

Exposé

Mehrfamilienhaus in Gaggenau

Großzügiges 1-2 Familienhaus in Traumlage



Objekt-Nr. OM-467571

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Ritter

Oberer Rain 15
76571 Gaggenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	780,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	345,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	540,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses exklusive 1-2 Familienhaus mit ca. 345 m² Wohnfläche und 780 m² Grundstücksfläche befindet sich in Gaggenau in Topplage mit unverbaubarem Südwestblick. Das Haus verfügt über 9 Zimmer und 3 Badezimmer, eine Gästetoilette sowie einen großzügigen Wohnbereich. Die Innenausstattung und die durchdachte Raumaufteilung bieten hohen Wohnkomfort. Im Untergeschoss befinden sich Kalkkeller, Heizungsraum sowie Freizeiträume/Werkstatt und eine Einliegerwohnung. Das Haus ist ab sofort bezugsfrei und bietet viel Platz für Familien. Die Einliegerwohnung mit 2 Zimmer und großer Küche hat einen separaten Zugang. Anschluss für 3. Küche im OG vorbereitet. Zentral-Ölheizung 1997; Energie B. Bitte keine Makleranfragen!

Ausstattung

Ausbau zu drei großen Wohnungen möglich, Dach 2019 erneuert,

Fenster teils erneuert und elektrische Rollläden neu.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ottenau, ein Stadtteil von Gaggenau bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, was die Erreichbarkeit erleichtert. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Ausblick Richtung Süden



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Essen/Wohnen



Treppenhaus/Eingang

Exposé - Galerie



Bad EG



Schlafen EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Arbeitsküche EG



Balkon EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Aufgang Garten

Exposé - Galerie



Balkon OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafen OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Büro OG

Exposé - Galerie



großer Raum OG



Raum OG

Exposé - Galerie



OG



Bad OG



Flur UG

Exposé - Galerie



Raum (optional Sauna) UG



Extradusche UG

Exposé - Galerie



Waschraum UG



Hobby UG

Exposé - Galerie



Hobby UG Ausgang Garten



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Kaltkeller



Wohnen UG

Exposé - Galerie



Schlafen UG



Wohnen UG

Exposé - Galerie



Küche UG



Terrasse UG

Exposé - Galerie



Balkon/Garten



Gartentreppe



Grillplatz mit Teich

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhütte



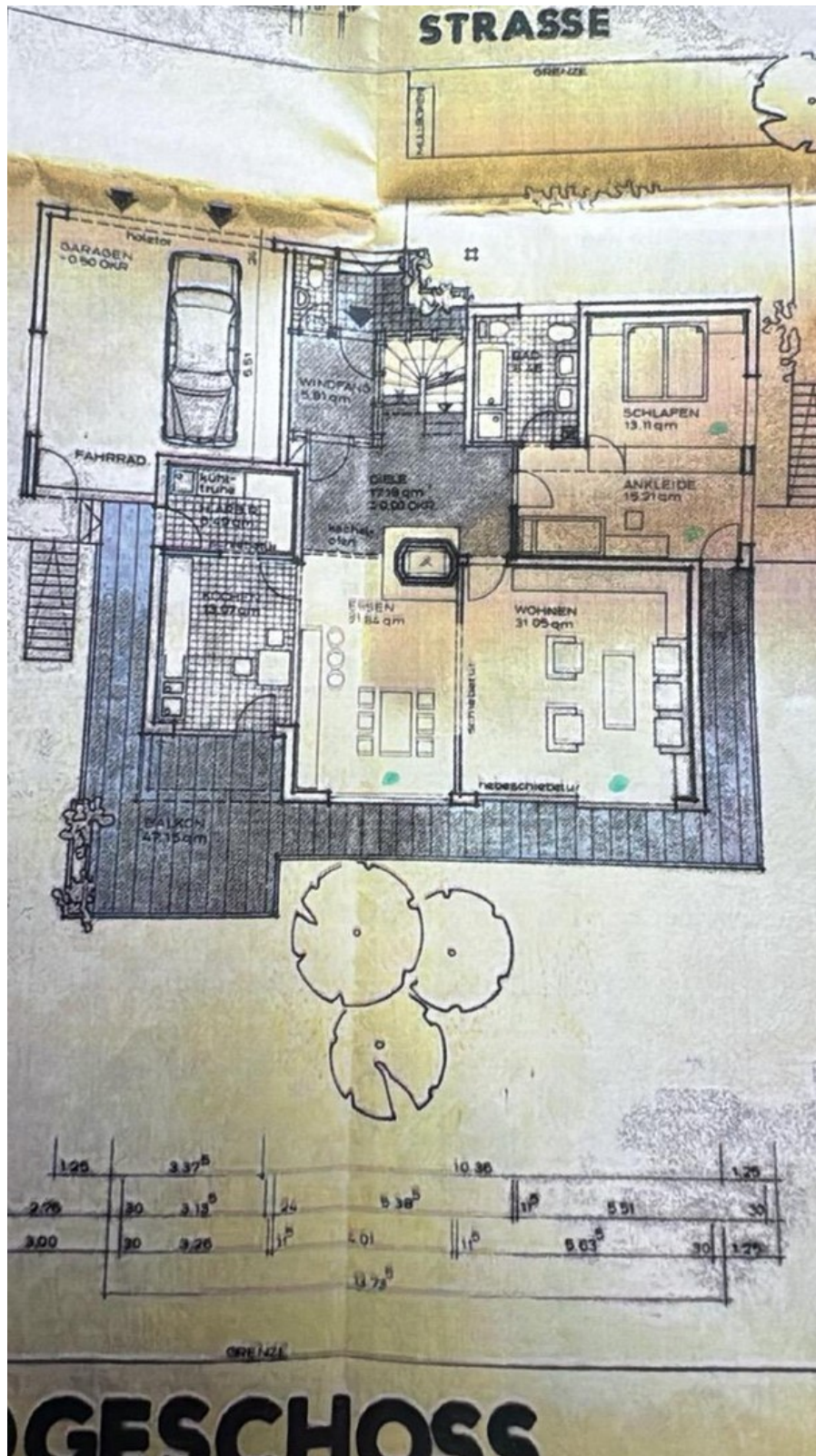
Doppelgarage

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

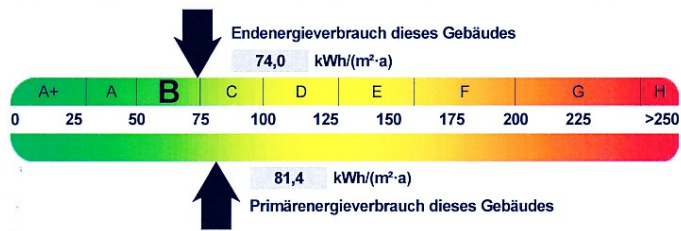
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2017-001252254

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

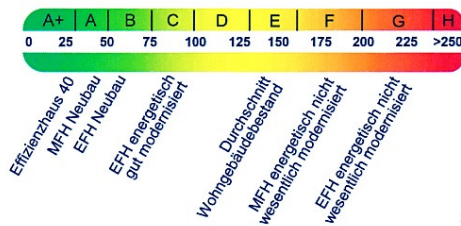
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

74,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Heizöl	1,10	100800	32407	68393	1,28

Vergleichswerte Endenergie



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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus