

# Exposé

## Einfamilienhaus in Speicher

**Stadtvilla 7 ZKB, Keller A+(28,3 kWh) mit gehobener Innenausstattung in Speicher**



Objekt-Nr. OM-313076

### Einfamilienhaus

Verkauf: **608.000 €**

Ansprechpartner:  
Simone Schmitt

54662 Speicher  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	605,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau in Fertigstellung: massive Stadtvilla 7 ZKB, Du. WC,

Wfl. ca. 149m<sup>2</sup>

Keller: ca. 70qm

Nutzfläche: 219 qm

Grundstück ca. 605 m<sup>2</sup>

Parterre: Wohn-Esszimmer, Küche, Büro, Du.WC

Obergeschoss: 3 x Schlafzimmer, 1 Umkleideraum, 1 Bad mit Dusche

Keller: Der Firma Glatthaar - 4 x Kellerräume, mit 70 qm

zusätzliche Außenisolierung die Kosten für Keller von 200.000€ sind im Gesamtpreis von 608.000€ enthalten

Geräumiger Speicher: Ausbaufähig

Fußbodenheizung

Luftwasserwärmepumpe

Neue moderne Einbauküche mit Apothekerschrank in weiss

weisse Innentüren im Wohnbereich

Massive Außenwände. 36,5 cm

Massive Innenwände: 10 cm

7 x Deckenspots im DU.WC

Fenster 3- Fach Verglasung

Alle Anschlüsse vorhanden ebenso

Elektroanschluss für E-Auto

Sehr schönes flache Eckgrundstück: ca. 605 m<sup>2</sup>

Kinderspielplatz direkt in der Nähe

Verkaufspreis: 608.000 €

Innenfliesen, Bodenbelag, Malerarbeiten und Außenanlage in Eigenleistung

( Kann gegen Aufpreis übernommen werden )

Stadt Speicher: Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium,

Aldi, Netto, REWE, 2 Autogeschäfte, 3 Werkstätten, usw.

Zugverbindung: Trier, Luxemburg, Köln, Amsterdam

Besichtigung laut Terminabsprache

Simoneschmitt@gmail.com

attraktive, zweistöckige Einfamilienhaus besticht durch eine gehobene Innenausstattung. In zwei Badezimmern können alle entspannt ihrer Badroutine nachgehen und es sich in sieben attraktiven Zimmern der Immobilie gemütlich machen. Ihnen steht außerdem 4 Kellerräume

zur Verfügung. Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 605 Quadratmetern, die Ihnen bei schönem Wetter eine private Fläche im Freien bietet.

Einzug nach Absprache.

## **Ausstattung**

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Das Objekt liegt in Speicher.

In der Umgebung befindet sich Bitburg. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Fußläufig vom Objekt entfernt gibt es ein paar Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés.

Ein paar Grün- und Parkanlagen, zwei Modegeschäfte, ein Museum, ein Physiotherapeut und eine Postannahmestelle sind ebenso in der Nähe gelegen. Weiter entfernt gibt es zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Eine gute medizinische Versorgung, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

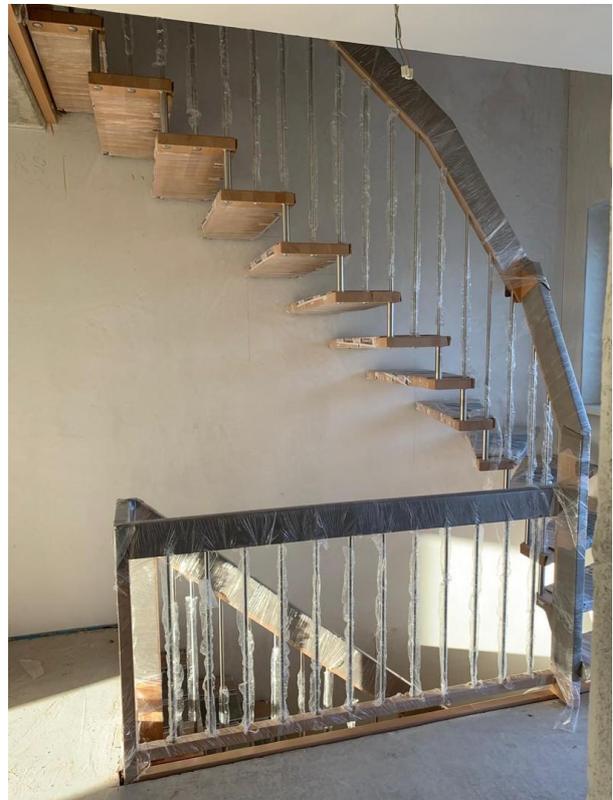
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer: RP-2024-005398106
2

---

Treibhausgasemissionen 15,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
50,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

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

**Primärenergiebedarf:**  
Ist Wert: 50,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 63,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>2</sup>:**  
Ist Wert: 0,30 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,40 W/(m<sup>2</sup>·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

---

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

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

Art	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Umwälzwerke	100,0 %	200,0 %
<b>Summe:</b>	<b>100,0 %</b>	<b>200,0 %</b>

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</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>4</sup>**

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen führen 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> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel Software AG, Energieberater Professional 12.4.1