

Exposé

Einfamilienhaus in Schallstadt

EFH - Loft - Penthaus in Traumlage südlich von Freiburg
****provisionsfrei****



Objekt-Nr. **OM-311467**

Einfamilienhaus

Verkauf: **999.000 €**

79227 Schallstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	190,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes EFH ** exclusives Loft ** Penthaus in traumhafter Lage ** dem Himmel so Nahe
** 165 m² ** Dachterrasse /Terrassen 90 m² ** Zengarten ** Garage ** 2 Stellplätze

Ausstattung

Dieses außergewöhnliche Objekt wurde/wird 2024 komplett saniert inklusive eines neuen Flachdaches mit einer traumhaften 60m² Dachterrasse mit Dachbegrünung lässt es keine Wünsche offen. Ebenso die exklusive und hochwertige Ausstattung wie Schiffs-Parkett und Granitböden, Sichtbeton-Kamin, exklusive Haustechnik, elektrische Jalousien, Fußbodenheizung uvm.

Die grosszügige offene Wohnküche mit 55m² befindet sich im OG mit direkten Zugang zur großen Sonnenterrasse mit 28 m² und bietet ausreichend Platz zum wohlfühlen. Durch die Raumhöhe bis zu 4 Metern und dem großen bodentiefen Schiebeelement wird der Raum lichtdurchflutet.

Von hier aus gelangt man über eine Wendeltreppe zum Highlight des Wohntraums - der großen Dachterrasse mit Weitsicht.

Bei den vielen Sonnenstunden in der wärmsten Region Deutschlands werden sie die Klimaanlage wertschätzen. Im Winter können sie die wohlige Wärme des raumhohen Sichtbetonkamin genießen.

Für ein sicheres Gefühl im Haus sorgen unter anderem die Sprechanlage, Türcode, Überwachungskamera und eine Alarmanlage.

Die elektronischen Pultdachfenster sorgen im großzügigen Bad im OG für Licht und Luft. Durch das Bad gelangen sie in das separate Ankleidezimmer, das auch als kleines Büro genutzt werden kann, sowie in das große Schlafzimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich die Haustechnik und Heizung sowie ein zusätzliches Gäste-WC und Platz durch große Einbauschränke.

Im EG befindet sich eine separat abgetrennte Wohneinheit mit einem großen Zimmer mit Gästebad und einem zusätzlichen kleinen Zimmer. Diese Einheit kann als Wohnung oder auch Büro genutzt werden.

Eine große Garage mit elektrischen Tor und Holzlager bietet Platz für Fahrräder etc. Vor der Garage befinden sich 2 Stellplätze.

Mit einer neuen Wärmeaustauschpumpe wäre Energieeffizienz A zu erreichen, auch erweiterbar mit Solardach. Da kann sich der neue Eigentümer verwirklichen.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die hochwertige Küche mit großen integrierten Tisch und Sitzbänken, diverse Einbauschränken und viele Einbauten, Lampen, Klimaanlage Schlafzimmer usw. werden für 60000 € Aufpreis mitverkauft. Bezug 01.01.2025 oder auch früher nach Vereinbarung möglich.

Lage

Im ruhigen Ortskern einer Nebengemeinde von Schallstadt südlich von Freiburg liegt diese Traumimmobilie. Wegen der Nähe zur A5 wohnt man idyllisch und ist doch gleich in Freiburg.

Im Umkreis von 5 km gibt es alles was man zum Leben braucht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



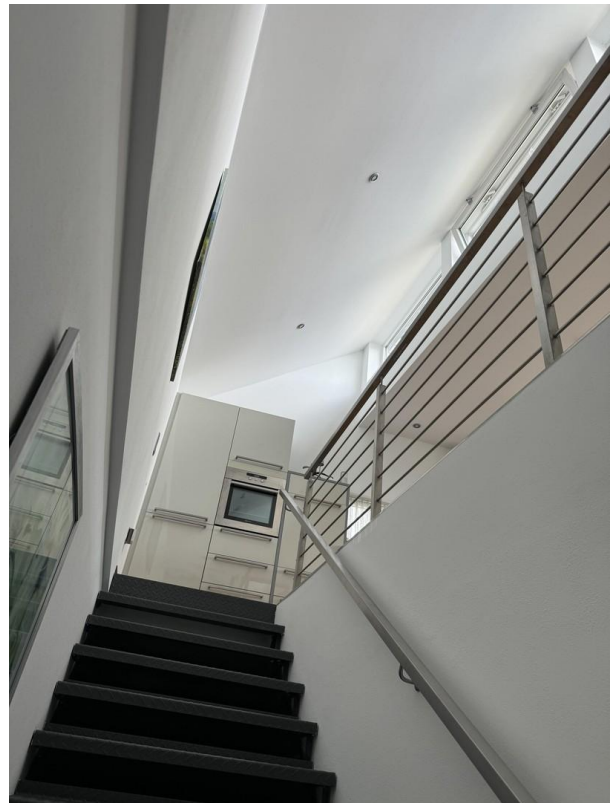
Exposé - Galerie



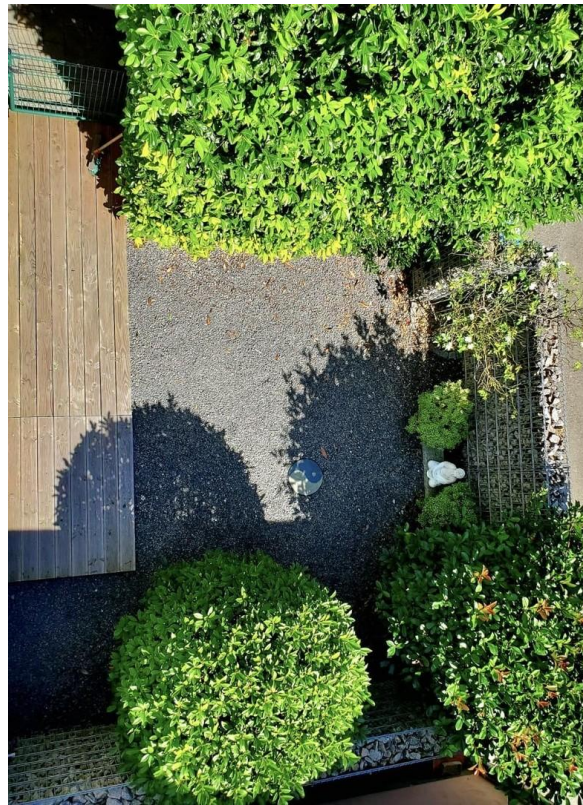
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registrierungsnummer:** BW-2024-005297021 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 85,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

162,8 kWh(m²·a)

A ¹	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

274,5 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Auswertungsregeln gemäß GEG²

Einbauelementebedarf

bei Wert > 274,5 kWh(m²·a) Anforderungswert 125,2 kWh(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäuhülle 15¹

bei Wert < 0,51 W(m²·K) Anforderungswert 0,36 W(m²·K)

Sonstige Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 152,5 kWh(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung der Erträge der 65%-EE-Anlage gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG⁴

Erfüllung der 65%-EE-Anlage durch lokale Erzeugungssysteme nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

Solarthermieanlage (S 71b)

Wärmepumpe (S 71c)

Solarthermische Anlage (S 71d)

Wärmepumpe für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (S 71d I)

Wärmepumpen-Hybridheizung (S 71f)

Kleinwindenergieanlage (S 71g)

Dezentrale, lokale Wasserversorgung (S 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Anlage auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil EE⁵ der Erzeugung Anteil EE⁵ der Energieanlagen⁷

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁵	Anteil EE ⁵ der Energieanlagen ⁷
Summe⁶	%	%

Heizung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Anlage nicht gilt⁸ Anteil EE⁵ %

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE⁵ %

Summe⁶ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

A ¹	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Flächeninhalt 60 m² (Wohnfläche) GEG-Wert CO₂-Emissionen Primärenergiebedarf Dezentrale Wasserversorgung Wärmepumpen-Hybridheizung EE_{65%} pro Quadratmeter

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen unterscheiden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das angewiesene Berechnungsverfahren ist durch die angegebene Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), 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 § 95 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachrechnung möglich
⁴ EE_{65%} Ertragsbeitrag, KE₁₅ Mehrfachrechnung
⁵ Anteil der Erträge an der Wärmeeinbringung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmeeinbringung der Einzelanlagen aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nennwert mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einzelner EE-Anlagen, wenn die Erträge in der Anlage nicht mehr als 10% des Gesamtenergiebedarfs ausmachen
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Energieerzeugung errichtet wurden, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmeeinbringung oder dem Wärme-Kälteeintrag