

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Deizisau

### Familienfreundliche DHH mit großem Grundstück in Deizisau



Objekt-Nr. OM-463864

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Eisenmann

Mörikestraße 20  
73779 Deizisau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	463,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Deizisau. Das Haus steht auf einem großzügigen 463 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Ursprünglich wurde das Gebäude als Zweifamilienhaus konzipiert. Heute wird es als großzügiges Einfamilienhaus genutzt. Die Immobilie verfügt aktuell über insgesamt sechs Zimmer.

Erdgeschoss

- Bad
- Gäste-WC
- drei weitere Zimmer

Obergeschoss

- Küche
- Dusche und WC
- drei weitere Zimmer

Im Obergeschoss wurde die Raumaufteilung durch eine Trockenbauwand gestaltet. Durch deren Entfernung kann mit überschaubarem Aufwand ein großzügiger, heller Wohn- oder Schlafbereich geschaffen werden. Dadurch lässt sich die Raumaufteilung flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Zustand und weitere Modernisierungspotenziale:

Das Haus wurde über die Jahre laufend gepflegt und technisch sinnvoll weiterentwickelt.

Das Haus verfügt über einen Glasfaser-Anschluss.

Die PV-Anlage mit dem 15,3kWh Speichersystem ist von Eco Flow,

die 26 Solarmodule (470Watt) von AIKO werden durch 4 Leistungsverstärker unterstützt.

Die Leistungsdaten von Anfang Juli 25 bis Anfang Juni 26 sind (gerundet):

11.000Kw von Solar

4.000Kw aus dem Netz (während der Zeit November 25 bis Februar 26

9.000Kw an den Haushalt (Haushalts-, Warmwasser- und Heizungsstrom)

6.000Kw Netzeinspeisung (Vergütung ca 7ct / Kw).

## Ausstattung

Die Innenausstattung entspricht in Teilen evtl. nicht mehr heutigen Wohn- und Designvorstellungen. Insbesondere Bad, Dusche und WC stammen überwiegend aus den 1990er Jahren. Auch einzelne Boden-, Wand- und Deckenoberflächen bieten Modernisierungspotenzial.

Die Immobilie wird nach Auszug der Mieter besenrein übergeben. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor einem Bezug sollten daher eingeplant werden.

Für Käufer mit handwerklichem Geschick eröffnet sich hier die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und durch Eigenleistungen erhebliche Kosten einzusparen. Die solide Gebäudesubstanz, die flexible Raumaufteilung sowie die bereits erfolgten energetischen Maßnahmen bilden hierfür eine sehr gute Grundlage.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Die Bilder wurden vor Vermietung und Installation der PV-Anlage und der Infrarotheizungen im Jahr 2024 aufgenommen.

**Lage**

Die Mörikestraße gehört zu den beliebten Wohnlagen von Deizisau.

Die Umgebung zeichnet sich aus durch:

- ruhige Wohnatmosphäre
- kurze Wege zu Spielplatz, Kindergärten und Schulen
- gute Einkaufsmöglichkeiten im Ort
- zahlreiche Freizeit- und Sportangebote
- hervorragende Verkehrsanbindung nach Esslingen, Stuttgart und zum Flughafen

Deizisau verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garage + Stellplatz

# Exposé - Galerie



Schuppen + Garageneingang



Flur UG

# Exposé - Galerie



Dusche + WC im OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie

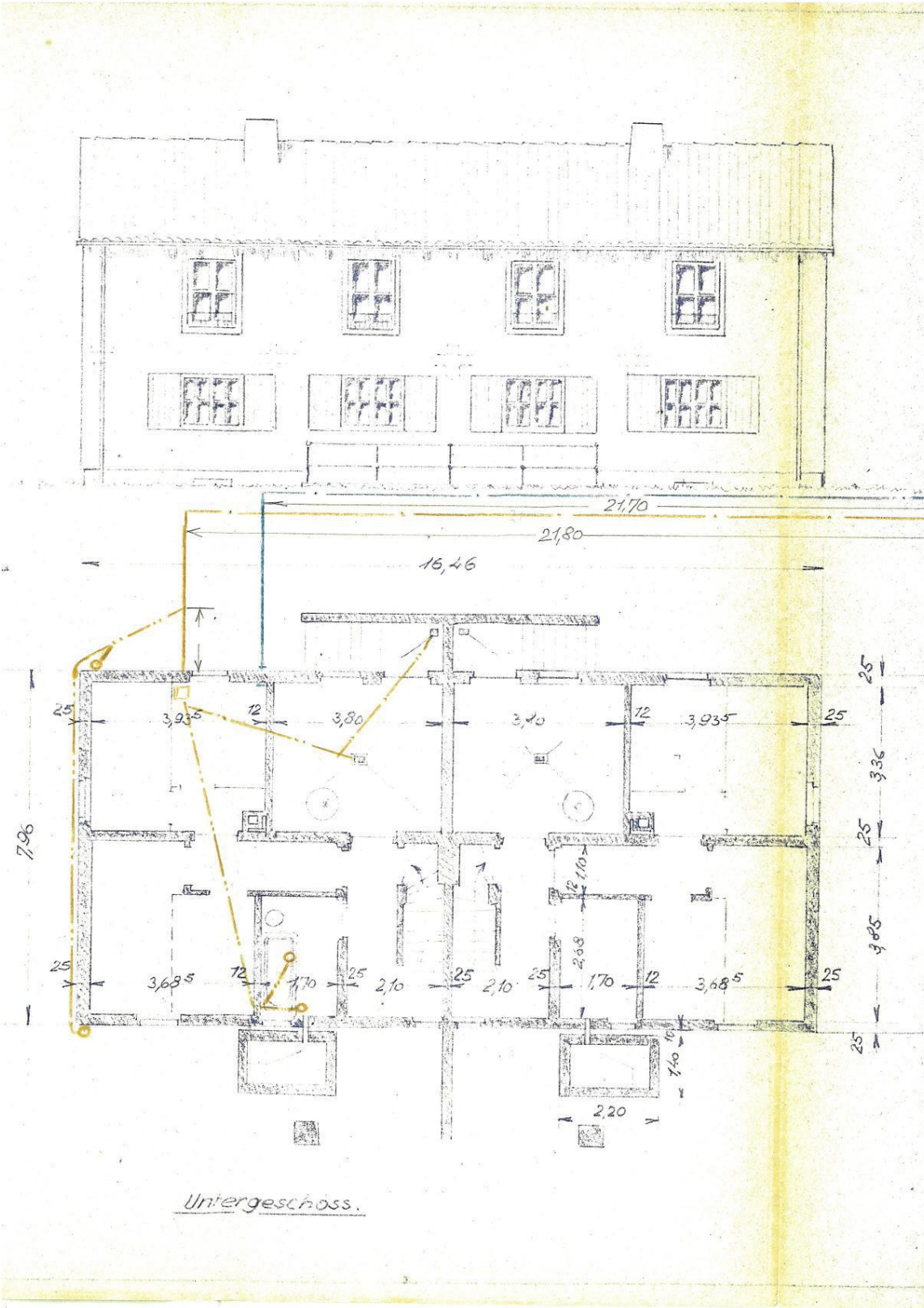


Flur im OG

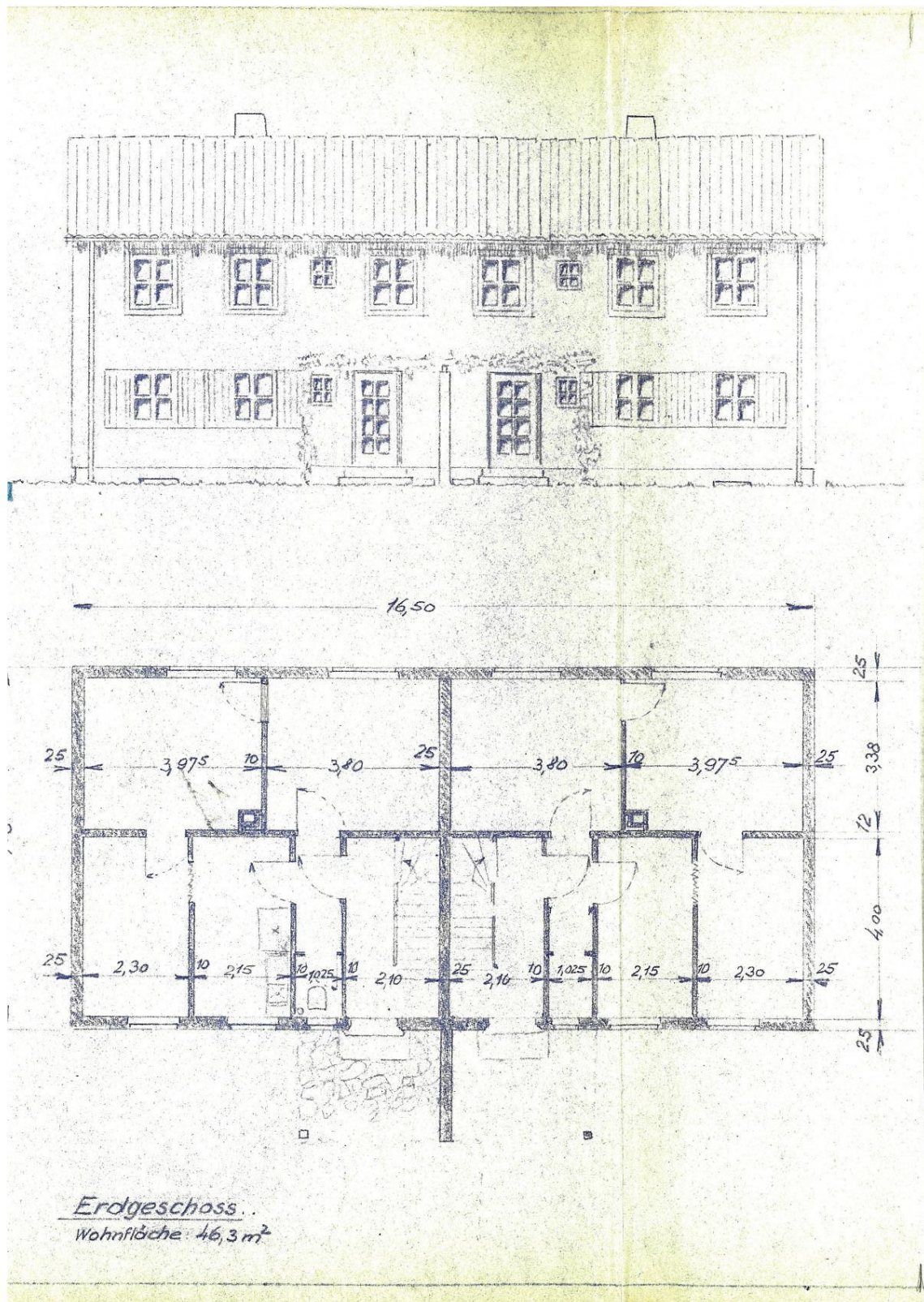


Dachgeschoss

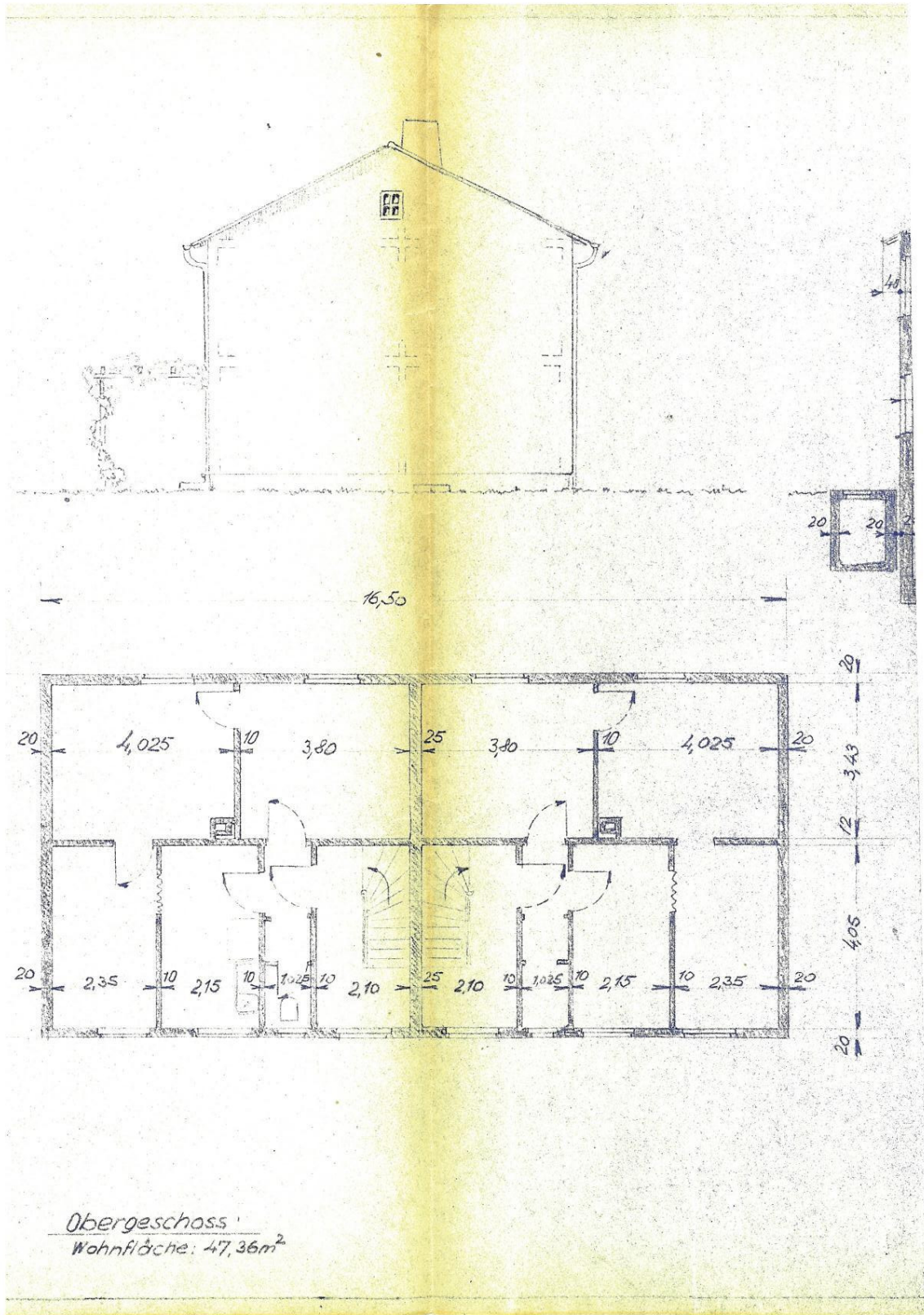
# Exposé - Grundrisse



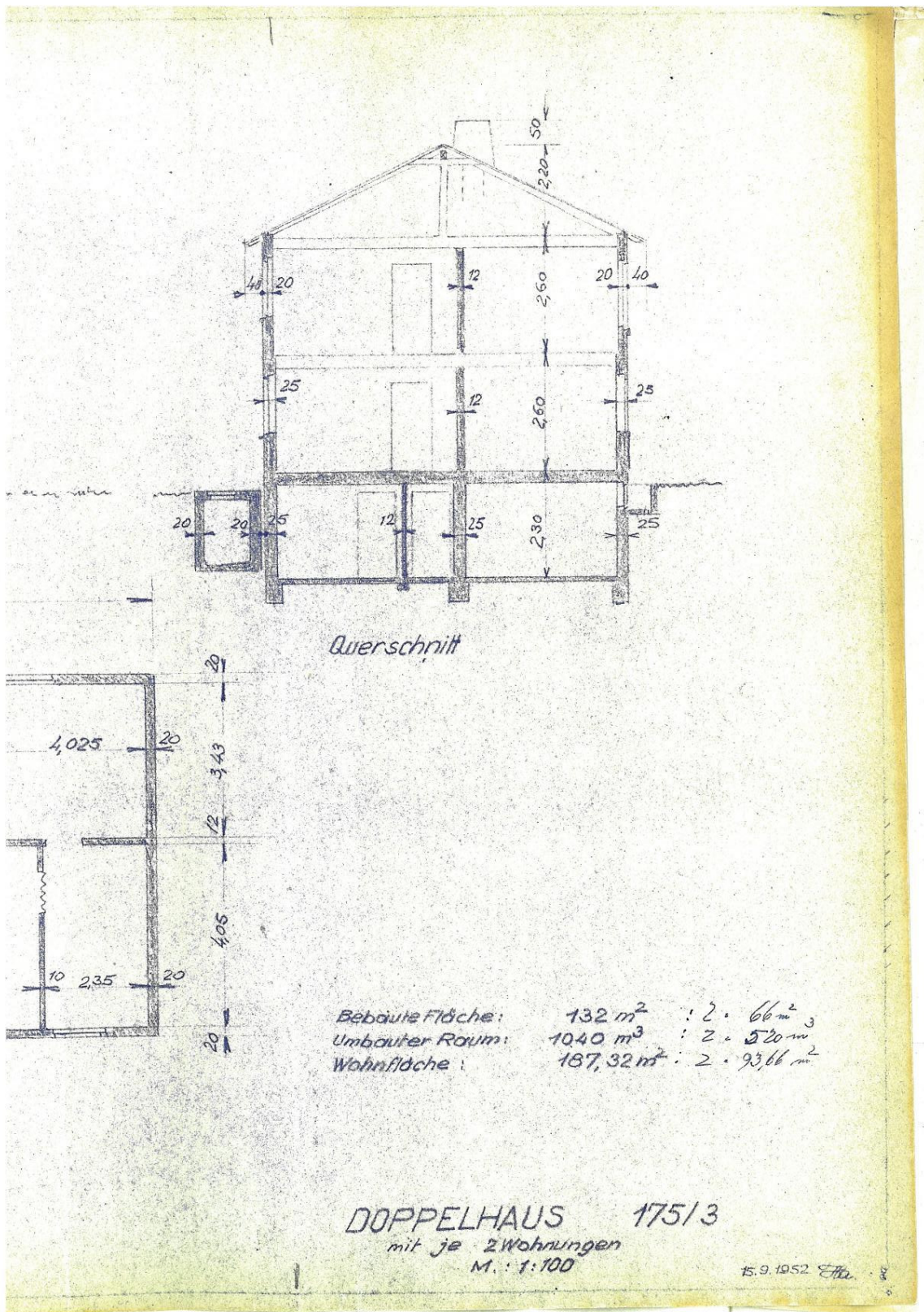
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



Abweichende Objektadresse:  
Mörkestr. 20  
73779 Deizisau

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

### Erläuterungen zum Bericht

Die Energieberatung der Verbraucherzentrale hat Ihren Strom- und Heizenergieverbrauch im Rahmen eines Energie-Checks überprüft. Unser Energieberater hat die aus fachlicher Sicht wichtigsten Ergebnisse aus dem Gespräch mit Ihnen für diesen automatisch erstellten Kurzbericht ausgewählt. Insbesondere war bei der Erhebung der Daten von Interesse, wo Ihr Strom- und Heizenergieverbrauch überdurchschnittlich hoch und somit ein deutliches Einsparpotenzial zu erwarten ist.

Ein grün hinterlegtes Häkchen lässt Sie auf den ersten Blick erkennen, wenn ein Aspekt Ihres Strom- oder Heizenergieverbrauchs in Ordnung ist. Ein orange hinterlegtes Ausrufezeichen erscheint, wenn es Anlass für eine genauere Überprüfung eines einzelnen Befundes gibt.

### Angaben zur Wohnung / zum Gebäude

Anzahl Personen:	1
Beheizbare Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	120
Baujahr Gebäude:	1953
Anzahl Geschosse:	3
Angrenzende Gebäude:	Reihenendhaus
Dachform:	Satteldach
Keller vorhanden:	ja

### Jährlicher Stromverbrauch in Kilowattstunden (kWh)

1300



2800



Sie haben in Ihrem Haushalt mit 1 Person(en) einen jährlichen Stromverbrauch von 2500 Kilowattstunden. Ihr Stromverbrauch ist im Vergleich zu anderen Haushalten dieser Größe und den erfassten Rahmenbedingungen hoch! Einsparungen von mehr als 30 Prozent sind bei Ihnen durchaus möglich. Sollten Ihnen die Hinweise zur Energieeinsparung im Rahmen dieses Checks nicht ausreichen, so können Sie in einer weiteren Beratung der Verbraucherzentrale zusätzlich individuelle Handlungsempfehlungen erhalten.

### Abrechnungszeitraum



Die Abrechnungsdauer von 365 Tagen ist ausreichend lang für eine Bewertung des Verbrauchs. Es gibt ergänzend die Möglichkeit, den tatsächlichen Stromverbrauch einzelner Geräte zu ermitteln. Dafür können Sie ein Strommessgerät kostenlos in vielen Beratungsstellen der Verbraucherzentrale leihen.

## Energiekennzahl Jahresverbrauch in Kilowattstunden (kWh/m²a)



0

300



83

Die Energiekennzahl ist das Verhältnis von jährlich verbrauchter Energie zur Wohnfläche. Im Idealfall liegt der Wert unter 50 Kilowattstunden pro Quadratmeter, in äußerst schlechten Fällen bei 250 kWh/m² oder mehr. Sie verbrauchen in Ihrem Haushalt pro Quadratmeter und Jahr 83 Kilowattstunden inkl. Warmwasserbereitung. Dieser Verbrauch ist bereits auf einem niedrigen Niveau und wir vermuten ein geringes Sparpotenzial.



247-2

## Angaben zum Heizenergieverbrauch

Brennstoff	Verbrauch kWh	Tage	Summe(GTZ)*	Jahresverbrauch kWh
Strom	10000	365	1000.00	10000

In dieser Tabelle sehen Sie Ihren angegebenen Brennstoffverbrauch und den daraus ermittelten Jahresdurchschnitt. Über die \*Gradtagszahl (GTZ) wird die Außentemperatur im betreffenden Zeitraum berücksichtigt.

## Übersicht Gebäudehülle



Der Energiebedarf eines Gebäudes wird entscheidend durch die energetische Qualität seiner einzelnen Bauteile bestimmt. Der U-Wert (in W/m²K) gibt an, wieviel Energie pro Grad Temperaturdifferenz über eine Fläche von 1 m² Gebäudehülle entweicht. Je geringer der U-Wert, desto besser ist die Wärmedämmung.

Objekt	U-Wert Ist	U-Wert Soll	U-Wert Passivhaus
Fenster	3,50	1,30	0,80
Oberste Geschossdecke	0,80	0,24	0,15
Aussenwand	1,40	0,24	0,15
Kellerdecke	1,50	0,30	0,15



Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind Mindestanforderungen für die Sanierung von Bestandsgebäuden festgelegt. In der obenstehenden Tabelle sehen Sie die Werte der einzelnen Bauteile Ihres Gebäudes (U-Wert Ist) im Vergleich zu den Vorgabewerten bei Bauteiländerung laut GEG (U-Wert Soll). In der Spalte U-Wert Passivhaus sehen Sie die einzuhaltenden Werte für diese spezielle Bauweise.

## Dacheinbauten (Abseitenwand/Drempel/Gaube) Dämmung



Die ungedämmten Dacheinbauten verursachen hohe Wärmeverluste. Eine nachträgliche Dämmung auf der kalten Seite wird empfohlen.

## Dachbodentreppe/Dachluke Dämmung



Die Dachbodentreppe oder die Dachluke ist nicht gedämmt bzw. undicht. Sie verursacht erhöhte Wärmeverluste. Insbesondere wenn aufgrund einer undichten Außentür ein Kamineffekt durch das Treppenhaus entsteht. Eine nachträgliche Dämmung auf der kalten Seite sowie eine Abdichtung werden empfohlen.

### **Außentür Dichtung**



Die Außentür ist undicht und verursacht erhöhte Wärmeverluste. Sie sollte abgedichtet werden. Dafür können unterschiedliche Dichtungsarten verwendet werden, wie zum Beispiel aufschraubbare Dichtungsleisten, Türbodendichtungen in Bürstenform, Dichtungsprofile mit Schwellenleiste oder automatisch absenkbare Dichtungsschienen, welche aufgesetzt, eingelassen oder eingenutet sind.

### **Fenster Dichtung**



Die Fenster sind dicht und verursachen keine erhöhten Wärmeverluste.

### **Außenwand: auskragende Betonplatten**



In Ihrer Außenwand befinden sich auskragende Betonplatten, die nicht thermisch getrennt sind. Diese nehmen schnell die Außentemperatur an und wirken im Inneren des Hauses wie eine Kühlrippe. Es treten dadurch erhöhte Wärmeverluste auf. Diese Heizwärme geht Ihnen in Ihrem Gebäude verloren und muss dann nachgeheizt werden. Dies erhöht Ihre Heizkosten. Aufgrund der Wärmebrücken kommt es in diesem Bereich zu deutlich kühleren Wandabschnitten, an denen sich die Feuchtigkeit aus der Raumluft niederschlägt (Tauwasserausfall) und einen idealen Nistplatz für Schimmelsporen bildet. Bitte lassen Sie den Aufwand für die fachgerechte Beseitigung dieser Wärmebrücke prüfen.

### **Außenwand: Dämmung Fenstersturz**



Ihre Fensterstürze sind unzureichend gedämmt und stellen eine unerwünschte Wärmebrücke dar, über die Energie, insbesondere teure Heizwärme, ungehindert vom Innenraum nach außen gelangt. Diese Heizwärme geht dem Gebäude verloren und muss dann nachgeheizt werden. Dies erhöht Ihre Heizkosten. Aufgrund der Undichtigkeit bzw. Wärmebrücke kommt es im Bereich der nicht gedämmten oder mangelhaft gedämmten Fensterlaibung zu deutlich kühleren Mauerabschnitten, an denen sich die Feuchtigkeit aus der Raumluft niederschlägt (Tauwasserausfall) und einen idealen Nistplatz für Schimmelsporen bildet. Bitte lassen Sie den Aufwand für die fachgerechte Beseitigung dieser Wärmebrücke prüfen.

### **Außenwand: Dämmung Heizkörpernischen**



Die Außenwandstärke im Bereich der Heizkörper ist nicht reduziert. Es entstehen hier keine erhöhten Wärmeverluste.

### **Außenwand: Dämmung Rollladenkästen**



Ihre Rollladenkästen sind nicht gedämmt und verursachen hohe Wärmeverluste. Sie sollten innen mit Dämmmaterial ausgekleidet werden. Die Gurtdurchführungen können mit speziellen Gummistopfen oder Bürsten abgedichtet werden.

### **Kellerabgang / -tür Dämmung**



Die Wände Ihres Kellerabgangs und/oder die Kellertür sind nicht gedämmt. Dadurch entstehen erhöhte Wärmeverluste. Sie sollten die Wände des Kellerabgangs und die Kellertür auf der kalten Seite dämmen.

### **Dach: Eignung für Photovoltaik oder Solarthermie**



Auf dem Dach kann eine Solaranlage installiert werden. Bevor Sie sich für eine Solaranlage entscheiden, sollten Sie sich durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale informieren und die Anlagengröße sowie die Systemtechnik erläutern lassen.

### Oberste Geschossdecke Dämmung



Eine nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke wird empfohlen, da Ihre beheizten Räume an den unbeheizten Dachboden angrenzen. Je nach Situation eignen sich für die Dämmung der obersten Geschossdecke unterschiedliche Verfahren und Dämmstoffe. Achten Sie immer auf eine lückenlose Dämmung im gesamten Bereich. In bestimmten Fällen ist der Eigentümer nach den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes zur Dämmung der obersten Geschossdecke verpflichtet.

### Außenwand energetische Sanierung



Wir empfehlen die energetische Sanierung der Außenwand vor allem, wenn der Mindestwärmeschutz deutlich überschritten ist (bei hohen U-Werten). Wenn die Fenster viel Wärme verlieren bzw. sanierungsbedürftig sind, sollten Sie darüber nachdenken, die Außenwanddämmung zusammen mit einem Fensteraustausch durchzuführen. Das schafft eine erleichterte Fenstereinbindung in die Dämmebene. Achten Sie dabei auf einen wärmebrückenfreien umlaufenden Abschluss. Einsparungen von bis zu 25 Prozent des Heizenergieverbrauchs sind möglich.

### Kellerdecke Dämmung



Dämmen Sie oder ein Fachbetrieb die Decken in unbeheizten Kellerräumen vor dem nächsten Winter. Je dicker die Dämmung, desto besser. Auch bei geringer Raumhöhe sollte die Dämmung angebracht werden, schon wenige Zentimeter sind sehr effektiv, mindern die Wärmeverluste erheblich und erhöhen den Wohnkomfort im darüber liegenden Geschoß.

### Fenster baulicher Zustand



Wir empfehlen den Austausch bzw. die Erneuerung der Fenster. Wenn die Außenwände viel Wärme verlieren bzw. sanierungsbedürftig sind, sollten Sie darüber nachdenken, den Fensteraustausch zusammen mit einer Außenwanddämmung durchzuführen. Das schafft eine erleichterte Fenstereinbindung in die Dämmebene. Beim Einbau von Fenstern in die Fassade ist besonders die sorgfältige und fachgerechte Abdichtung innen und außen zu beachten (auf der Innenseite wasserdampfdurchlässig, auf der Außenseite schlagregendicht und diffusionsoffen). Einsparungen von bis zu 15 Prozent des Heizenergieverbrauchs sind möglich.

### Außentemperaturfühler



Ihre Anlage verwendet einen Außentemperaturfühler. Das ist sinnvoll, um die Vorlauftemperatur der Heizung an die jeweilige Außentemperatur anzupassen. Für Sie besteht hier kein Handlungsbedarf. Lassen Sie von Ihrem Heizungsbauer bei dem nächsten regulären Termin prüfen, ob die Einstellungen Ihrer Heizungsregelung "Heizkurve" sinnvoll gewählt sind.

### Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG) 2015

Bei der Erneuerung oder erstmaligem Einbau einer zentralen Heizungsanlage sind Gebäudeeigentümer in Baden-Württemberg gesetzlich zu einer Nutzung von 15 % erneuerbarer Energie verpflichtet. Es besteht die Möglichkeit diesen Pflichtanteil auch über Ersatzerfüllungen zu erbringen, die anteilig miteinander frei kombinierbar sind (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpe, BHKW, baulicher Wärmeschutz, Sanierungsfahrplan). Nähere Informationen erhalten Sie von Ihrem Energieberater der Verbraucherzentrale oder unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/neubau-und-gebäude-sanierung/erneuerbare-waerme-gesetz-2015/>.



247#3

## **Wie geht es weiter?**

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Kurzbericht bei der Bewertung und gegebenenfalls bei der Verringerung Ihres Strom- oder Heizenergieverbrauchs weiterhilft. Wir empfehlen Ihnen, die Punkte, bei denen es offensichtlich Handlungsbedarf gibt, mit einem Energieberater der Verbraucherzentrale zu besprechen.

Vor der energetischen Sanierung des Gebäudes oder der Durchführung von Einzelmaßnahmen empfehlen wir eine vom BAFA geförderte "Energieberatung für Wohngebäude". Auf der Internetseite [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) finden Sie qualifizierte und unabhängige Energieberater sowie Fachleute für eine von der KfW geförderte Planung und Baubegleitung.

Bei der Frage, welche neuen Haushaltsgroßgeräte sparsam sind, hilft die Webseite [www.deutschland-machts-effizient.de](http://www.deutschland-machts-effizient.de) in der Rubrik "Im Alltag". Die Effizienz Ihrer vorhandenen Geräte können Sie mit einem Strommessgerät messen, das viele Beratungsstellen der Verbraucherzentrale kostenlos verleihen.

Wenn Sie Fragen zum hier vorliegenden Kurzbericht haben, können Sie gerne einen weiteren Beratungstermin unter den auf der Seite [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) angegebenen Rufnummern der jeweiligen Beratungsstellen oder unter 0800 809 802 400 vereinbaren.

Freundliche Grüße sendet Ihnen  
Ihre Energieberatung der Verbraucherzentrale

Erstellt am: 19.08.2024 17:15 Uhr