

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Ehningen**

**Attraktives Zweifamilienhaus mit ausgebautem  
Dachgeschoss in Ehningen**



Objekt-Nr. OM-421384

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **979.000 €**

71139 Ehningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.053,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügliches Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und großem Garten in ruhiger Lage von Ehningen

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage von Ehningen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.053 m<sup>2</sup> wurde das Haus in massiver Bauweise errichtet und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie umfasst:

- zwei separate 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Balkon und jeweils ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ein ausbautes Dachgeschoss mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche
- einen Keller mit ca. 90 qm, davon ca. 24 qm Hobbyraum

Dank der soliden Bausubstanz, der durchdachten Grundrissgestaltung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Haus sowohl für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen als auch für Kapitalanleger.

Die ruhige Lage kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur macht dieses Objekt besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell und bequem erreichbar.

---

### Modernisierungen & Maßnahmen (Auszug)

- 1988: Neue Wasserleitungen für Küche und Waschbecken im EG und OG
- 1991: Dach neu gedeckt
- 1991: Ausbau Dachgeschoss
- 1993: Neue Wasserleitungen für WC, Badewanne und Dusche im EG und OG
- 1999: Einbau neuer Kunststofffenster
- 2008: Neue Viessmann Öl-Brennwertheizung
- 2009: Anstrich der Hausfassade und Garagen
- 2010: Renovierung der Balkone im EG und OG

---

### Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Der großzügige und sehr gepflegte Garten lädt zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag sowie zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Für ausreichend Parkraum sorgen:

- eine Doppelgarage
- eine Einzelgarage
- zusätzliche Stellplätze vor den Garagen

---

### Verfügbarkeit

Bezug ab Herbst 2026, nach Absprache.

---

## Fazit

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, attraktive Lage, das großzügige Grundstück, die flexible Nutzung und den gepflegten Gesamtzustand. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieses Hauses und des schönen Grundstücks persönlich zu entdecken.

## Ausstattung

### Ausstattung auf einen Blick

- Ruhige und begehrte Wohnlage in Ehningen
- Grundstück ca. 1.053 m<sup>2</sup>
- Massiv erbautes, voll unterkellertes Zweifamilienhaus
- Zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Balkon (je ca. 95 m<sup>2</sup>)
- Ausgebautes Dachgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>)
- Hobbyraum im Keller (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Kunststofffenster
- Öl-Brennwertheizung
- Doppelgarage, Einzelgarage und Stellplätze
- Sehr gepflegter Garten

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Garagen und Stellplätze

# Exposé - Galerie



Eingang zum Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenblick



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Küche DG



Flur DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 1DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Essen OG



Wohnen OG

# Exposé - Galerie



Wohnen OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafen OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Separates WG OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Separates WC EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnen EG

# Exposé - Galerie



Wohnen EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Balkon EG



Hobbyraum KG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum KG



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



WC Keller



Keller

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2025-005894088

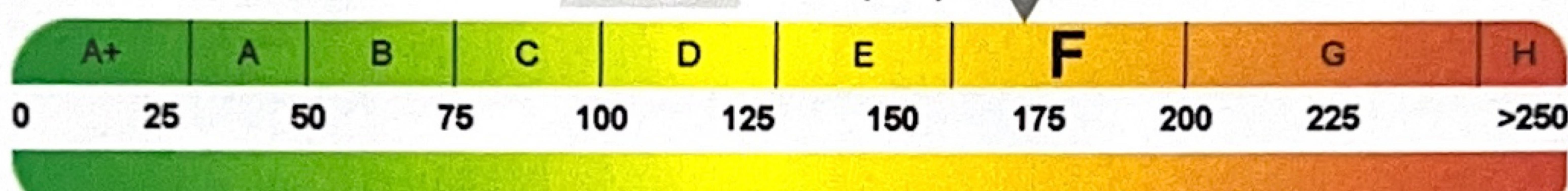
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **54,2** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**172,5** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**191,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **191,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **109,3** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub>:

Ist-Wert **0,67** W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert **0,56** W/(m<sup>2</sup> K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**172,5** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  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 GEG
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - 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 Wärmebereitstellung <sup>5</sup> Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>


Summe <sup>8</sup> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

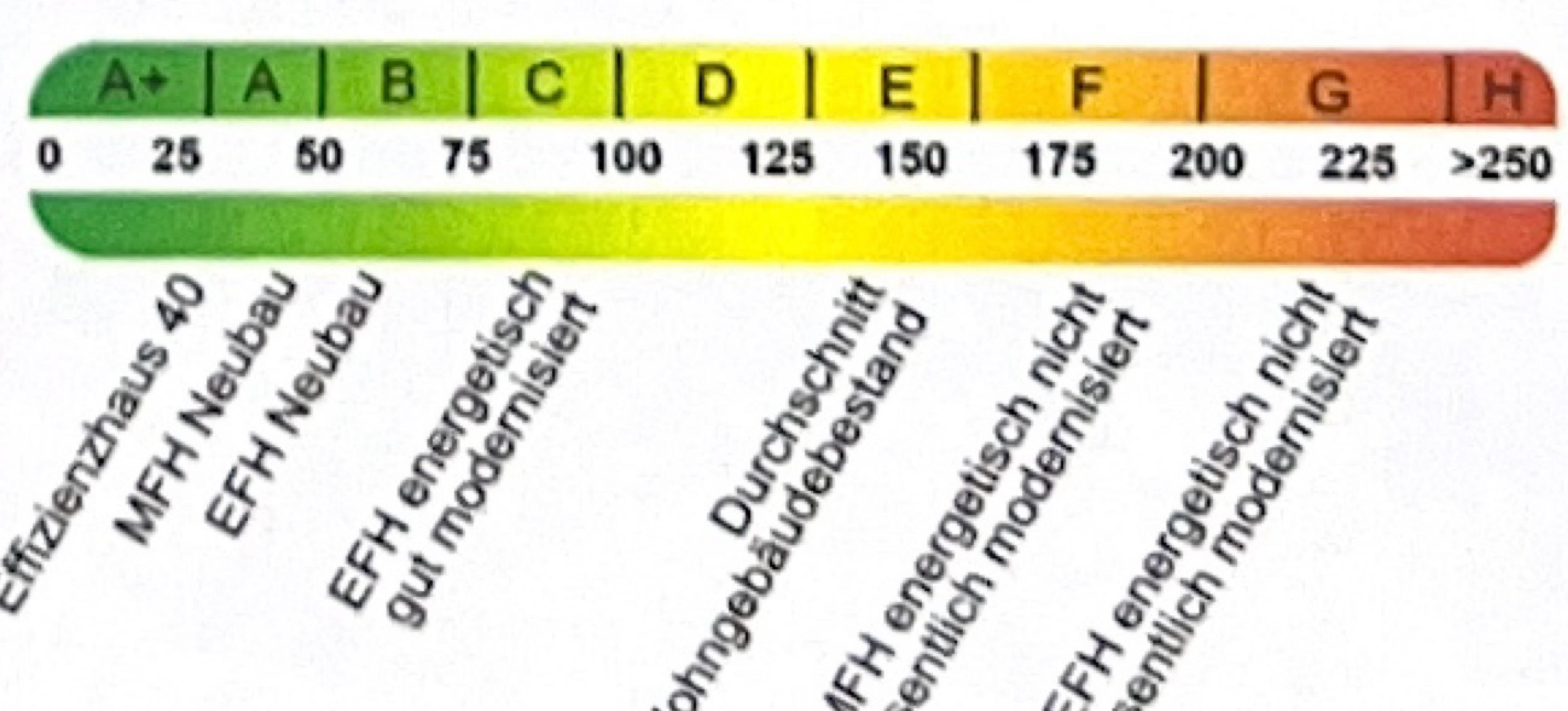
Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE <sup>10</sup> %


Summe <sup>11</sup> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

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