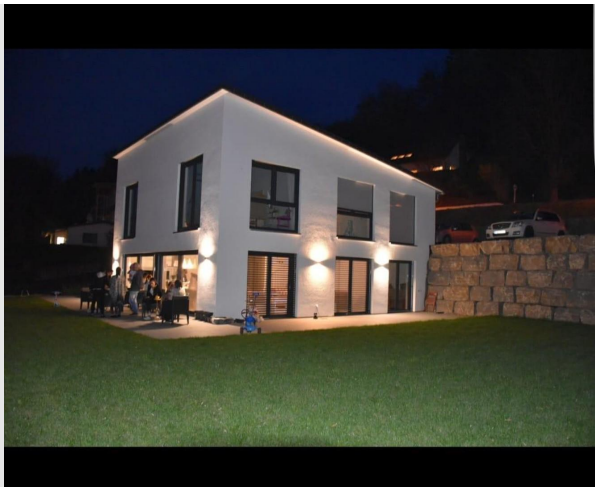


Exposé

Einfamilienhaus in Murrhardt

Einfamilienhaus in Bestlage & Panoramablick auf Murrhardt



Objekt-Nr. **OM-322430**

Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Kutlar
Mobil: 0173 3550231

71540 Murrhardt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	934,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,51 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	193,30 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes, hochwertig gebautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 in einer der besten Lagen von Murrhardt. Das Haus wurde in Massivbauweise mit Beton- und Ytong-Steinen errichtet und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein luxuriöses und energieeffizientes Zuhause. Der erste Einzug fand im Oktober 2016 statt, und seither wird das Objekt liebevoll gepflegt.

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von 170 m², verteilt auf durchdacht geplante Räumlichkeiten, sowie ein großes, 934 m² umfassendes Grundstück. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage an einer Einliegerstraße ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern, die gefahrlos draußen spielen können.

Das Haus wurde nach dem Effizienzhaus-70-Standard errichtet und überzeugt durch eine außergewöhnlich energieeffiziente Bauweise

Aufteilung und Ausstattung:

Räume:

Großes Wohn- und Esszimmer

Gästezimmer

Elternschlafzimmer mit separatem Ankleideraum

Zwei große Kinderzimmer

Technikraum

Wäscheraum

Gäste-WC

Großes Badezimmer mit:

Begehbare Dusche

Freistehende Badewanne

Küche: Maßgeschneiderte Schreinerküche mit elektrischen Öffnungssystemen für die Hängeschränke und viel Stauraum.

Bodenbeläge: Hochwertige großformatige Fliesen in den Sanitärräumen, Vinyl-Laminat in allen anderen Räumen.

Fenster:

Bodentiefe, dreifach verglaste Kunststoffenster der Premium-Marke REHAU in allen Räumen.

Die großen Fenster sorgen für eine außergewöhnlich helle Atmosphäre und bieten von jedem Zimmer aus einen freien, unverbauten Blick auf die Umgebung.

Heizung: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (Alpha Innotec, 10 kW), sorgt für niedrige Energiekosten.

Außenbereich:

Großzügiger Garten mit viel Abstand zu den Nachbarn, sodass Ihre Privatsphäre gewährleistet ist.

Terrassenplatten um das gesamte Haus herum.

Whirlpool im Garten (neu, 2022 angeschafft).

Freier, unverbauter Blick über Murrhardt und die Umgebung.

Sie profitieren von:

Einzigartigem, unverbaubarem Ausblick.

Viel Abstand zu den Nachbarn.

Besonderheiten:

Bodentiefe Fenster, die in allen Räumen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen.

Eingebauter Kamin für gemütliche Abende im Wohnzimmer.

Dank der hochwertigen Bauweise und der effizienten Heiztechnik sind die Energiekosten äußerst gering.

Ausstattung

Fazit:

Dieses Haus ist ideal für Familien, die Wert auf hochwertiges Wohnen, Ruhe, Privatsphäre und eine Top-Lage legen. Mit der durchdachten Raumaufteilung, der luxuriösen Ausstattung und dem großzügigen Außenbereich bietet es Lebensqualität auf höchstem Niveau. Dank der bodentiefen Fenster genießen Sie von jedem Raum aus eine helle, freundliche Atmosphäre und einen einzigartigen Panoramablick auf Murrhardt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zu der Immobilie gehört bereits eine genehmigte Planung für ein Carport. Die Baugenehmigung ermöglicht es Ihnen, ein modernes Carport nach Ihren Vorstellungen direkt auf dem Grundstück zu errichten. Damit ist bereits alles vorbereitet, um zusätzliche Stellflächen für Ihre Fahrzeuge oder einen geschützten Lagerplatz zu schaffen.

Lage

Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen Einliegerstraße in Bestlage von Murrhardt.

Nur 5 Minuten zur Stadtmitte, wo Sie alle wichtigen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnen Essen Küche

Exposé - Galerie



Eingang



Wohnen Essen Küche

Exposé - Galerie



Wohnen Essen Küche



Wohnen Essen Küche

Exposé - Galerie



Wohnen Essen Küche



Wohnen Essen Küche

Exposé - Galerie



Flur

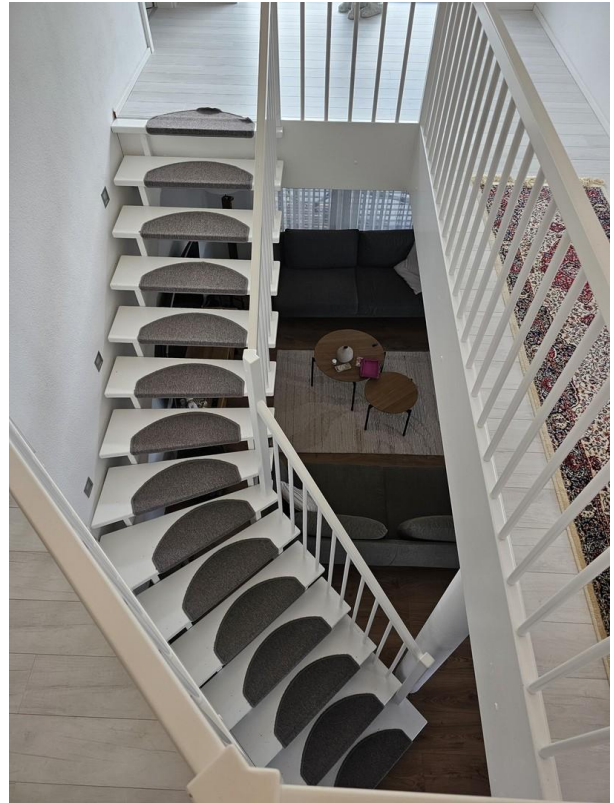


Eingang Windfang

Exposé - Galerie



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 1



Aussicht vom Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Aussicht vom Kinderzimmer 1



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



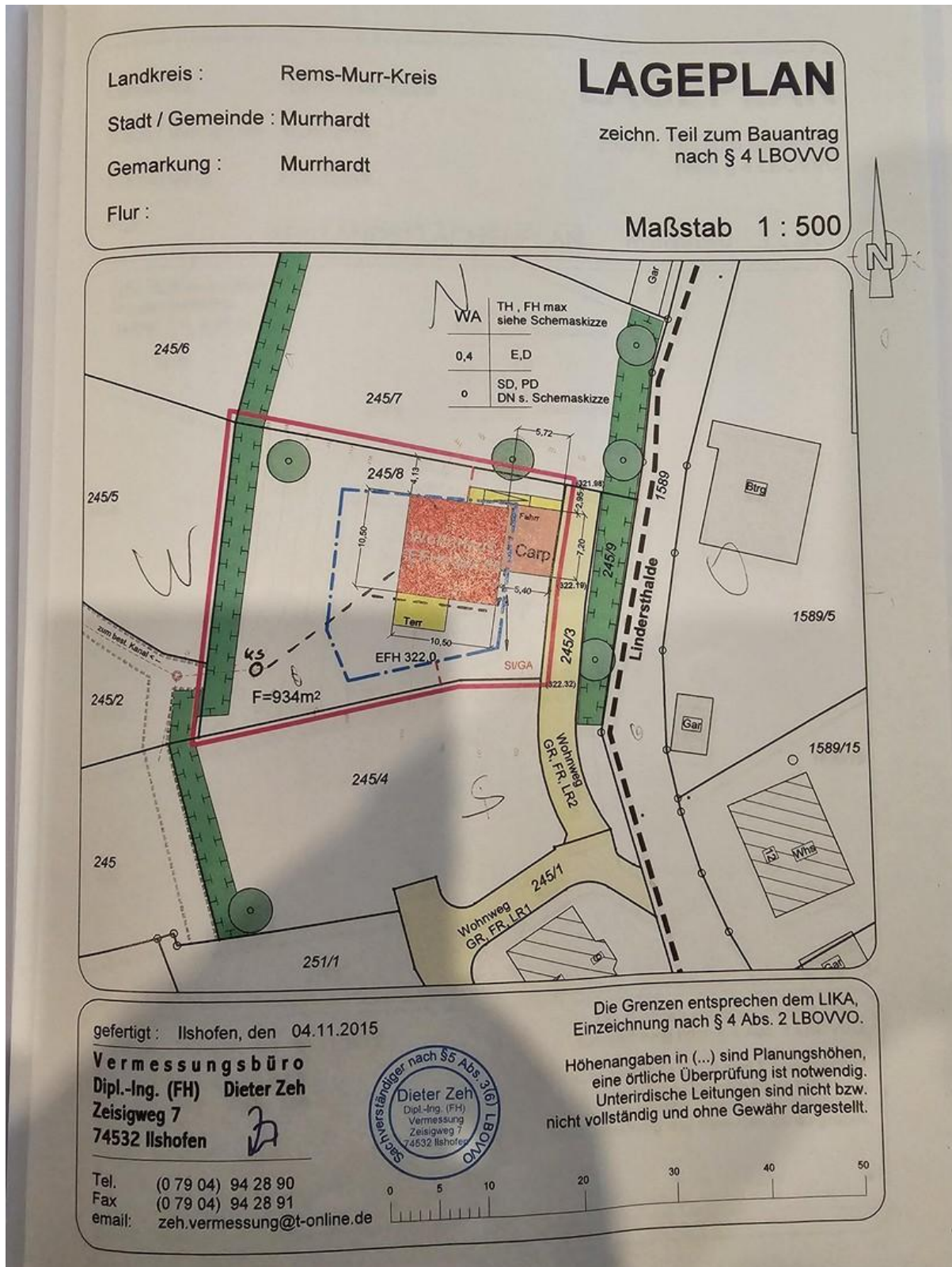
Aussicht vom Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



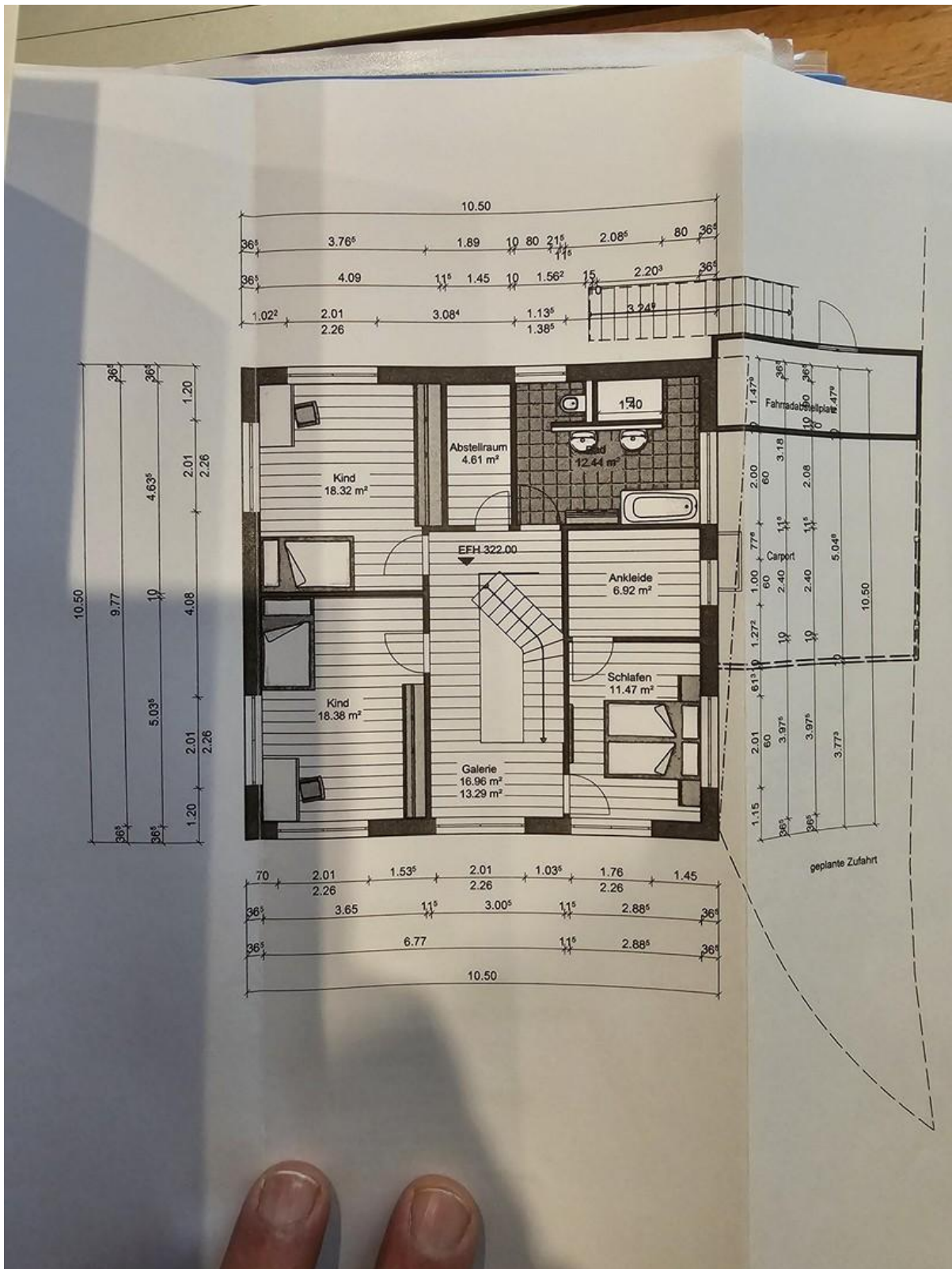
Sicht von oben

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss / Schlafen / Bad

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis/Flächenberechnu

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **25.01.2027**

Registriernummer ² **BW-2017-001174917**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Wohngebäude		
Adresse	Lindersthalde 13, 71540 Murrhardt		
Gebäudeteil	Neubau eines Einfamilienhauses		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	193,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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 der EnEV, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

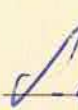
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Dipl. Ing. (FH) Simone Albrecht
Planungsbüro
Rappoltshofer Straße 4
74423 Obersontheim

26.01.2017
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

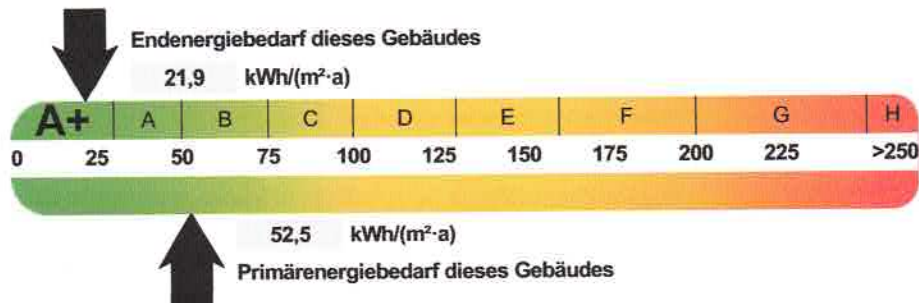
Registriernummer ²

BW-2017-001174917

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13,8 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52,5 kWh/(m²-a) Anforderungswert 80,0 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,36 W/(m²-K) Anforderungswert 0,40 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

21,9 kWh/(m²-a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	
Geothermie und Umweltwärme	95,0	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

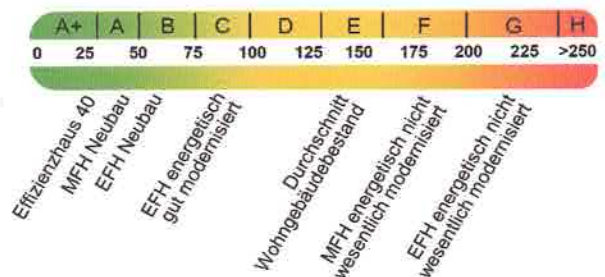
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Flächenberechnung



Projekt:
Einfamilienhaus mit Carport
Frau Yeliz Polat Kutlar / Herr Firat Kutlar

Bauort:
Lindesthalde, Bauplatz Nr. 2
71540 Murrhardt

06.11.2015

Plan:
Baugesuch 6.11.2015

Erdgeschoss Wohnfläche [m²] **82,0821**

Büro	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	2,047*4,945	1,00 x 1,00	10,1224	1,00	1,00	10,1224	10,12
F2	0,783*4,945	0,50 x 1,00	1,9360	1,00	1,00	1,9360	1,94
F3	5,006*0,660	0,50 x 1,00	1,6520	1,00	1,00	1,6520	1,65
			13,7104			13,7104	
Flur	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	2,000*2,237	1,00 x 1,00	4,4740	1,00	1,00	4,4740	4,47
F2	1,540*0,175	1,00 x 1,00	0,2695	1,00	1,00	0,2695	0,27
			4,7435			4,7435	
Küche	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	3,388*2,175	1,00 x 1,00	7,3689	1,00	1,00	7,3689	7,37
L1	Abzug Deckenloch	- 1,00 x 1,00	-0,0094	1,00	1,00	-0,0094	-0,01
			7,3595			7,3595	
SPK	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	1,200*2,000	1,00 x 1,00	2,4000	1,00	1,00	2,4000	2,40
			2,4000			2,4000	
WC	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	1,136*1,883	1,00 x 1,00	2,1391	1,00	1,00	2,1391	2,14
F2	0,124*1,883	0,50 x 1,00	0,1167	1,00	1,00	0,1167	0,12
F3	2,008*0,124	0,50 x 1,00	0,1245	1,00	1,00	0,1245	0,12
			2,3803			2,3803	
Wohnen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	4,150*6,775	1,00 x 1,00	28,1163	1,00	1,00	28,1163	28,12
F2	5,360*3,452	1,00 x 1,00	18,5027	1,00	1,00	18,5027	18,50
F3	1,413*1,415	0,50 x 1,00	0,9997	1,00	1,00	0,9997	1,00
F4	1,665*0,602	1,00 x 1,00	1,0023	1,00	1,00	1,0023	1,00
F5	1,898*1,266	0,50 x 1,00	1,2014	1,00	1,00	1,2014	1,20
F6	2,462*0,471	0,50 x 1,00	0,5798	1,00	1,00	0,5798	0,58
F7	2,947*0,854	0,50 x 1,00	1,2584	1,00	1,00	1,2584	1,26
F8	2,947*0,979	0,50 x 1,00	1,4426	1,00	1,00	1,4426	1,44

F9		1,437*0,124	0,50 x 1,00	0,0891	1,00	1,00	0,0891	0,09
T1	Abzug Treppe	0,892*1,626	0,00 x 1,00	0,0000	1,00	1,00	-0,7252	-0,73
T2	Abzug Treppe	2,085*0,079	0,00 x 1,00	0,0000	1,00	1,00	-0,0824	-0,08
T3	Abzug Treppe	0,952*0,074	0,00 x 1,00	0,0000	1,00	1,00	-0,0352	-0,04
T4	Abzug Treppe	2,085*0,826	0,00 x 1,00	0,0000	1,00	1,00	-0,8611	-0,86
				53,1923			51,4884	

Obergeschoss 1 Wohnfläche [m²] **85,4302**

Abstellraum	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	1,450*3,180	1,00 x 1,00	4,6110	1,00	1,00	4,6110	4,61
			4,6110			4,6110	
Ankleide	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	2,400*2,885	1,00 x 1,00	6,9240	1,00	1,00	6,9240	6,92
			6,9240			6,9240	
Bad	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	0,900*0,917	1,00 x 1,00	0,8253	1,00	1,00	0,8253	0,83
F2	1,403*0,900	1,00 x 1,00	1,2627	1,00	1,00	1,2627	1,26
F3	1,000*0,800	1,00 x 1,00	0,8000	1,00	1,00	0,8000	0,80
F4	3,215*2,180	1,00 x 1,00	7,0087	1,00	1,00	7,0087	7,01
F5	0,800*3,180	1,00 x 1,00	2,5440	1,00	1,00	2,5440	2,54
			12,4407			12,4407	
Galerie	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	2,980*6,475	1,00 x 1,00	19,2955	1,00	1,00	19,2955	19,30
F2	0,025*6,475	0,50 x 1,00	0,0809	1,00	1,00	0,0809	0,08
F3	6,475*0,024	0,50 x 1,00	0,0777	1,00	1,00	0,0777	0,08
L1	Abzug Deckenloch 0,014*1,868	- 1,00 x 1,00	-0,0262	1,00	1,00	-0,0262	-0,03
L2	Abzug Deckenloch 3,412*1,868	- 0,50 x 1,00	-3,1868	1,00	1,00	-3,1868	-3,19
L3	Abzug Deckenloch 3,886*0,203	- 0,50 x 1,00	-0,3944	1,00	1,00	-0,3944	-0,39
L4	Abzug Deckenloch 2,106*0,745	- 0,50 x 1,00	-0,7845	1,00	1,00	-0,7845	-0,78
L5	Abzug Deckenloch 2,106*0,603	- 0,50 x 1,00	-0,6350	1,00	1,00	-0,6350	-0,64
T1	Abzug Treppe 0,008*1,991	- 1,00 x 1,00	-0,0159	1,00	1,00	-0,0159	-0,02
T2	Abzug Treppe 2,435*0,894	- 0,50 x 1,00	-1,0884	1,00	1,00	-1,0884	-1,09
T3	Abzug Treppe 0,249*0,249	- 0,50 x 1,00	-0,0310	1,00	1,00	-0,0310	-0,03
			13,2919			13,2919	
Kind	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	3,180*0,440	1,00 x 1,00	1,3992	1,00	1,00	1,3992	1,40
F2	3,650*4,635	1,00 x 1,00	16,9177	1,00	1,00	16,9177	16,92
			18,3169			18,3169	
Kind	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	5,035*3,650	1,00 x 1,00	18,3778	1,00	1,00	18,3778	18,38

			18,3778			18,3778	
Schlafen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	2,885*3,975	1,00 x 1,00	11,4679	1,00	1,00	11,4679	11,47
			11,4679			11,4679	

Zusammenfassung

		Nettogrundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss			
Büro		13,71	13,71
Flur		4,74	4,74
Küche		7,36	7,36
SPK		2,40	2,40
WC		2,38	2,38
Wohnen		53,19	51,49
Summe Erdgeschoss:		83,79	82,08
Obergeschoss 1			
Abstellraum		4,61	4,61
Ankleide		6,92	6,92
Bad		12,44	12,44
Bad		13,29	13,29
Galerie		18,32	18,32
Kind		18,38	18,38
Kind		11,47	11,47
Schlafen			
Summe Obergeschoss 1:		85,43	85,43
Gesamt-Summe:		169,22	167,51

Rauminhalte nach DIN 277



Projekt: Einfamilienhaus mit Carport Frau Yeliz Polat Kutlar / Herr Firat Kutlar	Bauort: Lindesthalde, Bauplatz Nr. 2 71540 Murrhardt	
Plan: Baugesuch 6.11.2015		06.11.2015

Erdgeschoss umbauter Raum m³

$$10,500 \cdot 10,500 \cdot 3,150 = 347,287 \text{ m}^3$$

Dachgeschoss umbauter Raum m³

$$(3,92 + 2,67) \cdot 0,5 \cdot 7,225 \cdot 2,25 = 363,274 \text{ m}^3$$

$$\text{Summe Haus} = \underline{\underline{710,561 \text{ m}^3}}$$

Carport:

$$(5,70 + 5,338) \cdot 0,5 \cdot 7,225 \cdot 2,25 = \underline{\underline{89,72 \text{ m}^3}}$$