

Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Gartenprovisionsfrei



89150 Laichingen-Feldstetten
Langstrasse 104

Zimmer: >10

Wohnfläche ca.: 326,00 m²

Kaufpreis: 569.000,00 EUR

Scout-ID: 151208449

Ansprechpartner

Fam. Gözl

E-Mail:

zweifamilienhaus.feldstetten@gmail.com

Haustyp:	Zwei/ Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	2122,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Anzahl Garage:	2



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Gartenprovisionsfrei



INHALT

OBJEKTBSCHREIBUNG	SEITE 3
LAGE UND ALLGEMEINES	SEITE 4
WEITERE ECKDATEN	SEITE 5
GRUNDRISSE	SEITEN 6-9
BILDER	SEITE 10
ENERGIEAUSWEIS	SEITEN 11-12

Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Gartenprovisionsfrei



OBJEKTbeschreibung

DIESE CHARMANTE IMMOBILIE EIGNET SICH PERFEKT FÜR GROSSE FAMILIEN, UM ALLE IHRE LIEBEN WILLKOMMEN ZU HEISSEN.

ES HANDELT SICH BEI DEM ANGEBOTENEN OBJEKT UM EIN ÄUSSERST GERÄUMIGES ZWEIFAMILIENHAUS, WELCHES MASSGEBLICH IN DEN 1970ER UND 1980ER JAHREN ENTSTANDEN IST. DAS HAUS BIETET VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN ZUR GESTALTUNG UND EINRICHTUNG NACH IHREN PERÖNLICHEN VORLIEBEN.

DAS HAUS IST MIT GROSSEN FENSTERN AUSGESTATTET, WELCHE DIE RÄUME MIT NATÜRLICHEM LICHT DURCHFLUTEN, UND TEILS EINEN BEZAUBERNDEN BLICK IN DEN GARTEN BIETEN.

DIE IMMOBILIE VERFÜGT ÜBER EINE SOLIDE, GUT ERHALTENE BAUSUBSTANZ, UND KANN VOM NEUEN BESITZER NACH EIGENEN VORSTELLUNGEN GESTALTET WERDEN.

DAS 1. OG, SOWIE TEILE VOM EG WURDEN VOR KURZEM NOCH BEWOHNT, UND KÖNNEN OHNE GRÖßEREN AUFWAND BEZUGSFERTIG GEMACHT WERDEN. DAS DACHGESCHOSS VERFÜGT ÜBER EINEN HERRLICHEN BLICK AUF DIE NAHELIEGENDEN WIESEN UND WÄLDER, UND KANN NOCH VÖLLIG NEU GESTALTET WERDEN. ALLE NOTWENDIGEN BETRIEBSMITTEL WIE STROM, HEIZUNG ODER WASSER LIEGEN BEREITS IM DG AN.

DIE IMMOBILIE VERFÜGT IM VOLL AUSGEBAUTEN ZUSTAND ÜBER EINE WOHNFLÄCHE VON CA 326 M². DARÜBERHINAUS BESITZT DER KELLER EBENFALLS NOCH POTENZIAL ZUM WEITEREN AUSBAU, SOLLTE NOCH MEHR WOHNRAUM BENÖTIGT WERDEN.

DAS HAUS BEFINDET SICH AUF EINEM 2122 M² GROSSEN GRUNDSTÜCK. DER NACH SÜDEN AUSGERICHTETE, WEITLÄUFIGE GARTEN LÄDT ZUM VERWEILEN EIN, UND KANN EBENFALLS VIELFÄLTIG GENUTZ WERDEN.

Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Gartenprovisionsfrei



LAGE

DAS ANWESEN BEFINDET SICH IM SCHÖNEN FELDSTETTEN, EINEM STADTTIL VON LAICHINGEN. FELDSTETTEN IST MIT DER B28 GUT ANGEBUNDEN. DER 13KM ENTFERNTE BAHNHOF MERKLINGEN BRINGT SIE IM STUNDENRYTMUS IN CA. 50 MINUTEN NACH STUTTGART.

DIE NÄCHSTE AUTOBAHNAUFFAHRT DER A8 IST CA. 12KM ENTFERNT - AUSFAHRT HOHENSTADT.

EIN KINDERGARTEN UND EINE GRUNDSCHULE SIND IN 500M ENTFERNUNG FUSSLÄUFIG ERREICHBAR.

DIE NÄCHSTGELEGENEN WEITERFÜHRENDEN SCHULEN SIND 4KM ENTFERNT.



ALLGEMEINES

DIE GRUNDRISSE SIND NICHT MABSTABSGETREU. SIE DIENEN DER ILLUSTRATION UND DES BESSEREN GESAMTEINDRUCKES.

HAT DIE IMMOBILIE IHR INTERESSE GEWECKT, SO FREUEN WIR UNS ÜBER EINE KONTAKTAUFNAHME ÜBER EMAIL: **ZWEIFAMILIENHAUS.FELDSTETTEN@GMAIL.COM**

GERNE VEREINBAREN WIR EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN, NACH VORHERIGER ABSPRACHE .

DAS OBJEKT WIRD PRIVAT ABGEWICKELT, DAHER FALLEN KEINERLEI PROVISIONSANSPRÜCHE AN.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN.

Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Gartenprovisionsfrei



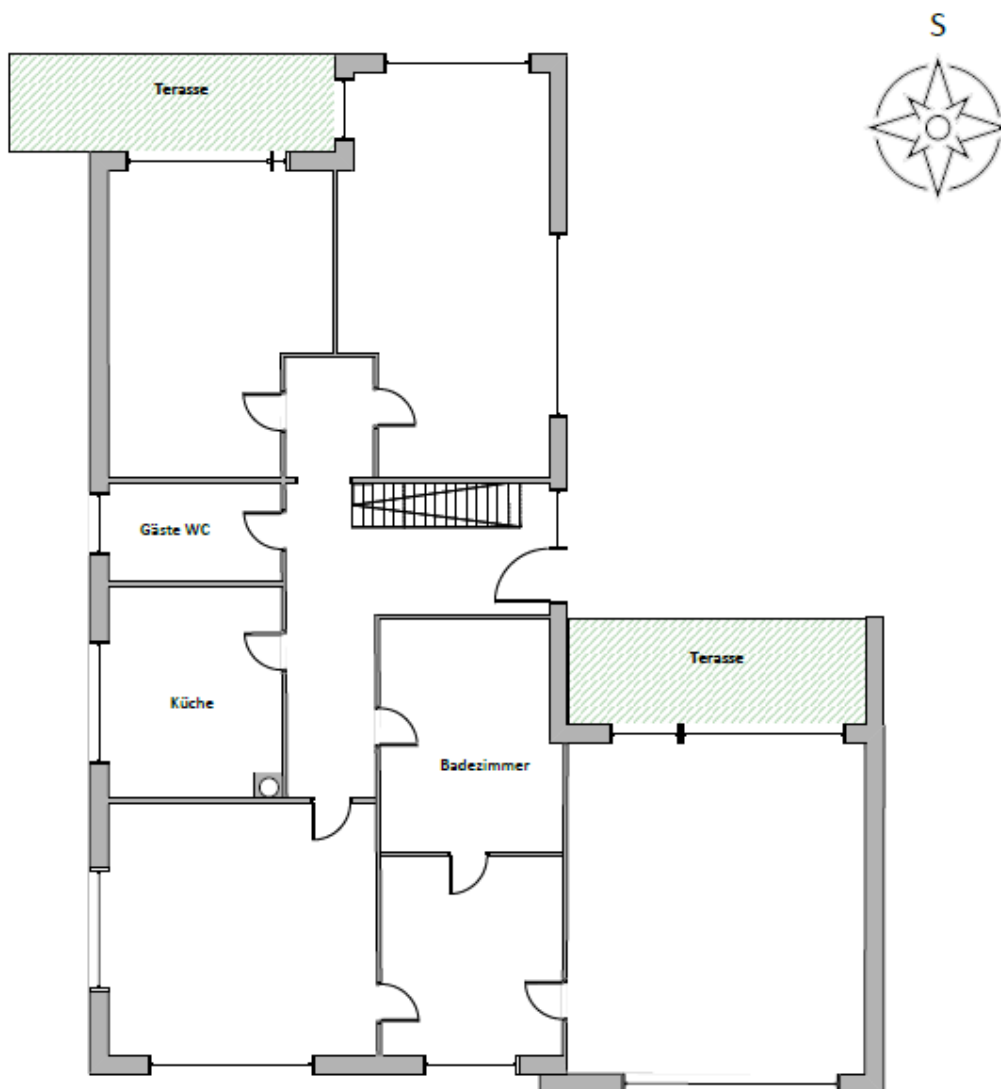
WEITERE ECKDATEN

HAUSTYP:	ZWEI/ MEHRFAMILIENHAUS
GRUNDSTÜCKSFÄCHE CA.:	2122,00 M ²
ETAGENANZAHL:	3
BAUJAHR:	VOM URSPRÜNGLICHEN HAUS VON 1933 SIND NUR WENIGE WÄNDE NOCH VORHANDEN. DER HAUPTBESTAND WURDE IN DEN 80ER JAHREN ERBAUT.
WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE:	DOPPELTISOLIERVERGLASTE HOLZFENSTER, PARKETT UND FLIESEN,
BALKONE/TERASSEN:	4 BALKONE UND 2 TERASSEN
HEIZUNGSART:	ZENTRALHEIZUNG
WESENTLICHE ENERGIETRÄGER:	ÖL
GARAGE /STELLPLÄTZE:	2 GARAGEN UND WEITERE STELLPLÄTZE
BEZUGSFREI AB:	NACH ABSPRACHE
ENERGIEEFFIZIENZ:	KLASSE F, ENERGIEKENNWERT: 191,90 KWH/(QM*A)
GARTEN:	GROSSER GARTEN MIT EINEM GEWÄCHSHAUS

Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen....
mit bezauberndem Garten
....provisionsfrei

GRUNDRISS

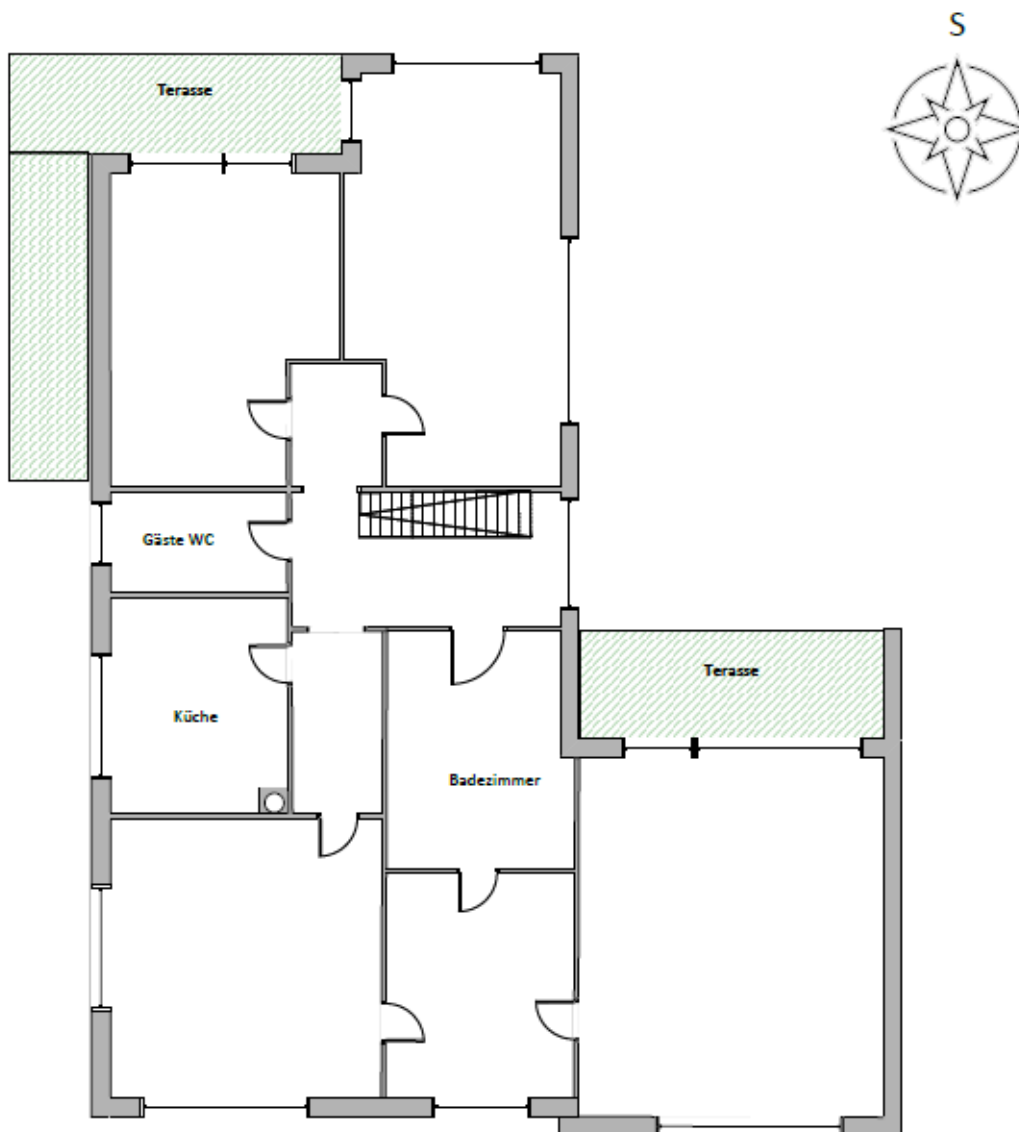
Langestrasse 104
89150 Feldstetten
Grundriss EG



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen....
mit bezauberndem Garten
....provisionsfrei

GRUNDRISS

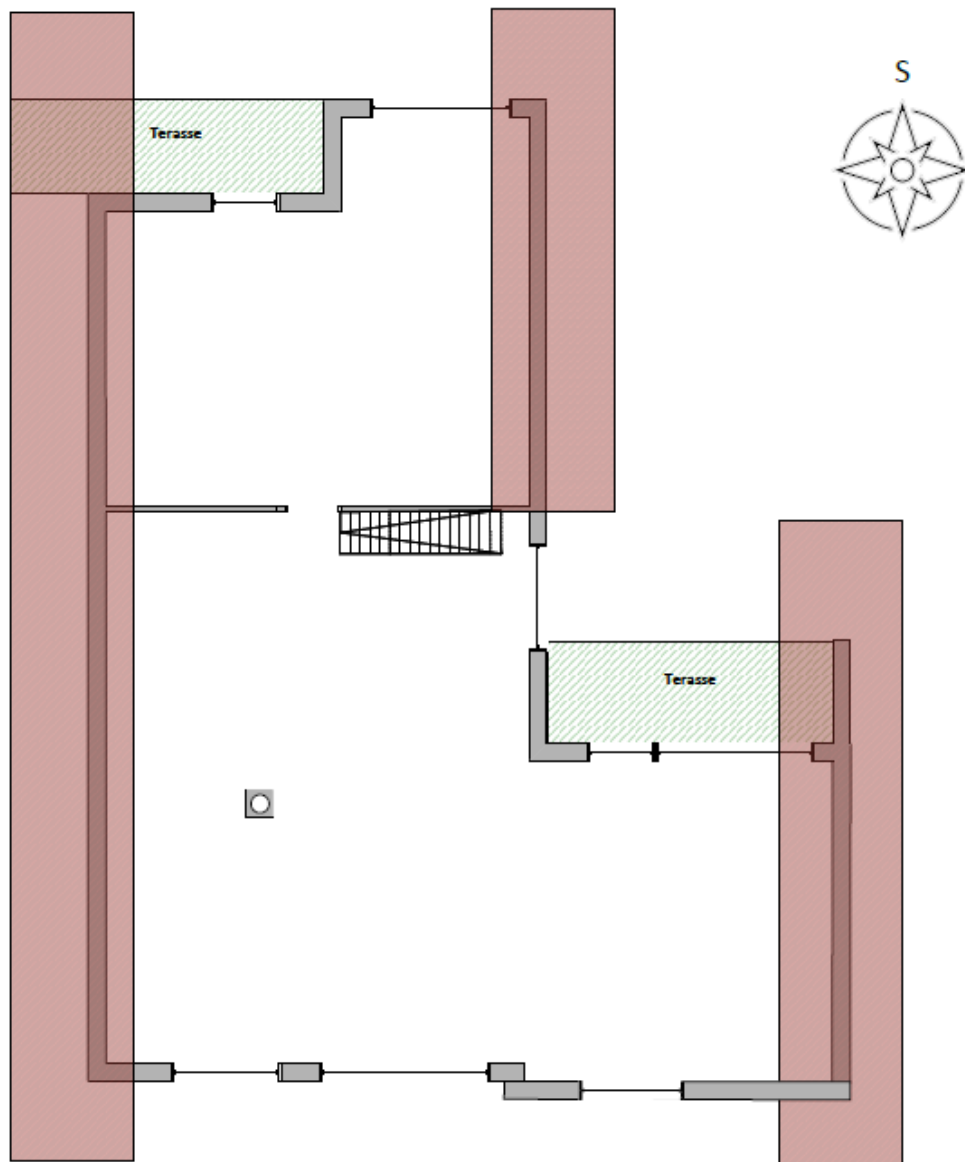
Langestrasse 104
89150 Feldstetten
Grundriss OG



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen....
mit bezauberndem Garten
....provisionsfrei

GRUNDRISS

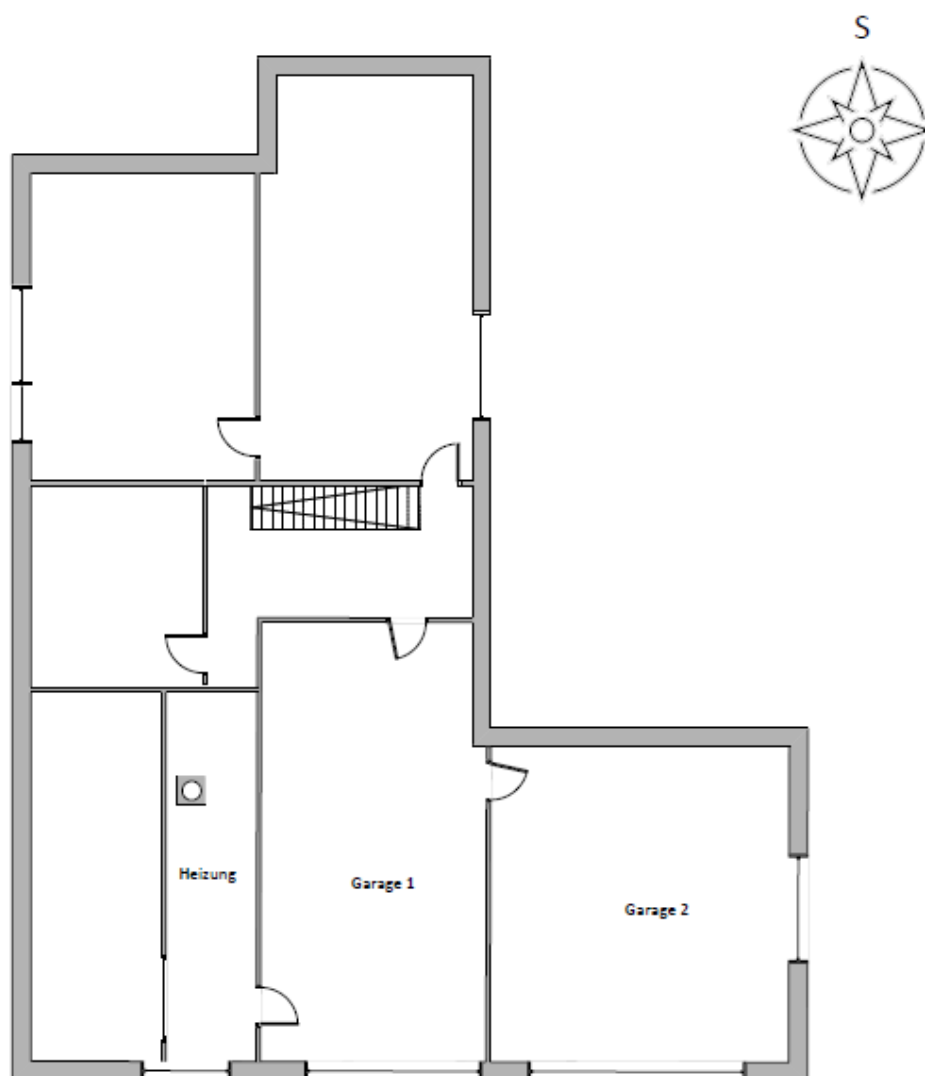
Langestrasse 104
89150 Feldstetten
Grundriss DG



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Gartenprovisionsfrei

GRUNDRISS

Langestrasse 104
89150 Feldstetten
Grundriss KG



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ...provisionsfrei

BILDER



Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ...provisionsfrei

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 08.08.2032

Registrierungsnummer: BW-2022-004154688

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Langestraße 104 20150 Leidenberg-Flämschen		
Gebäudeart ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1920 Umbau in den 1950ern		
Baujahr Wärmeanlage ^{3,4}	1980		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudeheizfläche (G _H)	273	<input type="checkbox"/> nach § 81 GEG aus der Heizfläche ermittelt	
Wasserdichte Energieanlage für Heizung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/>		
Wasserdichte Energieanlage für Warmwasser ⁵	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ermittelte Energie	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fenestlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärme-Rückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärme-Rückgewinnung	
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geführte Kühle	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionsfähige Klimaanlagen ⁸	Anzahl: 1	Minimales Füllstoffniveau der Inspektoren:	
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstige (freiwillig)

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 Energieertragsausweises ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel aus den abgemessenen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überprüfbar sein (siehe Anmerkungen – 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 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieertragsausweises erstellt (Energieertragsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung: Bestand/Verkauf durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Jonas Fechner B. Eng.
Moovin Immobilien GmbH
Steinstraße 104
20157 Hamburg

WIRTSCHAFTS
KAMMER
HAMBURG

Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum: 08.08.2022

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 Wärmezentren Angabe der Übergabestation
⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 79 GEG

Großes Zweifamilienhaus zum verwirklichen.... mit bezauberndem Garten ...provisionsfrei

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

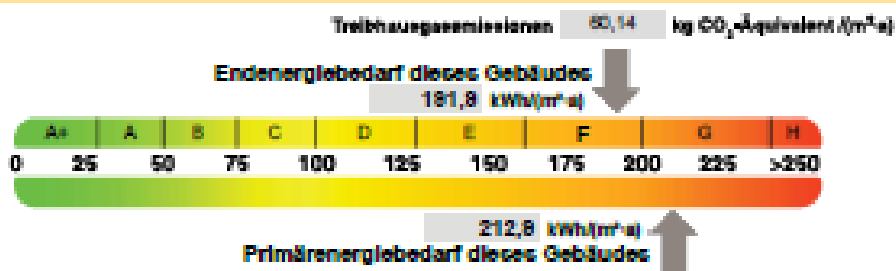
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004184688

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf²

Ist-Wert 181,8 kWh/(m²a) Anforderungswert 181,8 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile H₁³

Ist-Wert 80,14 kg/(m²a) Anforderungswert 80,14 kg/(m²a)

Sonderfall: eingetragene eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN EN ISO 9846 und DIN EN ISO 15927
- Verfahren nach DIN EN 12521
- Regelung nach § 37 GEG (Leistungsgebäudeverfahren)
- Vereinfachungen nach § 39 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

181,8 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

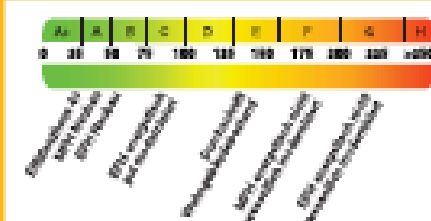
Art	Deckungsanteil	Anteil der Flächenbelegung
	%	%
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung⁵

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 40 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt

- Die Anforderungen nach § 40 GEG in Verbindung mit § 14 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 40 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 14 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Flächenbelegung %

Vergleichswerte Endenergie⁶



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. In besonderen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Zahlenwerte der Vergleichswerte sind Werte nach dem GEG pro Quadratmeter 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 § 34 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EP+ (Erdwärmepumpe, MFP) (Wärmepumpe)