

Exposé

Reihenhaus in Vellberg

Haus mit Garten in Vellberg



Objekt-Nr. OM-291233

Reihenhaus

Verkauf: **439.000 €**

74541 Vellberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	220,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	152,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Energieeffizientes Reihennittelhaus mit Garten und Wintergarten in Vellberg

Sie suchen ein komfortables und familienfreundliches Zuhause in einer attraktiven Lage? Dann ist dieses Reihennittelhaus in Vellberg genau das Richtige für Sie!

Die Wohnfläche von ca. 135 m², verteilt sich auf fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Das Haus ist mit einer Solaranlage ausgestattet, die Ihnen Energiekosten für das Warmwasser spart. Im Wohnzimmer können Sie sich an kalten Tagen am gemütlichen Kamin wärmen, welcher ihnen zusätzliche Heizkosten erspart. Das Highlight des Hauses ist der Wintergarten, der mit einer automatischen Markise versehen ist. Hier können Sie das ganze Jahr über die Sonne genießen und den Blick auf den schönen Garten werfen.

Ausstattung

- Im EG: Eingangsbereich mit Gäste WC mit Fenster
- Großes Treppenhaus
- Abstellraum unter der Treppe
- Im 1. OG: 2 große Schlafzimmer mit Badezimmer mit Fenster, WC und Badewanne
- Durch die Pultdachbauweise sind im 2. OG keine Dachschrägen vorhanden. Die Räume haben eine Höhe bis zu 3,5 m. Hier befindet sich zusätzlich ein Hauswirtschaftsraum (Heizraum) mit eigener Gastherme, Waschmaschinenanschluss und zusätzlicher Abstellfläche

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf von Privatperson

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen und zentralen Siedlungslage in Vellberg, einem staatlich anerkannten Erholungsort mit mittelalterlichem Flair. Die Altstadt ist geprägt von restaurierten Fachwerkhäusern, die unter Denkmalschutz stehen. Hier können Sie die Geschichte und Kultur der Region erleben. Vellberg bietet Ihnen zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren, Golfen oder Wellness. Die Landschaft ist abwechslungsreich und reizvoll, mit Wäldern, Wiesen und Flüssen

In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Grundschule, ein Freibad und ein Kindergarten, dieser ist in 3 Gehminuten zu erreichen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, wie EDEKA, Restaurants, eine Bank und eine Postfiliale, sind in 10 Gehminuten gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	7,97 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wintergarten



