

Exposé

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aalen Wasseralfingen



Gemeinde:	Aalen
Postleitzahl:	73433
Gemarkungsname:	Wasseralfingen
Gemarkungsnummer:	82387
Ortsteil:	Wasseralfingen
Flurstück-Zähler:	1451
Flurstück-Nenner	4
Grundstück Fläche:	674 m²
Wohnfläche:	145 m ²
Nutzfläche:	53 m ²
Gesamtfläche:	198 m²
Baujahr:	1960
Bezugsfrei ab:	Mai/Juni 2025

Beschreibung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in sehr schöner und bevorzugter Wohnlage mit grandioser Aussicht über Wasseralfingen und die Hügel der schwäbischen Alb.

Der Blick reicht vom Aalbäumle bis zum Rosenstein.

Das Wohnhaus verfügt über eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung im Untergeschoß mit separatem Eingang.

Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss mit 3 1/2-Zimmer, Küche und Bad.

Im Dachgeschoss wurde bereits ein Zimmer ausgebaut. Hier könnte bei Bedarf noch ein zweites Zimmer Platz finden.

Die Wohnfläche für die Hauptwohnung mit 3 1/2-Zimmer beträgt ca. 93 m².

Die Einliegerwohnung im Untergeschoß mit 2 1/2-Zimmern ist ca. 52 m² groß und verfügt über einen eigenen Eingang.

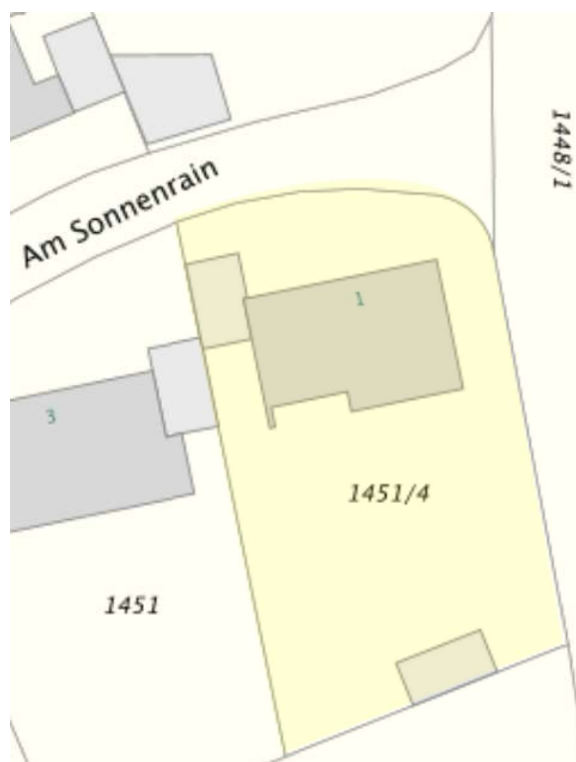
Von hier aus hat man Zugang auf die Terrasse und den schönen, großzügigen Garten!

Im Untergeschoß befinden sich neben der Einliegerwohnung weitere Keller- und Abstellräume.

Wohnhaus gehören auch zwei Garagen.

Die Immobilie wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und kann ab Mitte 2025 bezogen werden.

Lage: Ecke Am Sattel / Am Sonnenrain



An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich die zweite Garage.

Hier könnte bequem auch noch ein weiteres gut geschnittenes (Tiny) Haus seinen (Bau) Platz finden.

Bilder Außenansichten





Garten



der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich die zweite Garage. Hier könnte bequem auch noch ein gut geschnittenes (Tiny) Haus seinen (Bau) Platz finden.

An

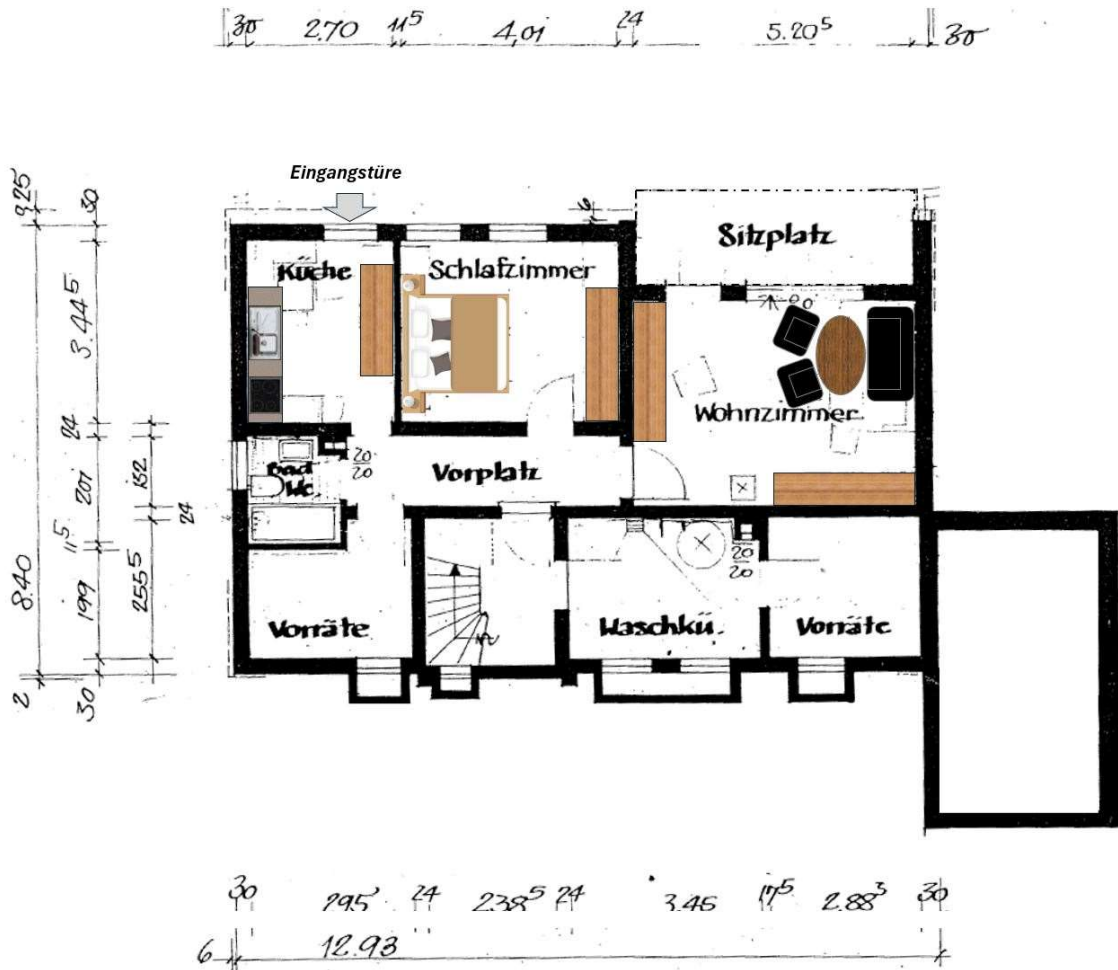


Blick über den Sattel

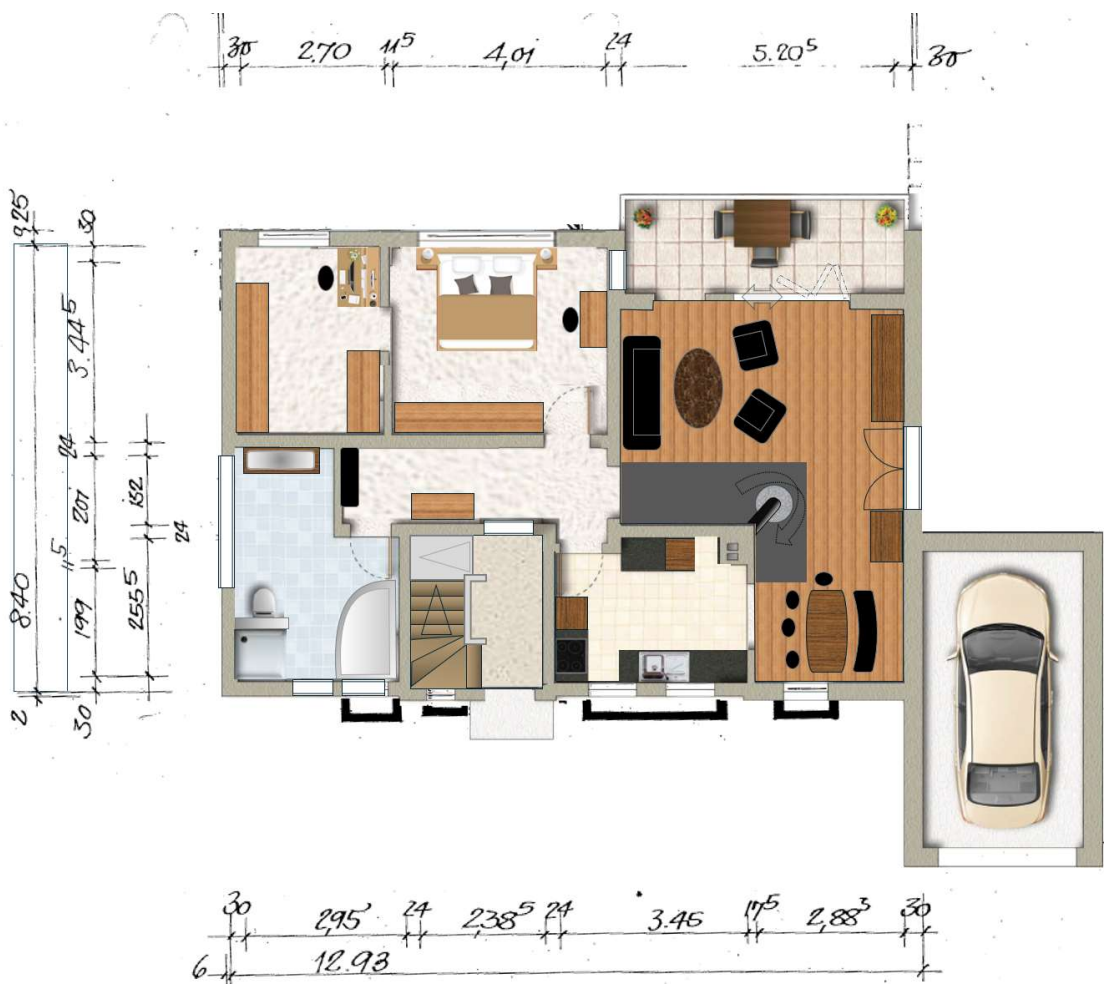


Abendstimmung Sonnenuntergang

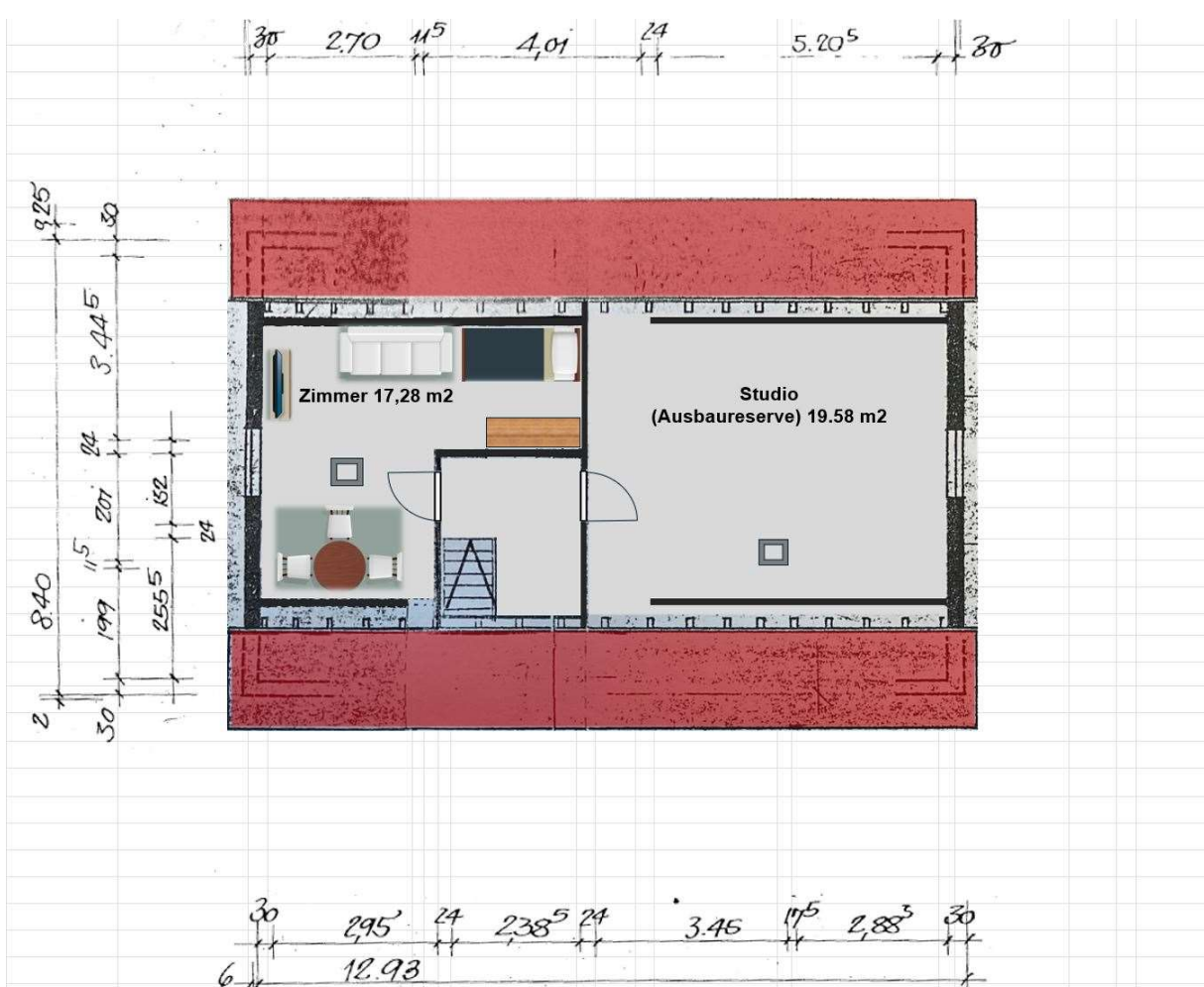
Grundriß Untergeschoß mit Einliegerwohnung



Grundriß Erdgeschoß



Grundriß Dachgeschoß



Flächenaufstellung

	Abmessung		Fläche
Einliegerwohnung			
Küche	3,445 m	2,700 m	9,30 m ²
Schlafzimmer	3,445 m	4,010 m	13,81 m ²
Wohnzimmer	3,765 m	5,200 m	19,58 m ²
Badezimmer	2,010 m	1,700 m	3,42 m ²
Flur	5,000 m	1,300 m	6,50 m ²
Einliegerwohnung			52,61 m²
Wohnung OG/DG			
Ankleide	3,445 m	2,700 m	9,30 m ²
Schlafzimmer	3,445 m	4,010 m	13,81 m ²
Wohnzimmer	3,765 m	5,200 m	19,58 m ²
Esszimmer	2,860 m	2,770 m	7,92 m ²
Küche	3,450 m	2,555 m	8,81 m ²
Flur	4,800 m	1,300 m	6,24 m ²
Badezimmer	2,950 m	2,555 m	7,54 m ²
WC	1,300 m	1,700 m	2,21 m ²
Dachgeschoss Zimmer	5,575 m	3,100 m	17,28 m ²
Hauptwohnung			92,70 m²
Wohnfläche Gesamt			145,31 m²
Nutzfläche			
Heizraum/Keller	2,860 m	2,770 m	7,92 m ²
Vorrats Keller	3,450 m	2,555 m	8,81 m ²
Waschküche	3,000 m	2,555 m	7,67 m ²
Bühne	3,765 m	5,200 m	19,58 m ²
Treppenhaus	3,450 m	2,555 m	8,81 m ²
Nutzfläche			52,79 m²







Drehbarer Speckstein Kaminofen







Hochwertige Kornmüller Markenküche, Nußbaum Masivholzfronten

Granit an Herdinsel, Neff Backofen mit **slide and hide**, Miele Geschirrspüler



Ankleide, Home Office und/oder Kinder/Baby Zimmer



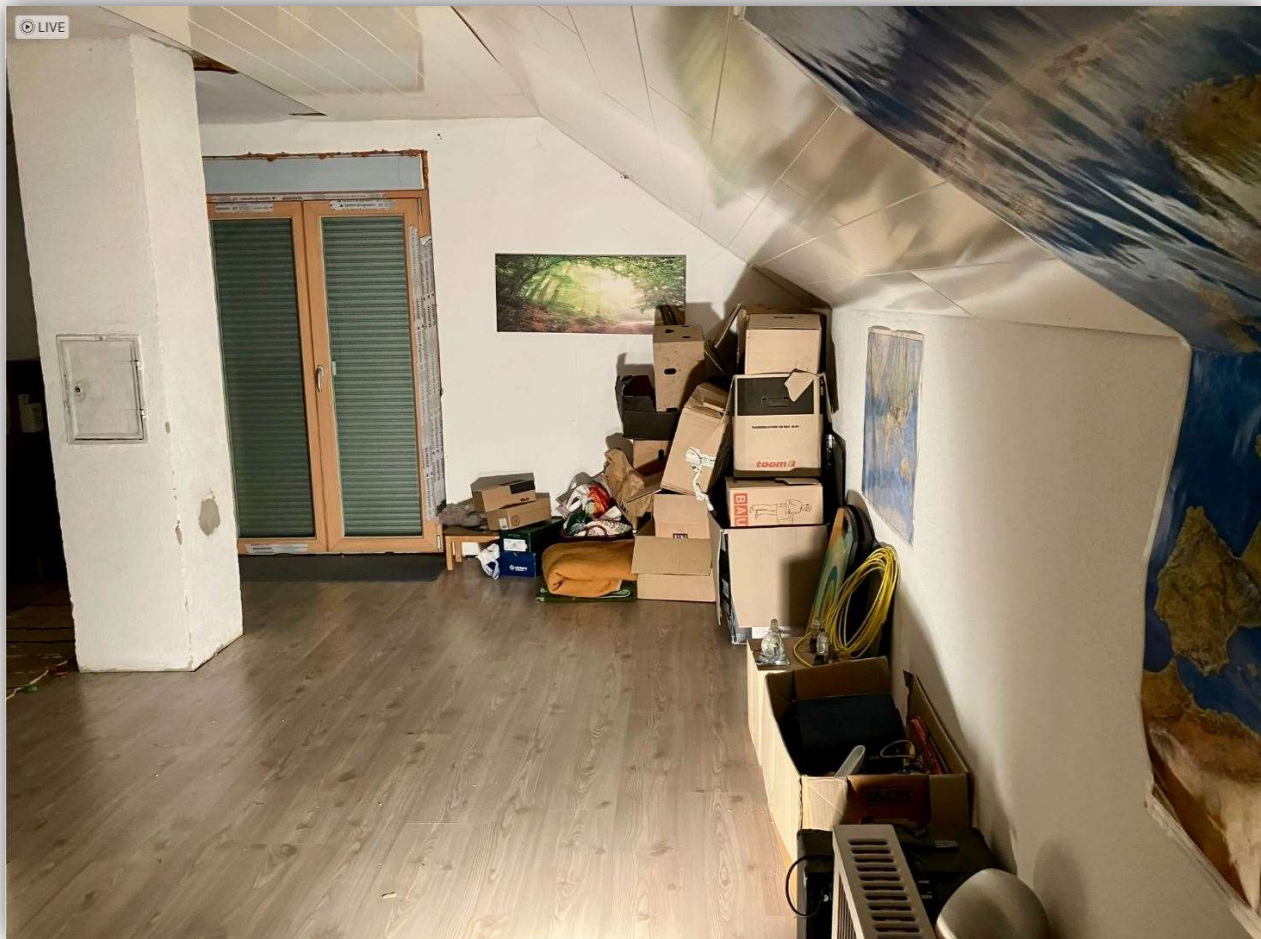
Eckbadewannen mit integriertem Wanneneinlauf Ventil



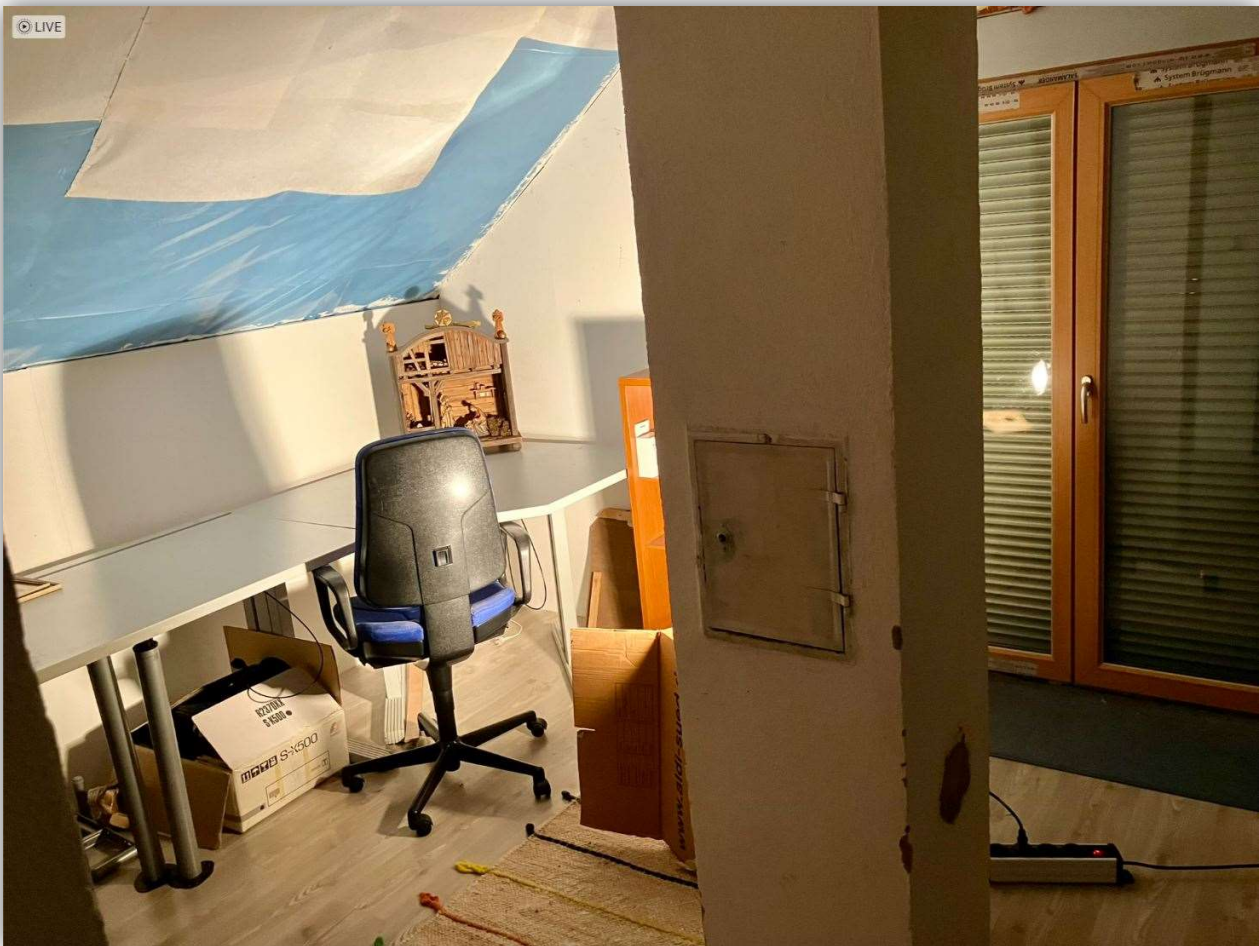


Wand WC mit Geberit Einbauspülkasten, Barrierefreie Dusche









Dachgeschoß Zimmer 2 Studio / Ausbaureserve







Küche Untergeschoß









Baubeschreibung:

Die Umfassungswände des Untergeschoßes bestehen im Wohnbereich aus Bimshohlblocksteine und im Kellerbereich aus Beton. Teilweise wurde das Untergeschoss mit Holzwolle-Leichtbauplatten (HWL-Platten) bzw. sogenannten Sauerkrautplatten/ Heraklithplatten gedämmt.

Das Erdgeschoß wurde aus Gasbetonsteinen gemauert und nachträglich teilweise mit PU-Dämmplatten gedämmt.

Die Giebelwände sind aus Bimshohlblocksteine errichtet

Eine massive Betondecke trennt das Untergeschoß mit der Einliegerwohnung vom Erdgeschoß.

Die Decke um Dachgeschoß ist als Balkendecke ausgebildet.

Das Haus verfügt über zwei Schornsteine. Einer wird für die Pellet-Etagen-Heizung genutzt. Der andere Schornstein für den drehbaren Kaminofen der Hauptwohnung.

Sanierungen

Das Haus wurde zwischen 2010 - 2013 saniert.

Erneuert wurden die Sanitären Einrichtungen mit großformatigem Fließen, Wand WC mit Einbauspülkasten, Eckbadewannen mit integriertem Wanneneinlauf Ventil, Barrierefreie Duschen im EG und UG.

Die Bodenbeläge wurden durch zeitgemäßes großformatiges Fließen, Laminat und wasserfeste Designerböden ersetzt.

Die Innen-Wände im gesamten Haus wurden mit feinkörnigen Rau- bzw. Rollputz modernisiert; im gesamten Haus gibt es keine Tapeten mehr.

Die Innentüren im EG wurden mit dem pflegeleichten PORTAS-Verfahren für die Türenrenovierung (nie mehr streichen) im Holzdekor Birke rosé saniert.

Für die Kunststofffenster im Haus wurde ebenfalls dieses Holzdekor für die Innen-Folierung gewählt.

Die Wasserleitungen wurde erneuert und durch zeitgemäße und korrosionsfreie Kunststoffleitungen ersetzt.

Teilweise wurden neue Stromleitungen vom Hauptzähler in die Etagen neu verlegt. Hier ist jedoch noch etwas Resthandlungsbedarf.

Das Wohnhaus hat zeitgemäße 3-fache Isolierglasfenster mit innen Holzdekor-Folierung sowie gedämmten Aluminiumrollläden des Markenhersteller ROMA.

Die Haustüre mit original Swarovski Elements und das Glas Element im Eingangsbereich ist ebenfalls 3-fach isolierverglast.

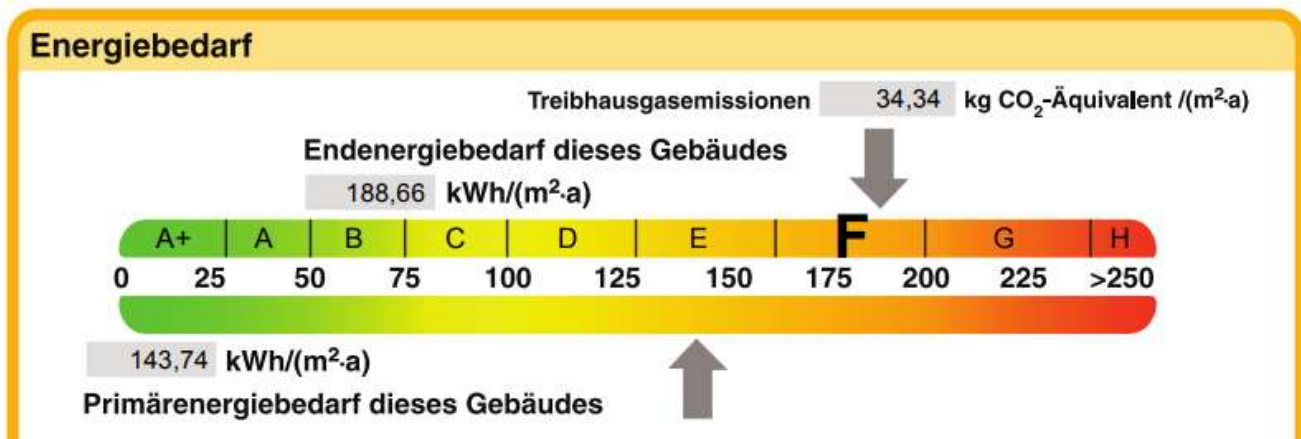
Eine Pellet Warmluft Etagenheizung sowie ein drehbarer Speckstein Kaminofen wurden im Erdgeschoß eingebaut.

Energiebedarf/Heizung

Das Haus verfügt über keine umweltschädliche Öl- oder Gaszentralheizung. Wir haben uns 2013 für ökologische und nachhaltige Energieträger und Wärmeerzeuger entschieden.

Geheizt wird mit Pellets, Nativem Strom und Scheitholz im Kaminofen.

Der Primärenergiebedarf liegt laut Energieausweis bei **143,74 kWh/m²** (in der Realität jedoch niedriger)



Daraus ergibt sich ein Wärmebedarf der Hauptwohnung von ca. 11.000 kWh/Jahr.

Wir haben jedoch doch nie mehr als 10.000 kWh/Jahr Strom verbraucht inkl. Kochen, Licht Gefriertruhe, Staubsauger etc.)

Daraus ergeben sich je nach Energiemix folgende Heizkosten:

Beispielrechnung der Heizkosten für die Hauptwohnung mittlere Etage (75 m²)

	Wohnfläche	Energie pro Einheit	Energie pro Jahr	Energie Kosten	Kosten pro Jahr
Energiebedarf	75 m²	143,74 kWh/m²	10.781 kWh		
Energieträger					
Scheitholz Buche	2,0 m ³	2000 kWh/m ³	4.000 kWh	140 €/m ³	280 €/Jahr
Pellets	600 Kg	5 kWh/kg	3.000 kWh	0,35 €/kg	210 €/Jahr
Strom für Heizung			3.781 kWh	0,24 €/kWh	897 €/Jahr
Schornstein Reinigung / Schornsteinfeger					113 €/Jahr
Heizkosten pro Jahr			10.781 kWh		1500 €/Jahr
Heizkosten pro Monat					125 €/Monat

Beispielrechnung der Heizkosten für die Einliegerwohnung (52 m²)

	Wohnfläche	Energie pro Einheit	Energie pro Jahr	Energie Kosten	Kosten pro Jahr
Energiebedarf	52 m²	143,74 kWh/m²	7.474 kWh		
Energieträger					
Scheitholz Buche	1,5 m ³	2000 kWh/m ³	3.000 kWh	140 €/m ³	210 €/Jahr
Strom für Heizung			4.474 kWh	0,24 €/kWh	1062 €/Jahr
Schornstein Reinigung / Schornsteinfeger					38 €/Jahr
Heizkosten pro Jahr			7.474 kWh		1309 €/Jahr
Heizkosten pro Monat					109 €/Monat

Man kann sicherlich durch den Einsatz einer Wärmepumpe etwas Energie sparen; aber Heizkosten wird man dadurch nicht sparen können.

Gemäß Empfehlung der Energieberater könnte man durch einen Vollwärmeschutz den Energiebedarf um 30 bis 50 % senken und damit auch die Heizkosten noch fast halbieren.

Energie Verbrauch

In der Praxis lag der Stromverbrauch für das Gesamte Haus, inklusive Beleuchtung, Herd, Backofen, Geschirrspüler, Gefriertruhe, Kühlschrank, Warmwasserboiler, Staubsauger, Fernseher, usw. zwischen 8-9.000 kWh pro Jahr; das entspricht etwa 185 € pro Monat.

Das Haus verfügt über eine Zweitarif-Stromzähler.

Den Strom beziehen wir bei Lichtblick zu folgenden Konditionen:

Details zur Anpassung für Ihren aktuell gültigen Tarif ab 01.03.2025

Welche Kostenbestandteile im Arbeitspreis verändern sich?

	Bis 28.02.2025 (Cent / kWh)	Ab 01.03.2025 (Cent / kWh)	Veränderung (Cent / kWh)
Energiebeschaffung und Vertriebskosten	HT: 11,811	HT: 11,811	0,000
	NT: 11,811	NT: 11,811	0,000
Stromsteuer	2,050	2,050	0,000
Offshore-Anbindungsumlage gemäß §12 EnFG	0,656	0,887	+0,231
Umlage gemäß §19 Abs. 2 StromNEV	0,643	1,965	+1,322
KWK-Umlage gemäß §12 EnFG	0,275	0,277	+0,002
Umlage für abschaltbare Lasten gemäß §18 AbLaV	0,000	0,000	0,000
Konzessionsabgabe	HT: 0,110	HT: 0,110	0,000
	NT: 0,110	NT: 0,110	0,000
Netznutzungsentgelte (Arbeitspreis)	HT: 2,640	HT: 2,842	+0,202
	NT: 2,640	NT: 2,842	+0,202
Summe netto	HT: 18,18	HT: 19,94	+1,76
	NT: 18,18	NT: 19,94	+1,76
Summe brutto (inkl. 19% MwSt.)	HT: 21,64	HT: 23,73	+2,09
	NT: 21,64	NT: 23,73	+2,09

Sinnvolle Sanierung-Maßnahmen (aus meiner Sicht; Kann aber kein Muss):

- Photovoltaikanlage aufs Dach für Heiz-, Haushalt- und E-Auto Ladestrom (mieten bei Enpal 120 €/Monat oder kaufen für ca. 20-25.000 €)
- Vollwärmeschutz: ca. 20-25.000 €
- Restsanierung Elektro: ca. 9-14.000 €
- Dach mit Aufsparrendämmung: ca. 30 - 35.000 €
- Damit kann dann sehr viel Energie gespart werden.

Aber auch hier gilt: "Energiesparen ist nicht gleich Geld sparen".

Alle Angabe ohne Gewähr, Irrtümer und Schreibfehler vorbehalten