

Exposé

Reihenhaus in Offenburg

RESERVIERT



Objekt-Nr. **OM-317377**

Reihenhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
von Hohenzollern

Schwalbenweg 53
77656 Offenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	99,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,40 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zweistöckige ansprechende Reihenhaus liegt in der ruhigen Lage vom Offenburger Stadtteil Albersbösch und kann sofort bezogen werden. Der helle und einladende Charakter der Hauses sorgen für eine gemütliche Atmosphäre.

Vier Zimmer verteilt auf 2 Etagen laden zur freien Gestaltung ein.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die großzügige Terrasse die für gemütliche Stunden im Freien, sei es beim Grillen oder einfach zum Entspannen nach einem langen Tag einladen .

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmer welches auch den Zugang zum Balkon hat.

Ausstattung

2022-Dachboden, nur Boden Isolierung

2019- neue Laminatböden EG und OG

2018- neue Drainage, Isolierung Keller Außenseite

2017-neue Isolierung, Putzarbeiten Schornstein

2012- komplette Sanierung von

Gas/Wasserinstallation mit neuer Gastherme und Heizkörper,

Fliesen, Putz, Malerarbeiten, Elektronik, Fenster(außer Bad) , Zimmertüren, Haustür und Sanitär.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Gartennutzung

Tatsächlicher Energieverbrauch siehe Anhang

Lage

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Offenburg, welches ländlichen und familiären Charme bietet und dennoch Stadtnah ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich alles für den täglichen Bedarf wie Supermarkt, Bäcker, Metzger. Kindergarten und Schule sind ebenfalls vor Ort.

Die Anbindung an den Stadtverkehr und die Autobahnanschlüsse sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

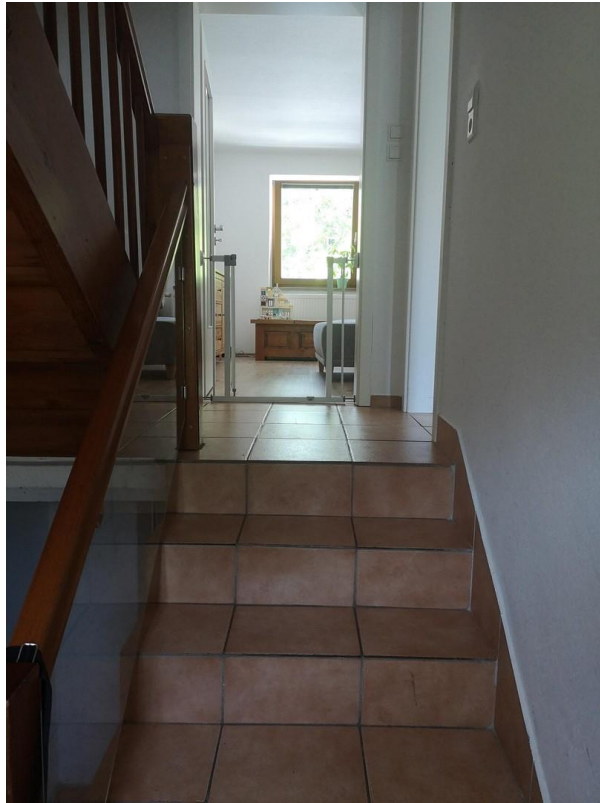
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



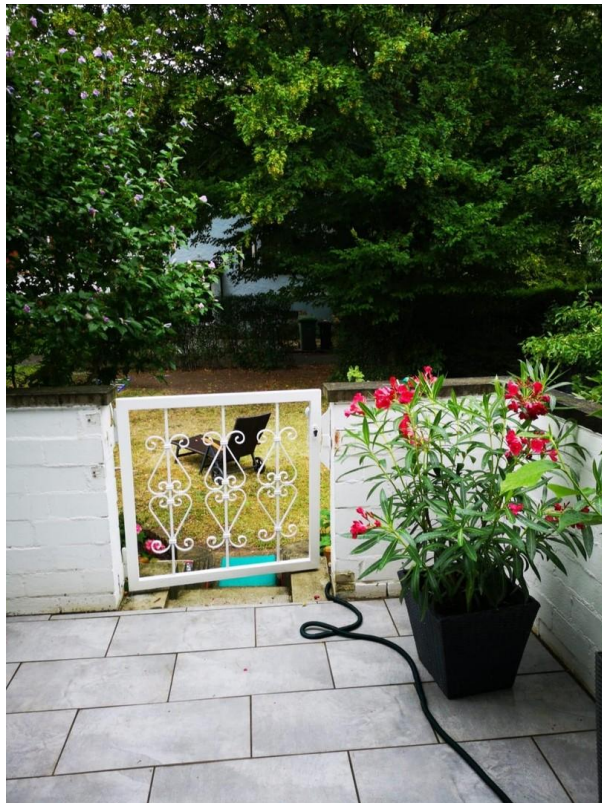
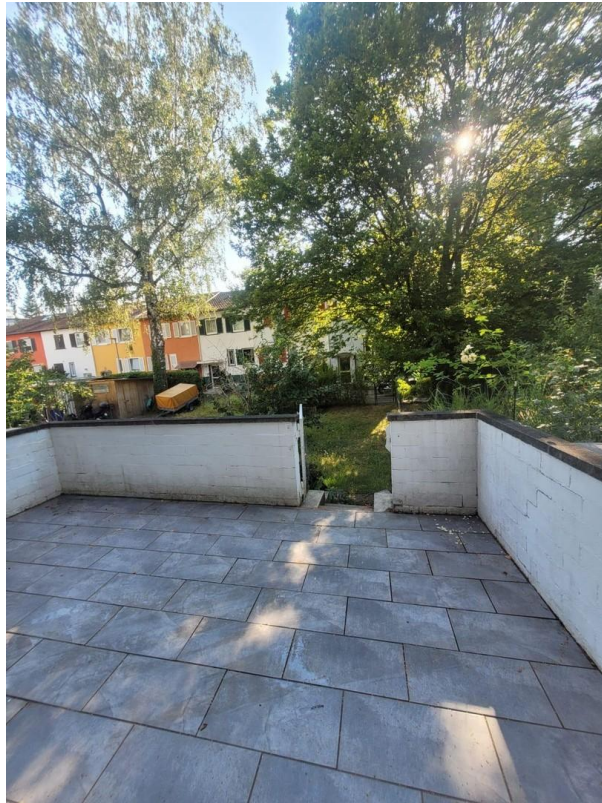
Exposé - Galerie



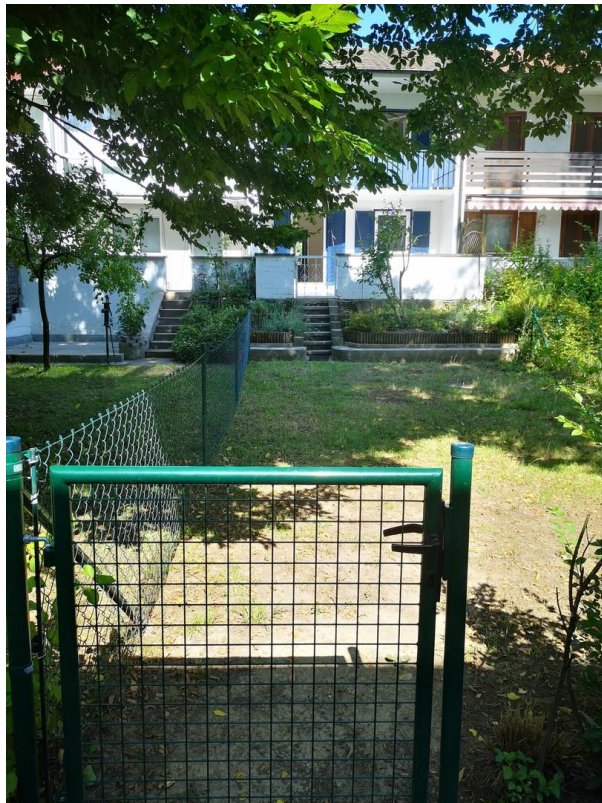
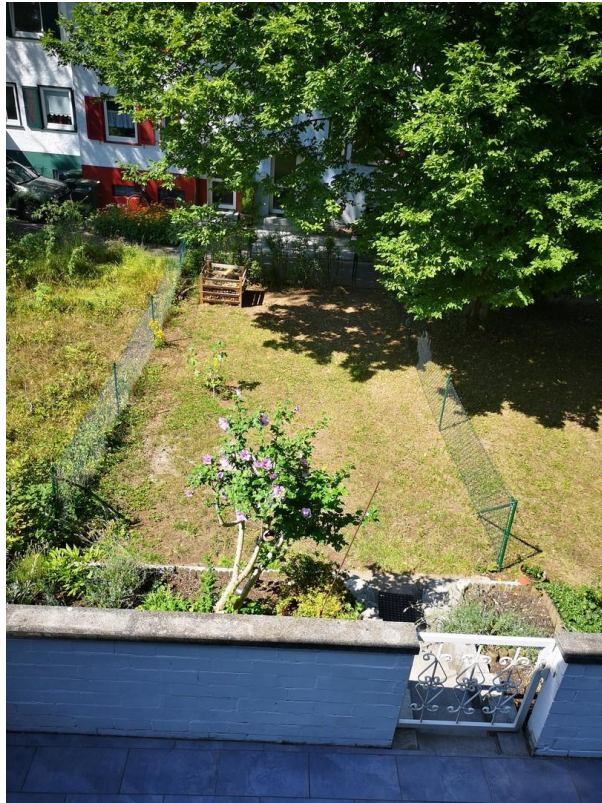
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



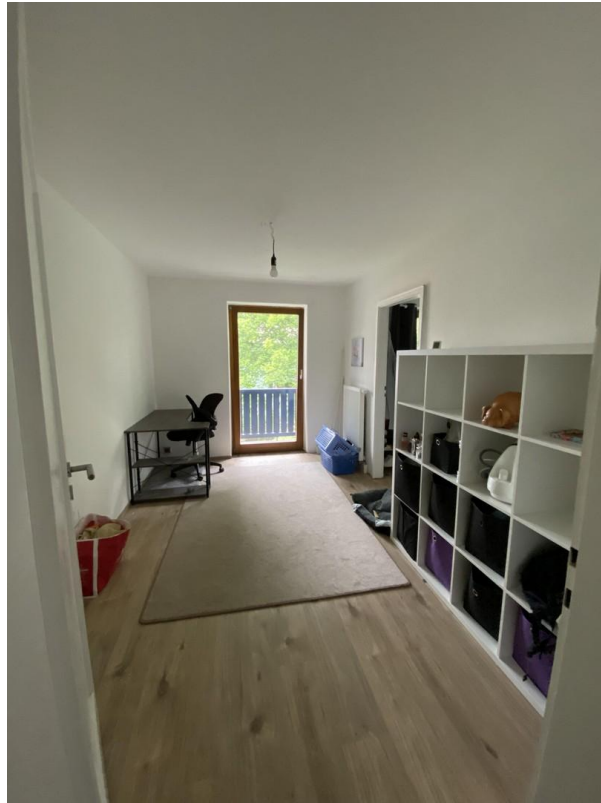
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



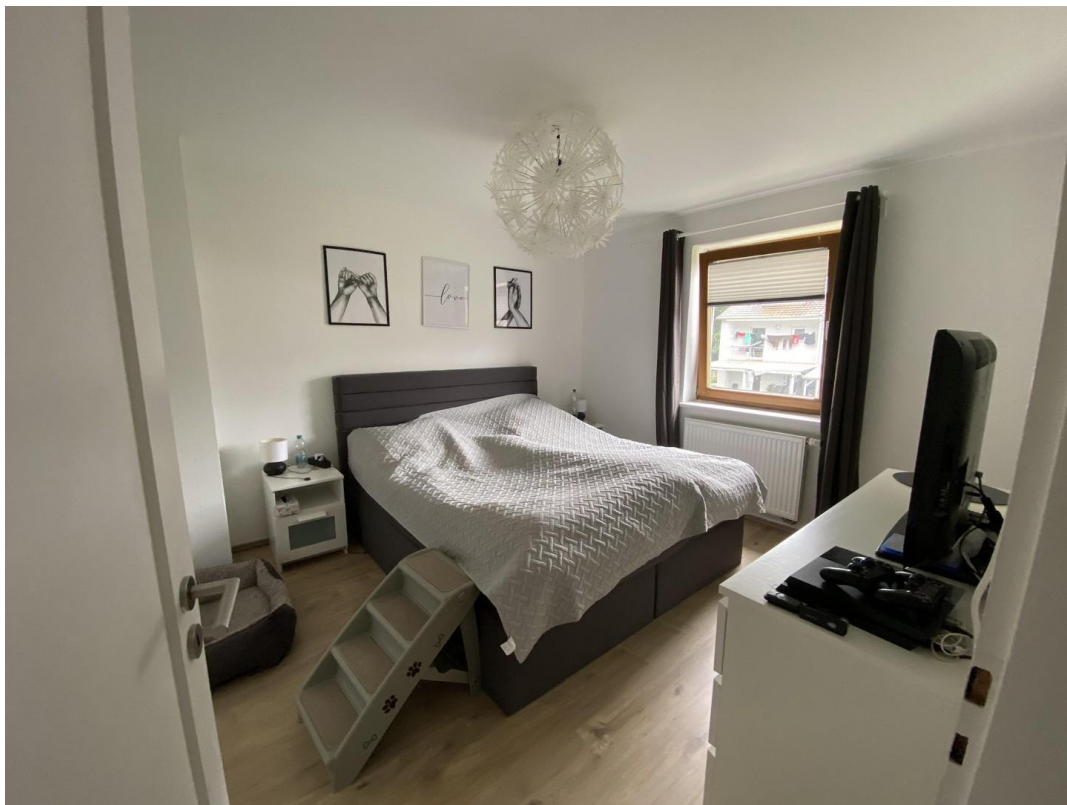
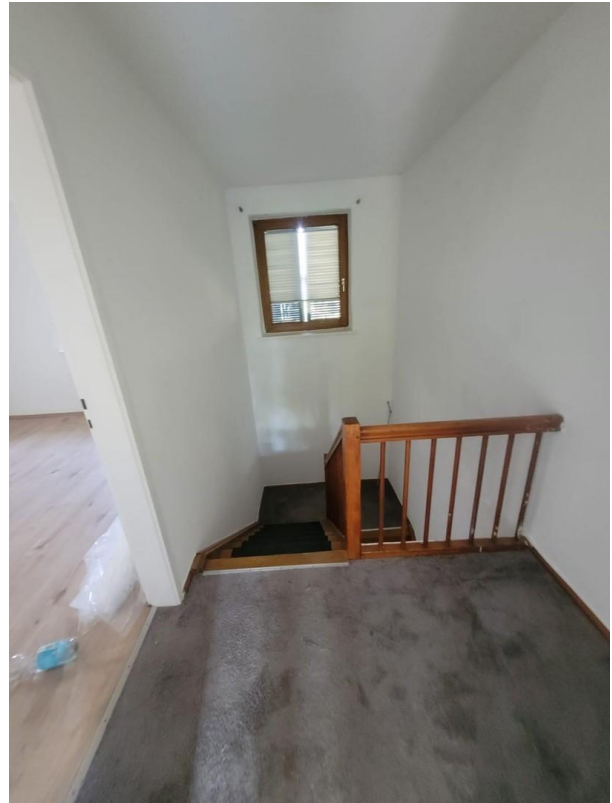
Exposé - Galerie



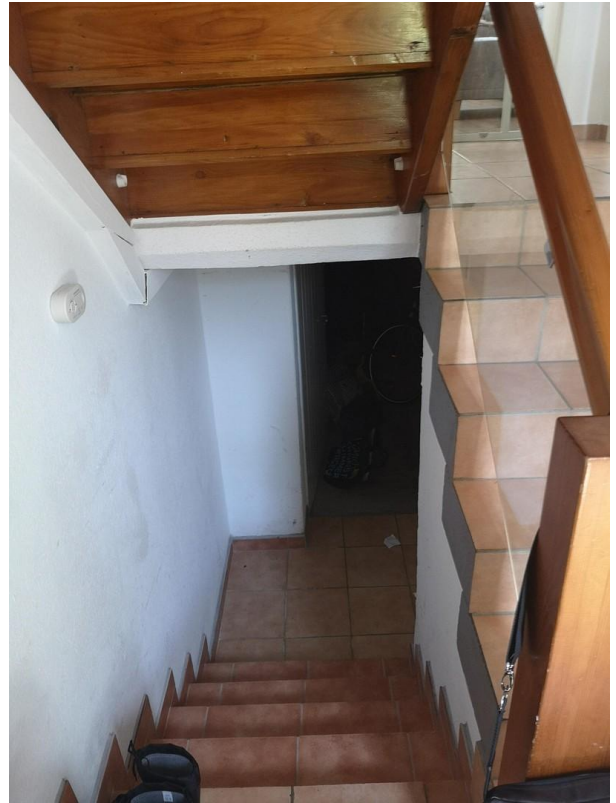
Exposé - Galerie



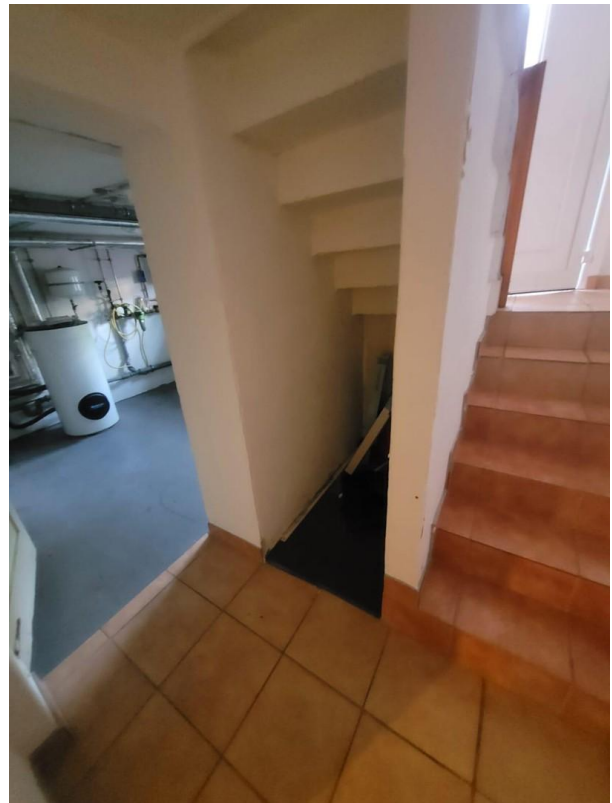
Exposé - Galerie



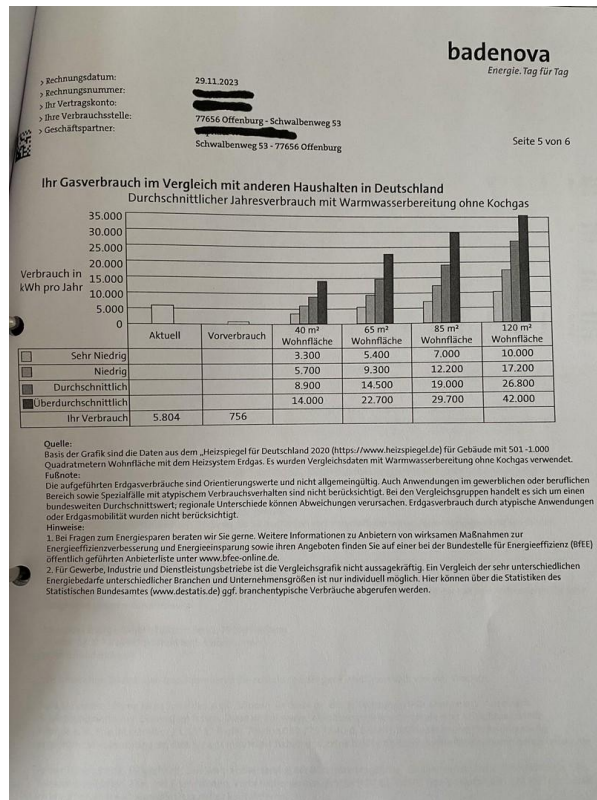
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie




Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 15.09.2034 Registriernummer: BW-2024-005322535 1

Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienreihenthaus	
Adresse	Schwalbenweg 53 77656 Offenburg	
Gebäudeart ¹	Wohngebäude	
Baugjahr ²	1999	
Baugjahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2012 Gas-Brennwertkessel	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudefläche (A _W)	76,4 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ⁵	Art: Keine Verwendung:	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nichtes Fallgegenstand der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

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 Beispielgröße dient die energetische Gebäudetzufolge 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Mehias Höberbaur
Energieberater und Schornsteinfegermeister
Dienstadtweg 20
77661 Pöschelheim-Oberschöpsheim



Ausstellungsdatum: 16.09.2024

¹ Datum des angewandten GEG (ggemessenfalls das angewandten Änderungsgesetz zum GEG)
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ im Wärmeerzeuger-Bereich der Übergabestation
⁵ Kleinanlagen oder teilbereichs Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005322535 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 64,5 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 259,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 292,2 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 259,5 kWh/(m²·a)

Auforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf
ist Wert: 299,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 126,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile^{2,3}
ist Wert: 0,79 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 0,91 kWh/(m²·a)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 91 GEG („Modulgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴ 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 pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,2,4 und in Verbindung mit § 70 bis 73 GEG⁵

Heizoberflächen (Wärmepumpe) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Solarthermische Anlagen (§ 71d)

Stromerzeugung (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Decentrale elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelstil nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeverbrauch ⁶	Anteil EE ⁷ der Einzelanlagen ⁷	Anteil EE ⁸ aller Anlagen ⁷
Summe ⁹	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt¹⁰

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹¹
Summe ¹²	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

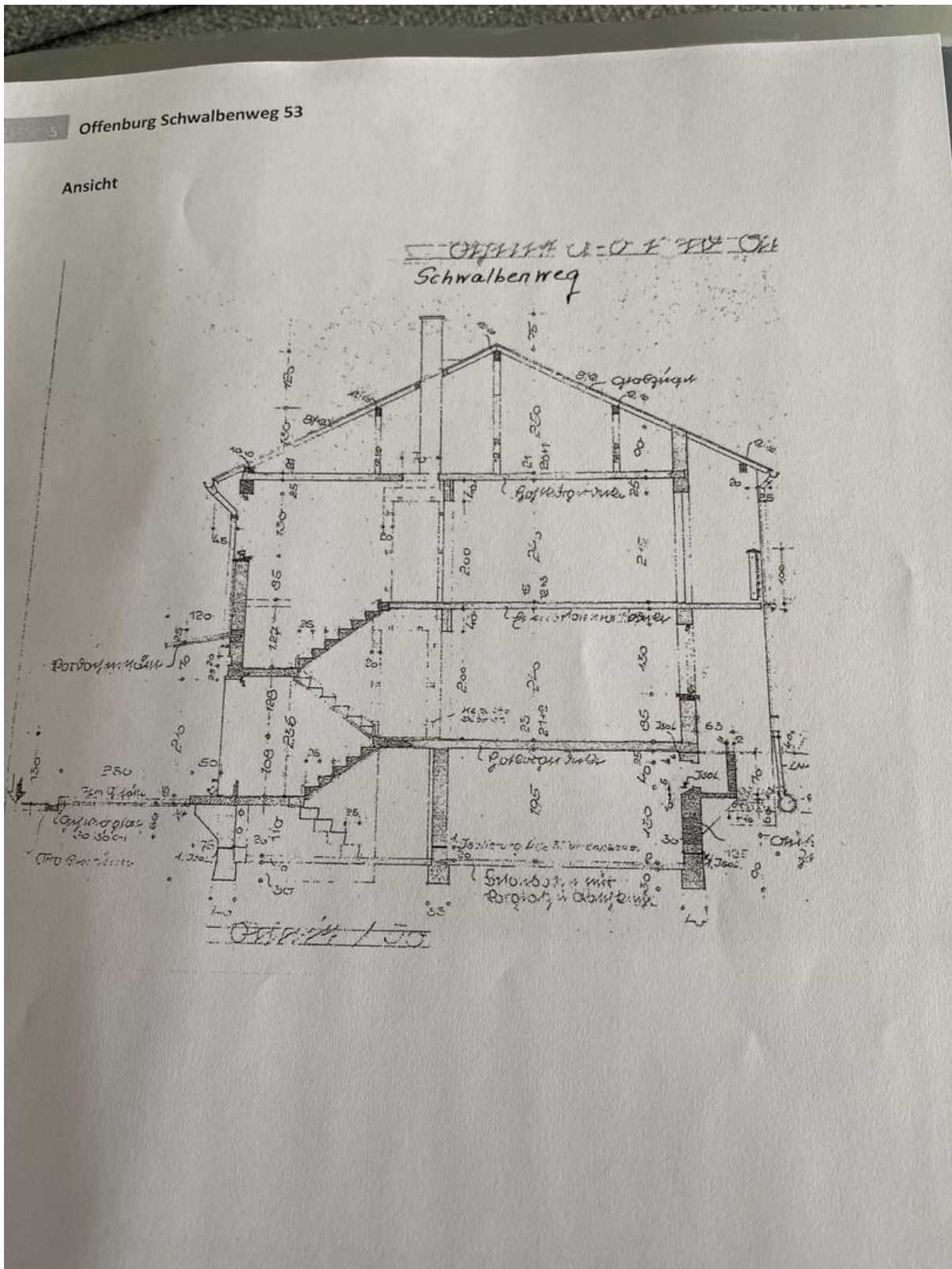
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

