

Exposé

Doppelhaushälfte in Starzach-Felldorf

Doppelhaushälfte mit großem Garten und 3 Garagen



Objekt-Nr. OM-307529

Doppelhaushälfte

Verkauf: **395.000 €**

72181 Starzach-Felldorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.008,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	165,60 m ²	Garagen	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus im Jahre 1962 in Beton und Bims massiv erstellt. Das Wohnhaus ist unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich 3 ausgebaute Zimmer. Der große, südlich ausgerichtete Balkon lädt zum Verweilen ein. Der Blick vom Balkon in Richtung Süden / Westen ist unverbaut. Der große Garten liegt auf der südlichen Seite des Wohnhauses und hat eine Zisterne. Neben dem Gebäude befinden sich eine Doppelgarage mit ca. 35 qm und eine Einzelgarage mit ca. 22 qm Fläche. Im Dach der Doppelgarage befindet sich ein Stauraum, zugänglich über die Einzelgarage. Alle Garagen sind unterkellert und ausgebaut. Darin befinden sich Dusche & WC sowie ein Partyraum mit Einbauküche und Eckbänken. Ein großzügiger Freisitz, ebenfalls mit tollem Ausblick, befindet sich im Bereich der Garagen - Unterkellerung. Für die Zufahrt und den Zugang besteht ein Geh- und Fahrrecht für den Nachbarn.

Das Wohngebäude wird mit einer Öl - Zentralheizung beheizt. Die Heizungsanlage wurde im Jahre 2006 erneuert. Das Heizöl wird in 3 x 2.000 Litern Metall-Tanks bevorratet.

Vor ein paar Jahren wurden die Fenster in der Ausführung „Zweifachverglasung mit weißem Kunststoffrahmen“ erneuert.

Ausstattung

Die Wohnfläche des Hauses beträgt etwa 165 qm in zwei Stockwerken. Die Räume sind großzügig und sehr hell. Die Küche ist als Wohnküche ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet. Die Fußböden im Wohnbereich sind teilweise mit Parkett, aber auch in anderer Ausführungen belegt. Das Bad ist noch im Standard der 60er Jahre.

Über das südlich ausgerichtete Wohnzimmer erreichen Sie den großzügigen Balkon.

Das Wohnhaus ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne viel Aufwand bezogen werden. Sicherlich kann man sich darin wohlfühlen.

Anzumerken ist, dass die vorhandene Einbauküche im Kaufpreis enthalten ist.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Gemeinde Starzach hat sich unter Beibehaltung der ländlichen Struktur zu einer attraktiven Wohngemeinde mit einer sehr guten Infrastruktur am Rande der Ballungsräume Stuttgart und Tübingen entwickelt. Die aus fünf Teilorten bestehende Gemeinde hat in etwa 4.270 Einwohner. Der Teilort Felldorf, welcher auf einer Höhe von etwa 517 ü. M. steht, wird von ca. 750 Bürgern bewohnt. In Felldorf ist ein Kindergarten. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Bierlingen. Dort sind auch Einkaufsmöglichkeiten wie Netto-Markt, Metzgerei, Post etc.

Hufeisenförmig abgegrenzt durch die Täler des Neckars, der Eyach und der Starzel liegt die Gemeinde Starzach mit ihren Ortsteilen nur wenige Minuten von der Autobahn Stuttgart-Singen entfernt. An der Bahnlinie Horb - Rottenburg - Tübingen liegt die Haltestelle Eyach. Ein regelmäßiger Bahnverkehr ist vorhanden!

Herrliche Wanderwege, idyllische Waldecken, ein weiter Blick auf die gesamte Bergkette der Schwäbischen Alb - in der Mitte die Burg Hohenzollern - vermitteln erlebnisreiche Eindrücke. Der Golfplatz unter der Weitenburg, Reitmöglichkeiten und Tennis ergänzen innerhalb der Gemeindegrenzen das landschaftliche Angebot

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	318,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht Südseite mit Zisterne

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon nach Süden



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Garagen

Exposé - Galerie



Garagen von Südseite



Garage von Südwestseite

Exposé - Galerie



Gartengrundstück



Flur mit UG-Abgang

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohzimmer mit Balkonzugang



Öl-Lager 6000l

Exposé - Galerie

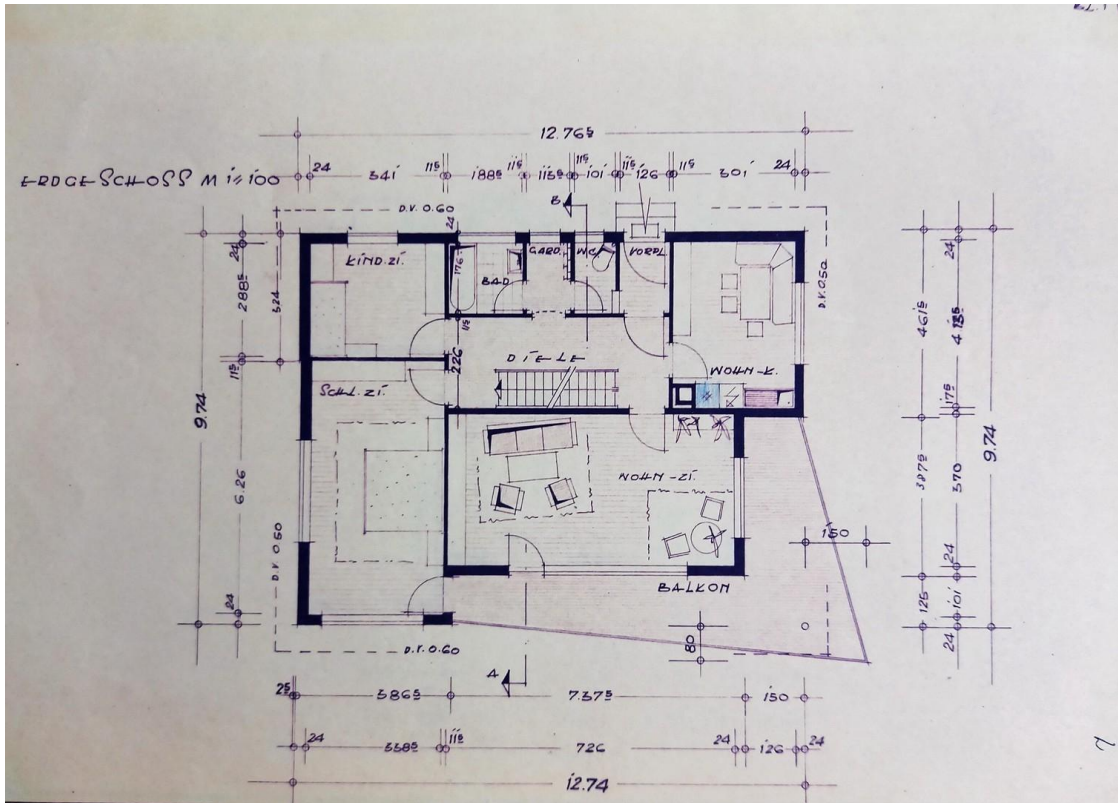


Partyraum Einbauküche

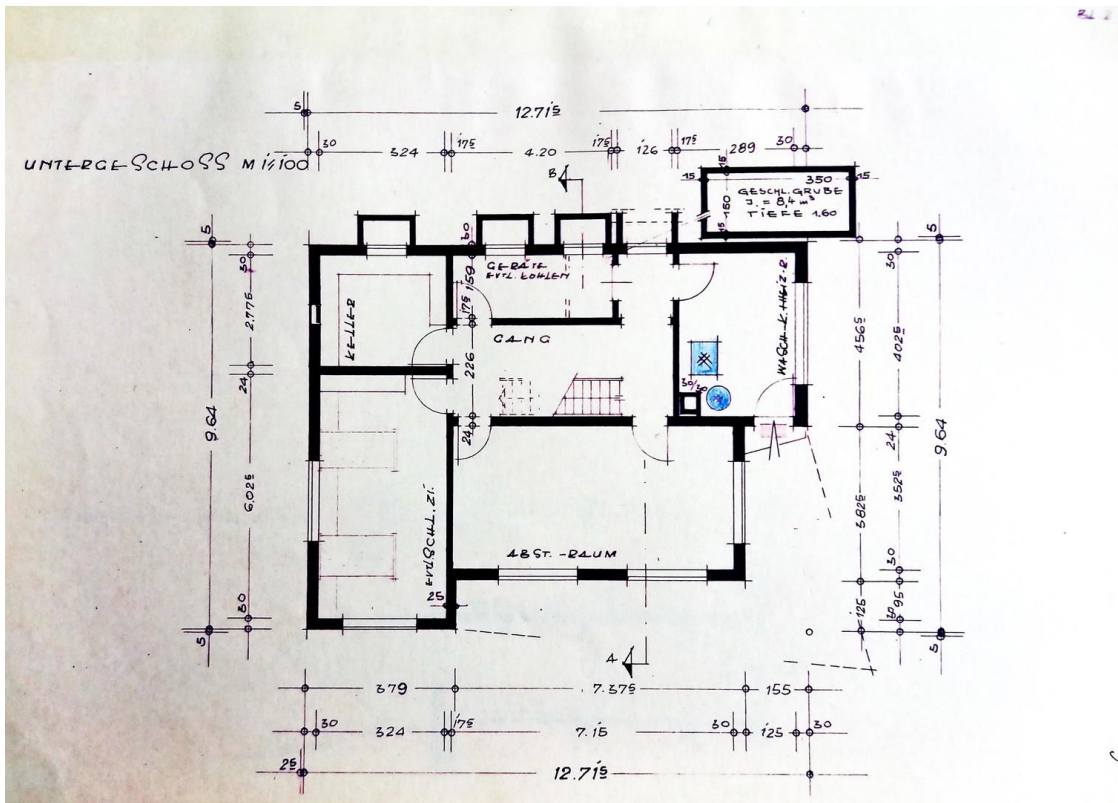


Partyraum

Exposé - Grundrisse

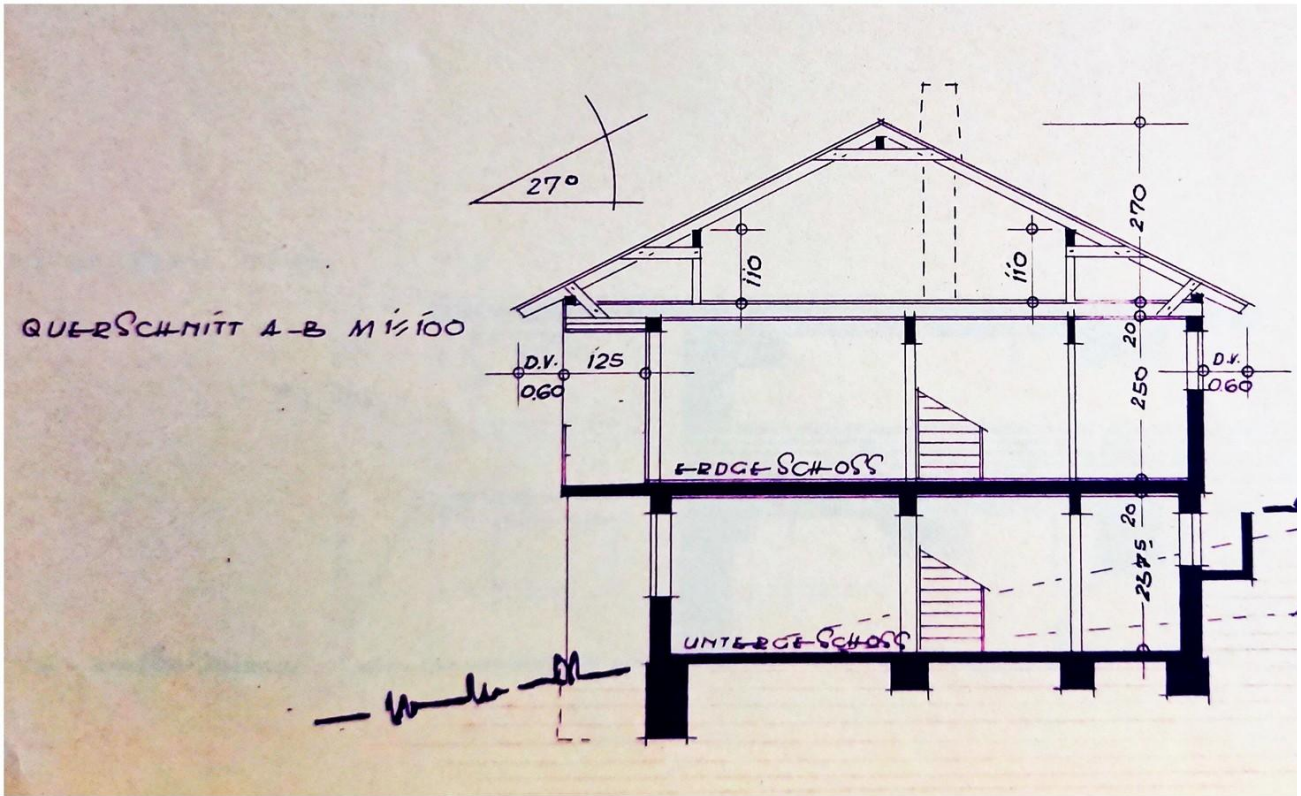


Wohnhaus Erdgeschoß

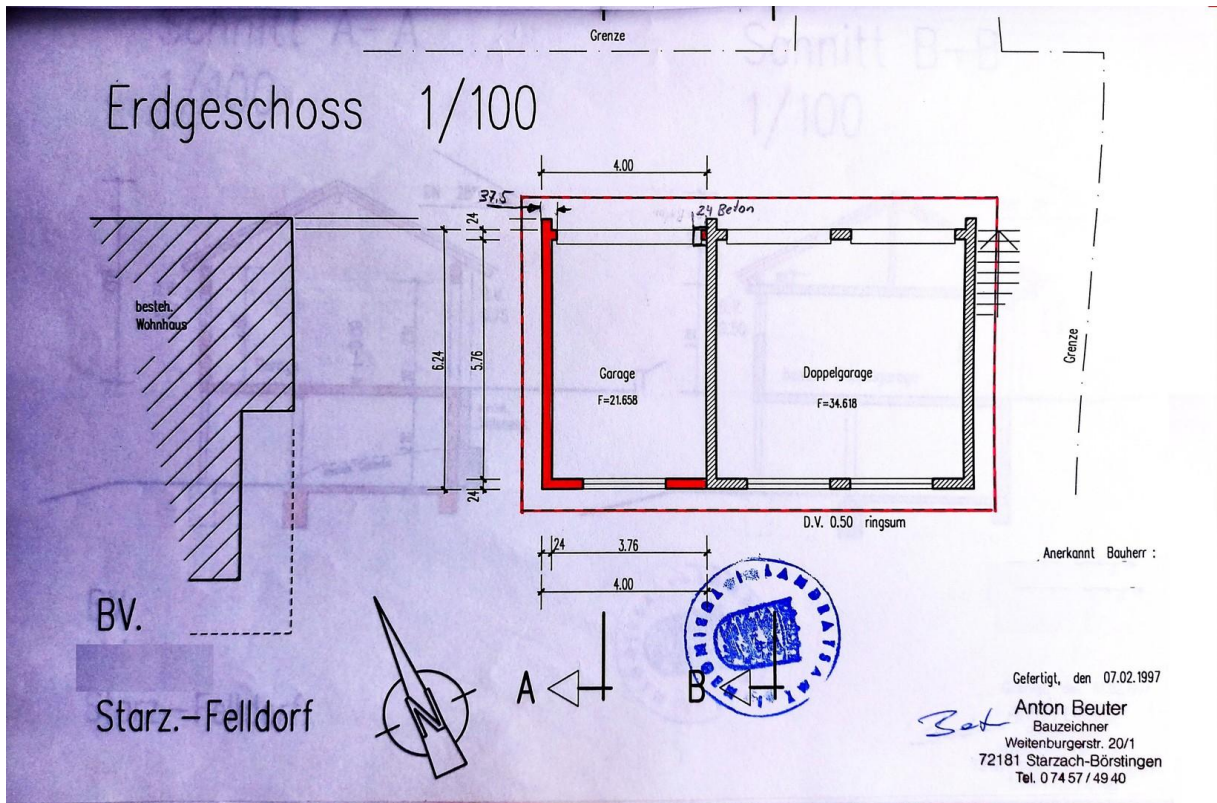


Wohnhaus Untergeschoß

Exposé - Grundrisse



Querschnitt



Garage Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Pläne Wohnhaus
3. Garage Erdgeschoss
4. Garage Untergeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **31.07.2034**

Registriernummer: **BW-2024-005247010**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Vogelsangstraße 13 72181 Starzach		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	165,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum 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	(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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Heinrich Lutz
Gebäudeenergieberatung Lutz
Eichenweg 10
72160 Horb am Neckar



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **01.08.2024**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

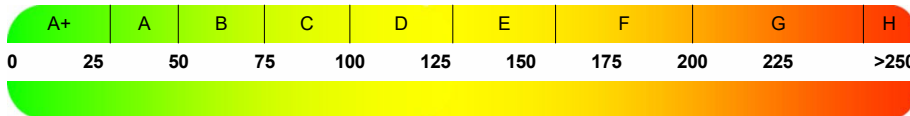
Registriernummer:

BW-2024-005247010

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



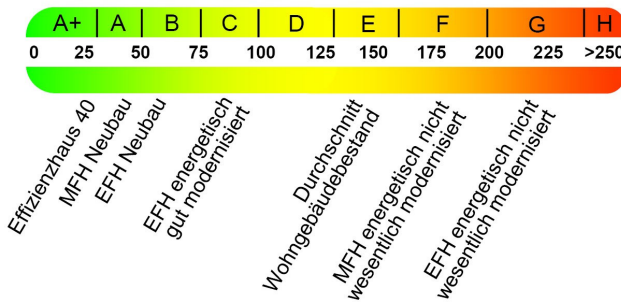
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2024-005247010

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Decke zum Bühnenraum mit 24 cm Dämmstoff der Wärmeleitzahl 035 zusätzlich dämmen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Außenwände mit 16 cm Dämmstoff der Wärmeleitstufe 035 dämmen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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/unter:

Heinrich Lutz, Gebäudeenergieberatung Lutz
Eichenweg 10, 72160 Horb am Neckar
Tel.: 07486/963407

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Im Verkaufsfall ist im Energieausweis für den Käufer eine kostenlose Energieberatung (Web-Besprechung) über 45 Minuten enthalten. Gültigkeit: Bis 1 Jahr nach Ausstellungsdatum des Ausweises.

Die Beratung kann über den Ausweisersteller zeitlich vereinbart werden. Tel.: 07486/963407

Es wird empfohlen vor Umsetzung der vorgeschlagenen Modernisierungsmaßnahmen eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

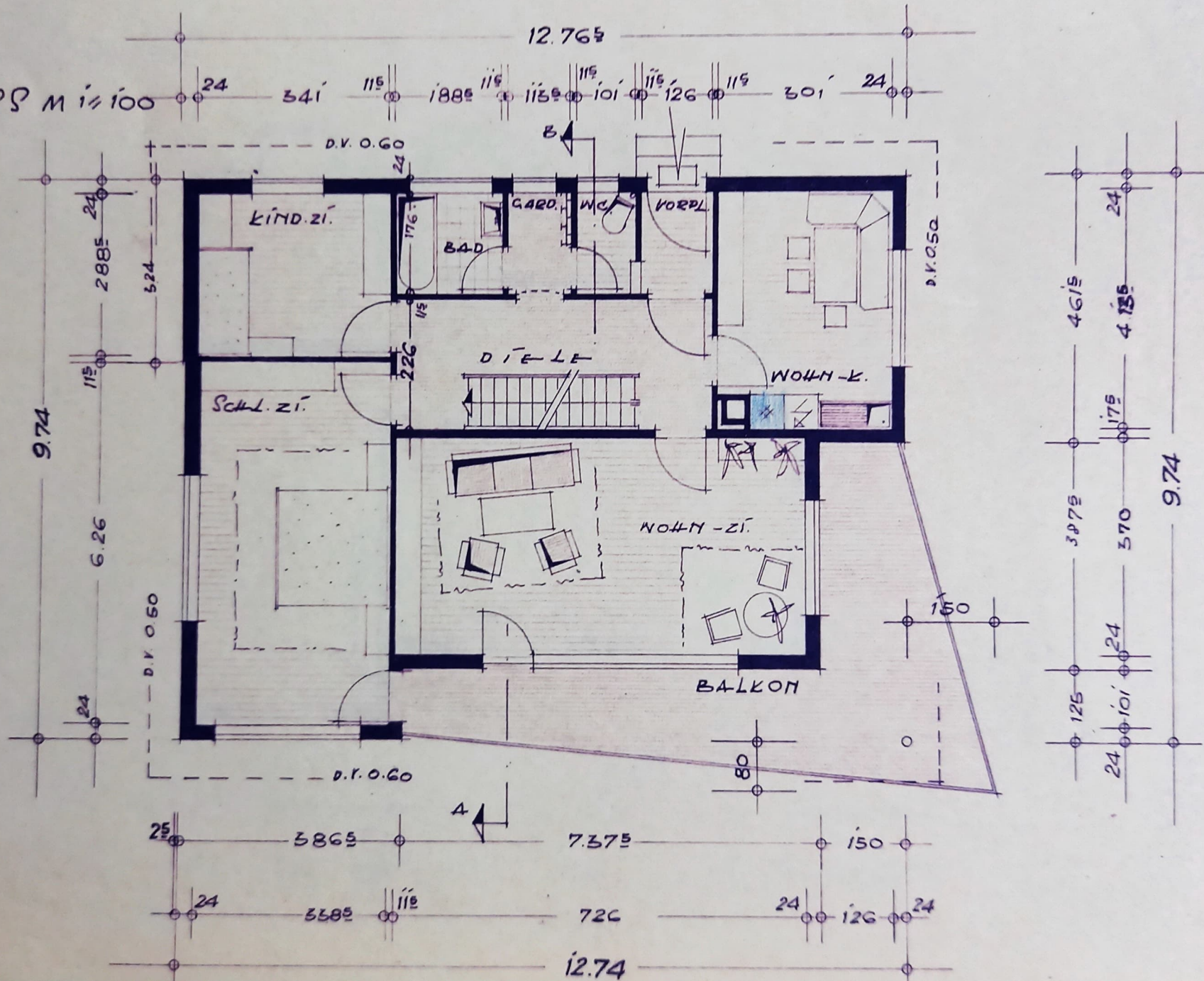
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

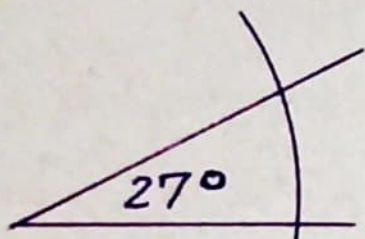
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

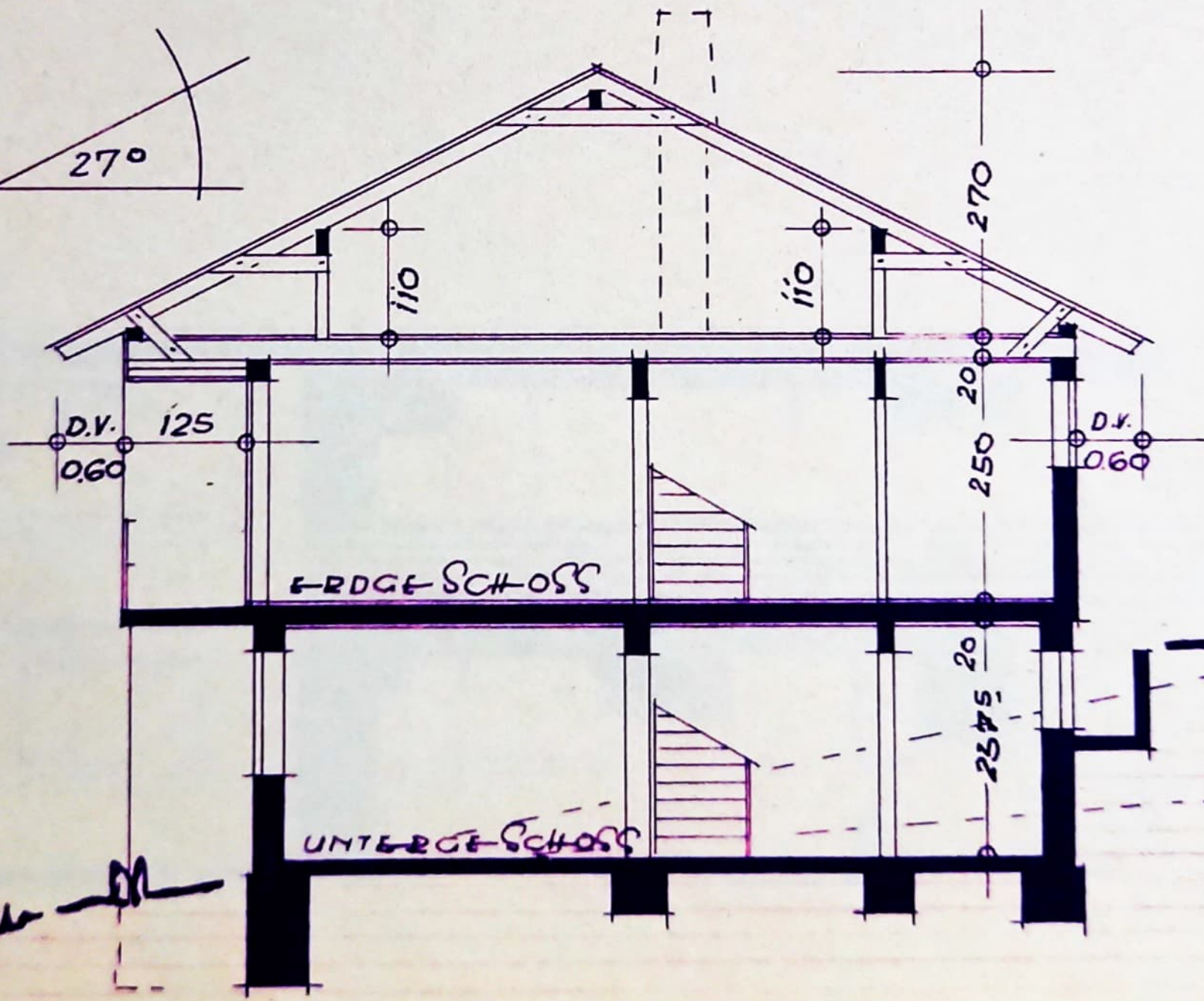
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ERDGE-SCH-OSS M 1:100





