

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Rappenau Babstadt

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf weitläufigem Eckgrundstück



Objekt-Nr. **OM-468852**

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

74906 Bad Rappenau Babstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	869,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	270,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Massivhaus auf einem tollem 869 m² Eckgrundstück bietet Raum für viele Möglichkeiten und Lebensmodelle: großzügiges Wohnen in der Hauptwohnung, zusätzliche Fläche im ausgebauten Dachgeschoss und eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und eigener Terrasse. Ob Familie mit Platzbedarf, Mehrgenerationenlösung oder Wohnen plus Vermietung – hier bleibt man flexibel.

Hauptwohnung (EG ca. 147 m²)

Der Mittelpunkt ist das große und helle Wohn- & Esszimmer mit großer Fensterfront und sehr hoher Decke. Ein Kaminofen sorgt für Atmosphäre, die Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer. Praktische Details wie elektrische Rollläden, LED-Deckenspots und LAN-Steckdosen passen gut zu modernem Alltag. Das Badezimmer mit Fußbodenheizung und großer begehbare Dusche und das separate Gäste-WC sind ebenfalls komplett saniert. Die Einbauküche wurde 2014 erneuert (Sanierung 2014, Rechnungen vorhanden). Dazu kommt ein großer Balkon am Schlafzimmer mit Blick ins Grün (Süd-West).

Ausgebautes Dachgeschoss (ca. 61 m²)

Im Dachgeschoss stehen Bad, Schlaf- und Wohnbereich zur Verfügung. Zusätzlich gibt es weitere Speicherfläche.

Einliegerwohnung (ca. 65 m²)

Separat und gut vermietbar. Die Einliegerwohnung verfügt über 2 Zimmer, Bad und Küche, einen separaten Seiteneingang sowie eine eigene Terrasse mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer. Sie ist separat abrechenbar und eignet sich hervorragend zur Vermietung oder als eigener Bereich für Angehörige.

Viel Nutzfläche im Untergeschoss

Neben der Einliegerwohnung stehen weitere Keller-/Nutzfläche zur Verfügung, ergänzt durch Hobbyraum, Waschraum und Heizungsraum. Ein zusätzlicher Bastel- und Werkraum bietet ideale Bedingungen für Handwerk, Lager oder Hobby.

Garten und Außenbereich

Ein echtes Plus ist die große Terrasse in Süd-West-Ausrichtung, die zu großen Teilen überdacht ist – ein geschützter Platz für jede Jahreszeit. Der Garten mit Baumbestand, Beetflächen und ein großes Gartenhäuschen schaffen viel Lebensqualität.

Ausstattung

- Kamin
- Videosprechanlage
- Klimaanlage in Wohn- / Esszimmer
-

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Überzeugen Sie sich gerne bei einem Besichtigungstermin von den vielen Vorzügen den Hauses.

****Hinweis:** Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr. Energieausweis ist in Erstellung.**

Lage

Babstadt ist ein entspannter, gewachsener Ortsteil der Kurstadt Bad Rappenau – angenehm ländlich, aber sehr gut angebunden. Bad Rappenau liegt im Kraichgau und ist verkehrlich gut zwischen Heilbronn und dem Raum Sinsheim/Heidelberg positioniert. Auch per ÖPNV: Bad Rappenau liegt an der Elsenzalbahn, und die Stadtbahn S42 wurde bis Bad Rappenau und Sinsheim verlängert.

Arbeitgeber in der Nähe:

(ca. Fahrzeiten mit dem Auto, je nach Verkehr)

- LIDL Bad Wimpfen: ca. 9 Min
- Neckarsulm (Audi, Schwarz Gruppe/Lidl/Kaufland, Bechtle): ca. 20–25 Min.
- Abstatt (Bosch Entwicklungsstandort): ca. 20–25 Min.
- Heilbronn (u. a. SLK-Kliniken): ca. 20 Min.
- Walldorf (SAP): ca. 25–35 Min.

Autobahnanbindung:

- Schnell auf die A6 über die Anschlussstelle Bad Rappenau (Ausfahrt 35): ca. 8 Min
- Von dort sehr gute Verbindung Richtung Heilbronn/Weinsberg und Richtung Mannheim/Heidelberg

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



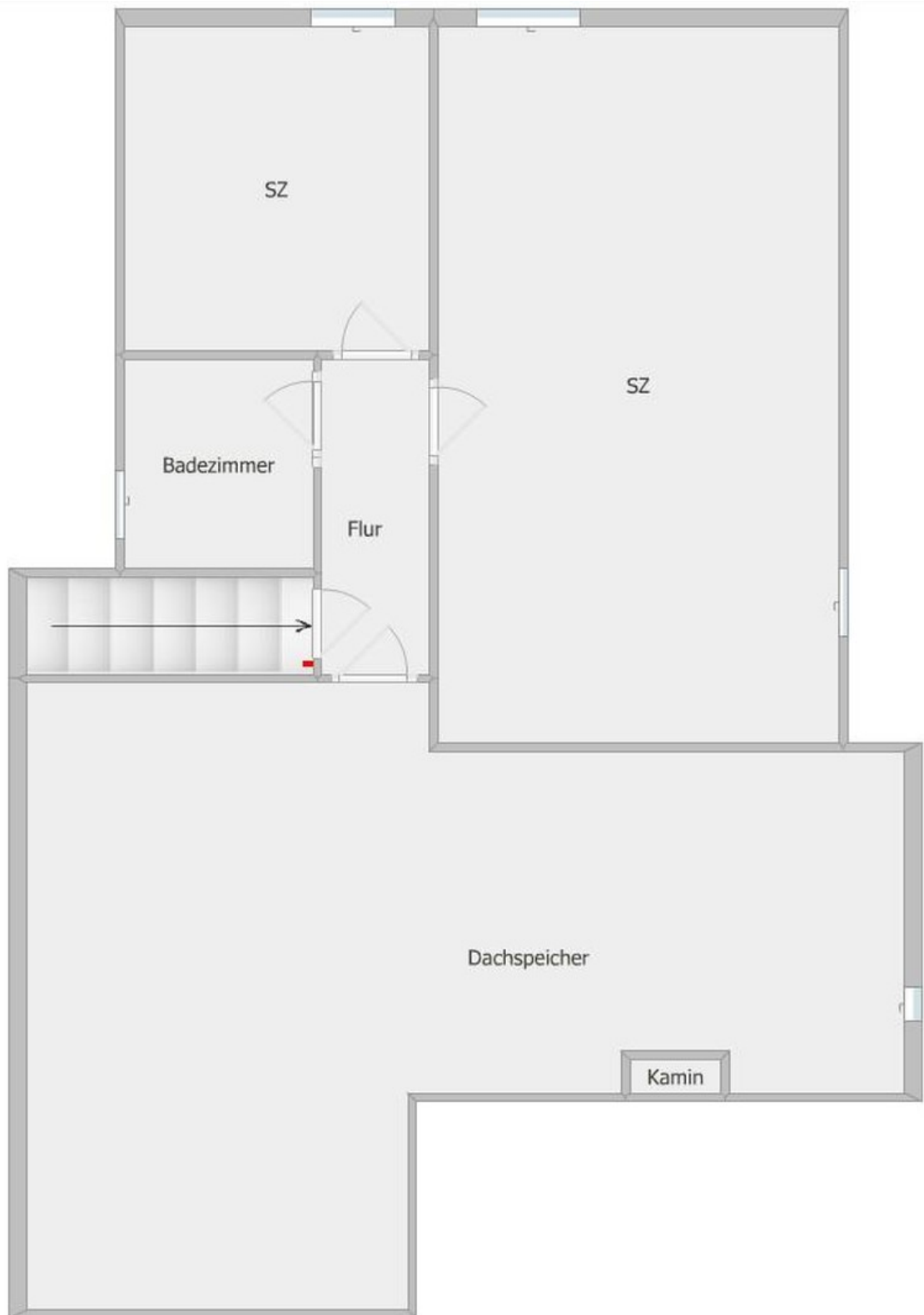
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

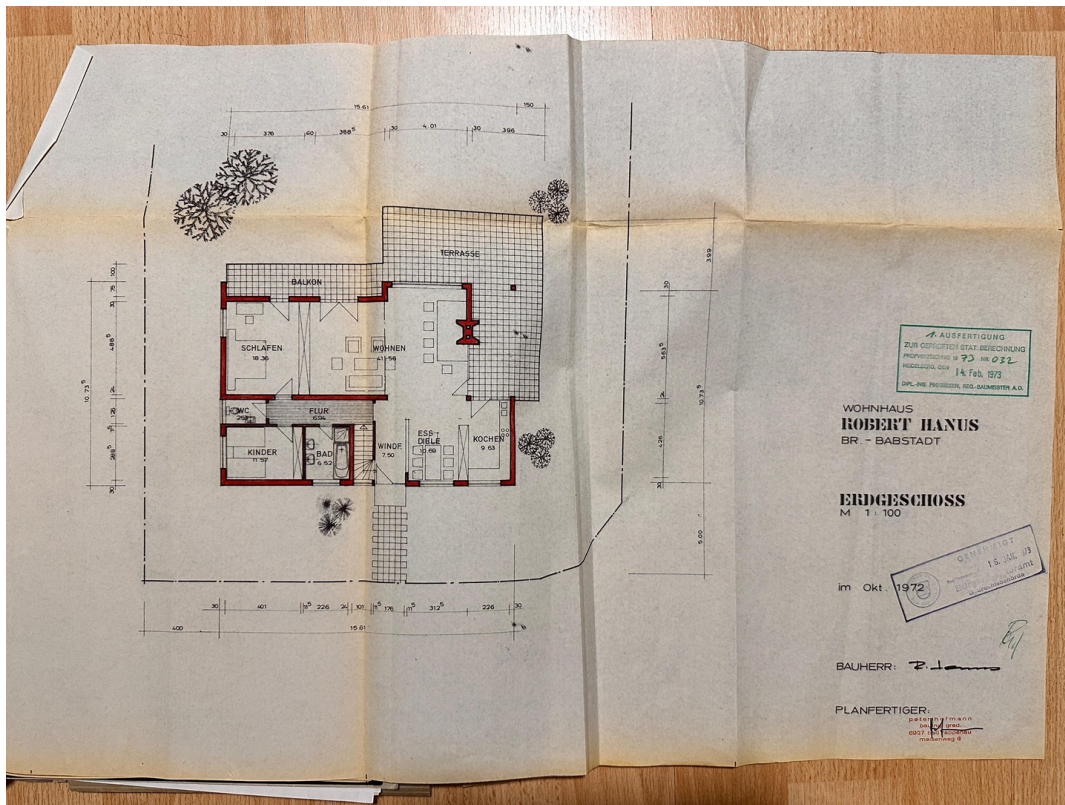


Exposé - Grundrisse

