

Exposé

Wohnung in Ingersheim

3,5 Zimmer DG-Wohnung mit toller Ausstattung und ungewöhnlicher Raumambiente



Objekt-Nr. OM-418639

Wohnung

Verkauf: **328.000 €**

Ansprechpartner:
DeSa Wohnbau / Herr Sari
Telefon: 0172 6226134

Bietigheimer Str. 14
74379 Ingersheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	3
Zimmer	3,50
Wohnfläche	67,32 m²
Nutzfläche	11,05 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	14.000 €
Hausgeld mtl.	160 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvoll und zentral wohnen in Ingersheim im Osten von Bietigheim – Bissingen. Dafür steht das neue Wohnprojekt mit 7 Wohneinheiten. In Zentrum von Ingersheim entstehen 7 modern geschnittene Wohnungen an der Brunnengasse 6.

Die ansprechende und zukunftsweisende Architektur mit klaren Strukturen erstreckt sich über drei Etagen – Terrassen im grünen Garten, sonnige Balkone laden zum Verweilen im Freien ein.

Damit sich zukünftige Bewohner auch drinnen besonders wohlfühlen, setzt DeSa Wohnbau höchste Maßstäbe, wie gewohnt mit topmoderner Technik und stilvollen Ausstattungselementen.

Ausstattung

Ihr neues Zuhause soll genau Ihren Vorstellungen entsprechen? Kein Problem! Sie können innerhalb des Preissegments unserer Baubeschreibung immer zwischen verschiedenen Varianten wählen.

Sie bestimmen z.B. Ihre Fliesen selbst. Mit 35 €/m² Materialwert können Sie bei unseren Vertragspartnern Ihr Bad gestalten. Armaturen von Hansgrohe bilden mit den ausgewählten Badaccessoires hochwertiges Ensemble zum Wohlfühlen.

Langlebiger und strapazierfähiger Designvinyl-, Laminat- oder Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen bietet in Sachen Optik fast grenzenlose Möglichkeiten.

Für ein wohliges Raumklima sorgt die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. 3-Scheiben-Isolierverglasung bei den Fenstern schluckt etwaige Geräusche von draußen und bietet Topwerte in Sachen Energieeffizienz.

weitere Ausstattungsmerkmale:

- Photovoltaik-Anlage
- elektrische Rollläden
- ebenerdige Dusche
- Designfliesen in Bad, Küche und Flur
- hochwertige Innentüren
- moderne Sanitäreinrichtungen
- bodentiefe Fenster
- massive Bauweise, Stein auf Stein
- energieeffiziente Bauweise mit KfW 55 Standard
- großer Keller mit ca. 11,05 m²

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

- provisionsfrei direkt vom Bauträger
- Aufsparrendämmung, ohne Zwischendecke, so dass die Balken sichtbar sind

- Festpreisgarantie
- geplante Fertigstellung Sommer 2026
- Es können noch weitere Stellplätze dazu erworben werden.

Unser klimafreundlicher Neubau erfüllt das KfW 55 Standard.

Lage

Ingersheim liegt am westlichen Ufer des Neckars, eingebettet in Wiesen, Felder und Weinberge. Durch die verkehrsgünstige Lage am Rande der Region Stuttgart pendeln viele Ingersheimer in die Landeshauptstadt oder in die nahegelegenen Industriezentren Bietigheim-Bissingen und Ludwigsburg.

Trotz einer Verwaltungsgemeinschaft mit Bietigheim-Bissingen und Tamm hat die Gemeinde Ingersheim ihren eigenständigen Charakter behalten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Frontseite



