

Exposé

Einfamilienhaus in Malsch-Sulzbach

Wunderschönes Einfamilienhaus am Waldrand mit Fernblick



Objekt-Nr. **OM-285482**

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

76316 Malsch-Sulzbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	751,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	126,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	135,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

LEBEN und WOHNEN AM WALDRAND MIT TRAUMHAFTEM BLICK IN DIE RHEINEBENE

Zweigeschossiges Wohnhaus mit großem Garten in ORTSRANDLAGE!

BASISGESCHOSS

Großzügige Diele mit Garderobe

Gäste-WC

2 Wohnräume

Werkstattraum

Waschraum

Keller

Zugang zur Garage

ERDGESCHOSS

Wohnzimmer

Große Küche mit Essbereich

Terrassenzimmer

2 Schlafzimmer

Bad

Terrasse, Balkon und ein sehr großer Garten mit einer sensationellen Fernsicht.

LAGE:

MALSCH-SULZBACH gehört zum Kreis Karlsruhe, BW und liegt landschaftlich reizvoll am Fuße des Schwarzwalds.

Das Haus liegt in traumhafter Ortsrandlage!

Sulzbach verfügt über eine gute Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kita ... alles in ca 5 Min mit dem Auto erreichbar.

Circa 15 Autominuten bis Karlsruhe!

Circa 25 Autominuten in die Pfalz!

Circa 40 Autominuten bis Baden-Baden!

Circa 40 Autominuten bis ins Elsass!

HOHER WOHN- und FREIZEITWERT durch den angrenzenden Scheuerberg mit seinen vielen Möglichkeiten zum Wandern oder Fahrrad fahren

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Sulzbach ist ein nördlicher Ortsteil der Gemeinde Malsch (Landkreis Karlsruhe) mit rund 900 Einwohnern. Sulzbach liegt erhöht an der Vorbergzone der Rheinebene, zwischen Karlsruhe und Rastatt. Östlich grenzt Sulzbach an den Wald des Hausbergs, dem Scheuerberg. Ansonsten grenzen Felder und Streuobstwiesen an. Die in den letzten Jahren immer stärker steigende Nachfrage nach Wohnraum von Menschen, die in der Natur wohnen wollen und doch noch in der Nähe der Stadt, hat zu einem verstärkten Zuzug in diesen beschaulichen Ort geführt. Junge Familien finden hier alles, was Sie zum Leben benötigen. In Malsch hat es insgesamt sieben Kindergärten und fünf verschiedene Schulen (Grund- /Haupt- und Realschule). Gymnasien befinden sich in Ettlingen und Rastatt, die Universität und Fachschulen in Karlsruhe. Mit gut funktionierenden Verkehrsanbindungen, einer modernen, leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie einem hervorragenden Handwerker-, Gewerbe- und Dienstleistungspotential hat sich Malsch zu einer beliebten Wohnadresse entwickelt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang außen

Exposé - Galerie



Hauseingang innen

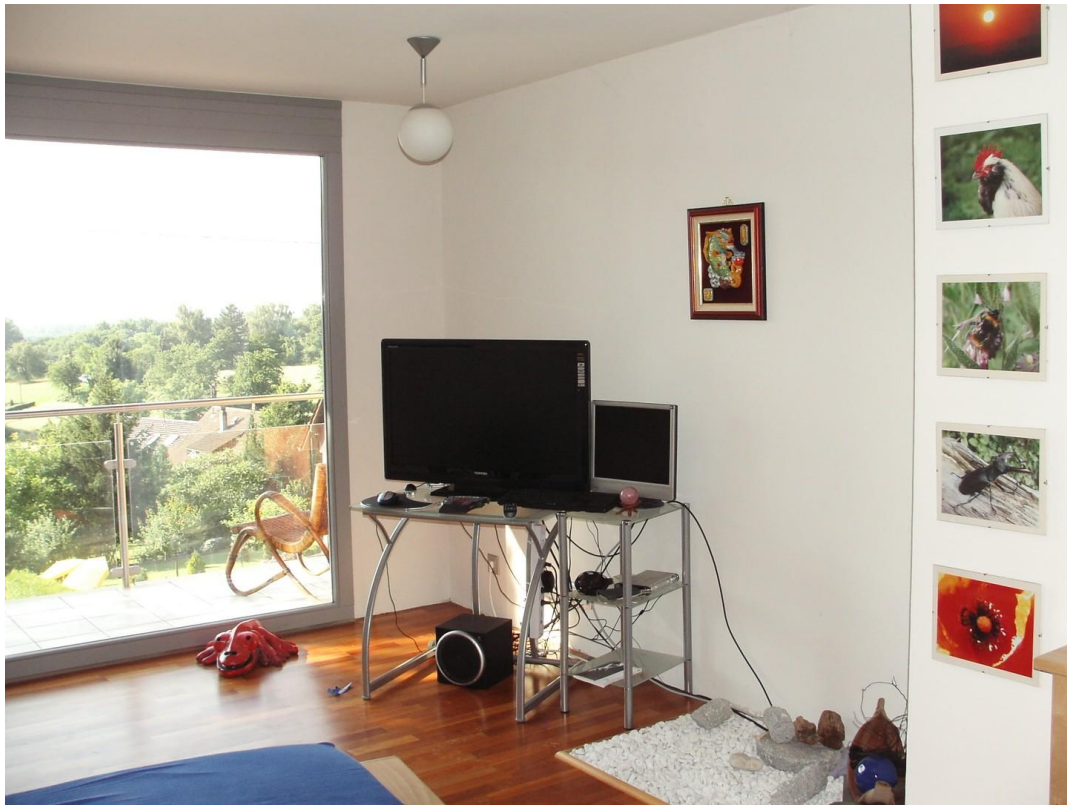


Treppenaufgang von unten



Treppenaufgang von oben

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Balkon



Aufenthaltsraum mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



Werkstattraum

Exposé - Galerie



Gästetoilette

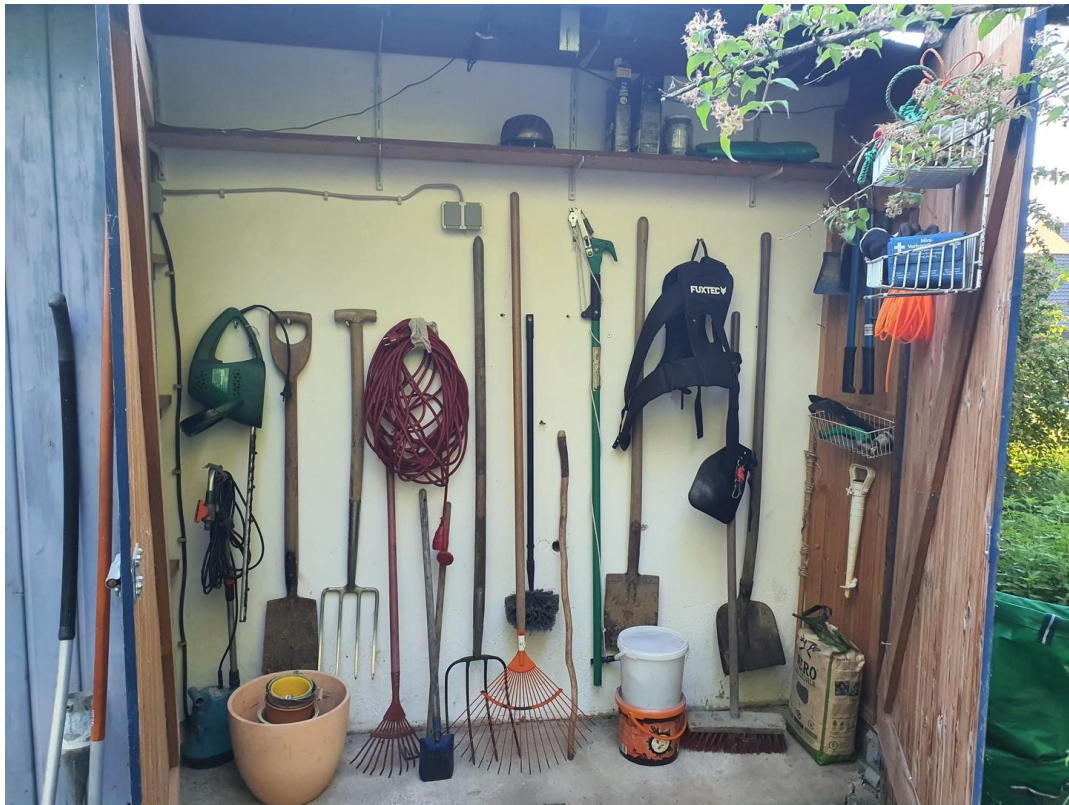


Dachboden



Terasse mit Blick ins Haus

Exposé - Galerie



Geräteschuppen



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Kreis der Sinne



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Blick vom Pool zum "Baumhaus"



Baumhaus innen 1. Ebene



Baumhaus innen Schlafebene

Exposé - Galerie



Pool (zur Zeit deaktiviert)



Gewächshaus innen

Exposé - Galerie

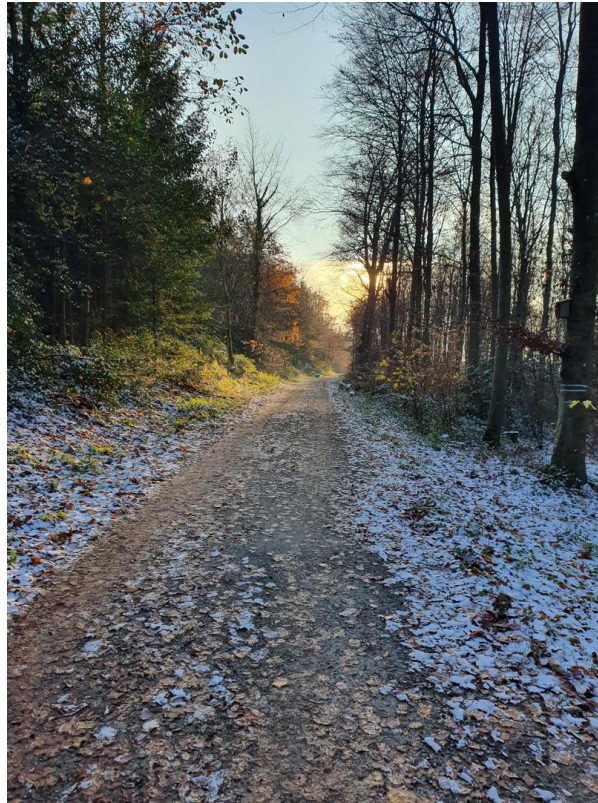


Hochbeete



Nutzgarten

Exposé - Galerie



Waldwege direkt ums Haus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Gültig bis: **13.10.2034**
Registrierungsnummer: **BW-2024-005369949**
1

Gebäude	
Gebäudefort	Erdgeschoss
Adresse	Scheuenerstr. 12 76316 Milsch
Gebäudefort	Gartens Gebäude
Baujahr Gebäudeteil 1	1980
Baujahr Wärmeerzeuger 1	2003
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A ₁)	151,2 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Strom, Stuckholz
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom
Energieeffizienzkategorie	A3
Art der Lüftung 1	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Sonstige Lüftung <input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 1	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefilterte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage 1	Aqua 1 <input type="checkbox"/> Nichterfüllung des Mindestanforderung der Inspektion
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Markus Ganz
Schornsteinfegermeister und Gebäudetechniker
Lindenstraße 2
76287 Rheinweilert

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 14.10.2024

Markus Ganz
Schornsteinfegermeister
Energieausweise
Lindenstraße 2
76287 Rheinweilert

1 Datum des angegebenen GEG; gegebenenfalls des angegebenen Änderungsgesetzes zum GEG
 2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 5 GEG eintragungspflichtig
 3 Mietwohnflächenverhältnis
 4 bei Wärmequellen besteht der Übergabepunkt
 5 Vorrangig über Klimatisierung, Lüftung und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Regelgemäß folgend A3: Vertriebsklasse E2.2

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005369949 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: 43,6 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 139,2 kWh(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 139,5 kWh(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139,2 kWh(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor
01.12.2020	01.12.2023	Strom	1,80	25582	9079	17504	1,29
01.12.2020	01.12.2023	Stuckholz	0,20	24423	—	24423	1,29

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Die monatlich 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 um 15 bis 20 % 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 Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² angegebenes A_n = Lichteinheitsstrahlung, Volumensatz oder Kühlleistung in kWh
³ ENEC Erdbeurteilung, MPA, Mehrfamilienhaus
hergeleitet von: ENEC, 16.10.2023

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: BW-2024-005369949 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Eingetragene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro angelegter Kilowattstunde Endenergie

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

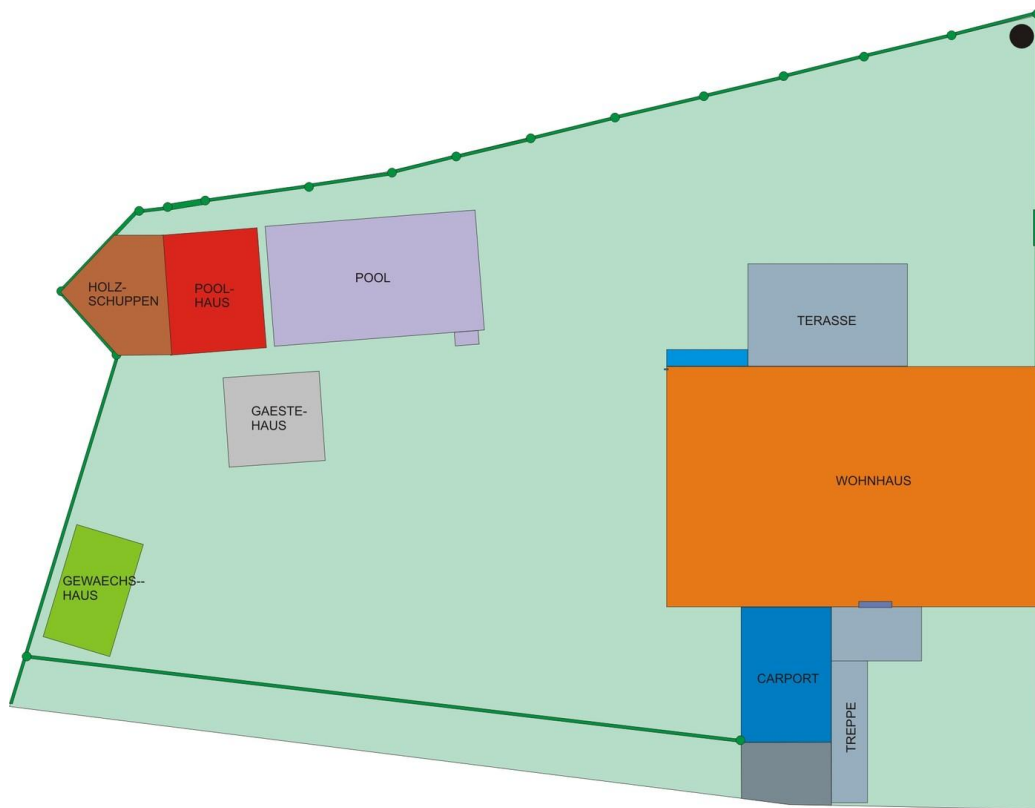
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: Markus Ganz, Schornsteinfegermeister und Gebäudeenergieberater, Lindenstraße 2, 70371 Plochingen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

-Neue Haustechnik 2003
-Neue HOZ-Alt-Fenster 2003
-Dachdämmung 2006

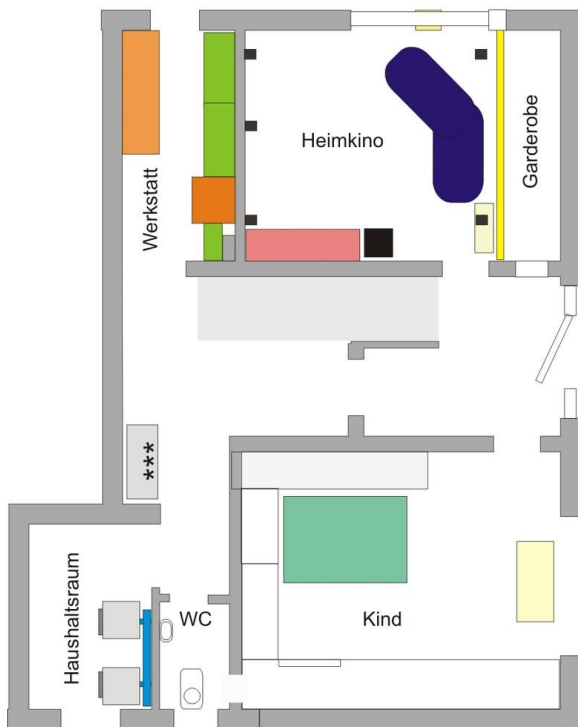
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
hergeleitet von: ENEC, 16.10.2023

Exposé - Grundrisse

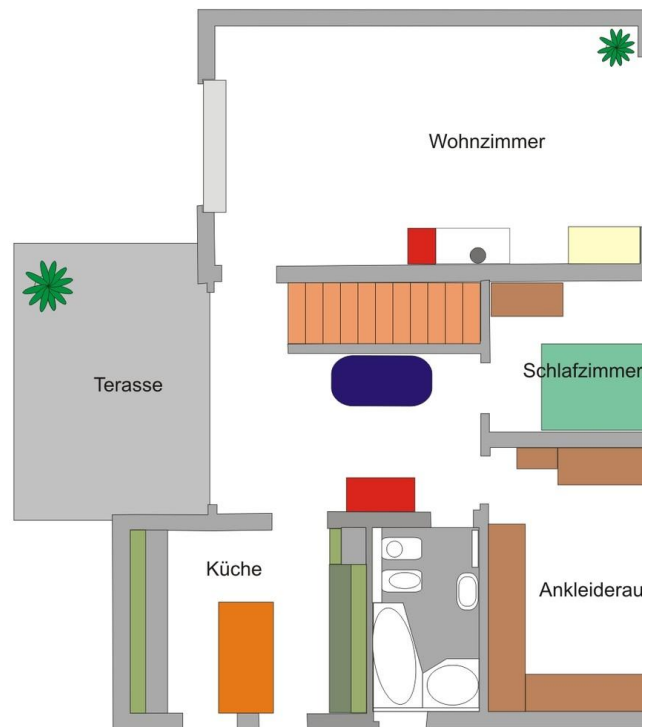


Grundstücksplan

Erdgeschoss



Obergeschoss



Beschreibung der Räume