

Exposé

Reihenendhaus in Korb

Gemütliches Reiheneckhaus mit Aussicht in die Weinberge



Objekt-Nr. **OM-324097**

Reihenendhaus

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Conrad

Gartenstr. 5
71404 Korb
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	168,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	44,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Haus bietet innen wie außen viel Raum für ein angenehmes Wohnen.

Das Haus wurde Anfang der 20er Jahre in ruhiger Aussichtslage errichtet. Von hier aus hat man einen wunderbaren Blick auf die Weinberge. Das Haus wurde in den 60er Jahren grundsaniert. Obwohl es regelmäßig saniert wurde, bietet es trotzdem noch Potential, an die eigenen Bedürfnisse angepasst zu werden. Aufgrund des praktischen Grundrisses ist es flexibel nutzbar.

2020 wurden einige wichtige Sanierungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem wurden alle Fenster ausgetauscht, die Eingangstür und die Tür in den Garten erneuert und die Fassade gestrichen. Außerdem wurde 2020 das Dach nachträglich gedämmt.

Der Garten, die gemütliche Terrasse, sowie der Balkon bieten einen fantastischen Blick über Korb und in die Weinberge. Im Garten wurde 2024 ein Hochbeet errichtet.

Zum Objekt gehört eine integrierte Garage, sowie ein Stellplatz vor dem Haus.

Außerdem beherbergt das Erdgeschoss zusätzlich einen Waschraum, den Zugang zum Gewölbekeller und zusätzliche Abstellräume im Außenbereich (Schuppen). Im Obergeschoss befindet sich die offene Wohnküche, das Wohnzimmer und ein Gäste WC. Außerdem befindet sich hier der Zugang zum Obergeschoss des Schuppens, welcher optimal als Abstellraum genutzt werden kann. Alternativ bietet dieser Anbau Potential für weitere Ausbauten, beispielsweise als Badezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein separates WC und ein Badezimmer. Über eine Falltreppe kann von hieraus die Bühne begangen werden.

Ausstattung

Weitere Informationen

Der Energieausweis wurde 2024 erstellt

Der Garten bietet eine teilweise überdachte Terrasse

Zum Garten gehört ein 2024 neu errichtetes Hochbeet

Das OG beinhaltet einen vom Wohnbereich zugänglichen großen Balkon

Der Grundriss wurde nach Absprache mit einem Statiker abgeändert (EG und OG)

Stellplatz für 2 Autos vorhanden

Abstellraum im EG mit ca. 16 m² für Gartenmöbel, Mülltonnen, Fahrräder, usw.

Große Fensterfronten

Bad mit Dusche

Bad und WC im DG sind getrennt

Zusätzliches Gäste-WC im OG

Moderne Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten

Doppelt verglaste Kunststofffenster aus Juni 2020

Austausch der Wasserleitungen (Kunststoff) in Richtung OG

Beheizung erfolgt über einen Öl Kachelofen (Zentral im OG)

Gasanschluss vorhanden (Garage)

Glasfaseranschluss vorhanden (Garage)

Anschluss für eine Wallbox (22 kW), zusätzliche 32A CEE Steckdose in der Garage

Stromleitungen im Wohn-, Essbereich und Küche wurden 2020 erneuert

Sicherungskasten OG wurde 2020 erneuert

Sicherungskasten EG wurde 2023 erneuert

Bodenbelag (Laminat) im Wohn-, Essbereich und Küche wurde 2021 erneuert

Die Deckenhöhe variiert zwischen 2,03 m – 2,22 m

Im Flur EG ist ein praktischer Einbauschränk vorhanden

Im EG gibt es einen Waschraum mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Zwei Öltanks mit je 1.000 L vorhanden

Abstellraum im OG ca. 4,8 m² (dort befindet sich auch der Warmwasserboiler)

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

„Korb – wo Köpfe wichtig sind“. So lautet der Wahlspruch, der das Leben in dieser Gemeinde widerspiegelt. Er spielt auf die mit Weinreben bewachsenen Drei Köpfe: Korber Kopf, Hörnleskopf und Kleinheppacher Kopf an, die das idyllische Landschaftsbild hier prägen. Korb bietet ideale Bedingungen für Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer. Der Kleinheppacher Kopf bietet zudem einen idealen Ausgangspunkt für wagemutige Gleitschirmflieger.

Knapp 11.000 Einwohner schätzen die Attraktivität und den hohen Wohnwert der Gemeinde mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung, sowohl mit dem PKW (über die B14 und B29) als auch mit den Buslinien 209 und 339 nach Schwaikheim, Weinstadt und Waiblingen.

Die Gemeinde Korb hat einen lebendigen Ortskern mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einem regen Vereinsleben.

Wer das kühle Nass bevorzugt, findet im Hallenbad immer eine kühle Erfrischung. Im Sommer ist natürlich ein Besuch im Korber Freibad angesagt. Die reizvolle Landschaft und die gute Infrastruktur machen Korb zu einer beliebten Wohngemeinde.

Die Grundschule sowie der Kindergarten befinden sich in der Nähe.

Das Zentrum ist fußläufig in 3 Minuten zu erreichen, hier findet man sehr viele Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Außerdem befindet sich hier die Bushaltestelle.

Auch Kunst- und Kulturliebhaber kommen in Korb auf Ihre Kosten: In der Alten Kelter werden mit immer wechselnden Themenschwerpunkte Kunstausstellungen, Theaterabende und Konzerte veranstaltet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,98 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche und Essbereich 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Essbereich 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Zugang Abstellraum 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon 1. OG

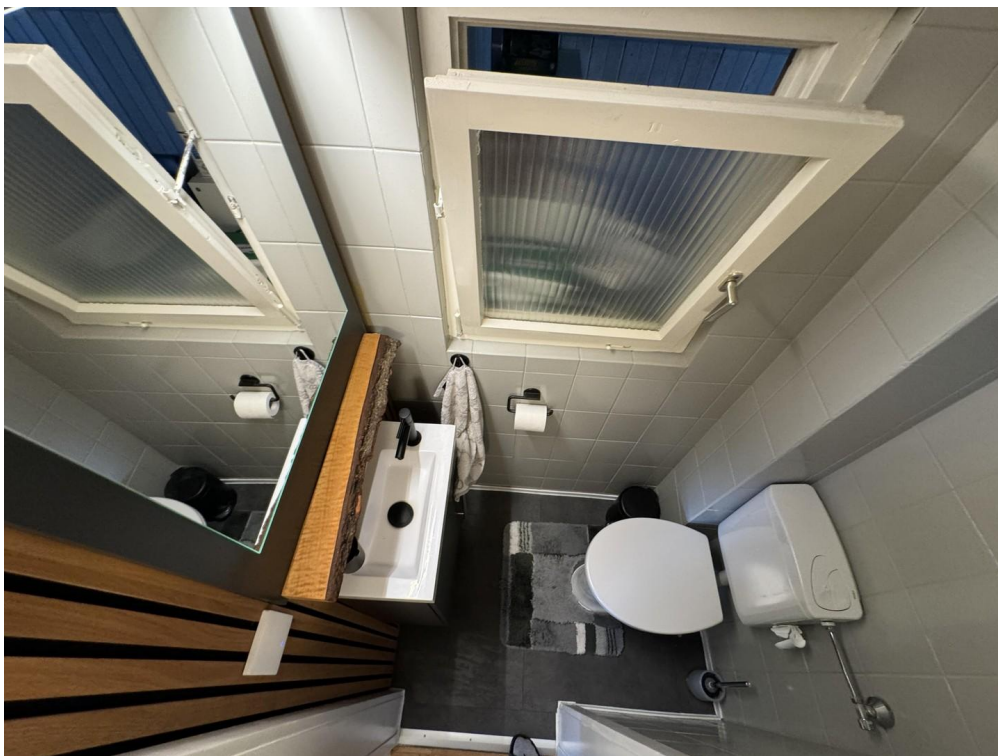


Balkon 1. OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Gästetoilette 1. OG

Exposé - Galerie



Treppe 1. OG



Toilette 2. OG



Schlafzimmer 1 2. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 2. OG



Schlafzimmer 2 2. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2. OG



Aussicht 2. OG

Exposé - Galerie



Zugang Keller EG



Garage

Exposé - Galerie

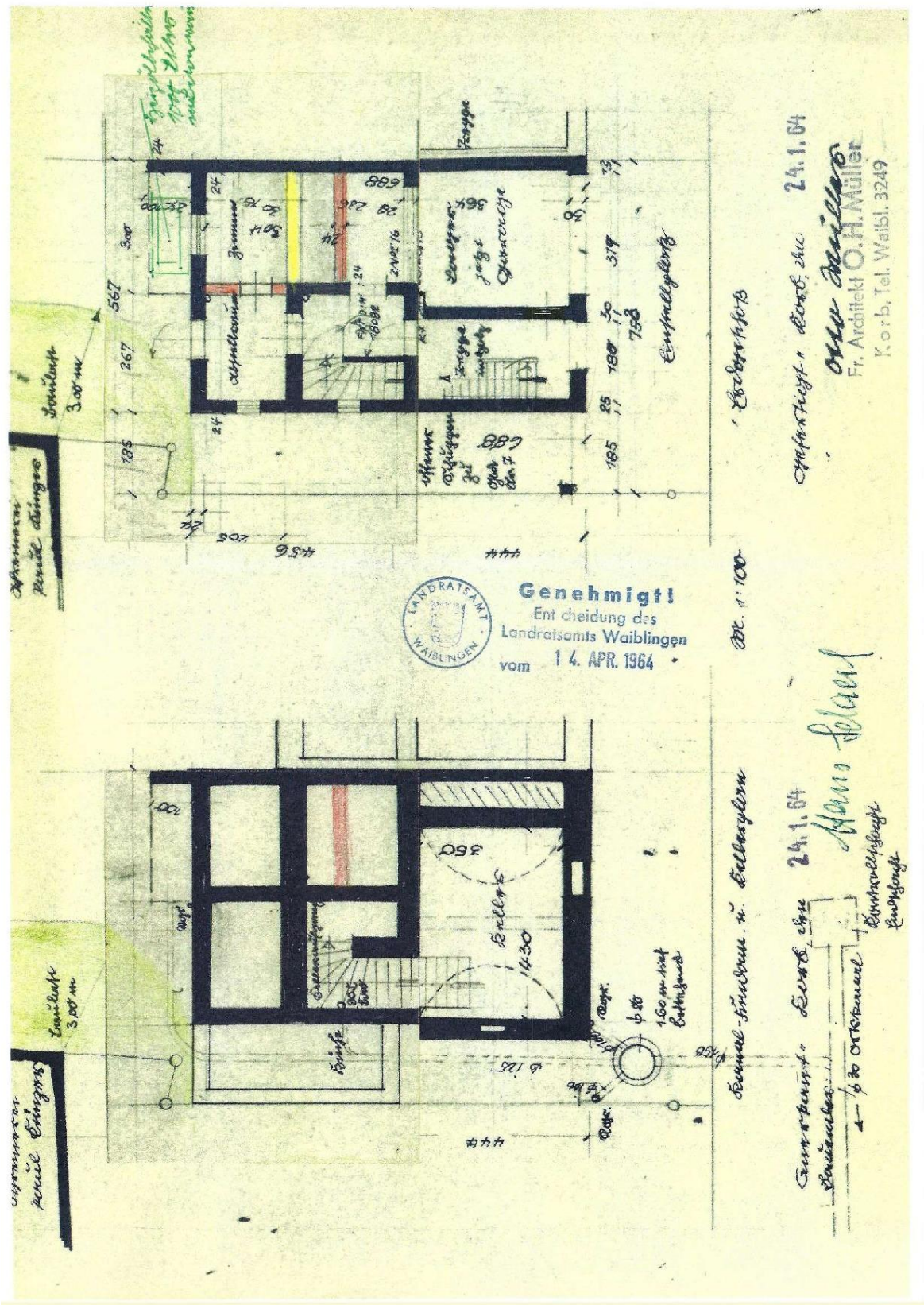


Garten und Hochbeet

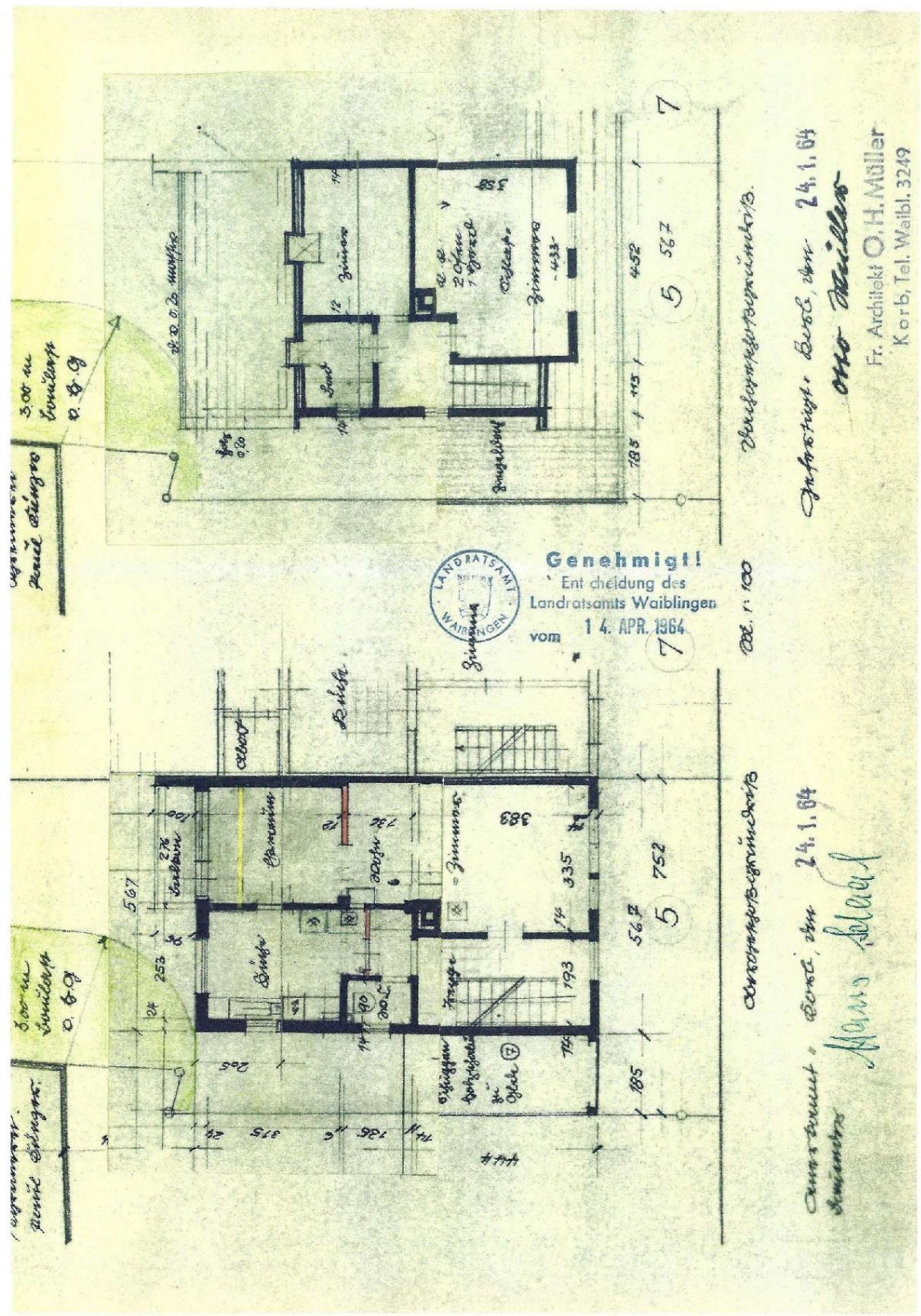


Außenansicht Garten

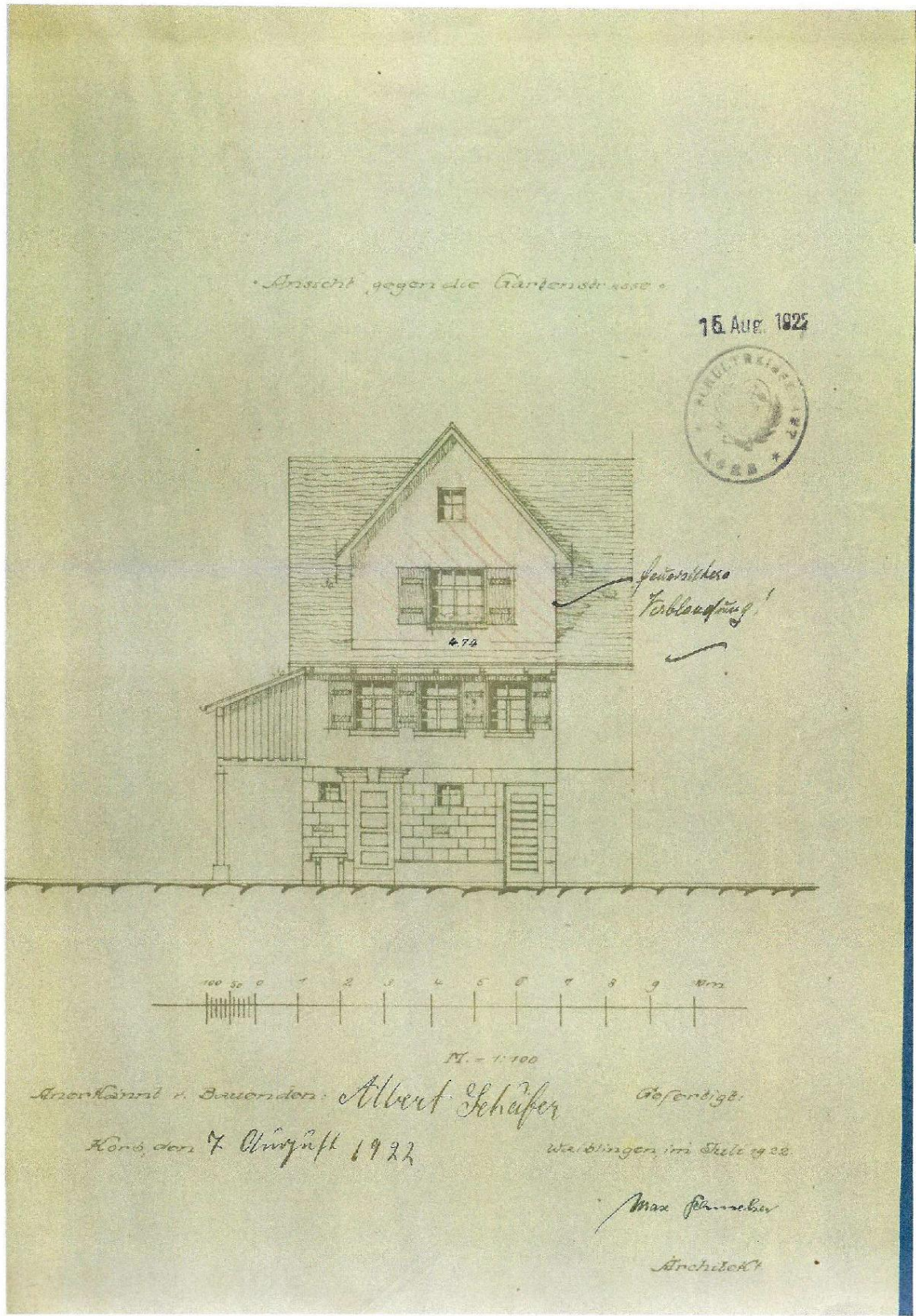
Exposé - Grundrisse



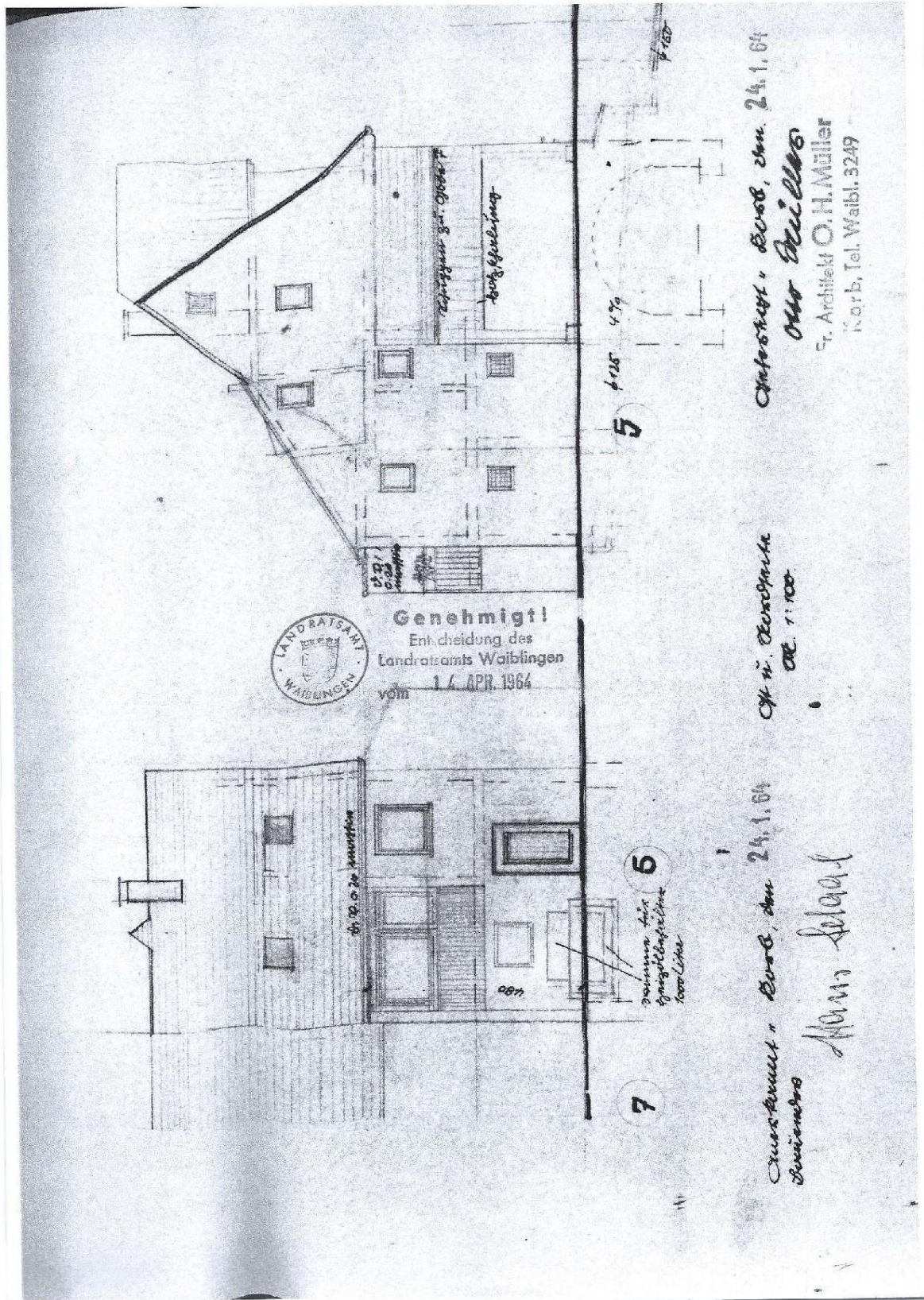
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Liegenschaftskarte
3. Energieausweis
4. Exposé

Flächenberechnungen zum Wohngebäude in 71404 Korb, Gartenstraße 5

Eigentümer: Herr
Nils Conrad
Gartenstraße 5

71404 Korb

1. Wohnflächen

	Faktor	Länge	Breite		Summe	
EG	Bad	1	2,60	3,00		7,80 m ²
	Terrasse	0,25	5,60	2,00		2,80 m ²
	Flur / Windfang	1	3,39	1,15		3,88 m ²
	Flur	1	1,385	2,3	3,19	
		1	1,885	2,385	4,50	7,68 m ²
OG	WC	1	1,36	0,90		1,22 m ²
	Küche	1	2,53	2,89	7,30	
		1	0,63	1,50	0,94	8,24 m ²
	Essen	1	3,00	2,64		7,91 m ²
	Wohnen	1	3,39	3,35	11,34	
		1	1,05	2,76	2,90	14,24 m ²
	Balkon	0,25	5,60	2,00		2,80 m ²
	Flur	1	3,80	1,28		4,85 m ²
DG	Bad	1	1,89	0,30	0,57	
		0,5	1,89	1,20	1,13	1,70 m ²
	Schlafen 1	1	1,60	3,25	5,20	
		0,5	1,60	3,25	2,60	7,80 m ²
	Schlafen 2	1	4,33	2,50	10,83	
		1	3,25	0,50	1,63	
		1	2,70	1,50	4,05	16,50 m ²
	Flur	1	1,89	1,65		3,11 m ²
Wohnfläche					90,52	m²

2. Nutzflächen

	Faktor	Länge	Breite		Summe	
KG	Keller	1	4,30	3,50		15,05 m ²
	Treppe	1	1,05	2,5		2,63 m ²
EG	Garage	1	3,19	3,34	10,65	
		1	2,60	2,45	6,37	17,02 m ²
	Treppe	1	2,67	0,93		2,48 m ²
OG	Abstellraum	1	4,75	0,44	2,09	
		0,5	4,75	1,18	2,80	4,89 m ²
	Treppe	1	2,67	0,93		2,48 m ²
Nutzflächen					44,56	m²

Aufgestellt: Thalfang, den 02.12.2024



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 01.09.2034

Registriernummer: BW-2024-005298518

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Gartenstrasse 5 71404 Korb		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1922		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2001		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	124,65 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)	

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

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 02.09.2024
Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2024-005298518**

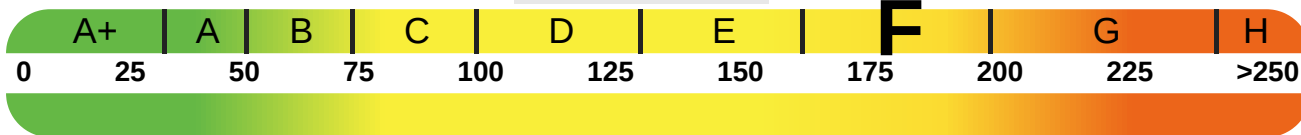
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **62,24** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:

172,98 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf:

191,88 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

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]

172,98 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz

1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71

Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE der Einzelanlage ⁶ :	Anteil EE aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%

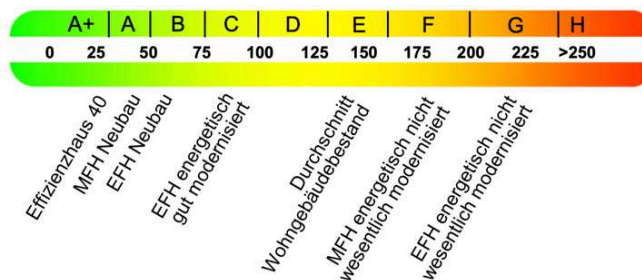
Summe ⁸:

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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 werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2024-005298518**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

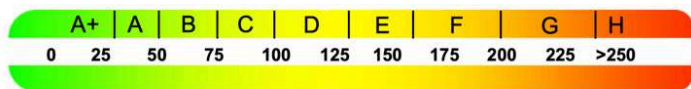
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **BW-2024-005298518**

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m ² K.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: **BW-2024-005298518**

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 Kältebedarfs 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 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.

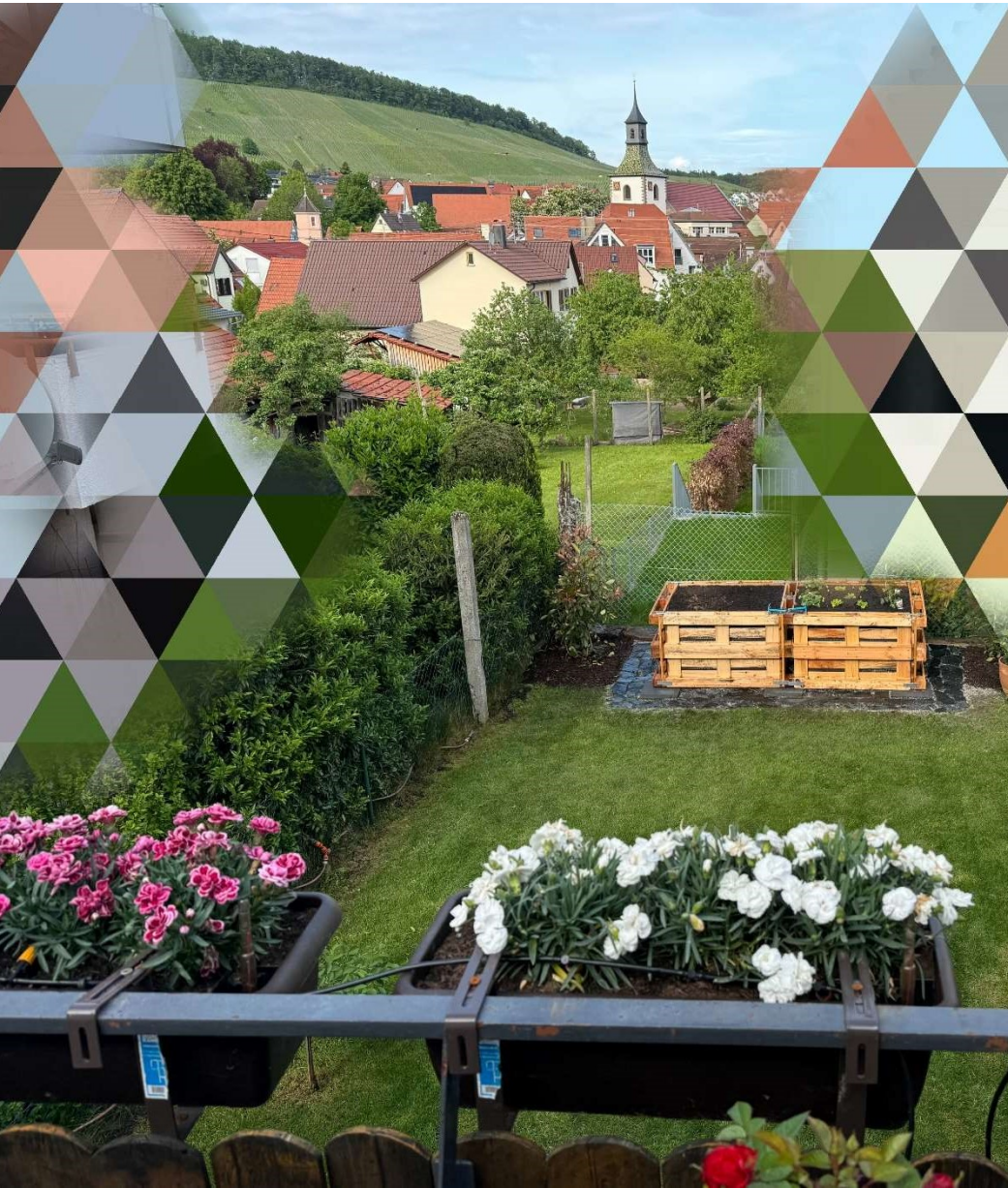
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Gemütliches Reiheneckhaus mit Aussicht in die Weinberge

Gartenstr. 5, 71404 Korb

Kaufpreis: 370.000 €

Eckdaten

Objektart	Reiheneckhaus
Zimmer	3,5 Zimmer (2 Schlafzimmer und Offene Wohnküche)
Geschoss	UG, EG, OG, DG
Kaufpreis	370.000 €
Vermarktungsart	Privatverkauf, daher keine Käuferprovision
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Nutzfläche	ca. 44 m ²
Flurstück	Nr. 243/2 (160 m ²) und 243/7 (8 m ²)
Grundstücksgröße	168 m ²
Heizungsart	Einzelofen, Öl
Belastungen	Ja (Unterhalt Gartenzaun und Überhang)

Daten zum Energieausweis

Baujahr	ca. 1922
Zustand	Gepflegt, überwiegend saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis (2024 erstellt)
Energiebedarf	172,98 kWh/(m ² a)
Wesentlicher Energieträger	Öl

Lage

„Korb – wo Köpfe wichtig sind“. So lautet der Wahlspruch, der das Leben in dieser Gemeinde widerspiegelt. Er spielt auf die mit Weinreben bewachsenen Drei Köpfe: Korber Kopf, Hörnleskopf und Kleinheppacher Kopf an, die das idyllische Landschaftsbild hier prägen. Korb bietet ideale Bedingungen für Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer. Der Kleinheppacher Kopf bietet zudem einen idealen Ausgangspunkt für wagemutige Gleitschirmflieger.

Knapp 11.000 Einwohner schätzen die Attraktivität und den hohen Wohnwert der Gemeinde mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung, sowohl mit dem PKW (über die B14 und B29) als auch mit den Buslinien 209 und 339 nach Schwaikheim, Weinstadt und Waiblingen.

Die Gemeinde Korb hat einen lebendigen Ortskern mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einem regen Vereinsleben.

Wer das kühle Nass bevorzugt, findet im Hallenbad immer eine kühle Erfrischung. Im Sommer ist natürlich ein Besuch im Korber Freibad angesagt. Die reizvolle Landschaft und die gute Infrastruktur machen Korb zu einer beliebten Wohngemeinde.

Die Grundschule sowie der Kindergarten befinden sich in der Nähe.

Das Zentrum ist fußläufig in 3 Minuten zu erreichen, hier findet man sehr viele Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Außerdem befindet sich hier die Bushaltestelle.

Auch Kunst- und Kulturliebhaber kommen in Korb auf Ihre Kosten: In der Alten Kelter werden mit immer wechselnden Themenschwerpunkte Kunstausstellungen, Theaterabende und Konzerte veranstaltet.

Beschreibung

Dieses gemütliche Haus bietet innen wie außen viel Raum für ein angenehmes Wohnen.

Das Haus wurde Anfang der 20er Jahre in ruhiger Aussichtslage errichtet. Von hier aus hat man einen wunderbaren Blick auf die Weinberge. Das Haus wurde in den 60er Jahren grundsaniert. Obwohl es regelmäßig saniert wurde, bietet es trotzdem noch Potential, an die eigenen Bedürfnisse angepasst zu werden. Aufgrund des praktischen Grundrisses ist es flexibel nutzbar.

2020 wurden einige wichtige Sanierungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem wurden alle Fenster ausgetauscht, die Eingangstür und die Tür in den Garten erneuert und die Fassade gestrichen. Außerdem wurde 2020 das Dach nachträglich gedämmt.

Der Garten, die gemütliche Terrasse, sowie der Balkon bieten einen fantastischen Blick über Korb und in die Weinberge. Im Garten wurde 2024 ein Hochbeet errichtet.

Zum Objekt gehört eine integrierte Garage, sowie ein Stellplatz vor dem Haus. Außerdem beherbergt das Erdgeschoss zusätzlich einen Waschraum, den Zugang zum Gewölbekeller und zusätzliche Abstellräume im Außenbereich (Schuppen). Im Obergeschoss befindet sich die offene Wohnküche, das Wohnzimmer und ein Gäste WC. Außerdem befindet sich hier der Zugang zum Obergeschoss des Schuppens, welcher optimal als Abstellraum genutzt werden kann. Alternativ bietet dieser Anbau Potential für weitere Ausbauten, beispielsweise als Badezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein separates WC und ein Badezimmer. Über eine Falltreppe kann von hieraus die Bühne begangen werden.

Weitere Informationen

- Der Energieausweis wurde 2024 erstellt
- Der Garten bietet eine teilweise überdachte Terrasse
- Zum Garten gehört ein 2024 neu errichtetes Hochbeet
- Das OG beinhaltet einen vom Wohnbereich zugänglichen großen Balkon
- Der Grundriss wurde nach Absprache mit einem Statiker abgeändert (EG und OG)
- Stellplatz für 2 Autos vorhanden
- Abstellraum im EG mit ca. 16 m^2 für Gartenmöbel, Mülltonnen, Fahrräder, usw.
- Große Fensterfronten
- Bad mit Dusche
- Bad und WC im DG sind getrennt
- Zusätzliches Gäste-WC im OG
- Moderne Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten
- Doppelt verglaste Kunststofffenster aus Juni 2020
- Austausch der Wasserleitungen (Kunststoff) in Richtung OG
- Beheizung erfolgt über einen Öl Kachelofen (Zentral im OG)
- Gasanschluss vorhanden (Garage)
- Glasfaseranschluss vorhanden (Garage)
- Anschluss für eine Wallbox (22 kW), zusätzliche 32A CEE Steckdose in der Garage
- Stromleitungen im Wohn-, Essbereich und Küche wurden 2020 erneuert
- Sicherungskasten OG wurde 2020 erneuert
- Sicherungskasten EG wurde 2023 erneuert
- Bodenbelag (Laminat) im Wohn-, Essbereich und Küche wurde 2021 erneuert
- Die Deckenhöhe variiert zwischen 2,03 m – 2,22 m
- Im Flur EG ist ein praktischer Einbauschränk vorhanden
- Im EG gibt es einen Waschraum mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- Zwei Öltanks mit je 1.000 L vorhanden
- Abstellraum im OG ca. $4,8\text{ m}^2$ (dort befindet sich auch der Warmwasserboiler)

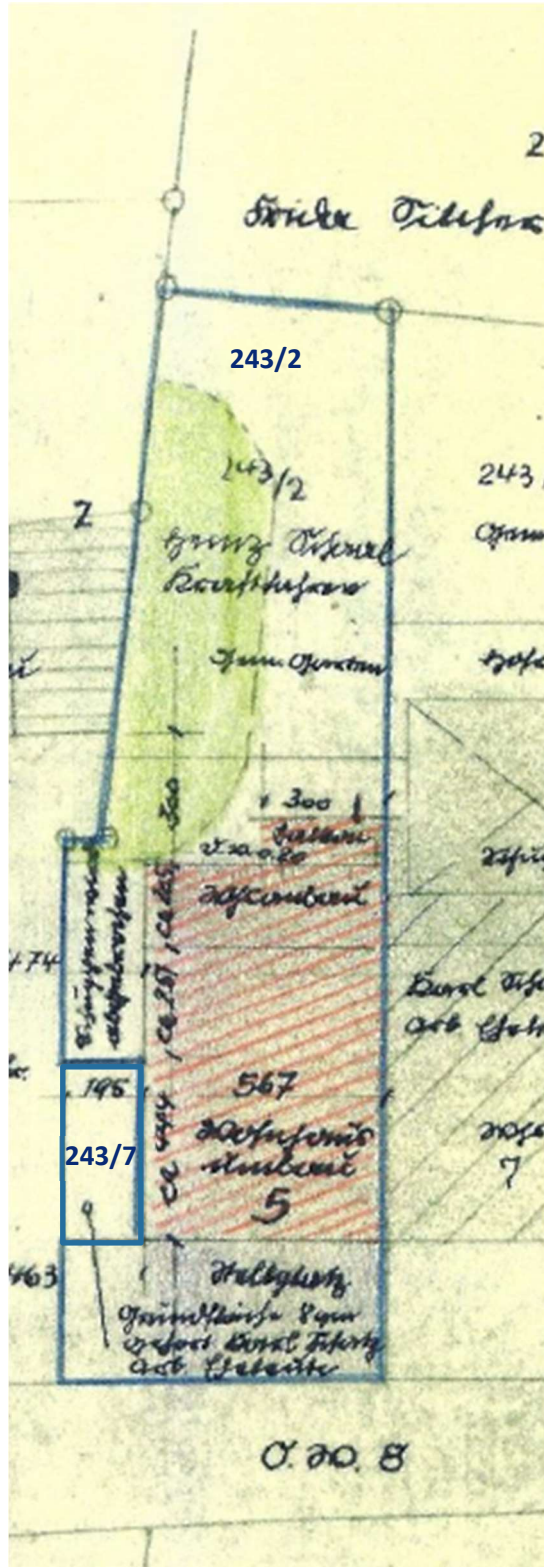
Impressionen





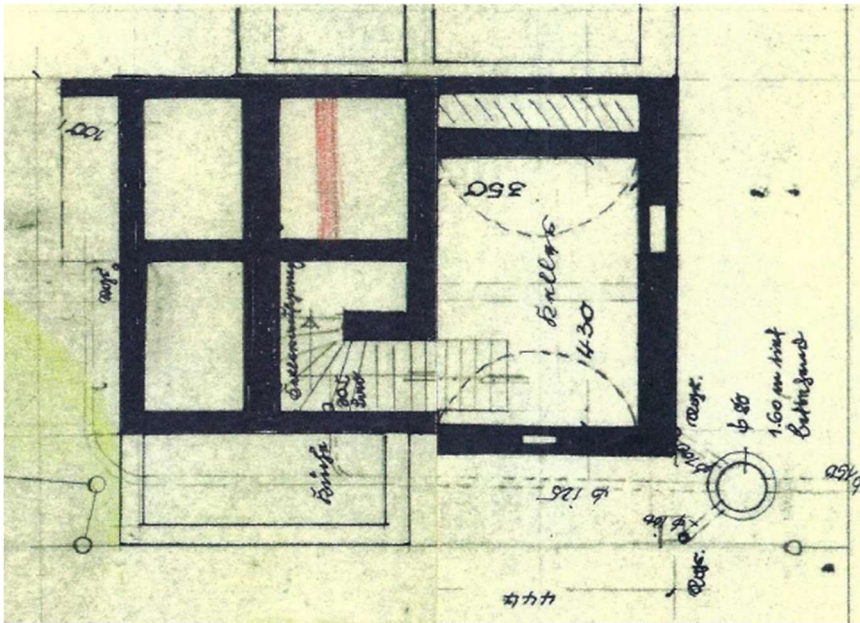
Flurstück

Das Gebäude steht auf zwei Flurstücken: 243/2 und 243/7



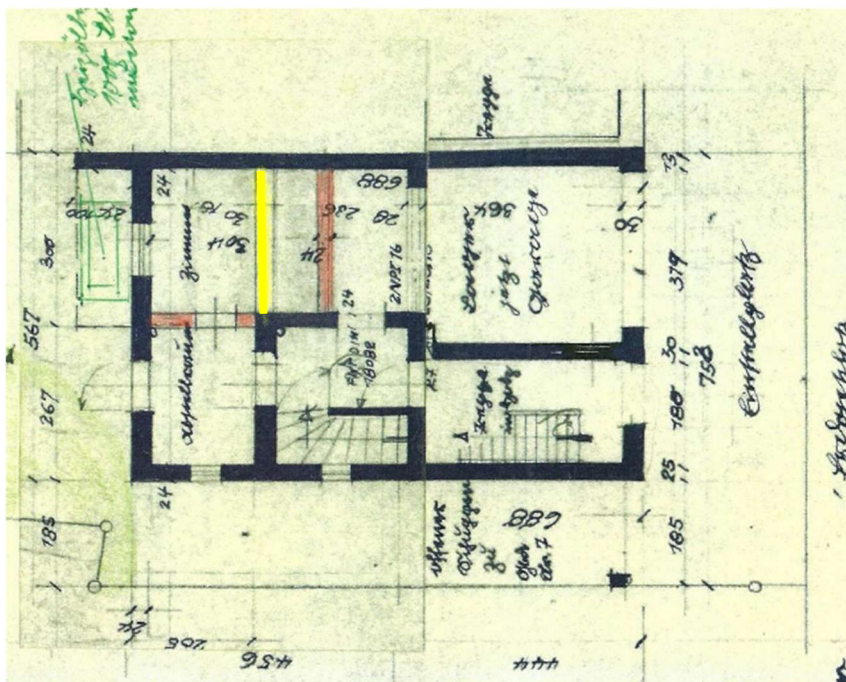
Grundriss I.

Keller (Gewölbekeller)



EG (Hauseingang, Garage, Waschraum, Treppenhaus, Flur)

Veränderungen: Wand (gelb) entfernt, Stahlträger (rot) eingebaut



Ansprechpartner

Nils Conrad

19conrad95@gmail.com

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Vertrag.