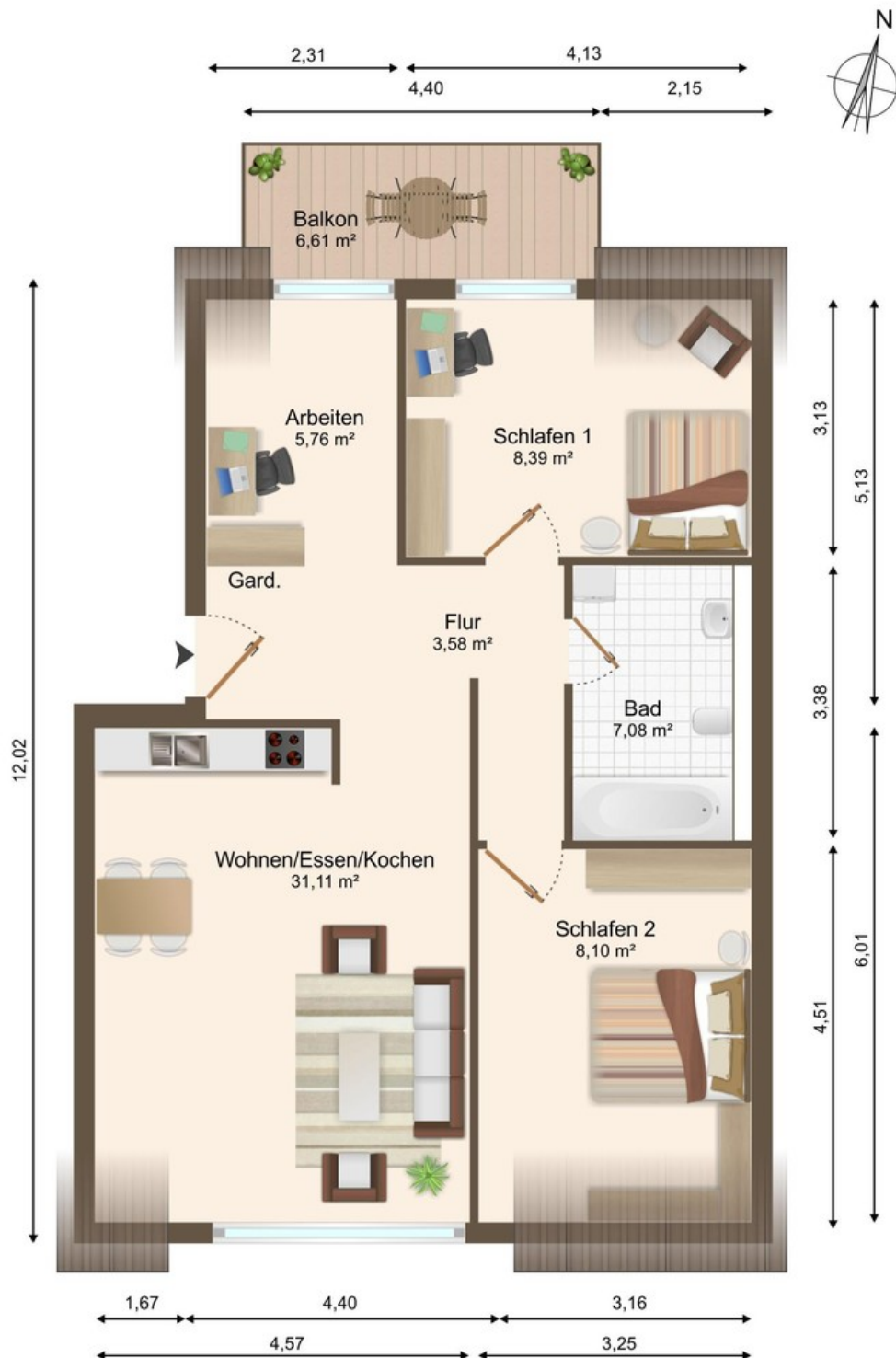
Ansicht Straße

Exposé - Galerie



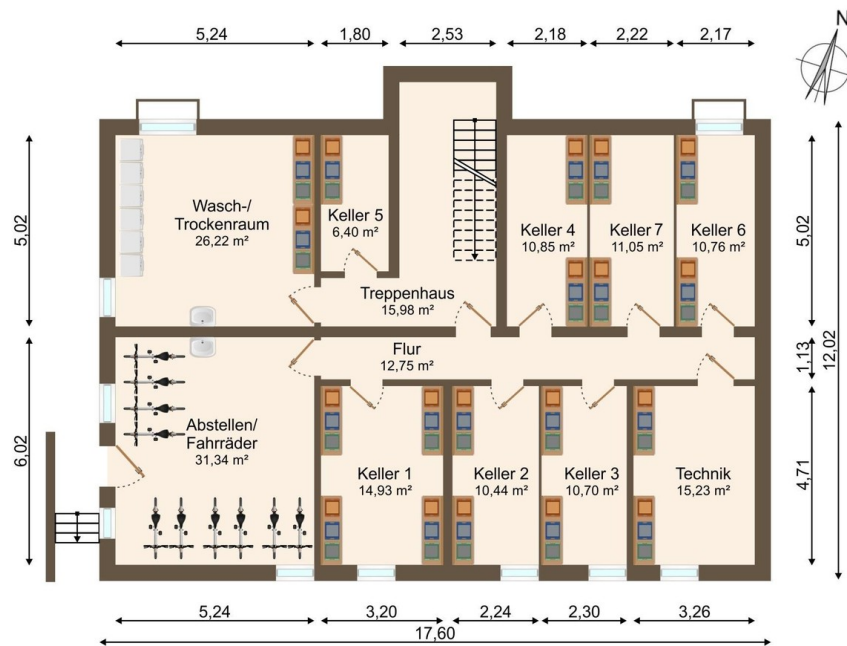
Hauszugang

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller WG 7

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 10.03.2035

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Bietigheimer Str. 14 74379 Ingersheim		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2025		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (An)	602 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme, Fotovoltaik	Verwendung: Heizung, TWW	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ 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 beigelegt (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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Osman Badem
Energieberater, EEE, Stuckateurmeister
Bauartconsulting GmbH
Speyerer str. 4
74078 Heilbronn - Frankenbach



BAU ART CONSULTING
DIE KUNST DES BAUENS
Ingenieurbüro für Baustatik und Bauphysik
Speyerer Straße 4, 74078 Heilbronn

Unterschrift des Ausstellers

