

Exposé

Einfamilienhaus in Sörgenloch

**Großes 5-Zimmer-Energie-Plus-Haus neuwertig
Doppelgarage Ortsrand Fernblick Garten 631qm
Grundstück**



Objekt-Nr. **OM-309448**

Einfamilienhaus

Verkauf: **985.000 €**

55270 Sörgenloch
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	631,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	179,23 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	96,01 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Objekt wird im geschlossenen Bieterverfahren veräußert. Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Mindestgebot.

Bei dem zweistöckigen Energie-Plus-Haus (KfW 40+) handelt es sich um ein bezugsfertiges und attraktives Objekt in exklusiver Wohnlage am Ortsrand mit perfektem Blick in den Westen, das durch eine gehobene Innenausstattung (Großformatfliesen, Markenprodukte, Smart Home & KNX) besticht und frühestens Ende 2024 bezogen werden kann.

Auch das dazugehörige 631 qm große Grundstück mit aktuell unverbaubarem Fernblick und perfekter Ausrichtung für Sonnenuntergänge lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen.

Ob Blumenstauden, Schwimmteich an der großzügigen Terrasse, Hochbeete für die Gemüsezucht oder Platz für die Kinder zum Spielen.

Auf den insgesamt 631 Quadratmetern ist alles möglich.

Sie haben die Wahl und können den ca. 300 qm Garten nach Ihren Vorstellungen gestalten!

Neben der großzügigen Sonnenterrasse steht Ihnen außerdem eine sehr große Doppelgarage zur Verfügung, sodass zeitraubendes Parkplatzsuchen entfällt.

Das 2019 fertiggestellte Objekt in Holzständerbauweise wird intelligent, ökologisch und nachhaltig per Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Beim Hausbau wurden zudem ökologisch nachhaltige Produkte gewählt. Dank der wirkungsvollen Wärmerückgewinnung und der enormen Dämmqualität erzeugt das Haus mehr Energie, als es verbraucht.

Installiert ist auch bereits eine Wallbox für E-Fahrzeuge. Zwei luxuriös ausgestattete Badezimmer komplettieren die attraktiven fünf Zimmer zu einer modernen Immobilie zum Wohlfühlen in bester Wohnlage.

Ausstattung

Ausstattung:

- KfW 40+ Haus (Energie Plus Haus) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann (nahezu wartungsfrei)
- Energieträger: Umweltthermie/Strom
- Haus-Fertigstellung 2019
- Bruttogrundfläche des Hauses 220 qm auf 2 Vollgeschossen
- 172,27 qm Wohnfläche nach WoFIV (zuzüglich Terrasse und Dachboden)
- Grundstücksgröße 631 qm, keine Baulasten. Generalisierte Bodenrichtwert: 445€ pro qm (vermutlich stark steigend).

Erdgeschoss:

- * 1 Ess-/Wohnzimmer mit offener Häcker Systemat Küche, mit Elektrogeräten (Bosch Serie bzw. Premium-Linie)
- * 1 Arbeitszimmer bzw. Schlafzimmer/Pflege
- * 1 Bad mit bodengleicher Dusche

* 1 Technik-/ Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage

*

Eiche Eingangstür

*

Eiche Massivholztreppe geölt

Obergeschoss:

* 1 Schlafzimmer mit Ankleide

* 1 Bad mit großer bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch von Keuco (das Bad hat keine Wanne)

* 1 Hauswirtschaftsraum

* 2 Kinderzimmer

Weitere Ausstattungsmerkmale:

* Bodentiefe Schüco Fenster im EG und OG

* Doppelgarage mit zwei KFZ Stellplätzen: ca. 49,80 qm +

* Hofeinfahrt mit zwei weiteren KFZ Stellplätzen: ca. 50 qm

* Dachboden Fläche: ca. 50,88 qm

* Terrassenfläche: ca. 56 qm mit Keramik Fliesen

* ca. 300 qm Garten

* ca. 10 Kubikmeter Zisterne zur Gartenbewässerung

* Glas Sichtschutz von Zaunzar
im Süden

* 9,9 kWp LG Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung: 0,1183€ pro kWh
Vergütungsanspruch über 20 Jahre nach dem EEG.

