

Exposé

Doppelhaushälfte in Albstadt

Doppelhaushälfte mit Garten, Garage & Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-451666

Doppelhaushälfte

Verkauf: **175.000 €**

72461 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	225,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	116,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

-Provisionsfrei vom Eigentümer-

Diese charmante Doppelhaushälfte in Albstadt-Tailfingen bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihren ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Auf einem ca.

225 m' großen Grundstück erwarten Sie rund 117 m²

Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen - ideal für Familien mit Platzbedarf und Vision.

Im Erdgeschoss befinden sich die integrierte Garage sowie ein Kellerbereich mit praktischer Waschküche.

Das Herzstück des Hauses liegt im ersten Obergeschoss: Ein großzügiges Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, ergänzt durch eine Küche, ein Esszimmer sowie ein Gäste WC.

Im zweiten Obergeschoss finden Sie den privaten Rückzugsbereich mit Kinderzimmer, einem geräumigen Schlafzimmer inklusive Ankleidezimmer sowie einem Badezimmer mit Badewanne und WC.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage überzeugt durch ihre Familienfreundlichkeit:

Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Immobilie für handwerklich geschickte Käufer: Die grundlegenden Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser wurden bereits vor etwa

10 Jahren erneuert. Eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher ist vorhanden.

Mit etwas handwerklichem Geschick entsteht hier ein echtes Zuhause mit Charakter.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Zentrumsnah alles zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer **BW-2014-00066852**

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes ¹⁾
330,61 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ¹⁾
338,81 kWh/(m² a)

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m² a)

Anforderungen gemäß EnEV ¹⁾

<p>Primärenergiebedarf</p> <p>Ist-Wert 338,81 kWh/(m² a) Anforderungswert 162,07 kWh/(m² a) <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p>Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t</p> <p>Ist-Wert 1,53 W/(m² K) Anforderungswert 0,63 W/(m² K) <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599</p> <p>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten</p>	<p>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV</p>
---	---

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m² a) für		Gesamt in kWh/(m² a)
	Heizung	Warmwasser	
Erdgas/Flüssiggas	270,78	2,74	273,53
Erdgas/Flüssiggas	-	29,61	30,59
			304,12

Ersatzmaßnahmen ²⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert: W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹⁾ freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
⁴⁾ ggf. einseitig Kühlung ⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser ⁶⁾ Pflichtangabe für Immobilienanzeigen