

Exposé

Reihenhaus in Walldorf

Großzügiges und top gepflegtes Einfamilienhaus - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-302079

Reihenhaus

Verkauf: **729.000 €**

69190 Walldorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	203,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	74,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

For an ENGLISH VERSION please scroll down to "weitere Dokumente" and click on "Exposé in English"

Sehr schönes und gepflegtes Familienhaus mit viel Platz für alle Bedürfnisse:

- Das Wohn-/Esszimmer im EG ist 43 qm groß und bietet einen Kamin. Von hier geht es auf die Terrasse und in den Garten.
- In den beiden oberen Etagen gibt es einen Balkon und 5 weitere Zimmer.
- Der Keller mit Ausgang in den Garten bietet einen Heizungskeller mit Waschküche, Gartenkeller, Werkzeugraum, Vorratskeller und einen großen Hobbyraum mit Platz für eine Tischtennisplatte oder Sportgeräte.
- Das Dachgeschoss verfügt über eine hochwirksame Klimaanlage.
- Die 2020 eingebaute Heizung erfüllt amtlich bestätigt alle gesetzlichen energetischen Vorgaben – "Ausgleichsmaßnahmen" wie die Pflicht zum Bezug von teurem Biogas sind nicht erforderlich.
- Der Garten ist naturnah angelegt und sehr gepflegt.
- Zum Haus gehört eine Garage und ein Stellplatz.
- Das Haus ist nach Süden ausgerichtet.
- Eine Zufahrt bis direkt vors Haus ist gegeben.
- Die Nachbarschaft ist angenehm und freundlich.

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und saniert:

2010: Nolte-Einbauküche mit Markengeräten (zusätzlich Backofen 2020, Spülbecken 2023 neu)

2011: Zimmertüren

2012: Fenster und Haustür, Wärmeschutz-Isolierglas, Holz/Aluminium

2016: Komplettsanierung Bad

2017: BWT-Wasserenthärtungsanlage

2017: Fassade neu verputzt

2017: Holzboden im OG, Teppichboden im DG

2020: Heizungsanlage (Gas-Brennwerttherme; erfüllt alle Energievorgaben, keine teuren „Ausgleichsmaßnahmen“ erforderlich)

2021: Fahrradschuppen

2021: einbruchssichere Keller-Außentür

2021: Dachflächenfenster, Energie-Plus-Verglasung mit Hitzeschutz-Außenrollos

2023: Klimaanlage im DG

Ausstattung

Einbauküche, sehr gepflegt, mit Markengeräten

Echtholzparkett im EG und OG, Fliesen jeweils im Keller, Gäste-WC, Flur, Bad und Küche; Teppichboden im DG

Bad mit Badewanne, Dusche, Dusch-WC und Handtuchheizkörper

Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Winterabende

Hochwirksame Klimaanlage im Dachgeschoss

BWT-Wasserenthärtungsanlage

Terrasse (mit Markise) und Balkon nach Süden

Ausgang vom Kellergeschoss in den Garten

Angelegter und gepflegter naturnaher Garten

Gartengerätehäuschen

Fahrradschuppen vor dem Haus

Garage mit Stellplatz

Zufahrt bis vors Haus gegeben

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in einer gewachsenen und ruhigen Gegend der SAP-Stadt Walldorf. Hier wohnen viele Familien mit Kindern. Die Nachbarschaft ist angenehm und freundlich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Eingang / Flur



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 4 / Gast

Exposé - Galerie



Arbeiten



Garten

Exposé - Galerie



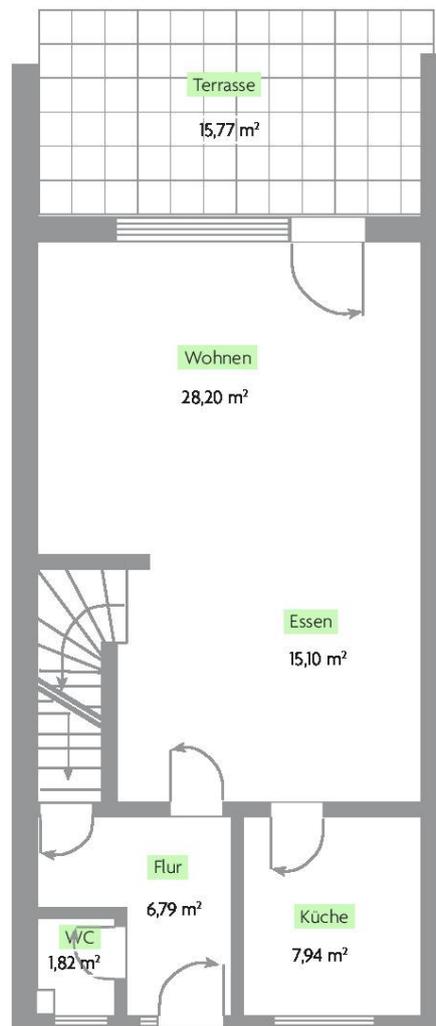
Garten



Hausfront

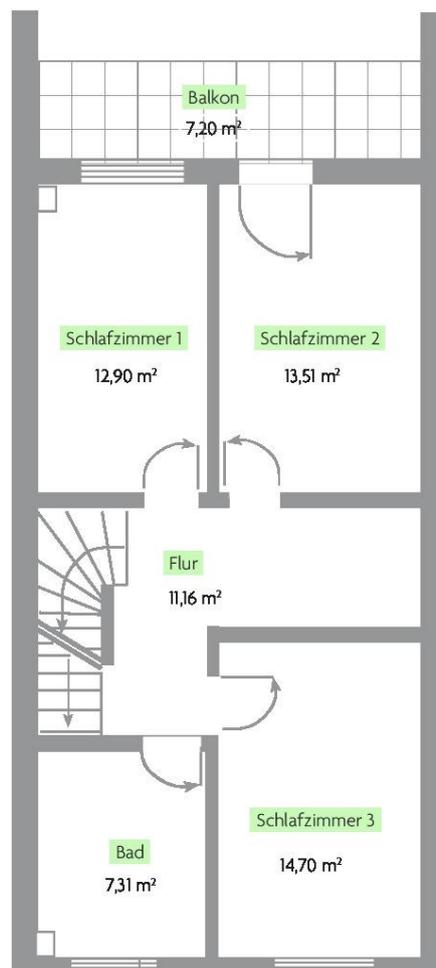
Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



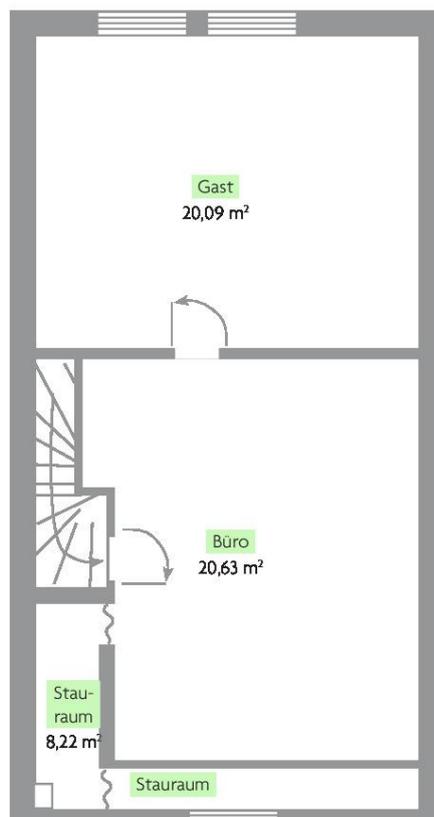
Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS



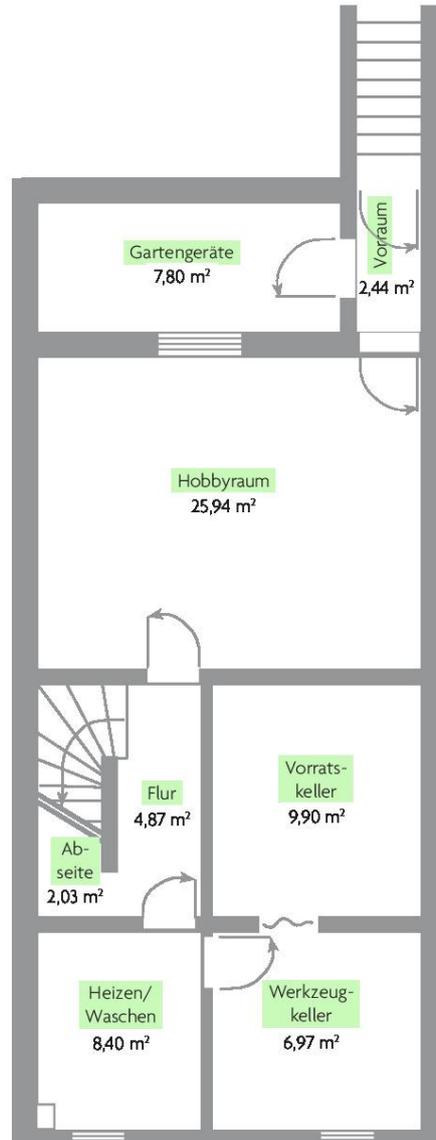
Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

KELLERGEHOSS



Exposé - Grundrisse



- free of commission -

Spacious and well-maintained house in Walldorf

D-69190 Walldorf
GERMANY

Exposé - Grundrisse

The house

- The living/dining room on the ground floor is 43 square metres in size and has a fireplace.
- From here you can access the terrace and the garden.
- There is a balcony and 5 further rooms on the two upper floors.
- The basement with access to the garden offers a boiler room with laundry room, garden cellar, tool room, storage cellar and a large hobby room with space for a table tennis table or sports equipment.
- The top floor has a highly efficient air conditioning system.
- The heating system officially fulfils all legal energy requirements - „compensatory measures“ such as the obligation to purchase expensive biogas are not necessary.
- The garden is landscaped and very well maintained.
- The house has a garage and a parking space.
- The house is south-facing.
- There is a driveway right up to the front of the house.
- The neighbourhood is pleasant and friendly.



2

Exposé - Grundrisse

Key Data

Type: Mid-terrace house
Number of floors: 3
Living space: approx. 165 m²
Useful area: approx. 74 m²
Plot: 203 m²
Available by arrangement

Rooms: 6.5
Bedrooms: 4
Bathroom: 1
Guest WC: 1
Garage: 1
Parking space: 1

Purchase Price

729,000 €

Building fabric, energy performance certificate

Year of construction: 1978
Property condition: very well maintained
Heating type: Central heating
Energy source: Gas

Energy certificate: available
Type of certificate: Consumption certificate
Final energy consumption: 82 kWh/(m²*a)
Energy efficiency class: C

Modernisations

- 2010: Nolte fitted kitchen with branded appliances (additional new dishwasher 2016, new oven 2020, new sink 2023)
- 2011: Room doors
- 2012: Windows and front door, thermal insulation insulating glass, wood/aluminium
- 2016: Complete bathroom renovation
- 2017: BWT water softening system
- 2017: Facade newly plastered
- 2017: Wooden floor on the upper floor, carpeting in the top floor
- 2020: Heating system (gas condensing boiler; fulfils all energy requirements, no expensive „compensation measures“ required)
- 2021: Bicycle shed
- 2021: Burglar-proof basement door
- 2021: Roof windows, energy-plus glazing with external heat protection blinds
- 2023: Air conditioning in the top floor

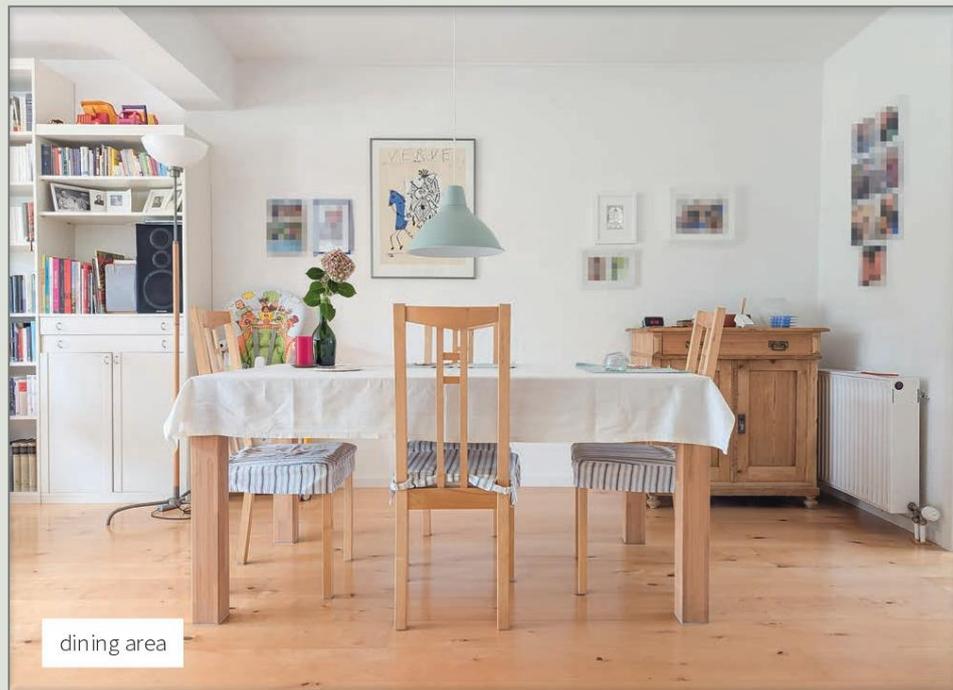
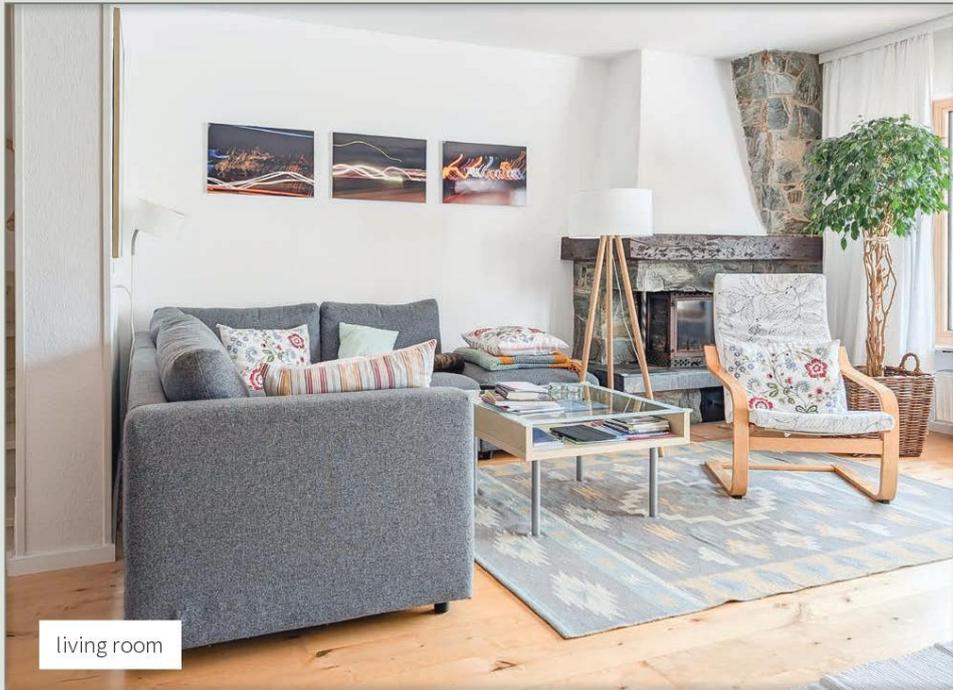
Exposé - Grundrisse

Equipment

- fitted kitchen, very well maintained, with branded appliances
- real wood parquet flooring on the ground floor and first floor, tiles in the basement, guest WC, hallway, bathroom and kitchen; carpeted floor on the top floor
- bathroom with bathtub, shower, shower toilet and towel radiator
- fireplace in the living room for cosy winter evenings
- highly efficient air conditioning in the attic
- BWT water softening system
- terrace (with awning) and south-facing balcony
- exit from the basement into the garden
- landscaped and well-kept natural garden
- garden tool shed
- bicycle shed for 2 bicycles in front of the house
- garage and parking space (space for two cars)



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

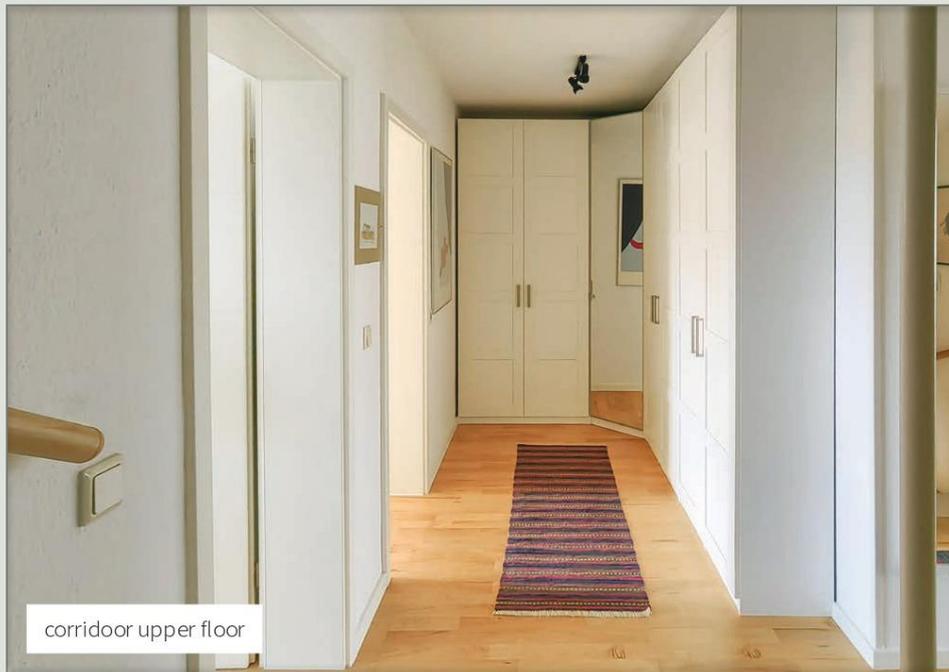


Exposé - Grundrisse



7

Exposé - Grundrisse



corridor upper floor

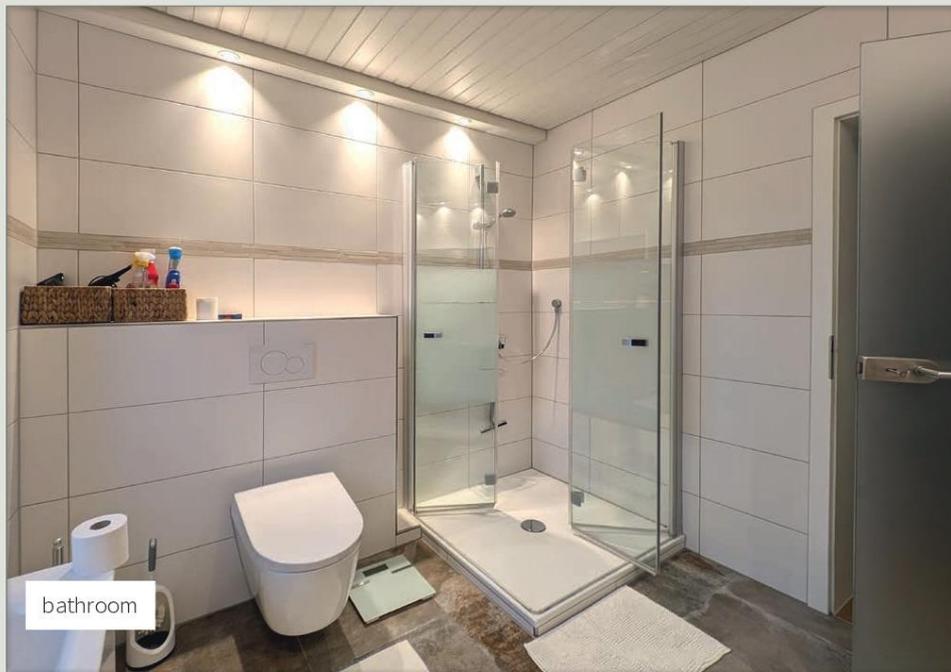


bedroom 1

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

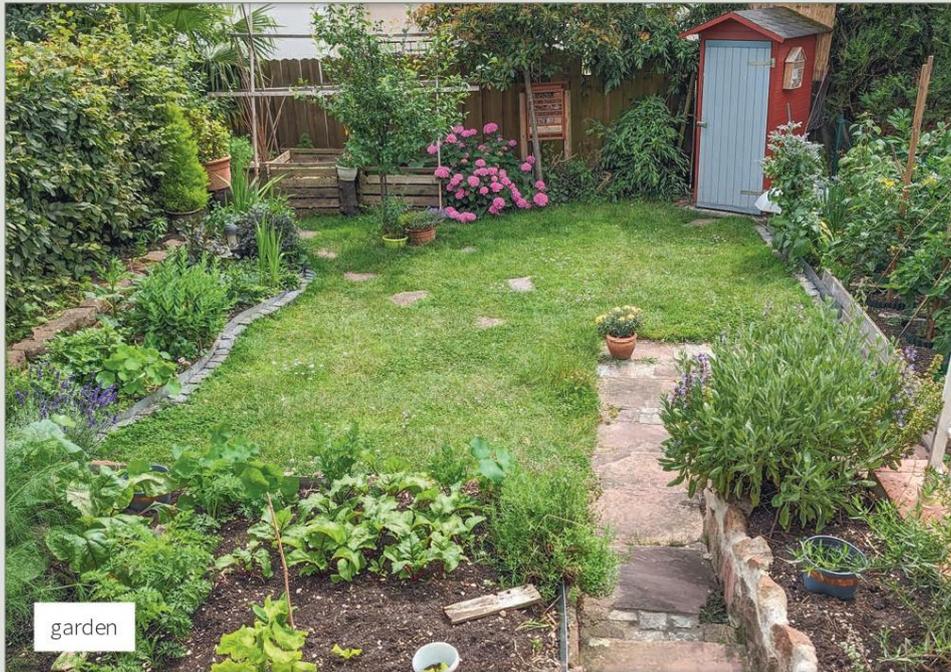


Exposé - Grundrisse



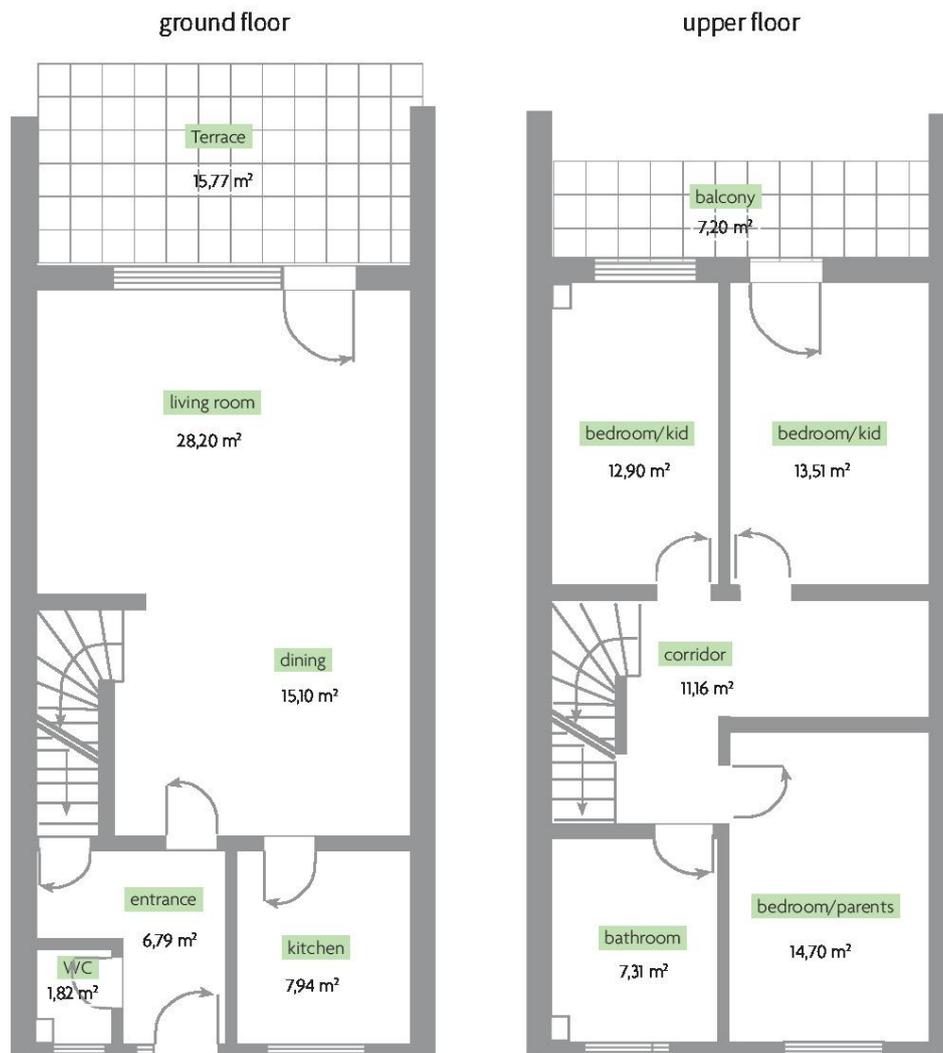
II

Exposé - Grundrisse

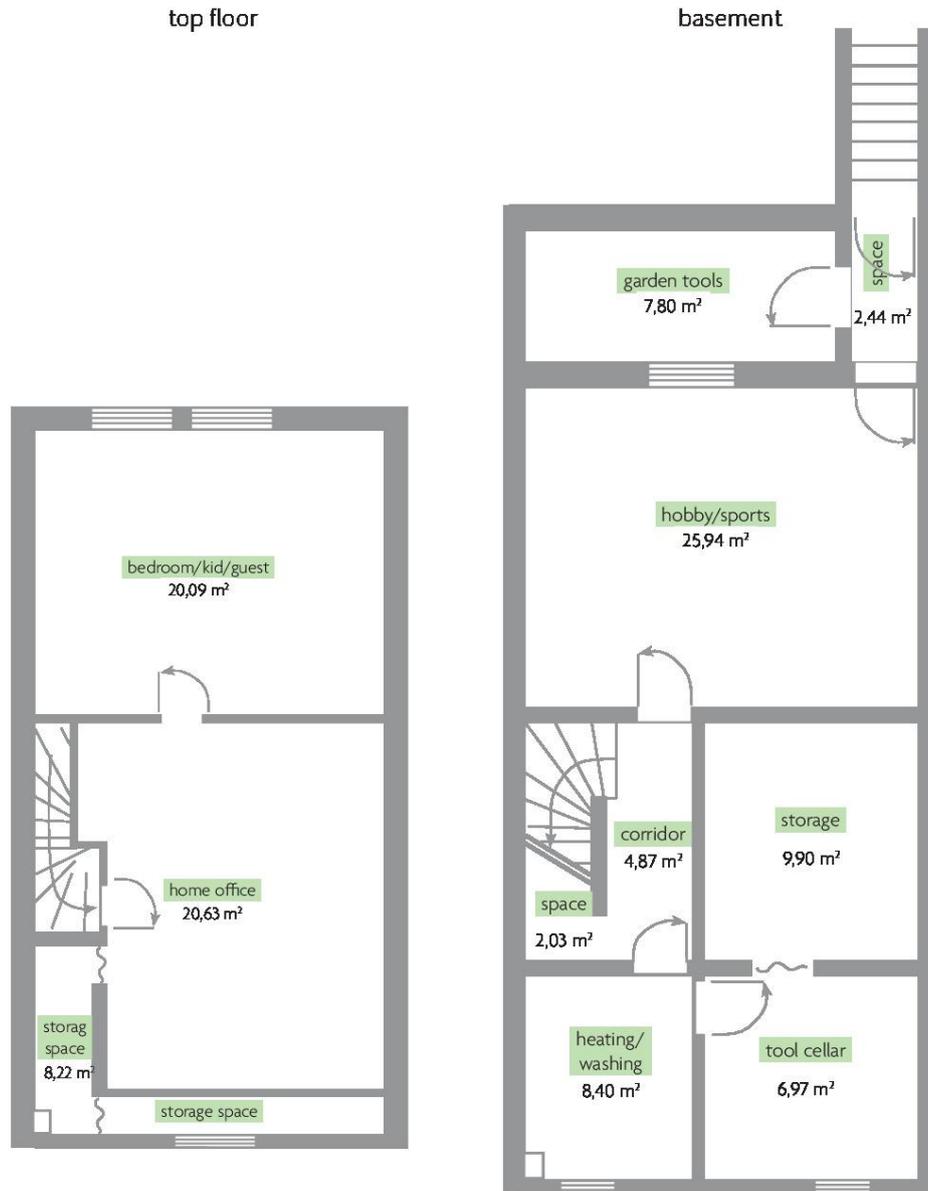


Exposé - Grundrisse

Floor plans



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 17.06.2033 Ausweis ID 12337218 Registriernummer BW-2023-004592674

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus	
Adresse	Xxxx-Str. xx, 69190 Walldorf	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude ³	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	204 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
	Anlass der Ausstellung des Energieausweises	
<input type="checkbox"/> Neubau		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		<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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

fon 040 - 209339858
fax 040 - 209339859
www.ib-cornelsen.de



17.06.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall 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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

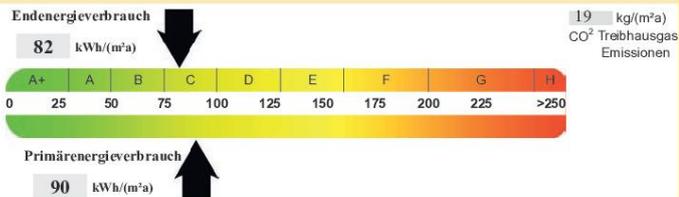
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer BW-2023-004592674

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

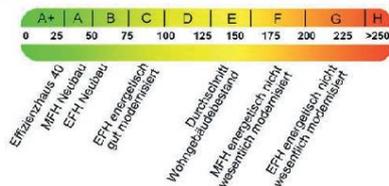
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.2020	12.2020	Erdgas	1,10	6111	1099,98	5011,02	1,32
1.2021	12.2021	Erdgas	1,10	20019	3603,42	16415,58	1,29
1.2022	12.2022	Erdgas	1,10	14226	2560,68	11665,32	1,33

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nG}) 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

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 17.06.2033 Ausweis ID 12337218 Registriernummer BW-2023-004592674

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus	
Adresse	Xxxx-Str. xx, 69190 Walldorf	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude ³	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	204 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg



17.06.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall 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 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2023-004592674

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

82 kWh/(m²a)

19 kg/(m²a)
CO² Treibhausgas
Emissionen



Primärenergieverbrauch

90 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

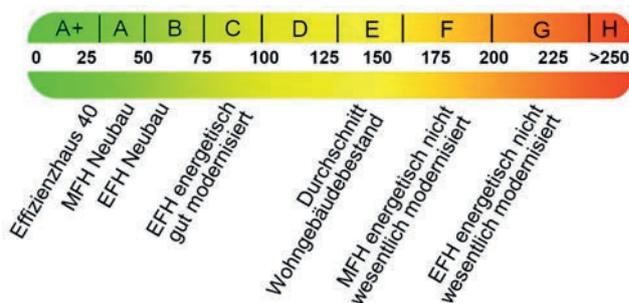
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.2020	12.2020	Erdgas	1.10,	6111	1099.98	5011.02	1.32
1.2021	12.2021	Erdgas	1.10,	20019	3603.42	16415.58	1.29
1.2022	12.2022	Erdgas	1.10,	14226	2560.68	11665.32	1.33

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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