

Exposé

Einfamilienhaus in Sankt Johann

Kernsanierte Liegenschaft mit viel Potenzial



Objekt-Nr. **OM-318315**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

72813 Sankt Johann
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	6.186,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	179,78 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	577,58 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein- bzw. Zweifamilienhaus

- Grundstücksgröße: ca. 6186 m² (arrundierte Fläche)
- Gebäude- und Freifläche: ca. 1900 m²
- landwirtschaftliche Fläche: ca. 4286 m² (bis ca. 7230 m² arrondiert erweiterbar)
- Nutzfläche: ca. 578 m²
- Wohnfläche: ca. 180 m²
- Wirtschaftsgebäude: ca. 140 m² mit Büromöglichkeit
- Heizung: Pellets-Brennwertheizung, Holz

Außerdem

- Große gesäuberte Scheune über mehrere Etagen
- Garage
- Tierstall mit Grube
- Kleinere separate Scheune
- Große geräumige Werkstatt
- Sauna
- Gewächshaus
- Wintergarten
- Ackerfläche
- Gemüsegarten
- Obstbäume
- Weitläufiger Innenhof

Wohnhaus

- Großer Wohn-Essbereich
- 4,5 Zimmer

Grundsanierung 2019/2021

- Heizung
- Schallschutzfenster mit elektr. Alurollläden
- Wasserleitungen
- Elektrik
- Dachdämmung
- Parkettfußböden
- uvm.

Ausstattung

Bei der Ausstattung wurde auf hochwertige Materialien sowie der Stand der Technik Wert gelegt.

Weiteres Bildmaterial auf Anfrage.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Anwesen im Mischgebiet bietet vielseitige Möglichkeiten durch die Werkstatt, die enorme Scheune sowie das Wirtschaftsgebäude für eine Umsetzung als Gewerbetreibender, Tierhalter, Erzeuger und vieles mehr.

Lage

Die Gemeinde St. Johann hat knapp 5.200 Einwohner und liegt auf der Schwäbischen Alb, östlich der Großstadt Reutlingen.

Dorthin gelangt man mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Ins benachbarte Bad Urach beträgt die Fahrzeit nur 10 Minuten, nach Metzingen ca. 15 Minuten und den Stuttgarter Flughafen erreicht man in 40 Minuten mit dem PKW. St. Johann besteht aus den früher selbstständigen Gemeinden Bleichstetten, Gächingen, Lonsingen, Ohnastetten, Upfingen und Würtingen. Zu Gächingen gehören außer dem eigentlichen Dorf auch das Gehöft Birkenhof. Zum Ortsteil Würtingen gehören noch der Gestütshof St. Johann, der Namensgeber der Gemeinde, und der Fohlenhof.

St. Johann ist mit knapp der Hälfte seiner Gemarkung Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb.

Die Ortsteile Upfingen, Ohnastetten und Würtingen wurden erstmals 1138 auf einer Urkunde des Klosters Zwiefalten genannt. Bleichstetten wurde 1102, Lonsingen 1268 und Gächingen 1275 erstmals schriftlich festgehalten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

