

Exposé

Reihenendhaus in Pfullingen

Reihenendhaus



Objekt-Nr. **OM-296555**

Reihenendhaus

Verkauf: **597.000 €**

Ansprechpartner:
Djendjur
Mobil: 0155 60055174

72793 Pfullingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	828,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	167,77 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	67,80 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr 1984

Das Gebäude wurde in verschiedenen Ebenen erstellt (Halbstockbauweise), mit Satteldach. Insgesamt hat das Gebäude eine Wohnfläche von ca. 167,77 qm und eine Nutzfläche von ca. 67,8 qm.

EG1 (UG):

Hobbyraum mit Tür nach außen zum Parkplatz, 2 Kellerräume, Heizung/Waschraum und Garage.

EG2:

Diele im Eingangsbereich, von dort führt eine Tür zur Einliegerwohnung und eine Tür in die Hauptwohnung.

In der Einliegerwohnung befindet sich ein Wohn und Schlafbereich, eine kleine Kochnische und Dusche/WC.

In der Hauptwohnung, Flurbereich, von dort aus führt eine Treppe nach unten zu den Nebenräumen, sowie eine Treppe nach oben, wo sich die Hauptwohnung auf verschiedenen Ebenen befindet.

Großes Wohnzimmer, von dort gelangt man auf die großzügige Terrasse mit anschließendem großen Garten. Dusche/WC und Flurbereich.

EG3:

Geräumiges Esszimmer mit offener Küche. Flurbereich und ein Abstellraum.

Schlafzimmer mit Zugang zum schönen Balkon,

Arbeitszimmer und Bad/WC, Flurbereich

EG4:

Großzügiges ausgebautes Dachstudio, welches auf 2 Zimmer aufgeteilt ist.

Am Gebäude befindet sich eine Garage und ein Autoabstellplatz sowie ein großer Holzschuppen. Im Schuppen ist genügend Platz, für Fahrräder, Motorräder, Hobbywerkstatt, selbst für ein Autoanhänger und verschiedene Müllcontainer, vorhanden.

Das Grundstück hat eine Größe von 8,28 Ar.

Die Einliegerwohnung ist leer. Mögliche Mieteinnahmen 480€ (Warm)

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Helle und freundliche Ausstattung sowie großzügige Aufteilung. Zentralheizung, Gas. Naturholzfenster, (zweifach Verglasung) und Türen. Wohnbereich, Schlaf und Arbeitszimmer. Parkettboden. Einliegerwohnung, Esszimmer/Küche und Dachstudio Laminatböden. Die Bäder wurden 2009 bzw. 2019 saniert.

Eine Einbauküche ist vorhanden.

Die Einliegerwohnung wurde 2023 komplett renoviert, Dusche/WC, Küche und neuer Laminatboden.

Das Treppenhaus und der Eingangsbereich sind gefliest. An allen Fenstern befinden sich Rollläden.

Das Dach wurde 2013 saniert.

An der Heizung wurde 2022 der Wärmetauscher erneuert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es fallen keine Maklergebühren an, da der Verkauf ausschließlich privat erfolgt. Das Haus wird verkauft wie besichtigt. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um die Zusendung der vollständigen Kontaktdaten und einer Finanzierungsbestätigung in Höhe des angegebenen Kaufpreises.

Lage

Die Immobilie befindet sich zwischen Pfullingen und Reutlingen, am Anfang einer Durchfahrtsstraße in einem Mischgebiet. Alle großen Einkaufsmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum von Pfullingen und Reutlingen wo alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten (Banken, Ärzte, Apotheken etc.) vorhanden sind, sind sehr gut auch zu Fuß zu erreichen.

