

Exposé

Doppelhaushälfte in Gäufelden

Ihr neues Zuhause in 71126 Gäufelden - Moderne Doppelhaushälfte mit höchstem Wohnkomfort



Objekt-Nr. **OM-319011**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
J. Löffler

71126 Gäufelden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahmedatum	01.08.2025
Grundstücksfläche	201,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	23,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einem Zuhause, das Ihre Erwartungen an modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und stilvolle Architektur übertrifft? Diese exquisite Doppelhaushälfte in 71126 Gäufelden bietet Ihnen genau das – und noch viel mehr.

Komfort und Stil auf 157m² Wohnfläche:

Diese im Jahr 2007 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertigen Materialien. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 157m², verteilt auf 5,5 Zimmer, finden Sie genügend Platz für die ganze Familie.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch zeitlose, hochwertige Fliesen, die Eleganz und Pflegeleichtigkeit vereinen. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende, helle Atmosphäre. Im Obergeschoss erwartet Sie edles Eichenparkett, das Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt – perfekt für entspannte Abende und erholsamen Schlaf.

Exklusive Ausstattung für gehobene Ansprüche:

Die im Jahr 2020 neu eingebaute Häcker-Küche wird zum Herzstück des Hauses. Ausgestattet mit einer edlen Granitarbeitsplatte und hochwertigen Siemens-Einbaugeräten, lässt sie keine Wünsche offen und bietet ambitionierten Hobbyköchen optimale Arbeitsbedingungen.

Zwei moderne Bäder bieten Ihnen und Ihrer Familie den nötigen Komfort und Platz, um stressfrei in den Tag zu starten. Die beiden Bäder sind stilvoll gestaltet und überzeugen mit hochwertigen Materialien und durchdachter Funktionalität.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:

Die im Jahr 2021 erneuerte Fassade und die 2023 installierte Wärmepumpe unterstreichen die Energieeffizienz dieses Hauses, das mit der Energieeffizienzklasse A ausgezeichnet ist. Eine moderne Photovoltaikanlage ermöglicht es Ihnen, den eigenen Strom zu produzieren und so nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihren Geldbeutel zu schonen.

Wohlfühloase im Freien:

Der Außenbereich dieser Immobilie wurde ebenfalls umfassend modernisiert. Die im Jahr 2021 neu gebaute Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie sonnige Nachmittage genießen oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen.

Praktische Extras und ideale Lage:

Ein Doppelcarport bietet Ihren Fahrzeugen Schutz vor Wind und Wetter. Unter dem Carport befinden sich zudem zwei Wallboxen mit je 11 kW Leistung, die das Laden von Elektrofahrzeugen bequem von zu Hause aus ermöglichen. Zusätzlich ist ein Starkstromanschluss vorhanden, der Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die hochwertige Isolierverglasung der maßgefertigten Holzfenster vom Schreiner sorgt nicht nur für hervorragende Wärmedämmung, sondern verleiht dem Haus auch einen unverwechselbaren Charakter.

Renoviert und Einzugsbereit:

Die Renovierungen im Obergeschoss, durchgeführt in den Jahren 2021 und 2023, machen dieses Haus sofort bezugsfertig. Hier brauchen Sie sich um nichts mehr zu kümmern – einfach einziehen und wohlfühlen.

Fazit:

Dieses Haus ist die perfekte Kombination aus modernem Komfort, Nachhaltigkeit und zeitloser Eleganz. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt und Ihnen und Ihrer Familie jahrelang Freude bereiten wird.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Angebot ist für den Käufer/in provisionsfrei. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchgebühren sowie sonstige Nebenkosten trägt der Käufer/in.

Lage

Optimale Verkehrsanbindung:

Gäufelden bietet nicht nur eine ruhige und naturnahe Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit der nahegelegenen Zugverbindung gelangen Sie schnell nach Böblingen und erreichen die Stuttgarter Innenstadt in kurzer Zeit. Ideal für Pendler und alle, die die Nähe zur Stadt mit dem Komfort des Landlebens verbinden möchten.

Leben in Gäufelden:

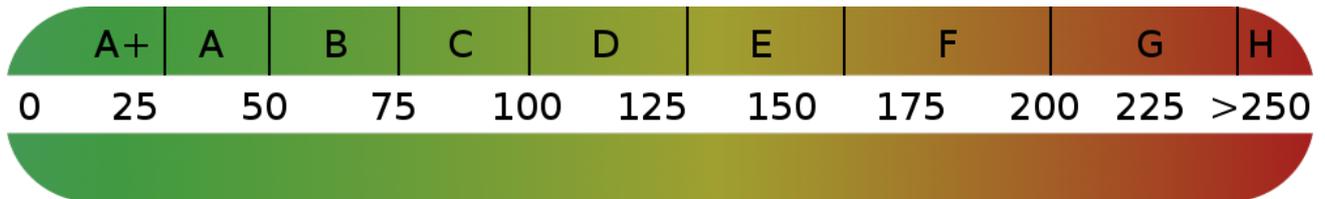
Gäufelden liegt ideal für Pendler und Familien, die eine ruhige, naturnahe Umgebung suchen, ohne auf die Nähe zu urbanen Zentren verzichten zu wollen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,61 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Außen

Exposé - Galerie

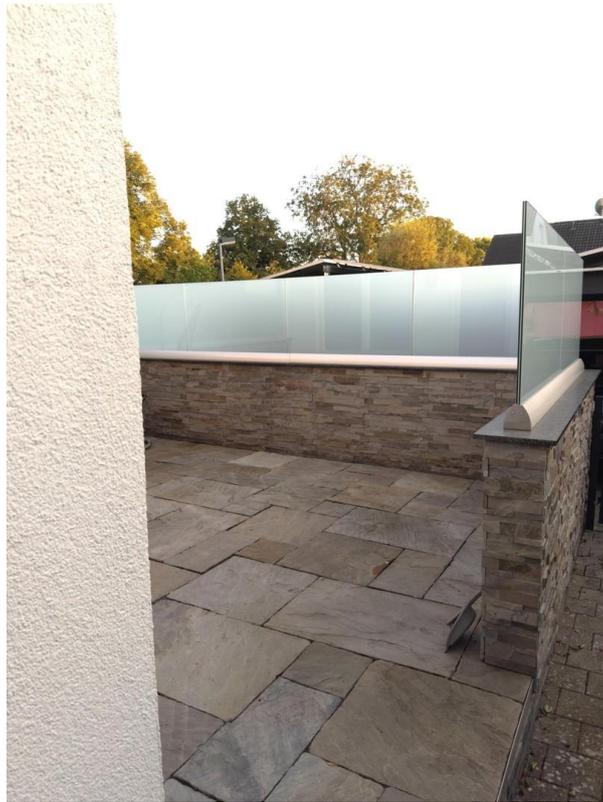


Draufsicht Terrasse



Seitenansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse 2

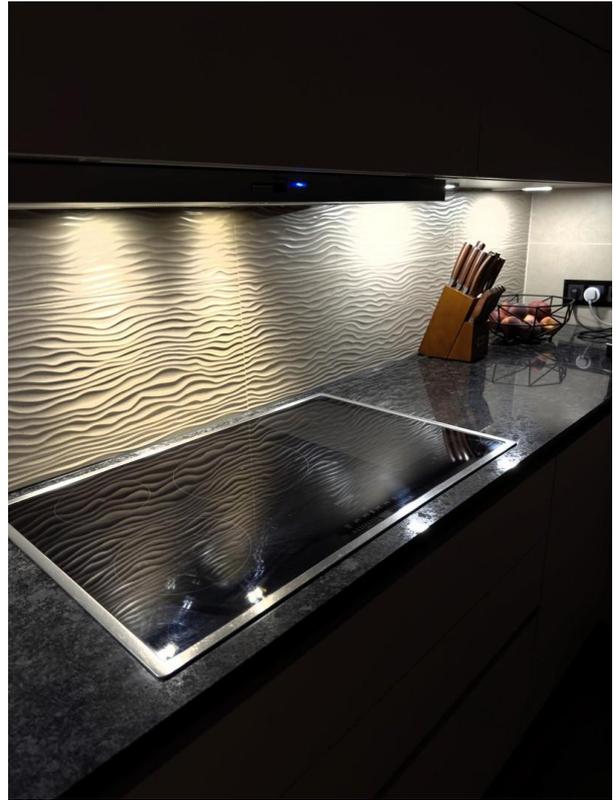


Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Studio/ Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Seitenansicht

