

Exposé

Einfamilienhaus in Malsch-Waldprechtsweier

Ohne MAKLERPROVISION - Schönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-314566

Einfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Dimitri Schwarz

76316 Malsch-Waldprechtsweier
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	378,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir haben ein schönes Haus mit Einliegerwohnung kurzfristig und ohne Maklerprovision zu verkaufen.

Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir darum, Besichtigungen nur bei ernsthaften Finanzierungsvorhaben zu vereinbaren, um sowohl Ihre als auch unsere Zeit für rein unverbindliche Besichtigungen zu schonen.

Gerne klären wir vorab alle relevanten Fragen telefonisch oder per E-Mail. Danach können Sie das Haus besichtigen und alle erforderlichen Unterlagen für Ihre Bank erhalten.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und grenzt nur minimal an das Nachbarhaus, um das Grundstück optimal auszunutzen. Es handelt sich offiziell um ein Einfamilienhaus. Durch die versetzte Bauweise zum Nachbargebäude gibt es kaum Berührungspunkte.

Weitere Details entnehmen Sie bitte den Bildern.

Raumaufteilung:

Untergeschoss ist ein Wohnkeller und erstreckt sich über ca. 80m², davon sind ca. 40m² als Schlaf- und Wohnbereich mit offene Küche und Rest als Nutzbereich inkl. Wasch- und Technikraum benutzt wird, es gibt einen separaten Eingang.

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein WC mit Dusche. Dieses Zimmer ist bereits für den Einbau einer Sauna vorbereitet.

Erdgeschoss hat ca. 90m² und erstreckt sich über ein großes Wohnzimmer, Essbereich und Küche, ein extra Gäste-/Schlafzimmer oder Arbeitszimmer und ein Gäste-WC. Über zwei dreiflügelige bodenebene Fenster kommt man auf die Terrasse. Zusätzlich gibt es ein große Kamin im Wohnzimmer, vor dem Sie gemütliche Abendstunden bei kuscheliger Wärme verbringen können. Im Erdgeschoß: im Flur und im ganzem Treppenhaus ist Marmor verlegt.

Obergeschoss hat ca. 70m² und bietet drei geräumige Schlafzimmer und ein Bad, das kürzlich technisch modernisiert wurde und nach Ihren Wünschen fertig gestaltet werden kann. Außerdem verfügt es über einen Balkonzugang sowie die zweite Terrasse auf der Garage. Das Elternschlafzimmer hat zusätzlich ein separates Ankleidezimmer, über das Sie auch direkt ins Bad gelangen können. Es gibt hier noch ein Abstellkammer, der als Arbeits-, Computerzimmer genutzt wird.

Die genaue Flächenangaben, inklusive Terrasse und Balkon können Sie den Grundrissen entnehmen. Diese stellen wir Ihnen gerne bei Interesse zur Verfügung.

Außenbereich:

Der Terrasse bietet Raum zum Entspannen, während die grüne Wiese ideal für Kinder zum Spielen geeignet ist. Neben der Garage stehen Ihnen drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Technische Ausstattung:

Das Haus wird über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt und besitzt eine Fußbodenheizung in gesamtem Haus inklusive Keller. Ein Energieausweis liegt vor.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in eine beliebter Wohnlage im Ortsteil Waldprechtsweier bei Malsch. Zu Fuß, in wenigen Meter erreichen Sie eine Grundschule und einen Kindergarten.

Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Cafés, Geschäfte des alltäglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten im Malsch. Der mit rund 15.000 Einwohnern und einer über 900 Jahre alten Geschichte liegt idyllisch am Fuße des nördlichen Schwarzwaldes und versprüht eine besondere Charme. Die kurzen Fahrwege zur Innenstadt, zur Autobahn A5 und Bundesstraße B3 sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Lage sehr interessant.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



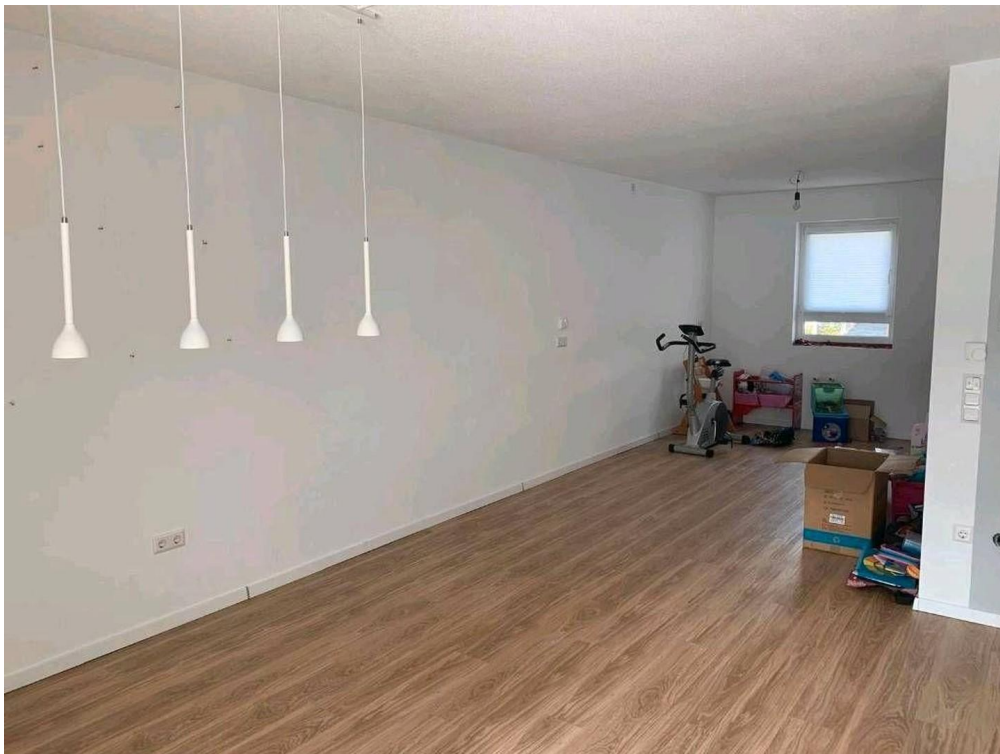
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



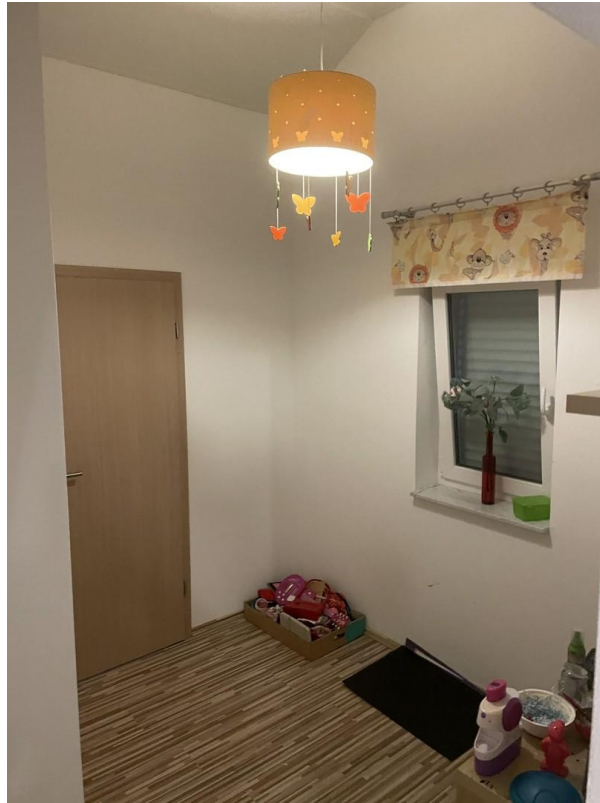
Exposé - Galerie



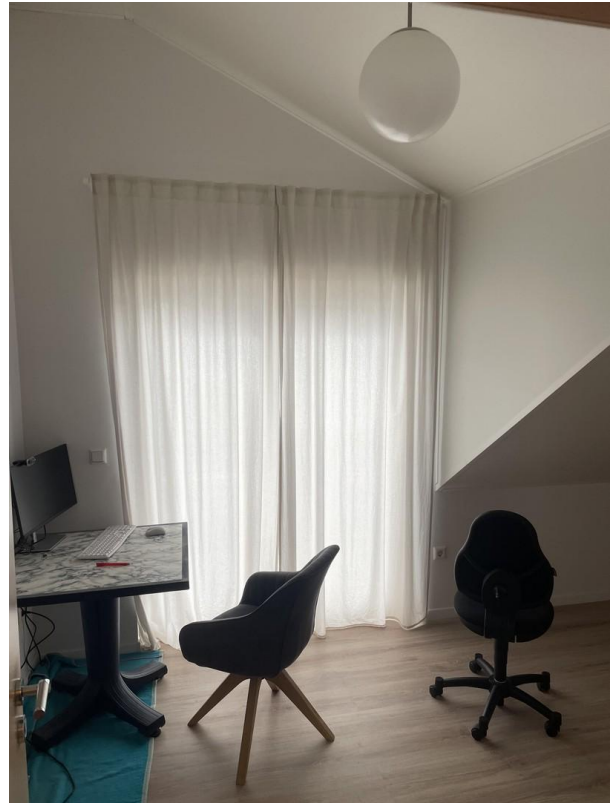
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 26.06.2034

Registriernummer BW-2024-005181509

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Waldenfelsstr. 12 76316 Malsch		
Gebäudeteil	Einfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	201,40 m ²	<input type="checkbox"/>	nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gellefertete Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))
Amselweg 40
56593 Horhausen

26.06.2024

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall 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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

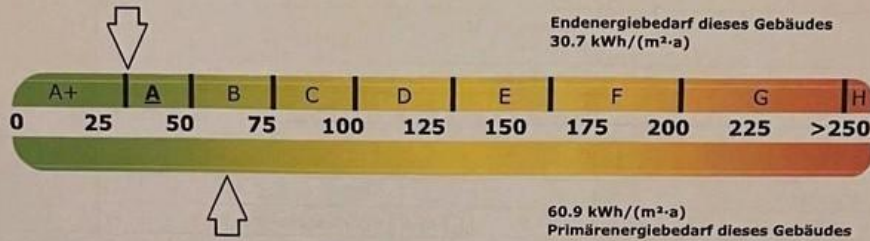
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BW-2024-005181509

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 18,93 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 60.9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 109.3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.34 W/(m²·K) Anforderungswert 0.56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

30.7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

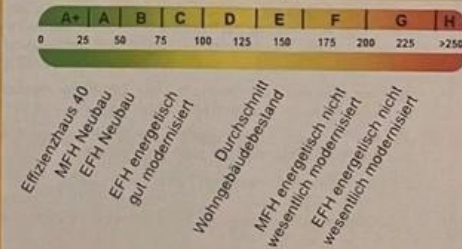
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

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 (AN), 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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

