

Exposé

Reihenhaus in Ulm

RMH mit idyllischem Gärtchen in kinderfreundlicher Lage



Objekt-Nr. **OM-311451**

Reihenhaus

Verkauf: **458.000 €**

Telefon: 07581 526893

89075 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	206,00 m ²	Übernahmedatum	01.11.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus besticht durch seinen gut durchdachten Grundriss, der einer Familie ein harmonisches Zuhause bietet. Das Haus könnte sofort ohne große Sanierungsarbeiten bewohnt werden, da vieles im Laufe der Jahre erneuert wurde. Zuletzt wurden im Jahr 2023 die doppelt verglasten Tropenholzfenster, sowie die Haustüre fachmännisch renoviert.

Ausstattung

- von Blicken geschützte Sonnenterrasse mit Wasser- und Stromanschluss
- direkter, separater Kellerzugang vom Garten
- separate Toilette mit Handwaschbecken im EG
- beheizbarer Hobbyraum mit Fenster im UG
- Einzelgarage mit Durchgang zur Terrasse durch den Garten - Preis für Garage zzgl. EUR 12.000,00

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird von privat verkauft, so dass die sonst übliche Maklercourtage von meist 3,57% entfällt.

Bitte beachten Sie, dass der ausgeschriebene Kaufpreis freibleibend ist. Ohne dass es sich um ein Bieterverfahren handelt, behalten wir uns vor, bei großer Nachfrage das Objekt gegen Höchstgebot zu verkaufen.

Lage

Das ruhig gelegene Reihenmittelhaus befindet sich am Eichengrund, im Stadtteil Böfingen, unweit eines Naturschutzgebietes. In wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl einen Kindergarten als auch die Grundschule am Eichenplatz. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut. Mit dem Bus erreicht man in kurzer Zeit das Stadtzentrum und mehrere Gymnasien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer zur Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

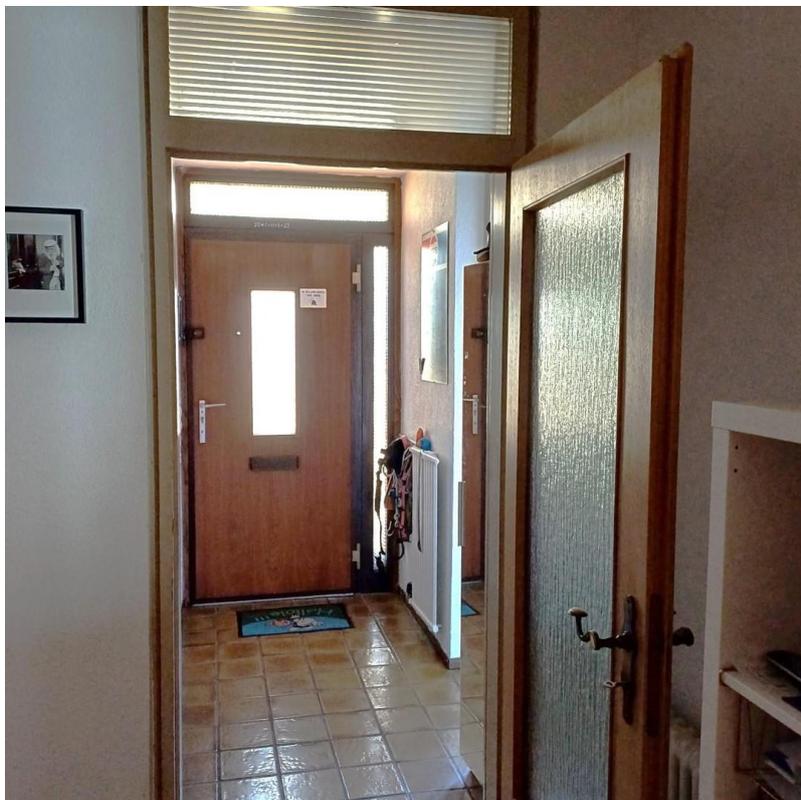


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hauseingang

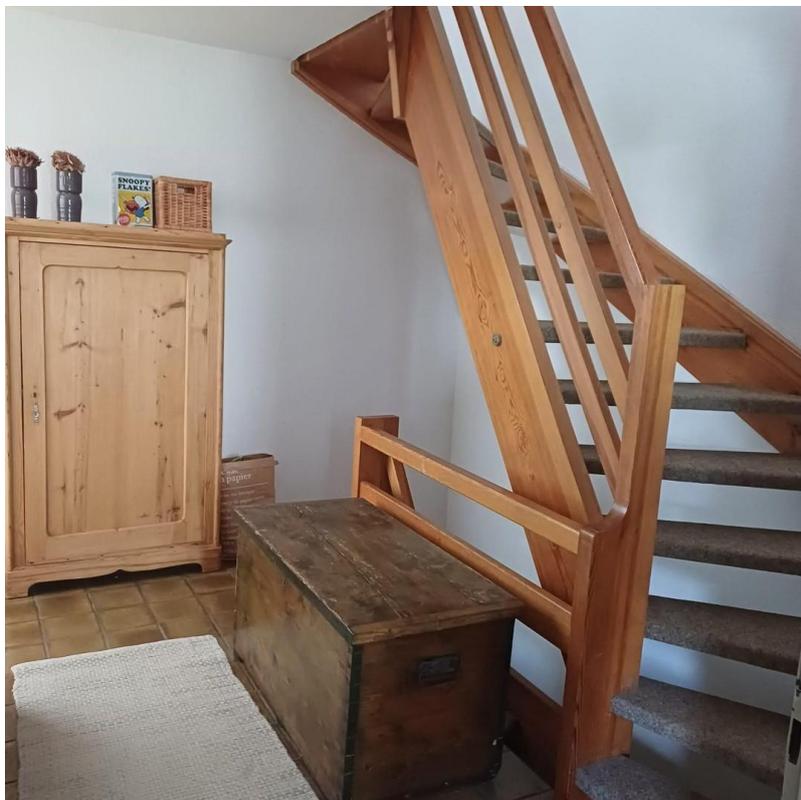


Flur zum Hauseingang

Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppe zum 1. OG

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer

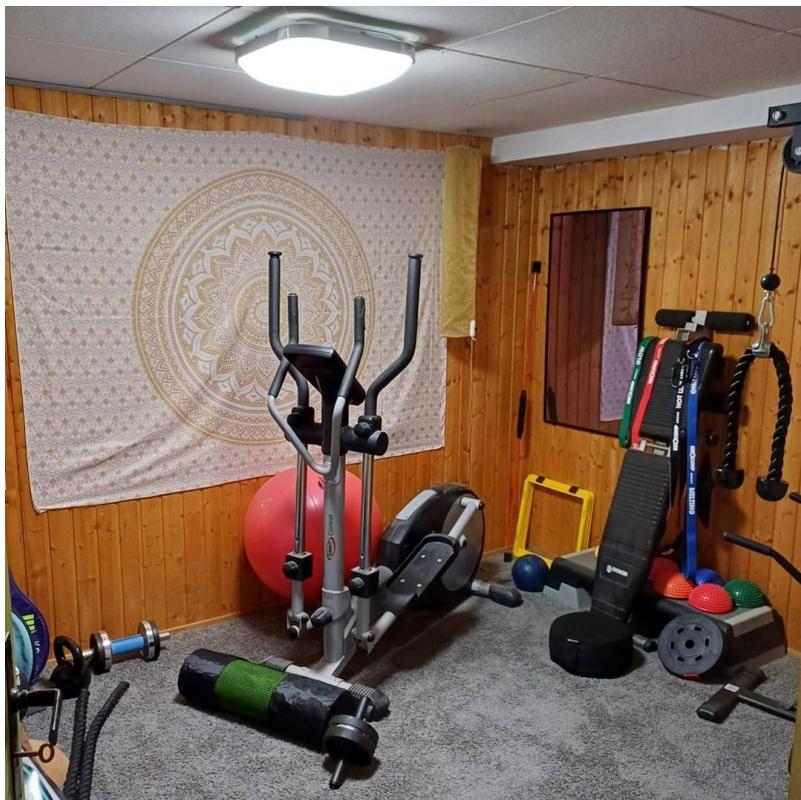


Kinderzimmer

Exposé - Galerie

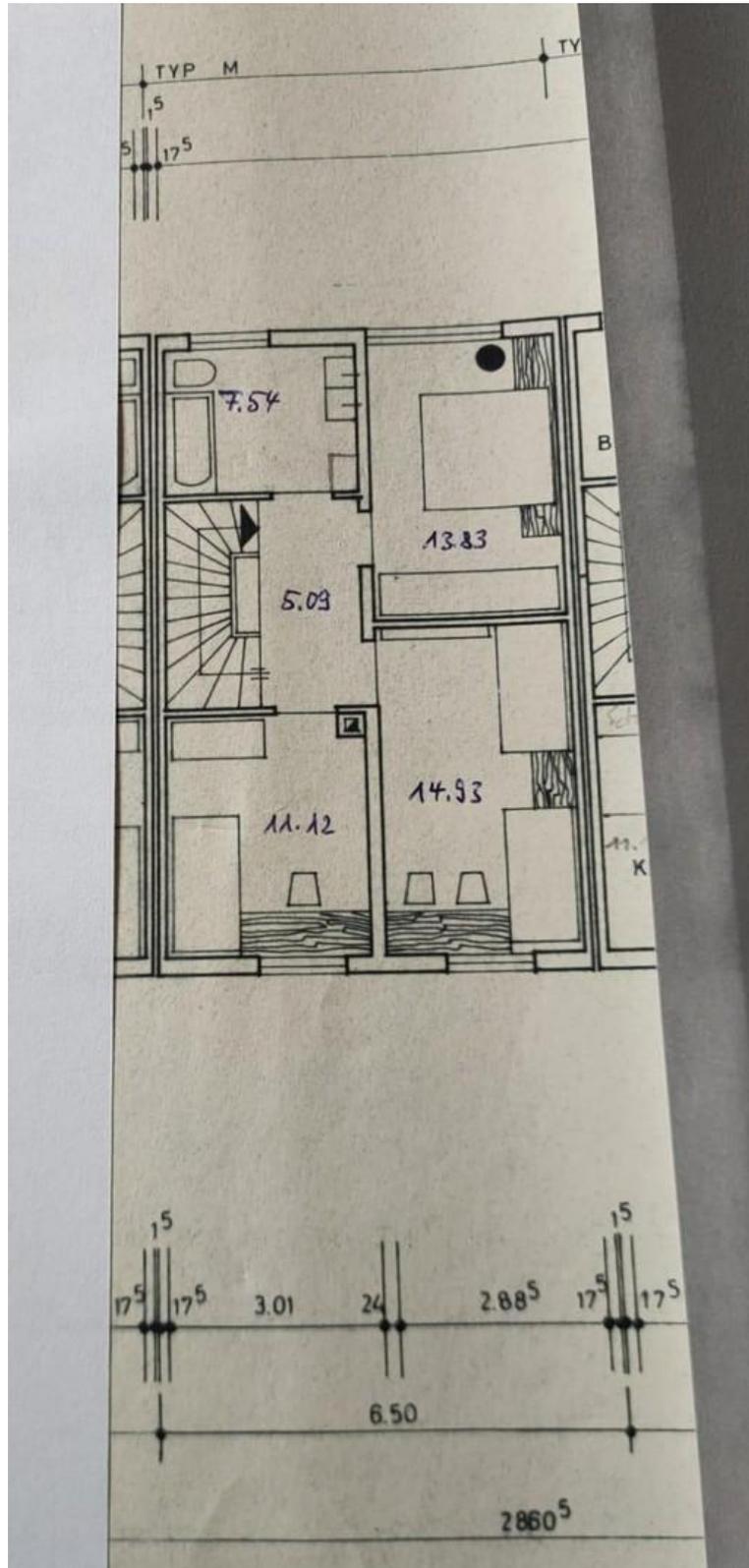


Büro/ 2.Kinderzimmer



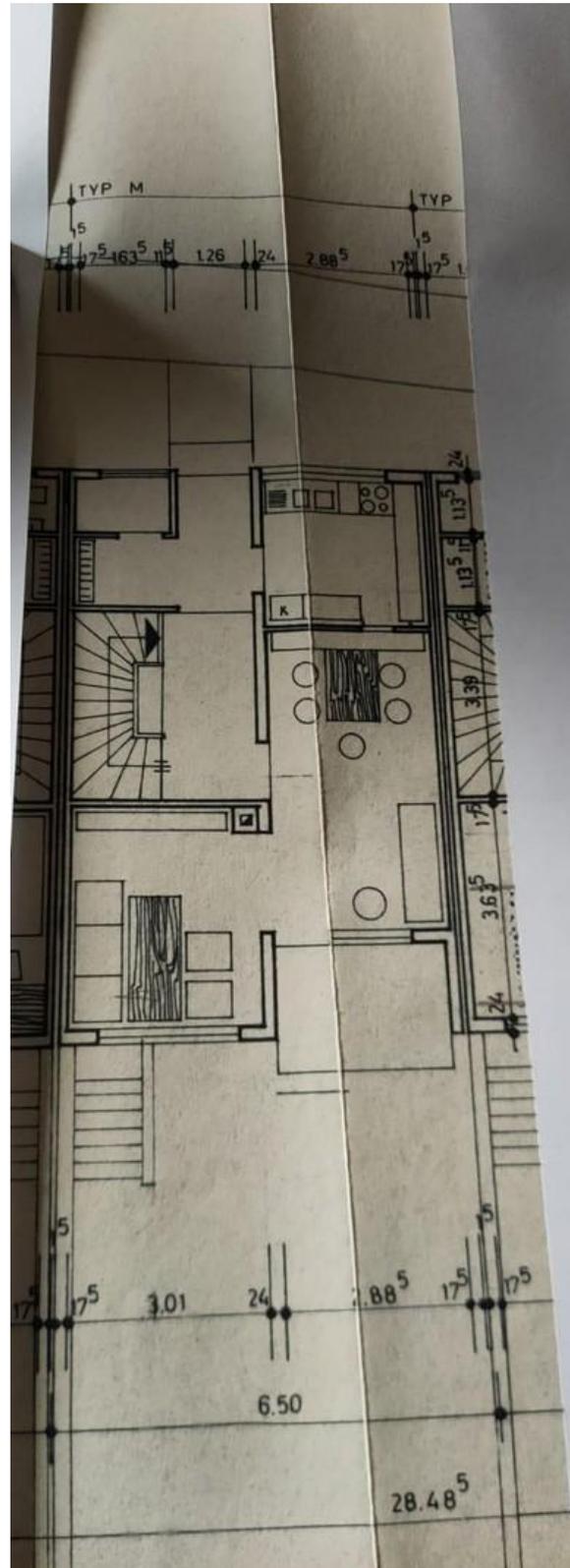
Hobbyraum im UG

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005194797 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **10,92** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
184 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
47 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **184 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: ☑ für Heizung ☑ für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	%	%	%
<input type="text"/>	%	%	%
Summe⁸:			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
<input type="text"/>	%	
<input type="text"/>	%	
Summe⁸:		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

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 (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennungen möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005194797 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,92 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 184 kWh/(m²·a)

0 A+ A B C D E F G H >250

47 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 184 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien Vergleichswerte Endenergie⁴