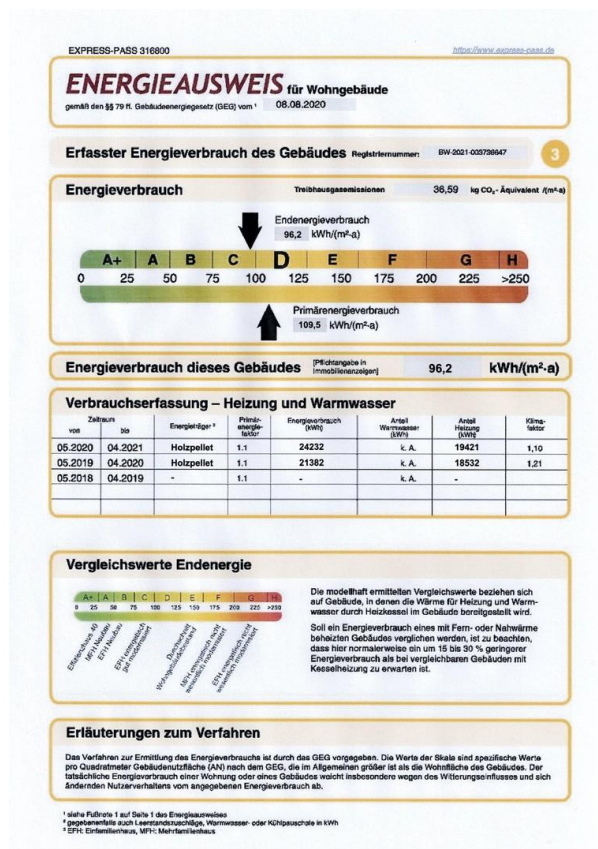


Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wirtschaftsgebäude



Energieausweis

Exposé - Galerie



Küche



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Ankleide/Schlafzimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Wintergarten

Exposé - Galerie



beheizbare Werkstatt



Gewölbekeller

Exposé - Galerie



Scheune



Scheune

Exposé - Galerie



Sauna



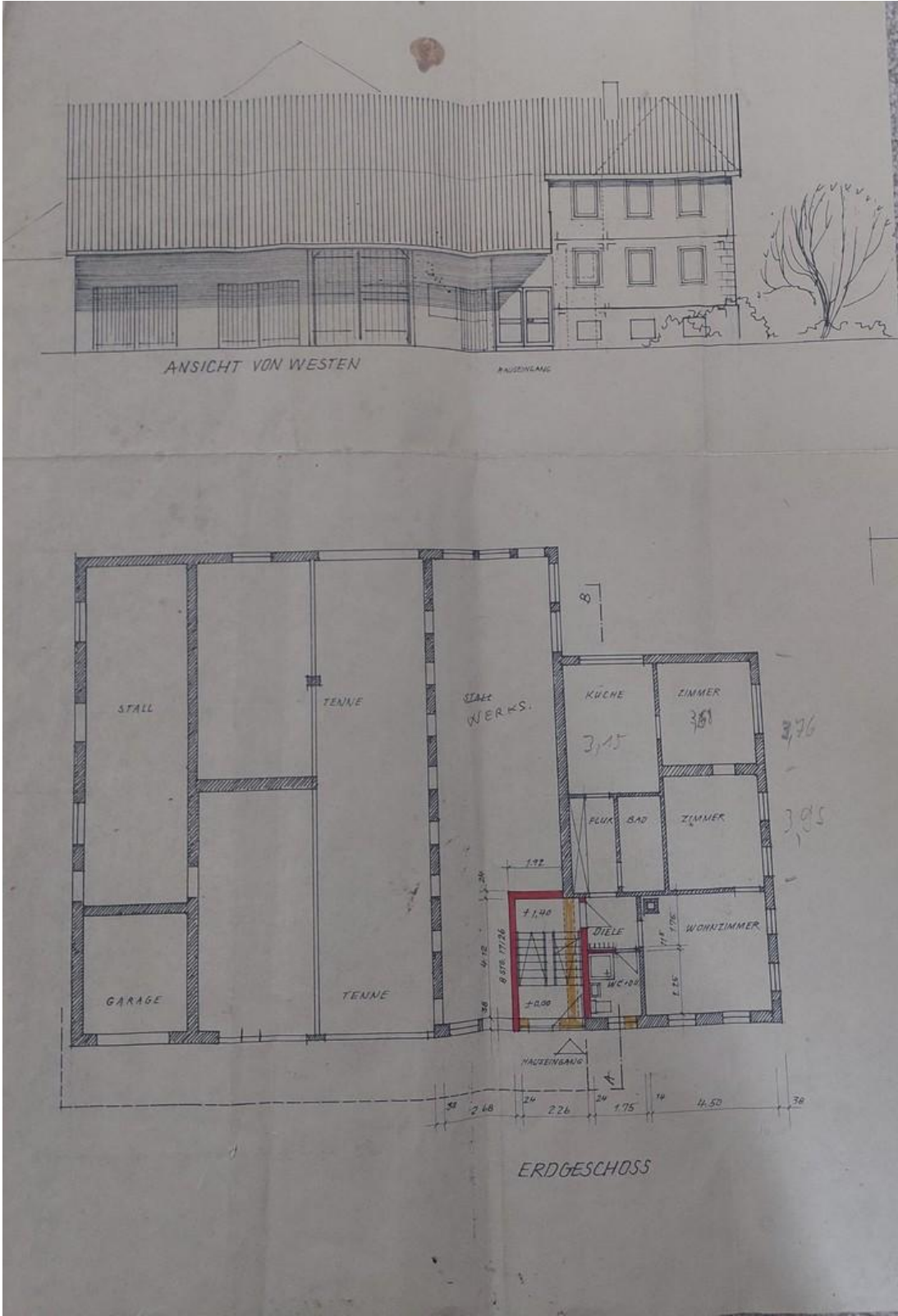
Aussicht Dachterrasse

Exposé - Galerie



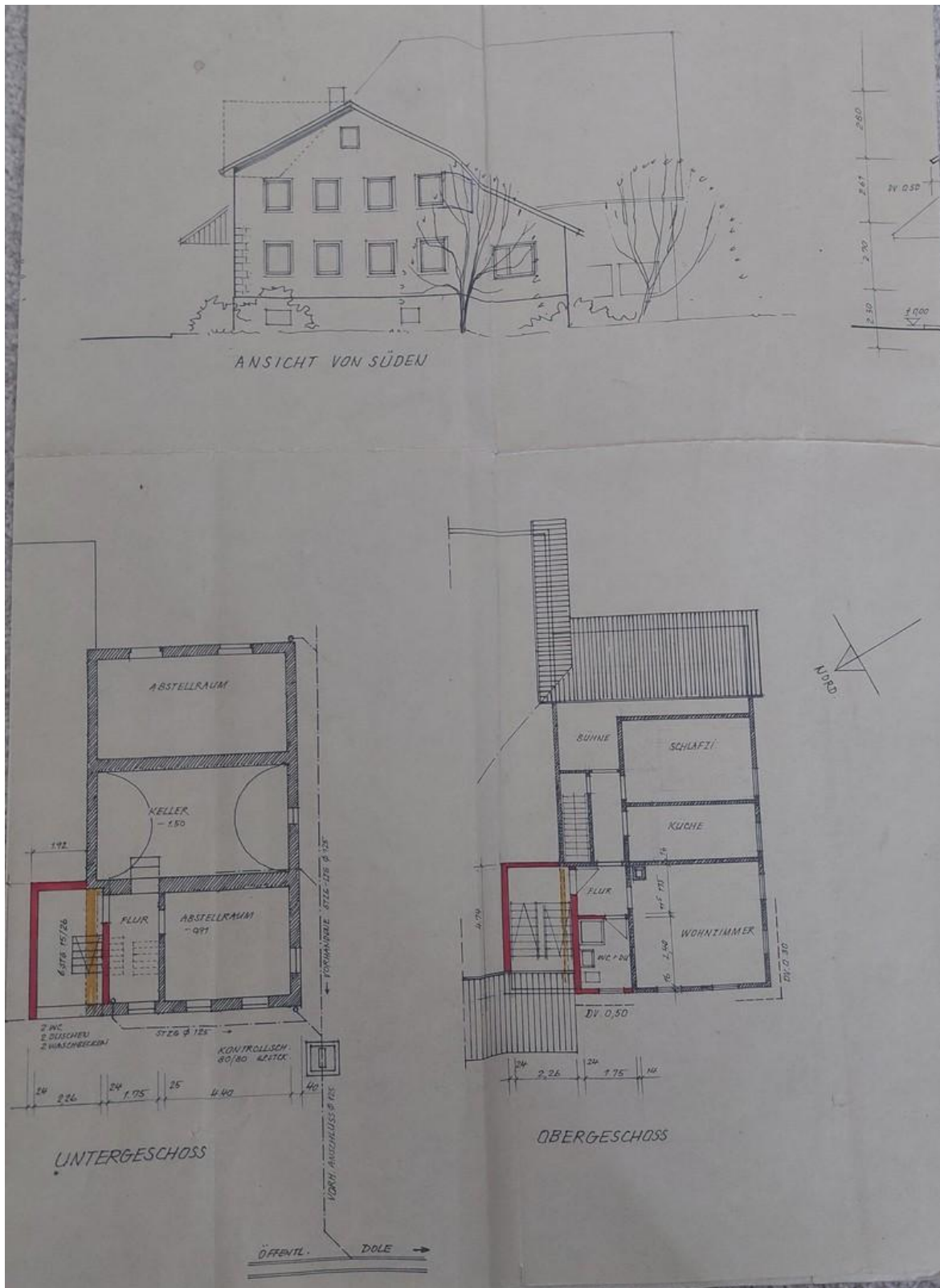
Hofansicht

Exposé - Grundrisse



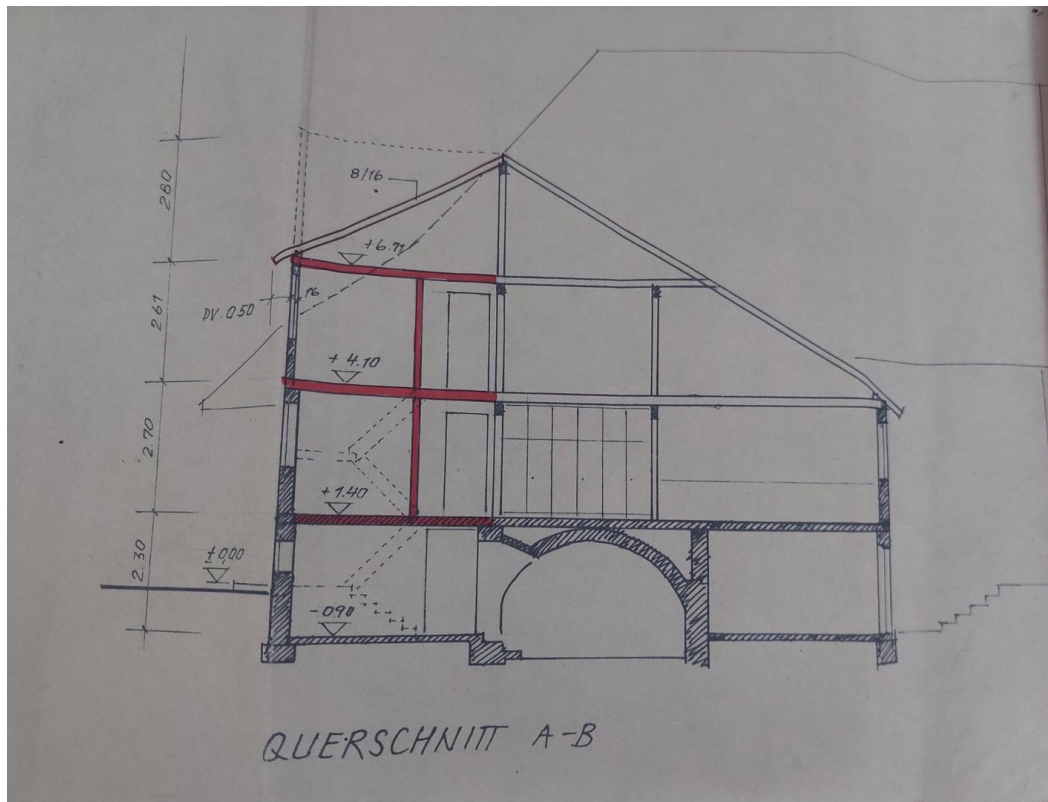
Ansicht Westen

Exposé - Grundrisse

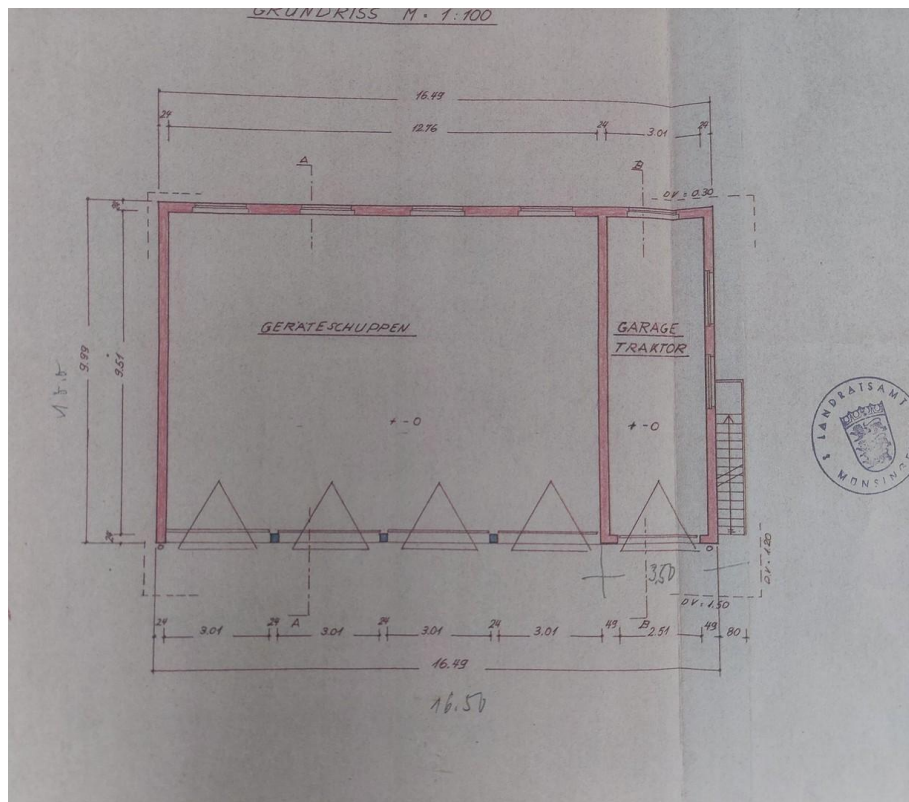


Ansicht Süden

Exposé - Grundrisse



Querschnitt



Grundriss Wirtschaftsgebäude

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

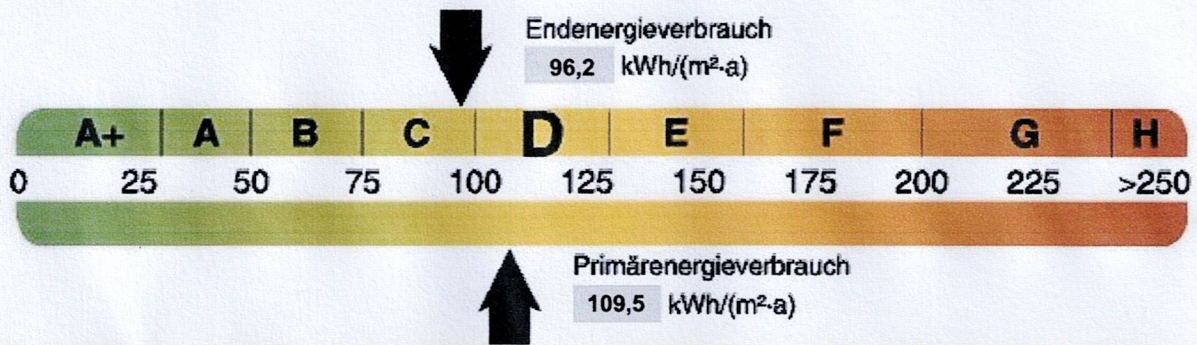
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2021-003738647

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 36,59 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

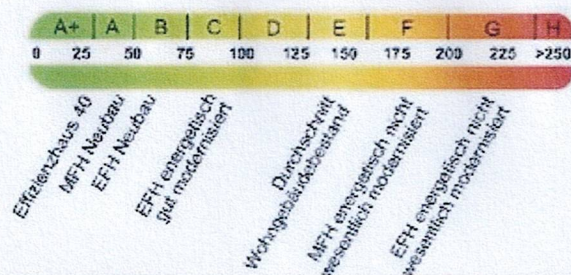


Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 96,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
05.2020	04.2021	Holzpellet	1.1	24232	k. A.	19421	1,10
05.2019	04.2020	Holzpellet	1.1	21382	k. A.	18532	1,21
05.2018	04.2019	-	1.1	-	k. A.	-	

Vergleichswerte Endenergie



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 (AN) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus