

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nersingen

### Exklusive Doppelhaushälfte Ortsrandlage



Objekt-Nr. OM-270054

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.050 € + NK**

89278 Nersingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	6.000 €
Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	450 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit Garage (elektr. Garagentor) und zusätzlichen Stellplätzen befinden sich in ruhiger Wohngebiets-Hanglage mit unverbaubarer Aussicht und Fernblick. Die Zufahrtsstraße ist eine Spielstraße. Ihre Wege zum Kindergarten und zur Schule sind nur wenige Gehminuten.

Das DH wurden 2016 neu gebaut und entspricht einem Effizienzhaus Energiebedarf Klasse A. Aufgrund der Hanglage wurde das Haus in offener und luftiger Split-Level-Architektur erbaut, die einzelnen Wohnbereiche befinden sich somit auf versetzten Ebenen. Aufgrund der Süd-Ausrichtung und großer Fensterflächen gelangt viel Tageslicht in alle Räume.

Insgesamt bietet das Haus 3 Schlafzimmer, einer Galerie, ein Tageslicht-Vollbad mit offener, ebenerdiger Dusche, eine großzügige Essküche und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großer Westterrasse, von der aus man den Sonnenuntergang genießen kann. Ein Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum, sowie im Tiefparterre ein zusätzlich großzügiges Büro.

## Ausstattung

Das, von einem Architekten geplante Haus, besticht durch seine hochwertige Ausstattung

Mit einer modernen Gas-Brennwert-Zentralheizung und Decken-Flächenheizung, die angenehme Wohlfühltemperatur bietet, bleiben die Heizkosten erschwinglich.

Alle Räume sind mit Telefon, TV und Internetanschlüssen versehen. Es steht somit in allen Räumen ein schnelles Internet zur Verfügung. (Kabelanschluss mit min. 50 MB)

Zudem profitieren Sie am günstigen selbst produzierten Strom. Eigene PV-Anlage

Ein Hauseigener Brunnen liefert für Garten ausreichend Wasser

## Sonstiges

Bezugsfertig: ab 01.03.2025

Grundstück: 530m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 219m<sup>2</sup>

Heizungsart: Zentralheizung

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 32 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A

Befuerung/Energieträger: Gas

erneuerbare Energien: PV-Anlage

Die monatlichen Mietkosten wie folgt:

Kaltmiete mtl.: € 2050,-

Nebenkosten mtl.: € 450,-

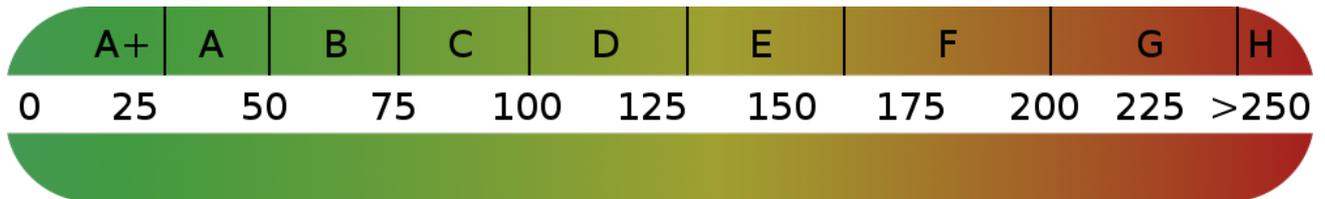
Gesamtmierte mtl.: € 2.500,-

Verbrauchskosten für Heizung, Wasser, Strom, Abfall, etc. sind in den o. g. Miet-NK inbegriffen.

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Essen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Eingang

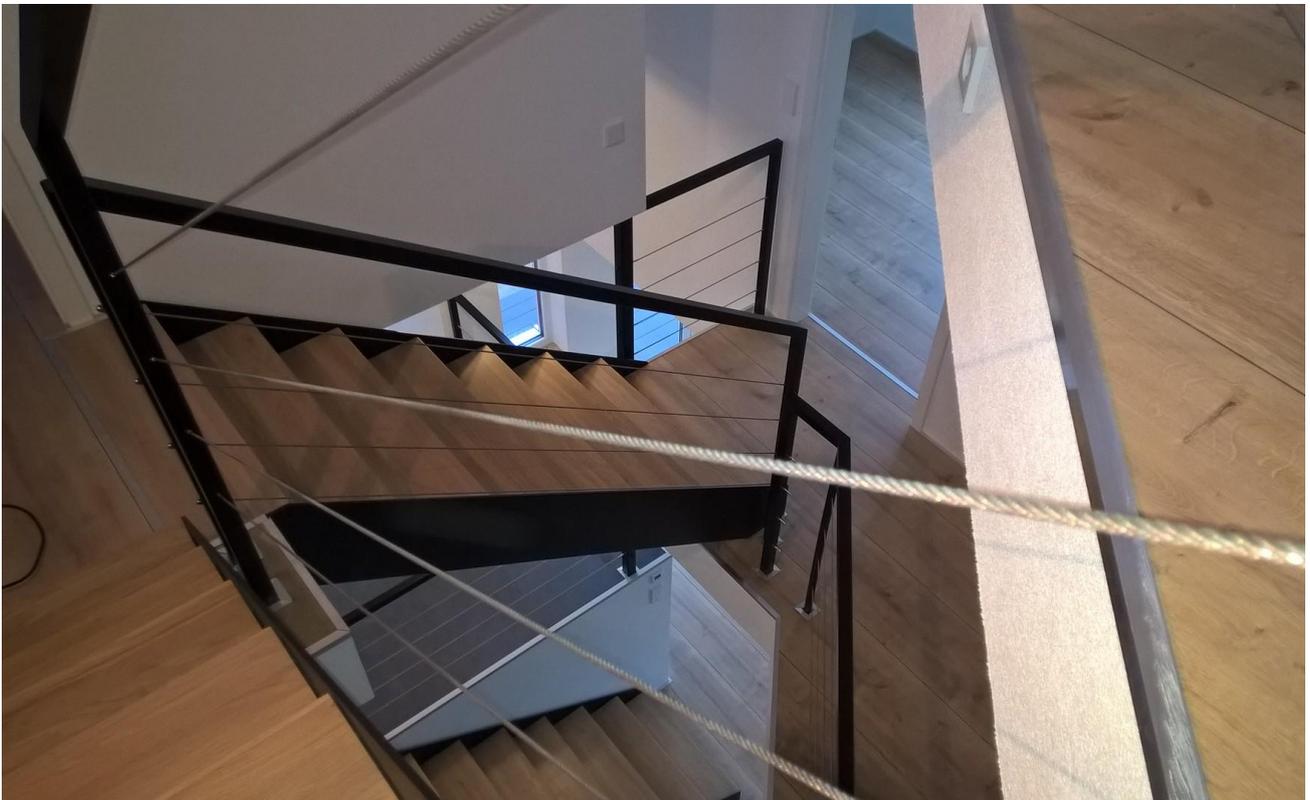


Gallerie

# Exposé - Galerie



Eingang-Garage



Treppe

# Exposé - Galerie



Bad Bild1



Terrasse

# Exposé - Galerie



Bad Bild2



Bad Bild3







# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Deckenheizung

## Fußbodenheizung ist keine Strahlungsheizung

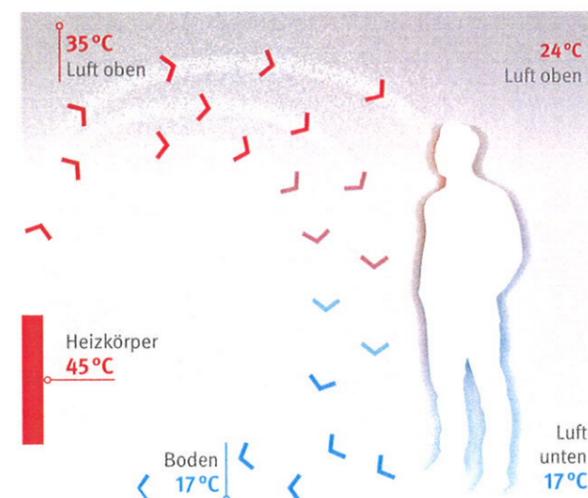
Wer einen hohen Strahlungsanteil seiner Heizung möchte, sollte auf die Lage der Heizfläche achten. Bei den Flächenheizungen verfügen nur Decken- und Wandheizungen über einen entsprechend hohen Strahlungsanteil. Die Fußbodenheizung ist, auch wenn dies vielfach anders dargestellt wird, ein konvektives Heizsystem, was unmissverständlich in Teil 5 der DIN EN 1264 verankert ist. Auch bei Fußbodenheizungen steigt die erwärmte Luft auf und zirkuliert.

### Lüftungsanlagen

Zum gesunden Wohnfühlklima gehört auch gesunde, frische Luft zum Atmen – sauber und reich an Sauerstoff spendet sie Energie und Vitalität. In älteren Gebäuden wird durch Fugen und Ritzen die Luft ständig ausgetauscht, dagegen sind moderne Gebäudehüllen nahezu luftdicht gebaut. Dies spart Heizenergie, führt aber zu anderen, auch gesundheitlich relevanten Problemen wie Schimmelbildung und schlechter Luft. Nur Stoßlüften über Fenster reicht meist nicht, abgesehen davon, dass dadurch warme Luft, also Heizenergie, wieder verloren geht.

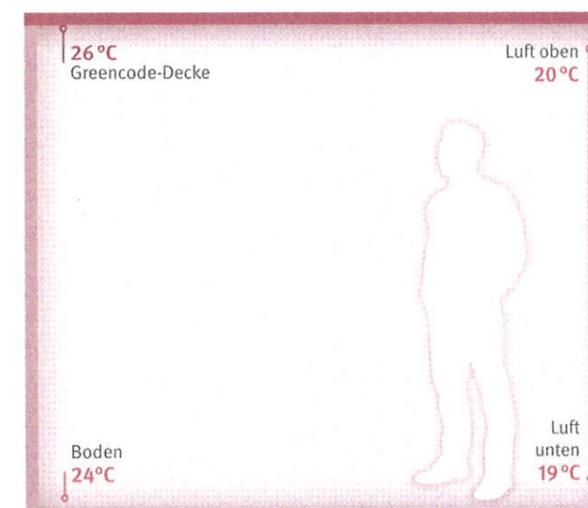
Die Lösung kann eine kontrollierte Lüftungsanlage sein. Mit Wärmerückgewinnung – funktional und unsichtbar integriert in die Greencode-Decke – garantiert sie immer frische Luft. Teure Heizenergie bleibt im Haus – Pollen, Ruß und Schmutz weitgehend draußen, nicht nur den Allergikern zur Freude.

**Objekt**  
Wohnhaus Schwer, Erbach (D)  
**Architekt**  
Jürgen Schwer  
www.betonhaus.eu



Luft-Staubwalze und starke Temperaturunterschiede bei konventioneller Konvektionsheizung bei üblicher Temperaturverteilung

Gleichmäßige Temperaturverteilung und Erwärmung mit Greencode-Decke ohne Luftumwälzung



## Hausstaub, Konvektion und Gesundheit

Normale Heizkörper geben die Wärme konstruktionsbedingt nur zu einem geringen Teil als Wärmestrahlung ab. Die meiste Wärme wird an die anliegende Luft abgegeben, warme Luft steigt auf in Richtung Decke und kältere strömt nach. Die Luft des gesamten Raumes beginnt zu zirkulieren und Körper im Raum – Boden, Wand, Sofa, Tisch etc. – werden nur von der vorbeistreichenden Luft erwärmt, sind also immer kälter als die Luft. Die Temperaturunterschiede der Luft von oben nach unten sind sehr groß, was schnell als unbehaglich empfunden wird.

### Hausstaub

Mit der zirkulierenden Luft kommt der abgelagerte Hausstaub in Bewegung, wird mitgerissen und in der gesamten Raumluft verteilt bzw. in Schwebelage gehalten. Hausstaub, diese unappetitliche Mischung aus Hautschuppen, Milben, Milbenkot, Schimmelpilzen, Sporen, Fasern, Haaren, Ruß, Pollen, chemischen Stoffen, Weichmachern etc., der trocken in der Nase klebt und nicht nur bei Allergikern ernsthafte Symptome auslösen kann.

Auch die Luft, die an der Greencode-Decke anliegt, wird erwärmt – aber wohin soll sie steigen? Sie ist schon oben und bildet ein dünnes Warmluftpolster unter der Decke. Die Wärme wird nicht abgeführt, die Luft beginnt nicht zu zirkulieren. Die Wärmeenergie muss folglich als Wärmestrahlung in den Raum abgegeben werden. Alle Körper im Raum – Boden, Wand, Sofa, Tisch, sogar das Fensterglas, nehmen die Wärmeenergie auf – folglich sind alle Körper wärmer als die Luft. Die Luft erwärmt sich an den Körpern – nicht umgekehrt.