

# 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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	123,00 m²	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 m<sup>2</sup> 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 96m<sup>2</sup> verfügt, wird zum 01.04.2026 frei. Das Obergeschoss mit 79m<sup>2</sup> 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
- Terasse 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
- Pelletslager
- 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/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse 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

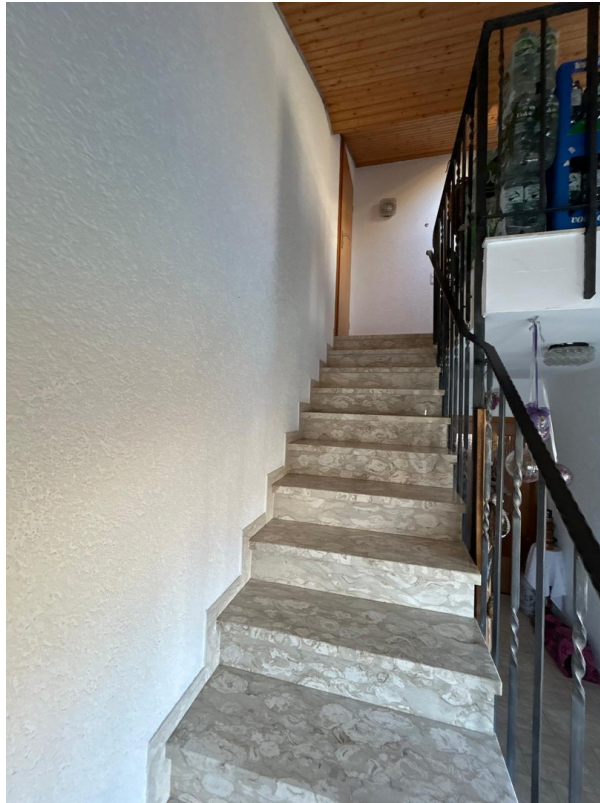


OG Wohnzimmer Balkontür



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

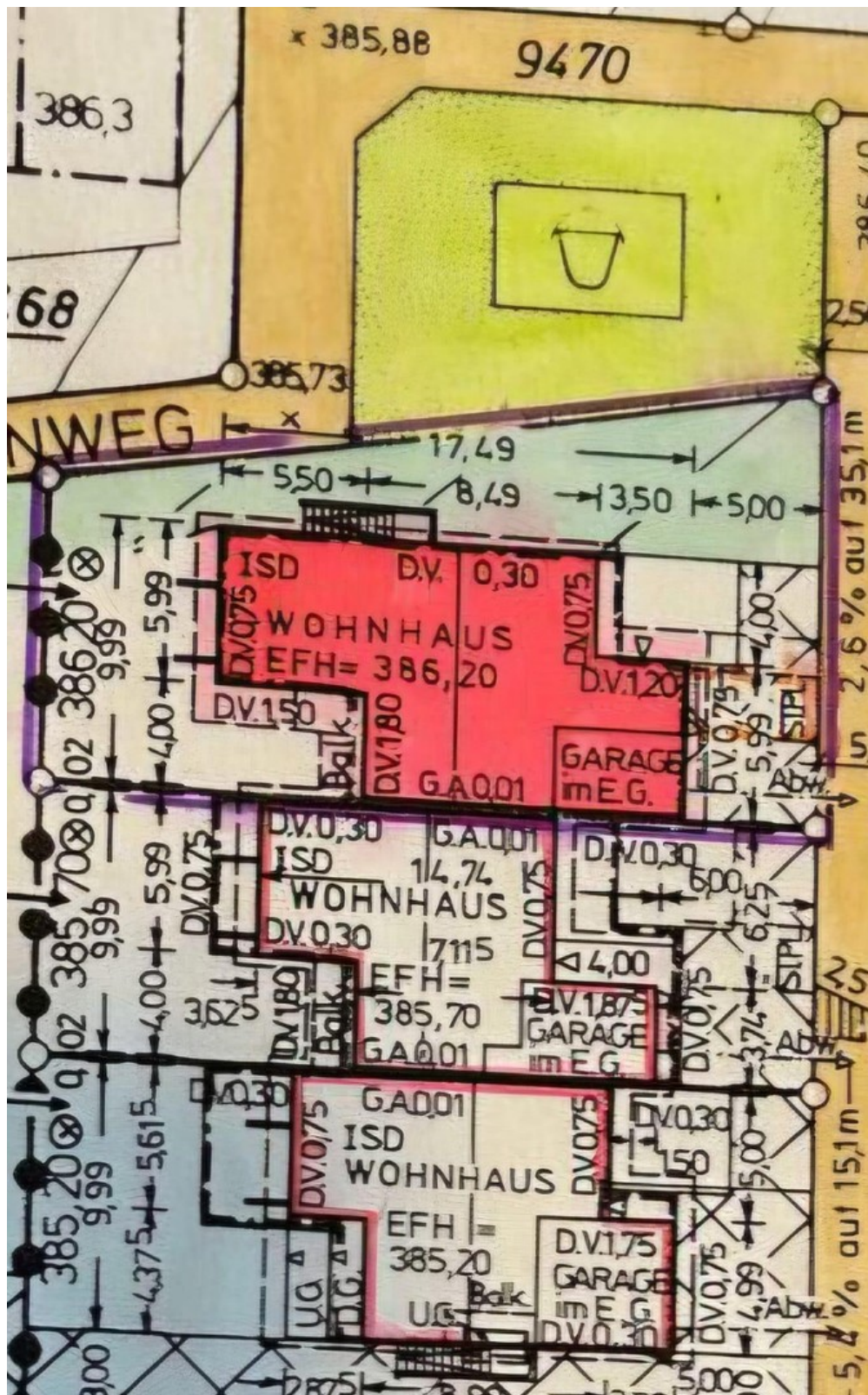
# Exposé - Galerie



UG Waschküche



# Exposé - Grundrisse



Lageplan

# Exposé - Grundrisse

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

Flächenberechnung



# Exposé - Grundrisse

- 2 -

<u>Nutzfläche Nebenräume:</u>			
UG. Trockenr.	4,26 x 5,51		
Heizraum	2,885 x 3,76		
Üllager	2,135 x 3,76	= 8,03 m <sup>2</sup>	= 23,47 m <sup>2</sup>
	- 0,56 x 0,40	= 0,22 m <sup>2</sup>	= 10,85 m <sup>2</sup>
Keller	3,635 x 3,76		
Flur	7,75 x 1,51	= 7,81 m <sup>2</sup>	
Waschk.+Ha.	6,51 x 3,76	= 13,67 m <sup>2</sup>	
Festbr.	4,76 x 3,01	= 11,70 m <sup>2</sup>	
		= 24,48 m <sup>2</sup>	
		= 14,33 m <sup>2</sup>	
DG. Bühne	2,10 x 3,01		= 106,31 m <sup>2</sup>
			= 6,32 m <sup>2</sup>
	abzüglich 3% für Verputz		= 112,63 m <sup>2</sup>
			= 3,38 m <sup>2</sup>
		gesamt	= 109,25 m <sup>2</sup>
			=====
<u>Nutzfläche Garage:</u>			
EG. Garage	4,76 x 3,01		= 14,33 m <sup>2</sup>
	abzüglich 3 % für Verputz		= - 0,43 m <sup>2</sup>
		gesamt	= 13,90 m <sup>2</sup>
			=====

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) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

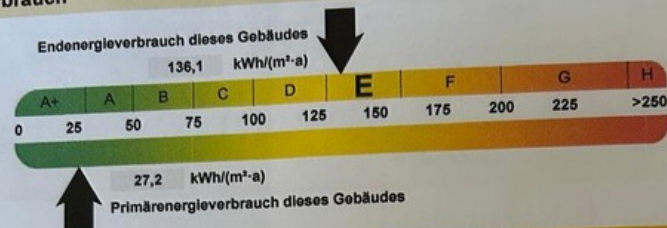
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2017-001581203

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

136,1 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	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



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 ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

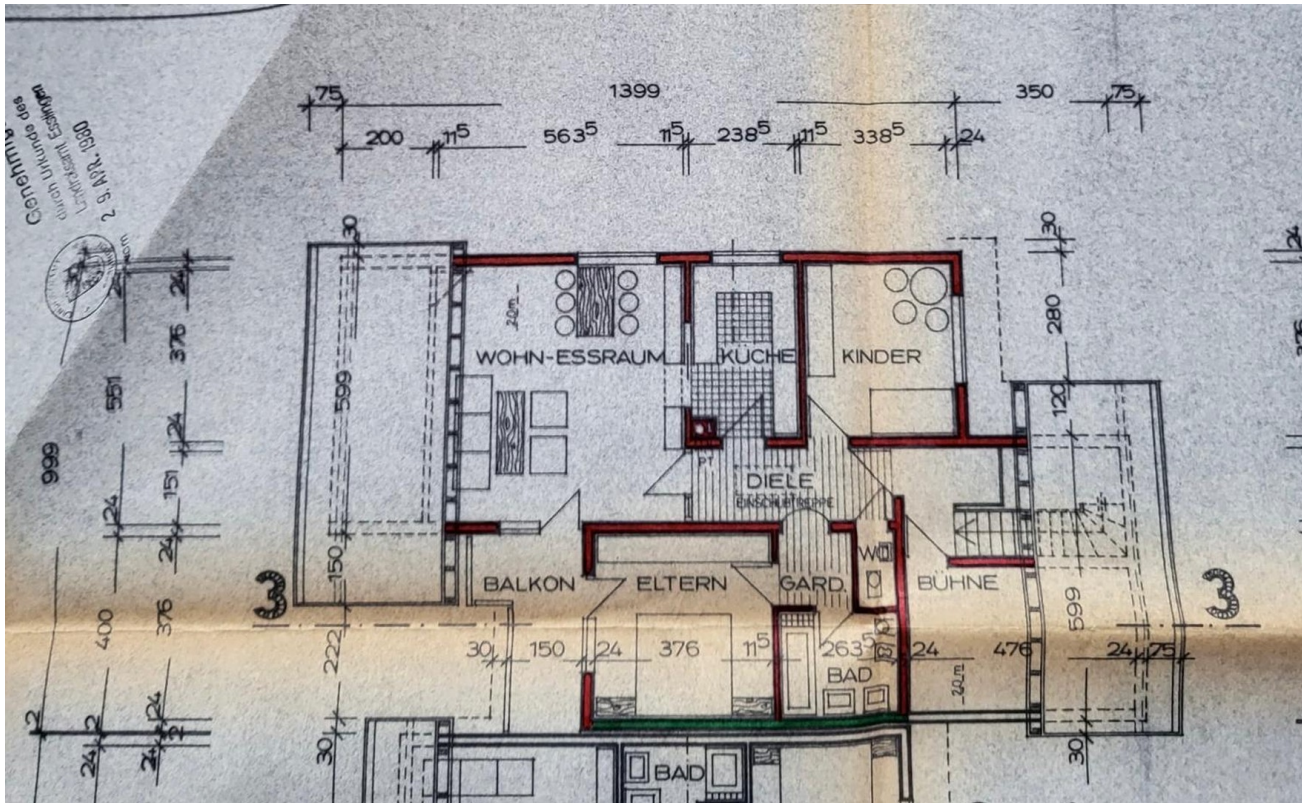
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

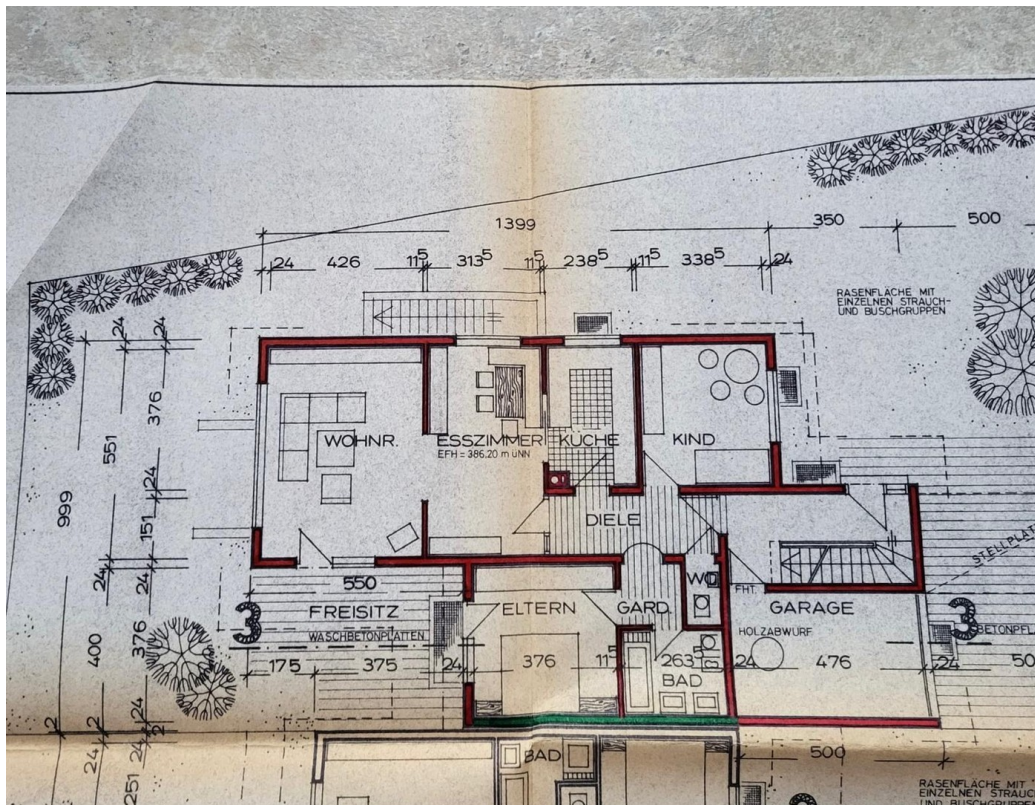
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Exposé - Grundrisse



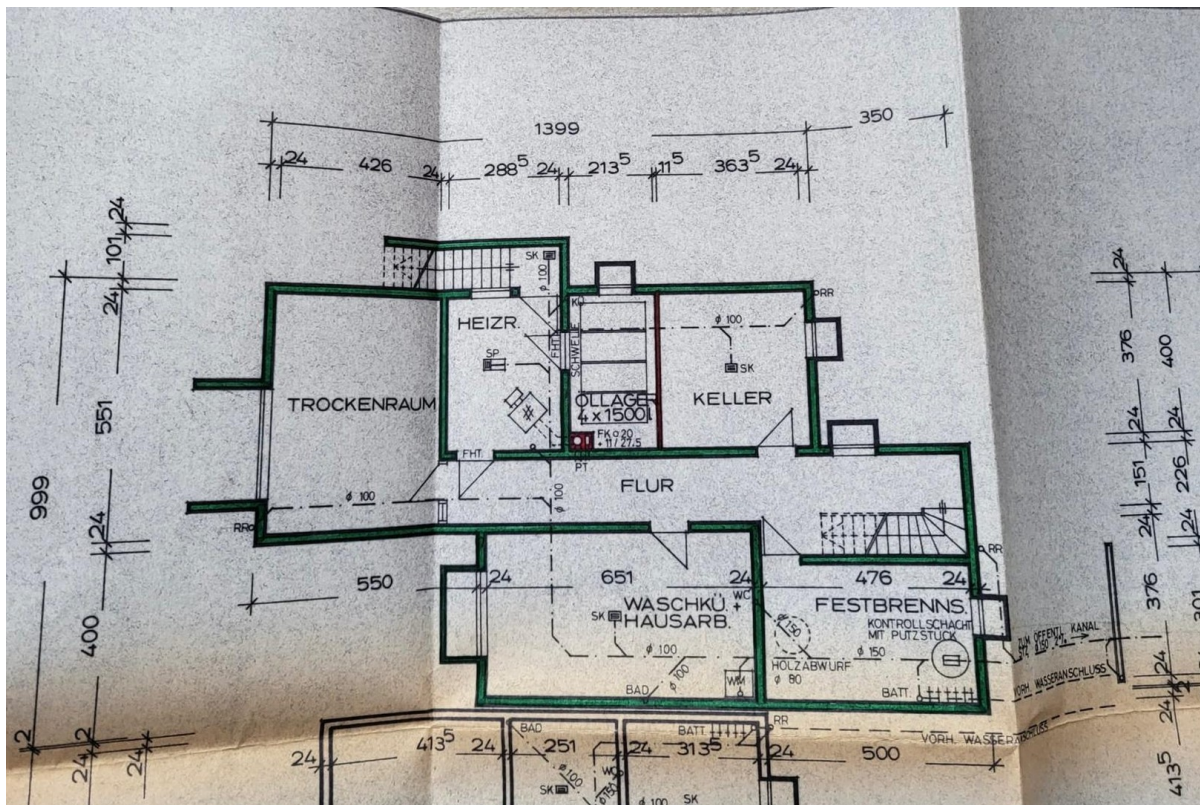
OG Grundriss



EG Grundriss



# Exposé - Grundrisse



UG Grundriss