



ROTENBERGSTRASSE 3 | 74392 FREUDENTAL

Wunderschönes Einfamilienhaus in TOP Lage

Baujahr:	2015
Zimmer:	5
Wohnfläche:	170 m ²
Grundstücksfläche:	356 m ²
Kellerfläche:	60 m ²
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis **739.000 €**
Käuferprovision **3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.**

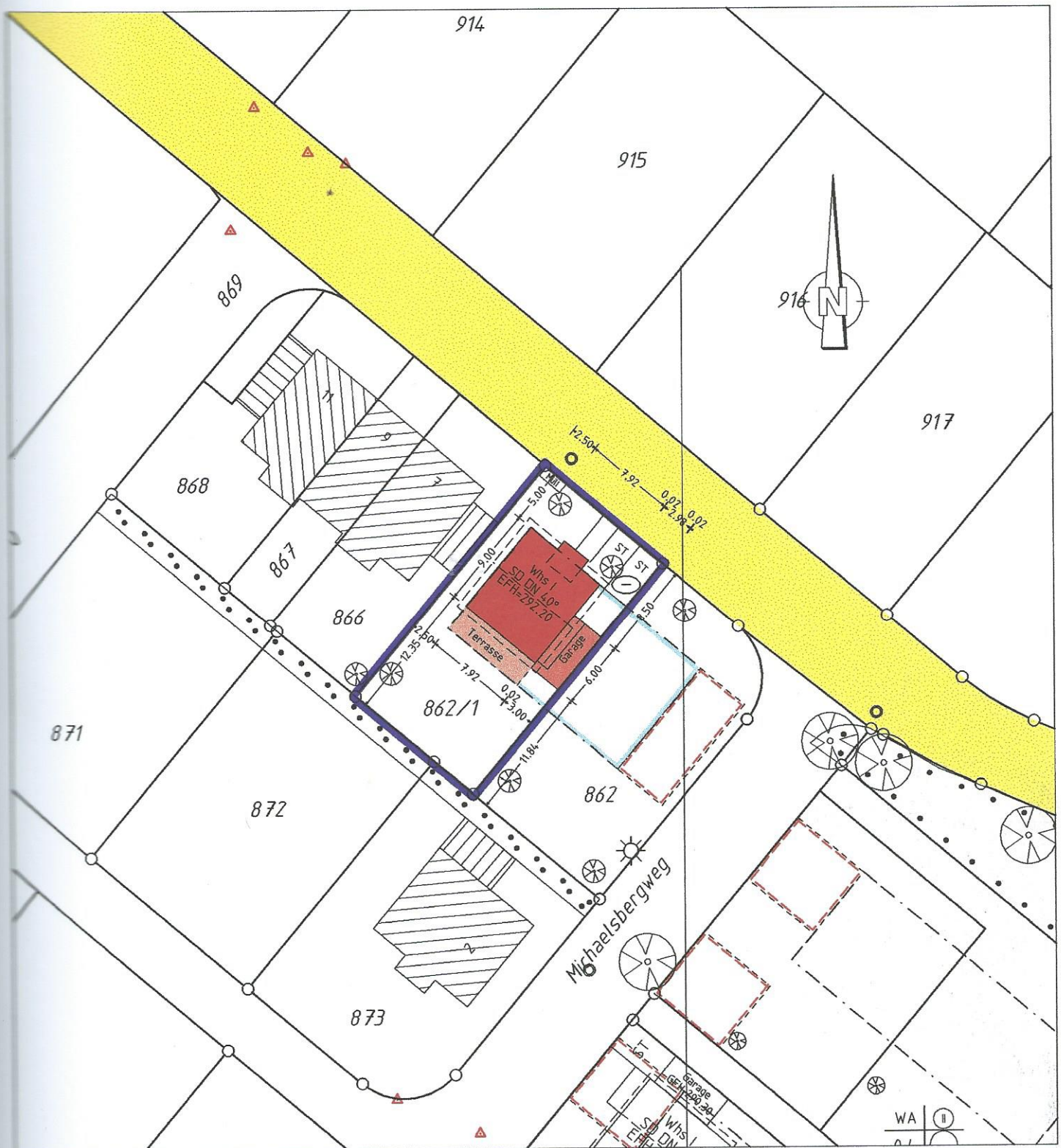
Objektbeschreibung

In einer ruhigen und dennoch zentralen Lage befindet sich dieses moderne Neubau-Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015. Mit einer Wohnfläche von 170 m² und einem Grundstück von insgesamt 355 m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über ein Satteldach, eine Garage sowie drei Parkplätze, und ist in Massivbauweise errichtet. Das Haus besteht aus insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer. Zudem gibt es 2 Badezimmer, eine moderne Gas-Heizung und eine barrierefreie sowie seniorenge-rechte Ausstattung. Eine Terrasse lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein. Im Dachgeschoss befindet sich eine Fläche von 20 m², die vielseitig genutzt werden kann. Der Keller bietet mit einer Fläche von 60 m² zusätzlichen Stauraum. Die Gartenfläche beträgt ca. 200 m² und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden. Der Gebäudezustand ist neuwertig, sodass keine Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Insgesamt erstreckt sich das Haus über 2 Etagen und bietet somit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.



LAGEPLAN

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 Abs.3 LBOVVO)



Maßstab 1:500

Ilfeld, den 11.07.14

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
u. Einzeichnung gem. §4 Abs.3-5 LBOVVO

Vermessungsbüro
Austen und Eggensperger

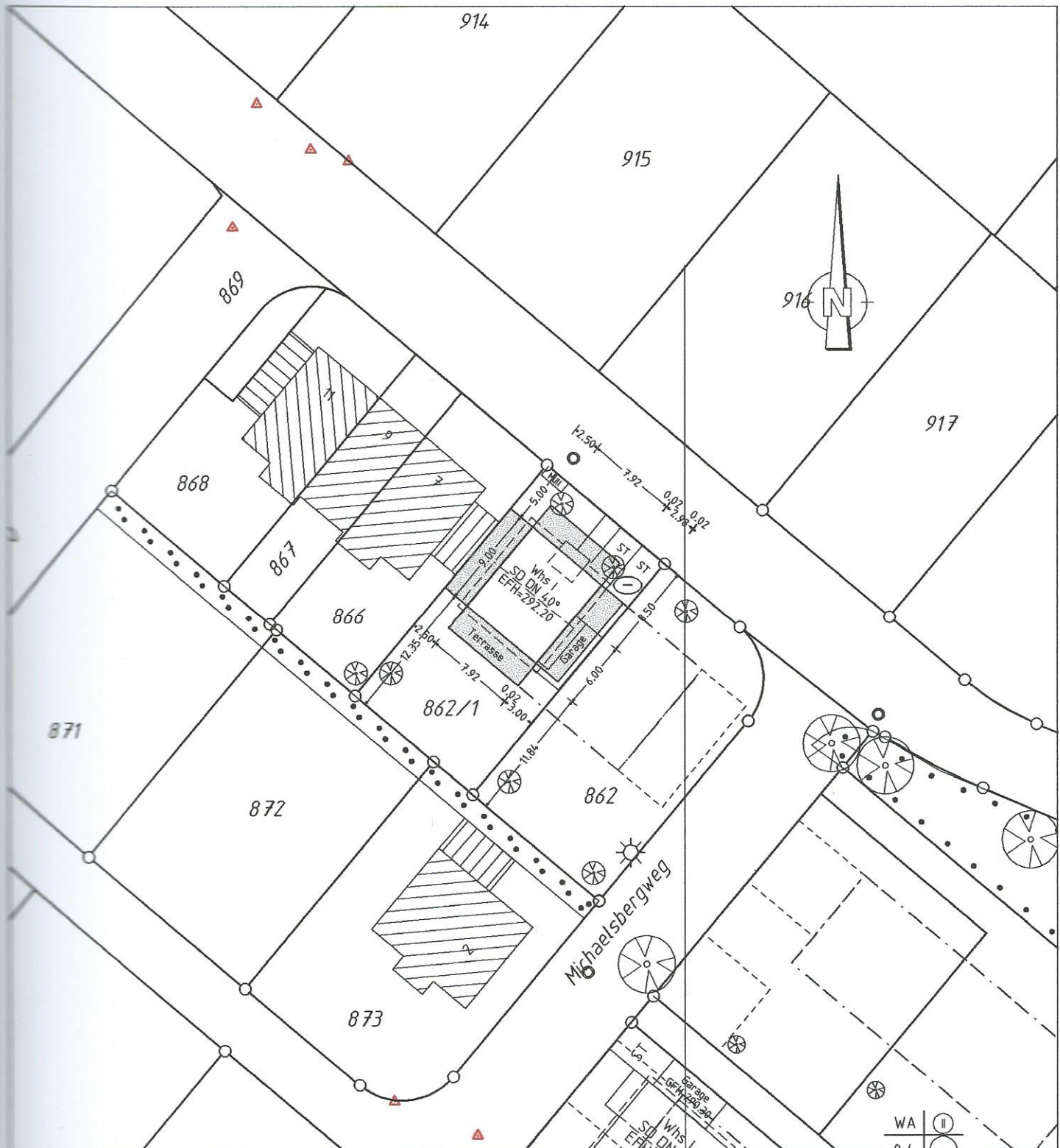
Inn.: Dipl.-Ing. Johannes Eggensperger
An der Lehmgrube 10 74860 Ilfeld
Tel.: 07062/975046
Fax.: 07062/975047

Die angegebenen Höhen sind dem Bebauungsplan
entnommen u. können vom best. Ausbau abweichen.

Unterirdische Leitungen sind dem Planfertiger
nicht bekannt und im vorl. Plan nicht enthalten

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil mit Abstandsflächen
zum Bauantrag (§ 4 Abs.3 LBOVVO)



Die mittlere Wandhöhe ist unter 6.25m Mindestgrenzabstand 2.50m

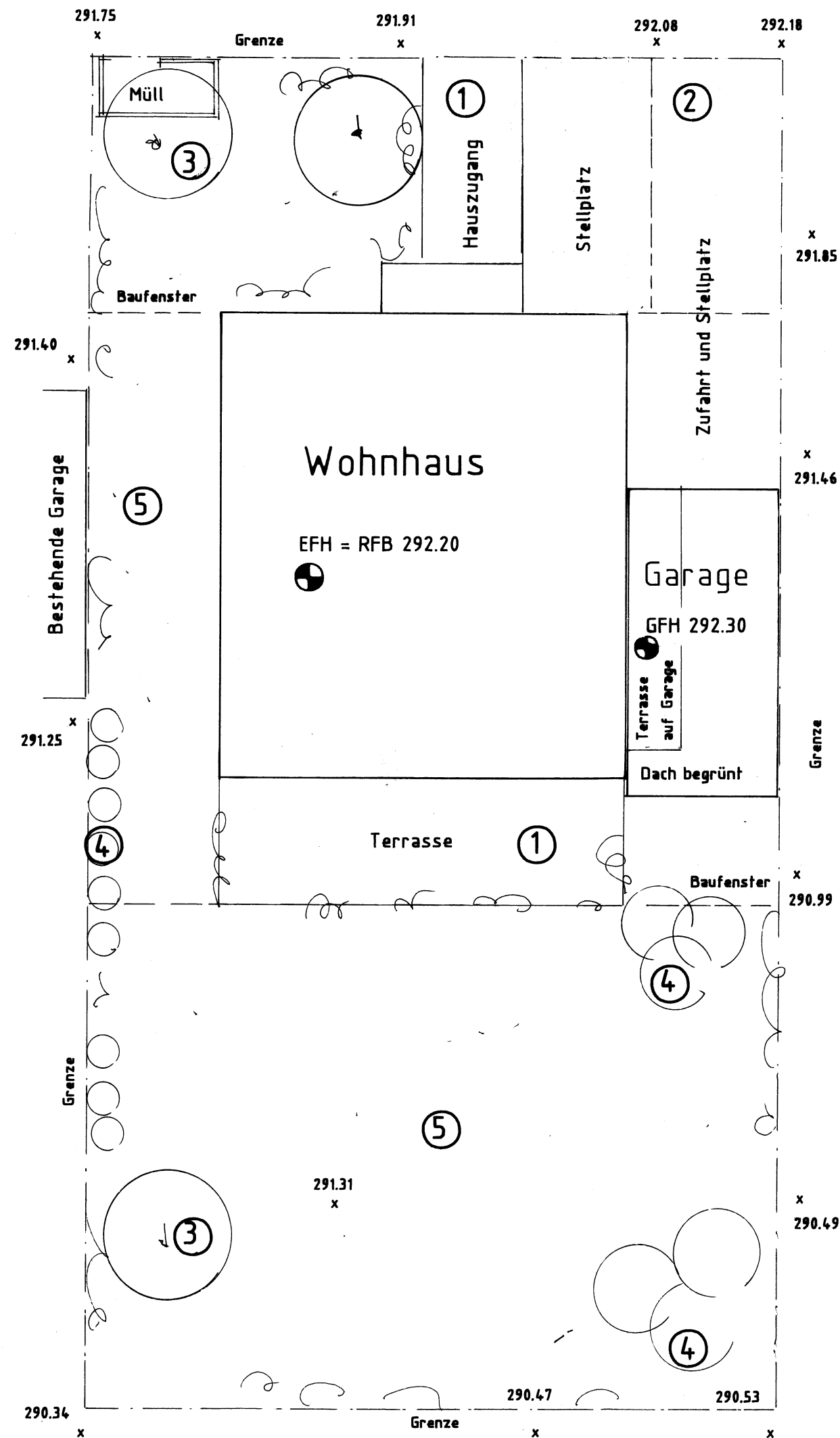
Maßstab 1:500

Ilfeld, den 11.07.14

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
u. Einzeichnung gem. §4 Abs.3-5 LBOVVO

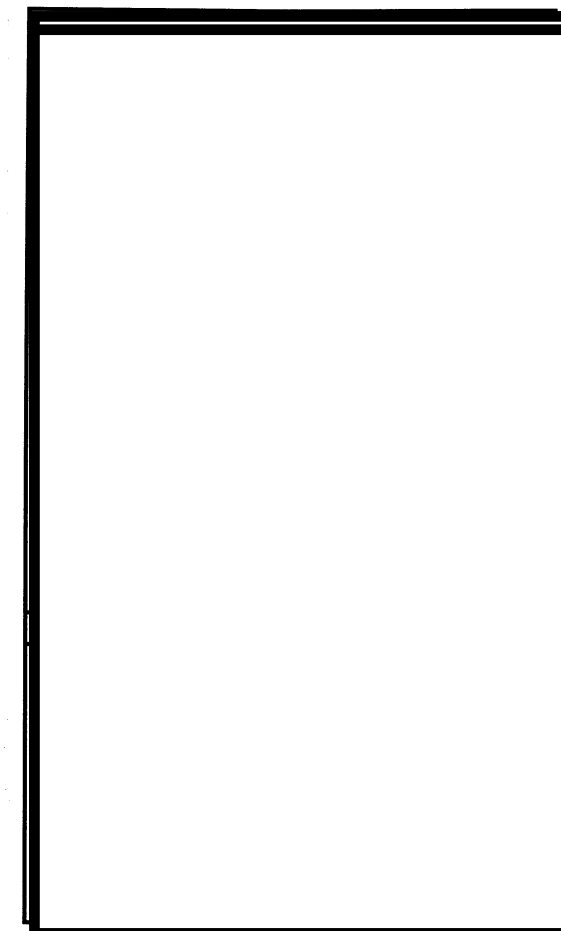
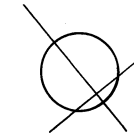
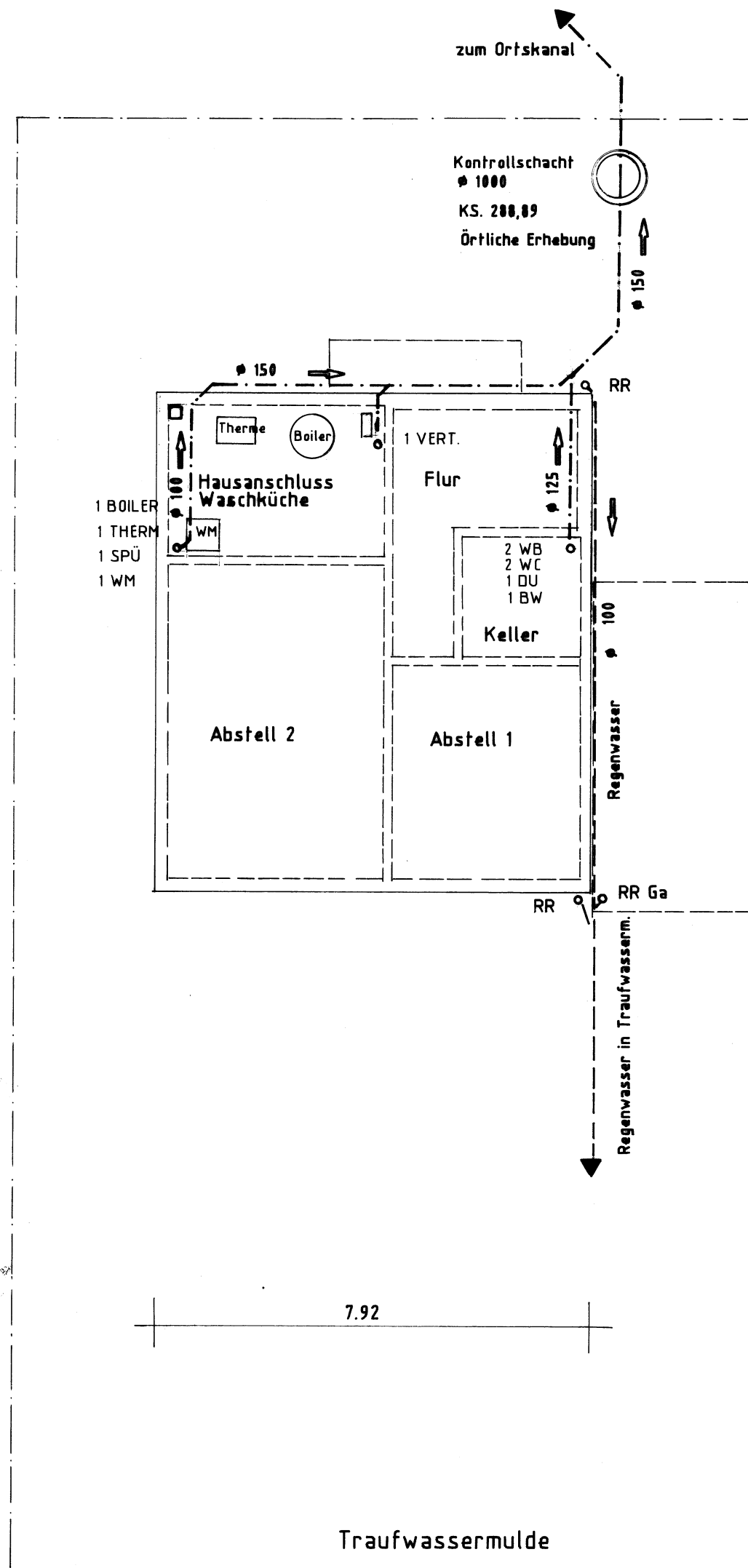
Vermessungsbüro
Austen und Eggensperger

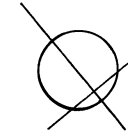
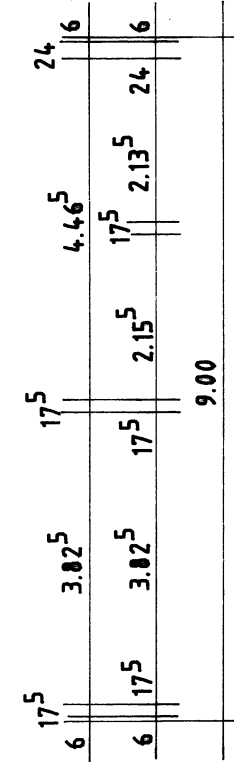
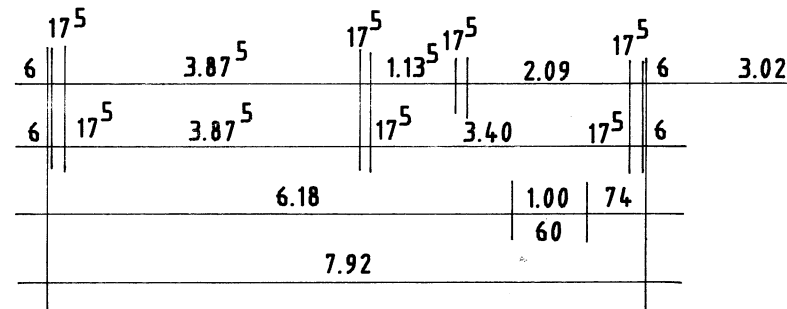
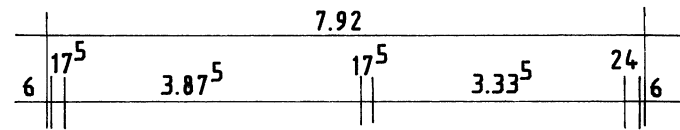
Inh.: Dipl.-Ing. Johannes Eggensperger
An der Lehmgrube 10 74360 Ilfeld
Tel.: 07062/975046
Fax.: 07062/975047

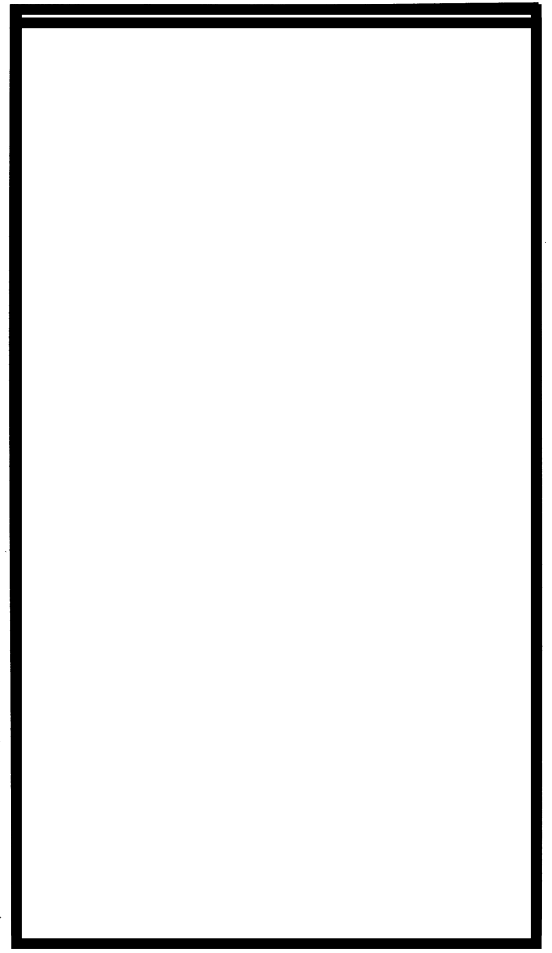
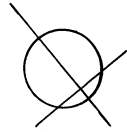
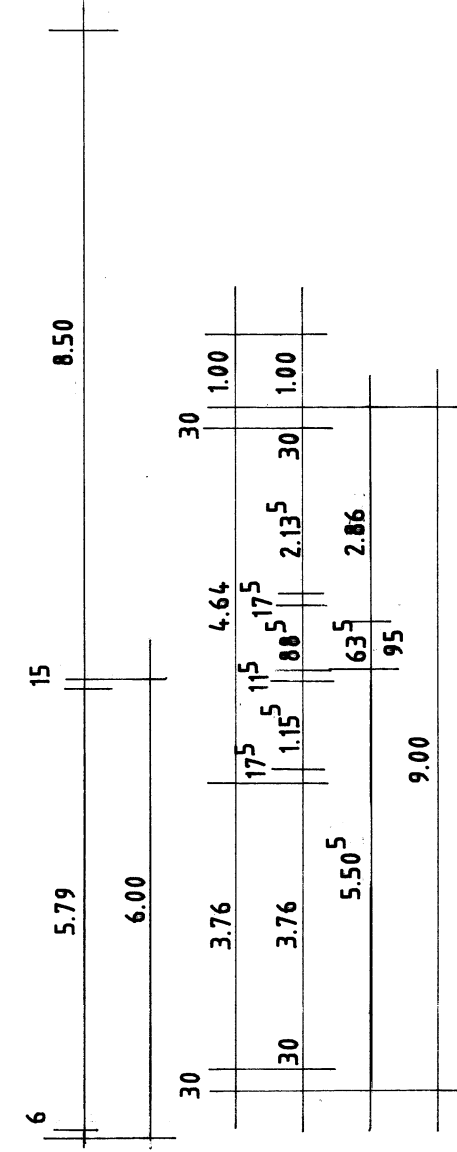
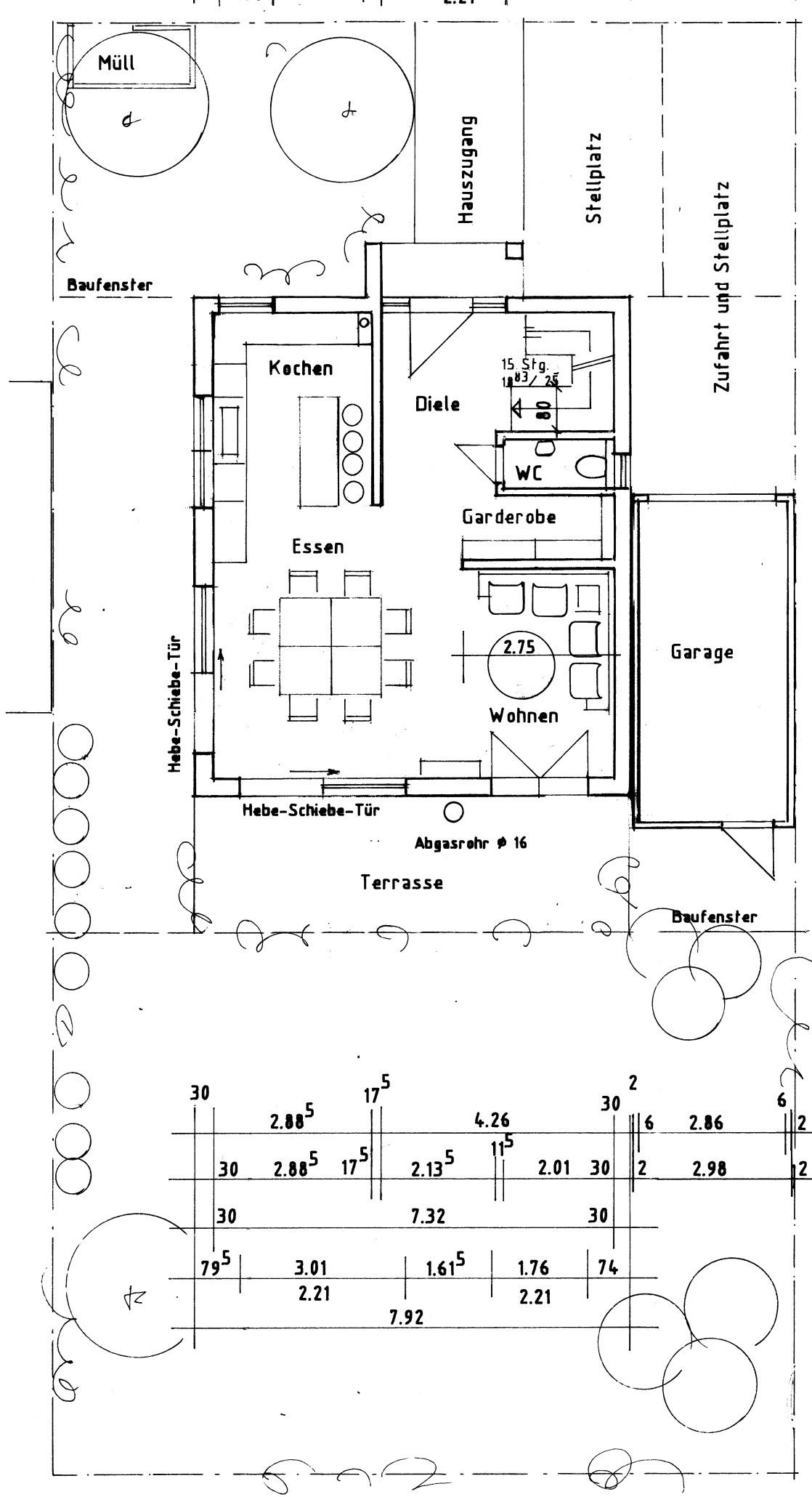
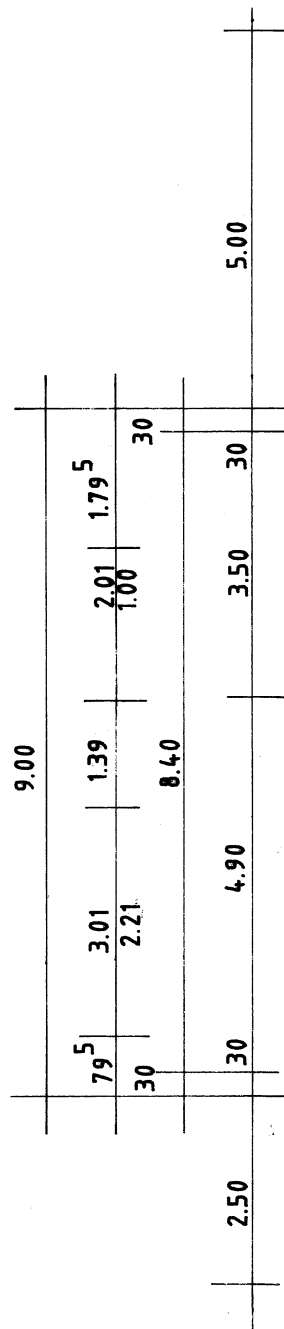


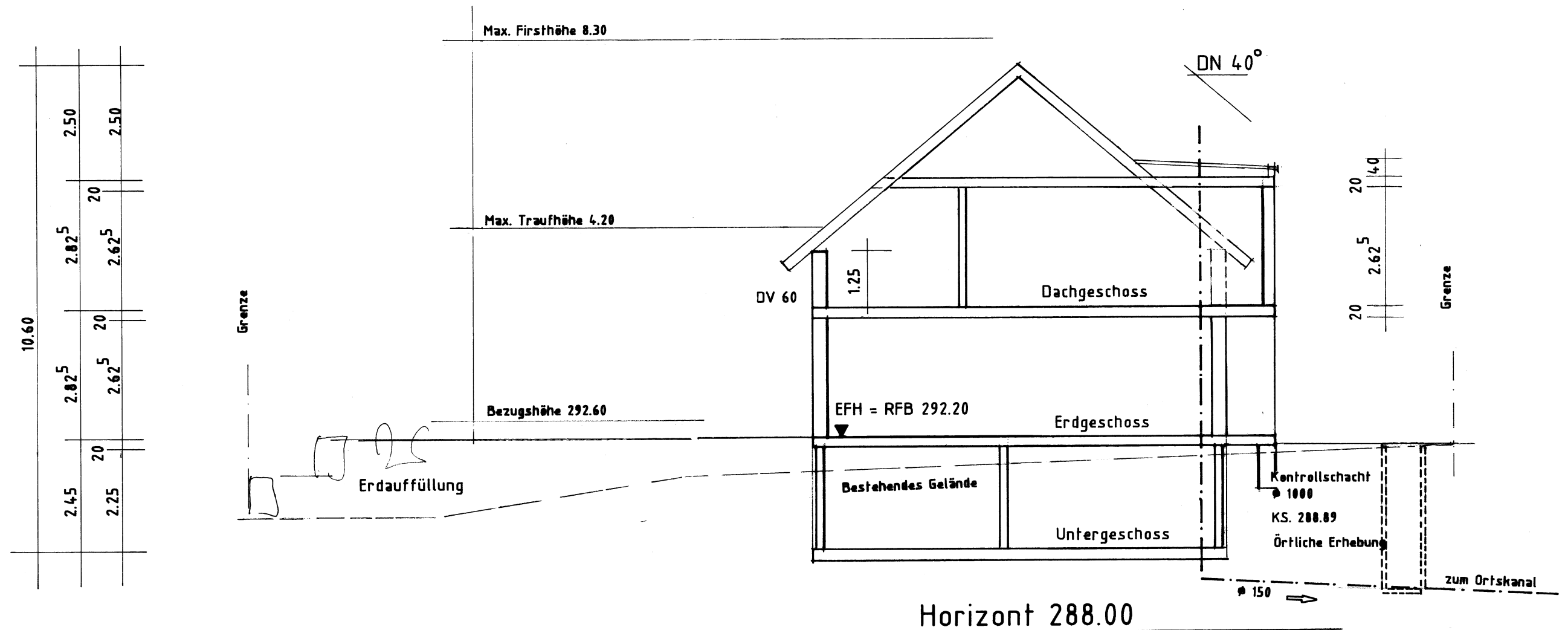
- 1 Befestigter Belag
- 2 Wasserdurchlässiger Belag
- 3 Einheimische Bäume (Pflanzgebot)
- 4 Einheimische Büsche
- 5 Graseinsaat

9.00

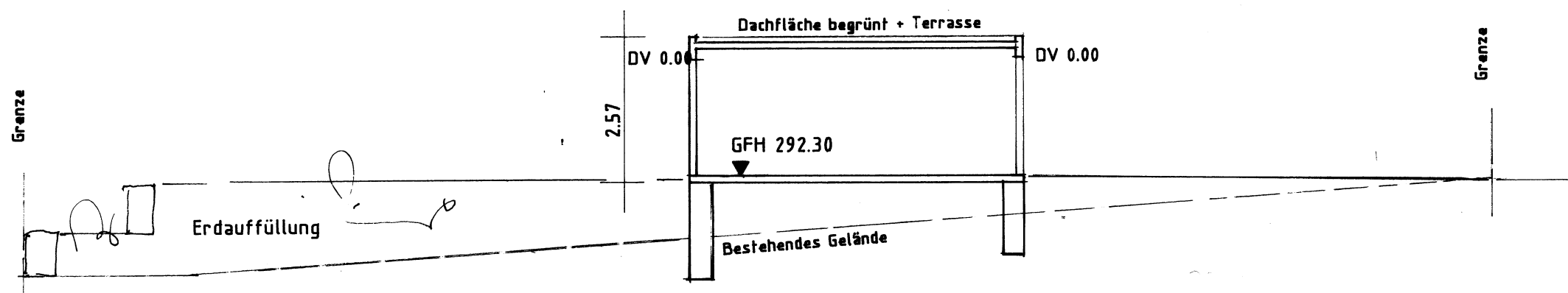




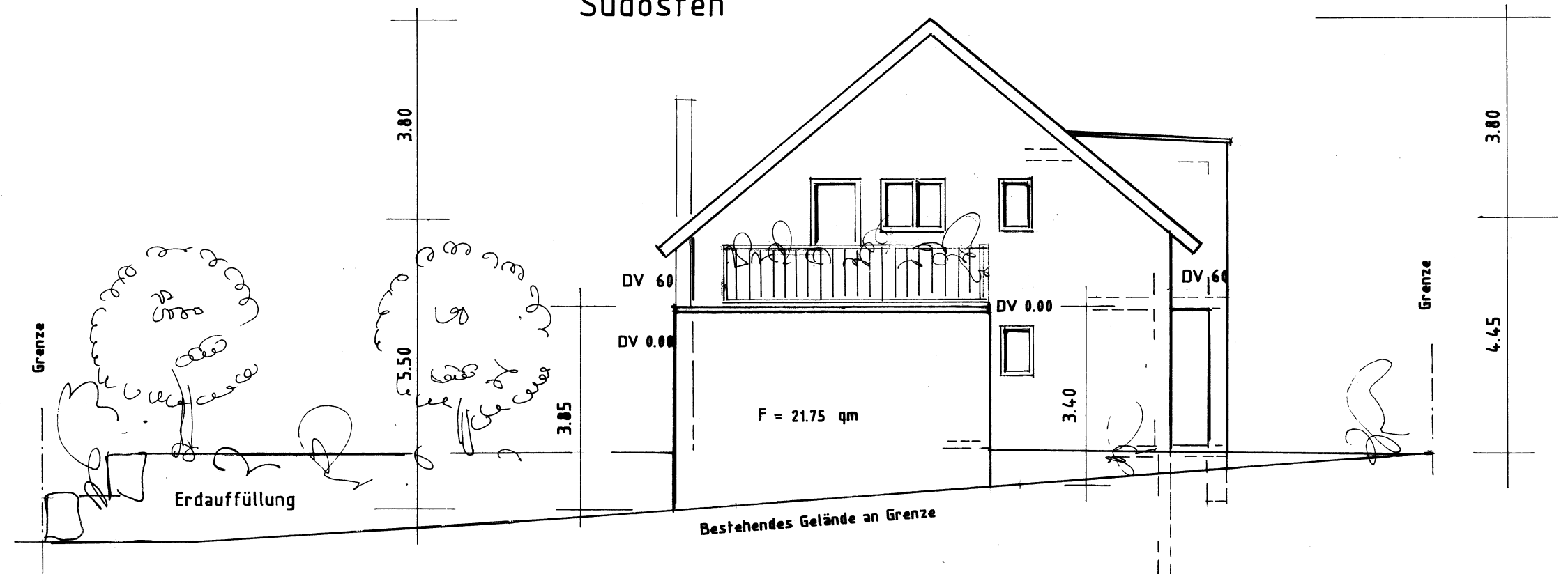




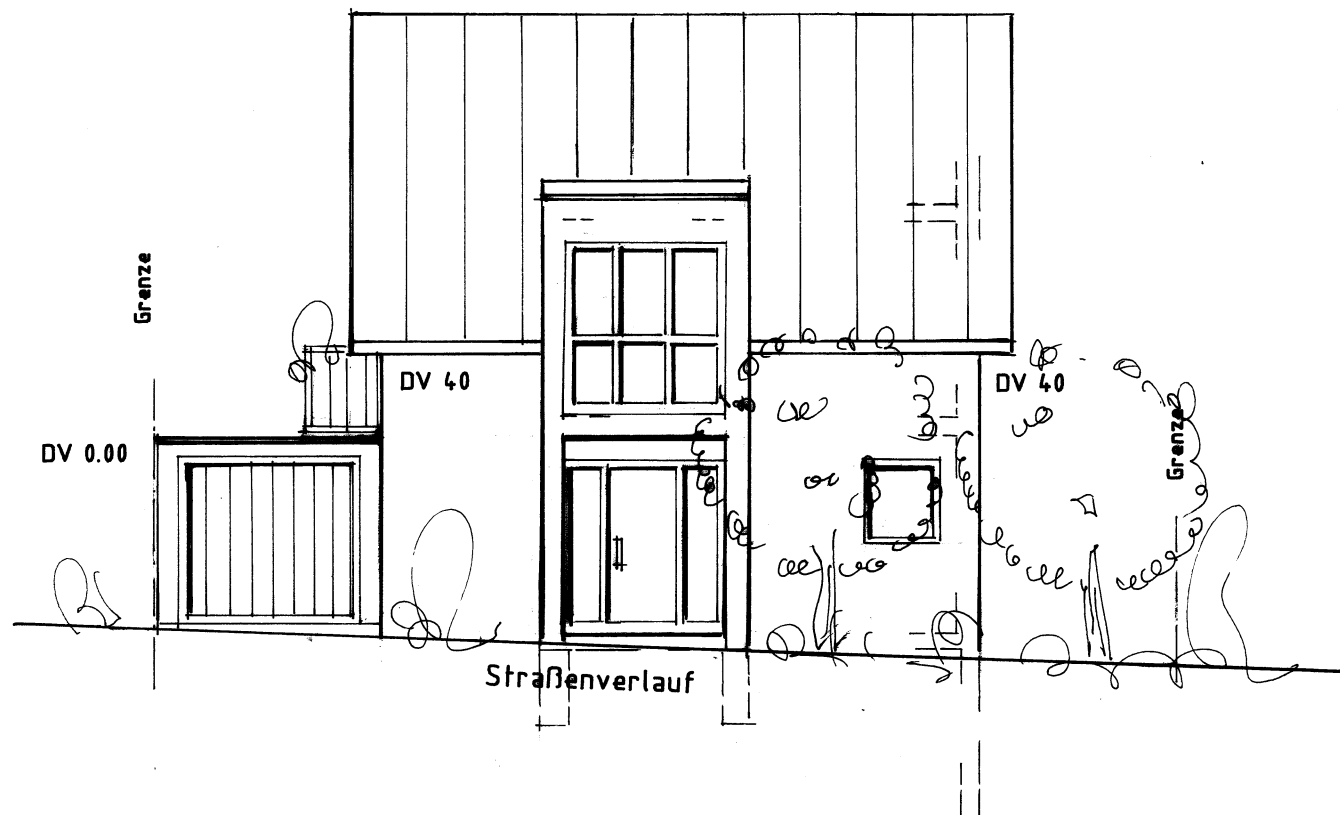
Schnitt Garage.



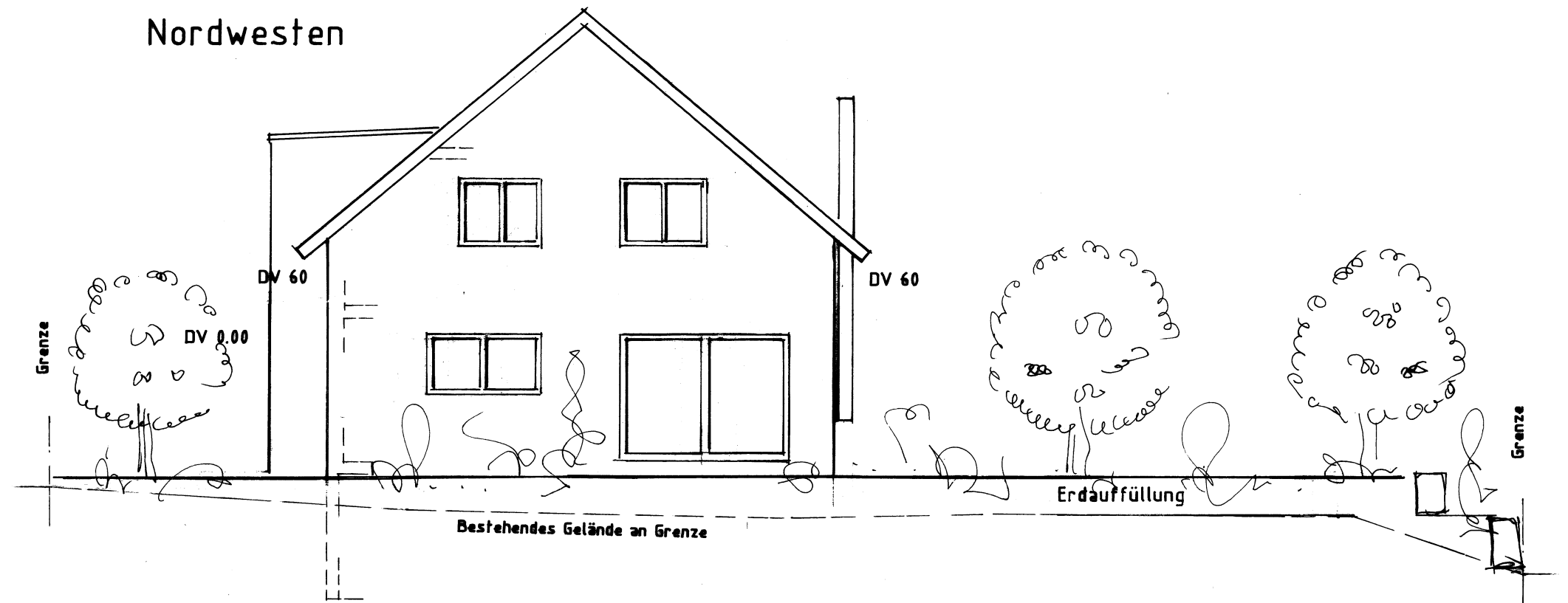
Südosten



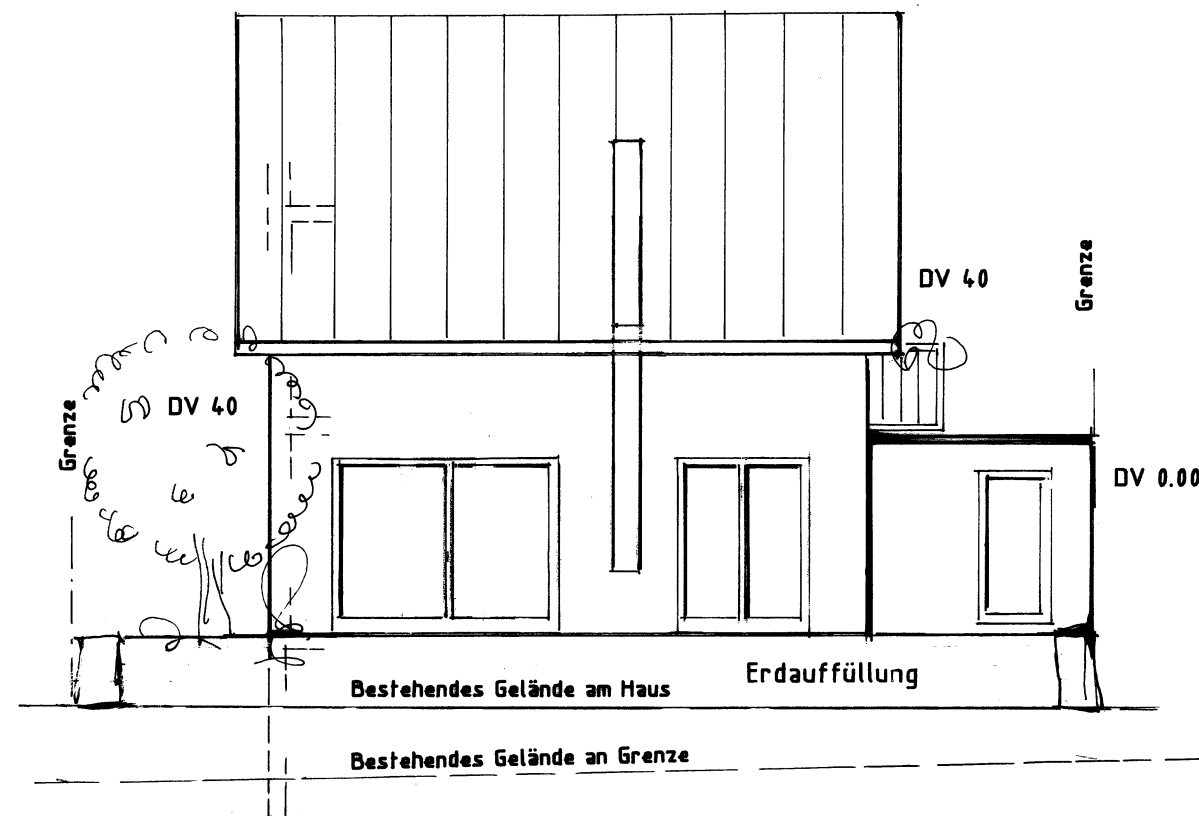
Nordosten

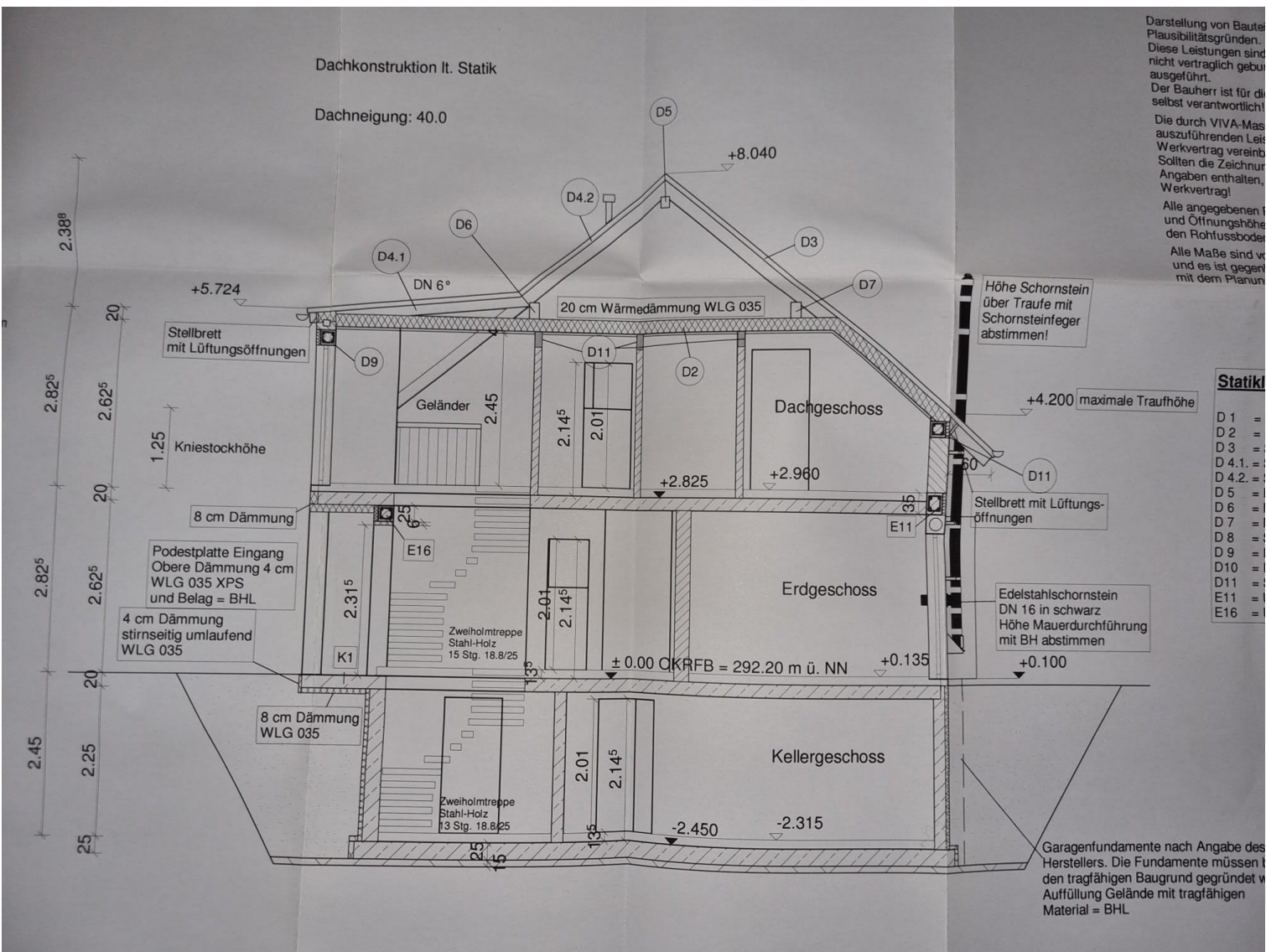


Nordwesten



Südwesten





Darstellung von Bauteilen
Plausibilitätsgründen.
Diese Leistungen sind
nicht vertraglich gebunden
ausgeführt.
Der Bauherr ist für die
selbst verantwortlich!
Die durch VIVA-Mas
auszuführenden Leistungen
Werkvertrag vereinbart
Sollten die Zeichnung
Angaben enthalten,
Werkvertrag!
Alle angegebenen Maße
und Öffnungshöhen
den Rohflusssboden
Alle Maße sind vor
und es ist gegen
mit dem Planum

Statik	
D 1	=
D 2	=
D 3	=
D 4.1	=
D 4.2	=
D 5	=
D 6	=
D 7	=
D 8	=
D 9	=
D 10	=
D 11	=
E 11	=
E 16	=

Garagenfundamente nach Angabe des
Herstellers. Die Fundamente müssen in
den tragfähigen Baugrund gegründet werden
Auffüllung Gelände mit tragfähigen
Material = BHL

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

20. OKT. 2014

weiterleiten an:
SD / JD / BL / PL / HB / MP

Gültig bis: 18.10.2024

Registriernummer ² BW-2014-000238732

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Rotenbergstraße Flurstück 865, 74392 Freudental		
Gebäudeteil	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage		
Baujahr Gebäude ³	2014 Porenbetonmauerwerk		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014 Gas-Brennwert-Technik		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	204,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solare Strahlungsenergie		Verwendung: Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (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 **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 beigelegt (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:

Bodo Mühlmann
e.Ratio - Energiekonzepte
Waldstraße 3
08228 Rodewisch

19.10.2014
Ausstellungsdatum

e.Ratio
NACHHALTIGE ENERGIEKONZEPTE

Ich, Bodo Mühlmann
Waldstraße 3 - 08228 Rodewisch
Tel.: 0174 - 51 26 246
Fax: 0174 - 50 51 26 256
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 ⁴ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

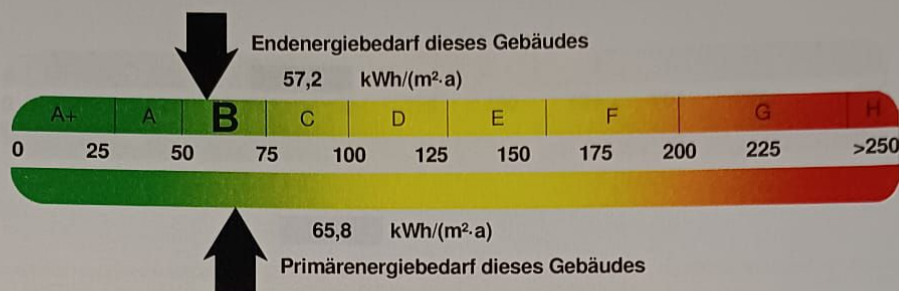
Registriernummer ²

BW-2014-000238732

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 14,8 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **65,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **70,4** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert **0,37** 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

57,2 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: Solare Strahlungsenergie Deckungsanteil: 18,3 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

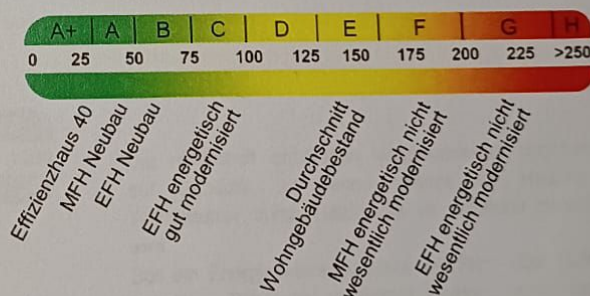
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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.

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

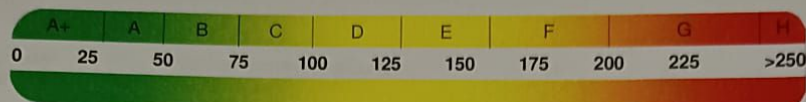
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2014-000238732

3

Energieverbrauch



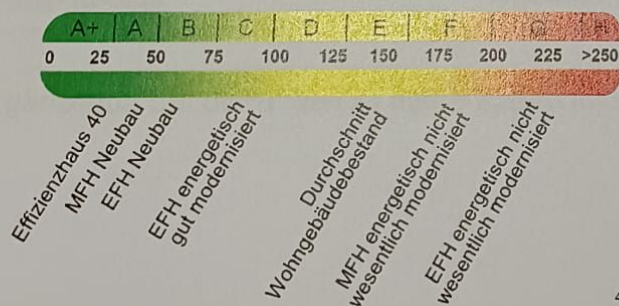
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

BW-2014-000238732

4

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ nicht möglich[illegible]

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Bodo Mühlmann, e.Ratio - Energiekonzepte
Waldstraße 3, 08228 Rodewisch

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)











