



Gemütliches Einfamilienhaus in Stadtkern von Tamm mit Garten und Garage zu verkaufen

Das charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1906 besticht durch seinen historischen Charme und seine solide Massivbauweise. Mit einer Wohnfläche von 150 m² auf zwei Etagen bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Das Satteldach verleiht dem Gebäude eine gemütliche Atmosphäre, während der gepflegte Garten mit einer Fläche von 120 m² zum Entspannen im Freien einlädt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Parkplätze und eine Garage. Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Gas-Heizung sorgt für wohlige Wärme in den Räumen. Eine Terrasse bietet zusätzlichen Raum für geselliges Beisammensein im Freien. Der Gewölbekeller mit einer Fläche von 50 m² bietet zusätzlichen Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus wurde zuletzt in den Jahren 2001 und 2008 modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Die Energieeffizienzklasse H weist auf einen moderaten Energieverbrauch hin. Mit einer Grundstücksfläche von 257 m² bietet die Immobilie genügend Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Insgesamt ein charmantes Zuhause mit Geschichte und Potenzial für neue Wohnräume.

Käuferprovision 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Kaufpreis 489.000,00 €

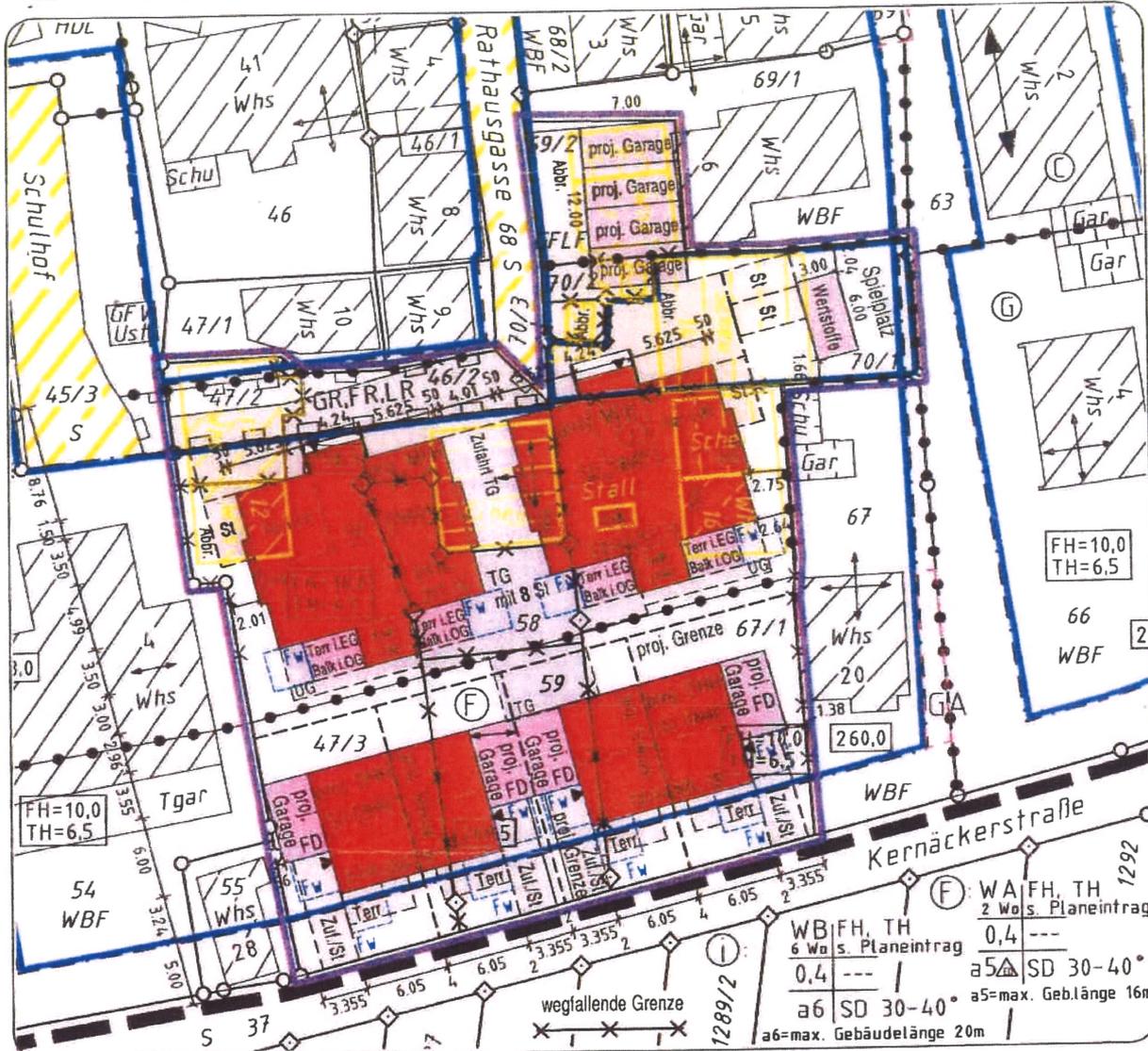
Lageplan

Landkreis: Ludwigsburg

Gemeinde: Tamm

Gemarkung: Tamm

Flur: -



Die Grenzen entsprechen dem LIKA,
Einzeichnung nach § 4 Abs.2 LBOVVO

Höhenangaben in (...) sind Planungshöhen.
Unterirdische Leitungen sind nicht bzw.
nicht vollständig und ohne Gewähr dargestellt.

Maßstab 1:500

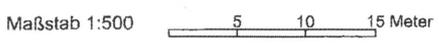
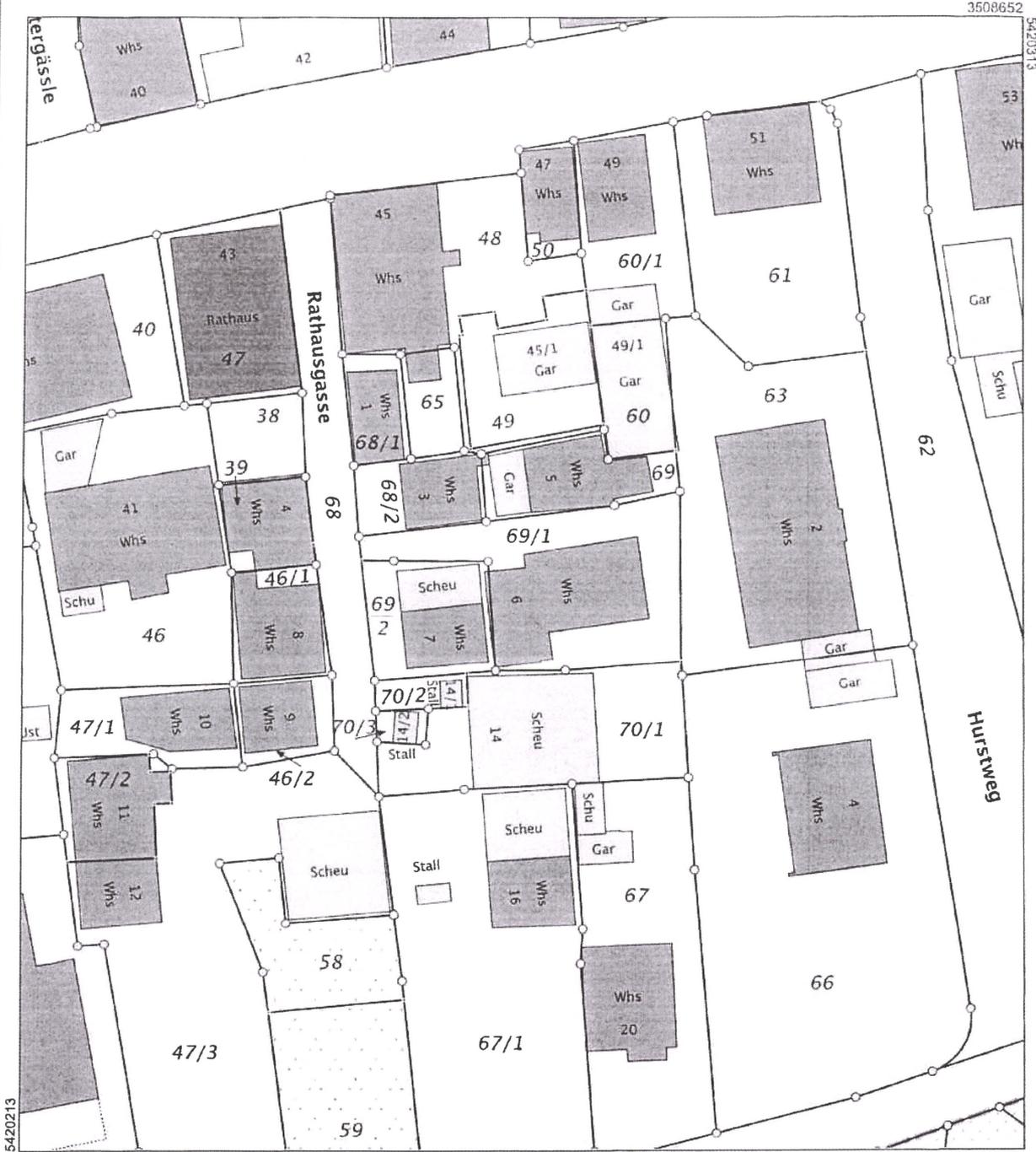
Vermessungsbüro Köhler
Dipl.-Ing. Sven Köhler

Sucystraße 14
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel: 07142 / 70 90 945
e-mail: vb-koehler@gmx.de

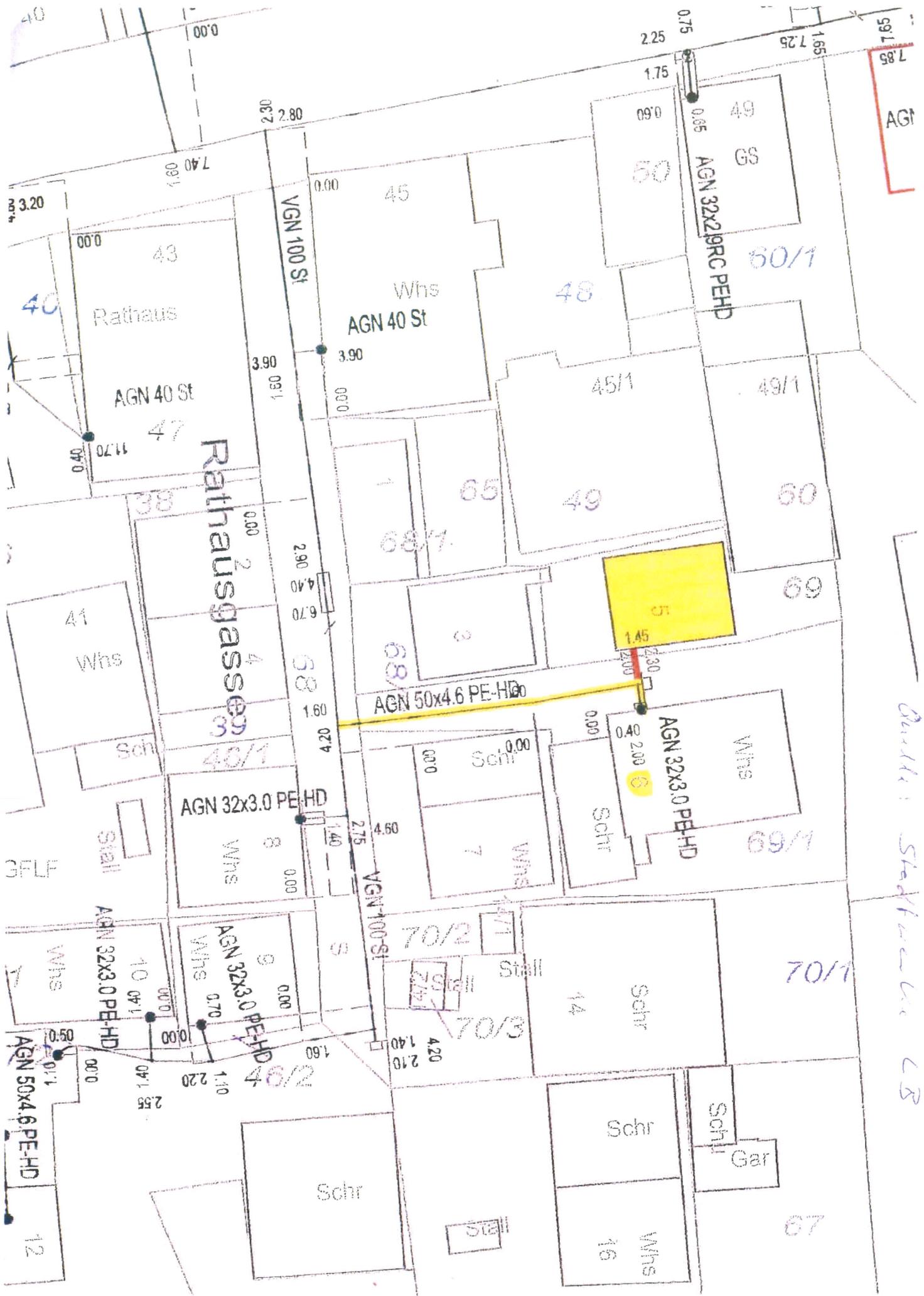
gefertigt: Bietigheim, den 29.2.2016

Flurstück: 69/1
 Flur:
 Gemarkung: Tamm

Gemeinde: Tamm
 Kreis: Ludwigsburg
 Regierungsbezirk: Stuttgart



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



AGN

BauNr: Stadtkarte 13

Rathaus

Rathausgasse

Whs
AGN 40 St

AGN 32x219RC PEHD

AGN 50x4.6 PE-HD

AGN 32x3.0 PE-HD

AGN 32x3.0 PE-HD

AGN 32x3.0 PE-HD

AGN 32x3.0 PE-HD

AGN 50x4.6 PE-HD

VGN 100 St

VGN 100 St

43

45

48

50

60/1

65

49

60

68/1

69

41

Whs

Sch

AGN 32x3.0 PE-HD

Whs

Schr

Whs

Schr

Whs

69/1

GFLF

Stall

Whs

Whs

70/2

Stall

70/1

70/3

14

Schr

Whs

Whs

Whs

4.20

1.40

Schr

Schr

Gar

67

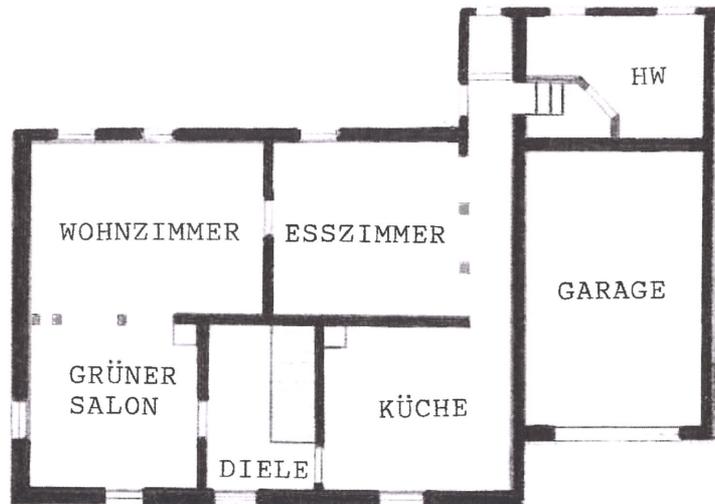
Schr

Stall

Whs

12

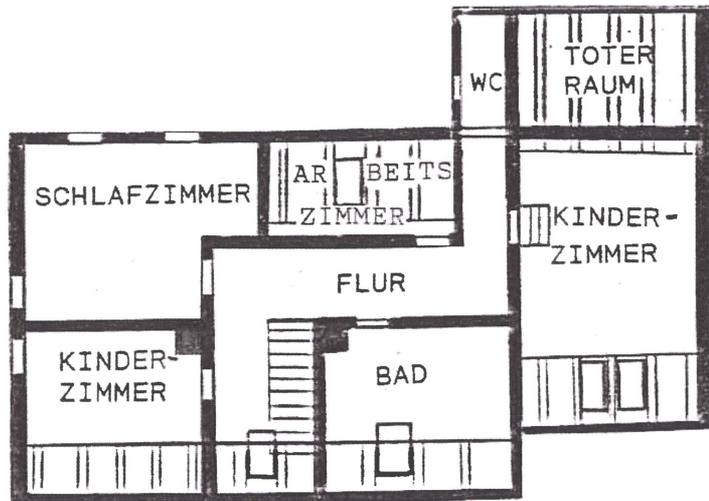
ERDGESCHOSS



FLÄCHENBERECHNUNG:

Zimmer:	m ² :	Besonderheiten:
Wohnzimmer	15.70	2 Zugänge, 2 Fenster, Parkett
Grüner Salon	11.20	2 Zugänge, 2 Fenster, Parkett Kaminanschluß, 3 Balken, 1 Stufe
Esszimmer	16.00	2 Zugänge, Fachwerkwand, Fliesen
WC	1.20	1 Fenster, komplett gefliest
Küche	10.90	2 Zugänge, Balken, 1 Fenster
Diele		4 Zugänge, Fliesen, Treppe
Hauswirtschaftsraum	10.00	2 Fenster, für Bad geeignet

1. OBERGESCHOSS



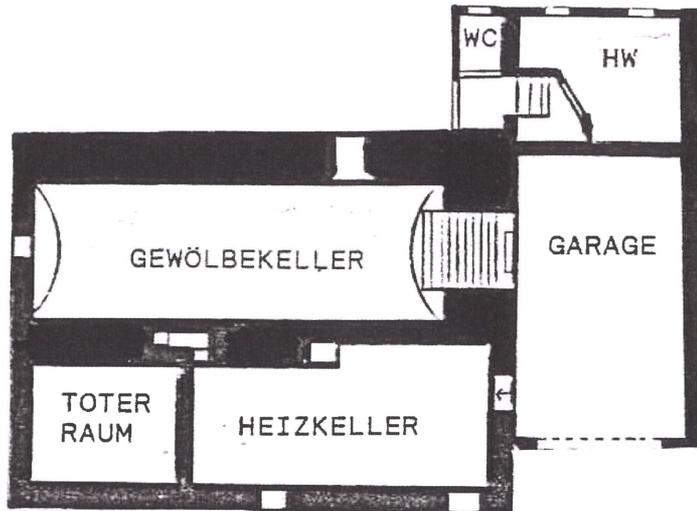
FLÄCHENBERECHNUNG 1. OG :

ZIMMER:	DACHSCHRÄGE	FLÄCHE:	BESONDERHEITEN:
Schlafzimmer	-	16.30 qm	3 Fenster, Parkett Balkendecke
Kinderzimmer	+	11.90 qm	Spezialboden/1 Fenster hervorragender Balken
Arbeitszimmer	+	9.00 qm	Holzverkleidung Dachfenster
Bad	+	12.70 qm	großes Dachfenster großer heller Raum
Kinderzimmer	+	17.00 qm	2 DF, Stauraum, Treppe ehemalige Küche
Flur		1.23m breit	Teppichboden
WC	+	1.60 qm	kleines Fenster
Toter Raum	+	keine Angabe	kein Eingang/Fenster

S O N S T I G E S :

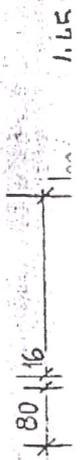
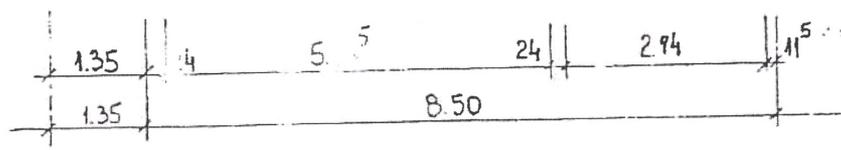
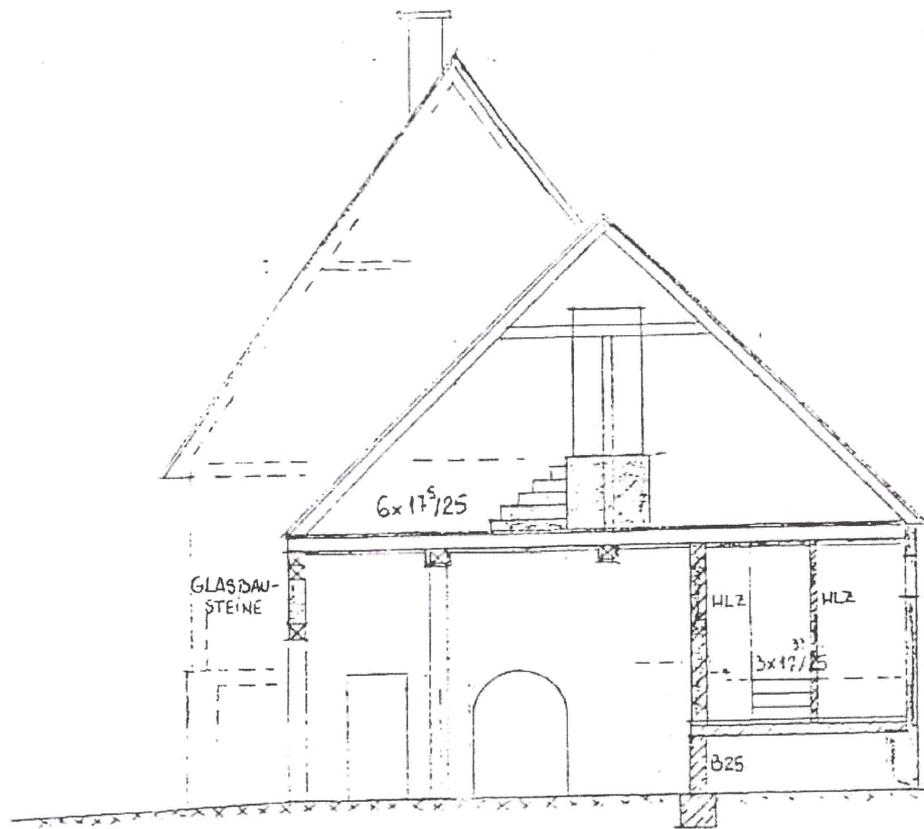
Vom Schlafzimmer bestand/besteht ein Durchgang ins Kinderzimmer

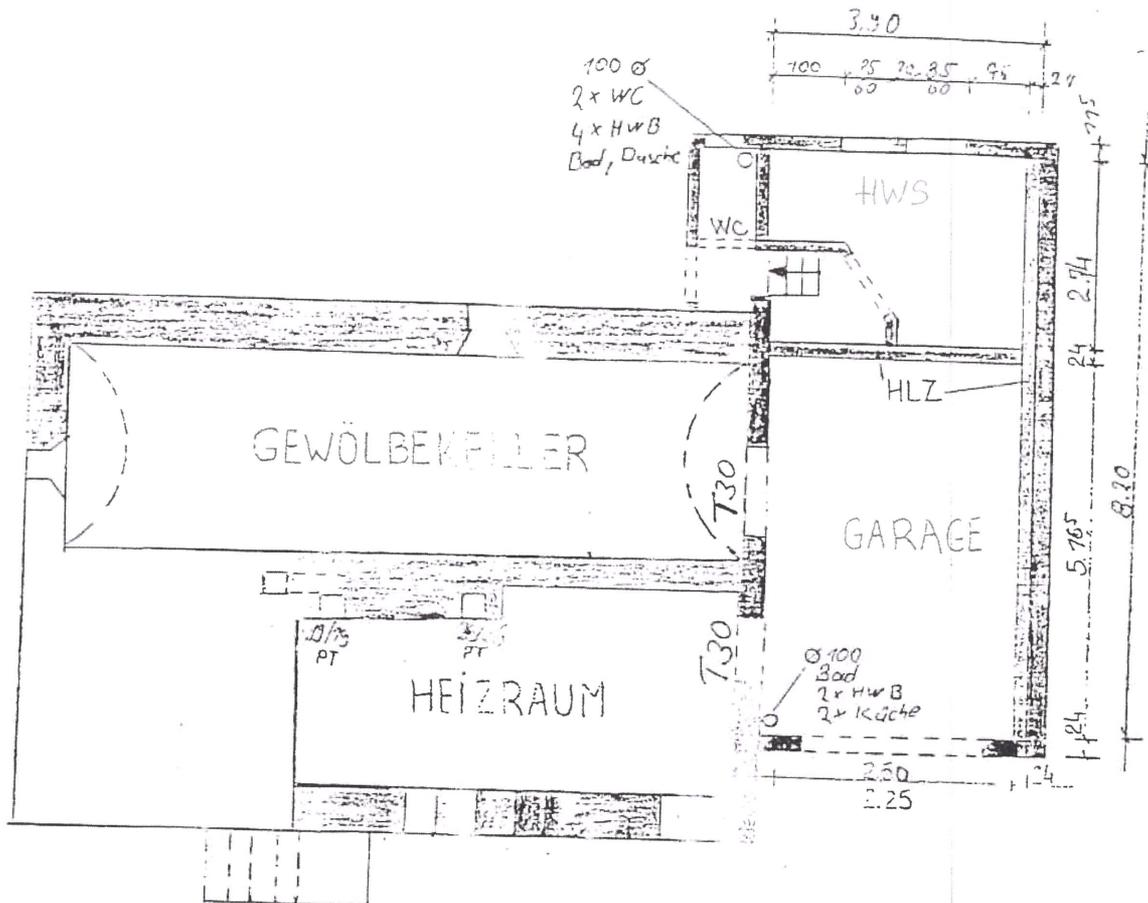
KELLERRÄUME



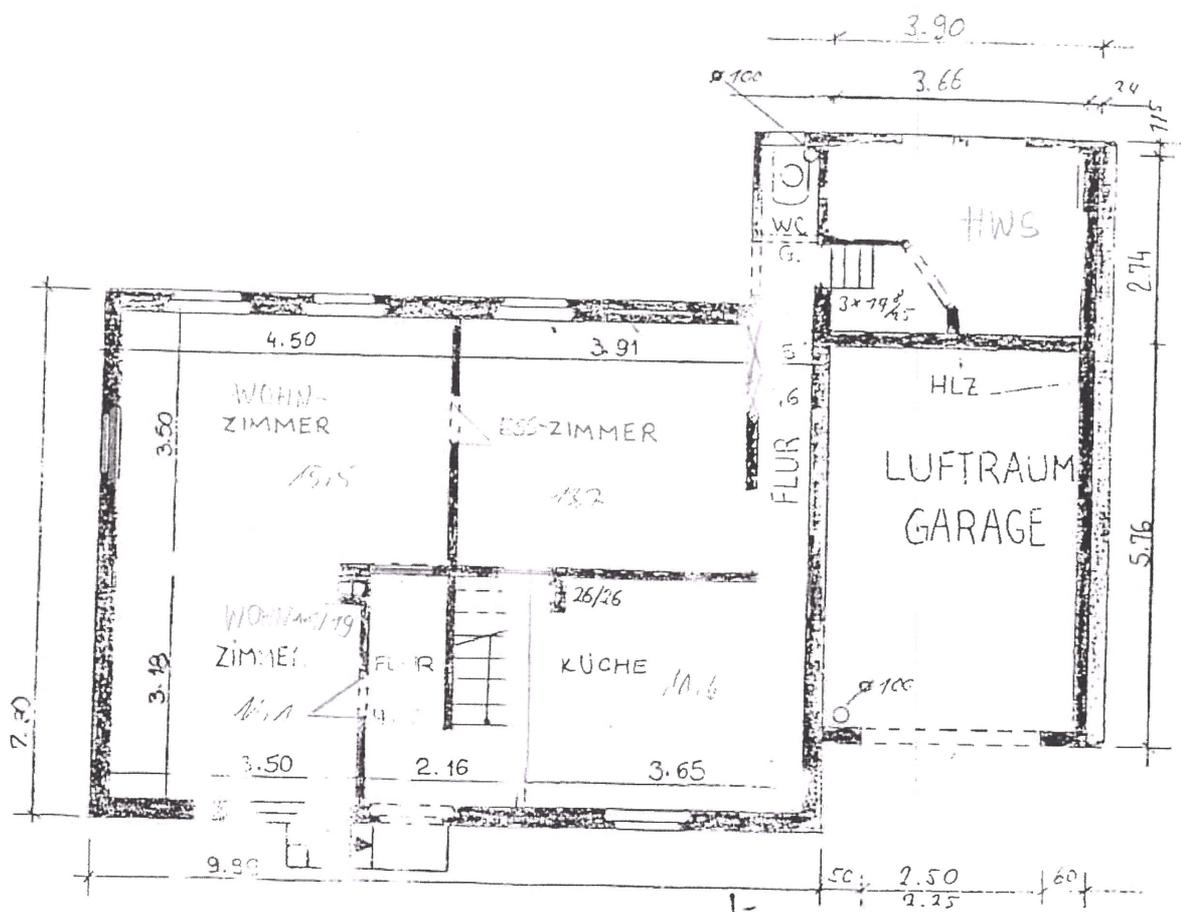
FLÄCHENBERECHNUNG KELLER:

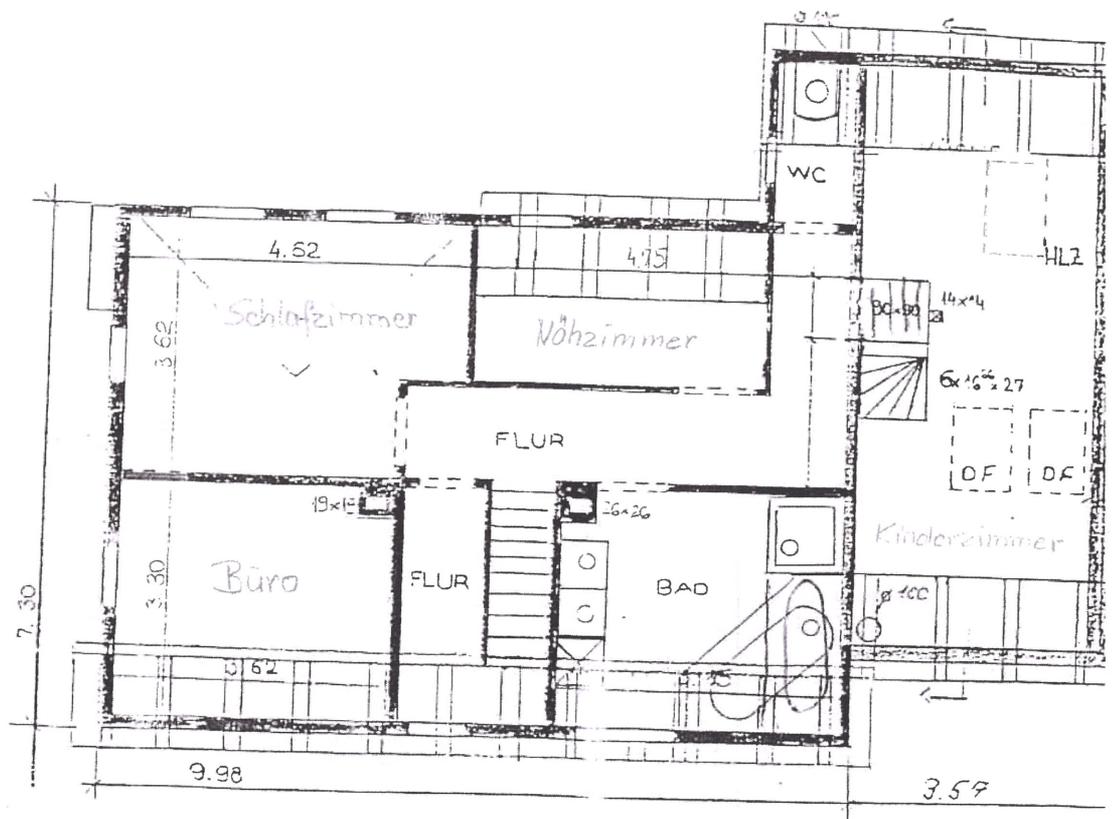
Raum:	Fläche:	Besonderheiten:
Heizkeller		2 Fenster, 1 Stufe, Heizung
Garage	17.80 qm	Ablage, 3.50m hoch Fenster
Toter Raum	-----	kein Eingang
Gewölbekeller	ca.20 qm	1 Kartoffelschacht, 1 Lüftungschacht, Lehmbooden





45	40	25	42	1	77	42	50	2,50	60
45	47		24		60			2,25	
	60								





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 12.03.2034

Registriernummer: BW-2024-004989283

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Rathausgasse 6 71732 Tamm		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1906		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	228,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(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 dem GEG, 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

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Thomas Bruderhofer
Gebäudeenergieberater (HWK)
Sonnenhalde 47
71642 Ludwigsburg



Unterschrift des Ausstellers

Th. Bruderhofer

Ausstellungsdatum 13.03.2024

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

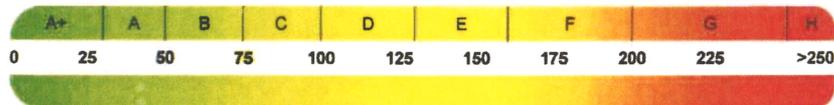
BW-2024-004989283

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



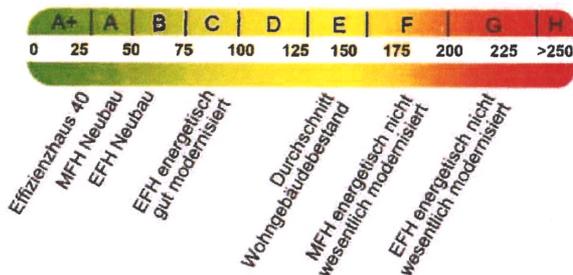
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [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 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

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 sogenannte „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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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

Gebäude Rathausstrasse 6, 71732 Tamm

Durchgeführte Modernisierungen / Renovierungen

- Baujahr Objekt : 1908
- Ab 1992 komplett saniert
- 2001: Dach neu eingedeckt und isoliert
- Anbau / Scheune verkleidet und verputzt ca. 2017 / 2018
- Neue Kunststoffleitungen Bad / Dusche ca. 2017 /2018
- Gas-Heizung / Brenner aus 2013 / Platine neu ca. 2021/2022

Fenster größtenteils Kunststoff / Isoglas

2 Stellplätze vor dem Haus können für 80€ angemietet werden