Schulen – auch weiterführende – sind sowohl in Pfullingen als auch in Reutlingen gut zu erreichen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,54 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schuppen

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dusche/WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

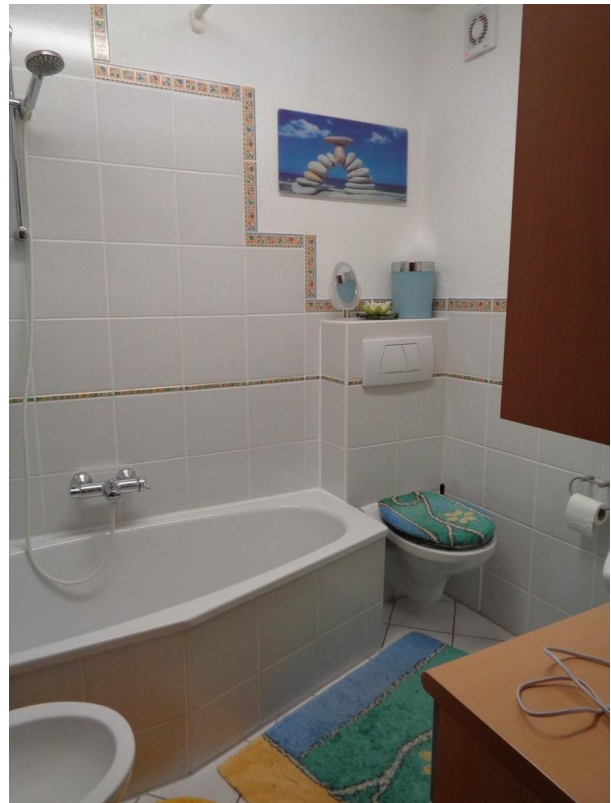
Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Hobbyraum UG

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung

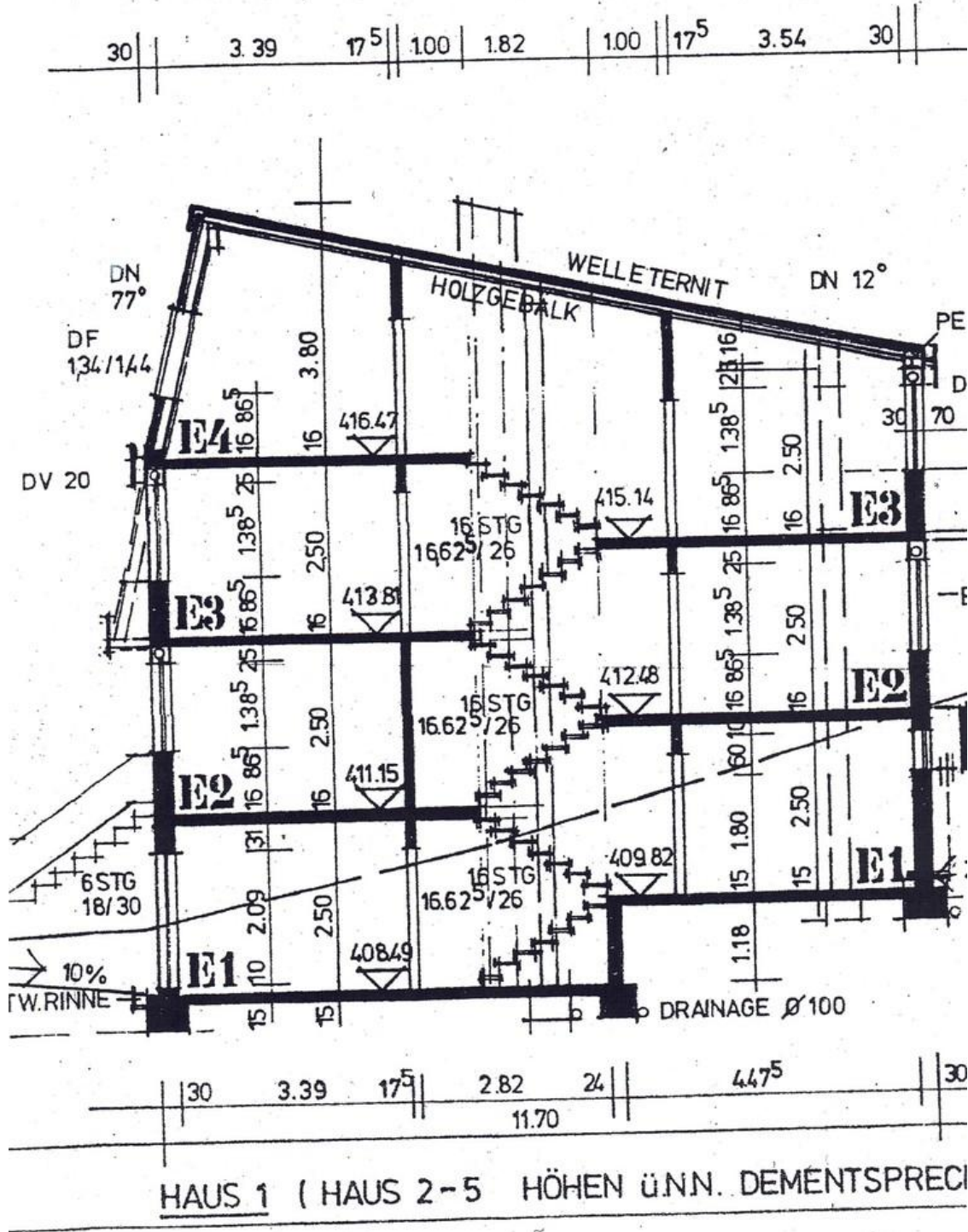


Waschküche



Heizung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Gebäude

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2024-004889181
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

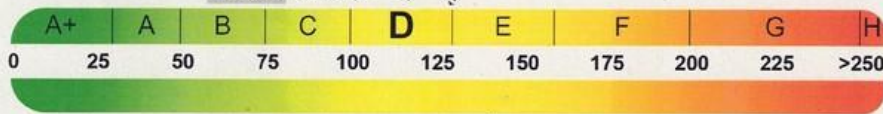
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **31,09** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

129,54 kWh/(m²a)



142,50 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

129,54

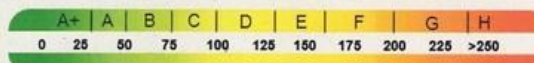
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.11.2020	31.10.2023	Erdgas	1,10	81792,79	14722,70	67070,09	1,09

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

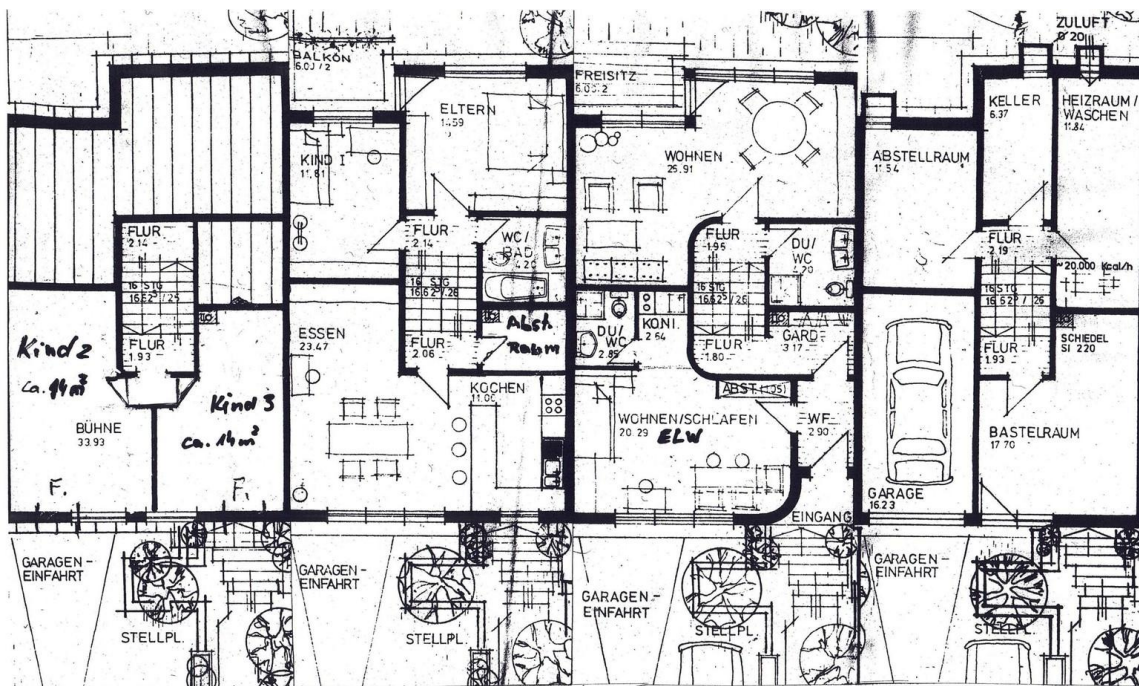
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



E4 E3 E2 E1

Grundriss Etagen