

# Exposé

## Reihenhaus in Kuchen

**Reiheneckhaus in ruhiger und sonniger Rand und  
Aussichtslage in Kuchen mit eigenem Garten**



Objekt-Nr. OM-467999

**Reihenhaus**

Verkauf: **360.000 €**

73329 Kuchen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Reiheneckhaus in absolut ruhiger und sonniger Wohnlage am Ortsrand von Kuchen, schafft ein hohes Maß Privatsphäre. Ideal für Familien. Durch die Sackgasse kein Durchgangsverkehr. Das Haus aus dem Jahr 1990 vereint solide Bausubstanz, sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus kann ohne anfallende Renovierungsarbeiten sofort bezogen werden.

Küche ist im Preis inbegriffen.

## Ausstattung

-Reiheneckhaus in sehr gepflegtem Zustand. Solide Bausubstanz aus dem Baujahr 1990.

-Gas/Zentralheizung neu gewartet

-Bad mit Dusche und Doppelwaschtisch mit Alibertschrank.

-Dusche 90x1000 kürzlich neu renoviert. Einstiegshöhe 10 cm

-Isolierverglaste Holzfenster

-EG/Keller gefliest

-Glasüberdachte Terasse mit Markise und offenem Kamin/Geräteschuppen

-neu angelegter Garten, sowie komplett neuangelegte Barrierefreie Terasse

-Balkon im OG

-elektrische Rolläden im EG und OG1

-Garage (elektrisches Garagentor) mit direktem Zugang zum Garten

-Stellplatz mit direktem Zugang zum Garten.

-UG grosser Abstell/Kellerraum sowie Hobbyraum

-EG Windfang, diele Küche, separates WC, Wohn/Esszimmer, Terasse, Geräteschuppen

-OG Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad

-DG zwei Kindeerzimmer mit separatem Zugang zum Balkon

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das angebotene Reiheneckhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Kuchen, eingebettet im malerischen Umfeld Baden-Württemberg. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wiesen und Feldern und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Familien profitieren zudem von einer vielfältigen Bildungslandschaft mit Schulen und Kindergärten.

in der Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Kurzum: Diese Lage vereint Ruhe und Geborgenheit eines kleineren Ortes mit der Nähe urbaner Vielfalt und macht das Leben hier besonderes attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,65 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Rückseite vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Rückseite



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten

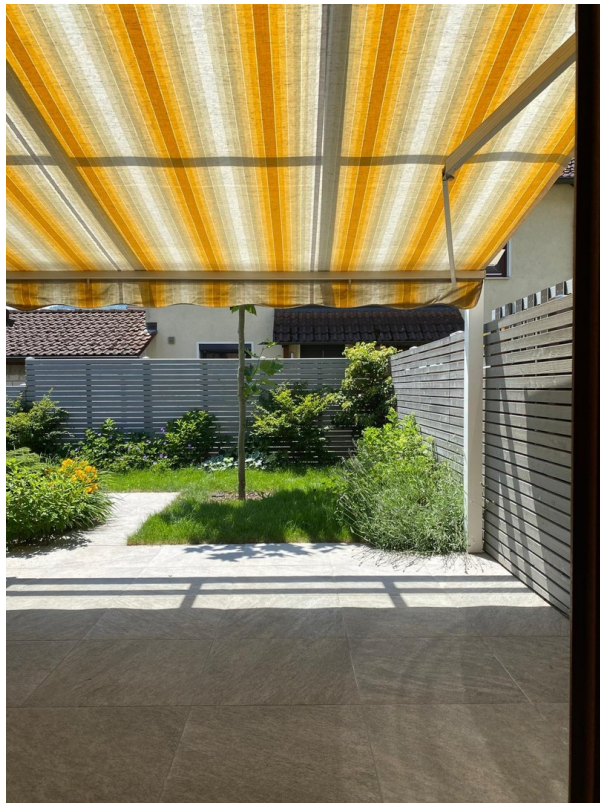


Garten

# Exposé - Galerie



Geräteschuppen/Offener Kamin



Blick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer



Stellplatz mit Zugang zum Gart

# Exposé - Galerie



Garage



Aussenseitenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



WC/EG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



OG Kinderzimmer/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer/Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe zum DG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie

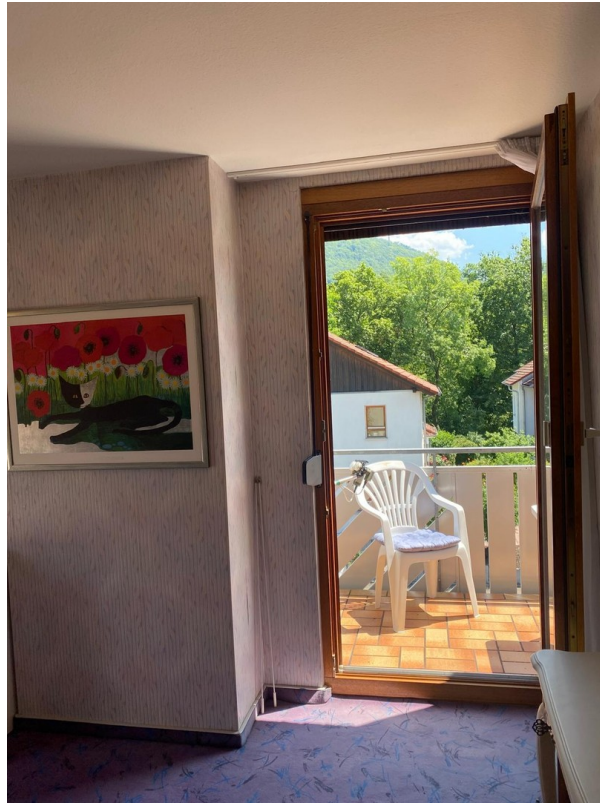


Kinderzimmer 1



Blick aus Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Zugang zum Balkon Kinderzimmer



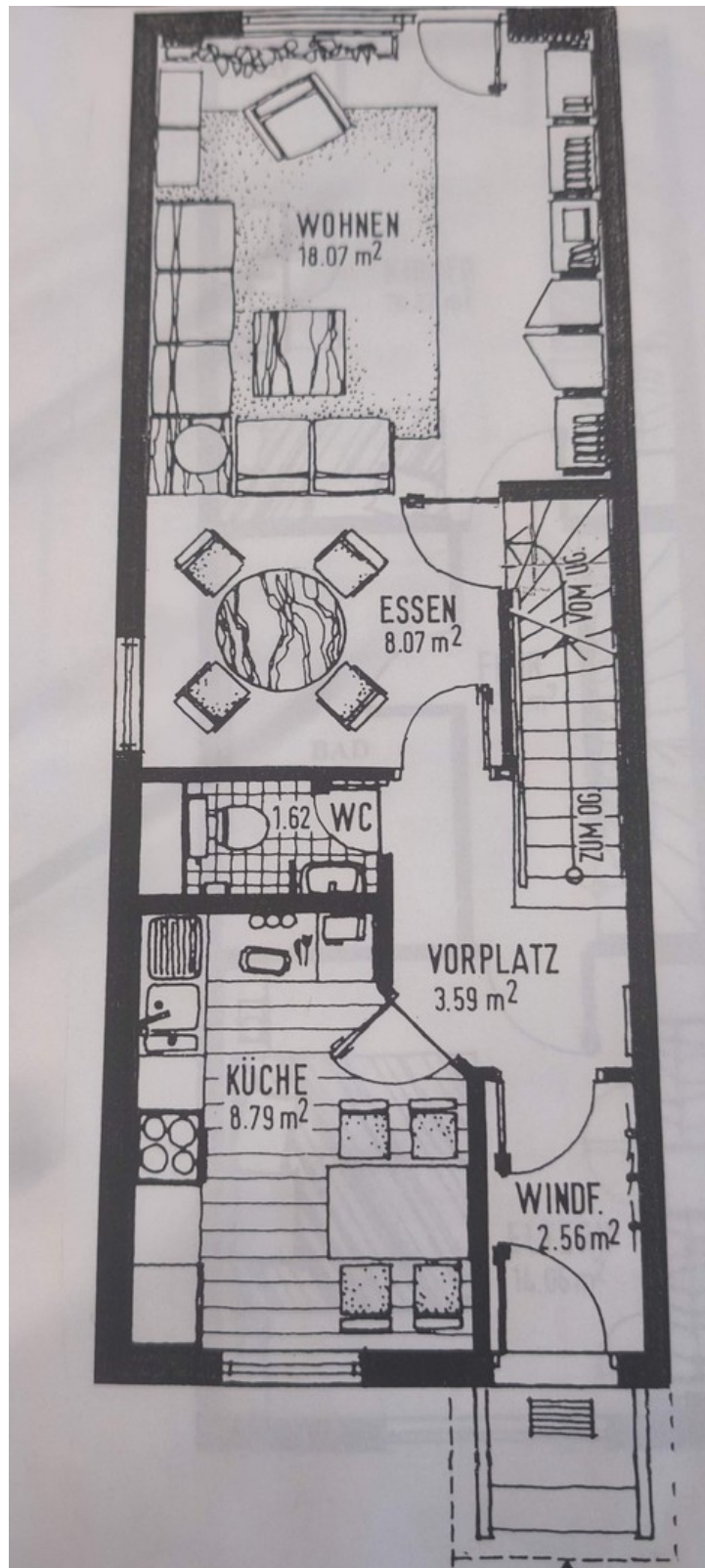
Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



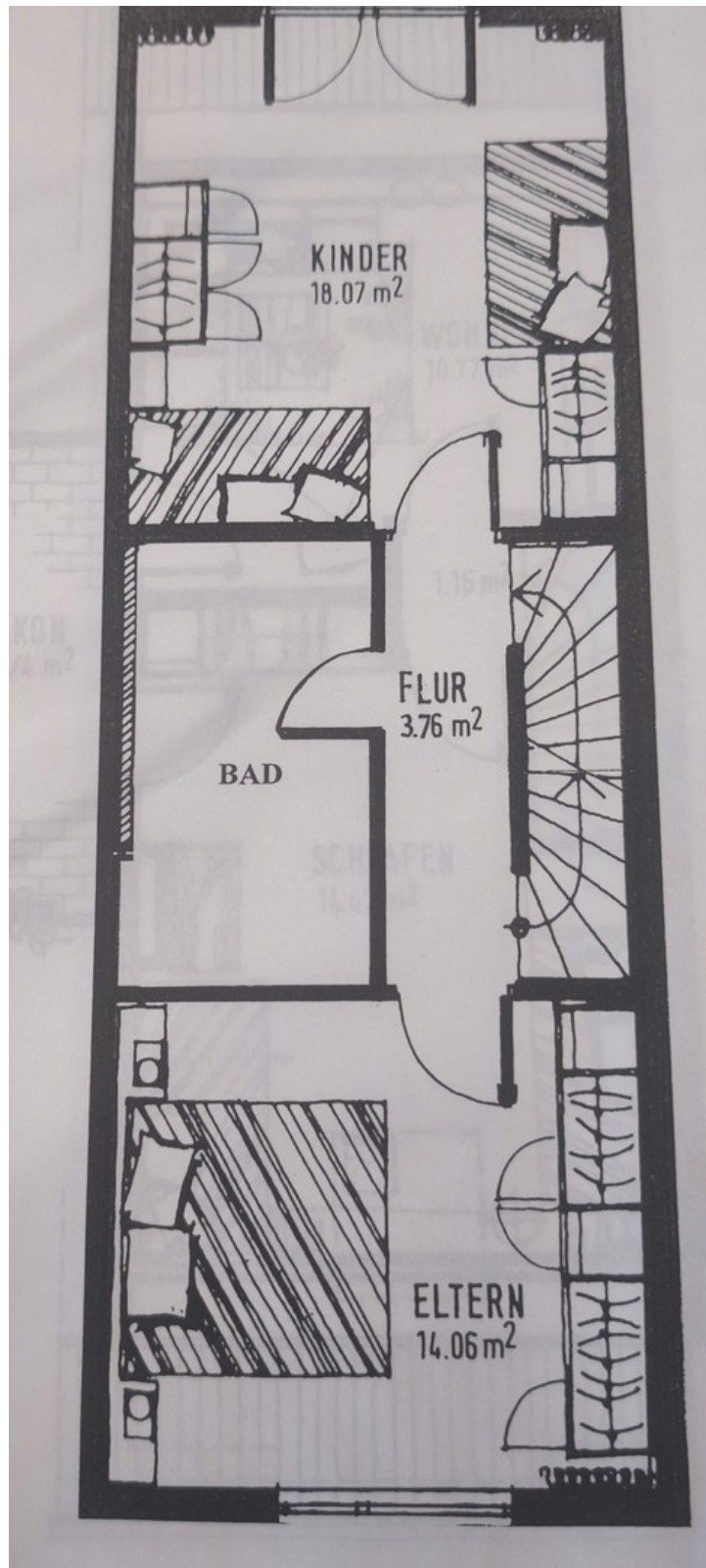
Kinderzimmer 2

# Exposé - Grundrisse



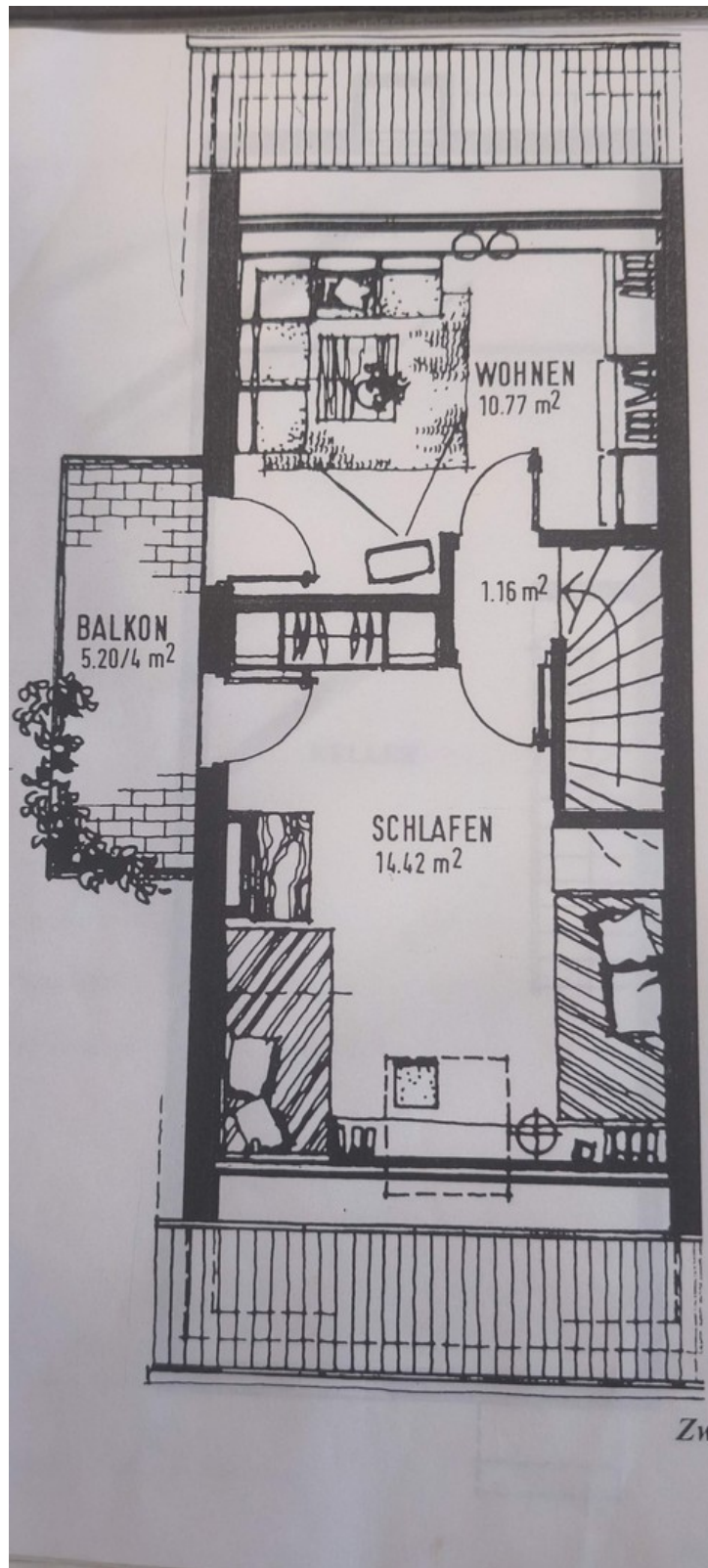
EG

# Exposé - Grundrisse



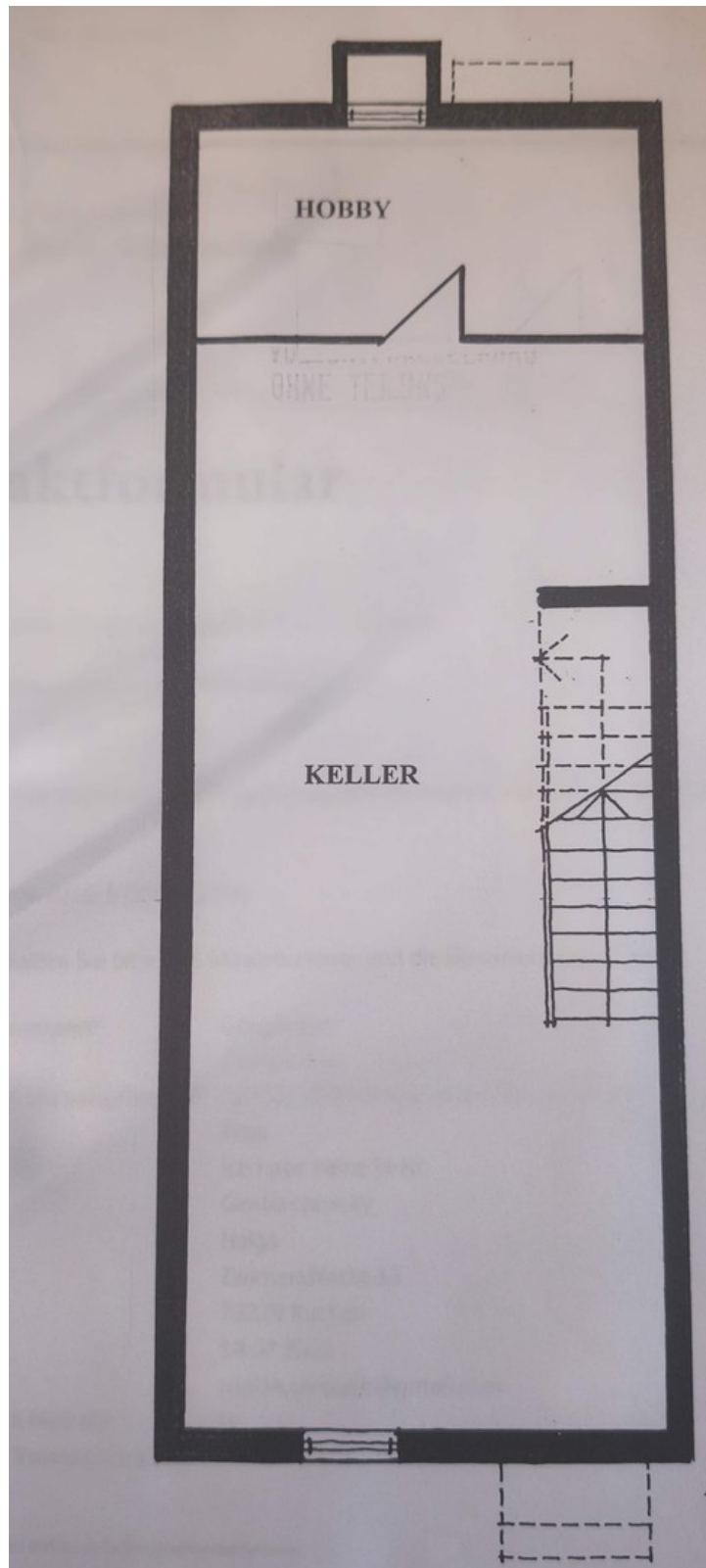
OG

# Exposé - Grundrisse



DG

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer: BW-2026-006461230
2

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 34,98 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergiebedarf: 131,65 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

0    25    50    75    100    125    150    175    200    225    >250

↑ 147,12 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Primärenergiebedarf:

---

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
----------	-------------------------	------------------	-------------------------

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup> HT<sup>4</sup>**

Ist-Wert	W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	W/(m <sup>2</sup> ·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 ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]    **131,65 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>5</sup>,  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erläuterungen nach § 71 Absatz 1, 2 und 3 in Verbindung mit § 71 Absatz 1 GEG<sup>6</sup>

- Heizungsanlagen (Wärmepumpe) (§ 71 f)
- Wärmepumpe (§ 71 g)
- Solarthermieanlage (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 i)
- Dezentrale, elektrische Wärmebereitstellung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG<sup>7</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung	Anteil EE der Anlage
<b>Summe</b> <sup>8</sup> :		

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
<b>Summe</b> <sup>8</sup> :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachrechnungen möglich

<sup>4</sup> HT: Erdwärme, Solarthermie, Biomasse, Wasserstoff

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis von 17.06.2026

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/467999/>

Seite 28/28