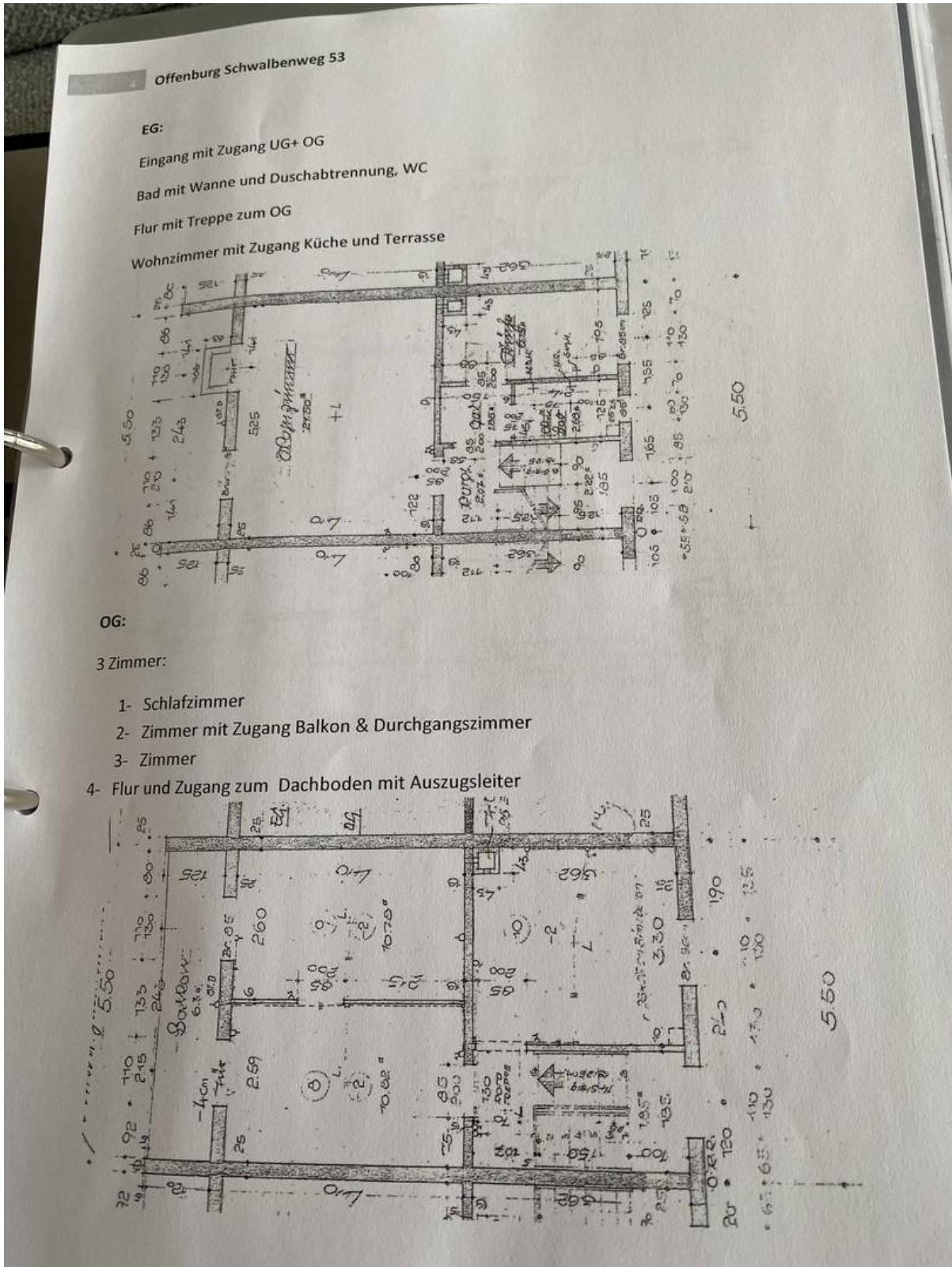
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG (Modernisierungspflicht)
³ EE = Einzelanbau, MFH = Mehrfamilienhaus
⁴ Anteil der Einzelanlage in der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage aller Anlagen
⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einzelanlagen in der Anlage
⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Realisierung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsgenehmigung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelstil
⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

