

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in St. Georgen

### Von Privat: Großes, modernisiertes 1-2 Familien Haus in St. Georgen



Objekt-Nr. **OM-263464**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Tittel

Am Sommerrain 53  
78112 St. Georgen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	835,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	11,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ist Ihre Chance, denn dieses Ein- und Zweifamilienhaus ist wirklich etwas Besonderes. Es besticht durch moderne und helle Räume mit tollem Blick in den parkähnlichen Garten und großzügige Wohn- Nutz- und Terrassenflächen. Genügend Platz für das Arbeiten von Zuhause wird durch einen Glasfaseranschluss mit Highspeed-Internet mit bis zu 1.000 MBit/s unterstützt.

Das Haus wurde stetig gepflegt und modernisiert, wie zum Beispiel der Ausbau einer Einliegerwohnung, Dachsanierung, Fassade inkl. Wärmedämmung, Solar-Heizung, Fenster und elektrische Raffstore. Eine genaue Aufstellung der getätigten Investitionen seit 2006 ist vorhanden. 2022 ist ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben worden, das einen deutlich höheren Wert ausweist. Der Verkaufspreis wurde an die aktuelle Marktsituation angepasst und deutlich reduziert. Das Objekt ist ab sofort beziehbar!

Der Kachelofen mit Sichtfenster sorgt im Ess- und Wohnzimmer für eine behagliche Wohnatmosphäre. Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit Schvedenofen, die vermietet werden könnte oder die Möglichkeit schafft, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Weitere Angaben

2 Garagen mit elektrischem Torantrieb, zusätzlich 3 KFZ-Stellplätze

Außenlager für Gartengeräte und Fahrräder

Überwiegend Echtholz Eiche Parkett in den Wohnräumen. Küchen, Bäder und Diele gefliest

Separate WCs: 2

Objektzustand: modernisiert

Grundstücksfläche: ca. 835 m<sup>2</sup>

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 79.4 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: C

Gültig bis: 2032-06-30

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas, Solarenergie, Holzofen

## Ausstattung

Holzständerbauweise (Schwedehaus), Untergeschoss massiv gemauert.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

St. Georgen im Schwarzwald liegt auf einem sonnigen Hochplateau im südlichen Schwarzwald, ca. 14 Kilometer entfernt von der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen.

Die Bergstadt St. Georgen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die die Gemeinde lebens- und liebenswert macht. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bahn- und Busanschluss mit einer guten Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Der Erholungsort eignet sich besonders für ausgedehnte Wanderungen und Mountainbike-Touren. Im Winter laden die nahegelegenen Skilifte und Langlaufloipen zum Wintersport ein.

Des Weiteren gibt es die Freizeitanlage Klosterweiher mit einem Naturbad und einem Skatepark sowie ein umfangreiches kulturelles Angebot.

Entfernung zu:

Kindergarten (km): 0,45km

Grundschule (km): 0,1km

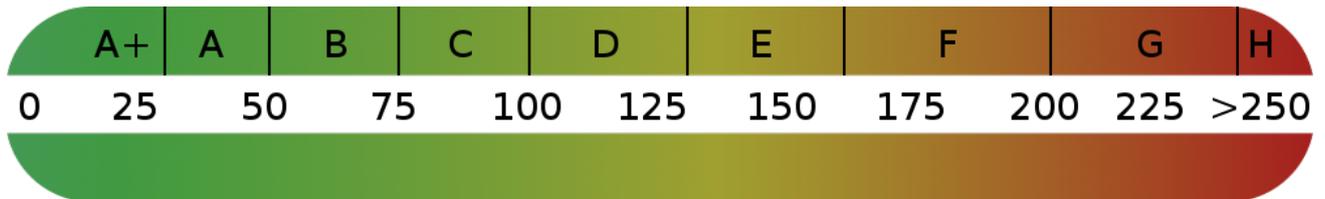
Realschule/Gymnasium (km): 1,3km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht mit Doppelgaragen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kachelofen



Holzfeuerung mit Sichtfenster

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Einbauschränke Diele

# Exposé - Galerie



Bad Kinder



Bad Eltern

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche UG Einliegerwohnung



Bad UG Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG Einliegerwohnung



Schlafzimmer UG ELW

# Exposé - Galerie



Dachboden

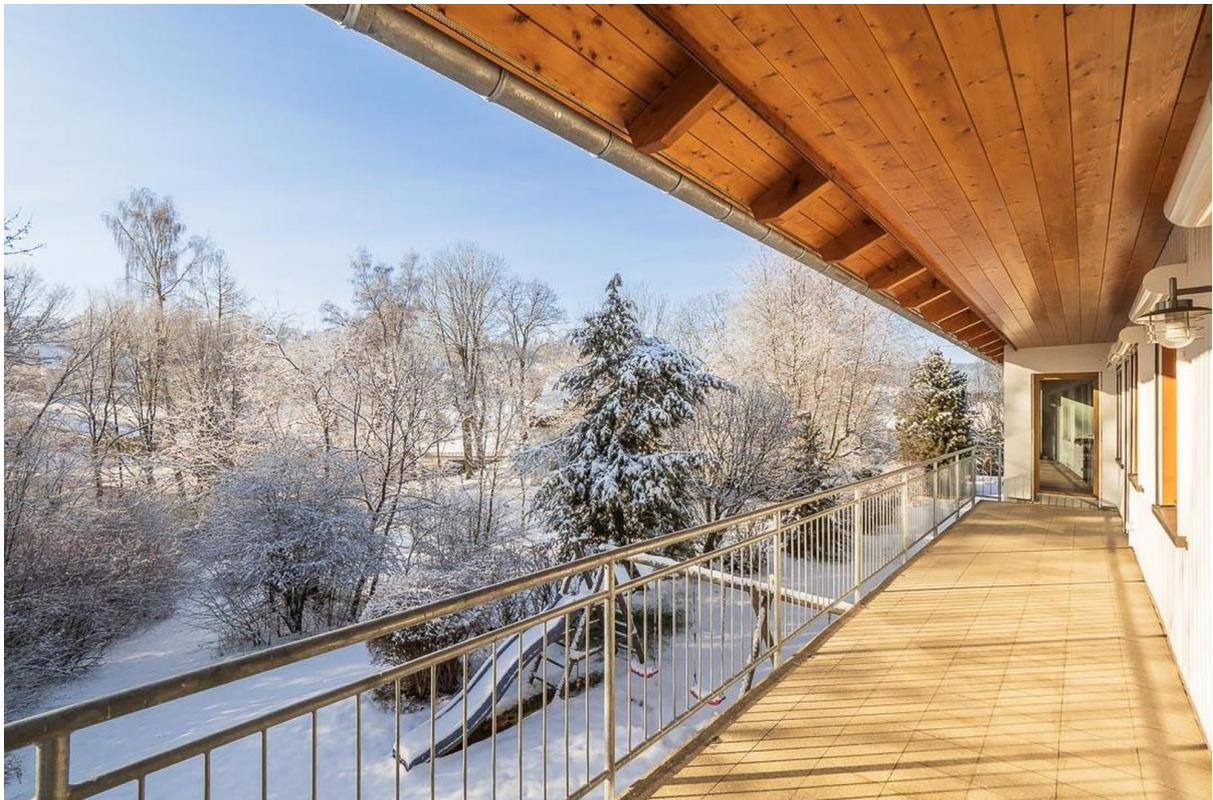


Blick vom Dachboden

# Exposé - Galerie



Balkon Blick in den Garten



Balkon Blick in den Garten 2

# Exposé - Galerie



Garten



Ihr neues Zuhause?

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

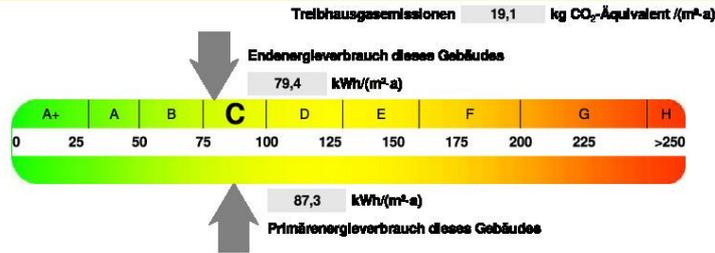
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004139952

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

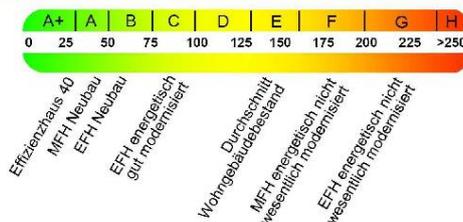
79,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas E	1,10	79729	14170	65559	0,86

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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

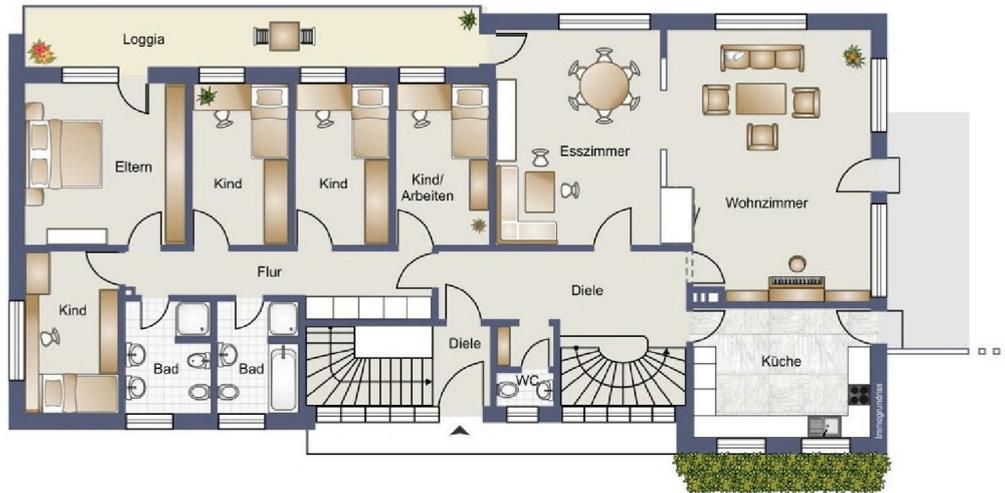
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht 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

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss Garagengebäude