* BYD Batteriespeicher

* Fußbodenheizung und -Klima

* aktive Belüftung mit Wärmerückgewinnung

* Entkalkungsanlage

* Wallbox

* KNX: für Rollo, Raffstore, Licht, Taster programmierbar und steuerbar

* Alarm-/ Türsensorik

* Verkauf mit LED Deckenlampen, smart steuerbar

* Verkauf mit Einbauschränken im Flur, Schlafzimmer, Bädern, Küche, Hochbeet und
Gartenhaus von Biohort

* Kupferleitung Telekom DSL 250 verfügbar

* 5G/LTE von O2 ca. 200 Mbit/s am Ort verfügbar

* Sat Schüssel

* CAT & TV Dose in den Schlafzimmer, Kinderzimmern Büro, Wohnzimmer, Technikraum

* CAT & TV Kabel auf Dachboden und Garage (Vorbereitung)

* Getrenntes Grauwassersystem im EG und OG

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Standort in Sörrenloch

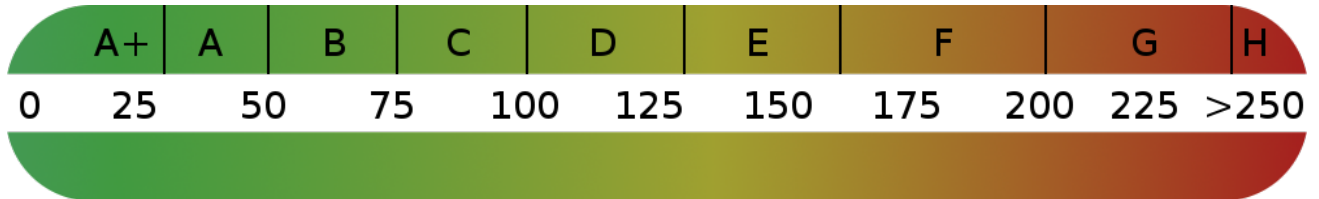
- Neu erschlossenes Baugebiet (noch keine Straßensanierungsumlage)
- Bis auf Ausnahmen ruhig am Ortsrand gelegen
- 15-20 Min bis nach Mainz, ca. 25 Min bis zum Flughafen Frankfurt
- Direkte Autobahnanbindung
- Kita und zahlreiche Kinderspielplätze im Ort
- Nahezu alle Einkaufsmöglichkeiten im Nachbarort (Lidl/Aldi/Penny/DM,...)
- Schulen und Ärzte im Nachbarort
- Sportplatz in der Nähe
- Aktives Vereinsleben (Sport, Musik, Feuerwehr,...) in der Ortschaft

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	6,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Einfahrt und Eingang

Exposé - Galerie



EG Blick in Westen



EG Flur



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Arbeitszimmer



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad Dusche WC



Esszimmer und Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



EG Technik



EG Technik Entkalkung

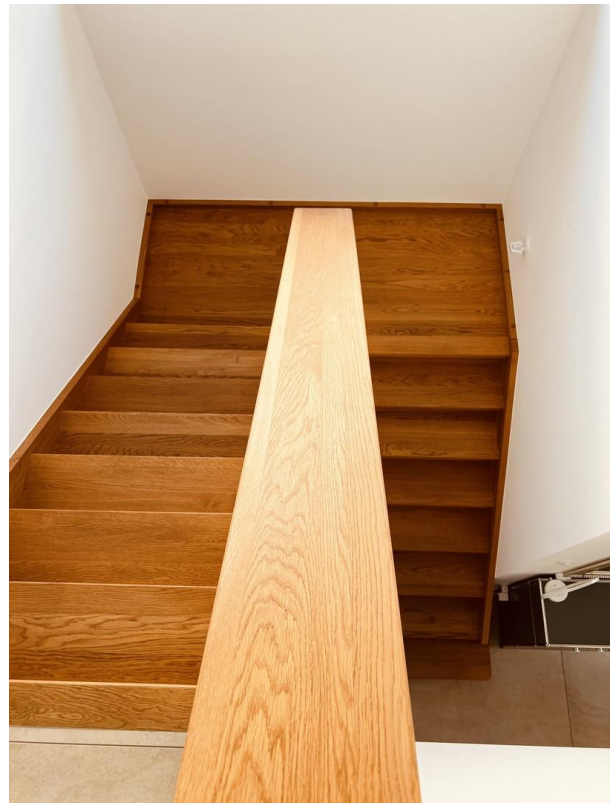
Exposé - Galerie



EG Technik Heizung



EG Technik Warmwasser



Treppe Eiche geölt

Exposé - Galerie



OG Blick in Garten im Westen



OG Ankleide Eltern

Exposé - Galerie



OG Eltern



OG Eltern

Exposé - Galerie



OG Eltern



OG Kinderzimmer West

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer West



OG Kinderzimmer Ost

Exposé - Galerie



OG Bad Dusche



OG Bad WC



OG Bad Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



OG Bad Doppelwaschtisch



OG Bad Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



OG Bad Doppelwaschtisch

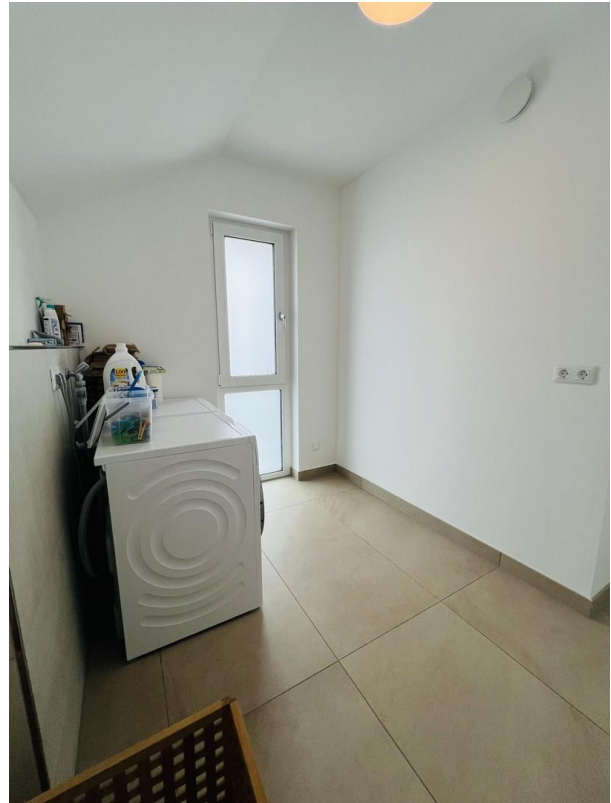


OG Bad Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



OG Hauswirtschaftsraum



OG Hauswirtschaftsraum



Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden



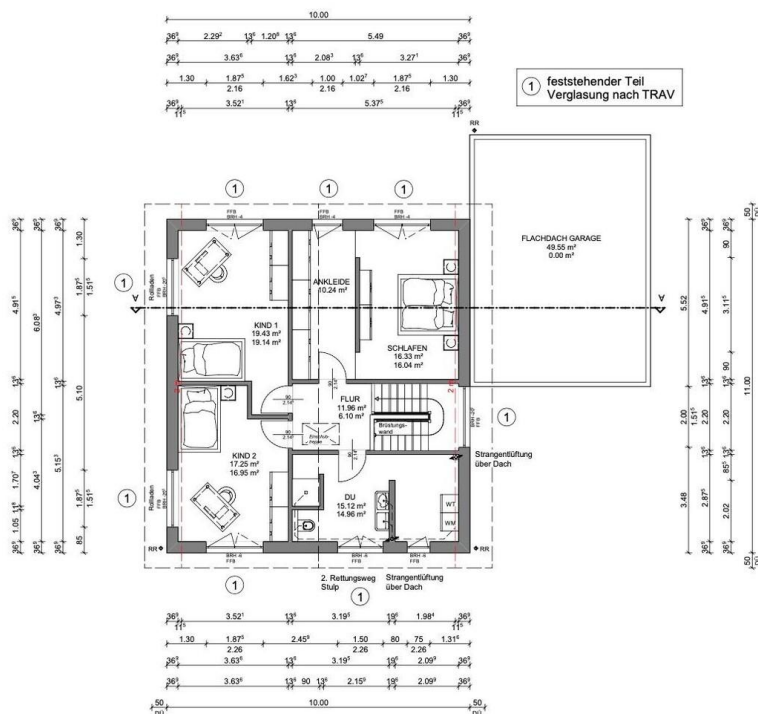
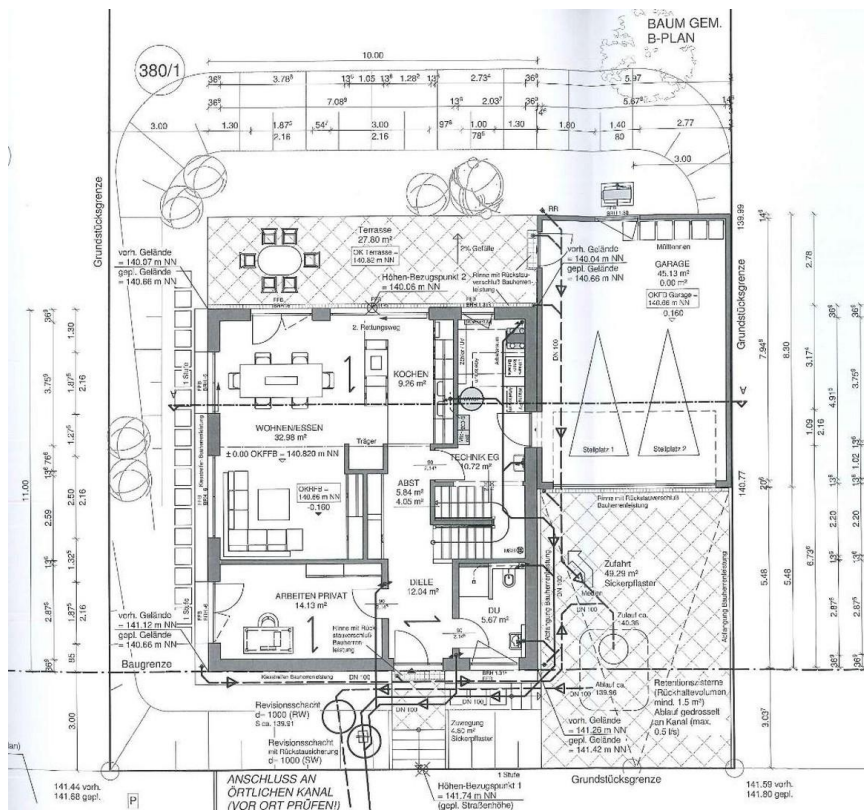
Blick in Nord-West

Exposé - Galerie

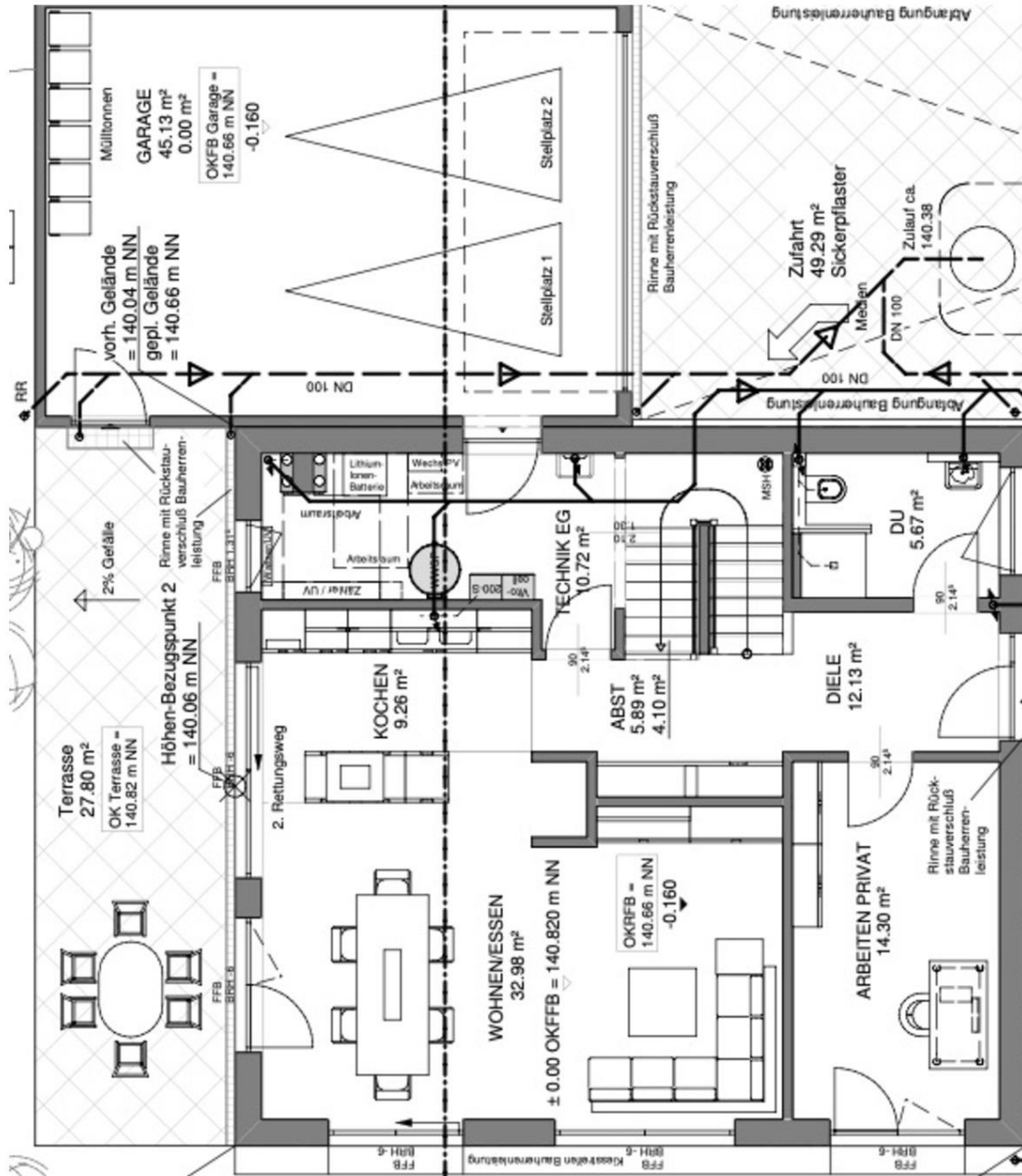


Blick West

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

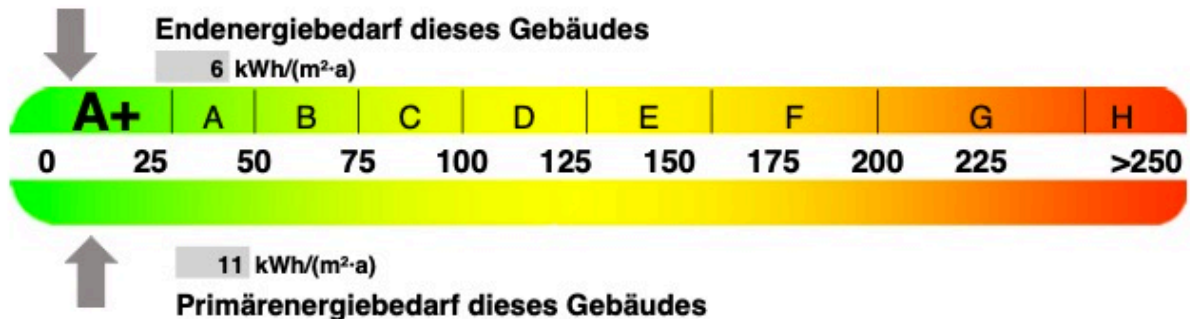


Exposé - Anhänge

1.

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen⁶

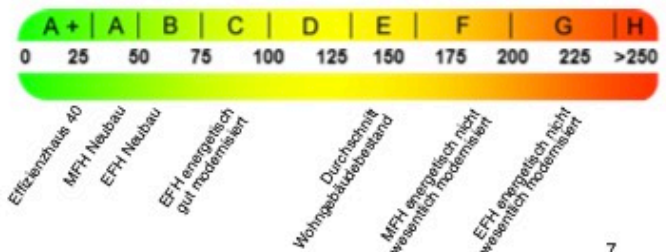
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus