

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Michelfeld

### Provisionsfrei - Schöne und außergewöhnliche Doppelhaushälfte in Michelfeld



Objekt-Nr. **OM-317273**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.000 €**

74545 Michelfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	432,80 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	237,60 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive und TOP-gepflegte Doppelhaushälfte mit Doppelcarport in wunderschöner Umgebung in Michelfeld. Sie befindet sich in einer Sackgasse mit unverbaubarem Blick auf Wiesen und Felder. Der Erstbezug dieser interessanten Doppelhaushälfte war im Jahr 1997.

Das Untergeschoss bietet, aufgrund eines ebenerdigen Zugangs, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger, voll ausgebauter Raum kann individuell als Jugendzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro für Ihr Home-Office genutzt werden. Hier befindet sich auch ein zusätzliches Badezimmer. Von hier aus ist der direkte Zugang zum Garten mit separatem Freisitz möglich. Von der Terrasse abgehend befindet sich ein Abstellraum, in dem Gartengeräte/-möbel etc. gelagert werden können. Weiterhin befindet sich hier der Heizraum mit der Gas-Zentralheizung, sowie einem Waschmaschinenanschluss und der Abluft für den Wäschetrockner. Es ist außerdem genug Platz vorhanden um beispielsweise die Wäsche aufzuhängen. Zwei zusätzliche Kellerräume bieten viel Stauraum für Ihre Bedürfnisse.

Der Eingangsbereich mit Garderobe heißt Sie im Erdgeschoss herzlich willkommen. Hier befindet sich auch das halbhoch geflieste Gäste-WC mit Tageslicht und Waschbecken. Das großzügige, offene und helle Wohn-/Esszimmer bietet viel Platz für die ganze Familie. Der Bodenbelag im Erdgeschoss ist ein Blickfang aus hochwertigem Echtholz-Parkett. Ein Kaminofen sorgt im Winter für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit. Der Zugang zur Terrasse, mit dem Weitblick in die schöne Natur, ist von hier aus möglich. Da die Terrasse von den Nachbarn nicht eingesehen werden kann, lässt sich die Zeit unter freiem Himmel völlig ungestört genießen. Die an den Essbereich angrenzende Küche rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab und bietet außerdem genug Platz, um auch hier Mahlzeiten einzunehmen.

Durch eine designorientierte Ahorn-Massivholztreppe gelangen Sie vom UG, über das EG, bis ins Obergeschoss des Hauses. Hier erwartet Sie ein helles, geräumiges Tageslichtbad mit großer Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken. Zudem befinden sich das Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer auf dieser Etage. Die Räume sind durch einen Flur voneinander getrennt. Von einem der Zimmer führt eine weitere Massivholztreppe in den voll ausgebauten Spitzboden. Dieser zusätzliche Raum, ausgestattet mit zwei großen Dachfenstern und einem weiteren runden Fenster, bietet viel Raum für weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus wird durch einen luftigen Carport mit zwei Stellplätzen, sowie einem angrenzenden zusätzlichen abschließbaren Raum ergänzt. Der eingewachsene, gepflegte Garten bietet viel Platz für spielende Kinder oder für gesellige Stunden und rundet dieses Haus perfekt ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Michelfeld in naturnaher Lage. Die Buslinie ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Michelfeld verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle notwendigen öffentlichen Einrichtungen. So finden Sie in näherer Umgebung z.B. den Kindergarten, einige Bäckereien, Restaurants, Supermärkte, Ärzte, Apotheke und vieles mehr. Zudem finden sich in der nahegelegenen Kreishauptstadt Schwäbisch Hall viele Angebote in den Bereichen Wirtschaft, Freizeit, Kultur, Sport und Bildung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Haus Rückansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse EG



Carport von Terrasse aus



Garderobe

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

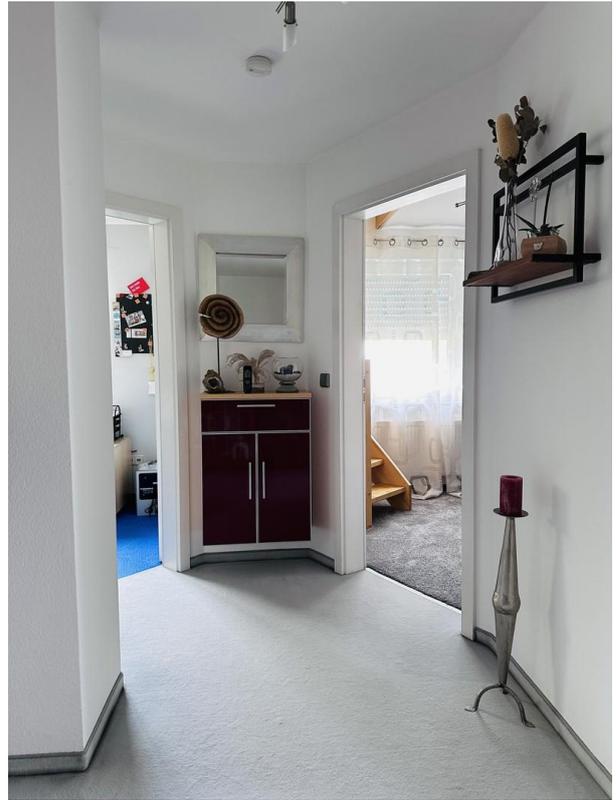


Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1. OG



Flur OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Master Bad



Master Bad

# Exposé - Galerie



Büro / Kind



Kind



Treppe zum Spitzboden

# Exposé - Galerie



Spitzboden



Kind / Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



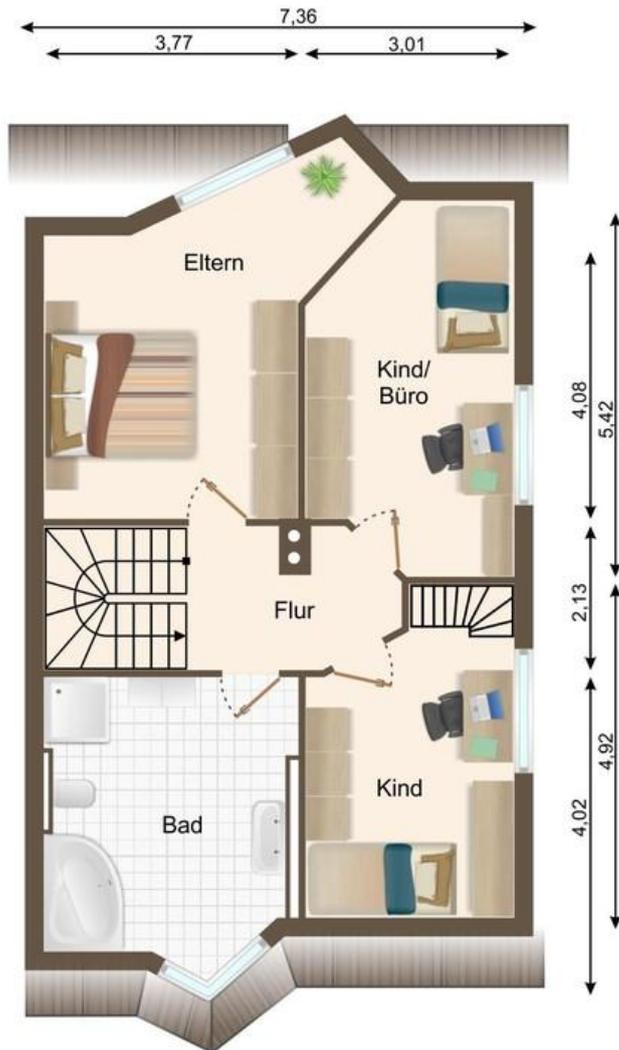
Bad Gästezimmer UG

# Exposé - Grundrisse



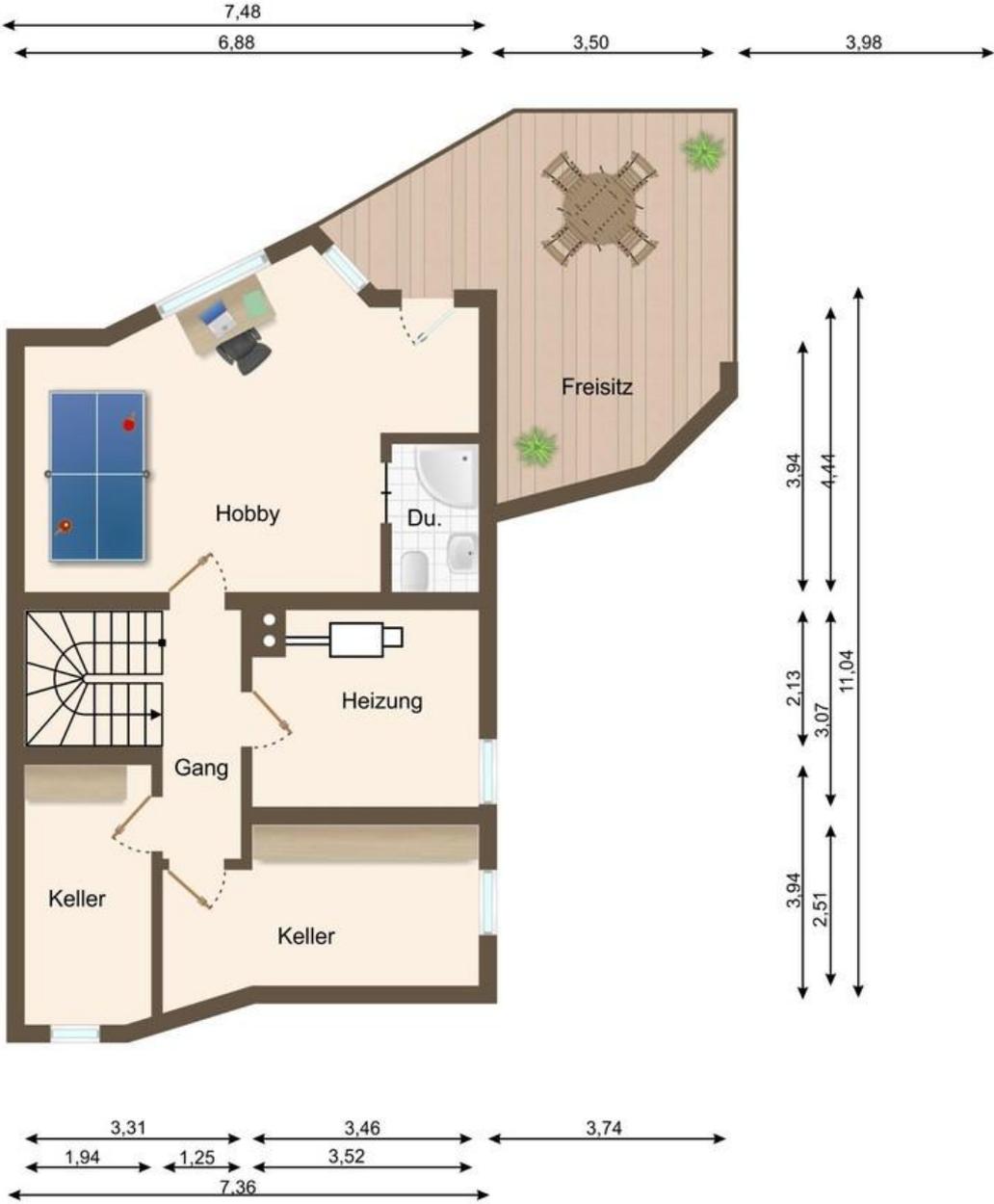
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Verbrauchsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

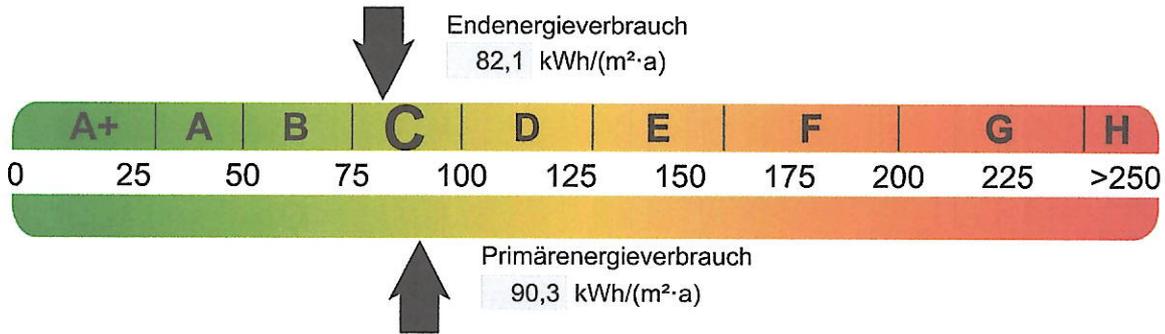
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **BW-2024-005218445**

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **20,43** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

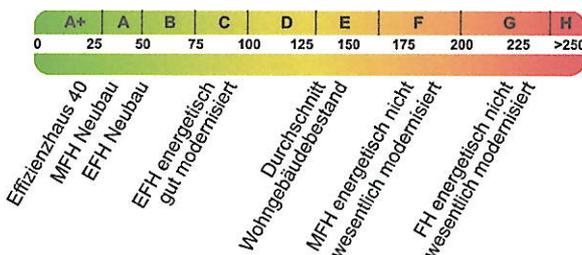


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **82,10** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	15 966,0	4 752,0	11 214,0	1,17
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	18 427,0	4 752,0	13 675,0	1,13
01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	20 764,0	4 752,0	16 012,0	0,98

## 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<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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