

Exposé

Zweifamilienhaus in Unnau

Vielseitige freistehende Immobilie in herrlicher, naturnaher Ortsrandlage mit Panoramablick



Objekt-Nr. **OM-275564**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **415.000 €**

Mobil: 0171 3585224

57648 Unnau
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Baujahr | 1983 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 1.328,00 m ² | Badezimmer | 3 |
| Etagen | 1 | Garagen | 2 |
| Zimmer | 12,00 | Carports | 1 |
| Wohnfläche | 430,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes in Massivbauweise 1983 erbautes Zwei- bis Drei- Familienhaus.

Die ca. 430qm Wohnfläche bestehen, zurzeit laut Teilungserklärung, aus einer Eigentumswohnung im OG (ca. 170qm) und einer Eigentumswohnung im EG (170 qm) mit dazugehöriger Einliegerwohnung im UG (ca. 90qm), welche über einen separatem Eingang verfügt.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert hat 3 Balkone und eine großzügige Terrasse.

Die Highlights der Immobilie sind die Sauna inkl. Ruheraum im Untergeschoss, ein gemütliches Kaminzimmer im EG und der große Balkon mit Panoramablick im OG.

Der großzügige Garten bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Für wohlige Wärme in der Immobilie sorgt eine Öl-Zentralheizung (1999 Viessmann), ein Holz Pelletofen im OG (8KW/2008), Fußbodenheizung mit zusätzlichen Wandheizkörpern im EG & UG sowie ein Kaminholzofen im UG.

Die isolierverglasten Fenster sind in Holzrahmen gefasst (Merantiholz).

Das in 2007 komplett erneuerte Satteldach ist mit Dachpfannen eingedeckt.

Die 3 Hauptbäder und alle Fußbodenbeläge sind in 2010 komplett saniert worden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

PRIVATVERKAUF - OHNE MAKLERPROVISION!

Lage

Unverbaubare Lage am Ortsrand mit Blick in die Natur.

Fußläufig erreichen Sie Kindergarten, Grundschule, Bushaltestelle und das Freibad.

Unnau gehört zur Verbandsgemeinde Bad Marienberg dort finden Sie weiterführende Schulen (u.a. privates Gymnasium), Supermärkte, Behörden, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Fitnessstudio.

Die Autobahnauffahrt der A3 (Köln-Frankfurt), der ICE Bahnhof (von dort sind es bis Köln & Frankfurt ca. 30min) befinden sich in Montabaur (29km entfernt)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 75,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie

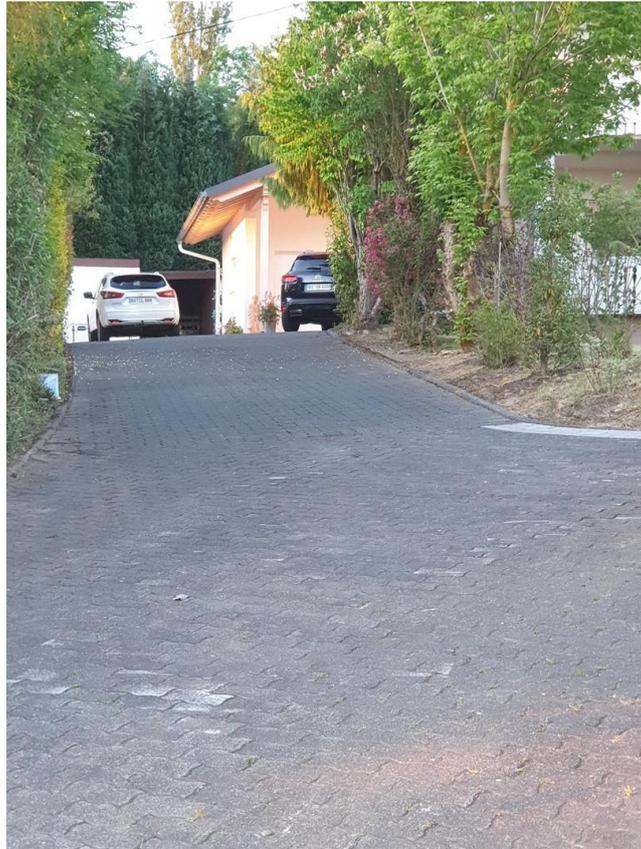


Auffahrt vorne



Vorder-Gartensicht

Exposé - Galerie



Auffahrt



Wohnraum EG

Exposé - Galerie



Diele EG

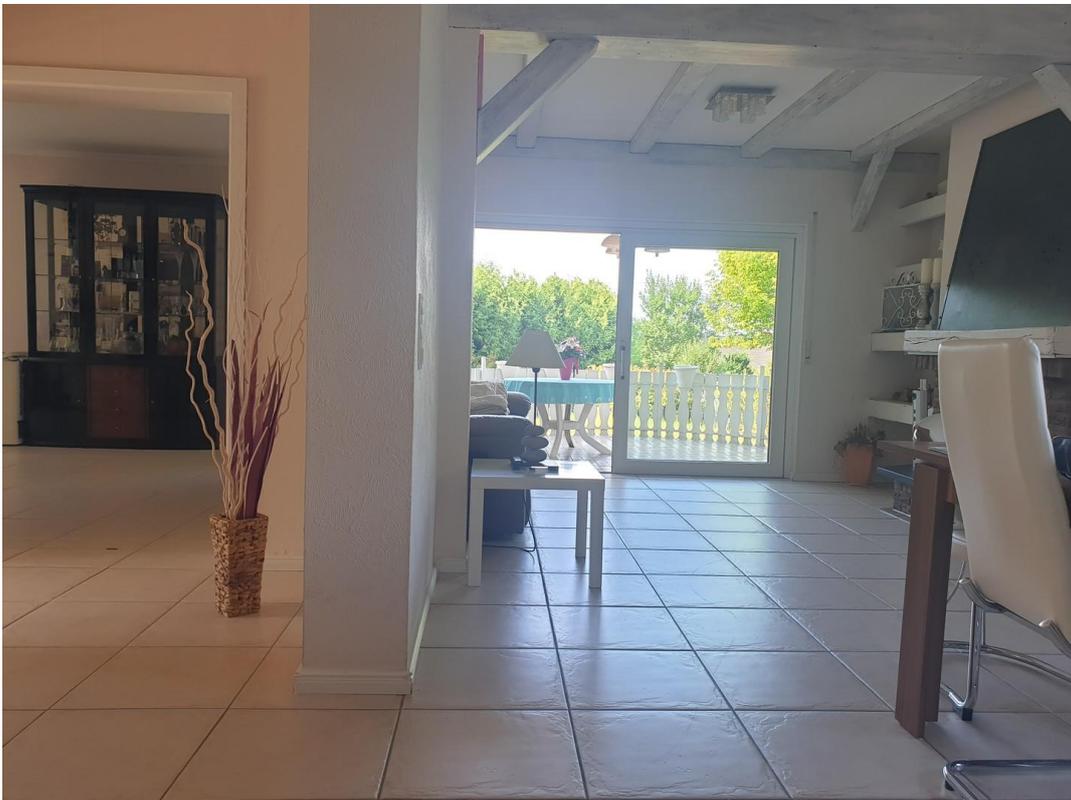


Küche EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Wohnbereiche

Exposé - Galerie



Balkon EG Ausblick



Kaminzimmer EG

Exposé - Galerie



EG Küche Terrasse



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad/Whirlpool EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon OG



Ausblick Balkon OG

Exposé - Galerie



Flur/Diele OG



Pelletofen Wohnbereich OG

Exposé - Galerie



Pelletofen OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Sofa Ausblick WZ OG

Exposé - Galerie



Panoramablick Balkon OG



Ausblick Balkon Küche OG

Exposé - Galerie



Zimmer UG



Flur UG

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

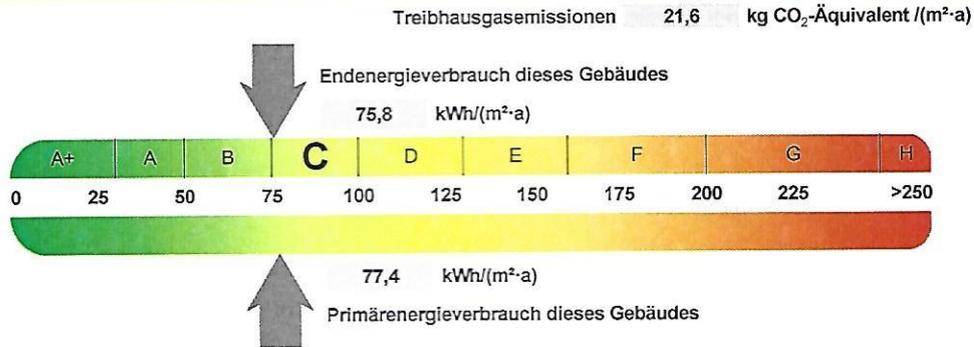
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2022-004152676

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

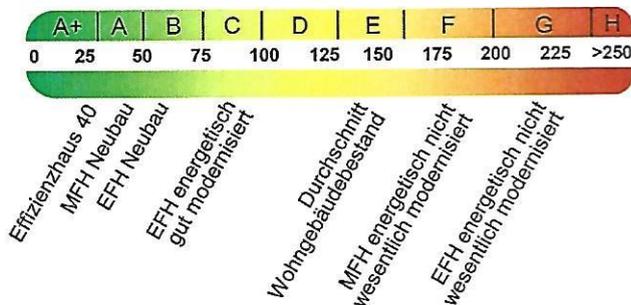
75,8 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor- | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.12.2018 | 30.11.2021 | Heizöl | 1,10 | 90720 | 25800 | 64920 | 0,98 |
| 01.12.2018 | 30.11.2021 | Holzpellets | 0,20 | 8820 | — | 8820 | 0,98 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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