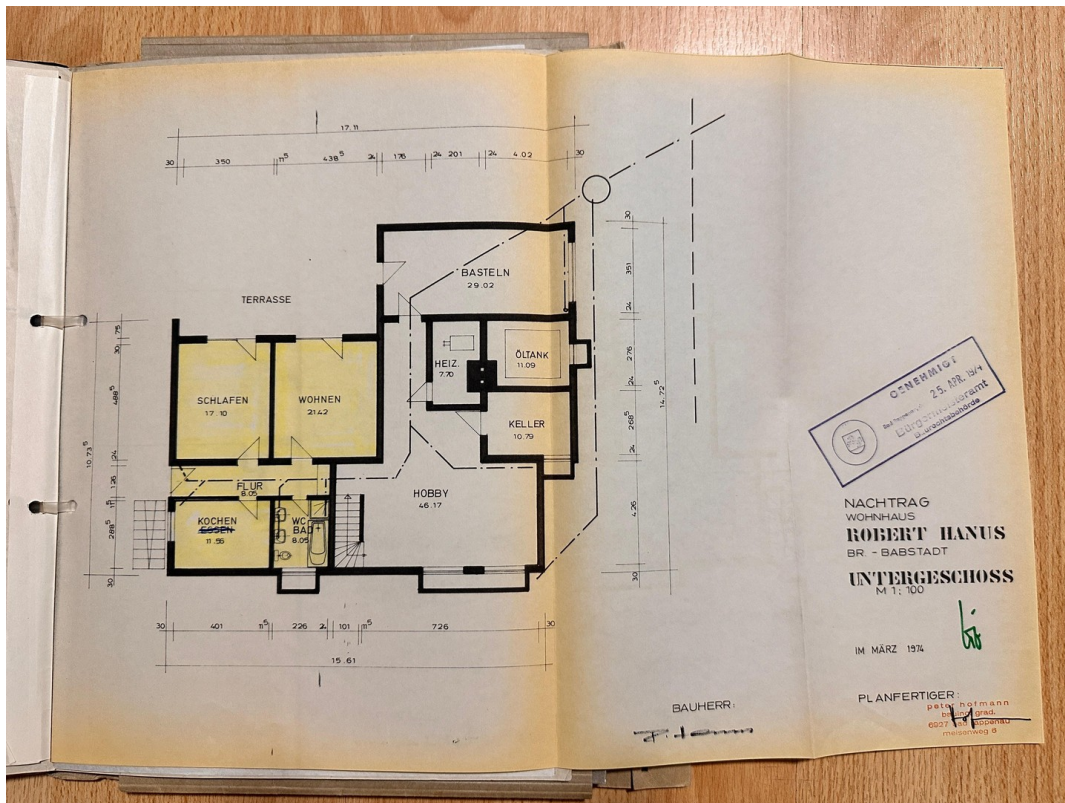


Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

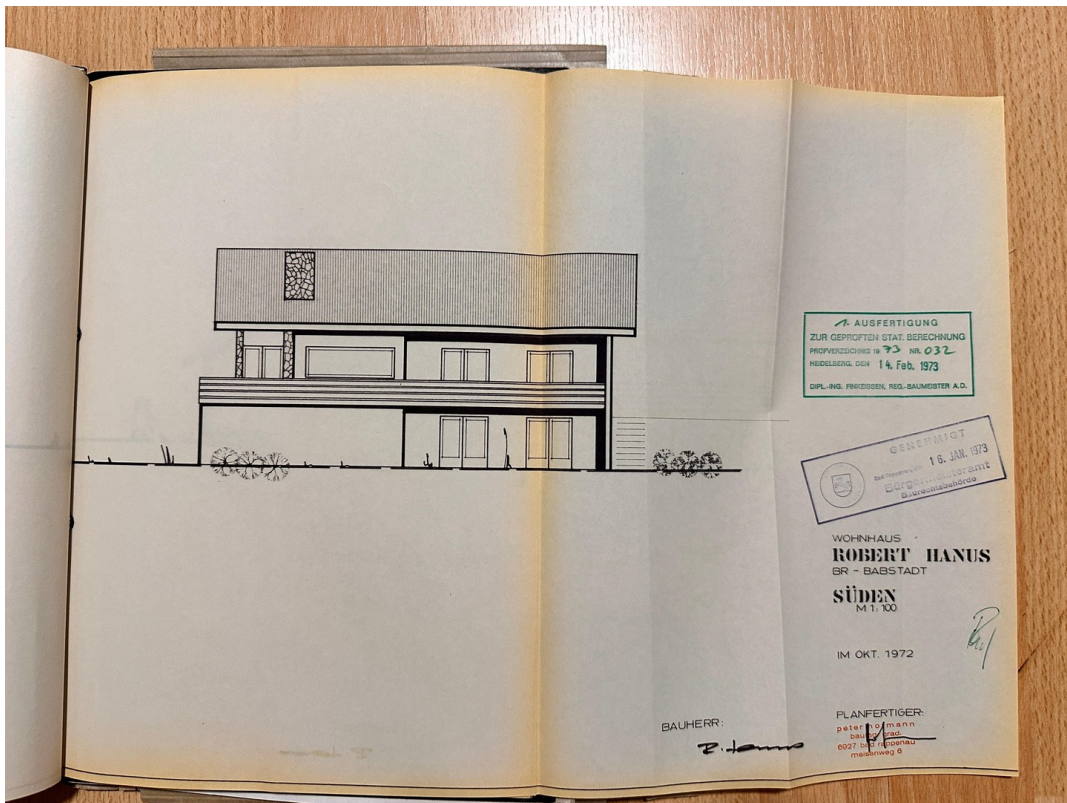
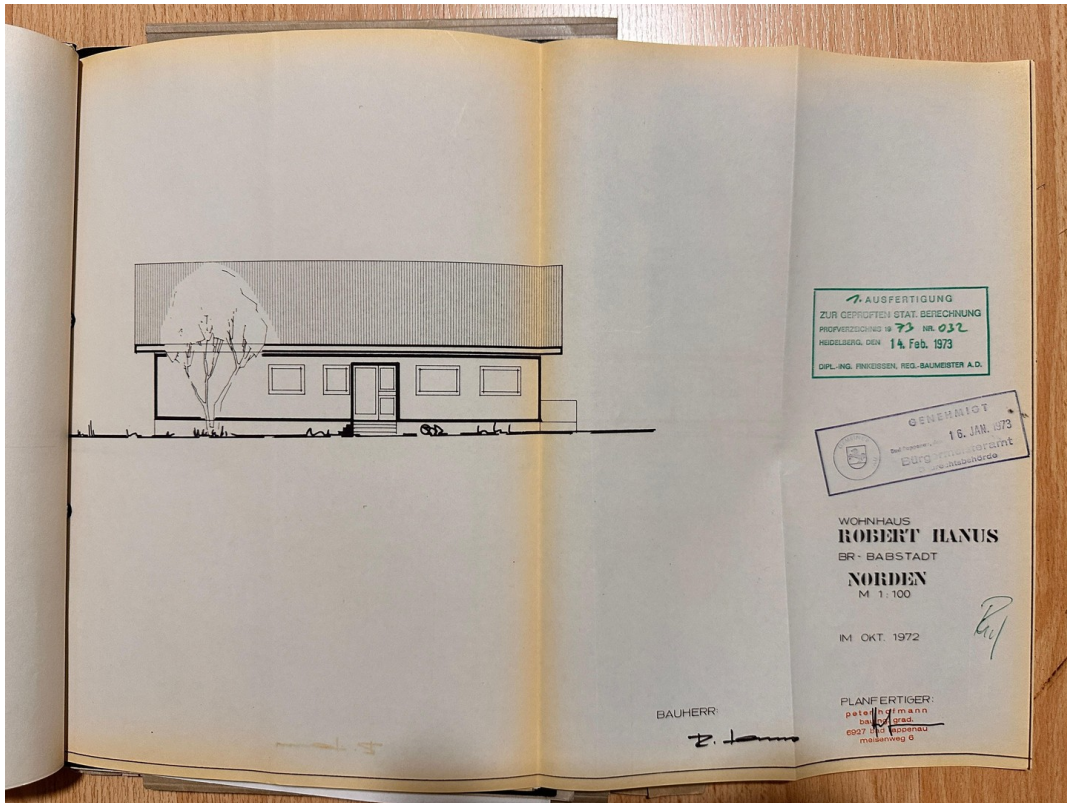


Grundriss Erdgeschoss

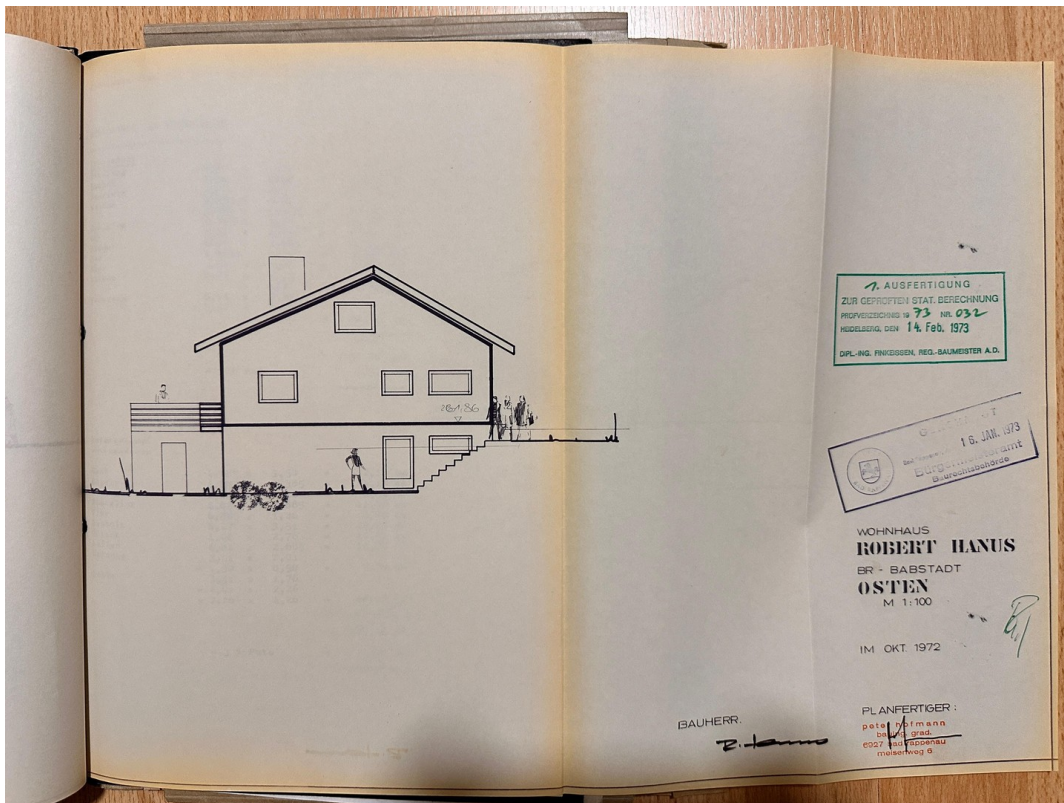
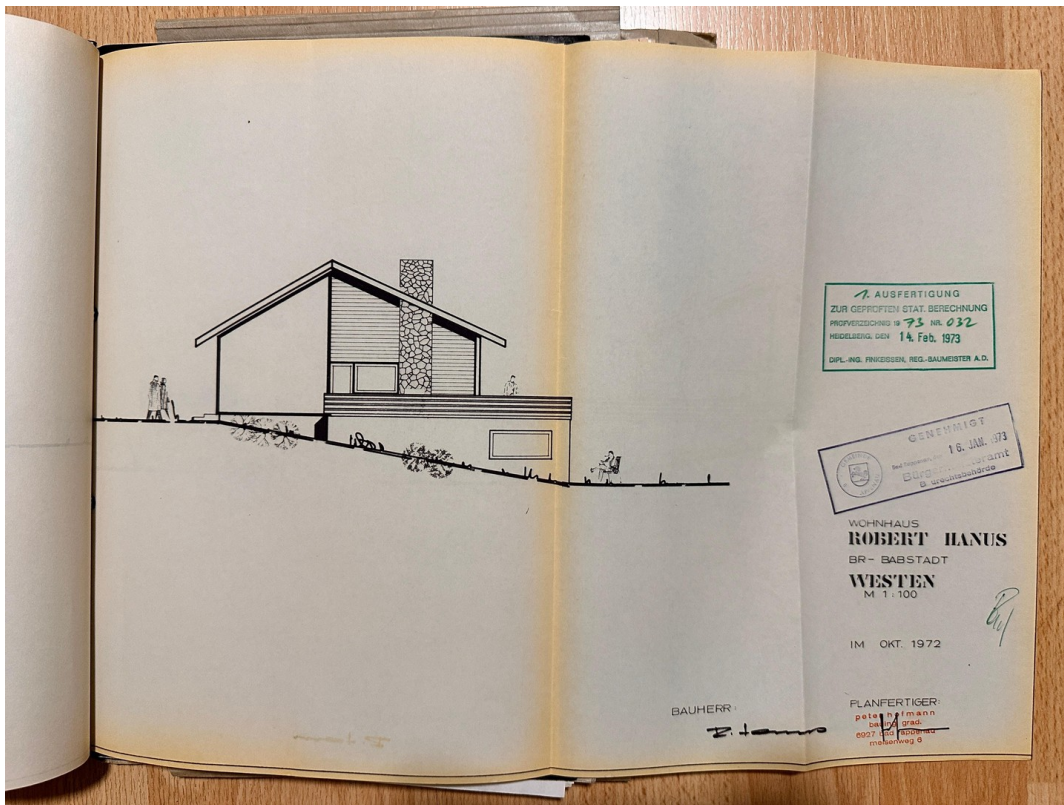


Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis (abgelaufen)

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Friedrichstr. 15
74906 Bad Rappenau**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum 19.02.2018

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus MFH
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1973
Baujahr Anlagentechnik	1991
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A _N)	317,25 m ²
Anlass der Ausstellung	Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

19.02.2008

Datum

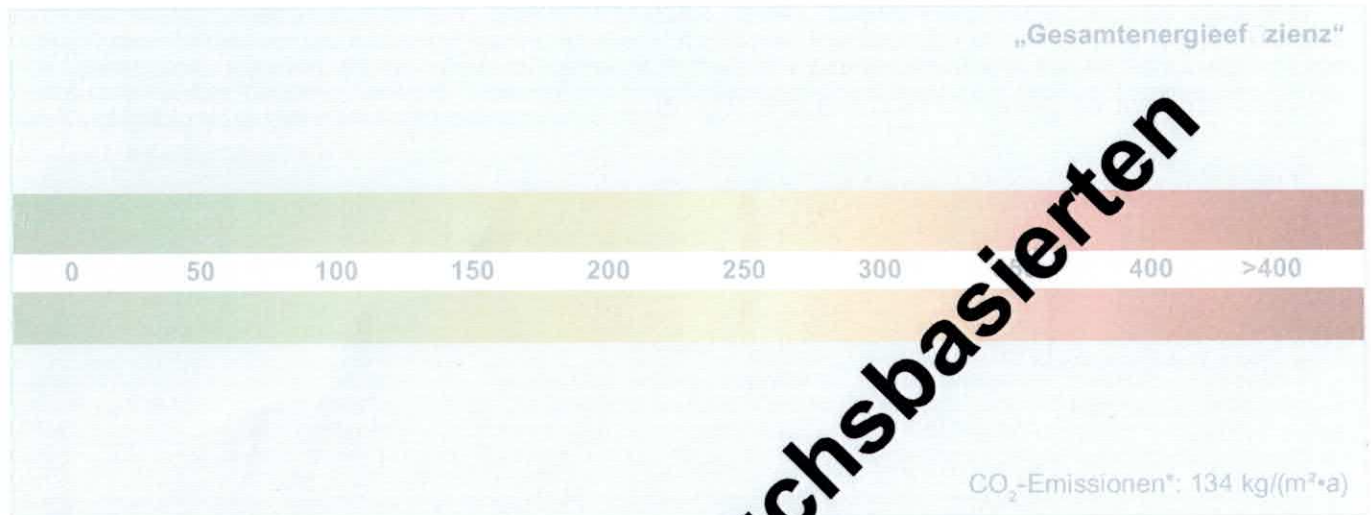


Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV (Vergleichswerte)

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert	Gebäude Ist-Wert H ₁ *
EnEV-Anforderungswert	EnEV-Anforderungswert H ₁ *

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergieverbrauch in kWh/(m ² ·a) für		Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Wärmewasser	Hilfsgeräte	
Fernwärme			
Fernwärme			
Fernwärme			

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Passivhaus EFH** Neubau Durchschnitt Wohngebäude EFH** energetisch nicht wesentlich modernisiert

