

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Laichingen

### Großzügiges Zweifamilienhaus in Laichingen



Objekt-Nr. **OM-316407**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Gölz

89150 Laichingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.122,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	326,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie eignet sich perfekt für große Familien, um alle ihre Lieben willkommen zu heißen. Es handelt sich bei dem angebotenen Objekt um ein äußerst geräumiges Zweifamilienhaus, welches maßgeblich in den 1970er und 1980er Jahren entstanden ist. Das Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Einrichtung nach ihren persönlichen Vorlieben.

Die Immobilie verfügt über eine solide, gut erhaltene Bausubstanz und kann vom neuen Besitzer nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Das 1. OG, sowie Teile vom EG wurden vor kurzem noch bewohnt und können ohne größeren Aufwand bezugsfertig gemacht werden. Das Dachgeschoss verfügt über einen herrlichen Blick auf die naheliegenden Wiesen und Wälder und kann noch völlig neu gestaltet werden. Alle notwendigen Betriebsmittel wie Strom, Heizung oder Wasser liegen bereits im DG an.

Die Immobilie verfügt im voll ausgebauten Zustand über eine Wohnfläche von ca. 326 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich auf einem 2.122 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der nach Süden ausgerichtete, weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und kann ebenfalls vielfältig genutzt werden.

## Ausstattung

Das Haus ist mit großen Fenstern ausgestattet, welche die Räume mit natürlichem Licht durchfluten und teils einen bezaubernden Blick in den Garten bieten.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Anwesen befindet sich im schönen Feldstetten, einem Stadtteil von Laichingen.

Feldstetten ist mit der B28 gut angebunden. Der 13 km entfernte Bahnhof Merklingen bringt sie im Stundenrhythmus in ca. 50 Min. nach Stuttgart, ca. 15 Min. nach Ulm und ca. 2 Std. nach München.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in 500 m Entfernung fußläufig erreichbar. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen sind 4 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé Feldstetten

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: **05.08.2032**

Registriernummer: **BW-2022-004184668**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Langestrasse 104 89150 Laichingen-Feldstetten		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1933 Umbau in den 1980ern		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1991		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	273	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Öl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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

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)  
Jonas Fechner B. Eng  
Moovin Immobilien GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

MOOVIN ONLINE  
ENERGIEAUSWEISE

Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum 05.08.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

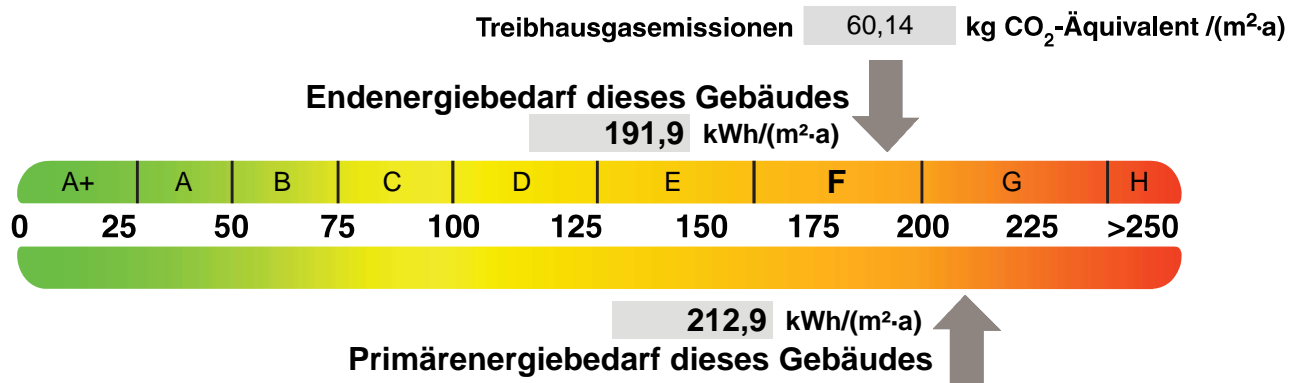
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004184668

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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]

191,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

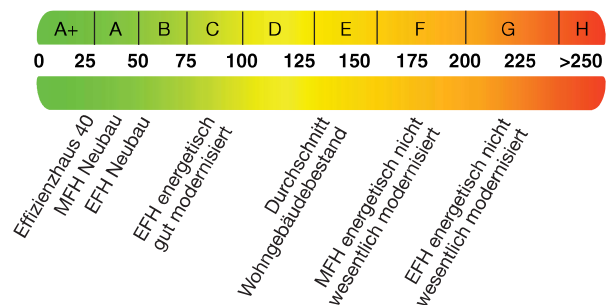
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 Endenergie <sup>4</sup>



## 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 (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

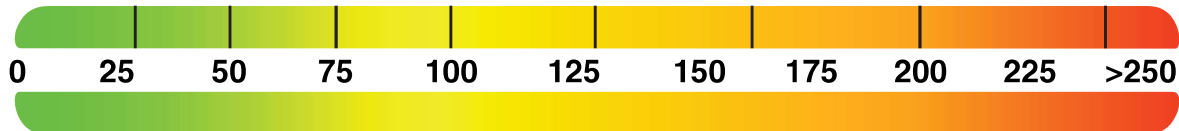
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004184668

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

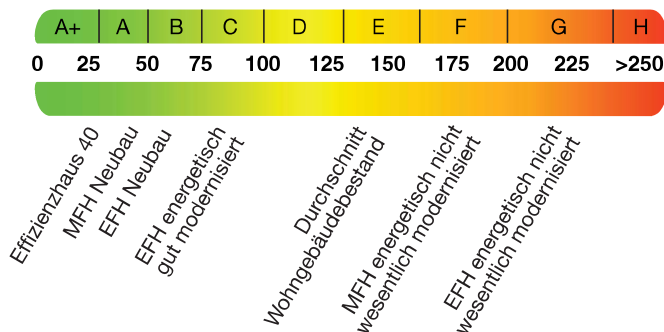
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2022-004184668

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	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung und einem U-Wert von max. 1,3 W/(m²K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Warmwasserbereitung	Solare Unterstützung für die Brauchwassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept (z.B.: Brennwert-Kessel, Nah-/Fernwärme, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## 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 so genannte „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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Primärenergiefaktoren 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ....provisionsfrei



89150 Laichingen-Feldstetten  
Langstrasse 104

Zimmer: >10

Wohnfläche ca.: 326,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 569.000,00 EUR

Scout-ID: 151208449

Ansprechpartner

Fam. Gözl

E-Mail:

[zweifamilienhaus.feldstetten@gmail.com](mailto:zweifamilienhaus.feldstetten@gmail.com)

Haustyp:	Zwei/ Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	2122,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Anzahl Garage:	2



# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ....provisionsfrei

---



## INHALT

OBJEKTBSCHREIBUNG	SEITE 3
LAGE UND ALLGEMEINES	SEITE 4
WEITERE ECKDATEN	SEITE 5
GRUNDRISSE	SEITEN 6-9
BILDER	SEITE 10
ENERGIEAUSWEIS	SEITEN 11-12



# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ....provisionsfrei



## OBJEKTbeschreibung

DIESE CHARMANTE IMMOBILIE EIGNET SICH PERFEKT FÜR GROSSE FAMILIEN, UM ALLE IHRE LIEBEN WILLKOMMEN ZU HEISSEN.

ES HANDELT SICH BEI DEM ANGEBOTENEN OBJEKT UM EIN ÄUSSERST GERÄUMIGES ZWEIFAMILIENHAUS, WELCHES MASSGEBLICH IN DEN 1970ER UND 1980ER JAHREN ENTSTANDEN IST. DAS HAUS BIETET VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN ZUR GESTALTUNG UND EINRICHTUNG NACH IHREN PERÖNLICHEN VORLIEBEN.

DAS HAUS IST MIT GROSSEN FENSTERN AUSGESTATTET, WELCHE DIE RÄUME MIT NATÜRLICHEM LICHT DURCHFLUTEN, UND TEILS EINEN BEZAUBERNDEN BLICK IN DEN GARTEN BIETEN.

DIE IMMOBILIE VERFÜGT ÜBER EINE SOLIDE, GUT ERHALTENE BAUSUBSTANZ, UND KANN VOM NEUEN BESITZER NACH EIGENEN VORSTELLUNGEN GESTALTET WERDEN.

DAS 1. OG, SOWIE TEILE VOM EG WURDEN VOR KURZEM NOCH BEWOHNT, UND KÖNNEN OHNE GRÖßEREN AUFWAND BEZUGSFERTIG GEMACHT WERDEN. DAS DACHGESCHOSS VERFÜGT ÜBER EINEN HERRLICHEN BLICK AUF DIE NAHELIEGENDEN WIESEN UND WÄLDER, UND KANN NOCH VÖLLIG NEU GESTALTET WERDEN. ALLE NOTWENDIGEN BETRIEBSMITTEL WIE STROM, HEIZUNG ODER WASSER LIEGEN BEREITS IM DG AN.

DIE IMMOBILIE VERFÜGT IM VOLL AUSGEBAUTEN ZUSTAND ÜBER EINE WOHNFLÄCHE VON CA 326 M<sup>2</sup>. DARÜBERHINAUS BESITZT DER KELLER EBENFALLS NOCH POTENZIAL ZUM WEITEREN AUSBAU, SOLLTE NOCH MEHR WOHNRAUM BENÖTIGT WERDEN.

DAS HAUS BEFINDET SICH AUF EINEM 2122 M<sup>2</sup> GROSSEN GRUNDSTÜCK. DER NACH SÜDEN AUSGERICHTETE, WEITLÄUFIGE GARTEN LÄDT ZUM VERWEILEN EIN, UND KANN EBENFALLS VIELFÄLTIG GENUTZ WERDEN.

# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ....provisionsfrei



## LAGE

DAS ANWESEN BEFINDET SICH IM SCHÖNEN FELDSTETTEN, EINEM STADTTIL VON LAICHINGEN. FELDSTETTEN IST MIT DER B28 GUT ANGEKÜNDIGT. DER 13KM ENTFERNT BAHNHOF MERKLINGEN BRINGT SIE IM STUNDENRYTHMUS IN CA. 50 MINUTEN NACH STUTTGART.

DIE NÄCHSTE AUTOBAHNAUFFAHRT DER A8 IST CA. 12KM ENTFERNT - AUSFAHRT HOHENSTADT.

EIN KINDERGARTEN UND EINE GRUNDSCHULE SIND IN 500M ENTFERNUNG FUSSLÄUFIG ERREICHBAR.

DIE NÄCHSTGELEGENEN WEITERFÜHRENDEN SCHULEN SIND 4KM ENTFERNT.



## ALLGEMEINES

DIE GRUNDRISSE SIND NICHT MABSTABSGETREU. SIE DIENEN DER ILLUSTRATION UND DES BESSEREN GESAMTEINDRUCKES.

HAT DIE IMMOBILIE IHR INTERESSE GEWECKT, SO FREUEN WIR UNS ÜBER EINE KONTAKTAUFNAHME ÜBER EMAIL: **ZWEIFAMILIENHAUS.FELDSTETTEN@GMAIL.COM**

GERNE VEREINBAREN WIR EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN, NACH VORHERIGER ABSPRACHE .

DAS OBJEKT WIRD PRIVAT ABGEWICKELT, DAHER FALLEN KEINERLEI PROVISIONSANSPRÜCHE AN.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN.

# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ....provisionsfrei



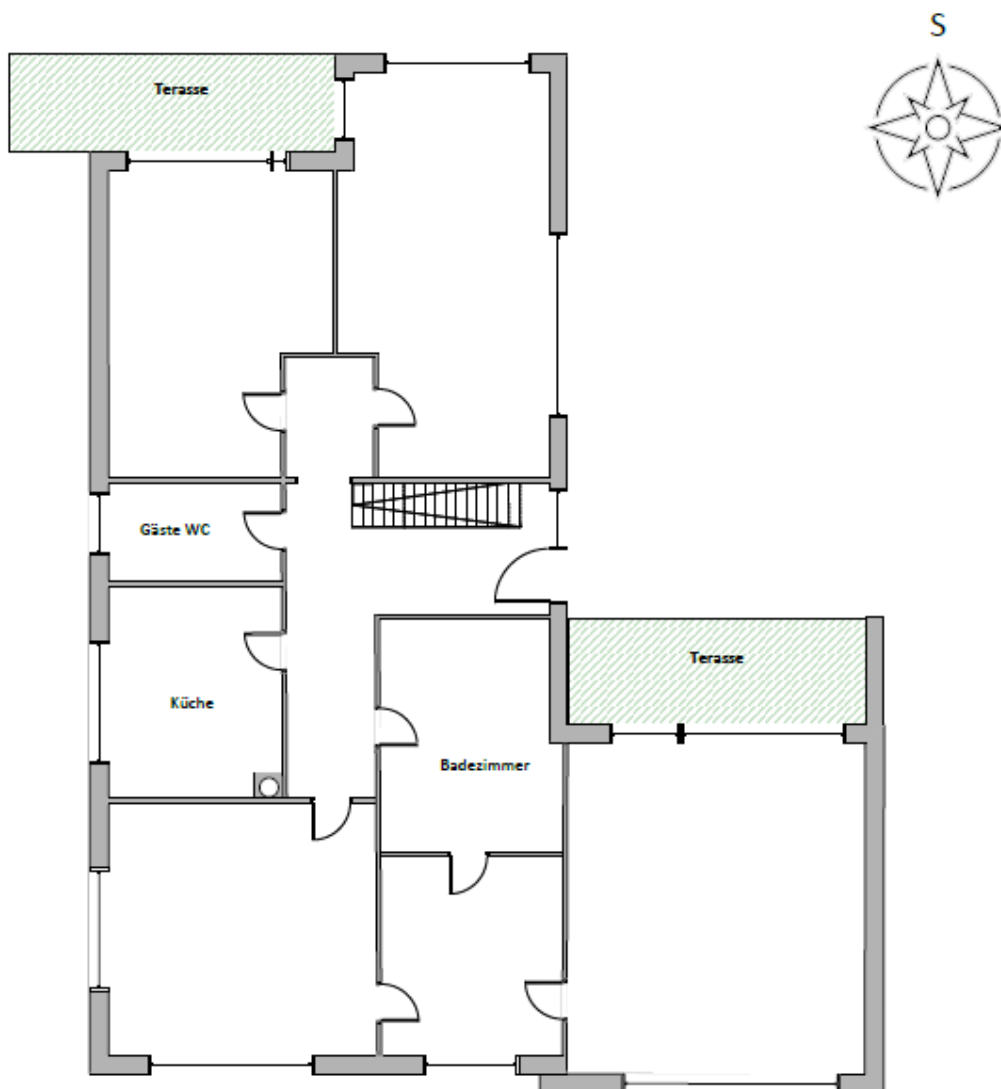
## WEITERE ECKDATEN

HAUSTYP:	ZWEI/ MEHRFAMILIENHAUS
GRUNDSTÜCKSFÄCHE CA.:	2122,00 M <sup>2</sup>
ETAGENANZAHL:	3
BAUJAHR:	VOM URSPRÜNGLICHEN HAUS VON 1933 SIND NUR WENIGE WÄNDE NOCH VORHANDEN. DER HAUPTBESTAND WURDE IN DEN 80ER JAHREN ERBAUT.
WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE:	DOPPELTISOLIERVERGLASTE HOLZFENSTER, PARKETT UND FLIESEN,
BALKONE/TERASSEN:	4 BALKONE UND 2 TERASSEN
HEIZUNGSART:	ZENTRALHEIZUNG
WESENTLICHE ENERGIETRÄGER:	ÖL
GARAGE /STELLPLÄTZE:	2 GARAGEN UND WEITERE STELLPLÄTZE
BEZUGSFREI AB:	NACH ABSPRACHE
ENERGIEEFFIZIENZ:	KLASSE F, ENERGIEKENNWERT: 191,90 KWH/(QM*A)
GARTEN:	GROSSER GARTEN MIT EINEM GEWÄCHSHAUS

Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen....  
mit bezauberndem Garten  
....provisionsfrei

**GRUNDRISS**

Langestrasse 104  
89150 Feldstetten  
Grundriss EG

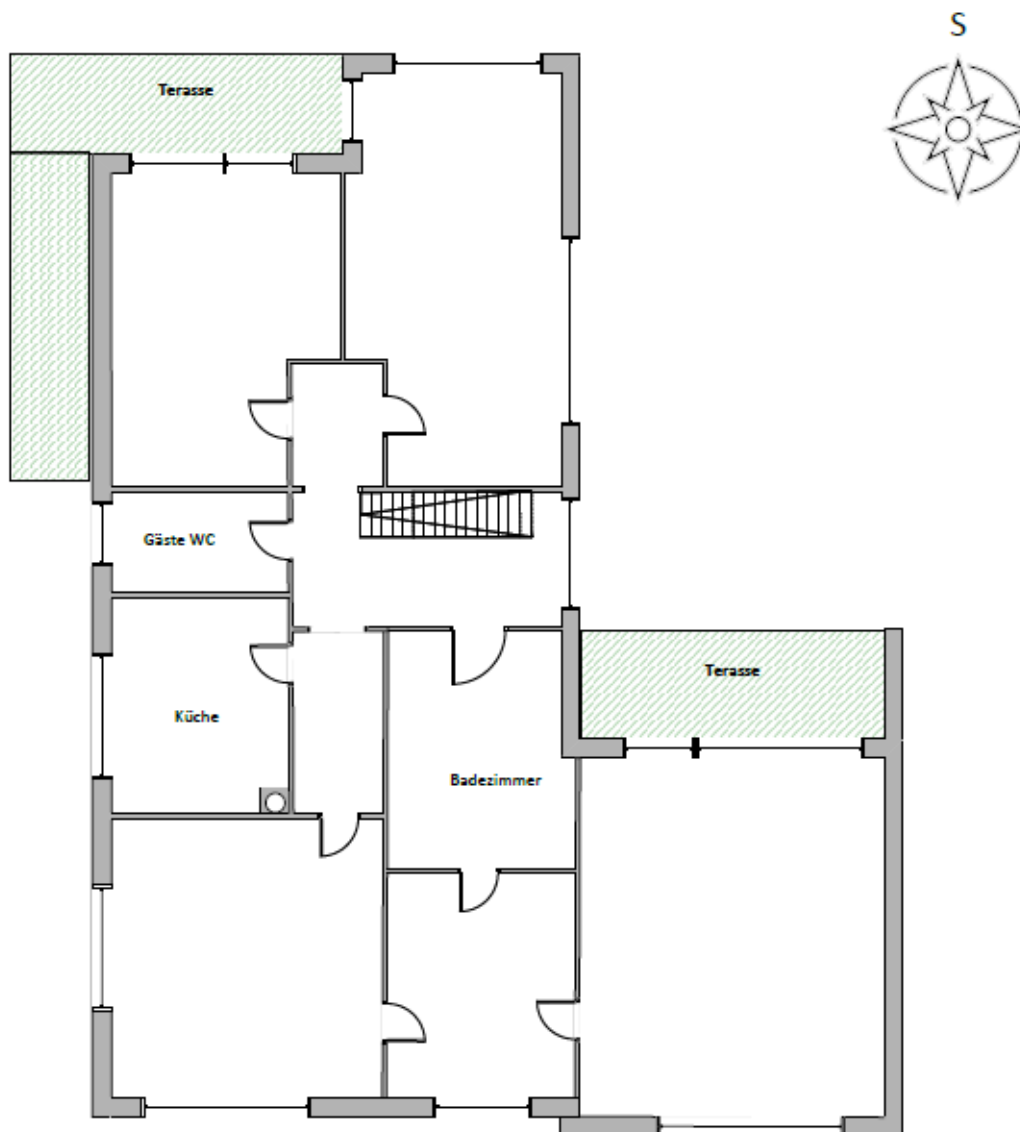




Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen....  
mit bezauberndem Garten  
....provisionsfrei

**GRUNDRISS**

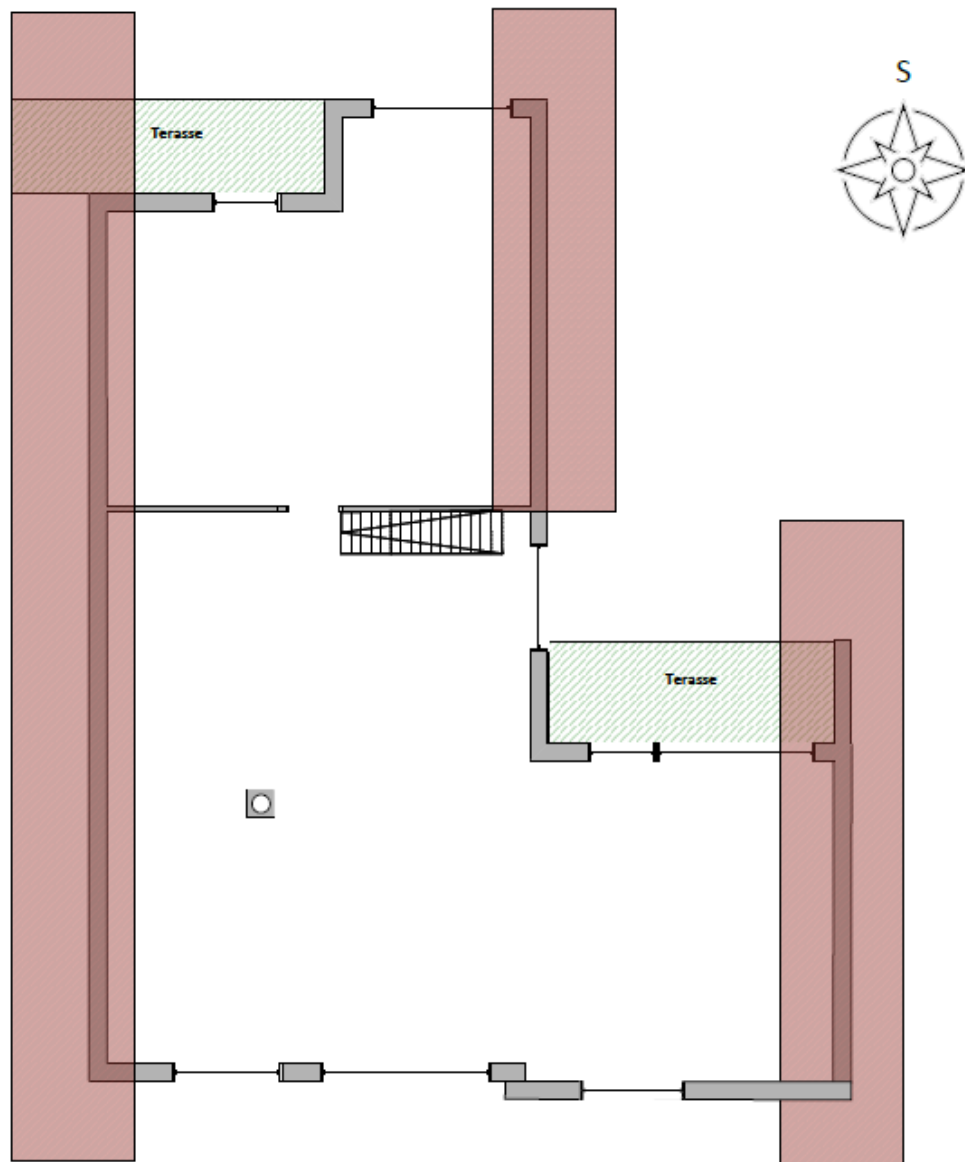
Langestrasse 104  
89150 Feldstetten  
Grundriss OG



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen....  
mit bezauberndem Garten  
....provisionsfrei

**GRUNDRISS**

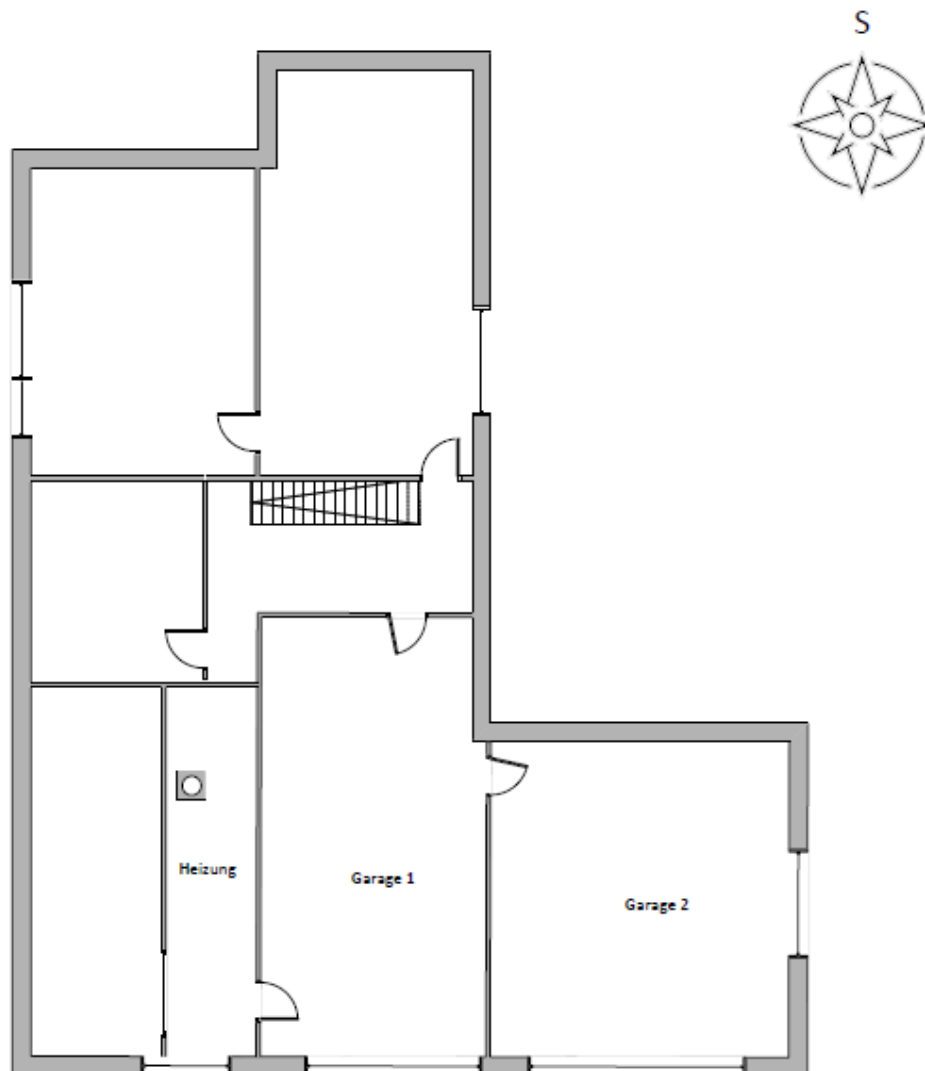
Langestrasse 104  
89150 Feldstetten  
Grundriss DG



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen....  
mit bezauberndem Garten  
....provisionsfrei

**GRUNDRISS**

Langestrasse 104  
89150 Feldstetten  
Grundriss KG



# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ...provisionsfrei

## BILDER





# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ...provisionsfrei

## ENERGIEAUSWEIS

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Gültig bis: 08.08.2032

Registrierenummer: BW-2022-004154688

1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Langestraße 104 20150 Leidenberg-Flötenberg		
Gebäudeart <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1900 Umbau in den 1950ern		
Baujahr Wärmeanlage <sup>3,4</sup>	1990		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	273	<input type="checkbox"/> nach § 81 GEG aus der Referenzfläche ermittelt	
Wasserdichte Energieanlage für Heizung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Wasserdichte Energieanlage für Warmwasser <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Ermittelte Energie	Art: keine	Anwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fenestlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmeabgabeleistung <input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmeabgabeleistung	
Art der Kühlung <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gefilterte Kühle	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionsfähige Klimaanlagen <sup>8</sup>	Art: keine	Minimales Füllgütervolumen der Inspektoren:	
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Anbauung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstige (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 Energieertrags nach dem GEG, die sich in der Folge von den allgemeinen Wärmeflussangaben unterscheiden, die angegebenen Vergleichswerte sollen überprüfbar sein (siehe Anmerkungen – 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 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieertrags erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung über den Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Jonas Fechner B. Eng.  
Moovin Immobilien GmbH  
Steinstraße 104  
20157 Hamburg

WIBRYN

Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum: 08.08.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmezentren Angabe der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 79 GEG

# Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ...provisionsfrei

## ENERGIEAUSWEIS

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

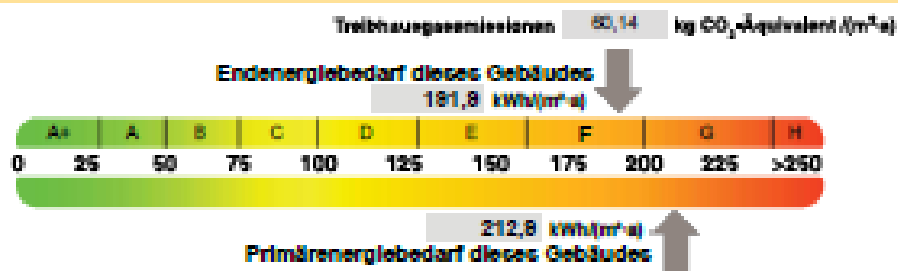
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer: BW-2023-004184688

**2**

#### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Endenergiebedarf<sup>2</sup>

Ist-Wert 181,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 181,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

##### Energetische Qualität der Gebäudeteile H<sub>1</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 80,14 kg/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 80,14 kg/(m<sup>2</sup>a)

Sonderfall: Wärmebrücke (s. Anlage)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4101-10
- Verfahren nach DIN V 18589
- Regelung nach § 37 GEG (Energiebauteilverfahren)
- Vereinfachungen nach § 39 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

181,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

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

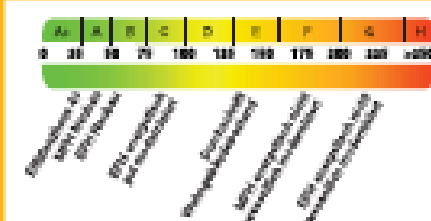
Art	Deckungsanteil	Anteil der Flächenbelegung
	%	%
	%	%
<b>Summe</b>	%	%

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>5</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 40 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt

- Die Anforderungen nach § 40 GEG in Verbindung mit § 14 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 40 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 14 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Flächenbelegung %

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>6</sup>



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere bei standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Zahlenwerte der Vergleichswerte (siehe Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche  $A_{G}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes,

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 39 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EP+ Erdwärmepumpe, MFP+ Meereswärmepumpe