

Exposé

Einfamilienhaus in Stetten am kalten Markt

RESERVIERT Sonniges Familienidyll mit Weitblick - gepflegtes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-438863

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Hötz

Sonnenstraße 11
72510 Stetten am kalten Markt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante, massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 beeindruckt durch seine ruhige Ortsrandlage, den unverbaubaren Blick in die Natur und eine gepflegte, hochwertige Ausstattung.

Mit 174 qm Wohnfläche, zusätzlichen ca. 70 qm Nutzfläche und einem 600 qm großen Grundstück, 5 Schlafzimmern, 2 Bädern und insgesamt 3 Garagen bietet diese Immobilie großzügigen Wohnkomfort für die ganze Familie.

Highlights des Hauses

- sonnige, naturnahe Ortsrandlage (30er-Zone)
- Massivbau aus 1996 - sehr gepflegter Zustand
- Photovoltaikanlage (6,48 kW) für günstigen Energieverbrauch
- Wasserzisterne mit 10.000 Litern - ökologisch und sparsam
- 3 Garagen + Hobbyraum/ Gästezimmer
- Fußbodenheizung in der Küche und im Bad OG, Schwedenofen, granitverziertes Treppenhaus
- keine Käuferprovision

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Fußbodenheizung
- Ess- und Wohnzimmer mit Parkettboden und gemütlichem Schwedenofen
- Büro bzw. Kinderzimmer
- Gäste-WC
- elegantes Treppenhaus aus Granit und Edelstahl

Obergeschoss

- 3 helle Schlafräume
- Klimaanlage in einem der Schlafzimmer
- sonniger südwest Balkon
- großes Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung

Untergeschoss

- großer, gefliester Raum mit drei Fenstern - ideal als Hobby-, Fitness-, Partyraum oder als Gästezimmer
- kleine Küchenzeile im Flur
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- weitere Abstell- und Funktionsräume sowie Werkstatt

Außenbereich

- Doppel- und Einzelgarage, jeweils mit Zugang zum Haus

- massiv gebautes Gartenhaus mit Panoramafenster
- Garten mit Weitblick in die reizvolle Natur und Naturstein-Sitzgruppe
- teilüberdachte südwest Terrasse mit Zugang zum Wohn-/Essbereich

Ausstattung

Die Immobilie besticht durch hochwertige und pflegeleichte Natursteinböden, eine effiziente PV-Anlage aus dem Jahr 2010 und viel Platz, mit Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Wunsch nach Freiheit und Raum.

Das Haus wurde laufend in Stand gehalten und ist in einem sehr guten allgemeinen Zustand. Sie können direkt einziehen!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie bietet ein Gesamtpaket: sonnige und naturnahe Lage, kombiniert mit einer ruhigen Wohnstraße und einer sehr guten und nahen Infrastruktur. Die harmonische Verbindung aus Wohnkomfort, Alltagstauglichkeit und landschaftliche Qualität lässt ein Zuhause entstehen, das nicht nur funktional und ökologisch überzeugt, sondern ein wohliges Lebensgefühl vermittelt. Hier können Sie wohnen und leben.

Überzeugen Sie sich selbst davon!

Lage

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten 30er Zone, in guter Nachbarschaft, am südlichen Ortsrand von Frohnstetten, das zur Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört.

Besonders reizvoll ist der unverbaubare Blick in die Natur und die Nähe zu allen Örtlichkeiten des täglichen Bedarfs.

In Frohnstetten gibt es einen Kindergarten, eine Bäckerei mit kleinem Lebensmittelsortiment und ein schönes Restaurant mit sehr guter Küche und Fremdenzimmern. Das Dorfleben in Frohnstetten ist rege und bietet eine überdurchschnittliche Vereinskultur.

Im 3 km entfernten Stetten a.k.M. gibt es neben Discountern und Supermärkten, eine Apotheke, mehrere Hausarztpraxen, Bäckereien, Metzgereien, Banken und weitere Geschäfte des täglichen Lebens.

Für Familien besonders interessant, in Stetten gibt es neben Grundschule auch weiterführende Schulrichtungen.

In Stetten a.k.M. ist außerdem die Heuberg-Kaserne der Bundeswehr.

Die Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die nahegelegenen regionalen Zentren (Sigmaringen, Albstadt, Balingen) erfolgt in regelmäßigen Abständen.

Über den nahegelegenen Bahnhof in Stetten a.k.M.-Storzungen besteht Verbindung mit der Deutschen Bahn nach Stuttgart oder Ulm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Nordansicht

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Doppelgarage mit autom. Tor

Exposé - Galerie



Südansicht mit PV-Anlage



Blick aufs Gartenhaus

Exposé - Galerie



"a schees Gartenhäusle"



heller Wohnbereich

Exposé - Galerie



Ess- / Wohnbereich zur Terrasse



gemütlicher Schwedenofen

Exposé - Galerie



hochwertige Küche



Küche

Exposé - Galerie



Edles Treppenhaus zum OG



zum OG

Exposé - Galerie



Details Treppenhaus



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Treppenhaus



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Schlaf-/ Kinderzimmer 1



Schlaf-/ Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer im Obergeschoss



Hobby-/ Partyraum im UG

Exposé - Galerie



Bad im UG



Abstellraum im Keller

Exposé - Galerie

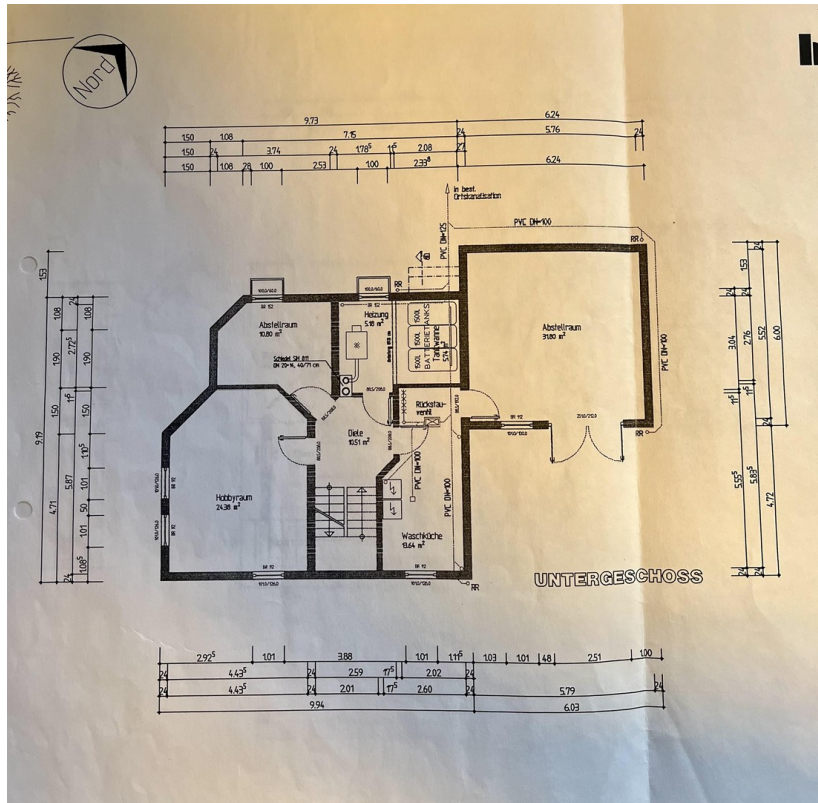


Werkstatt in der Einzelgarage

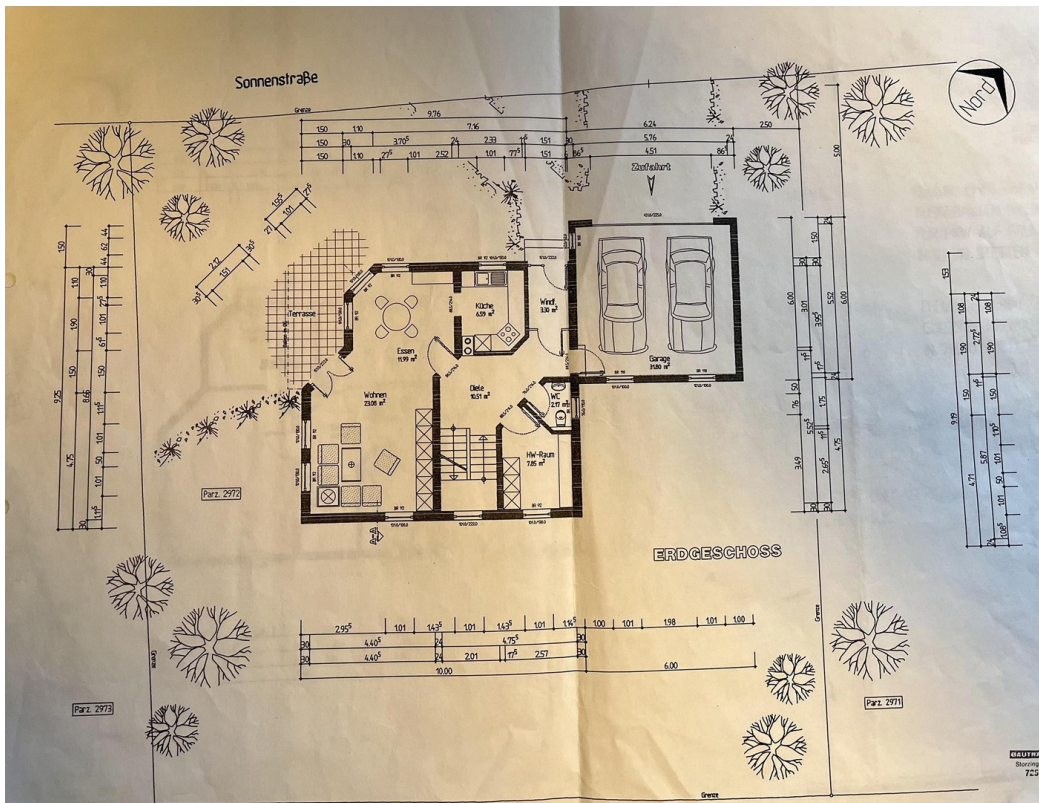


Zentralheizung

Exposé - Grundrisse

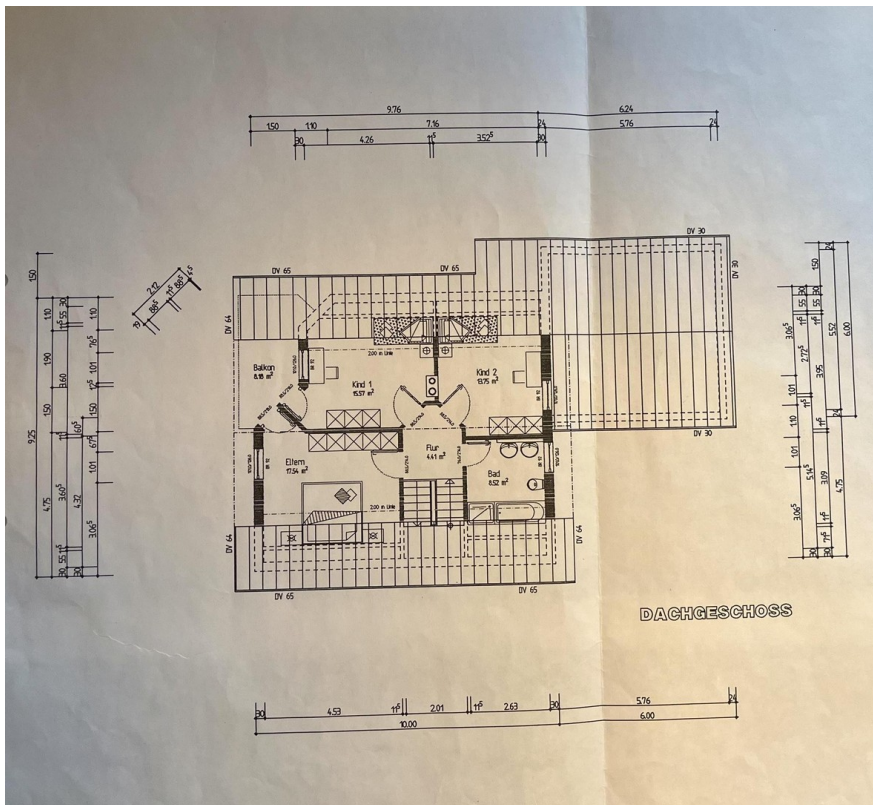


Untergeschoss

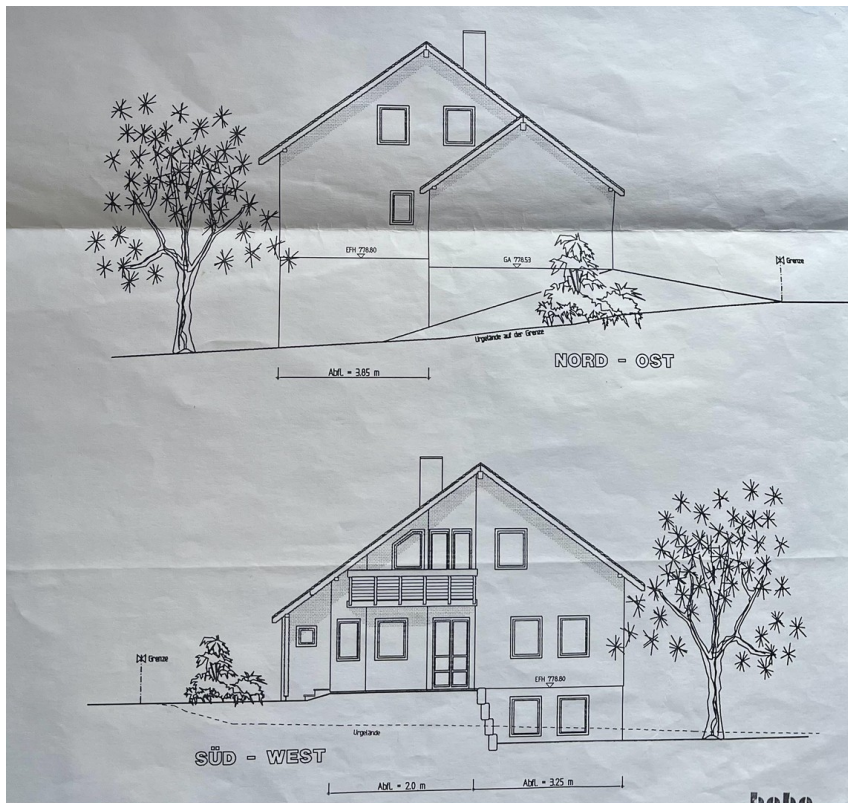


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

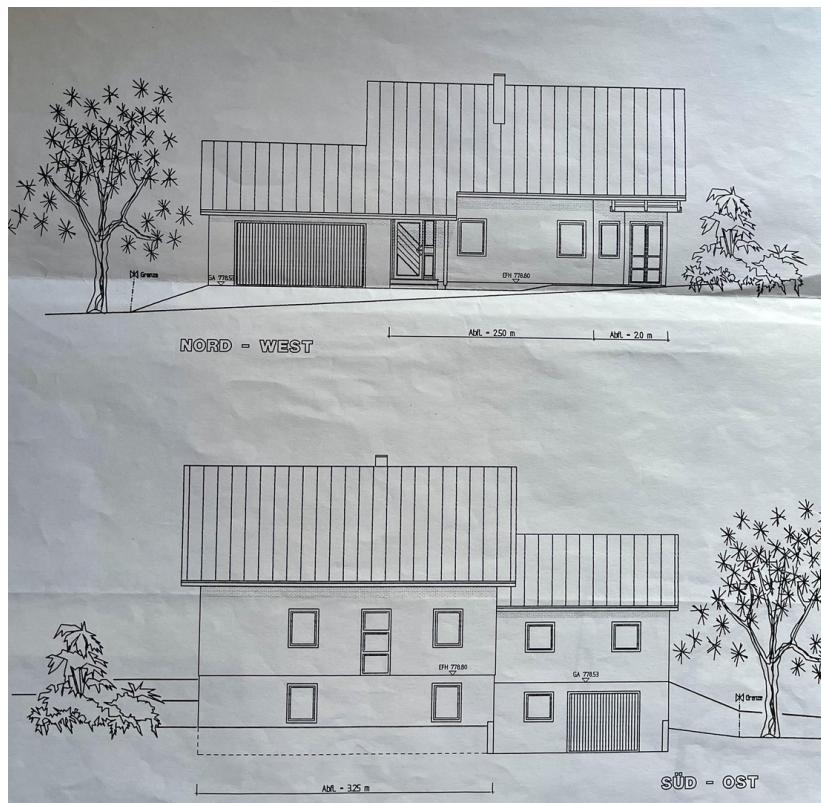


Dachgeschoss



Seitenansicht

Exposé - Grundrisse



Vorder- und Hinteransicht

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

Gültig bis: 28.01.2036

Registriernummer:

BW-2026-006186347

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Berni Holz, Sonnenstr.11 72510 Stetten-Frohnstetten		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A ₀)	178,0 m ²	<input type="checkbox"/>	nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Kaminofen	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input 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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 überschlägliche 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Michael Dreher
Gebäudeenergieberater (HWK)
Friedhofstraße 41
72510 Stetten a.k.M.

Unterschrift des Ausstellers


Michael Dreher
Gebäudeenergieberater
Gebäudeenergieberater (HWK)
Friedhofstr. 41 - 72510 Stetten a.k.M.
Telefon: 0 75 73 / 55 19
E-Mail: info@bsm-dreher.de
Ausstellungsdatum 29.01.2026

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

² nur im Falle 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

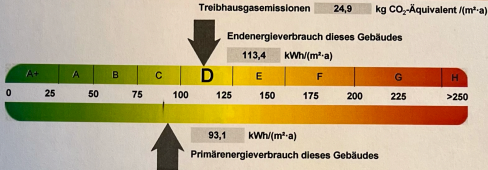
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2026-006186347

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

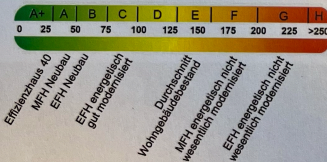
113,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Heizöl	1,10	45360	10680	34680	0,90
01.01.2020	31.12.2022	Stückholz	0,20	20934	—	20934	0,90

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus