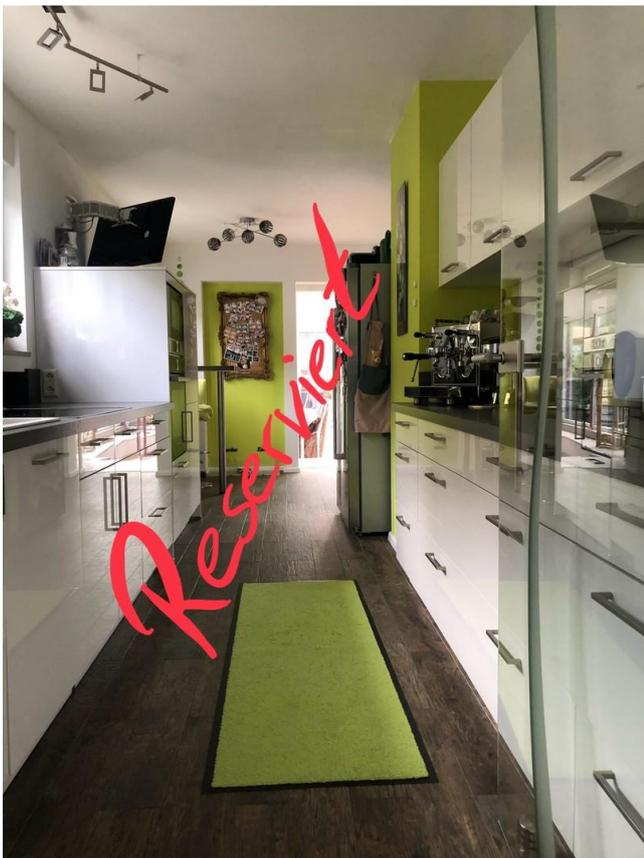


Exposé

Einfamilienhaus in Knittlingen- Freudenstein

(Reserviert) Schönes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit traumhaftem Ausblick



Objekt-Nr. OM-288032

Einfamilienhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander K.

75438 Knittlingen- Freudenstein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.600,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Knittlingen- Freudenstein wurde im Jahr 1960 in Massivbauweise erbaut und 2016 aufwendig saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Auf dem 1600m² großen Grundstück befindet sich eine Garage, 2 große Terrassen und einem Gewächshaus. Auf der oberen Terrasse mit ca. 110m² findet sich ein Holzlager eine Outdoorküche mit Sitzmöglichkeiten sowie ein Gemüsebeet. Auf der unteren Terrasse mit ca. 220m² findet man das Gewächshaus und einem Outdoor Sportpark, Platz für einen Unterstand ist auch noch vorhanden.

Das Haus verfügt über ca. 170m² Wohnflächen aufgeteilt auf 3 Zimmer (Wohnzimmer, Büro und einem geräumigen Schlafzimmer mit Ankleidebereich), Küche, Bad und einen Wintergarten zzgl. Waschkeller und Kellerräumen. Im UG gibt es noch ein kleines zusätzliches Bad das noch ausgebaut werden muss. Ausgestattet mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2004 und einem Wasserspeicher der durch die vorhandene Photovoltaikanlage beheizt wird.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

Doppelt verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden

Haustüre

Wasserleitungen

Strom

Kaminofen

moderne Einbauküche

Badezimmer

Fußböden

Heizkörper

Wintergarten

Fassade

Aussenbereiche

2023 kamen noch die Isolierung des Dachbodens und eine Photovoltaikanlage sowie ein Smarthome-System dazu.

Die gemütliche Sonnenterrasse mit Whirlpool bietet im Sommer wie im Winter Platz zum relaxen. Platz für die eigene Gartengestaltung ist auch noch vorhanden.

Ausstattung

Ausgestattet ist dieses Haus mit hochwertigen Bodenbelägen!

Küche, Flur und Bad: Fliesen

Wohnzimmer: Echtholzparkett

Esszimmer: Echtholzdielen Eiche

Büro, Schlafzimmer: Laminat

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich am Ortsrand in Hanglage und bietet daher einen wunderschönen Weitblick ins davorliegende Weissacher Tal und den umliegenden Weinbergen.

Die Terrasse bietet den ganzen Tag Sonne zum Sonnenbaden, Grillen und Kochen in der Outdoorküche und abkühlen im Whirlpool.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

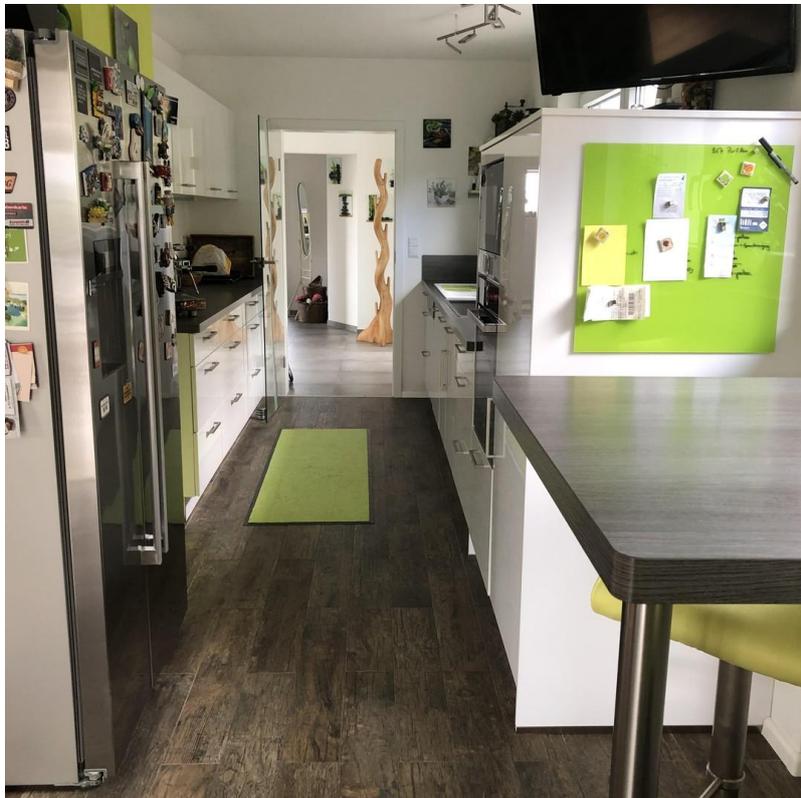


Küche

Exposé - Galerie

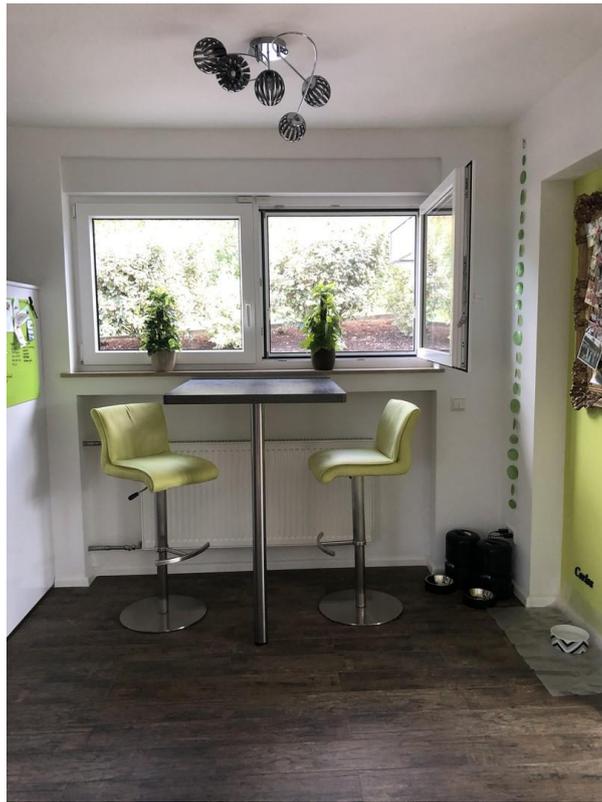


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche / Sitzecke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Esszimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Balkon



Outdoorküche

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Sonnterrasse



Terrasse 2

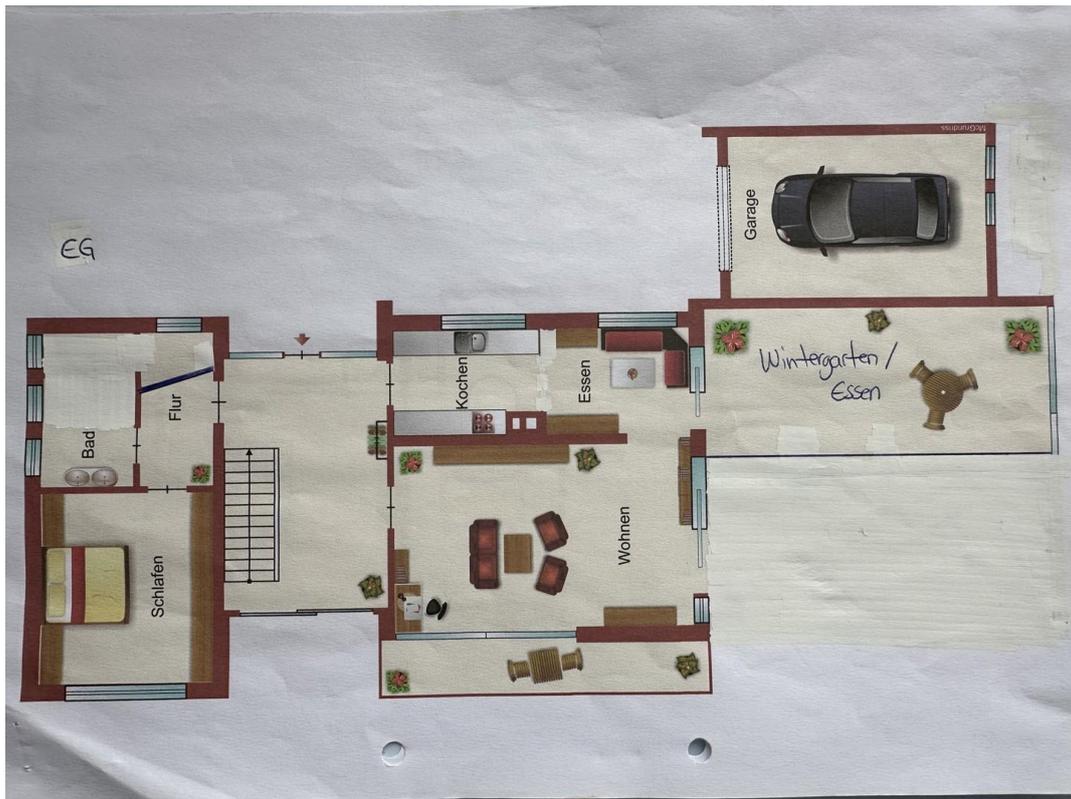
Exposé - Galerie



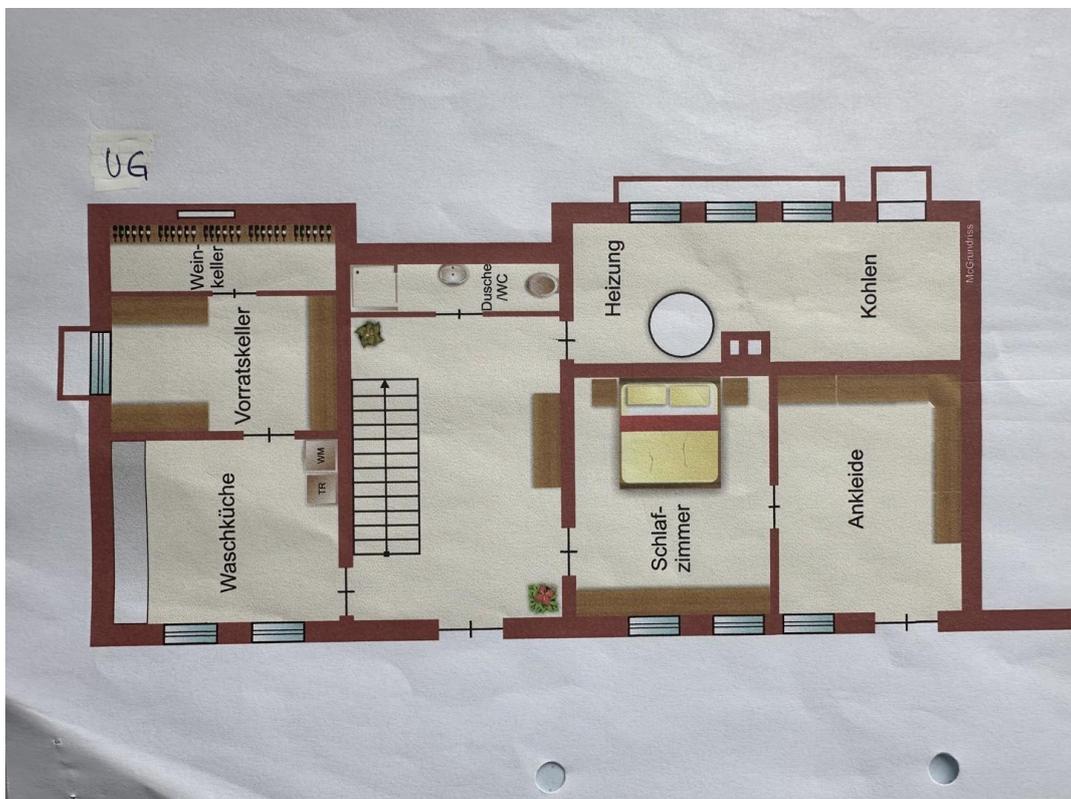
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss UG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

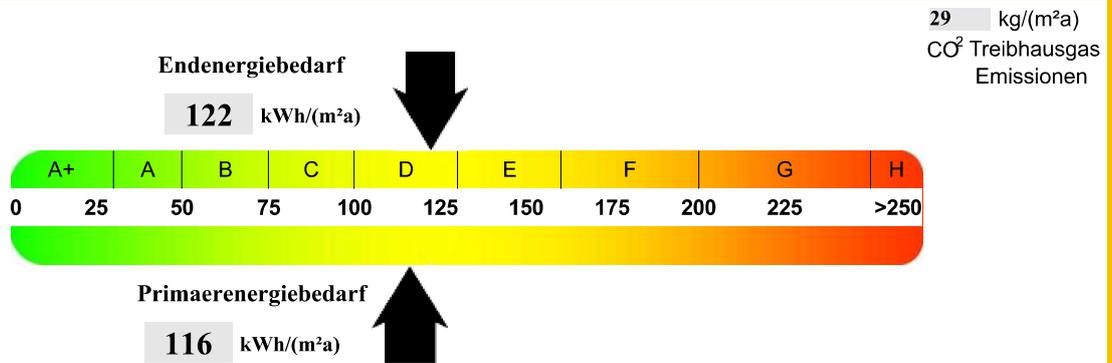
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 116 kWh/(m² a) Anforderungswert 111.82 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert 0.46 W/(m² K) Anforderungswert 0.47 W/(m² 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]

122 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

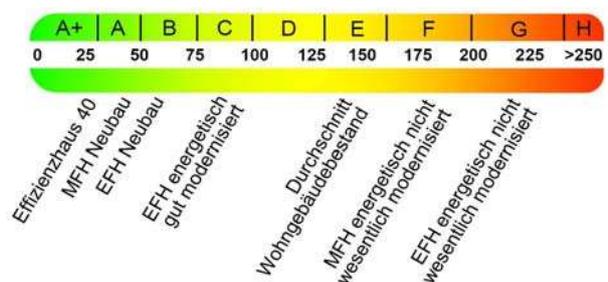
Art	Deckungsanteil Anteil Pflichterfüllung	
	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung
		%
		%
		%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus