



DHH mit Werkstatt und Scheune in Besigheim, Gustav Siegle Straße 18 zu verkaufen

Diese charmante Doppelhaushälfte im aus dem Jahr 1967 bietet auf einer Wohnfläche von 197 m² genügend Platz für eine große Familie. Das zweigeschossige Gebäude mit Satteldach verfügt über eine 3 Zimmer Wohnung die momentan vermietet ist und eine 4 Zimmer Wohnung. Zudem gibt es einen gemütlichen Balkon mit 10 m² Fläche sowie einen Keller auf einer Grundstücksfläche von 456 m². Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, jedoch könnte sie mit etwas Liebe zum Detail zu einem echten Schmuckstück werden. Eine Scheune ist vorhanden die ausgebaut werden kann und man ca.200 m² Wohnfläche generieren könnte.

Eine voll ausgestattete Schreinerwerkstatt und sehr viel Lagerfläche sind ebenfalls enthalten. Hier bestünde auch die Möglichkeit der Umbau zu einem Einfamilienhaus.

Käuferprovision 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Kaufpreis 579.000,00 €



Antropophiler

Beilage **FERTIGUNG**
Genehmigungsurkunde

vom **19. 9. 63**

Nr. **1734**

BAUGESUCH

Kreis: **Ludwigsburg**
Gemeinde: **Besigheim**

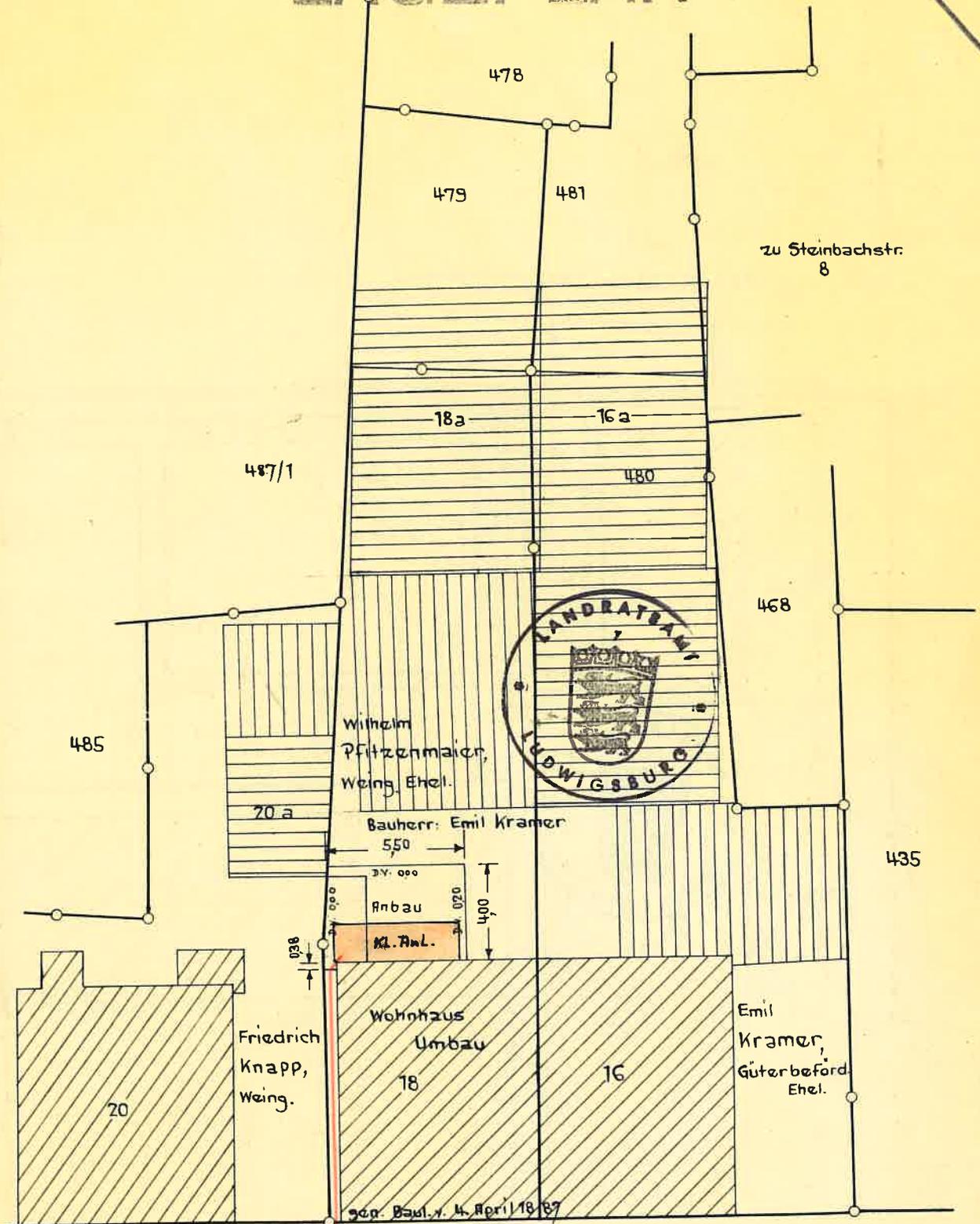
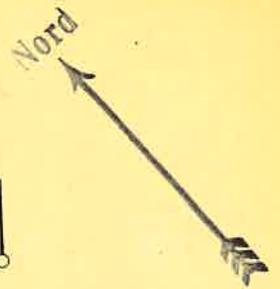
des Herrn **Emil Kramer**
Besigheim Gartenstrasse 16
für die Errichtung einer

HAUSKLARANLAGE

in **Besigheim Gartenstrasse 16/18**

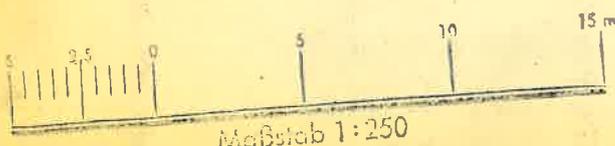
Planfertiger: **Stad. Arch.**
Hermann Körner
7122 Besigheim

LAGEPLAN

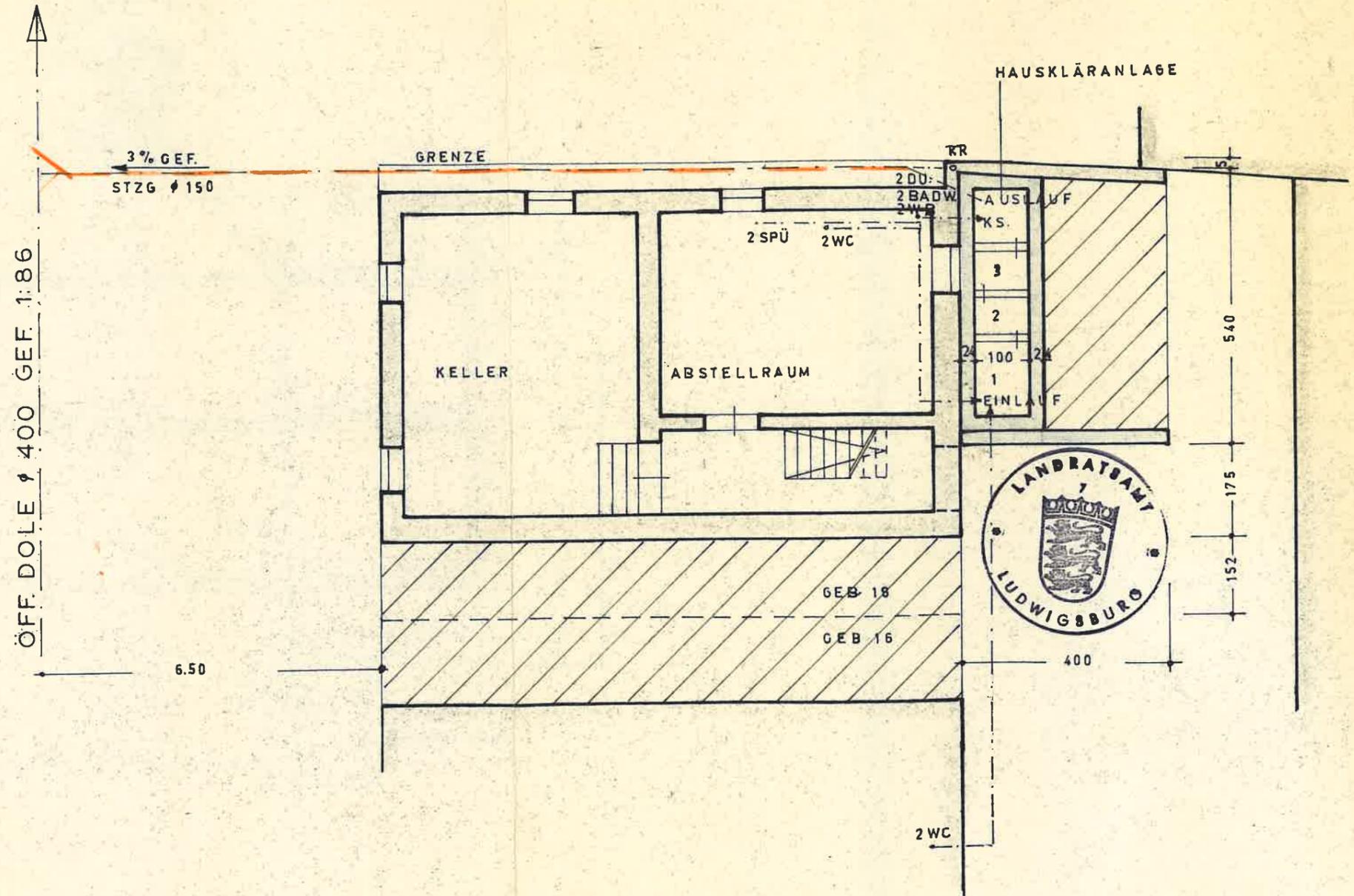


OW 51 Gartenstraße

Gefertigt ohne Einzeichnung
Bissingen/Enz, den 30. Juli 1963



VERMESSUNGSBÜRO
Reinhold Werner ö. b. Ing.
BISSINGEN-ENZ
Keplerstraße 6 · Tel. 8352



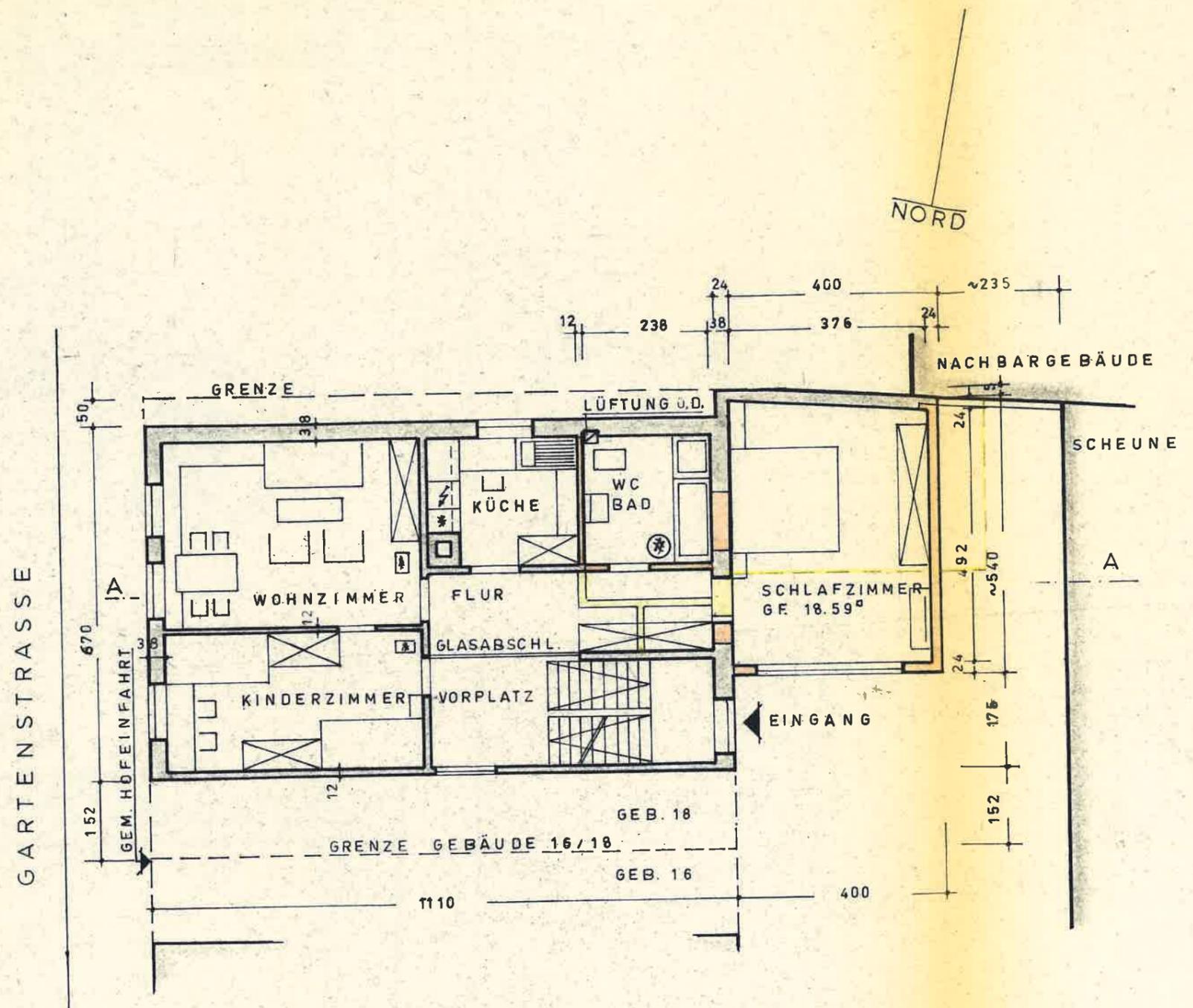
UNTERGESCHOSS 1:100

BESIGHEIM 24. JULI 1963
DER BAUHERR:

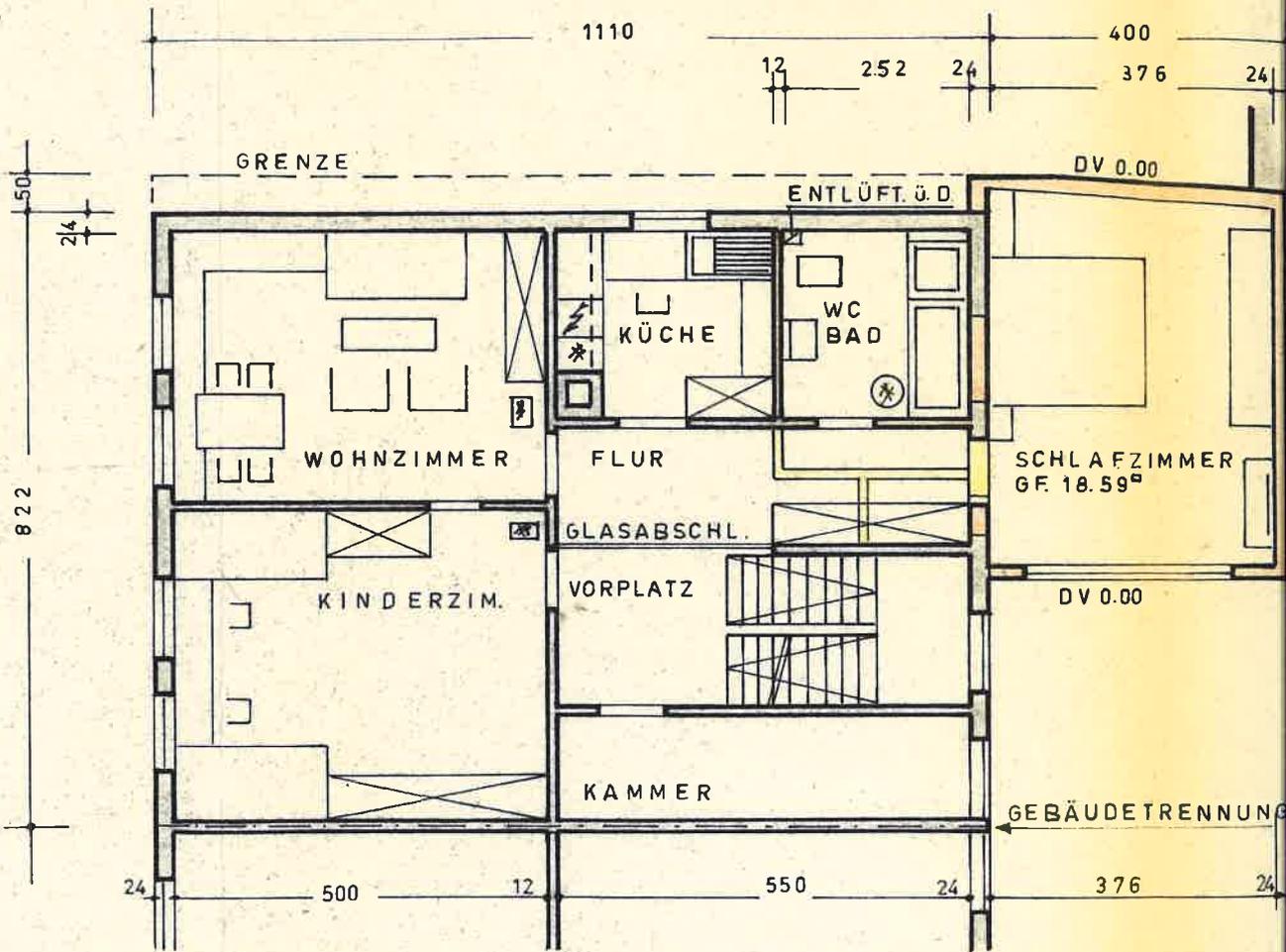
DER PLANFERTIGER:

Emil Kramer
 EMIL KRAMER
 Besigheim a. Neckar
 Telefon 442

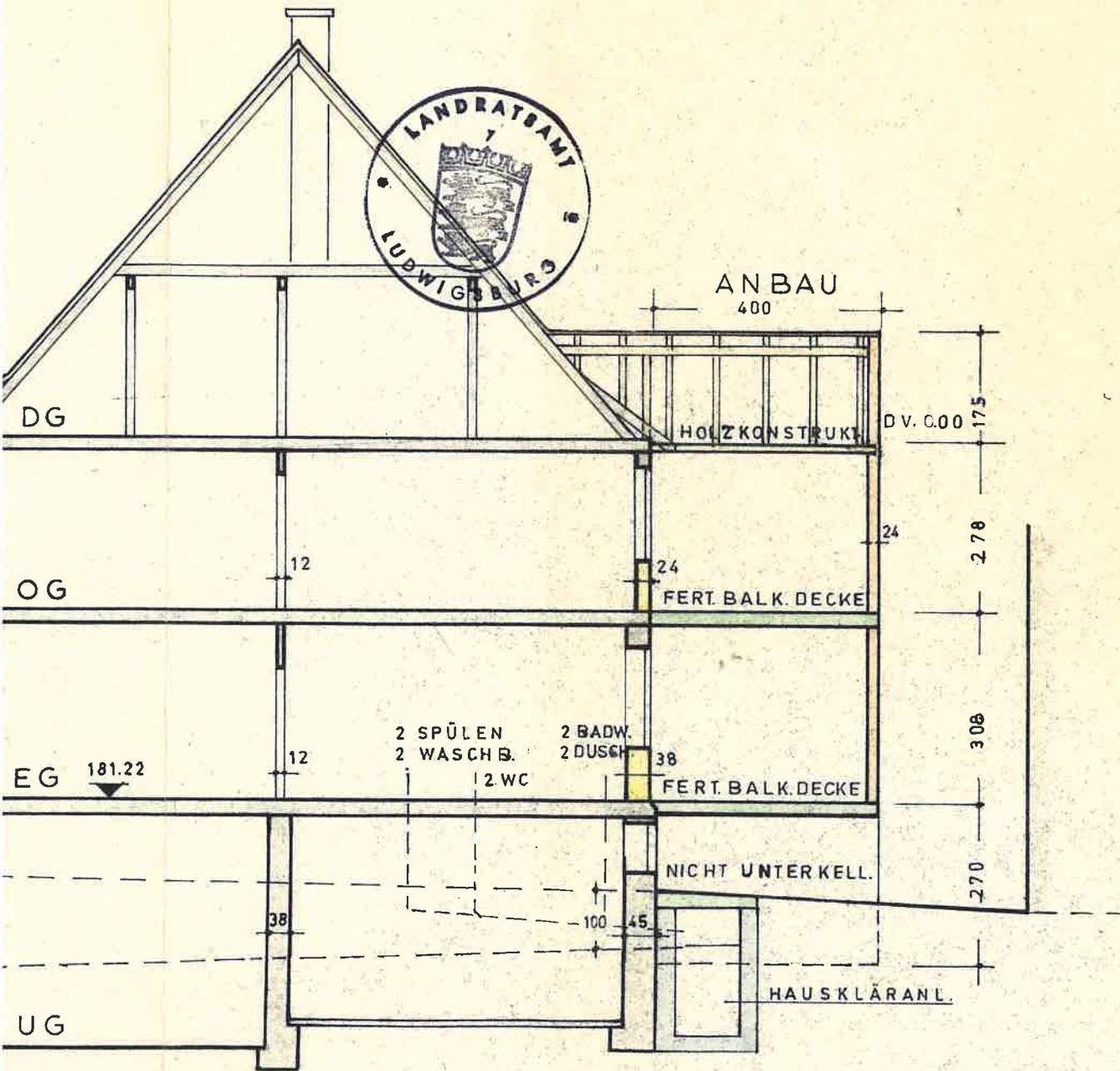
Hermann Körner
 STÜD. ARCH. HERMANN KÖRNER
 7122 BESIGHEIM-SACHSENHEIMER WEG 32



ERDGESCHOSS 1:100



OBERGESCHOSS 1 : 100



TT A-A 1:100

BESIGHEIM 24. JULI 1963

DER BAUHERR:

DER PLANFERTIGER:

Emil Kramer
 Expedition
 Besigheim a. Neckar
 Telefon 442

Hermann Körner
 STÜD. ARCH. HERMANN KÖRNER
 7129 BESIGHEIM-SACHSENHEIMER WEG 32

Emil Kramer Besigheim Gartenstr. 18

Berechnung der Kläranlage (Mehrkammerfaulgrube) nach DIN 4261

Art des Bauvorhabens: 1 Zweifamilienwohnhaus und 1 Einfamilienwohnhaus
mit max. 12 Einwohner
Beschaffenheit des Abwassers: Spülaborte und häusliche Abwässer
Einwohnerzahl: 3 Wohnungen mit 12 Einwohner = 12 E
Klärverfahren: Mehrkammerfaulgrube
Größenbemessung: 200 Liter je Einwohner
Inhalt: 12 Einwohner je 200l = 2400l (2,4 cbm.)
Mindestgröße nach DIN 4261 I = 4,0 cbm.

Kläranlage: Ausgeführt wird eine Mehrkammerfaulgrube mit
3 Kammern aus Stampfbeton B 120 innen wasserdicht
verputzt mit Inertol- Anstrich. Die Verbindung
der einzelnen Kammern erfolgt durch eingebaute
Steinzeug - T - Rohre ϕ 150 deren Oberkante
mindestens 20 cm über und deren Unterkante 30 cm
unter dem Wasserspiegel liegen. Über jeder
Kammerverbindung , sowie am Ein- und Auslauf wird
ein Schachtdeckel - Durchmesser 70 eingebaut.
Am Auslauf befindet sich ein Kontrollschacht
100/100 cm. mit Absturz und Sohlenrinne. Weitere
Einzelheiten siehe Planunterlagen.

Bemerkungen: Regenwasser wird gesondert abgeleitet.
Industrielle Abwässer fallen nicht an.

Besigheim am Neckar, den 27.7.1963.

Der Bauherr:

Der Planfertiger:

Hermann Körner
STÜD. ARCH. HERMANN KÖRNER
7122 BESIGHEIM-SACHSENHEIMER WEG 12



BAUGESUCH

2 II

Antragsteller

2. Fertigung

Bauvorhaben:

Balkonanbau
Gustav - Siegle - Straße 18
74354 Besigheim

Bauherrschaft:

Frau Charlotte Kramer
Gustav - Siegle - Straße 18
74354 Besigheim

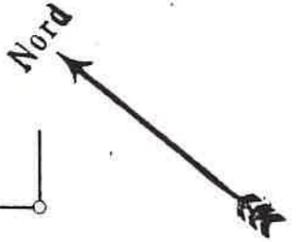
Planfertiger:

Peter Fischer
Stud. Arch.
Enzweg 12
74354 Besigheim

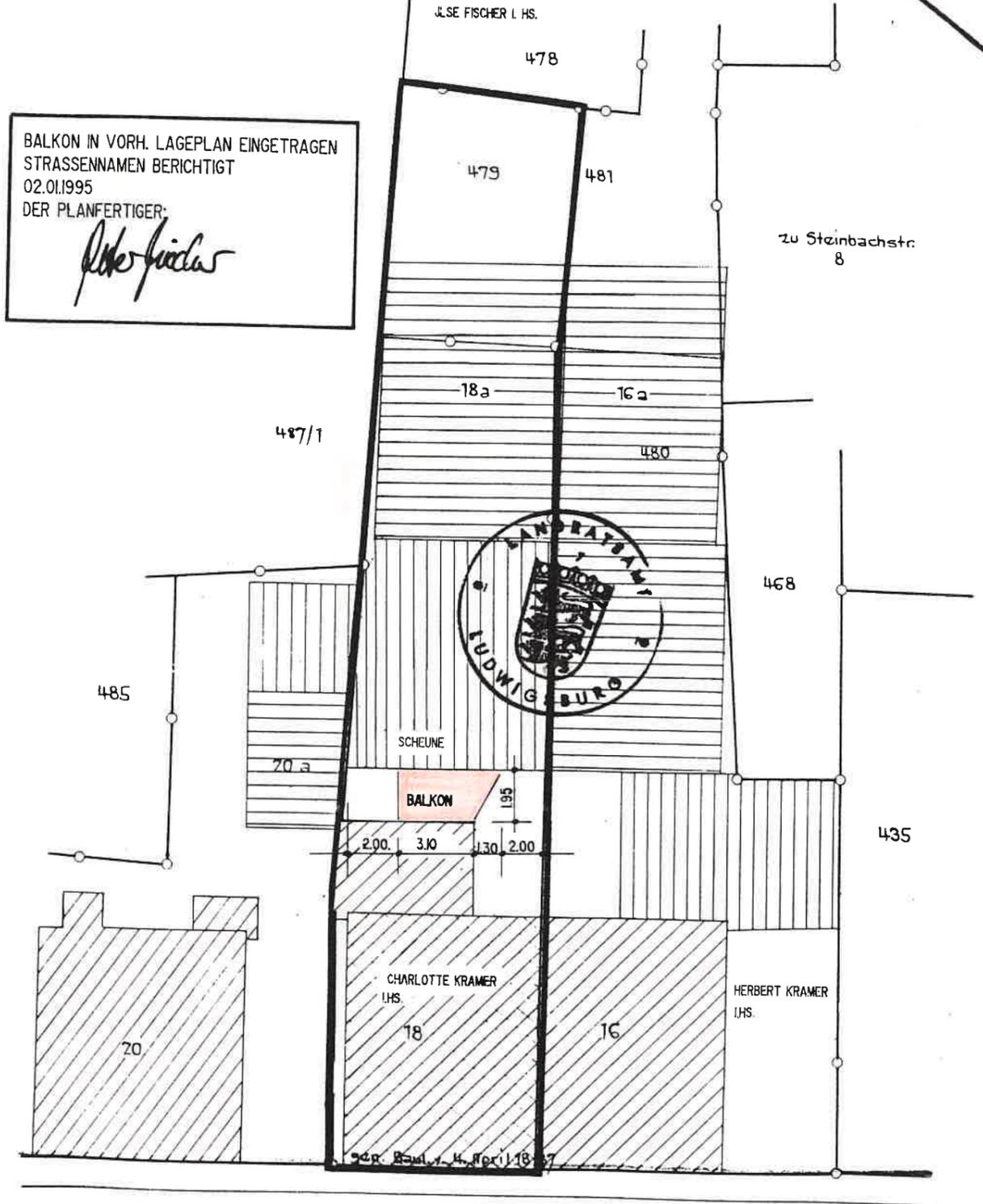
Kreis Ludwigsburg

Gemeinde Besigheim

LAGEPLAN



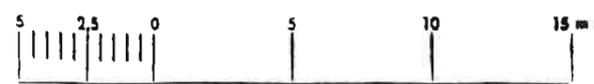
BALKON IN VORH. LAGEPLAN EINGETRAGEN
 STRASSENAMEN BERICHTIGT
 02.01.1995
 DER PLANFERTIGER:
Ulse Fischer



GUSTAV - SIEGLE - STRASSE

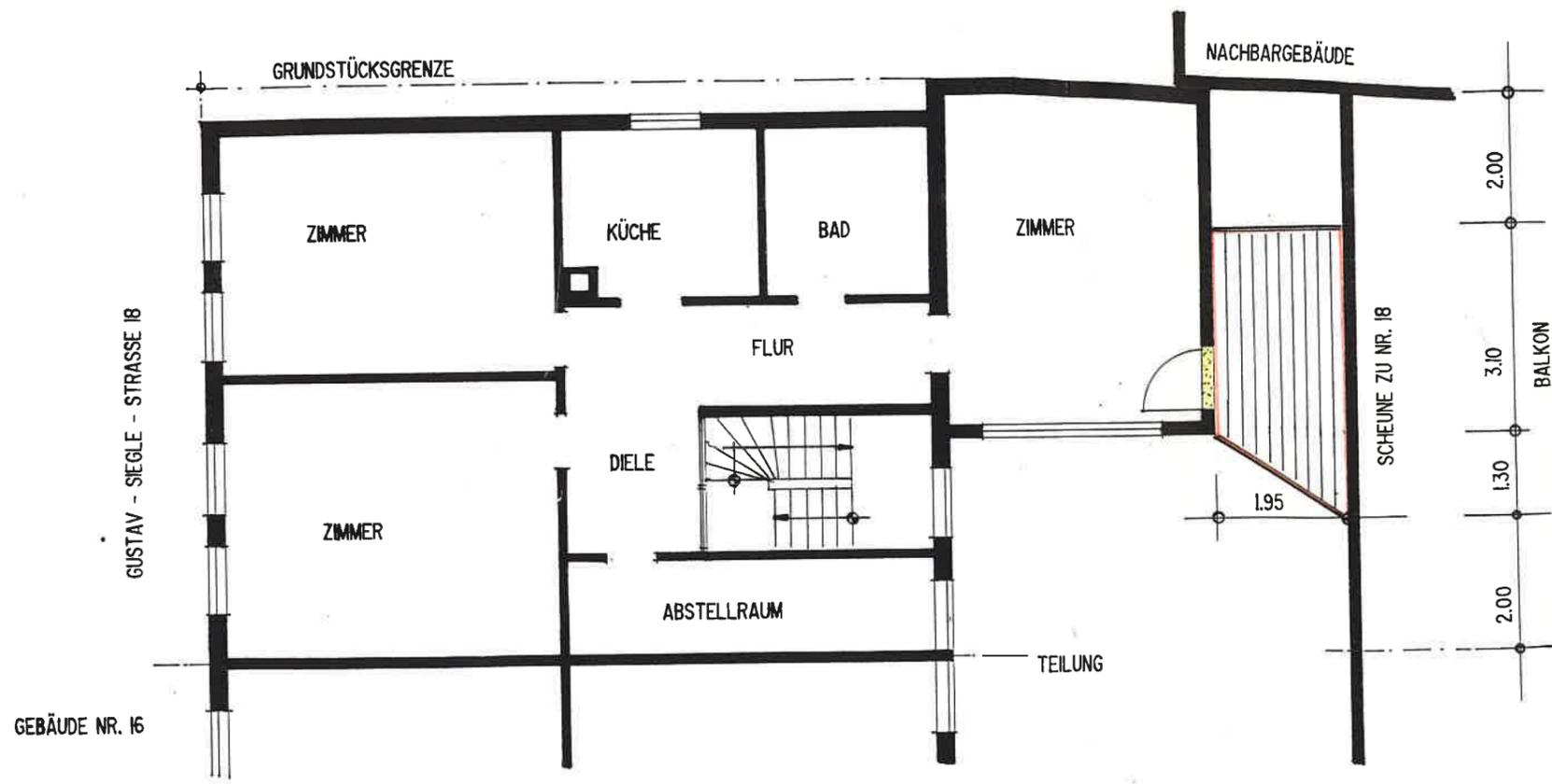
Gefertigt
Bissingen/Enz, den

11. Juni 1968



Maßstab 1 : 250

VERMESSUNGSBÜRO
Reinhold Werner ö. b. Ing.
 BISSINGEN-ENZ
 Keplerstraße 6 · Tel. 8352



BALKONFLÄCHE: 7.40 M²

BALKONANBAU
CHARLOTTE KRAMER
GUSTAV - SIEGLE - STRASSE 18
74354 BESIGHEIM

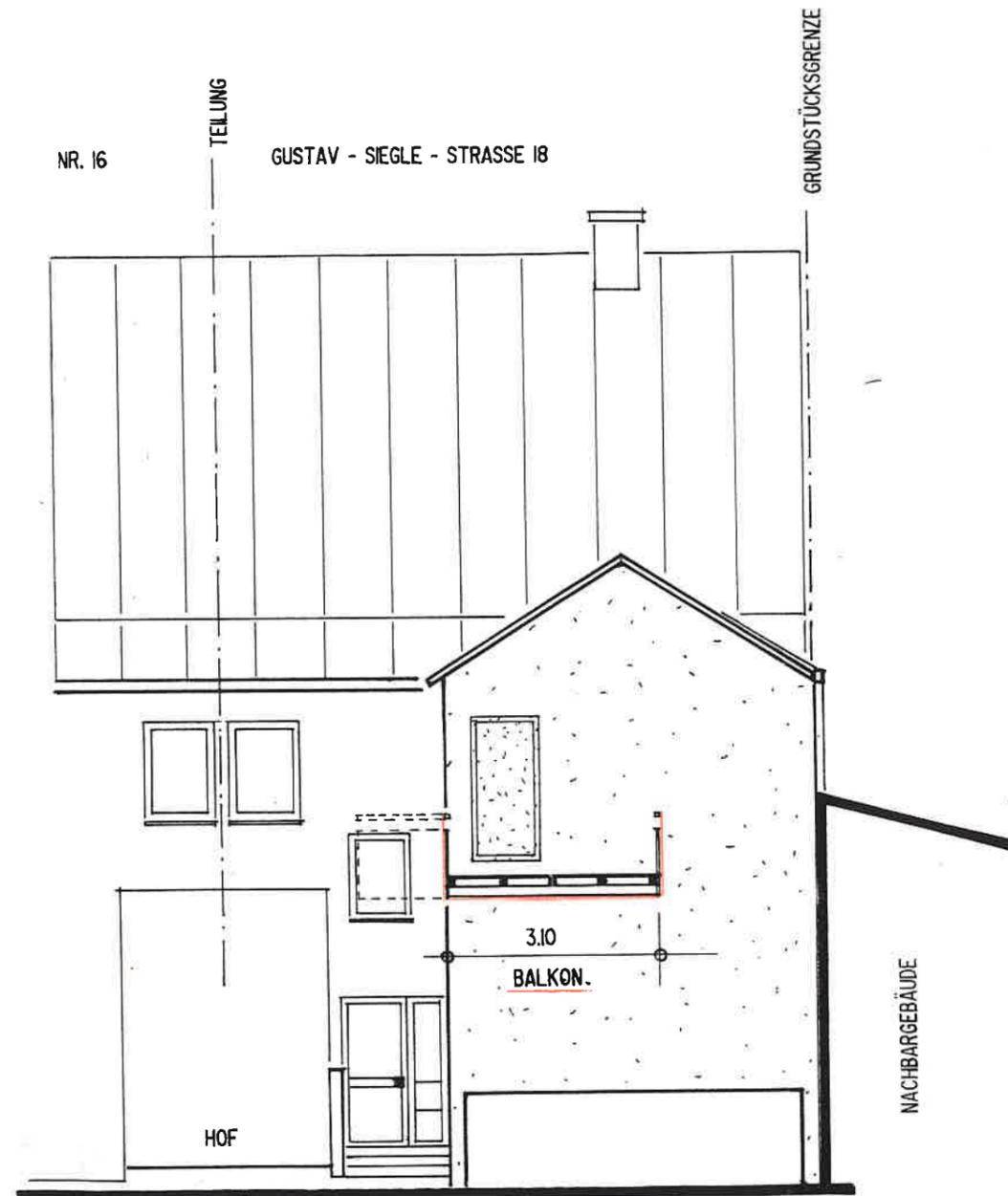
OBERGESCHOSS - GRUNDRISS M 1:100

DIE BAUHERRSCHAFT:
DEN 02.01.1995

DER PLANFERTIGER:
DEN 02.01.1995

Charlotte Kramer

[Handwritten signature]



BALKONANBAU
 CHARLOTTE KRAMER
 GUSTAV - SIEGLE - STRASSE 18
 74354 BESIGHEIM

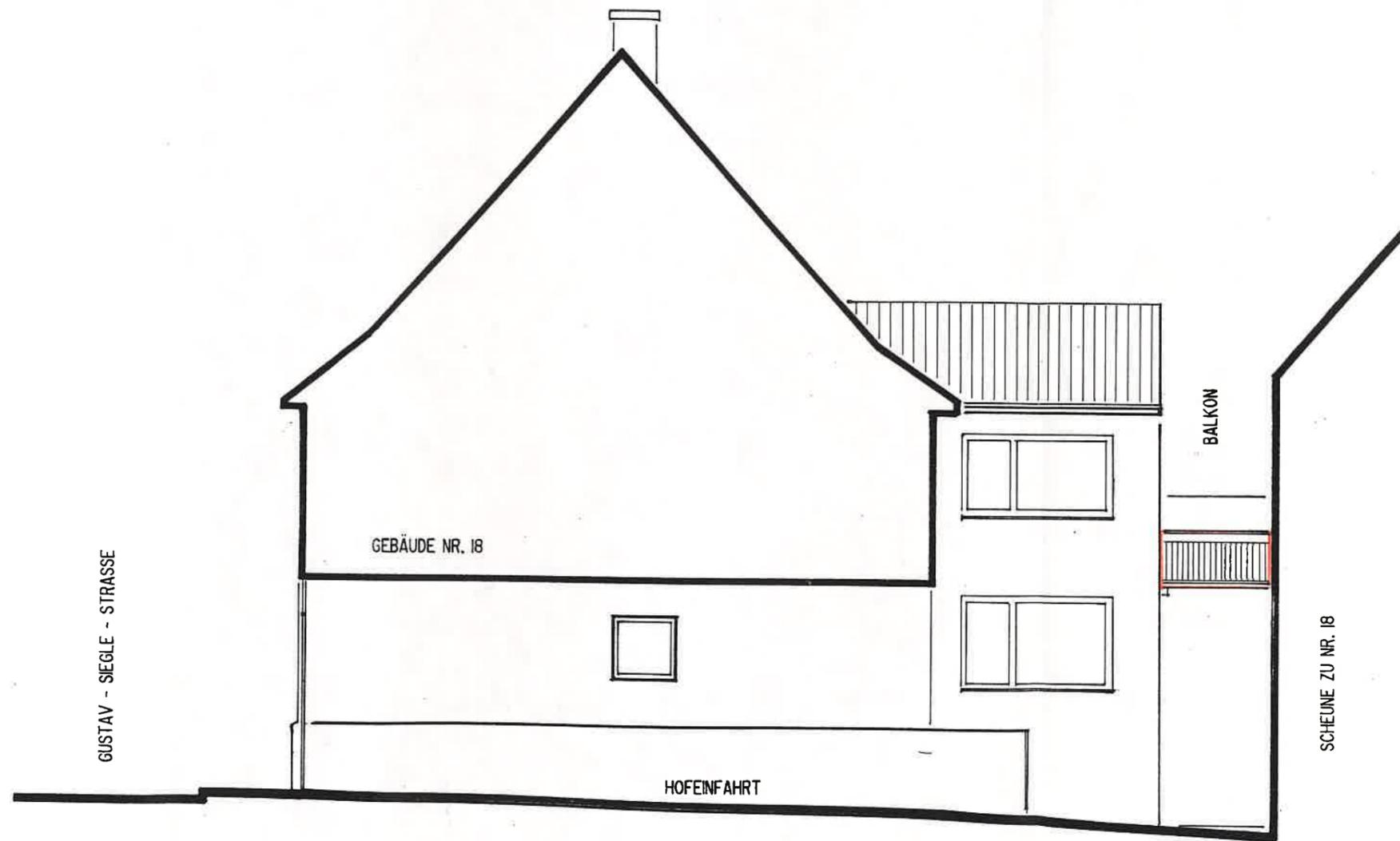
ANSICHT VON OSTEN / BALKONSNITT M 1:100

DIE BAUHERRSCHAFT:
 DEN 02.01.1995

Charlotte Kramer

DER PLANFERTIGER:
 DEN 02.01.1995

Altes Juchs



BALKONANBAU
CHARLOTTE KRAMER
GUSTAV - SIEGLE - STRASSE 18
74354 BESIGHEIM

ANSICHT VON SÜDEN M 1:100

DIE BAUHERRSCHAFT:
DEN 02.01.1995

Charlotte Kramer

DER PLANFERTIGER:
DEN 02.01.1995

Platzhalter

Werner Kramer
Gustav - Siegle Str. 18
7122 Besigheim

März 1978

15. 10. 1974

Paterre:

Wohnzimmer	16,0	m ²
Schlafzimmer	17,5	m ²
Küche	6,0	m ²
Bad	5,5	m ²
Abstellraum	11,0	m ²
Flur	11,0	m ²
	<hr/>	
	67,0	m ²
	=====	

1. Stock:

Wohnzimmer	17,5	m ²
Esszimmer	20,0	m ²
Schlafzimmer	16,5	m ²
Küche	6,0	m ²
Bad	5,5	m ²
Abstellraum	7,5	m ²
Flur	11,0	m ²
	<hr/>	
	84,0	m ²
	=====	

2. Stock:

Kinderzimmer	12,0	m ²	×
"	13,5	m ²	
WC/ Dusche	3,0	m ²	×
Abstellraum	18,0	m ²	
	<hr/>		
	46,5	m ²	
	=====		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **05.09.2034**

Registriernummer: **BW-2024-005306338**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienreihhaus mit Anbau		
Adresse	Gustav-Siegler-Str. 18 74354 Besigheim		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1904 Anbau 1963/1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006 Kachelofen Holz - LEDA / Öl - Einzelöfen		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _n)	258,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Stückholz, Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Kachelofen	Verwendung: Heizen	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" 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 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)

camini Schornsteinfeger GmbH
Roland Müller
Wilhelmstr.16/2
74072 Heilbronn

Unterschrift des Ausstellers
camini Schornsteinfeger GmbH
Dienstleistungen
Wilhelmstr. 16/2, 74072 Heilbronn
Tel. 07131 1242920, Fax 07131 1242922
www.camini-schornsteinfeger.de
info@camini-schornsteinfeger.de
Ausstellungsdatum 06.09.2024

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:

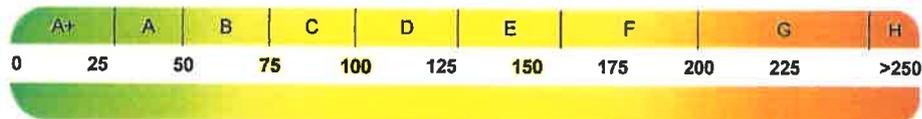
BW-2024-005306338

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



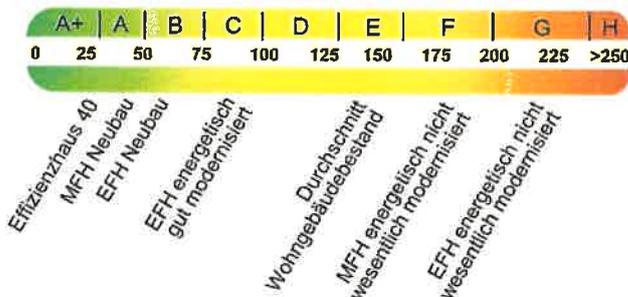
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2024-005306338

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	Dach	Aufdachdämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

camini Schornsteinfeger GmbH, Roland Müller, Gebäudeenergieberater HWK
Wilhelmstr.16/2, 74072 Heilbronn

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 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