

Exposé

Zweifamilienhaus in Sulzbach an der Murr

Zweifamilienhaus mit 185 m Provisionsfrei Garage + 5 Stellplätze



Objekt-Nr. OM-463290

Zweifamilienhaus

Verkauf: **649.500 €**

Ansprechpartner:
Antic Veröljub

71560 Sulzbach an der Murr
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	640,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 FH mit zwei Getrennten Wohneinheiten zu Verkaufen in Sulzbach An der Murr, in Ruhiger Lage mit viel Platz * 300 m Luftlinie von Stadtmitte entfernt.

* Energiausweises 2024 *Internet Glasfaseranschluss . Fernwärme wird Gerade in Sulzbach Verlegt .

EG: 3 Zimmer Wohnung mit Separatem Eingang Vermietet . Und bietet eine attraktive Einnahmequelle .

Rechte eingang für Hausbesitzer mit Nutzung:

Kompletem Keller + OG und DG= 2 Bad ,2 Gäste WC,1 Küche mit Esszimmer, 4 Schlafzimmer , und Riesen Wohnzimmer ich hab

1 Wand weggemacht um Wohnzimmer zu Vergrößern .

(Jederzeit wieder Hinstellen und 1 Schlafzimmer mehr).

1 Garage und Einen Riesen Pluss sind die 5 Autostellplätze .

WF c. 185 qm ,Keller 42 qm Bodenbelag Fliesen ,

TRH nicht Berechnet.

Grundstück 640 qm , ÖHZ .

** Bj: Angefangen 1963 Fertiggestellt 1972 **

In die 34 Jahren Einiges am Haus Gemacht .(Dach , Fassade , Fenster , usw)

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer

Ruhigen Wohngegend von Sulzbach an der Murr,

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur:
Bahnhof ,Einkaufsmöglichkeiten Rewe,Norma,Netto,

Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind fußläufig Erreichbar,

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG:



DG:

Exposé - Galerie



OG:



OG:

Exposé - Galerie



OG:



OG:

Exposé - Galerie



OG:



OG:

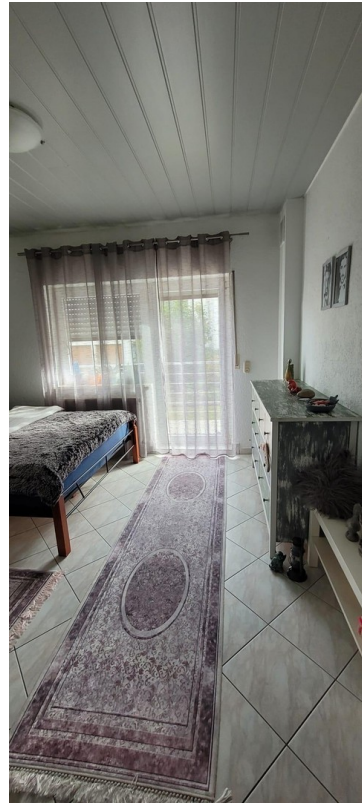


EG:

Exposé - Galerie



EG:



EG:

Exposé - Galerie

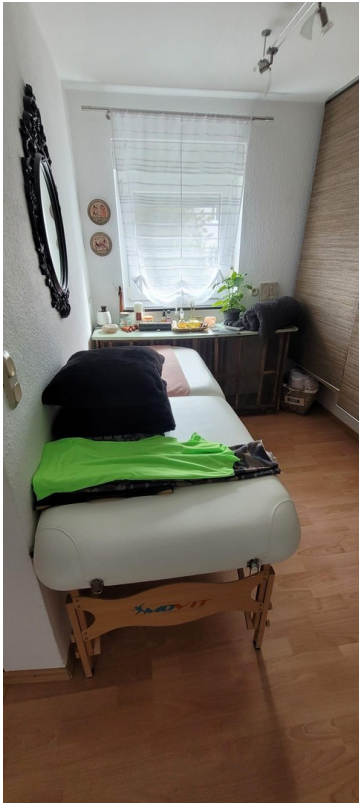


EG:

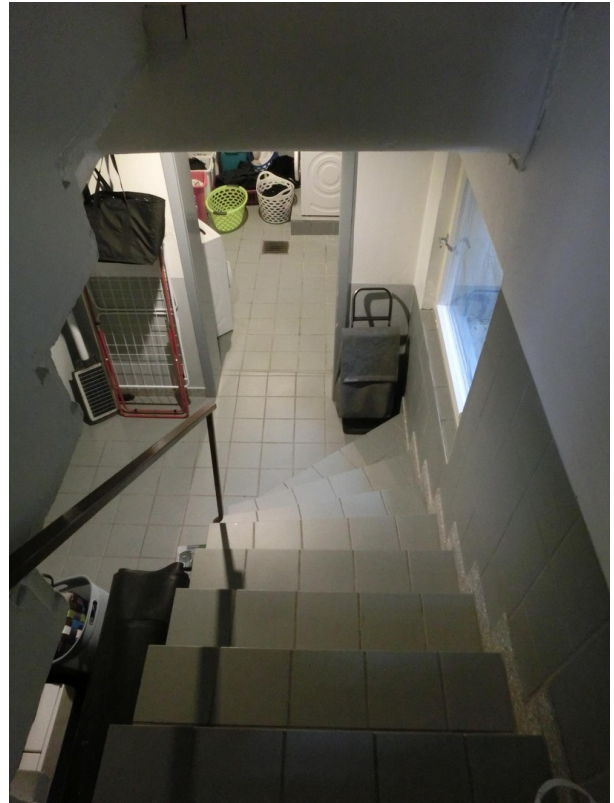


EG:

Exposé - Galerie



EG:



UG:



UG:

Exposé - Galerie



UG:



UG:

Exposé - Galerie

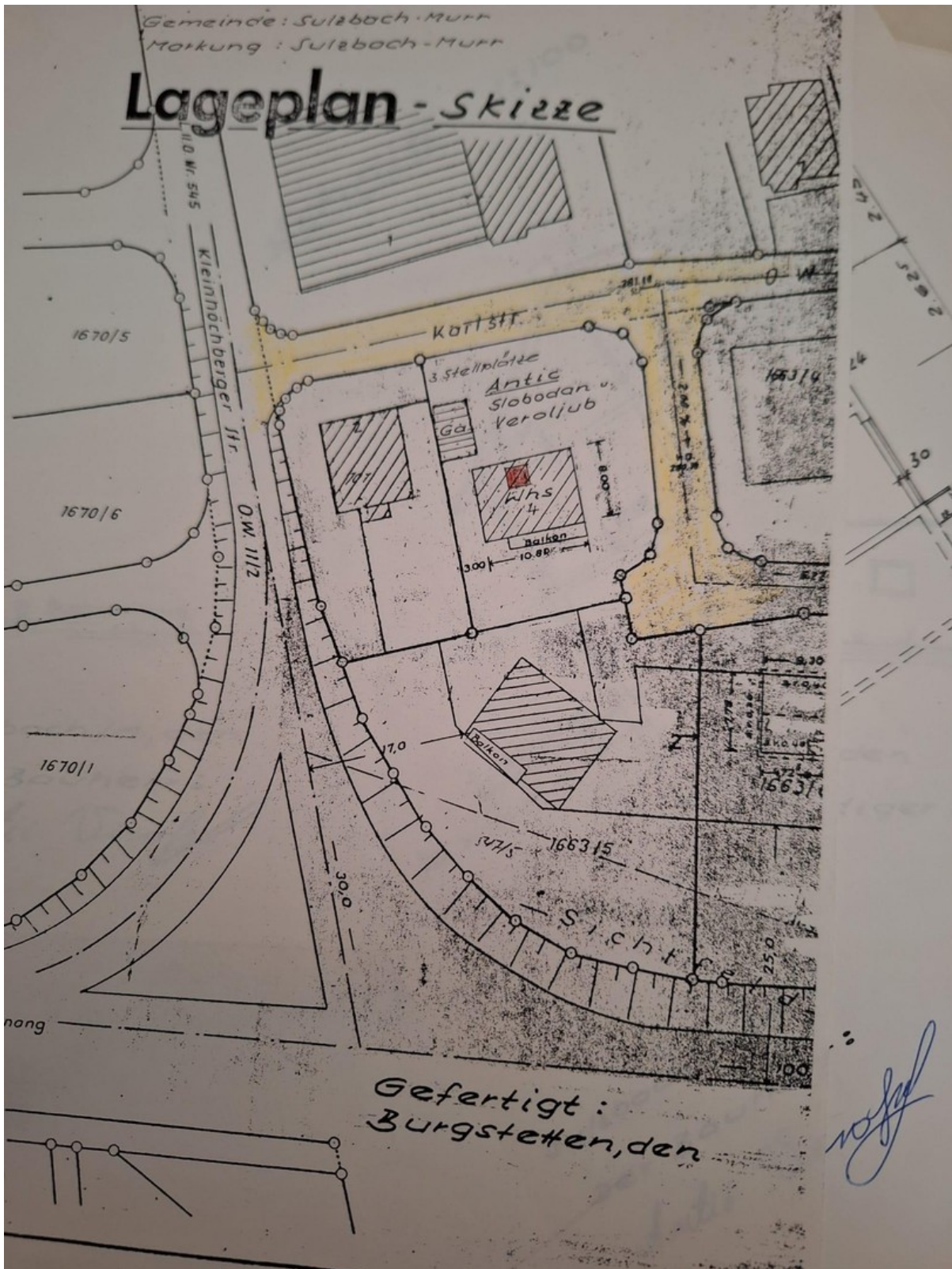


UG:



UG:

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 16.07.2034 Registriernummer BW-2024-005217568 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Karlst 4 71560 71560 Sulzbach murt	
Gebäudeteil	Zweifamilienhaus	
Baujahr Gebäude ²	1963	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,4}	1993	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (AN)	234,32 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" 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"/> Gellefertete Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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 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 beifügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: <https://www.energieausweis-sonfort.online>

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))
Amselweg 40
56593 Horhausen

16.07.2024
Ausstellungsdatum

Günter Darr
Unterschrift des Ausstellers

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

16.07.2024

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BW-2024-005217568 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 33.32 kg CO₂-Äquivalent/(m²-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
104.4 kWh/(m²-a)

117.9 kWh/(m²-a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 117.9 kWh/(m²-a) Anforderungswert 83.2 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT
Ist-Wert 0.49 W/(m²-K) Anforderungswert 0.70 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104.4 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

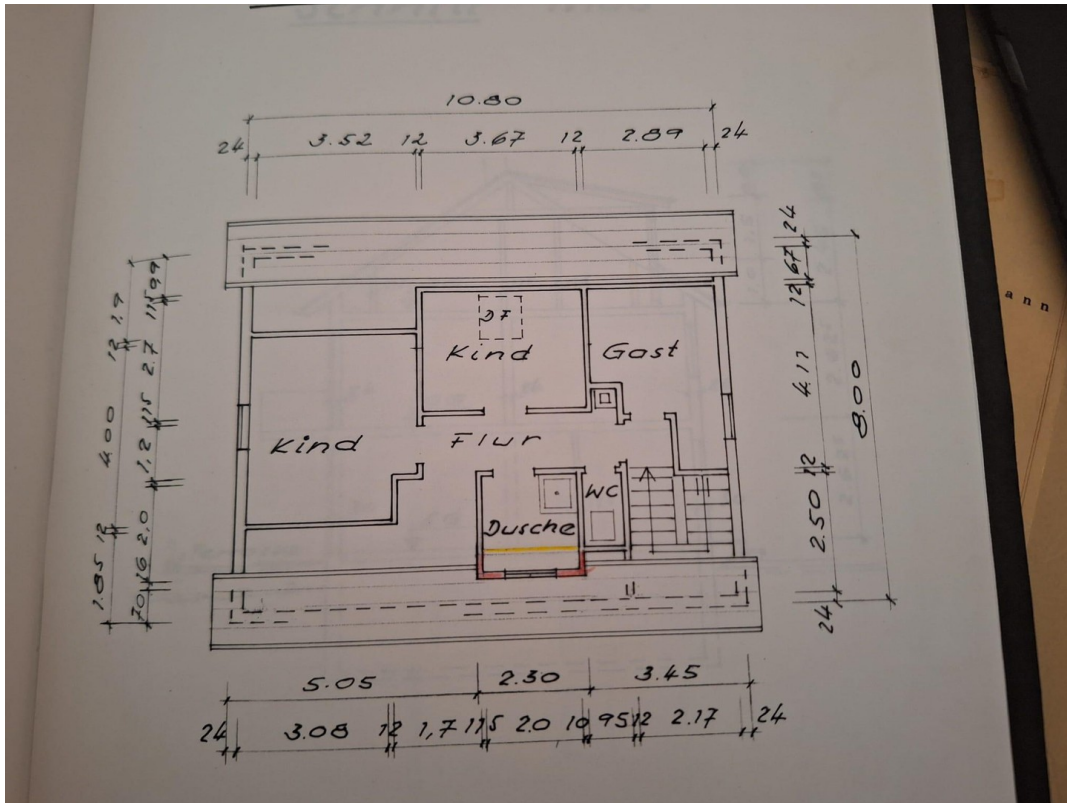
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

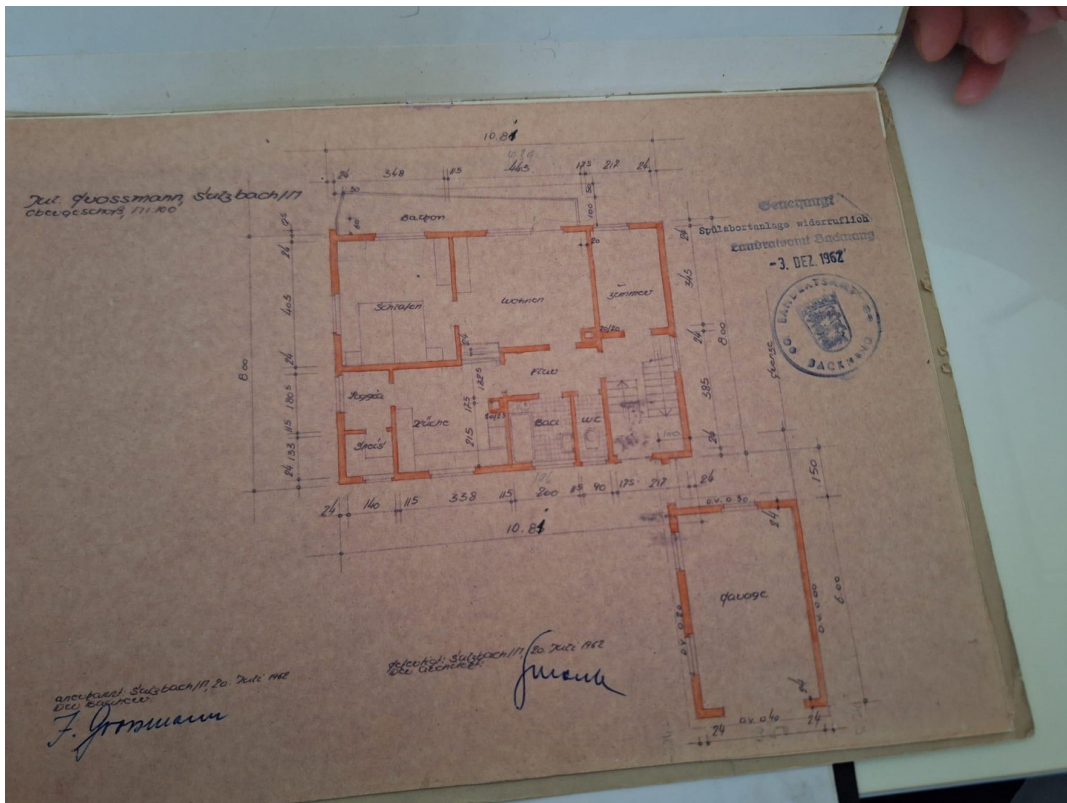
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

16.07.2024

Exposé - Grundrisse



DG:



OG:

Exposé - Grundrisse