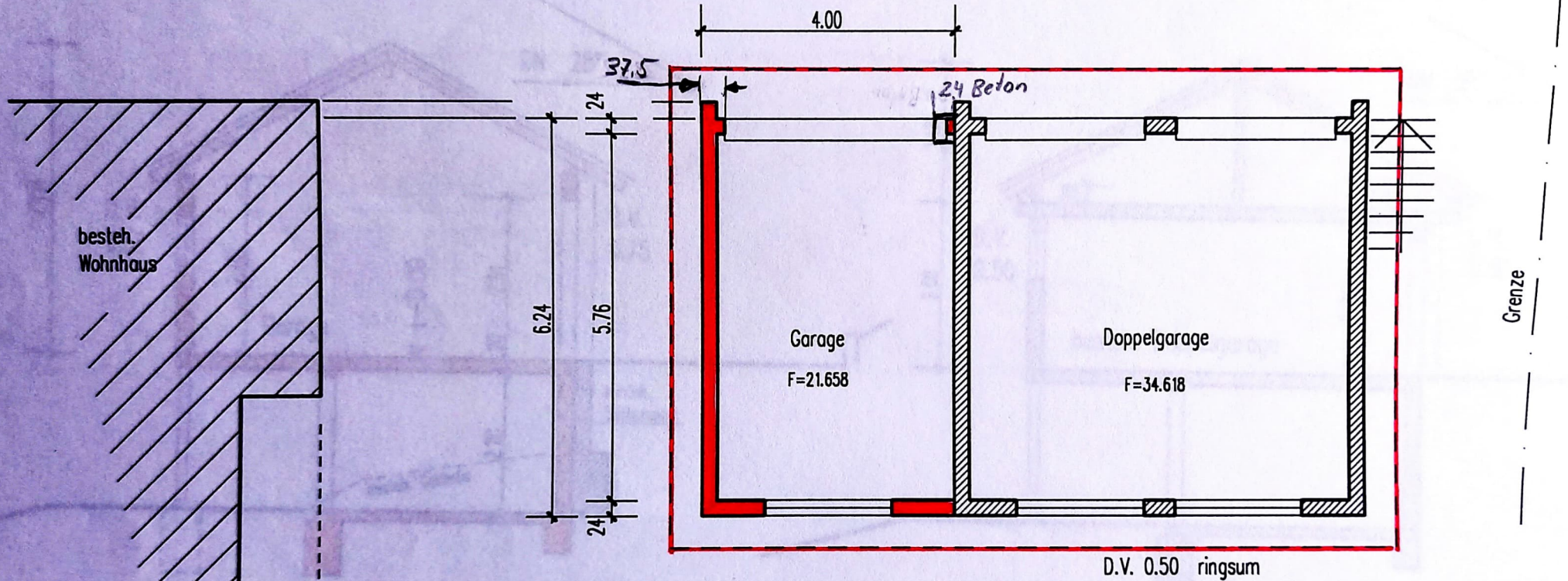
-B M 1:100



Handwritten signature or scribble at the bottom left of the drawing.

Grenze

Erdgeschoss 1/100



besteh.
Wohnhaus

Garage

F=21.658

Doppelgarage

F=34.618

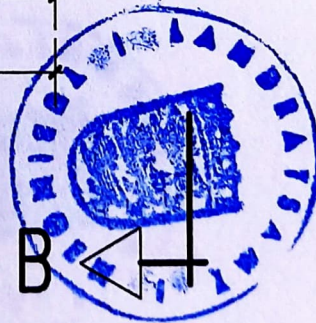
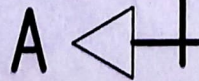
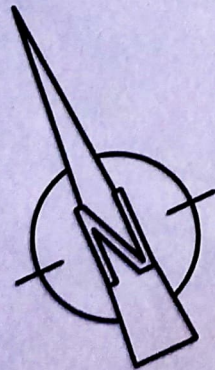
D.V. 0.50 ringsum

Grenze

BV.

Anerkannt Bauherr :

Starz.-Felldorf



Gefertigt, den 07.02.1997

Anton Beuter

Bauzeichner

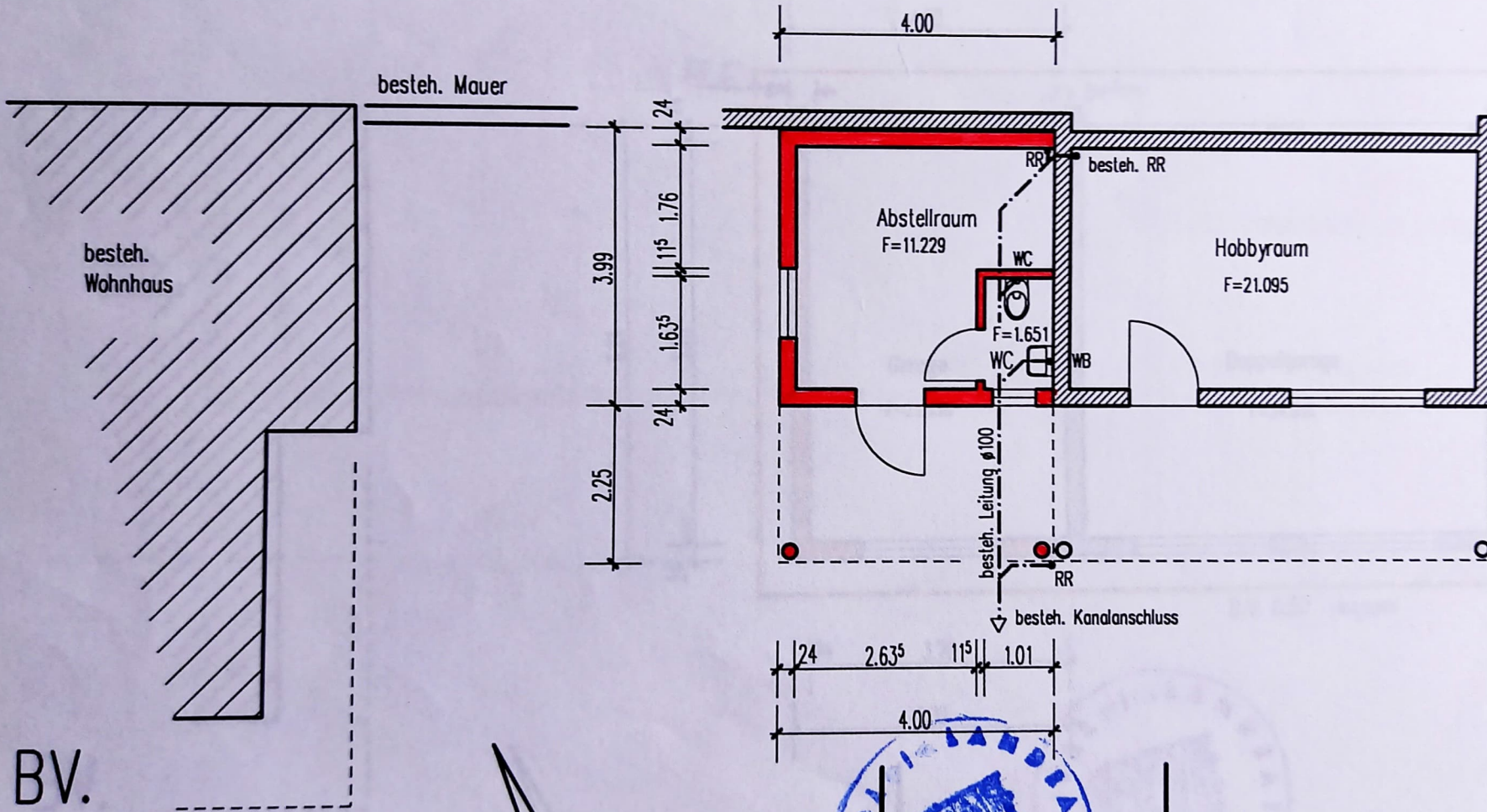
Weitenburgerstr. 20/1

72181 Starzach-Börstingen

Tel. 074 57/49 40

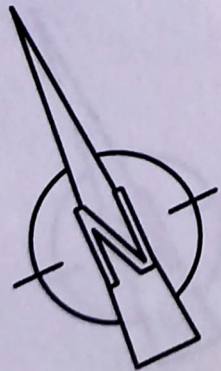
Beut

Untergeschoss 1/100

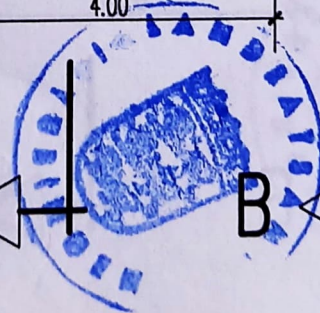


BV.

Starz.-Felldorf



A ← | | → B



Anerkannt Bauherr :

Gefertigt, den 07.02.1997

Anton Beuter

Bauzeichner

Waltenburgerstr. 20/1

72181 Starzach-Börstingen

Tel. 07457/4940

Beuter