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

MFH** Neubau EFH** energetisch gut modernisiert MFH** energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erneuerbare Energien

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Erneuerbare Energieträger werden genutzt für:

Heizung Warmwasser Lüftung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

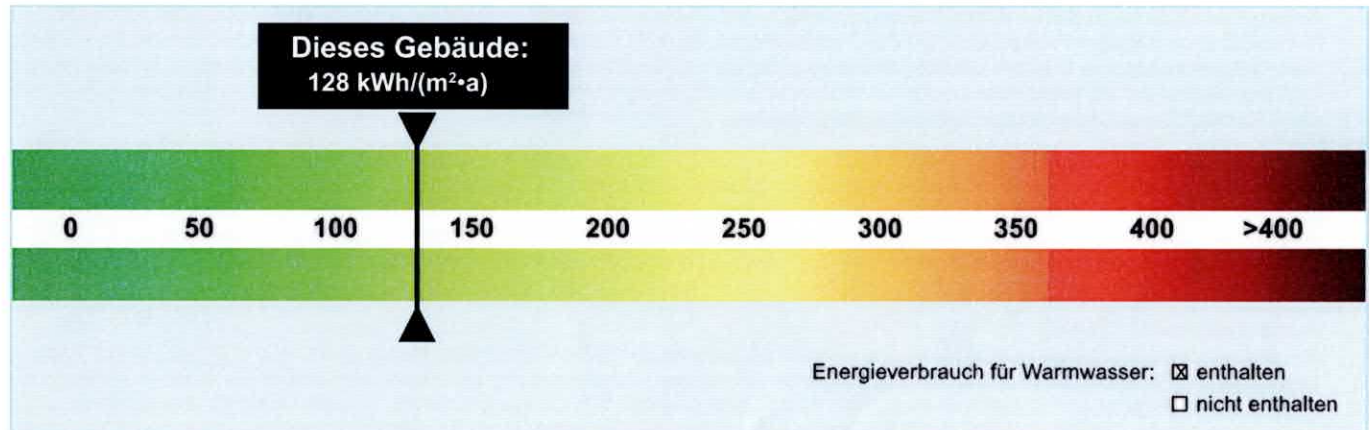
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezielle Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

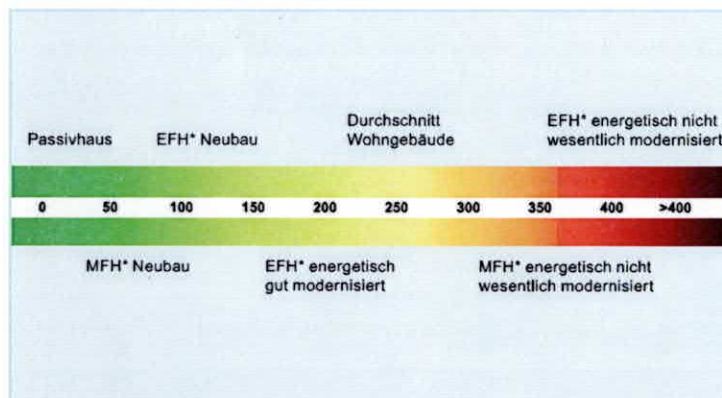
Energieverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl in Liter	01.01.04	31.12.04	38000	13500	1,05	81	42	124
Heizöl in Liter	01.01.05	31.12.05	40000	14063	1,05	86	44	130
Heizöl in Liter	01.01.06	31.12.06	39000	14063	1,09	86	44	130
Durchschnitt								128

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereit gestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

Modernisierungsempfehlung zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude	
Adresse	Friedrichstr., 15, 74906 Bad Rappenau
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus MFH

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung ist möglich ist nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen		
Nummer	Bau- und Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
Bei Gebäuden, die älter als 15 Jahre sind, können Modernisierungen dazu beitragen, weniger Energie zu verbrauchen.		
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine Erneuerung der Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Einsatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich

	Ist- Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

19.02.2008
Datum

Oliver Korn
Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers