegt. Eine Zisterne sowie ein Glasfaseranschluss, die Leitungen zum Errichten einer E- Ladestation und weitere Highlights sind vorhanden.

Wir haben das Haus für uns gebaut und daher auf alles geachtet und regelmäßig überwacht, dass es keine Probleme beim Bau gegeben hat. Die Lüftungsanlage und Heizung sind permanent eingeschaltet und das Haus wird nur abgegeben, da wir unseren Lebensmittelpunkt aus persönlichen und beruflichen Gründen in Richtung Heilbronn verlegen mussten. Wir geben das Haus schweren Herzens ab und wünschen uns, dass das Haus eine kleine Familie so glücklich macht, wie wir es einst geplant hatten.

Ausstattung

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, Bad und Gäste- WC sowie HWR.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohnzimmer, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC sowie ein weiterer Raum, der als 3. Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Über eine hochwertige moderne Holztreppe kommen Sie in

den ersten Stock, in dem sich drei große Schlafzimmer (Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer) befinden sowie ein super durchdachtes Bad. Vorne gibt es einen Bereich mit Badewanne und Dusche, Handtuchhalter und Waschbecken und im hinteren Teil eine weitere Toilette.

Das Bad und Gäste-WC sind gefliest.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Leider wurden die Bilder zur späten Stunde gemacht, daher sieht man leider nicht, dass das Haus extrem freundlich und hell ist. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungsstermin.

Preis auf Nachfrage bzw. Verhandlungsbasis.

Lage

Haus befindet sich in idyllischer und ruhige Lage im Neubauviertel mit Waldnähe und tollem Klima. Wehingen ist ein rund 3700 Einwohner großer Ort mit Schulen, Kitas, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und Einkaufsmärkten, Gaststätten, Restaurants, Café, diverse Läden, Banken, Pflegeheim sowie mehrerer Firmen, Handwerksbetriebe, verschiedene Vereine, kulturelle Angebote, Freizeit, Sport und Wanderwege.

Der Schwarzwald und die Schwäbische Alb liegen direkt vor der Türe.

Die Bundesstraßen B14 in Richtung A81 Stuttgart - Singen ist ca. 11 km entfernt, während die B27, welche nach Rottweil und in Richtung Tübingen - Stuttgart verläuft, ca. 9 km entfernt ist.

Der Bodensee ist in ca. 45 Min erreichbar.

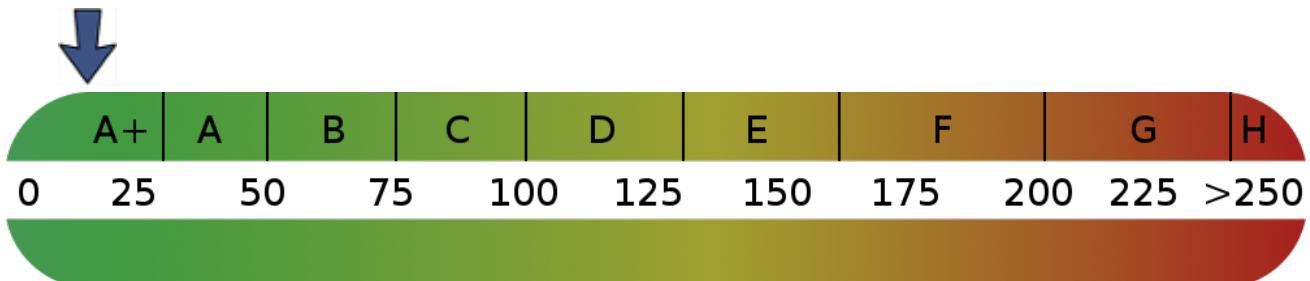
78564 Wehingen hat eine gute ÖPNV- Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Nordostseite

Exposé - Galerie



Nordseite



Südseite

Exposé - Galerie



Westseite



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche und Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gäste WC

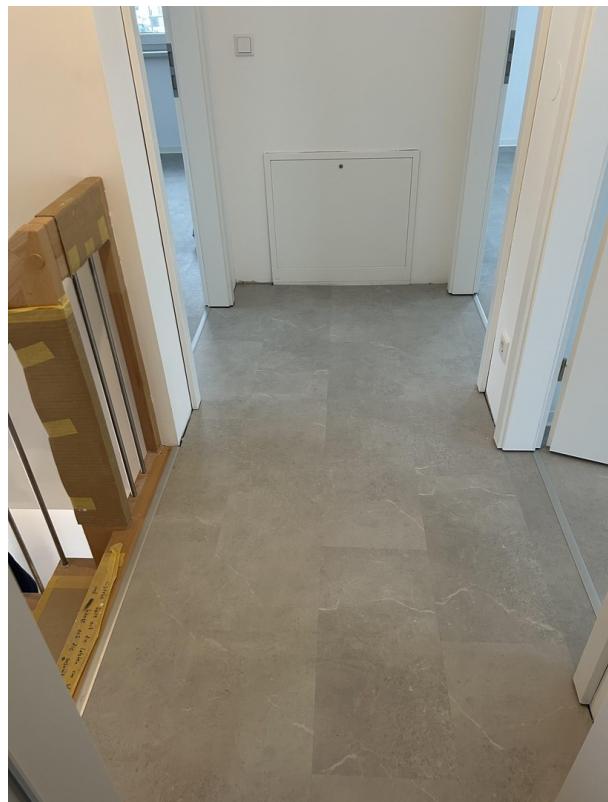


Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Flur OG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

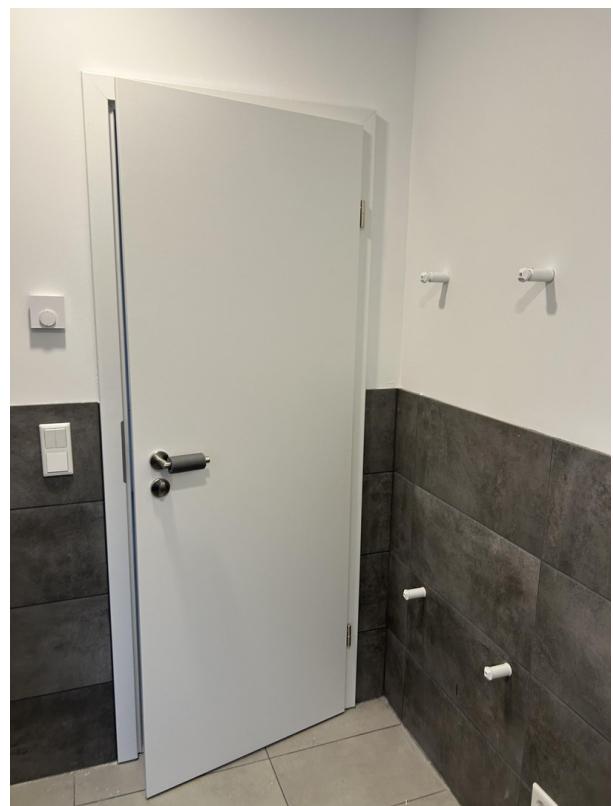
Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Badezimmer

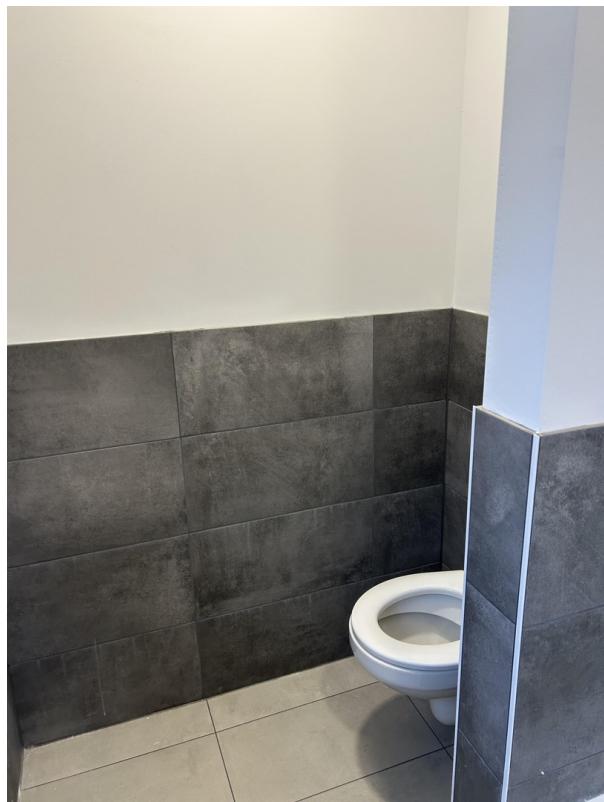


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2

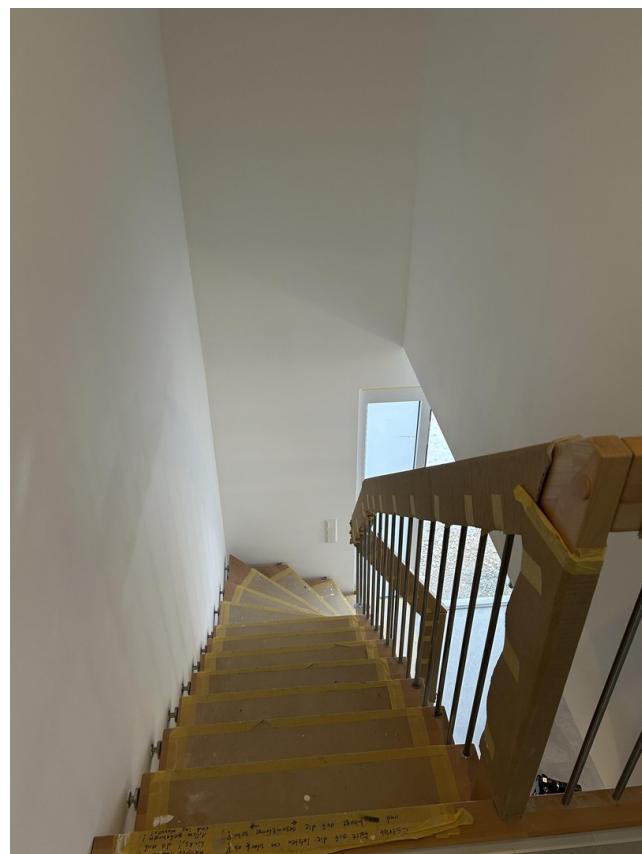


Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



Treppe ins EG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer: BW-2024-005423198
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
17,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
31,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG. ²		Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren	
Primärenergiebedarf:		<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren") <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG	
Ist-Wert	31,0 kWh/(m ² a)	Anforderungswert	61,7 kWh/(m ² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H. ³			
Ist-Wert	0,35 W/(m ² K)	Anforderungswert	0,39 W/(m ² K)
Sonnender Wärmeschutz (bei Neubau)	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten		

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 17,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Anteil der Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	78,0 %	155,9 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	22,0 %	44,1 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 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: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

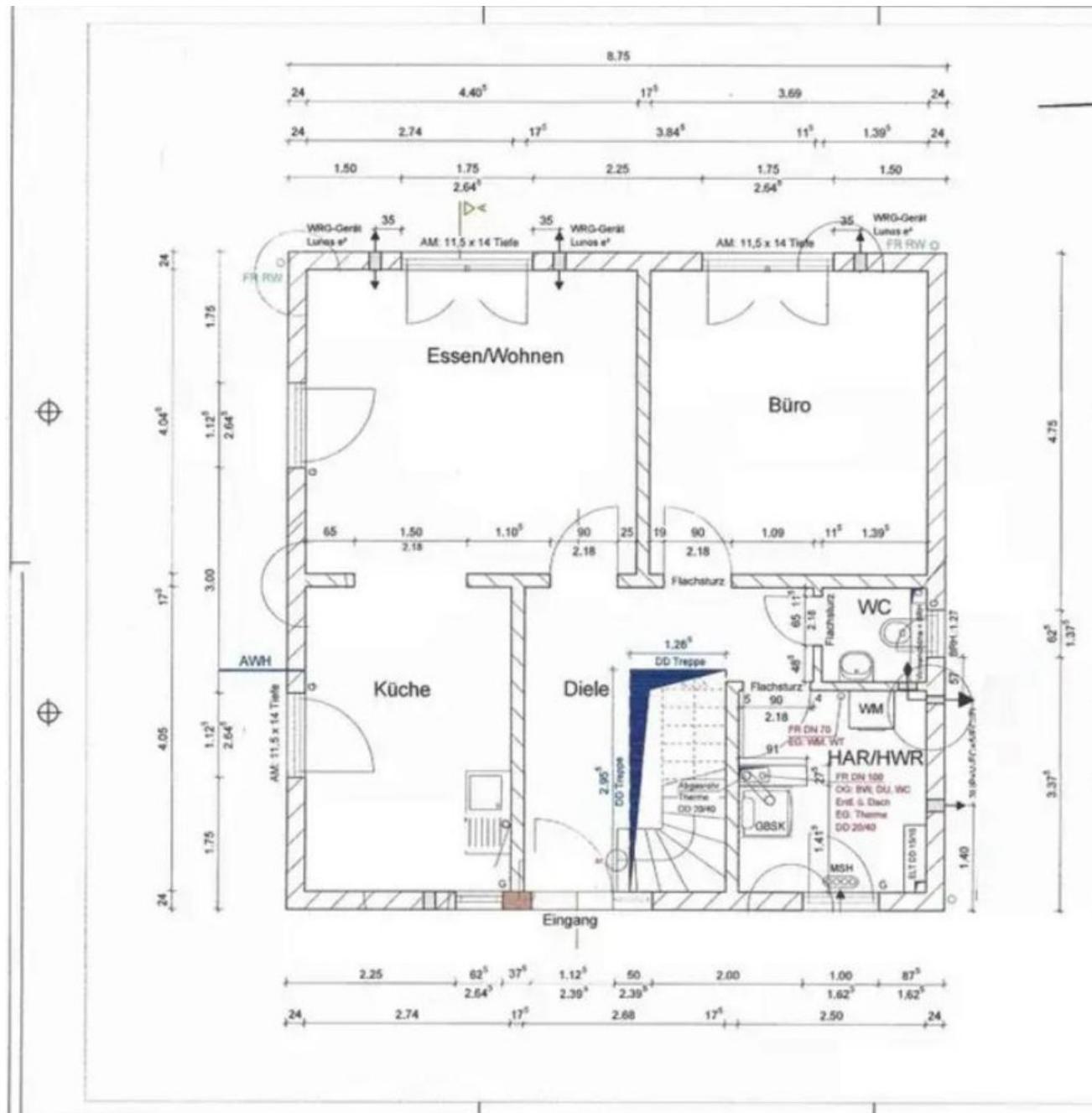
A+	A	B	C	D	E	>250
Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau gut modernisiert	Wohngebäudebedarf MFH schlecht modernisiert EFH schlecht modernisiert wenigstens modernisiert					

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

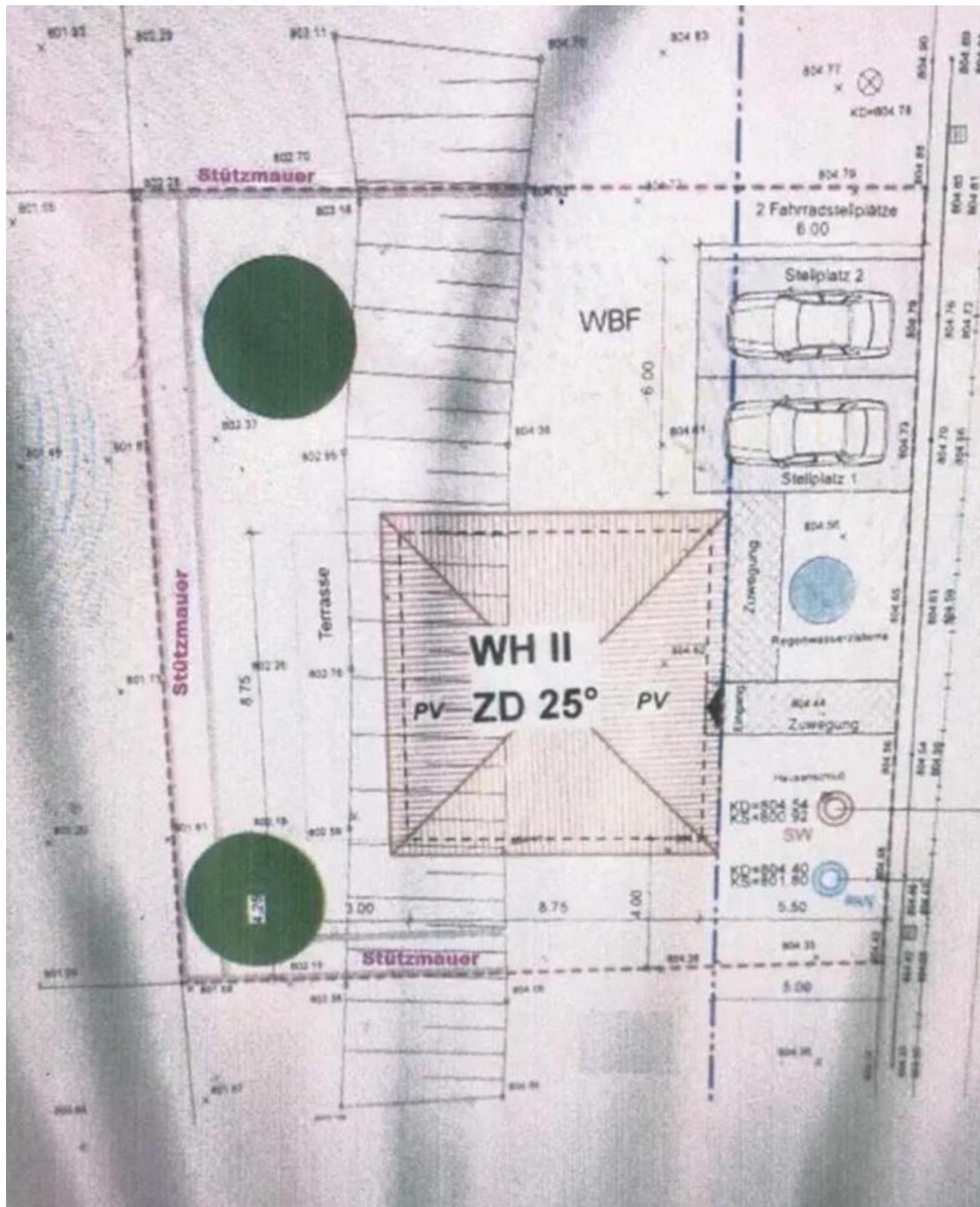
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

