

# Exposé

## Einfamilienhaus in Welzheim

### Neuwertiges, Einfamilienhaus in Welzheim, Preis VB



Objekt-Nr. OM-283873

### Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

Mobil: 0175 8680595

73642 Welzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	487,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem neuwertigen Einfamilienhaus in Massivbauweise handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit sehr

großzügiger Raumaufteilung. Zu dem Objekt zählen vier Zimmer GW, HWR und 1 Bad mit Dusche und Wanne sowie Doppelwaschbecken und Fußbodenerwärmung.

Das Grundstück ist absolut uneinsehbar. Das Haus verfügt über 3 Terrassen Ost,Süd und West.

Die Südterrasse ist mit einer Markise ausgestattet.

Die Front ( Westseite) des Hauses wurde 2021 vom Fachbetrieb gereinigt,versiegelt und neu gestrichen. Das gesamte Obergeschoss einschließlich Flur und Treppenhaus wurden 2022 ebenfalls vom Fachbetrieb renoviert.

Der Dachboden ist gediebt und bietet zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

Bad mit bodenebener Dusche/ Wanne/ Doppelwaschbecken und Fußbodenerwärmung

Bodentiefe Fenster mit

französischen Balkonen im

Obergeschoß

das Haus ist nicht unterkellert

Rolläden im gesamten Haus, im Wohnzimmer am Terrassenelement elektrisch

Fußböden : Fliesen, Parkett Buche und Eiche, 2 Zimmer Teppich

Gaszentralheizung /Solaranlage mit300 l Warmwasserspeicher

Gäste WC

Hauswirtschaftsraum mir Ausgang zur Ostterrasse

insgesamt 3 Terrassen Ost/Süd/West

Doppelcarport mit Durchgang zum Garten

Zisterne für die Gartenbewässerung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

MAKLERANFRAGEN UNERWÜNSCHT.

## Lage

Das Objekt liegt in Welzheim. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es ein paar Bäckereien, Restaurants, Supermärkte und zwei Cafés.

Mehrere Grundschulen, Realschule und Gymnasium sind vorhanden. Es gibt mehrere Kindergärten. Wir haben eine gute medizinische Versorgung mit Hausärzten und einigen Fachärzten sowie 2 Apotheken, außerdem Banken und Sparkassen,

Für die Kleinen gibt es einen schönen Spielplatz in der Nähe. Verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten, wie z.B. der Aichstrutbadesee für den Sommer, erreichen Sie ebenfalls im Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,15 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Doppelcarport

# Exposé - Galerie



seitliche Frontansicht/Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

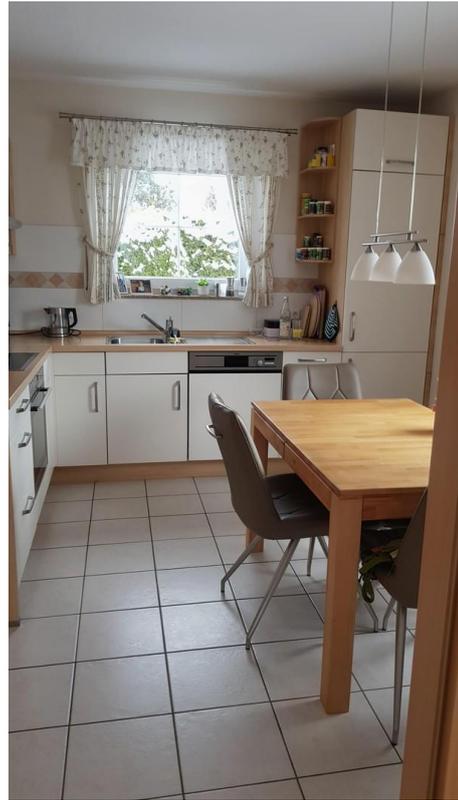


Essplatz Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sitzecke Wohnzimmer



Küche



Küche Esstisch

# Exposé - Galerie



Küche 1



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



HWR m. Ausgang z. Ost-Terrasse



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Bad m. Wanne



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeiten m. Veluxfenster



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer

# Exposé - Grundrisse

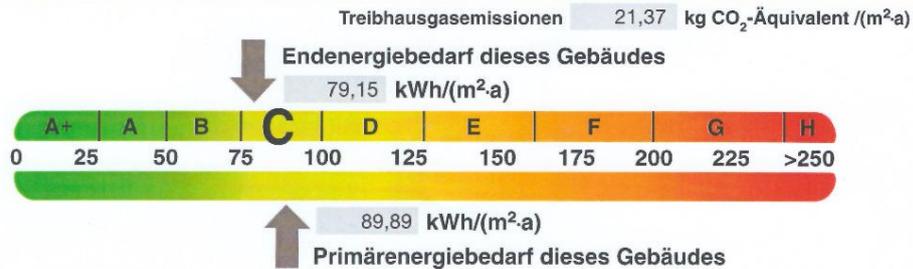
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2023-004676810

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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] 79,15 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

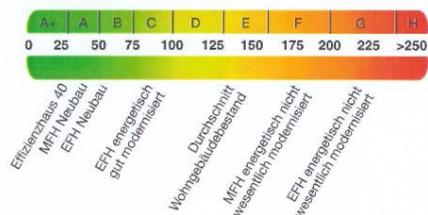
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 Endenergie <sup>4</sup>



### 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 Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

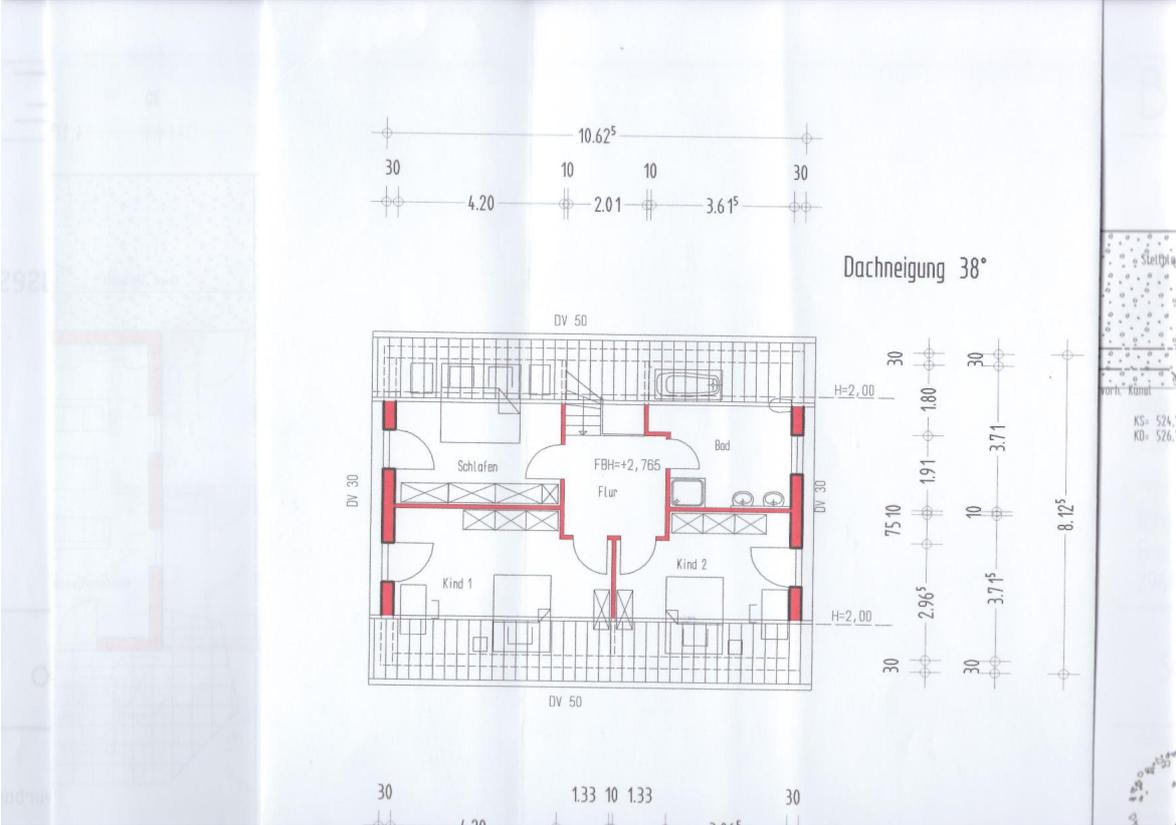
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