O. Badem

Ausstellungsdatum 10.03.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

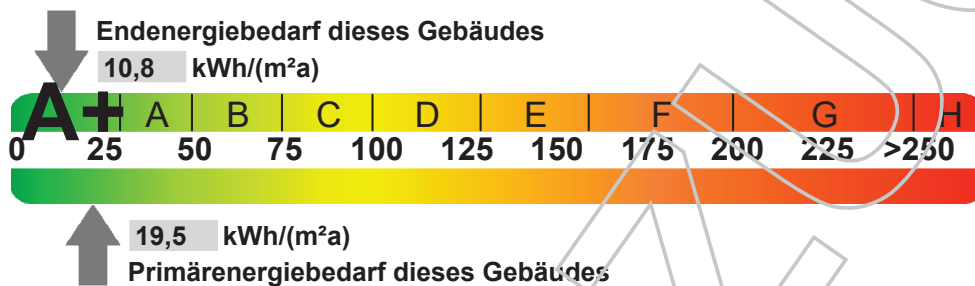
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **6,1** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **19,5 kWh/(m²a)**

Anforderungswert **46,6 kWh/(m²a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹

Ist-Wert **0,281 W/(m²K)**

Anforderungswert **0,409 W/(m²K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

10,8 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser
☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71h)
- ☒ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71i)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

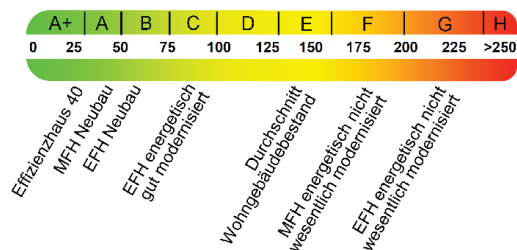
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung: ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen: ⁷
Summe: ⁸			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:⁹

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: ¹⁰
Summe: ⁸	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf