

Exposé

Zweifamilienhaus in Weilheim an der Teck

Geräumiges 2-Familienhaus Weilheim-Egelsberg



Objekt-Nr. OM-418230

Zweifamilienhaus

Verkauf: **600.000 €**

73235 Weilheim an der Teck
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	396,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	123,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus überzeugt durch seinen sehr guten baulichen und technischen Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde laufend gepflegt und instand gehalten, so dass aktuell kein Sanierungsstau besteht. Lediglich kosmetische Arbeiten sind erforderlich um dem Objekt eine individuelle Note zu verleihen.

Die Immobilie mit ihrem schön angelegtem Garten und Terasse befindet sich mit seinen ca. 171 m² Wohnfläche und 8 Zimmern in Weilheim an der Teck. Diese wurde in Kettenbauweise erstellt, bietet eine normale Innenausstattung und verfügt über 2 Geschosse sowie ein Untergeschoss. In jeder Wohneinheit befindet sich ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer. Die Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug, darüber hinaus gehören zu dem Objekt drei weitere Stellplätze. Das Haus ist barrierefrei zugänglich. Die Wohnung im Erdgeschoss, die über 96m² verfügt, wird zum 01.04.2026 frei. Das Obergeschoss mit 79m² ist gut vermietet. Im Untergeschoss gibt es ein weiteres WC mit Dusche. Das Untergeschoss kann als Einliegerwohnung genutzt werden.

Der Verkaufspreis beträgt 600.000,00 Euro.

Highlights:

- Fußbodenheizung
- Solarthermie (2022)
- Neues Dach mit Schneefanggitter (2022)
- Zisterne (6.000 Liter)
- Heizungstausch auf Palletsheizung (2008)
- kein Renovierungsstau (gepflegt)

EG:

- Gäste WC
- Neues Bad mit barrierefreier Dusche
- Schlafzimmer
- Büro, Hauswirtschaftsraum oder Kinderzimmer
- Küche
- Großzügiges Esszimmer
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zum Garten
- Terrasse und Garten

OG:

- Gäste WC
- Neues Bad
- Schlafzimmer
- Büro, Hauswirtschaftsraum oder Kinderzimmer
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Außerhalb der Wohnung ist ein kleines Zimmer, das man als

Abstellraum oder Gästezimmer nutzen kann.

- Balkon

UG:

- Gästezimmer mit Dusche und WC

- Keller

- Waschküche

- Abstellräume/Werkräume

- Technikraum

- Pellets Lager

- Kelleraufgang in den Garten

Insgesamt bietet sich hier eine solide und wertbeständige Immobilie mit großem Potenzial.

Ausstattung

Fußbodenheizung

offener Kamin

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in einer Sackgasse in einer sehr ruhigen Lage auf dem beliebten Teilort der Stadt Weilheim, dem Egelsberg.

Weilheim an der Teck ist eine charmante Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Dienstleister sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, was Ausflüge in die Umgebung erleichtert. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Naherholungsgebiete in der schwäbischen Alb bieten Abwechslung.

Ideal für Eigennutzer (Zweigenerationenhaus oder große Familie) wie auch für Kapitalanleger.

Wir verkaufen unser Objekt privat. Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab.

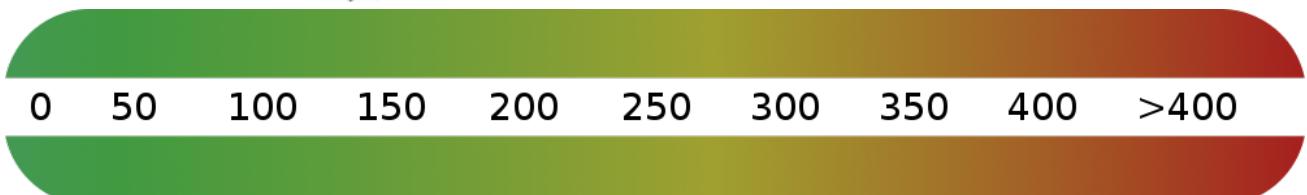
Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen werten wir gemäß § 7 UWG als unzulässige Belästigung.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	136,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Terasse und Balkon



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Garderobe

Exposé - Galerie

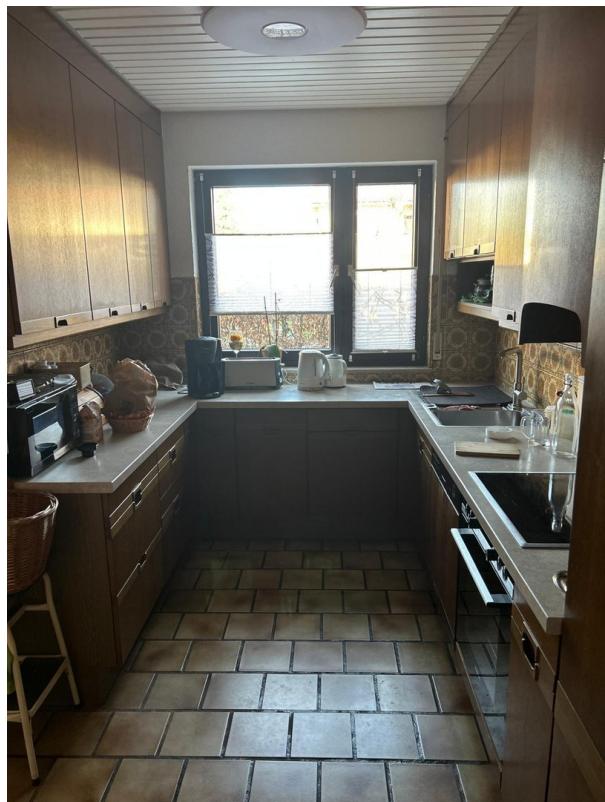


EG Gäste-WC



EG Kinderzimmer - Büro

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie

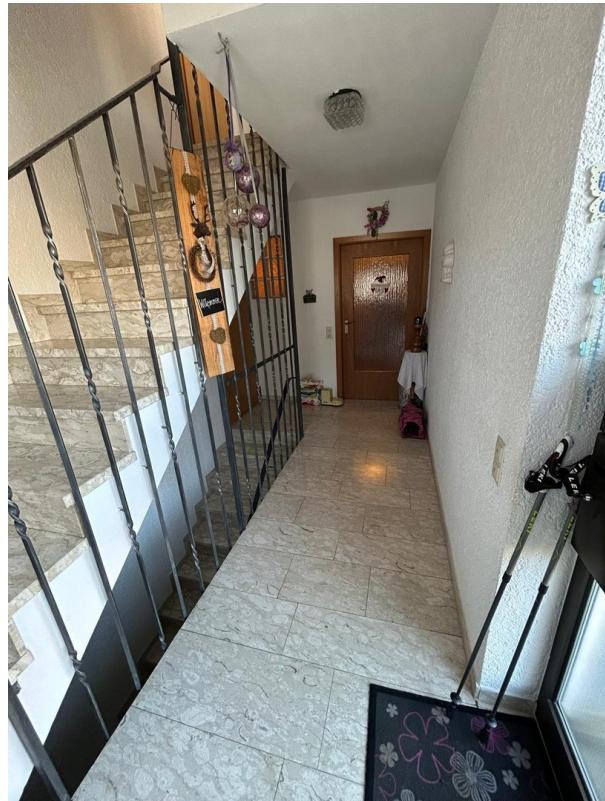


EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Treppenhaus



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Balkon

Exposé - Galerie



OG Balkon



OG Flur Blick ins Bad

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Gäste-WC

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche

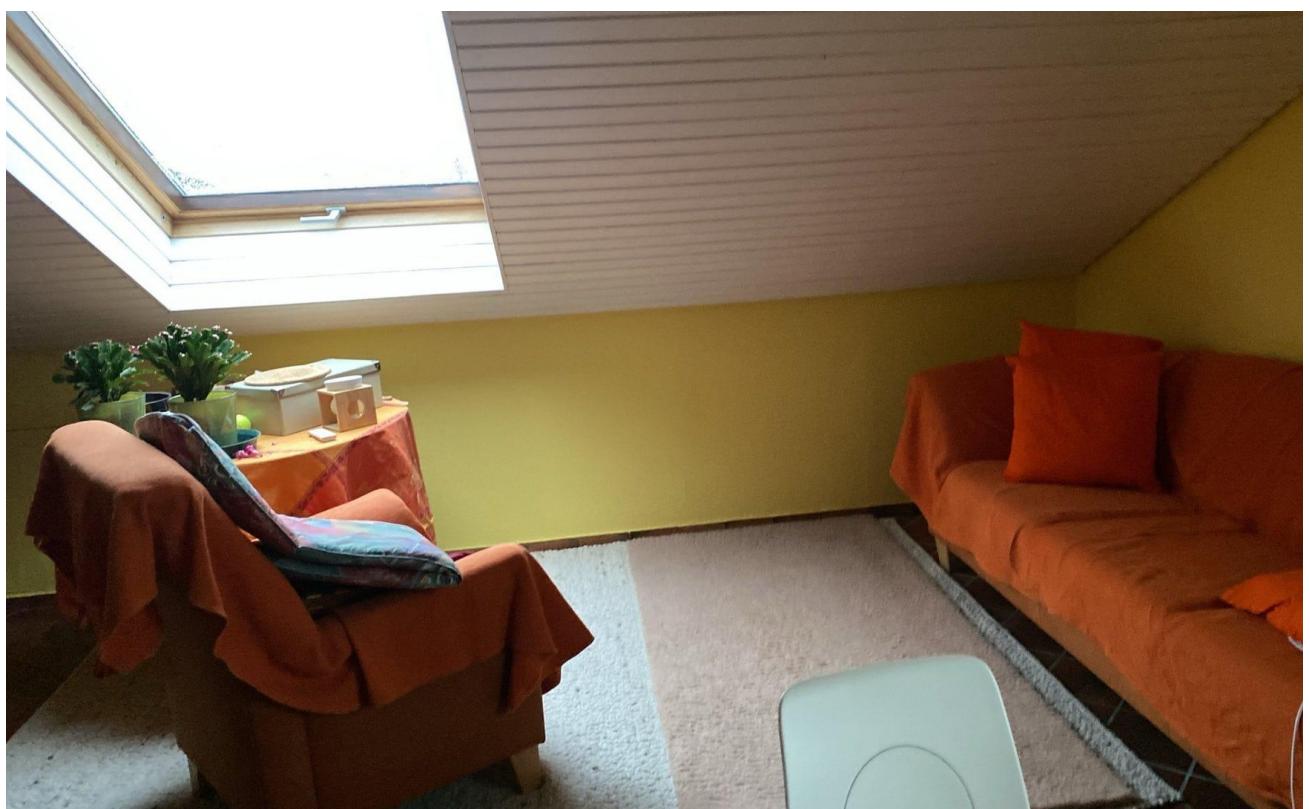
Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer m. Balkontür



OG Schlafzimmer



OG Wohn-Essbereich

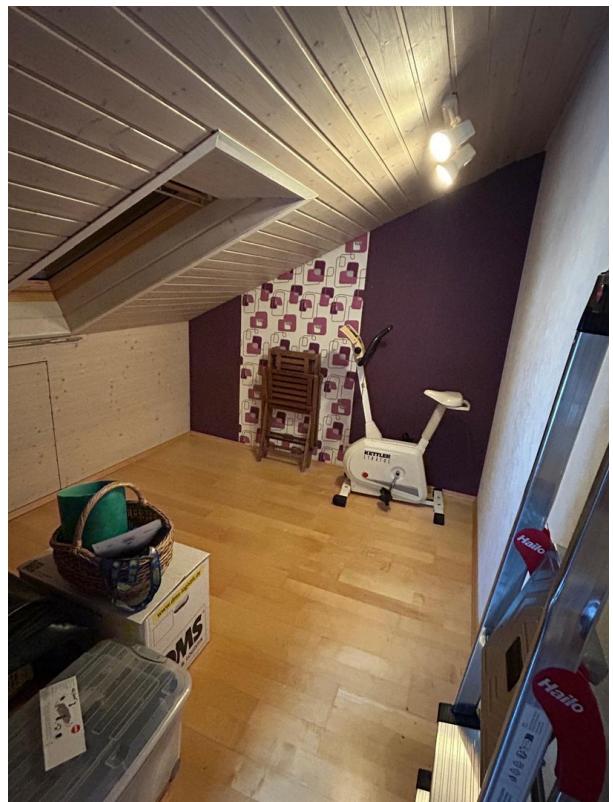
Exposé - Galerie



OG Wohn-Essbereich

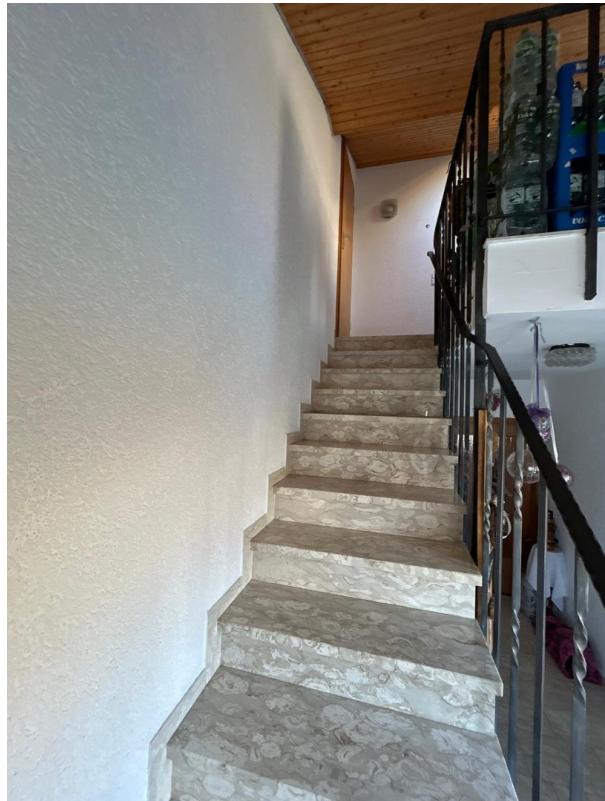


OG Wohnzimmer Balkontür



OG Abstellkammer

Exposé - Galerie



OG Treppenhaus



UG Flur

Exposé - Galerie



UG Dusche und WC



UG Gästezimmer / Partyraum



UG Gästezimmer / Partyraum

Exposé - Galerie



UG Heizraum



UG Heizraum

Exposé - Galerie



UG Keller



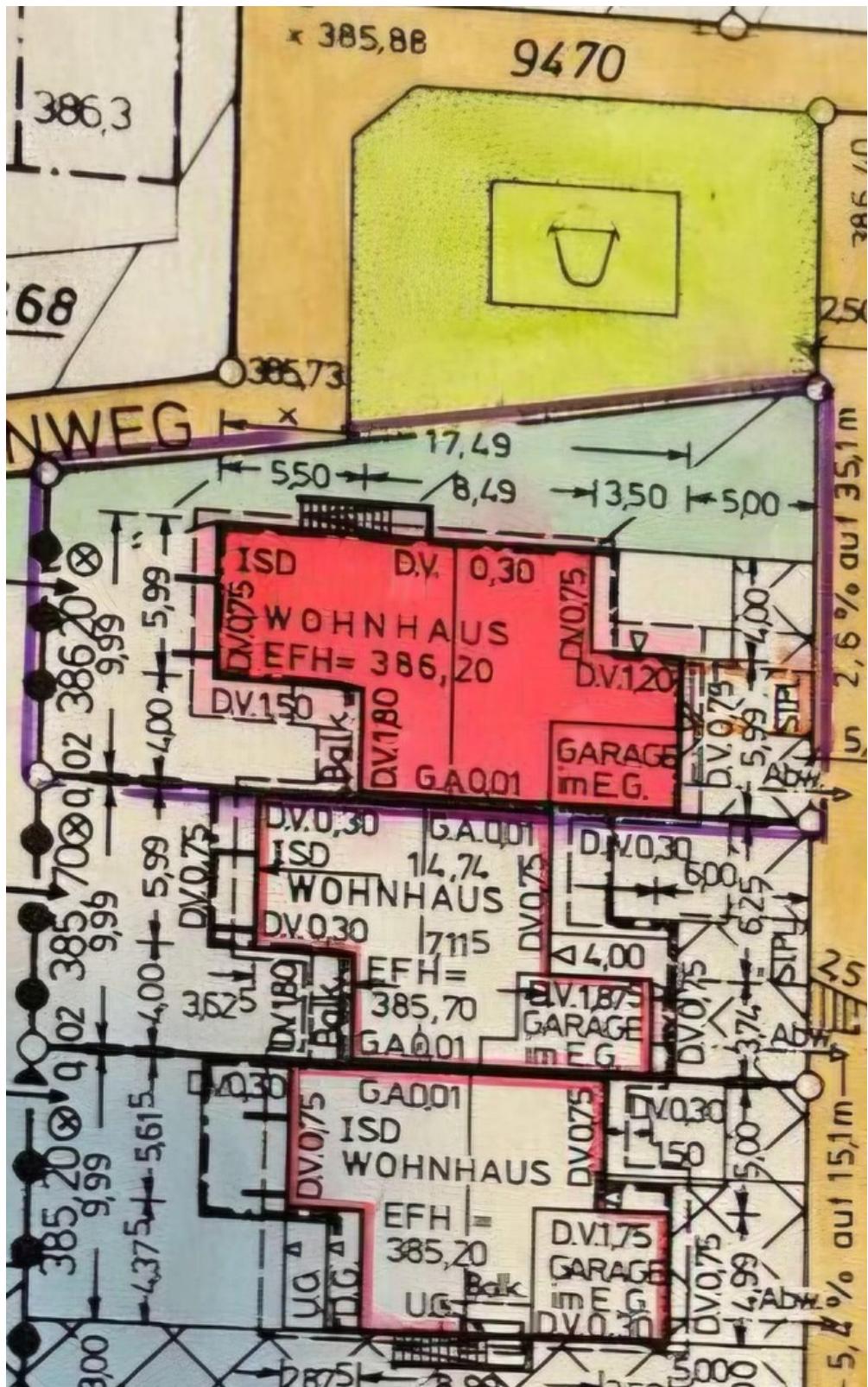
UG Keller

Exposé - Galerie



UG Waschküche

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse

TECHNISCHE BERECHNUNGSBLATT				7315 Weilheim-Teck
<u>Überbaute Fläche:</u>				
$17,49 \times 9,99$				
-	3,50	$\times 4,00$		= 174,72 m ²
-	5,50	$\times 4,00$		= - 14,00 m ²
				= - 22,00 m ²
			gesamt	= 138,72 m ²
<u>Umbauter Raum:</u>				
UG. 138,72 x 2,60				
EG.	138,72	$\times 2,68$		= 360,672 m ³
DG.	138,72	$\times 4,65/2$		= 371,770 m ³
-	79,92	$\times 1,95/3$		= 322,524 m ³
			gesamt	= - 51,948 m ³
				= 1003,018 m ³
<u>Wohnfläche:</u>				
EG. Wohnraum 4,26 x 5,51				= 23,47 m ²
Freisitz	3,75	$\times 4,00/4$		= 3,75 m ²
Esszimmer	3,135	x 5,51		= 17,27 m ²
Küche	2,385	x 3,76	= 8,97 m ²	
-	0,56	$\times 0,40$	= 0,22 m ²	
				= 8,75 m ²
Kind	3,385	x 3,76		= 12,73 m ²
Diele	4,385	x 1,51		= 6,62 m ²
WC	0,885	x 1,51		= 1,34 m ²
Gard.	1,635	x 1,51		= 2,47 m ²
Bad	2,635	x 2,135		= 5,63 m ²
Eltern	3,76	x 3,76		= 14,14 m ²
				= 96,17 m ²
DG. Wohn-Essr.	4,735	x 5,51		= 26,09 m ²
Balkon	5,00	$\times 1,50/4$		= 1,87 m ²
Küche	2,385	x 3,76	= 8,97 m ²	
-	0,56	$\times 0,40$	= 0,22 m ²	
				= 8,75 m ²
Kinder	3,385	x 3,76		= 12,73 m ²
Diele	4,385	x 1,51		= 6,62 m ²
WC	0,885	x 1,51		= 1,34 m ²
Gard.	1,635	x 1,51		= 2,47 m ²
Bad	2,635	x 2,135		= 5,63 m ²
Eltern	3,76	x 3,76		= 14,14 m ²
				= 79,64 m ²
abzüglich 3 % für Verputz				= 175,81 m ²
				= - 5,27 m ²
			gesamt	= 170,54 m ²

Flächenberechnung

Exposé - Grundrisse

- 2 -

Nutzfläche Nebenräume:

UG. Trockenr.	4,26 x 5,51	=	23,47 m ²
Heizraum	2,885x 3,76	=	10,85 m ²
Öllager	2,135x 3,76	=	
	- 0,56 x 0,40	=	8,03 m ²
		=	0,22 m ²
Keller	3,635x 3,76	=	
Flur	7,75 x 1,51	=	7,81 m ²
Waschk.+Ha.	6,51 x 3,76	=	13,67 m ²
Festbr.	4,76 x 3,01	=	11,70 m ²
		=	24,48 m ²
		=	14,33 m ²
DG. Bühne	2,10 x 3,01	=	106,31 m ²
		=	6,32 m ²
	abzüglich 3% für Verputz	=	112,63 m ²
		=	- 3,38 m ²
		gesamt	= 109,25 m ²
			=====

Nutzfläche Garage:

EG. Garage	4,76 x 3,01	=	14,33 m ²
	abzüglich 3 % für Verputz	=	- 0,43 m ²
		gesamt	= 13,90 m ²
			=====

Aufgestellt:
Weilheim-Teck, den 22. Februar 1980

Anerkannt:
Weilheim-Teck, im Februar 1980

Flächenberechnung

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BW-2017-001581203

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
136,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
27,2 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

136,1 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.03.2013	29.02.2016	Holzpellets	0,20	91385	8496	82889	1,06

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau gut modernisiert
Durchschnittsbestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

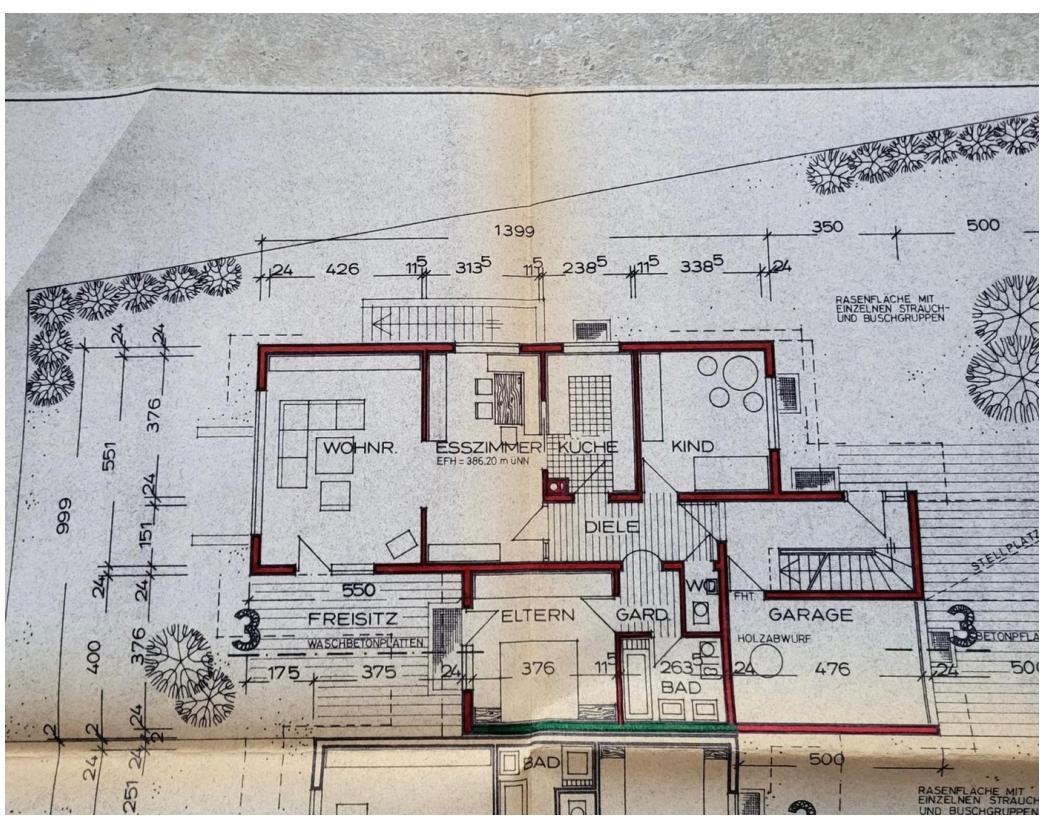
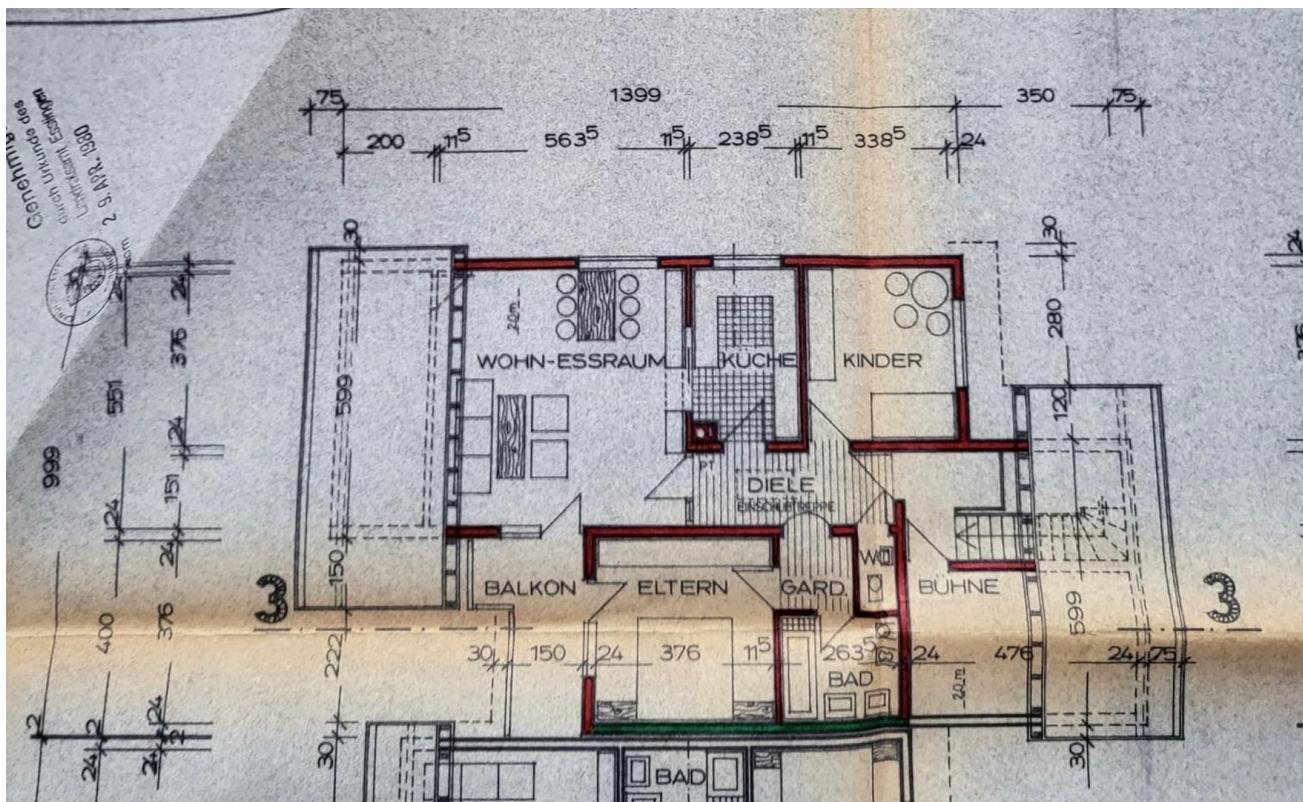
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