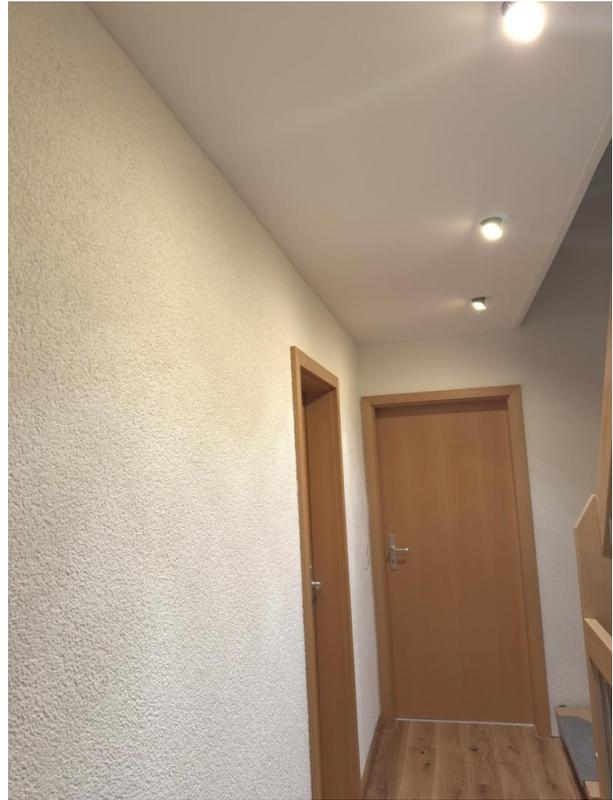


Südansicht

Exposé - Galerie



Haustür

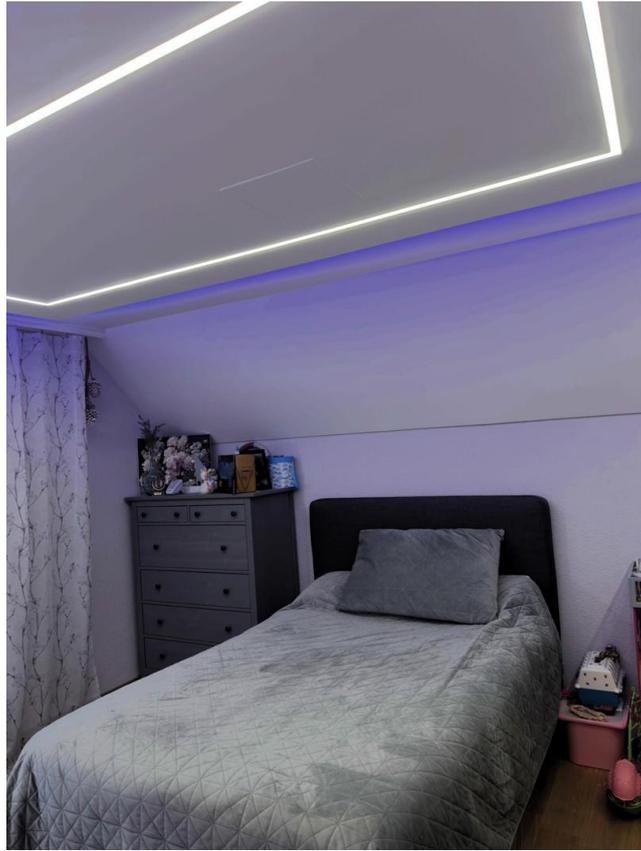


Flur 1.OG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG

Exposé - Galerie

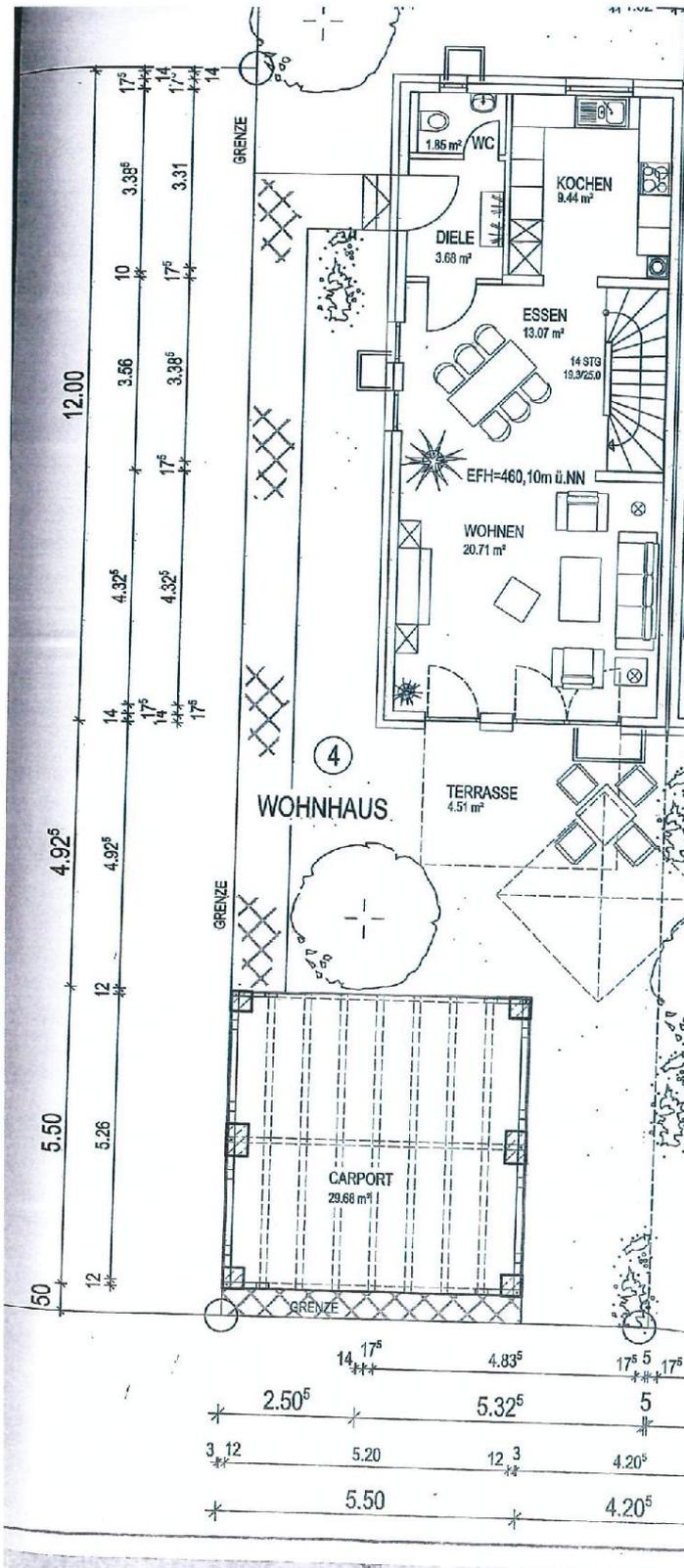


Bad UG

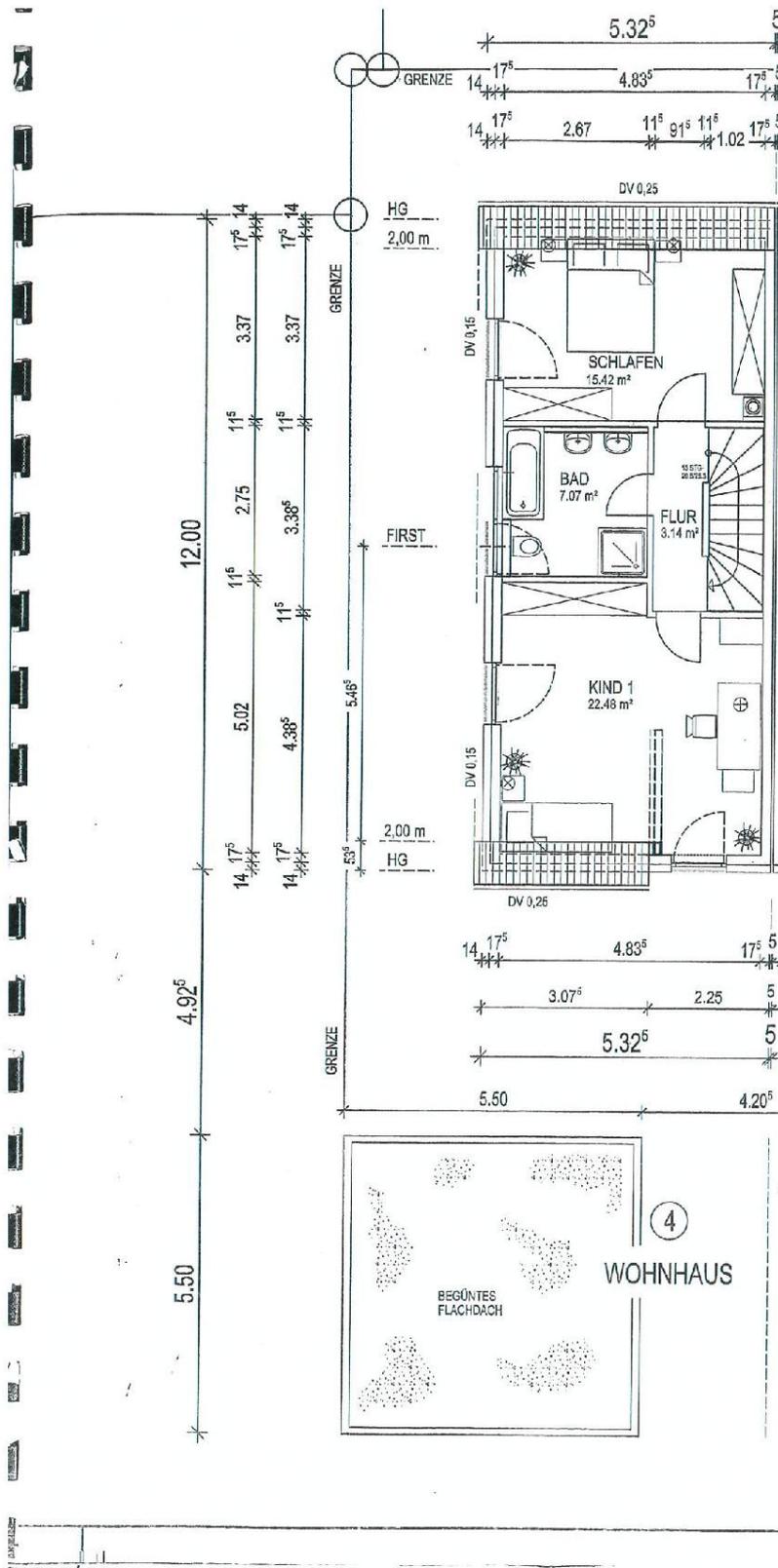


Büro

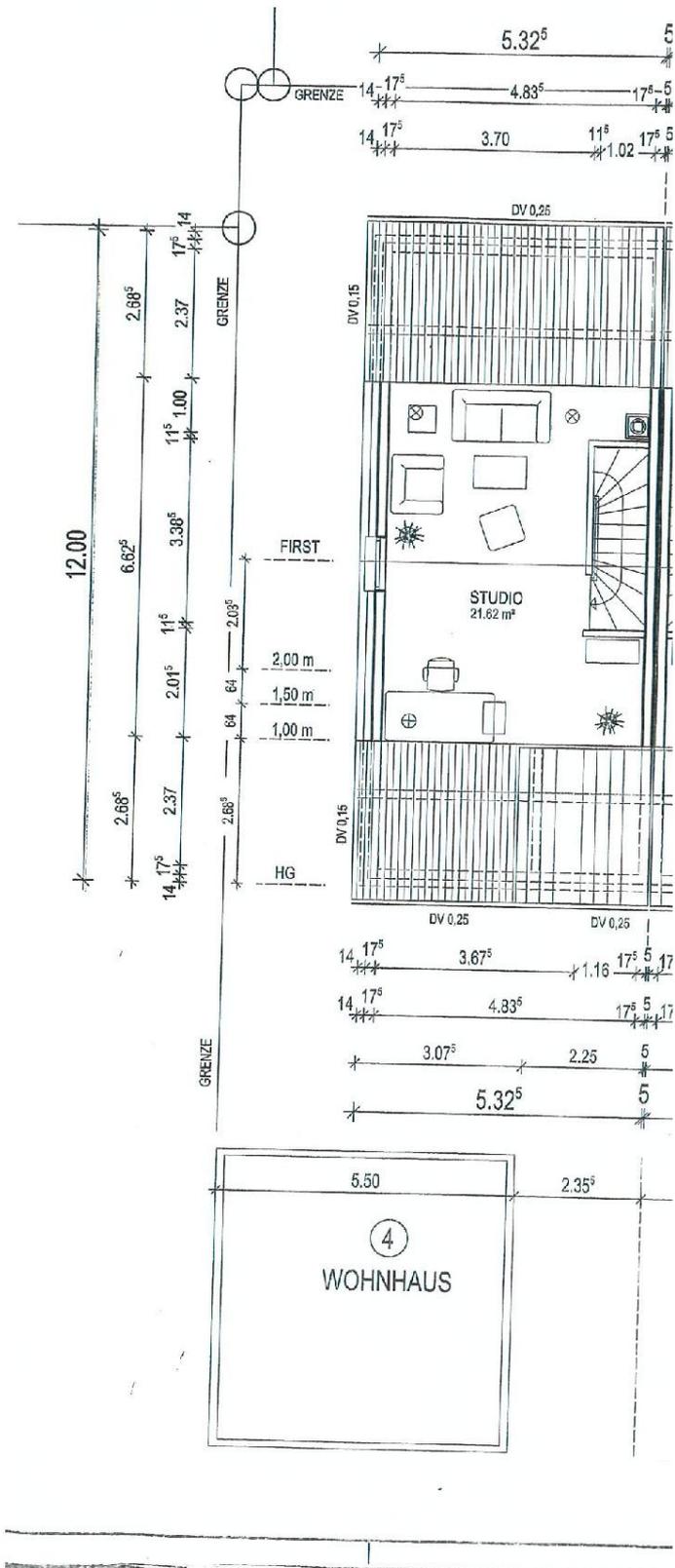
Exposé - Grundrisse



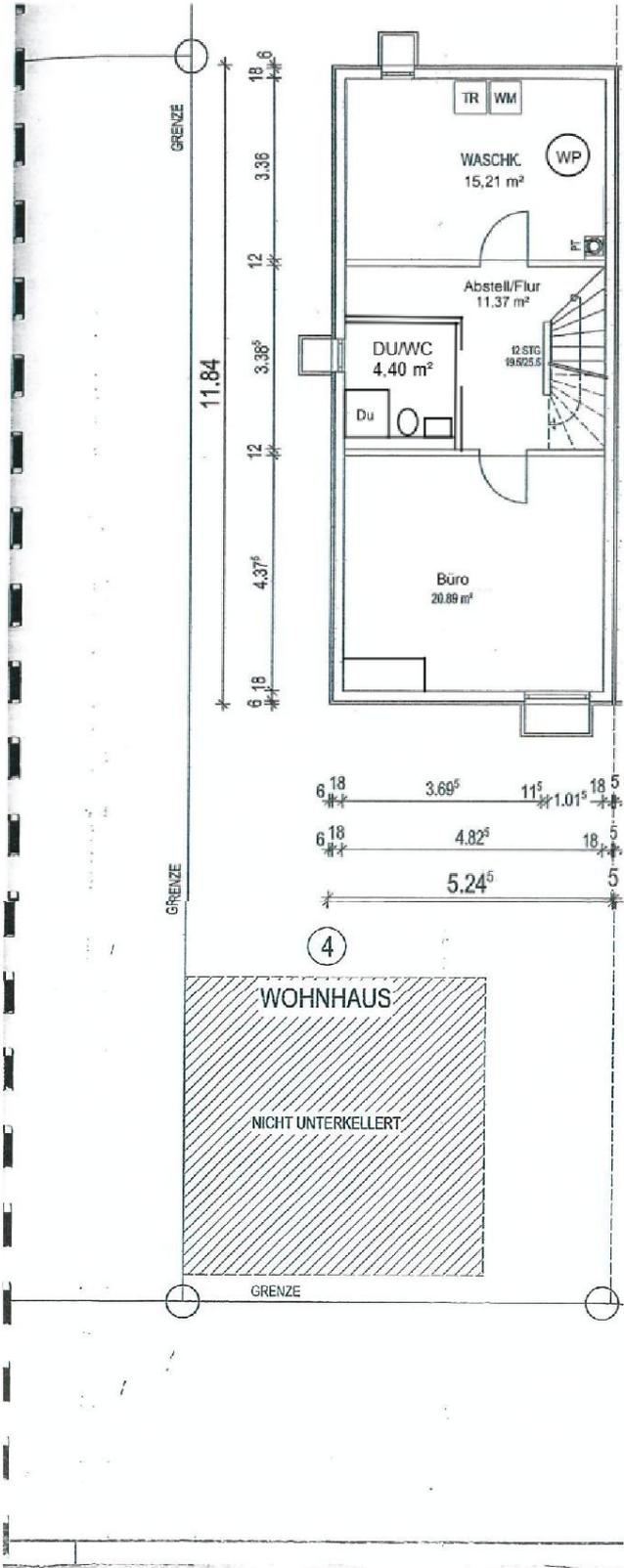
Exposé - Grundrisse



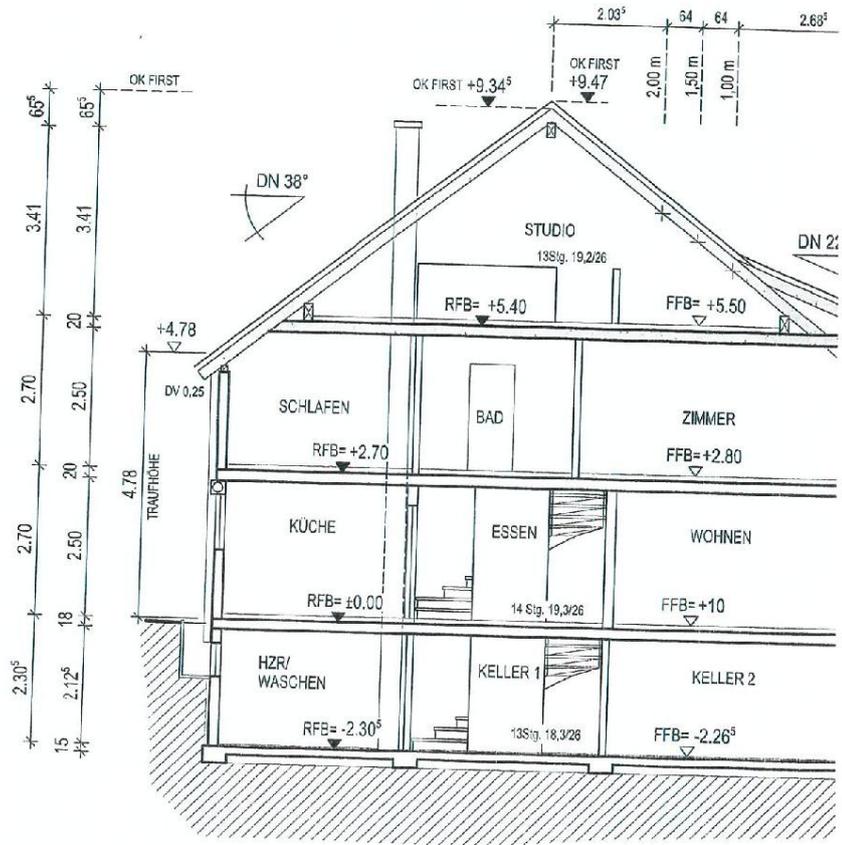
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Vorschau Energieausweis
2. Verbrauchsübersicht Wärmepumpe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² []

(oder: „Registriernummer wurde beantragt an []“)

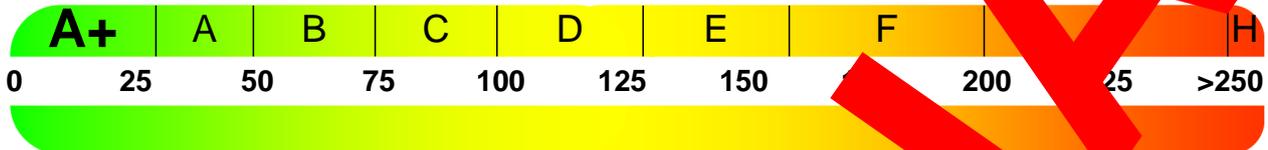
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,37 kg CO₂-Äq/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

27,61 kWh/(m²·a)



33,12 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert [] kWh/(m²·a) Anforderungswert [] kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert [] W/(m²·K) Anforderungswert [] 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]

27,61

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Nutzungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
 - Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71d)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse (Wasserstoff-/Biomasse) (§ 71f, g)
 - Wärmepumpen-Hybrid (§ 71c)
 - Solarthermie-Hybrid (§ 71e)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 1 GEG

Art der erneuerbaren Energie

Anteil GEG	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
%	%	%
%	%	%
%	%	%
Summe ⁸ :	%	%

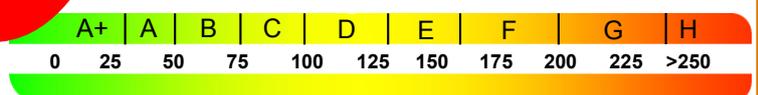
Nutzung bei Anlagen, die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE ⁶	
%	
%	
Summe ⁸ :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

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 Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Monat	Verbrauch in kWh
Okt 23	85,378
Nov 23	386,642
Dez 23	467,534
Jan 24	525,662
Feb 24	267,582
Mrz 24	170,401
Apr 24	149,322
Mai 24	41,346
Jun 24	46,42
Jul 24	32,991
Aug 24	12,666
Sep 24	63,592
Jahresverbrauch	2249,536
monatl. Kosten (bei 0,30€ pro kWh)	56,24 €