

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Laupheim

**Renditestarke DHH in Laupheim – Maximale Flexibilität  
(2 von 3 Wohnungen frei!)**



Objekt-Nr. OM-470169

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Bechteler

88471 Laupheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1911	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	322,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine seltene Gelegenheit in Laupheim:

Eine interessante, vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte mit insgesamt 3 Wohneinheiten auf einem 322qm großen Grundstück. Das Objekt kombiniert die Vorteile eines krisensicheren Renditeobjekts mit der perfekten Option zur Eigennutzung.

Das Besondere für Eigennutzer & clevere Finanzierer:

Zwei der drei Wohnungen sind kurzfristig bezugsfrei!

- Das Obergeschoss (ca. 50qm) wird vom Eigentümer genutzt und steht flexibel zur Verfügung.

- Das Erdgeschoss (starke 1.110,00 € bisherige Warmmiete) ist zum 15. Juli 2026 gekündigt. Sie können hier ohne langwierige Eigenbedarfskündigung sofort selbst einziehen oder die Einheit zu aktuellen Marktpreisen neu vermietet übergeben (Mietinteressent für 1200€ Warmmiete vorhanden).

- Das Dachgeschoss ist für solide 1.060,00 € warm im Monat (2 Zimmer à 530,00 €) voll und zuverlässig vermietet und trägt Ihre Finanzierung von Tag eins an mit!

Aktueller Zustand / Gestaltungspotenzial:

Das Haus wurde im Innenbereich in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Die Außenanlagen sind bereits angelegt. Die finale Fertigstellung des Außenputzes/ Fassadenanstrichs sowie die Pflasterung des Hofes stehen noch aus – Hier haben Sie volles Gestaltungspotential! Nutzen Sie diese Chance, um der Außenfassade Ihren ganz persönlichen farblichen Stempel aufzudrücken oder durch Eigenleistung direkt beim Kauf zu sparen.

Finanzierungs-Beispiel für Schnellentschlossene (Cashflow-Rechnung):

Kaufpreis: 449.000 € VHB

Nutzen Sie das EG und OG selbst (ca. 100qm Gesamtwohnfläche) und lassen Sie das DG für Sie arbeiten.

Sichere Einnahme DG: 1.060,00 € warm / Monat

Optional bei Vollvermietung: Erzielen Sie eine Gesamtwarmmiete von über 3.200,00 € im Monat – eine absolute Renditemaschine, bei der die Mieter die Bankrate komplett von alleine tragen!

Energieausweis (Pflichtangaben):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 281,9 kWh/qm

Energieeffizienzklasse: H

Wesentlicher Energieträger: Strom

Baujahr Gebäude: 1911

Baujahr Wärmeerzeuger: 2015

## Ausstattung

Das Objekt überzeugt durch eine moderne, durchdachte technische Ausstattung im Innenbereich, die ideal für moderne Wohnansprüche oder eine WG-/Zimmervermietung ausgelegt ist:

- Elektrik & Netzwerk: Die gesamte Elektrik wurde vor ca. 11 Jahren komplett erneuert. Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen LAN-Anschluss sowie SAT-TV.

- Bäder: Die Badezimmer wurden vor ca. 11 Jahren modernisiert und befinden sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

- Böden & Decken: Hochwertiger, pflegeleichter Laminatboden in den Wohnräumen. Die Decken im EG und OG sind zum Teil mit modernen, glänzenden Kunststoff-Spanndecken ausgestattet, die den Räumen eine exklusive und helle Atmosphäre verleihen.

- Heizung: Moderner Wärmeerzeuger Infrarot-Fußbodenheizung aus dem Jahr 2015.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt absolut provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet. Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache kurzfristig möglich.

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	281,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Küche EG1

# Exposé - Galerie



Küche EG2



EG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad OG



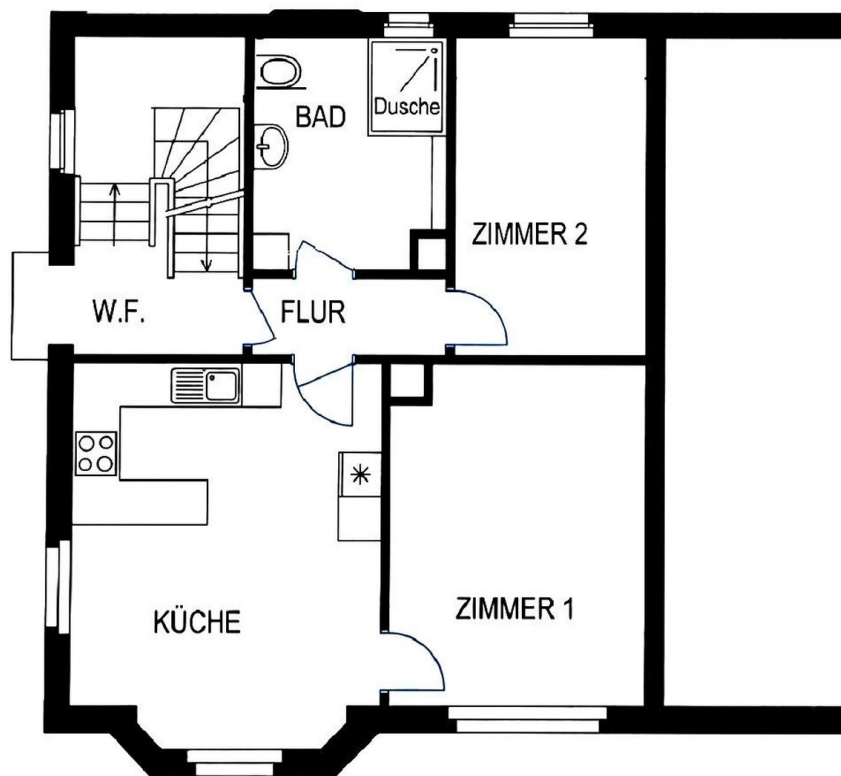
Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Hinteransicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG (OG Ähnlich)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 12.04.2036

Registriernummer BW-2026-006331693

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilien-Doppelhaushälfte	
Adresse	Hohe Str. 30, 88471 Laupheim	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1911	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	181,7 m <sup>2</sup>   <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) <sup>5</sup>	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## 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 überschlägige 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 Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de<sup>®</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

13.04.2026

Datum



Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>)Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup>)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des § 74 GEG



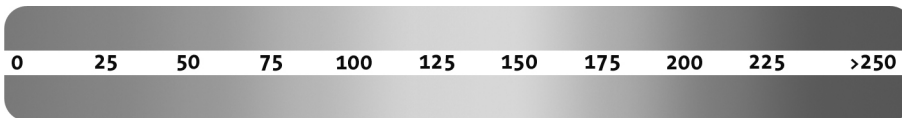
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Erfasster Energieverbrauch

3

### Energieverbrauch des Gebäudes



### Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

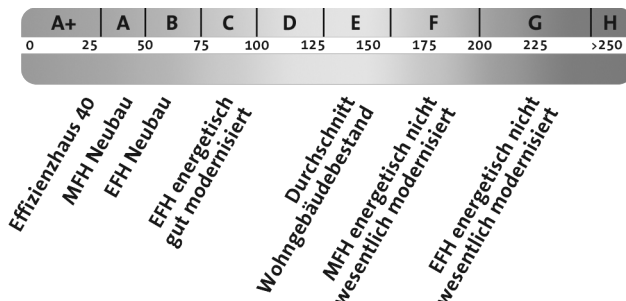
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

weitere Einträge in Anlage

### 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 ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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