

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gaggenau

### Landhaus mit Einliegerwohnung auf großzügigem Grundstück mit toller Fernsicht



Objekt-Nr. OM-466016

### Einfamilienhaus

Verkauf: **855.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Steiner, Zillwald, CH-3994 Lax

76571 Gaggenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	1.952,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In idealer Südhanglage steht dieses stilvolle Landhaus aus dem Jahr 2015 und fügt sich harmonisch in die wundervolle Landschaft des Nordschwarzwaldes ein.

### Barrierefreies Erdgeschoss

Die Wohnebene im Erdgeschoss ist barrierefrei direkt von der Straße aus erreichbar. Hier erwartet Sie ein weiträumiger, offener Bereich für Wohnen und Essen mit herrlichen Panoramafenstern und einer direkt angrenzenden Küche. Dem Wohnbereich vorgelagert ist die wunderschöne Aussichts-Terrasse, die von morgens bis abends sonnenexponiert ist. Ein weiteres, separates Zimmer sowie ein Bad mit bodentiefer Dusche und WC komplettieren das Erdgeschoss.

### Das Obergeschoss

Eine offene Holzterasse verbindet den Wohnbereich mit den drei im Obergeschoss liegenden Schlafräumen. Zwei dieser Zimmer verfügen über einen geräumigen Balkon. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein noch großzügigeres Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet ist.

### Gartengeschoss mit flexibler Einliegerwohnung

Im Gartengeschoss befindet sich eine helle Einliegerwohnung mit separatem Eingang und eigener, überdachter Terrasse. Die Wohnung besteht aus einer Wohnküche mit drei bodentiefen Fenstern, einem Schlafzimmer sowie einem Flur mit abgehendem Bad (ebenfalls mit bodentiefer Dusche). Diese Einheit bietet Ihnen maximale Flexibilität: Nutzen Sie sie als lukrative Einnahmequelle (Vermietung) zur Unterstützung Ihrer Finanzierung, als eigenen Bereich für Familienmitglieder (Mehrgenerationenwohnen) oder als ungestörten, repräsentativen Workspace.

Auf dieser Ebene finden Sie zudem die Waschküche sowie den Technikraum des Hauses.

### Traumhaftes Grundstück und Außenanlagen

Ein absolutes Highlight ist das fast 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück. Der großzügige, pflegeleichte Garten ist eine Oase der Natur, mit Naturteich, winterhartem Palmenbestand, Olivenbäumen, Pinien, Zypressen sowie Obst- und weiteren Laubbäumen bietet einen enormen Freiraum für die Familie. Ein Carport, ein Gartenhaus sowie ein überdachter Abstellplatz für Mülltonnen runden den Außenbereich praktisch ab.

### Zukunftssicheres Wohnen & Technik

Dank des jungen Baujahres und der hervorragenden Energieeffizienzklasse A (38,90 kWh/m<sup>2</sup>a) sind Sie vor steigenden Energiekosten bestens geschützt. Die Kombination aus eigener Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und einer Brennwertgastherme mit großzügiger Solarthermieunterstützung für Heizung und Warmwasser macht Sie ein großes Stück weit autark.

Im gesamten Haus genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung. Zusätzlich sorgen zwei raumluftunabhängige Kaminöfen (im Erdgeschoss und in der Einliegerwohnung) für eine besonders gemütliche Atmosphäre und sie komplettieren die Autarkie.

Dieses Objekt bietet Ihnen einen entscheidenden doppelten finanziellen Vorteil: Sie erwerben ein zukunftssicheres, energetisch top-aufgestelltes Haus ohne jeglichen Sanierungsstau. Zudem erfolgt der Verkauf direkt vom Eigentümer – Sie sparen sich die sonst ortsübliche Maklercourtage in Höhe von ca. 30.500,- Euro an Kaufnebenkosten - was Ihre Finanzierung erheblich entlastet.

## Ausstattung

Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung

Großzügiges Garten- und Wiesengrundstück mit Naturteich und winterhartem Palmenbestand, Olivenbäumen, Pinien, Zypressen, Obstbäumen und weiteren Laubbäumen

Ein Carport, ein überdachter Abstellplatz für Mülltonnen, ein Gartenhaus  
Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und einphasiger Notstromversorgung.  
11-22 KW Wallbox.

Brennwertgastherme mit großzügiger Solarthermieunterstützung von Heizung und Warmwasser. Fussbodenheizung im gesamten Haus.

Raumluftunabhängige Kaminöfen im Erdgeschoss und in der Einliegerwohnung

Glasfaser 600Mbit/s möglich

## **Sonstiges**

Der Verkauf dieses Landhauses erfolgt provisionsfrei.

Ein Kontaktaufnahme durch Makler, Vermittler oder Aufkäufer zur Aquise ist ausdrücklich untersagt - dies gilt insbesondere auch für Anfragen im Auftrag von vorgemerkten Kunden.

Bitte um Beachtung zur Vermeidung von Abmahnung/Meldung an Wettbewerbszentrale e.V.:

## **Lage**

Wohnen in Gaggenau-Michelbach: Historischer Charme trifft auf naturnahe Lebensqualität

Entdecken Sie Michelbach, einen der schönsten Ortsteile Gaggenaus, der idyllisches Wohnen und perfekte Infrastruktur vereint.

- Einzigartiges Ambiente: Der malerische Ortskern mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern verleiht Michelbach einen unverwechselbaren, romantischen Charakter.

- Naturnah: Genießen Sie die ruhige, familienfreundliche Lage am Rande des Schwarzwalds. Ausgedehnte Wälder und Wiesen direkt vor der Haustür laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein.

- Perfekte Anbindung: Trotz der idyllischen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung in wenigen Minuten erreichbar. Die schnelle Anbindung an die A5 und die S-Bahn macht Karlsruhe und Baden-Baden zu nahen Zielen.

Michelbach ist der ideale Wohnort für alle, die eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen, naturnahen und dennoch bestens angebundenen Lage suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht straßenseitig

# Exposé - Galerie



Winterstimmung



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Naturteich



Überdachte Sitzecke

# Exposé - Galerie



talseitiger Blick Grundstück



Galerie

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Terrasse



Aussicht

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wohnbereich



Einliegerwohnung Schlafzimmer



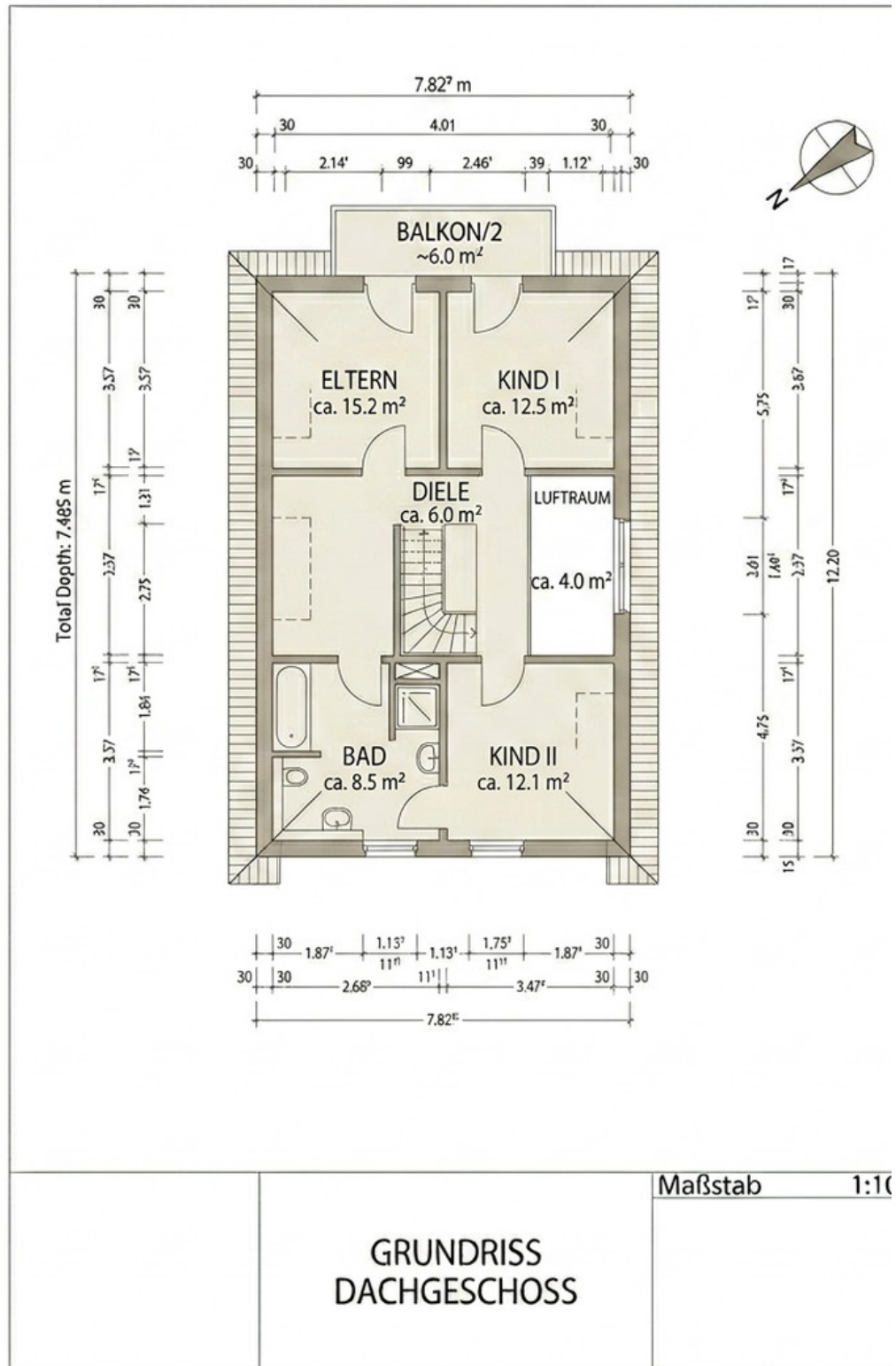
Einliegerwohnung Bad

# Exposé - Galerie



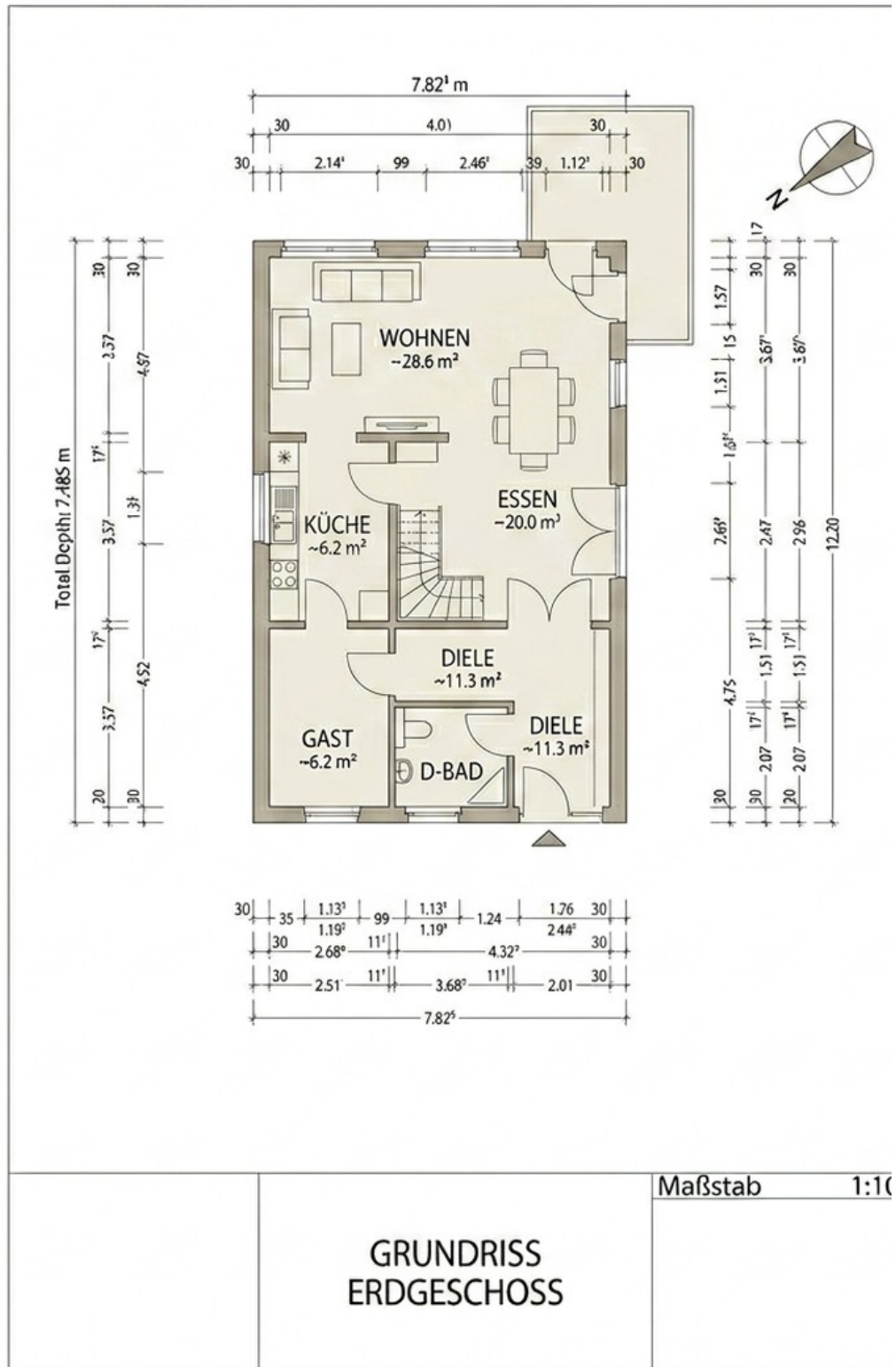
Einliegerwohnung Eingang

# Exposé - Grundrisse



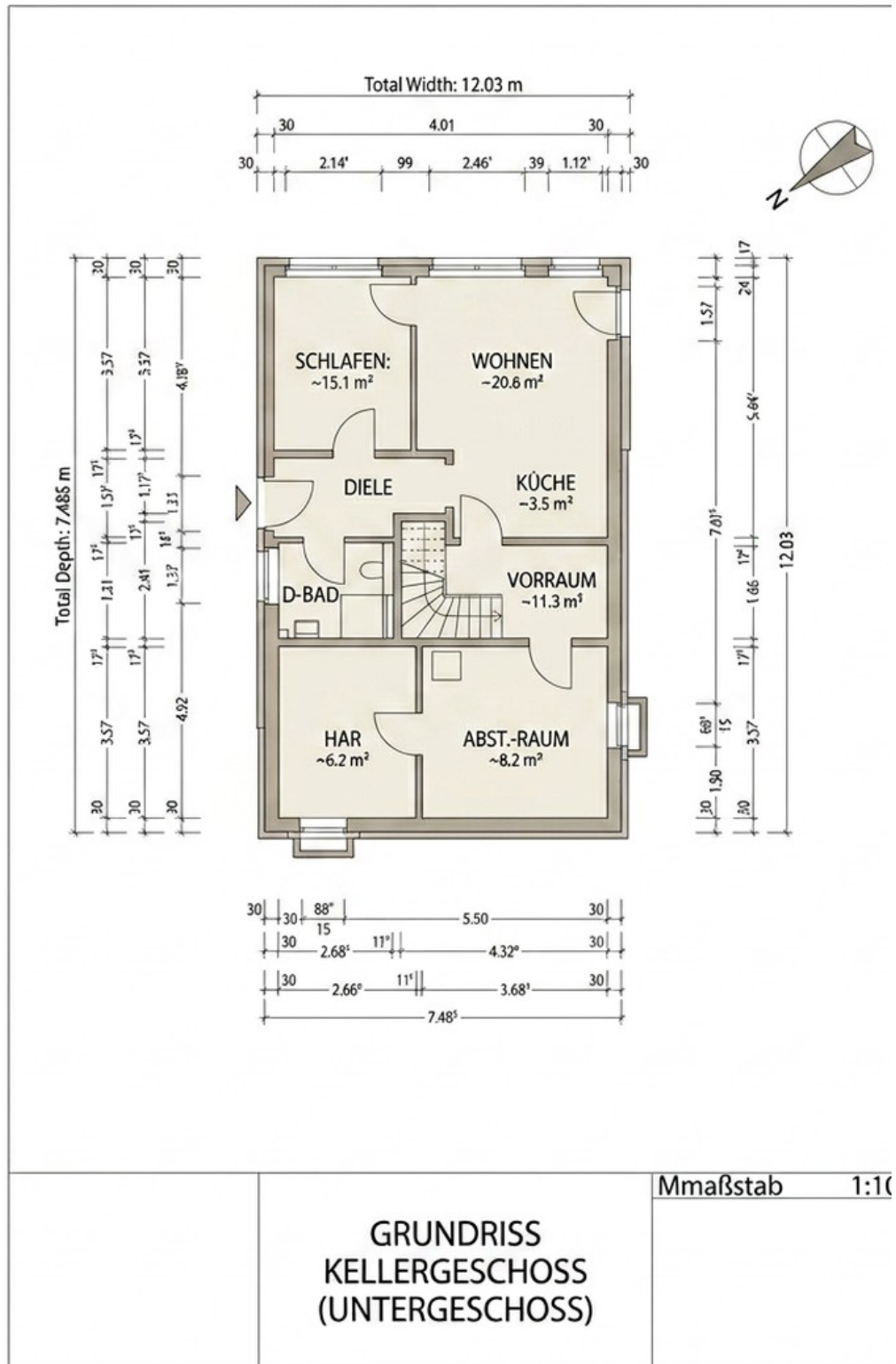
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



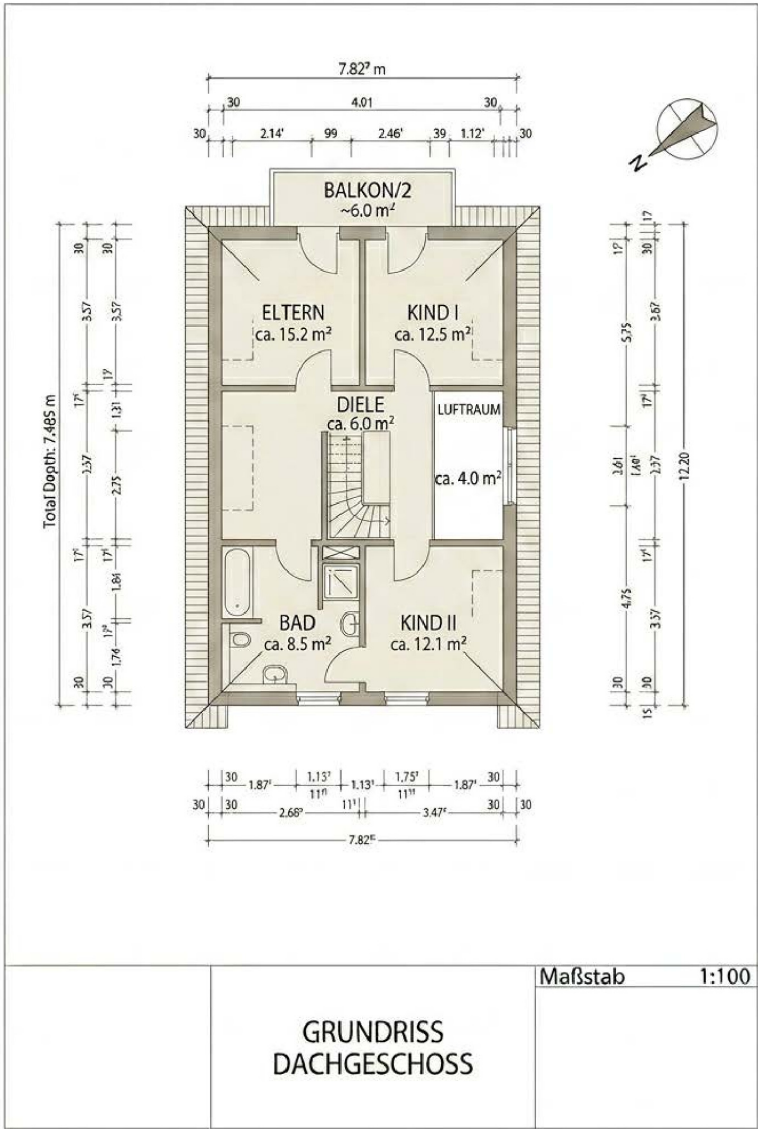
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

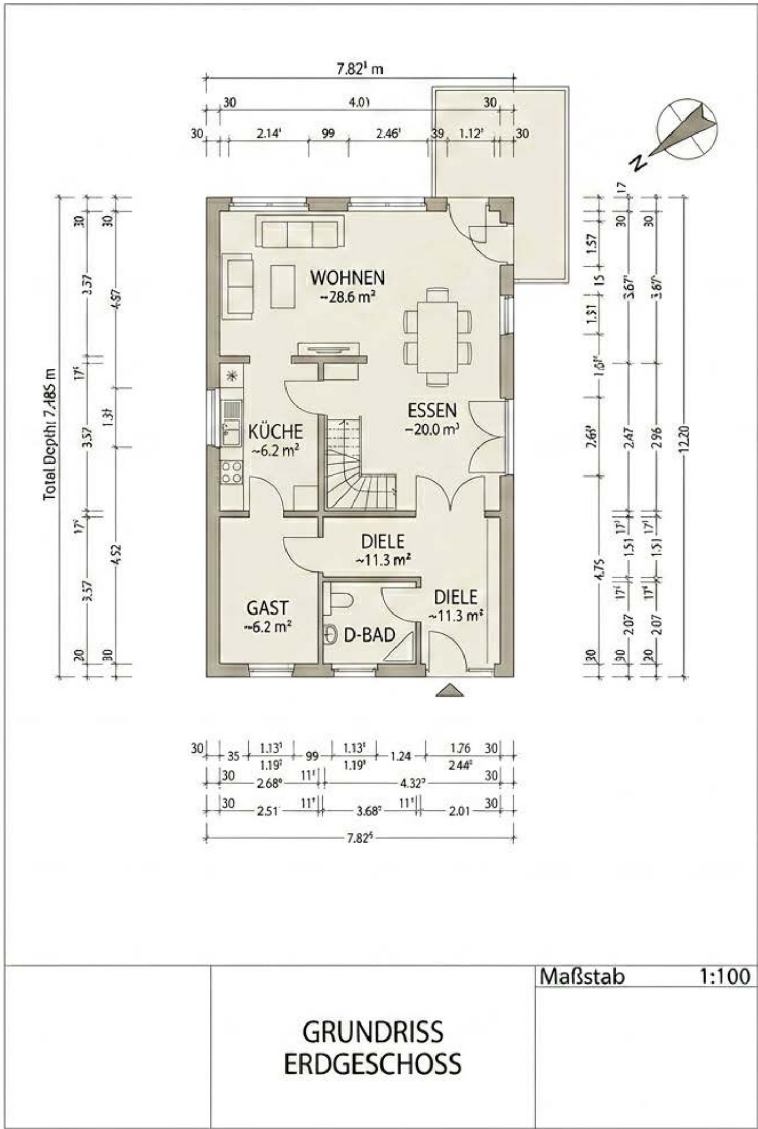


Gartengeschoss

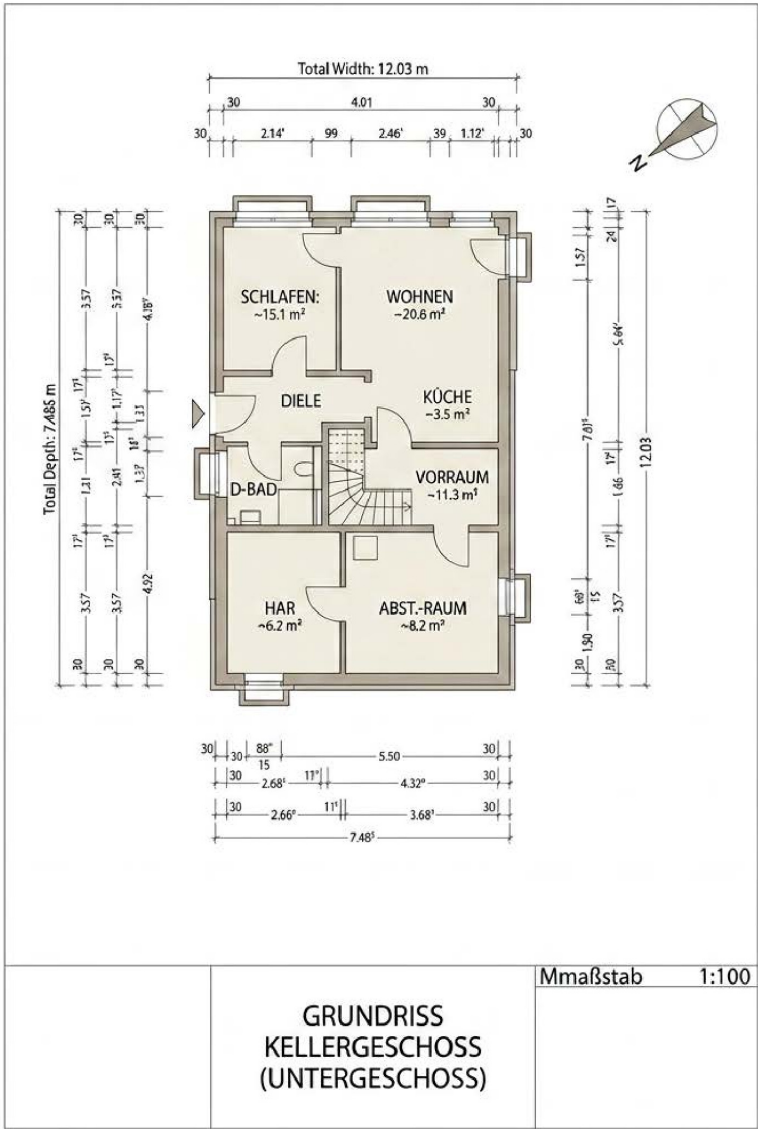
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung
2. Energieausweis

# Landhaus in Gaggenau - Michelbach

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Gartengeschoss (mit separater Einliegerwohnung)
2. Erdgeschoss
3. Dachgeschoss
4. Flächenberechnung & Zusammenfassung

## 1. Gartengeschoss (mit separater Einliegerwohnung)

Das Gartengeschoss bietet neben den klassischen Funktionsräumen eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Flur, Wohn- und Schlafräum sowie einem Duschbad. Die Wohnung ist räumlich und technisch unabhängig nutzbar und somit gut zu vermieten.

### Raumaufteilung und Flächen:

- **Schlafen:** ca. 15,1 m<sup>2</sup>
- **Wohnen:** ca. 20,6 m<sup>2</sup> mit Küchenfläche ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- **Duschbad (D-Bad):** Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC
- **Diele:** ca. 5 m<sup>2</sup> als Eingangsbereich für die Einliegerwohnung
- **Waschküche (Abst.-Raum):** ca. 8,2 m<sup>2</sup>
- **Hausanschlussraum (HAR):** ca. 6,2 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 11,3 m<sup>2</sup> Zentraler Erschließungspunkt mit Treppenaufgang ins Erdgeschoss. Übergang zur Einliegerwohnung möglich.

## 2. Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zur Terrasse.

### Raumaufteilung und Flächen:

- **Wohnen:** ca. 28,6 m<sup>2</sup>
- **Essen:** ca. 20,0 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 6,2 m<sup>2</sup>
- **Diele / Flur:** ca. 11,3 m<sup>2</sup>
- **Gast:** ca. 6,2 m<sup>2</sup>
- **Duschbad (D-Bad):** ca. 4 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** Großzügiger Außenbereich, vom Wohnzimmer aus begehbar

### 3. Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist als privater Rückzugsort konzipiert und besticht durch ein helles Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein exklusives Familienbad.

#### Raumaufteilung und Flächen:

- **Eltern:** ca. 15,2 m<sup>2</sup> (Zugang zum Balkon)
- **Kind I:** ca. 12,5 m<sup>2</sup> (Zugang zum Balkon)
- **Kind II:** ca. 12,1 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer (Bad):** ca. 8,5 m<sup>2</sup> (großes Familienbad mit Wanne, Dusche und WC)
- **Diele / Galerie:** Zentraler Flur mit Blick in den Luftraum
- **Luftraum:** Offenes und modernes Raumgefühl über dem Treppenhaus
- **Balkon/Loggia:** ca. 6 m<sup>2</sup>

### 4. Flächenberechnung & Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die ungefähren Wohn- und Nutzflächen (Circa-Angaben zur Orientierung für Kaufinteressenten):

Ebene	Raumbezeichnung	Ungefähre Fläche	Nutzungstyp
<b>Kellergeschoss</b>	Schlafen	15,1 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Wohnen	20,6 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Vorraum	11,3 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	Abst.-Raum	8,2 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	HAR (Technik)	6,2 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	D-Bad	4,5 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Diele	5,0 m <sup>2</sup>	Wohnen
	<b>Erdgeschoss</b>	Wohnen	28,6 m <sup>2</sup>
Essen		20,0 m <sup>2</sup>	Wohnen
Küche		6,2 m <sup>2</sup>	Wohnen
Diele		11,3 m <sup>2</sup>	Wohnen
Gast		6,2 m <sup>2</sup>	Wohnen
D-Bad		4,0 m <sup>2</sup>	Wohnen
<b>Dachgeschoss</b>		Eltern	15,2 m <sup>2</sup>
	Kind I	12,5 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Kind II	12,1 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Badezimmer	8,5 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Diele / Galerie	6,0 m <sup>2</sup>	Wohnen

*Hinweis: Die dargestellten Grundrisse und Flächenangaben dienen der Veranschaulichung im Rahmen des Verkaufsverfahrens und sind unverbindlich.*

*Die Originalpläne werden dem Käufer übergeben.*

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

16.10.2023

Gültig bis:

25.11.2035

Registriernummer:

-BIV- [REDACTED]

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	[REDACTED] 76571 Gaggenau		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1, 4</sup>	2015		
Anzahl der Wohnung	2 (Wohnfläche: 180,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	243,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## 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 übersichtliche 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 erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 26.11.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>5</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

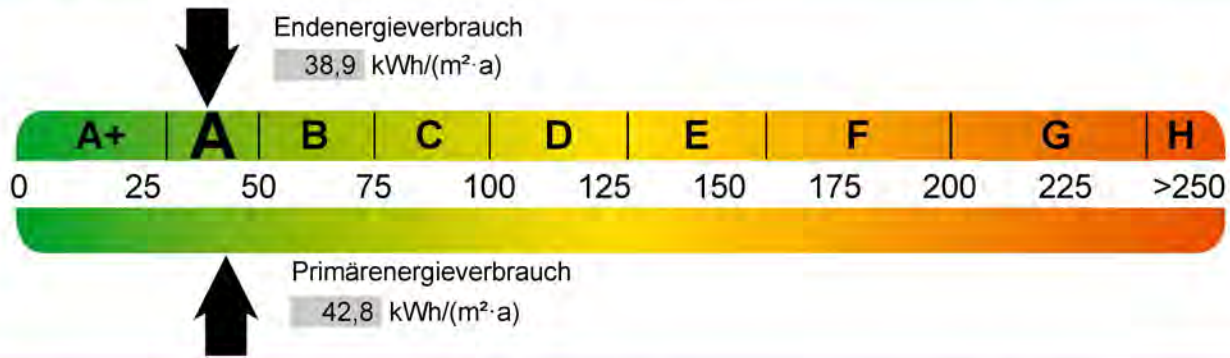
Registriernummer: BW-2025-XXXXXXXXXX

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

8,31 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

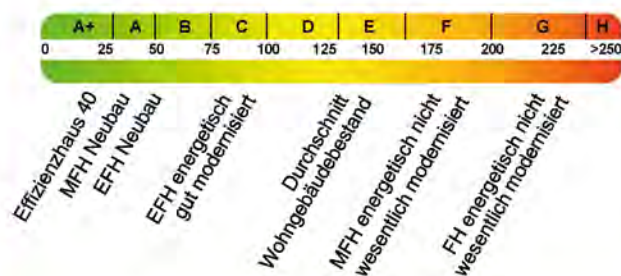
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

38,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.11.2024	31.10.2025	Gas	1,1	7 540,0	2 916,0	4 624,0	1,29
01.11.2023	31.10.2024	Gas	1,1	7 676,0	2 916,0	4 760,0	1,45
01.11.2022	31.10.2023	Gas	1,1	7 734,0	2 916,0	4 818,0	1,40

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus