

Exposé

Einfamilienhaus in Hauenstein

**Einfamilienhaus, klassisch Sechzigerjahre auf
wunderschönem idyllischen Wiesengrundstück mit
Bachlauf**



Objekt-Nr. **OM-301508**

Einfamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Memmer Markus
Mobil: 0176 97310891

76846 Hauenstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	980,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	210,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus, klassisch Sechzigerjahre auf wunderschönem idyllischen großen Wiesengrundstück mit Bachlauf, freut sich auf neue Bewohner und Bewunderer.

BESCHREIBUNG:

Großzügiges Wohn- und Esszimmer nach Süden mit Zugang zu Terrasse und Garten, mit Blick ins üppige Grün. Daran schließt sich das idyllische Wiesengrundstück mit Bachlauf und Baumbestand an.

--Wiesengrundstück / Laube, zwei Holzschuppen sind liebevoll platziert.

---Ort zum erholsamen Wohlfühlen

Genau:

Die typische Kombination von einer original Haustür mit einer Glasbaustein-Wand, bringt beim Eintreten ins Haus ein freundliches Licht ins Treppenhaus. Die drei Zimmer im Obergeschoß sind besonders hell, durch zusätzliche Dachfenster und Dachgaube. Dort befindet sich der Zugang zum teilweise ausgebauten Dachgeschoß aus den 80er Jahren.

Das Haus im 60er Jahre Stil zeichnet sich aus durch;

ORIGINAL und gut erhalten:

- Haustür,
- Glasbausteine,
- helle Terrazzotreppen,
- Mosaikbodenbelag im Flur,
- Eichenholz-Stäbchenparkett in 4 Zimmern,
- Zimmer-Holztüren aus Limba

Besonderheiten zum Keller: bei langen und starken Regenfällen zB: im Frühjahr und Herbst, steigt der Grundwasserspiegel an und zeigt sich im mit maximal 1 cm- 2 cm Wasser im Keller an. Es sind zwei Pumpen in Betrieb somit ist im Winter und Sommer der Keller in der Regel trocken. Zur möglichen Sanierung bestehen wertvolle Erfahrungen aus der Nachbarschaft. Mit anderen Worten: Der Keller freut sich über Zuwendung!

Ausstattung

HIER VIDEO LINK vom Haus und Garten:

<https://youtu.be/wjL8R89YqzU>

Zum Abspielen des Hausvideos den Link kopieren und im Browser einfügen.

-Gute Substanz zur Renovierung

!!Der Keller braucht Zuwendung, wegen relativ hohem Grundwasserstand.

-Kaminofen im Wohnzimmer.

-Voll unterkellert. Werkstatt mit direktem Zugang zum Garten.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

BITTE BEACHTEN:

Bei Anfragen setzen wir obligatorisch Ihre Liquidität voraus.

Mit dem folgenden Link sind die meisten Fragen zum Gebäudeenergiegesetz im voraus geklärt:

<https://www.homeday.de/de/blog/neue-gesetze-2024/>

-Internet lt. Telekom bis zu 250 Mbit

-Energieausweis vorhanden

Lage

Luftkurort! Ruhig und doch sehr zentral gelegen. Ärzte, Discounter, mehrer Bäcker, Kindergarten, Grundschule in 5 Minuten Fußweg zu erreichen.

Die umliegenden Wälder und roten Sandsteinfelsen mit sehr gut ausgeschilderten Wanderwegen, prägen die Gegend mit stolzem Anmut.

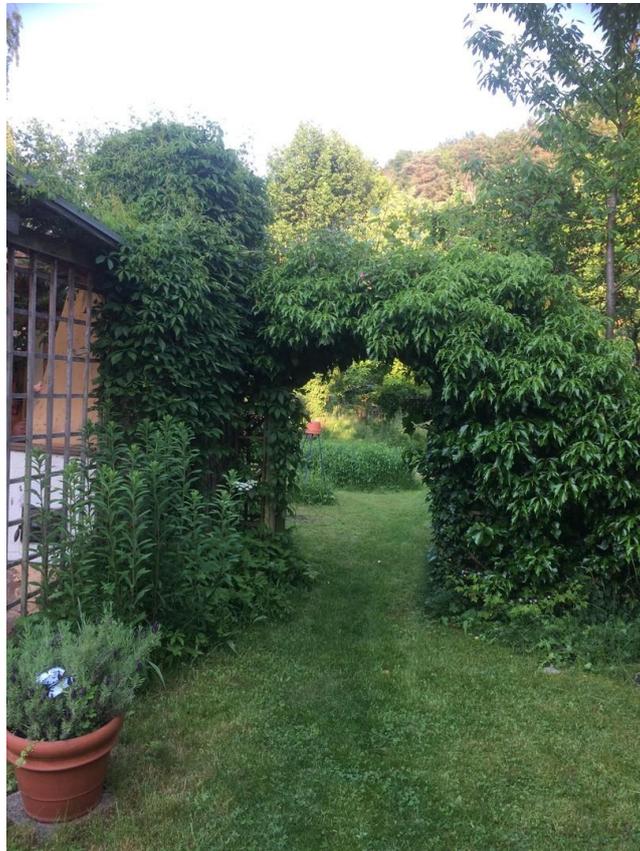
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	320,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Brücke

Exposé - Galerie



Hauseingang, 60 Jahre

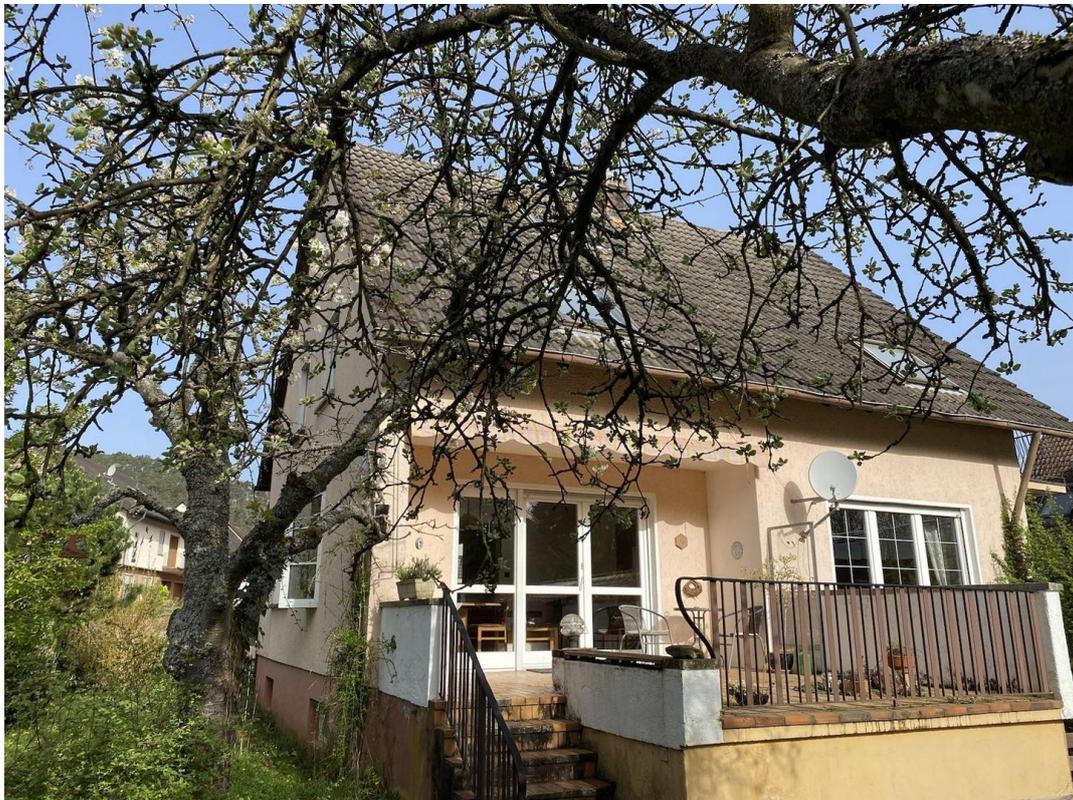


Bachlauf

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer; zum Esszimmer+Flur



Wohnzimmer, Gartenblick

Exposé - Galerie



Garten



Pergolla

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Strassenansicht



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

Exposé - Galerie



Treppe nach Oben



Dachboden

Exposé - Galerie



Bad, Panorama-Ansicht



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Originale Treppen

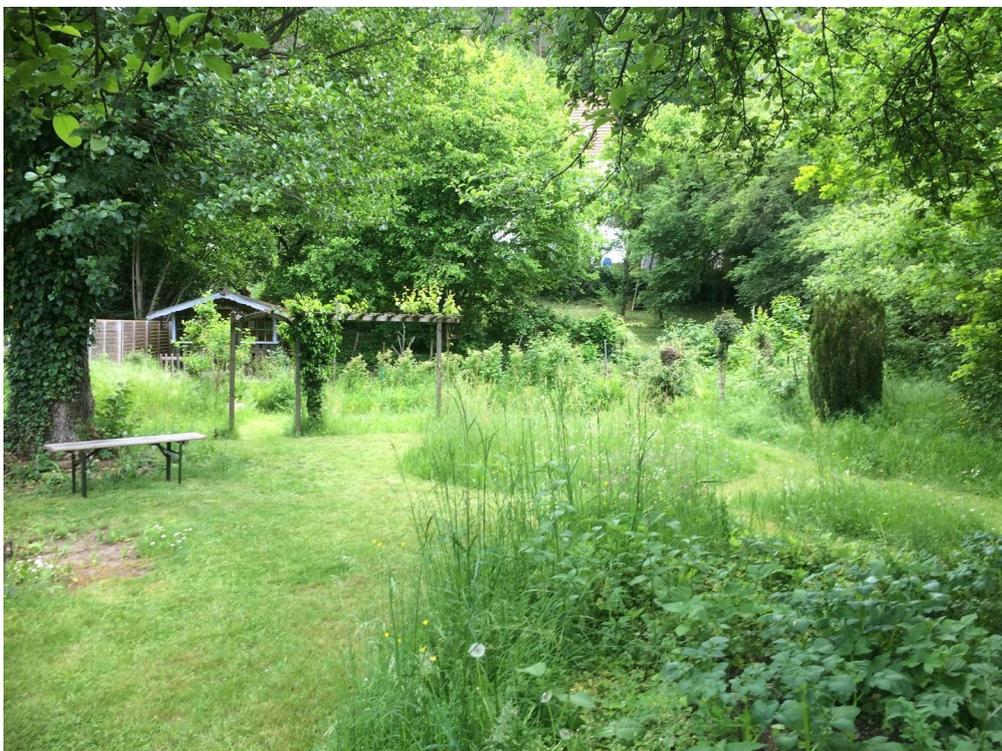


Treppenaufgang

Exposé - Galerie



EG; Gäste WC mit Dusche



Garten zum Bachlauf

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Brücke zum Nutzgarten



Heller Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Erkerfenster



Bad, links Waschbecken

Exposé - Galerie

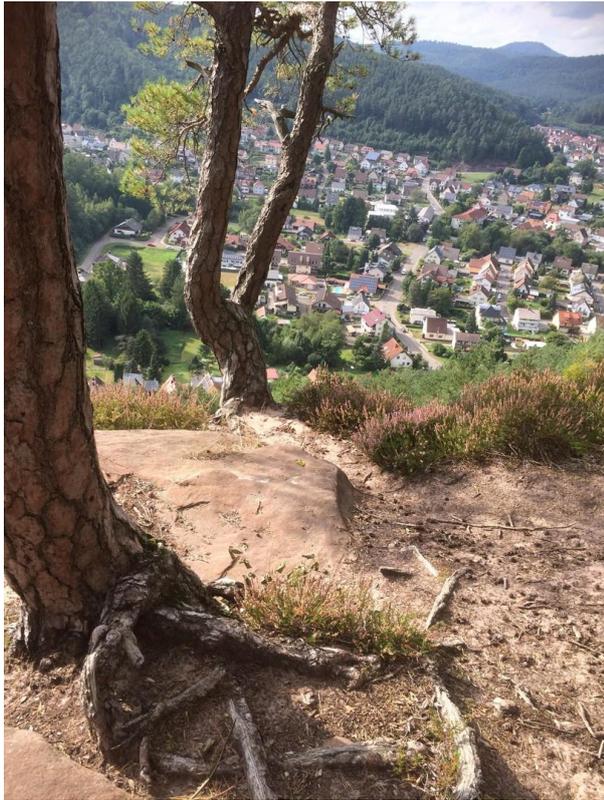


Bad, rechts Wanne



Ausblick auf Hauenstein

Exposé - Galerie



Ausblick vom Felsen



Gäste WC und Dusche



Ev.Kirche, läutet sehr selten!

Exposé - Galerie

239825-u.pdf Fertig

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf Eingabenummer RP-2024-005172524

Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf: 319,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf: 286,8 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen: 68,7 kg CO₂-Äquivalente/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:
 - Primärenergiebedarf: Reglung nach § 71 GEG („Abwägigkeitsverfahren“)
 - Endenergiebedarf: Vereinfachungen nach § 70 Absatz 4 GEG
 - Sonstige Anforderungen: eingetragener Sonstlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes (Prüfungskategorie in Immobilienanzeigen): **319,4 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Kühlung der GEG-EI-Regel gemäß § 71 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 oder GEG

Erfüllung der GEG-EI-Frage durch technisch-fachliche Angaben (gemäß § 71 Abs. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)

Vergleichswerte Endenergie

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Richtwerte für den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die Werte nach dem GEG zur Qualitätssicherung (Gebäudeenergieausweis), die dem Eigentümer zufließen und die die tatsächliche Energiebedarfsgröße des Gebäudes.

Energieausweis

239825-u.pdf Fertig

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Gültig bis: 20.06.2034 Eingabenummer RP-2024-005172524

Gebäude

Gebäudetyp: Einfamilienhaus freistehend
 Adresse: Lindelbrunnstraße 9, 76846 Hauenstein
 Gebäudeteil:

Baujahr Gebäude: 1964
 Baujahr Wärmeerzeuger: 1995, 2011
 Anzahl Wohnungen: 1
 Gebäudenutzfläche (Nz): 178,5 m² nach § 10 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wärmeerzeuger für Heizung: Erdgas, Holz
 Wärmeerzeuger für Warmwasser: Erdgas

Erneuerbare Energien:
 - Solarthermie: Lüftungsganlage mit Wärmerückgewinnung
 - Biomasse: Lüftungsganlage ohne Wärmerückgewinnung
 - Wasserkraft: Lüftung aus Strom
 - Windenergie: Lüftung aus Wärme
 - Photovoltaik: Lüftung aus Wärme

Art der Lüftung:
 - Einzelraum Lüftungsganlage mit Wärmerückgewinnung
 - Schächellüftung Lüftungsganlage ohne Wärmerückgewinnung
 - Zentrale Lüftung Lüftung aus Strom
 - Einzelraum Lüftung aus Wärme

Spezielle Anforderungen:
 - Anzahl: Nächster Fälligkeitstermin der Inspektion:
 - Brandschutz Nachrüstung Sonstige (Freiwillig)
 - Vermeidung/Verkauf Modernisierung

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 Energiebedarfs ermittelt werden. Als Vergleichswert dient der energetische Gebäudeenergieausweis nach dem GEG. Er ist in der Regel von den allgemeinen Marktbedingungen unabhängig. Die angegebenen Vergleichswerte stellen den energetischen Vergleichswert (Energieausweis - siehe Seite 3) dar. Der Energieausweis ist ein Dokument, das die energetische Qualität des Gebäudes darstellt. Die Angaben sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Energie.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweisverfahren). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Energie.

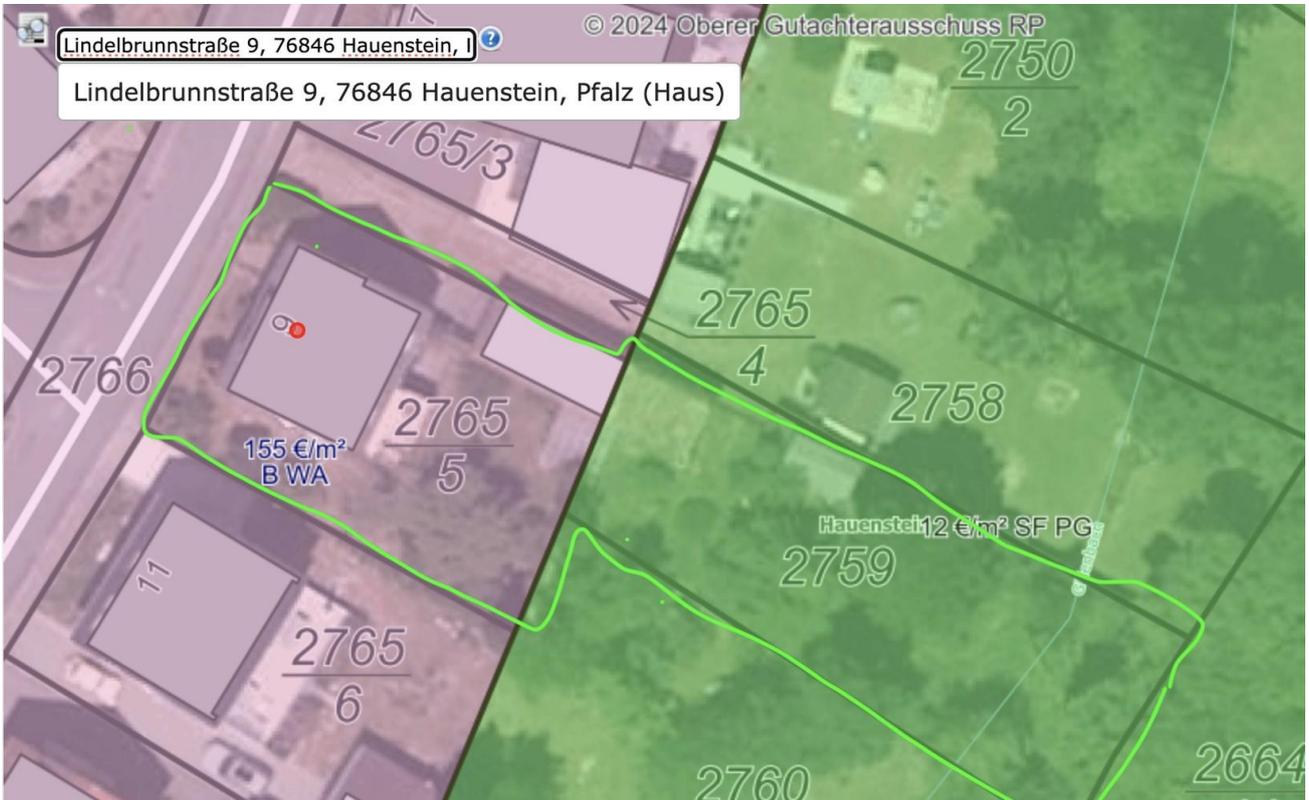
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweisverfahren). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Energie.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Bei Energieausweisen über mögliche Informationen. Die Angaben im Energieausweis können sich auf das gesamte Gebäude oder den über bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, einen überblickbaren Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: engiwo.de
 Geschäftsbereich digital Content
 Dipl.-Ing. Norbert Schmitz
 Im Hollegrund 3
 68157 Bremen
 0471 2412400
 21.06.2024
 BAF 152417
 Norbert Schmitz
 Dipl.-Ing. Norbert Schmitz
 Im Hollegrund 3
 68157 Bremen
 0471 2412400

Energieausweis



Ungefähre Grundstücksgröße