

Exposé

Einfamilienhaus in Königsheim

Großes Haus mit Garten



Objekt-Nr. **OM-302809**

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Ray Zickelkau
Mobil: 0151 27545928

78598 Königsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	979,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach viel Wohnraum und einem großen Garten? Dann ist dieses 1980 in massiver Bauweise errichtete Haus genau das richtige für Sie! Im Erdgeschoss erwarten Sie vier großzügig angelegte Zimmer, eine Küche mit separatem Vorratsraum, ein Bad, sowie ein Gäste WC. Der Keller bietet jeder Großfamilie ausreichend Platz für das Familienauto, Fahrräder, Waschmaschine, Wäscheständer und noch viel mehr. Die Heizungsanlage und der Kamin wurden 2009 komplett erneuert und arbeitet mit Heizöl. Für kuschelige Wärme kann der zentral gelegene Kamin mit Holz verwendet werden. Alternativ lässt sich dieser auch mit Heizöl betreiben.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und auch nicht in den Wohnflächen miteingerechnet. Mit ein klein wenig handwerklichem Geschick kann das Dachgeschoss nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden und den Wohnraum nochmals deutlich vergrößern. Die Vorinstallation für die Elektrik und für die Heizkörper ist bereits vorhanden, sodass nur noch die Restarbeiten, der Boden, sowie die Wände gemacht werden müssen. Nutzen Sie die einzigartige Gelegenheit in einer der ruhigsten und freundlichsten Gemeinden der Region zuwohnen.

Ausstattung

Insgesamt wurde das Haus pfleglich behandelt, das Bad kann eine Frischzellenkur vertragen. Die Räume im Erdgeschoss sind größtenteils mit Parkett ausgestattet. Teilweise wurde auch Teppich oder Korkbogen verlegt. Das Bad und das Gäste WC sind durchgängig gefliest. Die Küche ist im Kaufpreis mitenthalten. Für gemütliche Stunden können Sie den Kamin anfeuern und die wohlige Wärme genießen. Die Fenster sind zweifach verglast mit Holzrahmen und in einem altersgemäßen Zustand.

Praktisch können Sie nach Kauf direkt einziehen, das Haus wird unbewohnt übergeben.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Objekt wird ohne Maklerprovision für den Käufer angeboten.

Lage

Die Gemeinde Königsheim stellt sich zukunftsicher auf und lässt alle Gebäude mit Glasfaser erschließen. Die Realisierung des Anschlusses wurde in Auftrag gegeben und ist für den Käufer ohne Kosten. Diesen Sommer haben die Ausbauarbeiten bereits begonnen.

Königsheim, eingebettet in eine malerische Landschaft, ist der ideale Ort für diejenigen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Die Gemeinde Königsheim liegt auf dem Heuberg im Südwesten der Schwäbischen Alb. Sie ist eine der steuerstarken Gemeinden im Landkreis Tuttlingen mit insgesamt 340 Arbeitsplätze vor Ort, vorwiegend im metallverarbeitenden

Gewerbe. Königsheim verfügt über ein reges Vereinsleben. Im Jahr 2008 wurde der neue Kindergarten „Emma Lembeck“ eingeweiht. Das Landgasthof Kreuz ist ein beliebter Treffpunkt mit einem reichhaltigen Angebot, sowie Gästezimmern. Durch die naturnahe Lage bieten sich

Wanderungen, Ausflüge mit dem Fahrrad oder ein Trip an den Bodensee von Haus aus an.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,04 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Hauseingang und Garageneinfahr

Exposé - Galerie



Garage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer ² BW-2024-05029329
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **45,89** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
148,04 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
162,85 kWh/(m²a)

148,04 kWh/(m²a)
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Heizöl	1,10	76940,00	13795,20	62844,80	0,87

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 (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.

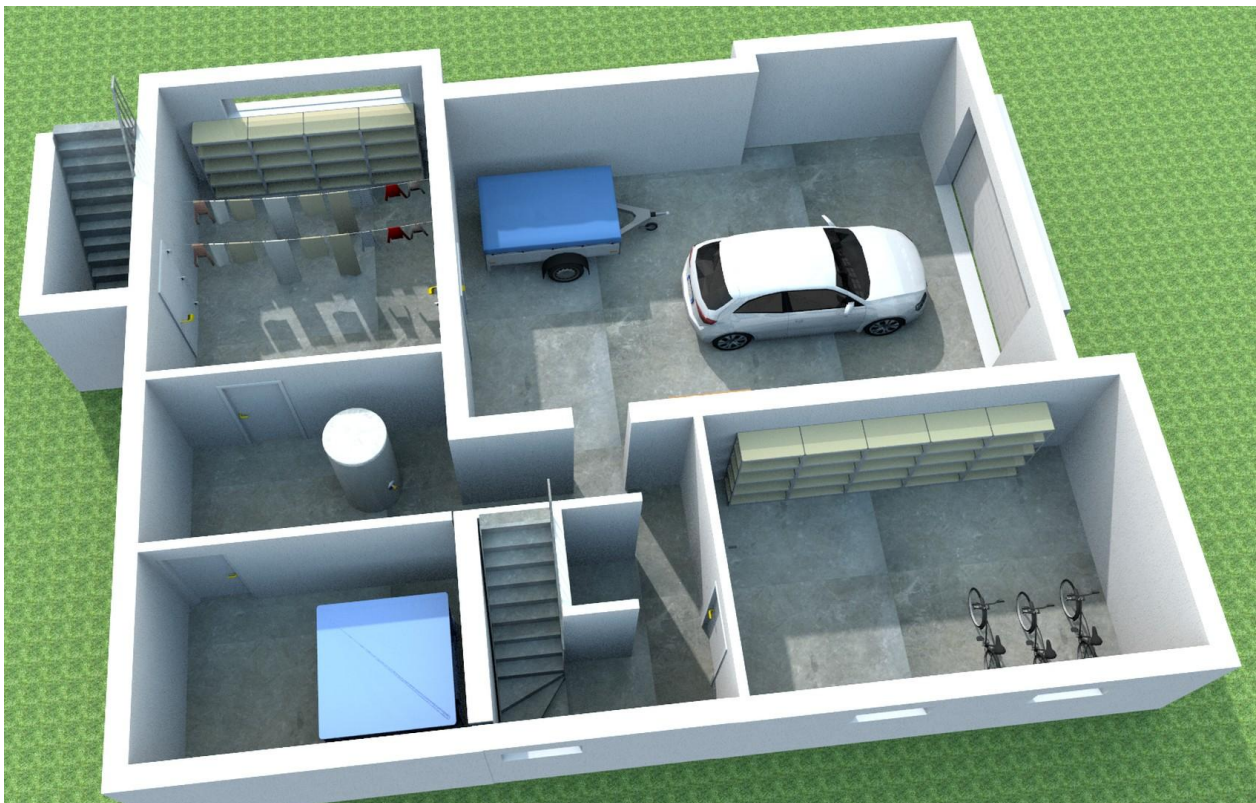
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Keller