

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiersdorf

### Einfamielienhaus zu vermieten KFW55 Massivhaus



Objekt-Nr. **OM-310559**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.500 € + NK**

54636 Wiersdorf  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2017	Summe Nebenkosten	220 €
Grundstücksfläche	3.400,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	120 €	Stellplätze	4
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietet wird ein Einfamilienhaus mit großem Garten und altem Baumbestand. Walnus und Obstbäume.

Das komplette Haus ist mit Natursteinböden ausgestattet, es gibt eine Sat-Schüssel und Internetanschluss.

Durch die Aufdachisolierung ist die Dachkonstruktion sichtbar, dadurch entsteht ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Die historische ehemalige Brennerrei kann als Gartenhaus und Garage genutzt werden.

## Ausstattung

EG: Großes Bad mit Dusche. Heizungsraum und Abstellraum. Küche und Ess- und Wohnbereich.

OG: Großes Bad mit Wanne. 3 Schlafzimmer, Flur.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Keine Haustiere!

Nichtraucherhaus!

## Lage

Wiersdorf liegt nahe zum See in Biersdorf. 1. km

Bitburg ist die nächste Stadt wo es alle Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote gibt. 7. km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ess-Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang



OG Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer Oben

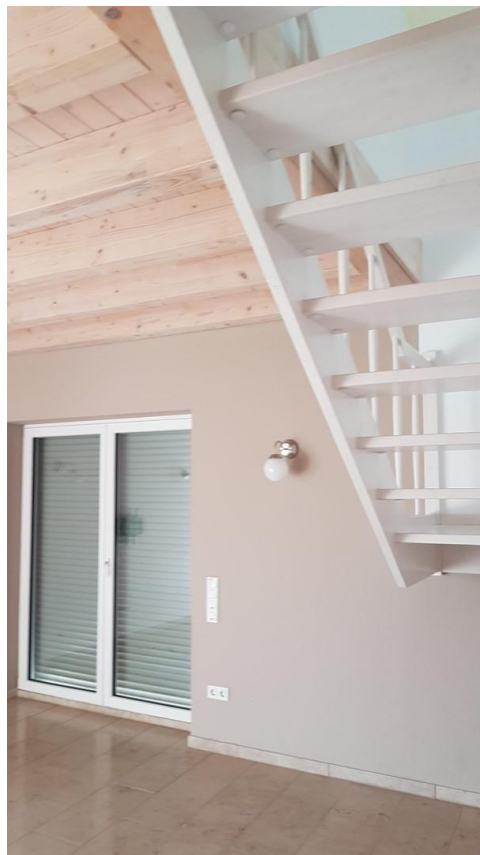


Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Grundstück



UG

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **RP-2022-004264731**

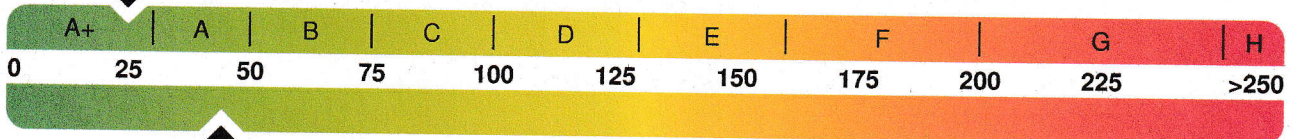
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **13,4** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**23,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



**43,1** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**23,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>2</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

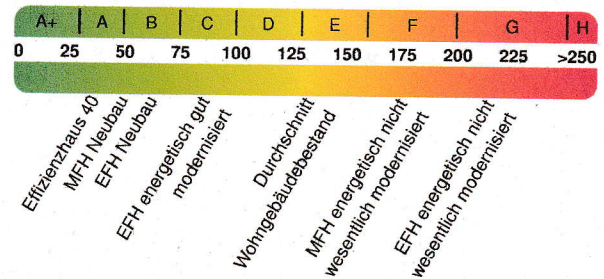
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<b>Summe:</b>		

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>2</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus