

Exposé

Einfamilienhaus in Gosheim

Modernes Schwörer-Einfamilienhaus mit Smart Home, PV-Anlage und großem Grundstück in Gosheim



Objekt-Nr. **OM-470092**

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Familie van Rijssen

Auf Strieglen 2
78559 Gosheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 2011 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 698,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 5,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 122,50 m ² | Carports | 2 |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Stellplätze | 2 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahmedatum | 01.08.2026 | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Schwörer-Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 überzeugt durch seine moderne Architektur, eine hochwertige Ausstattung sowie eine energieeffiziente Haustechnik. Auf einem großzügigen Grundstück von 698 m² bietet die Immobilie mit rund 122,5 m² Wohnfläche den idealen Wohnraum für Paare oder Familien.

Im Jahr 2026 wurde das Erdgeschoss mit einem hochwertigen Parkettboden modernisiert. Küche, Gäste-WC und Eingangsbereich erhielten einen stilvollen Mineraldesignboden und verleihen dem Haus einen zeitlosen und eleganten Charakter.

Die Highlights auf einen Blick

- Schwörer-Einfamilienhaus in Holzständerbauweise (Baujahr Dezember 2011)
- Grundstück ca. 698 m²
- Wohnfläche ca. 122,47 m²
- 5 Zimmer
- Großzügige Terrasse (18 m²) mit Sichtschutz
- Garage sowie Carport für 2 PKW
- Stellplatz vor und hinter dem Haus
- Teilweise ausgebauter Keller
- Photovoltaikanlage (9,9 kWp, Baujahr 2017)
- Frischluftheizung mit zentraler Wohnraumbelüftung (wird vor Ort gerne erläutert)
- Automatischer Pelletofen für angenehme Wärme
- Smart-Home-System von Somfy
- Regenwasser-Zisterne
- Elektrische Rollläden
- Lichtsteuerung per App oder Sprachsteuerung durch Philips Hue
- Kameraüberwachung
- Fingerprint-Haustür von ekey
- BWT Duplex-Weichwasseranlage
- Kessel Rückstauklappe
- Daten-/LAN-Kabel in den meisten Zimmern
- Hochgeschwindigkeitsinternet
- Hochwertige Bodenbeläge (2026 erneuert)

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 65,28 m²)

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und in den Garten. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Außerdem befinden sich im Erdgeschoss:

- Küche
- Gäste-WC (Vorbereitung für eine Dusche vorhanden)
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Hauswirtschaftsbereich oder Büro

Obergeschoss (ca. 57,19 m²)

Das Obergeschoss verfügt über einen komfortablen Kniestock von 145 cm und bietet dadurch hervorragend nutzbare Räume.

Hier befinden sich:

- Elternschlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken

Keller

Der Keller ist aus hochwertigem WU-Beton, teilweise ausgebaut und bietet zusätzliche Nutz- und Hobbyflächen sowie ausreichend Stauraum.

Energie und Technik

Das Haus verbindet modernen Wohnkomfort mit effizienter Haustechnik:

- Frischluftheizung
- Photovoltaikanlage mit 9,9 kWp und Fronius-Wechselrichter
- Pelletofen als zusätzliche Wärmequelle aus erneuerbarer Energie (automatisch über Temperatur gesteuert)
- Elektrische Rollläden von Somfy
- Smart-Home-Steuerung von Somfy
- Fingerprint-Zutrittssystem von ekey
- Kameraüberwachung
- BWT Duplex-Weichwasseranlage
- Kessel-Rückstauklappe

Außenbereich

Das 698 m² große Grundstück bietet viel Platz für Familie, Garten und Freizeit.

Die großzügige Terrasse mit Sichtschutz lädt zum Entspannen und Grillen ein. Garage und Carport sorgen für komfortable Stellmöglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Wohngebiet "Auf Strieglen" in 78559 Gosheim am Fuße des Lembergs.

Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 21,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten

Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Garage + Carport

Exposé - Galerie



Aussenansicht Feld



Aussenansicht Feld

Exposé - Galerie



Stellplatz



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche - Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



WC

Exposé - Galerie



Badezimmer - Dusche



Badezimmer - Badewanne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Keller - Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Keller - Speisekammer



Flur EG



Treppe EG

Exposé - Galerie

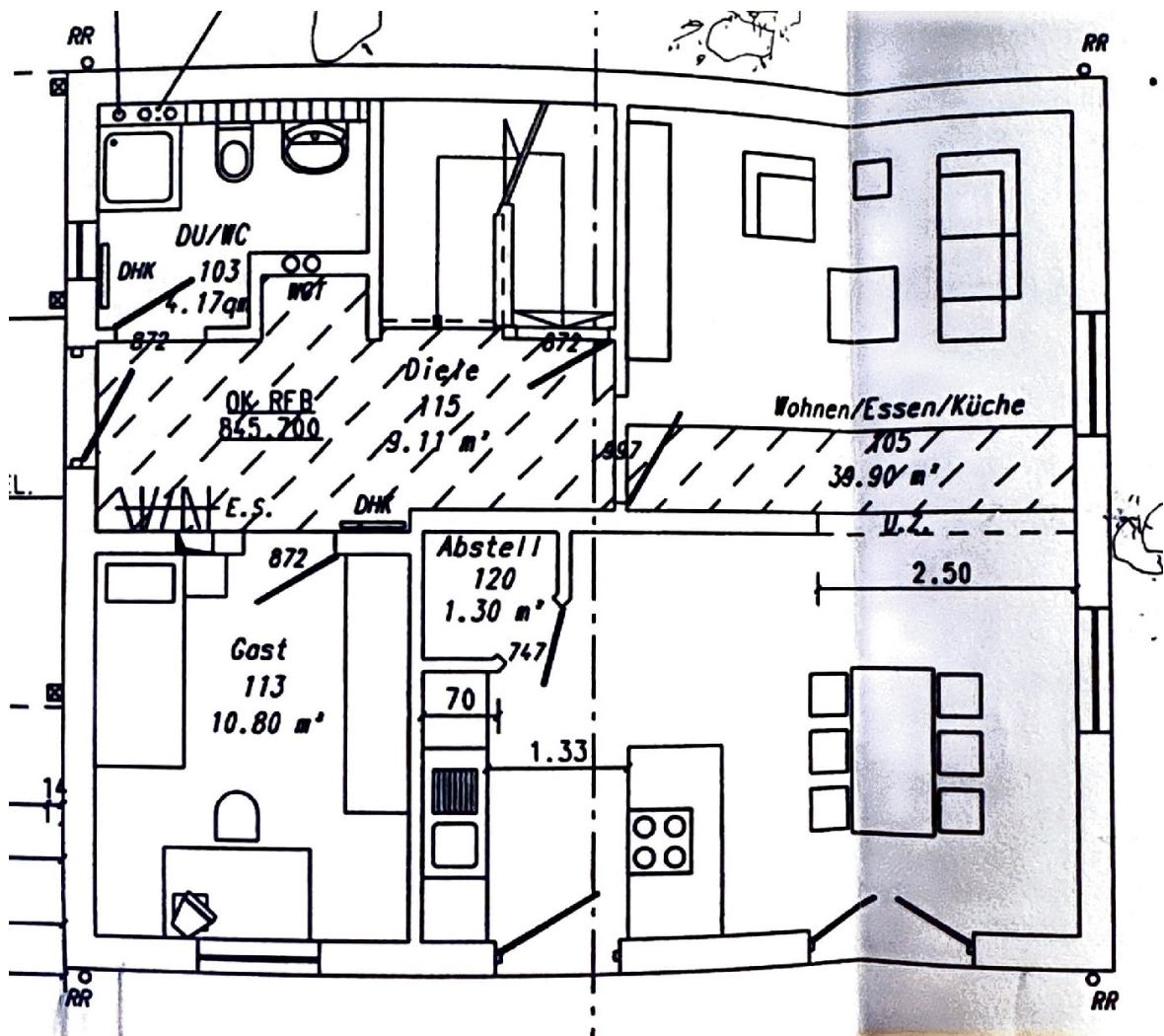


Flur OG

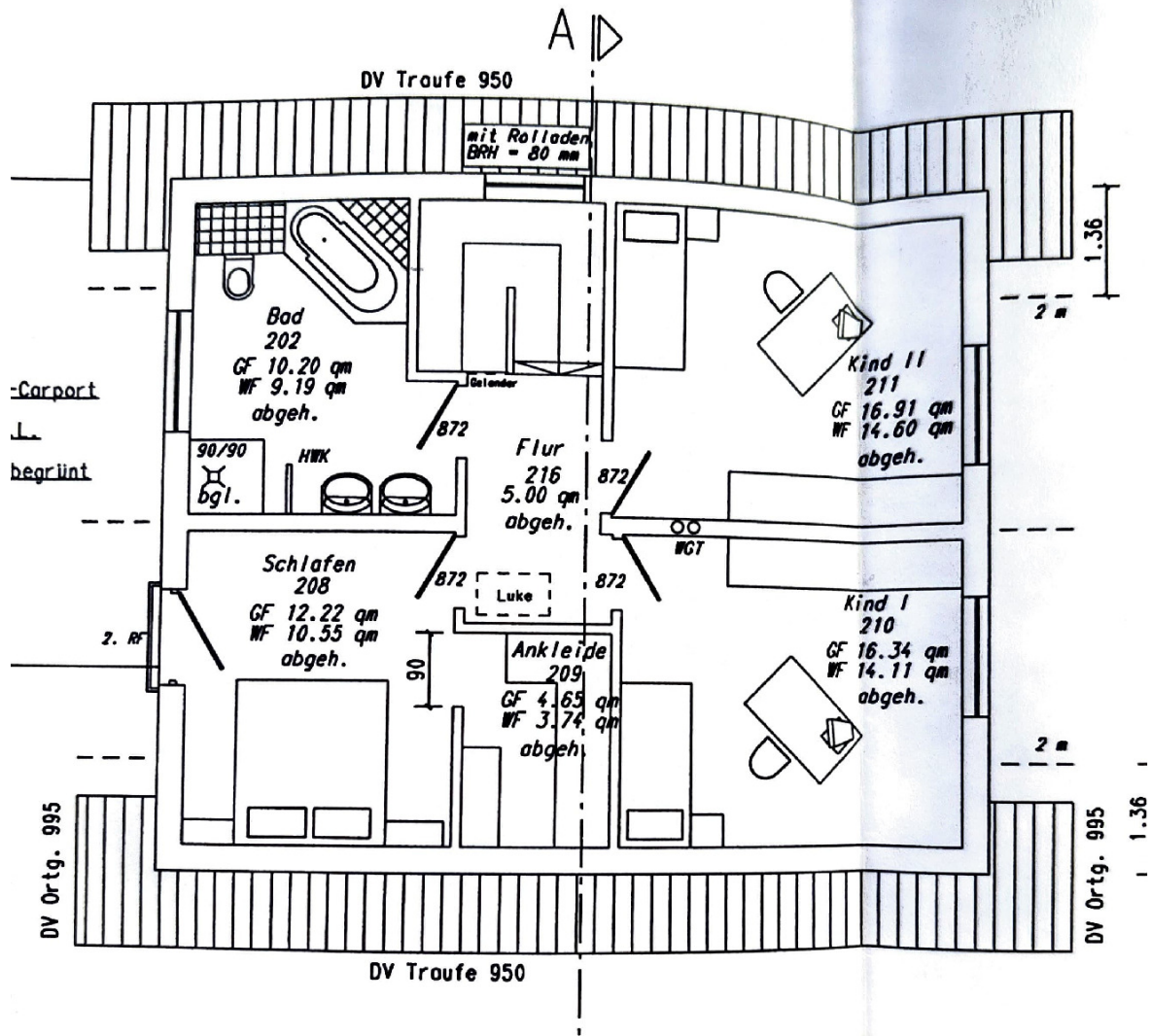


Flur Keller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

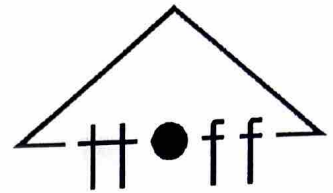


Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Ausschnitt Energieausweis

ARCHITEKTURBÜRO

KORNELIA HOFF; ARCHITEKT
SCHLOSSÄCKERWEG 22, 78582 BALGHEIM



KORNELIA HOFF ARCHITEKT
SCHLOSSÄCKERWEG 22
78582 BALGHEIM
TELEFON 07424 - 5519
TELEFAX 07424 - 502018
St.Nr. 21273/01604

Bauherrschaft:
Frau und Herr
Jennifer und Benjamin van Rijssen
Händelstrasse 16/1

78647 Trossingen

Berechnung der Wohnfläche im Erdgeschoss:

| | | |
|-------------|-----|----------------------|
| Du/WC | 103 | 4.17 m ² |
| Küche/Essen | | |
| Wohnen | 105 | 39.90 m ² |
| Gast | 113 | 10.80 m ² |
| Diele | 115 | 9.11 m ² |
| Speis | 120 | 1.30 m ² |

Wohnfläche insgesamt **65.28 m²**

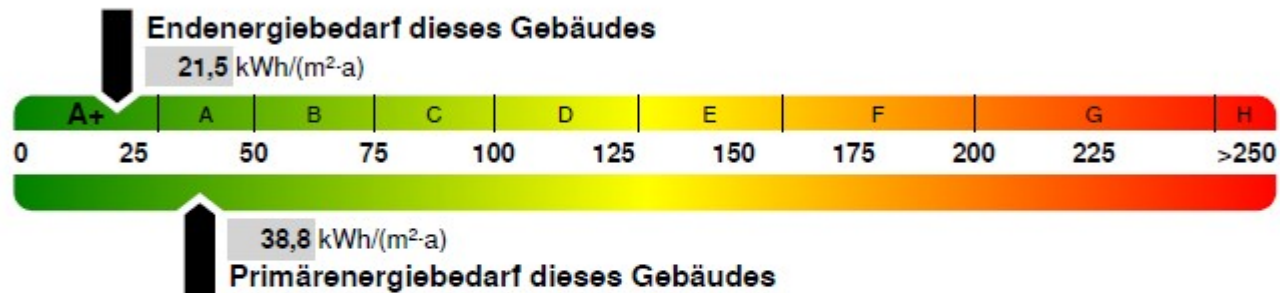
Berechnung der Wohnfläche im Dachgeschoss:

| | | |
|----------|-----|----------------------|
| Bad | 202 | 9.19 m ² |
| Eltern | 208 | 10.55 m ² |
| Ankleide | 209 | 3.74 m ² |
| Kind 1 | 210 | 14.11 m ² |
| Kind 2 | 211 | 14.60 m ² |
| Flur | 216 | 5.00 m ² |

Wohnfläche insgesamt **57.19 m²**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **12,1** kg CO₂-Äquivalent/(m²-a)



Anforderungen gemäß GEG ¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau). eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

21,5 kWh/(m²-a)