

Gutenzell-Hürbel

# Großzügiges 2-3 Familienhaus in angenehmer Wohnlage - BEZUGSFREI

Objektnummer: 23163014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 988 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Auf einen Blick

Objektnummer	23163014
Wohnfläche	ca. 288 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1993

Kaufpreis	600.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 1,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	109.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.05.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

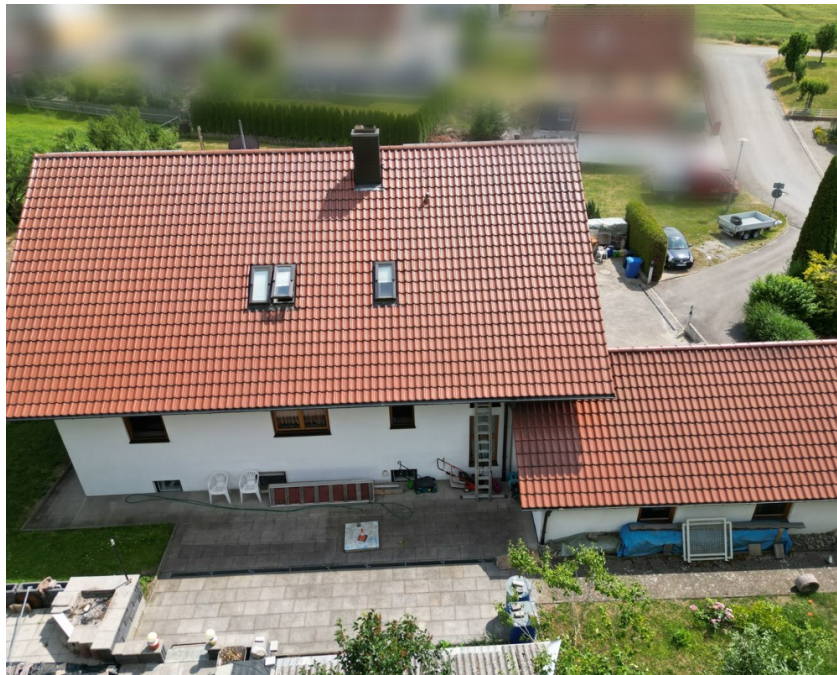
Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

# Die Immobilie



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierummer<sup>2</sup> BW-2020-003197821 3

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**109,9 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**120,9 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **109,9 kWh/(m²·a)**

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energietage <sup>3</sup>	Primärenergie-labur <sup>4</sup>	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (gWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
25.08.2016	11.10.2019		Heizt	1,10	106667	19044	87622	0,96

---

**Vergleichswerte Endenergie**

Die in dieser Tabelle angeführten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in dieser Klasse, die Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes angegeben werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind weitestgehend gleich zum durchschnittlichen Gebäudeniveau (A), auch der Energieverbrauch, der im Vergleichswert angegeben ist, die Mittelwerte der Gebäude. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des unterschiedlichen Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbräuchen ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser oder Kühlzuschläge in kWh      <sup>4</sup> EPW: Erdenergieheizung, SFH: Mehrfamilienhaus

Hilfsglossar Software: VDI 6090/Anlage 3.3.34

Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Ein erster Eindruck

Charmantes Mehrfamilienhaus in idyllischer Lage Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus in der malerischen Gemeinde Gutenzell-Hürbel präsentieren zu dürfen. Dieses liebevoll gepflegte Anwesen aus dem Jahr 1993 bietet auf einem großzügigen Grundstück von etwa 988 m<sup>2</sup> eine komfortable Wohnfläche von rund 288 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Vielseitige Wohnoptionen: Das Objekt eignet sich hervorragend für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder für Eigentümer, die zusätzliche Mieteinnahmen generieren möchten. Es umfasst insgesamt 10 Zimmer, die sich auf drei separate Wohneinheiten verteilen. Erdgeschoss: Die 4,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inklusive eines einladenden Wohn- und Essbereichs mit einem gemütlichen Schwedenofen. Zwei weitere Zimmer und ein großes Tageslichtbad runden das Angebot ab. Ein Balkon mit weitem Ausblick lädt zum Verweilen ein. Dachgeschoss: Im Dachgeschoss erwartet Sie eine charmante Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>, bestehend aus einer Küche, einem Wohnzimmer mit attraktivem Gaubenausbau, einem Bad sowie zwei weiteren Zimmern. Ein Balkon bietet zusätzlichen Freiraum. Untergeschoss: Die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 103 m<sup>2</sup> verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich, eine moderne Einbauküche, ein Schlafzimmer mit Gartenzugang und ein helles Tageslichtbad. Diese Wohnung bietet Privatsphäre und kann separat genutzt werden. Zusätzlicher Anbau: Ein Anbau von ca. 64 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Freizeitraum oder als Büro-/Gewerbefläche. Er verfügt über eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Außenbereich und Extras: Eine Doppelgarage mit Werkstattgrube, sechs Außenstellplätze, eine Photovoltaikanlage und eine Entkalkungsanlage ergänzen dieses attraktive Angebot. Entdecken Sie die Ruhe und den Komfort dieses einzigartigen Zuhauses, ideal gelegen in der Nähe von Laupheim und Ochsenhausen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Sonstiges: ??-Im Jahre 2015 wurde ein PV - Anlage integriert ( ca. 10 kw) ??-Entkalkungsanlage vorhanden ??-die Ölzentralheizung umfasst 1 Stahltank m. Plastikhülle, mit ca. 5000 Liter Fassungsvermögen -??in der Doppelgarage befindet sich eine Grube, die Tore sind aktuell manuell betrieben, waren bereits elektrisch, könnte wieder in Betrieb genommen werden ??-Massivbauweise 36.5 er Ziegel ??-Dach isoliert, ca. 12,5 cm

Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Ausstattung und Details

- ca. 288 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca.: 988 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 10

Weitere Informationen

- Haustyp: Mehrfamilienhaus • Etagenanzahl: 3 • Küche: Einbauküche • Bad: Dusche, Wanne, Fenster • Dachboden • Kamin
  - Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2015 • Qualität der Ausstattung: normal • Baujahr: 1993 • Verfügbar ab: nach Vereinbarung •
  - Zustand: gepflegt • Heizung: Zentralheizung • Befeuerungsart: Öl
- Der Anbau ( ca. 63,75 qm) vom Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 2017 neu erbaut und verfügt über einen separaten Eingang.



Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Alles zum Standort

ChatGPT Gutenzell-Hürbel, eingebettet in Oberschwaben, liegt zentral zwischen Biberach an der Riß, Ulm und Memmingen, etwa sechs Kilometer nord-nordöstlich von Ochsenhausen. Die Gemeinde erstreckt sich in den reizvollen Tälern von Rot und Rottum und zeichnet sich durch den Charakter einer typischen Wohngemeinde aus. Eine der herausragenden Merkmale von Gutenzell-Hürbel ist der Mangel an belastendem Durchgangsverkehr, während es gleichzeitig eine zentrale Lage zwischen den Hauptverkehrsachsen Oberschwabens - A7, B30 und B312 - bietet. Die Gemeinde verfügt über eine einzügige Grundschule, die derzeit rund 90 Schülerinnen und Schüler in vier Klassen unterrichtet. Zusätzlich stehen in Gutenzell und Hürbel jeweils Kindergärten zur Verfügung, die von kirchlicher Trägerschaft geführt werden. Diese Bildungseinrichtungen bieten eine solide Grundlage für die familiäre Entwicklung in der Region.

Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.05.2030. Primärenergieverbrauch beträgt 120.9 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23163014 - 88484 Gutenzell-Hürbel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)