

Exposé

Einfamilienhaus in Börnichen

**Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage 142 m² | EBK
| Kamin | Garage | Terrasse | Sauna | Keller**



Objekt-Nr. OM-308587

Einfamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Musch

Räucherhütte 5a
09437 Börnichen
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	802,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	143,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	218,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes und ruhig gelegenes Einfamilienhaus im Erzgebirge mit einer Wohnfläche von 143m². Das Haus ist vollunterkellert und bietet zudem durch eine massive Doppelgarage, ein Carport, einen schön angelegten Garten, eine teilüberdachte Terrasse und einen Balkon mit Markise jede Menge Platz. Im Wohnzimmer gibt es einen gemauerten Kamin. Im Jahr 2020 wurde eine neue Küche eingebaut.

Der Keller hat neben einem Waschraum, einem Trockenraum und eigenen Zugang zum Garten auch einen separaten Raum mit Sauna und ebenerdiger großer

Dusche. Im Keller befindet sich eine weitere Garage, welche bspw. als Mehrzweckraum oder Werkstatt genutzt werden kann.

Ausstattung

Der Eigentümer ist selbst Bauunternehmer und hat das Haus selbst gebaut und immer gepflegt. Das Haus ist im Erdgeschoss mit einer Fußboden- und Wandheizung

ausgestattet und wird über eine

Wärmepumpe (neu 2021) beheizt.

Des Weiteren kann auch durch

einen Feststoffbrennkessel,

Solarthermie (20 m²) in Verbindung

mit einen 1.000 Liter

Pufferspeicher mit

Warmwassererzeugung Wärme

gewonnen werden . Das Hausdach

sowie die Doppelgarage wurden

2017 vollständig neu gedeckt. Im

Jahr 2007 wurde das Haus mit

Vollwärmeschutz ausgestattet.

2005 wurden alle Fenster durch

moderne Kunststofffenster mit

Isolierglas und Rollläden

ausgetauscht. Im Schlafzimmer im

EG muss der Fußbodenbelag

erneuert werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus weist eine Energieeffizienzklasse A mit einem Energiebedarf von 48,9 kWh/(m²*a) auf. Der Energiewert wurde von einem unabhängigen

Sachverständigen am 29.06.2024

ermittelt.

Die Einbauküche, ein Mähroboter von Husqvarna sowie ein großer Gartentisch mit Granitplatte sind im Preis inbegriffen.

Lage

Das Einfamilienhaus steht im beschaulichen Börnichen im Erzgebirge. Aufgrund der Lage in einer Sackgasse ist es absolut ruhig gelegen. In näherer

Umgebung befinden sich auch

keine lärmenden Verkehrsstraßen

oder Gewerbebetriebe. Alle

Einrichtungen für den täglichen

Bedarf sind fußläufig oder auf

kurzem Weg mit Auto oder Bus

erreichbar. Über die Schnellstraße

B174 ist die Stadt Chemnitz in

weniger als 20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hinten

Exposé - Galerie



Carport



Vorne

Exposé - Galerie

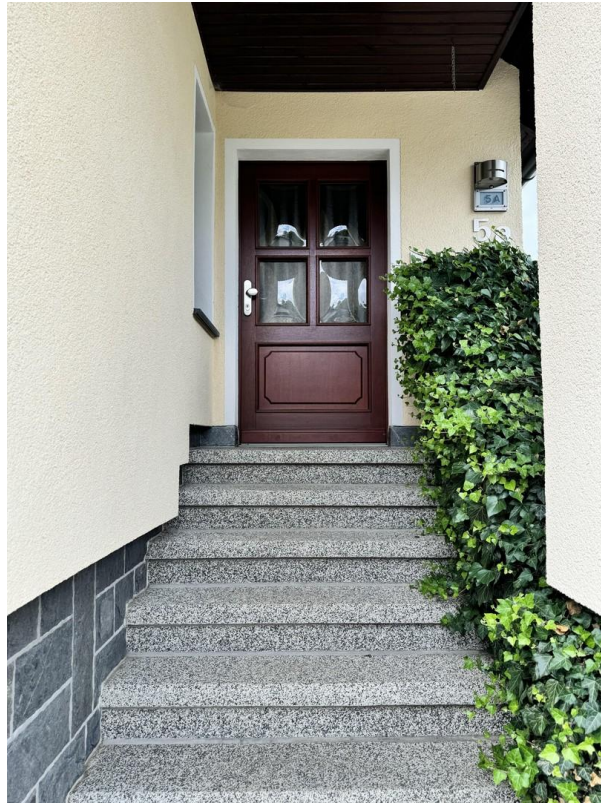


Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang



Hinten

Exposé - Galerie



Garten



Hinten

Exposé - Galerie



Garage Haus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur EG



Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Abstellraum OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 29.06.2034 Registrierungsnummer: SN-2024-005187612 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Räucherhütte 5a, 09437 Bönnichen/Ergeb.
Gebäudetel ¹	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ²	1988, im Jahr 2007 saniert
Baujahr Wärmesceveger ^{3,4}	2006, 2012, 2021
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _G)	214 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom, Holz
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁶	Strom
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse Solarthermie, Umwälzwärme Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung ⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁹	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Thomas Wohlgemuth,
Katharinenstr. 16
09486 Marienberg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.06.2024

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragungsfähig
² Mehrfamilienhäuser möglich
³ bei Wärmerücklauf- oder Übergabestation
⁴ bei Wärmepumpen, Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: SN-2024-005187612 **2**

Treibhausgasemissionen **19,8** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
48,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
65,5 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf	ist Wert kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Energetische Qualität der Gebäudeteile	ist Wert W/(m ² ·K)	Anforderungswert W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Bewertung nach § 50 Absatz 4 GEG
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **48,9 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch technische Endenergieemissionen nach § 71 Absatz 2, 3 und 4 in Verbindung mit § 71 bis 74 GEG:

- Heizungsabwärme (Wärmerück) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromerzeugung (§ 71d)
- Solarthermische Anlagen (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Wärmeheizung (§ 71h)
- Solarthermische Wärmeheizung (§ 71i)
- Dezentrale elektrische Wärmespeicherheizung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung des 60%-EE-Regel auf Grundlage einer **Rechenanfrage** im Einzelfall nach § 71 Absatz 4 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anzahl	Nutzungsanteil	Anzahl EE ³ der Einzel- oder Anlagen ⁴
		Summe ⁵ :	
Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt:			
Art der erneuerbaren Energie:	Anzahl	Anteil EE ⁶	
Biomasse oder Umwälzwärme		81 %	
Solarthermie		2 %	
Summe ⁷ :		104 %	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁸

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

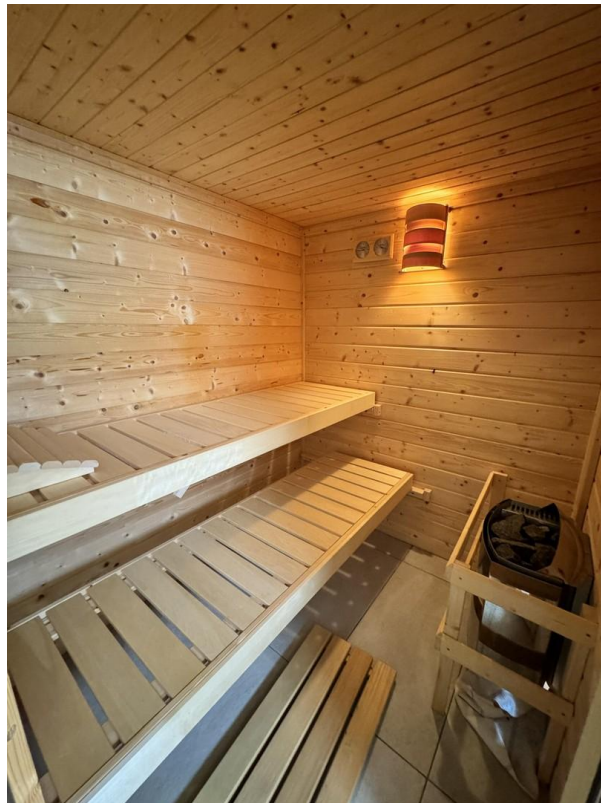
¹ nur bei Neubau oder Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
² Mehrfamilienhäuser möglich
³ EE: Erdwärme, MW: Mikrowärme, A: Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁴ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage Anlagen
⁵ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁶ Summe einzelweiliger Ergebnisse, weitere Einträge in der Anlage
⁷ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Wärmebereitstellung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind aber einer Übergangsregelung unterliegen, sind nicht berechnungsfähig
⁸ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung oder über einen Wärme-Wärmeübertragungsprozess

Energieausweis

Exposé - Galerie



Sauna Keller



Sauna Keller

Exposé - Galerie



Wärmepumpe Inneneinheit



Heizungsraum Keller

Exposé - Galerie



Heizung