Exposé - Galerie



Garten



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus

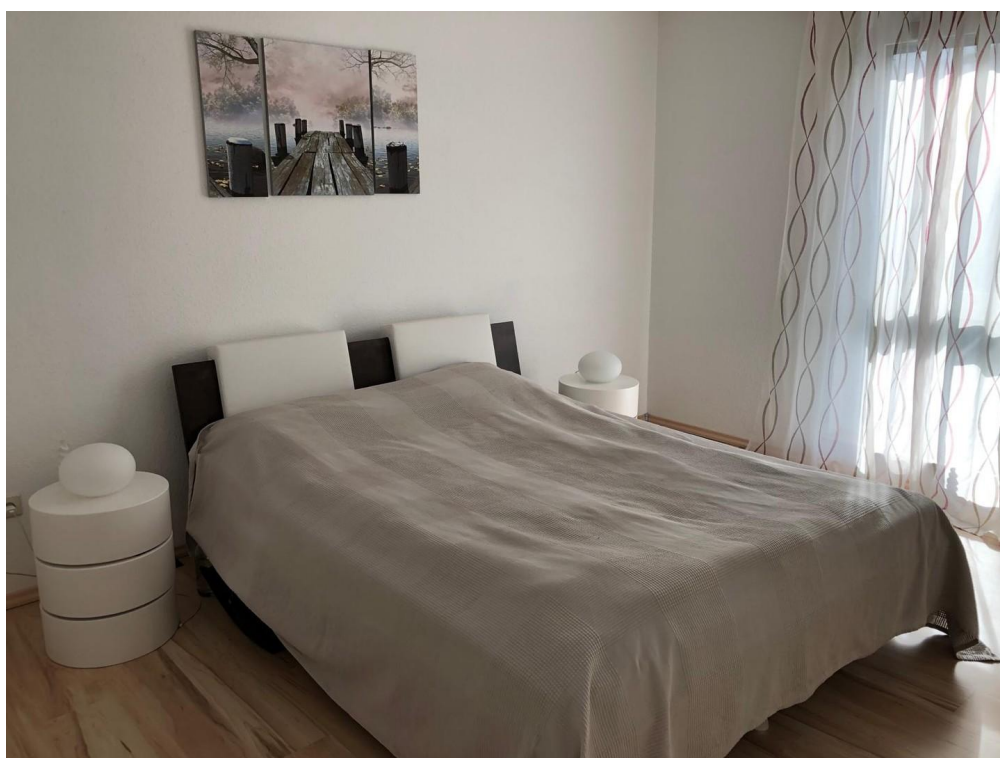


1. OG

Exposé - Galerie



1. OG



1. OG

Exposé - Galerie



2. OG



2. OG

Exposé - Grundrisse

30-MÄR-2021 10:11

GROWI BAU SCHWAB.HALL

+49 791 9302175 S.01

H. CZ

Wohnanlage Veilberg, Markgrafenallee

Hauszeile "B" (Reihenhauszeile)

Haus "B 2" Grundtyp

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss	Wohnen	7,2 x 4,62		33,26 m²	x (
	Terrasse	3,7 x 2,5 / 2		04,63 m²	
	Kochen	2,4 x 2,4		05,76 m²	
	WC	2,22 x 1,0		02,22 m²	
	Windfang	2,22 x 1,1 1,5 x 1,00 / 2	02,44 m² 00,75 m²	03,19 m²	
Obergeschoss	Eltern	4,62 x 3,60		16,63 m²	
	Kind	4,62 x 3,50		16,17 m²	
	Bad	2,4 x 2,22		05,33 m²	
	Flur	2,1 x 2,22		04,66 m²	
Dachgeschoss	Studio	7,2 x 4,62	33,26 m²	30,51 m²	
		2,5 x 1,10	02,75 m²		
	Abstellraum	4,54 x 2,22 / 2		05,04 m²	

Gesamt - Wohnfläche Haus "B 2" 127,40 m²

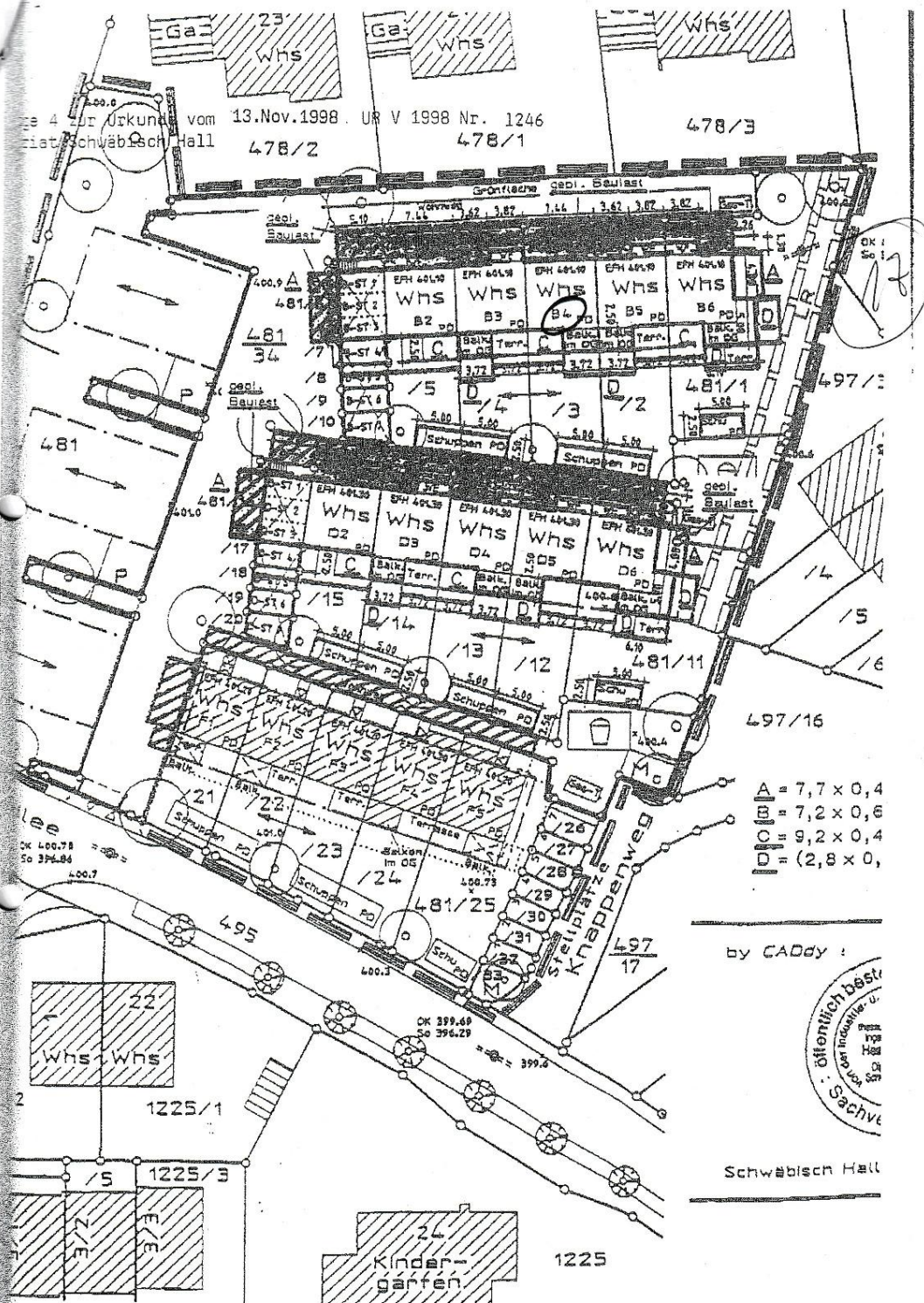
134"

+ Wintergarten

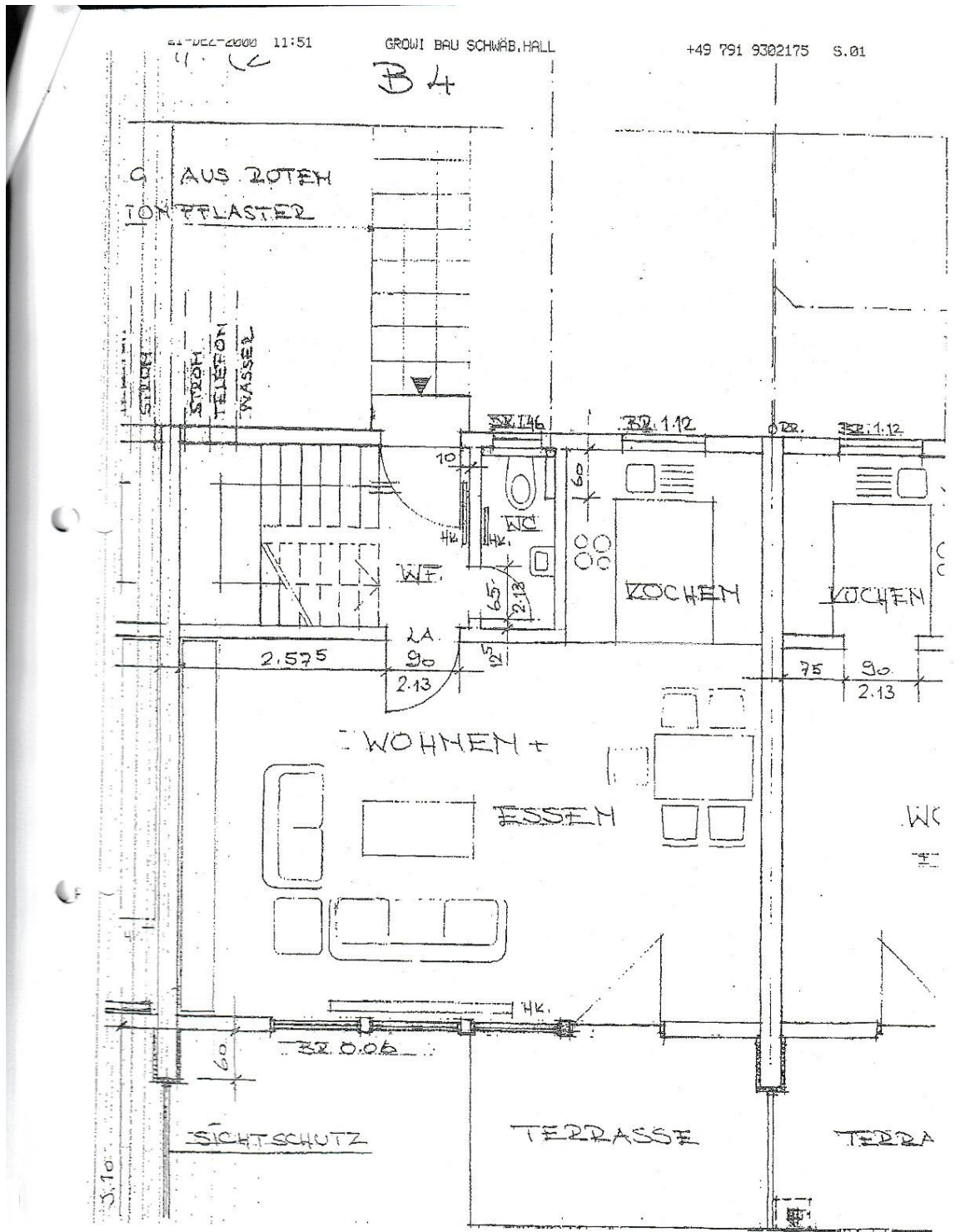
Seite 2

GESAMT SEITEN 01

Exposé - Grundrisse



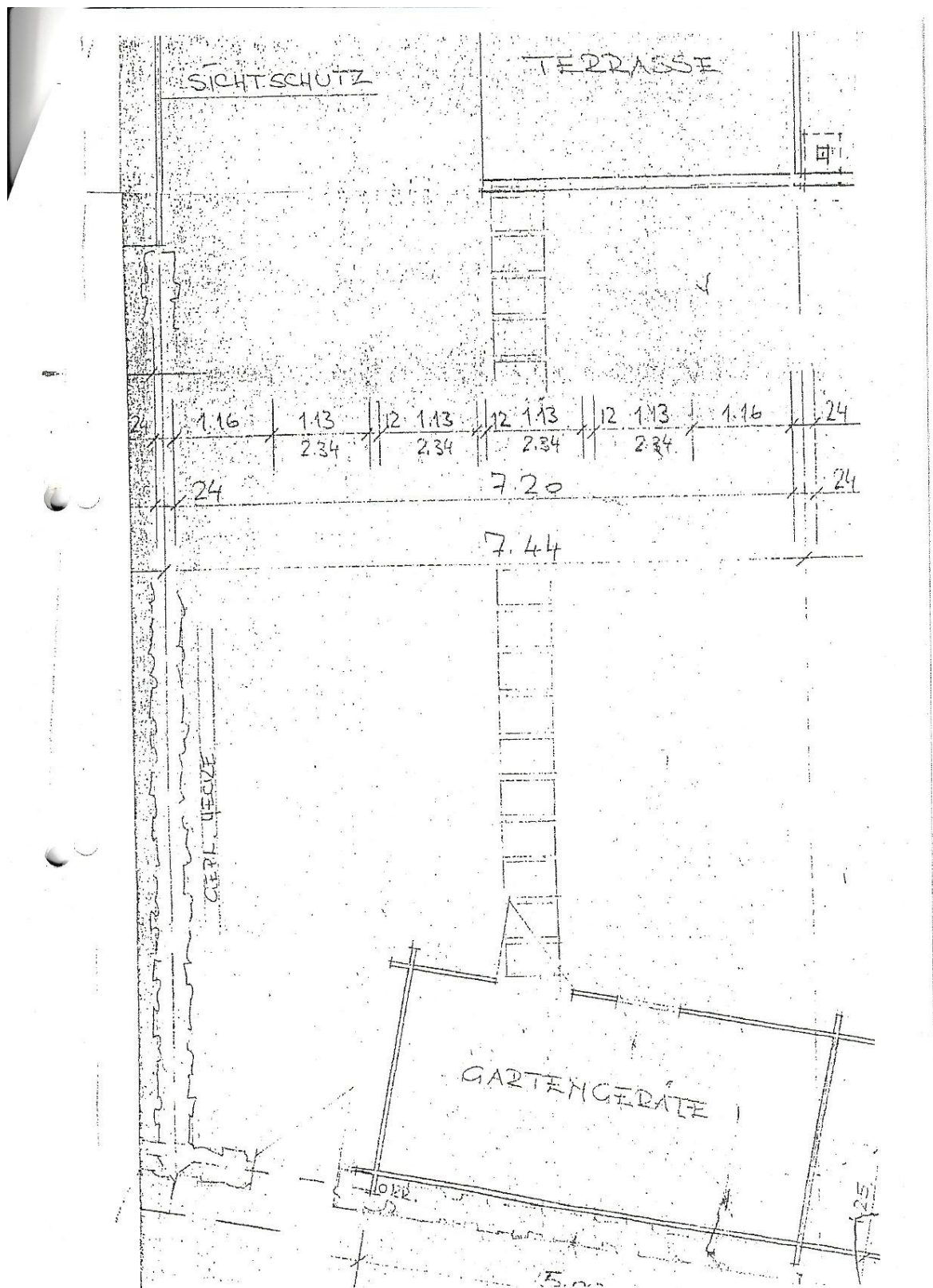
Exposé - Grundrisse



[illegible]

[illegible]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

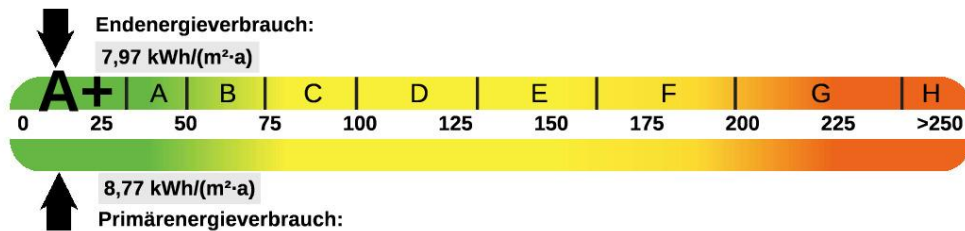
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-004934267

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,30 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

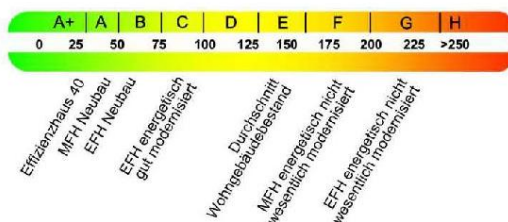
7,97 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
12.2020	11.2021	Erdgas	1,10	1500,00	270,00	1230,00	0,98
12.2021	11.2022	Erdgas	1,10	1400,00	252,00	1148,00	1,14
12.2022	11.2023	Erdgas	1,10	860,00	154,80	705,20	1,14

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus