

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuss

**Energieeffizientes Einfamilienhaus mit solarbeheiztem  
Salzwasser-Pool - provisionsfrei, ohne Notargb.**



Objekt-Nr. **OM-318531**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **898.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Jürgen Abel

41469 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	501,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

--- Provisionsfrei und ohne Notargebühren ---

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse A in Neuss mit solar-beheiztem Salzwasser-Schwimmbecken, aufschiebbarer Glasabdeckung und schön gestaltetem Garten in sehr gepflegtem Zustand, welches seinesgleichen in Neuss und Umgebung sucht.

Es hat eine hochwertige Ausstattung und liegt an einem Wendehammer in einer ruhigen Wohnlage.

Das Grundstück besitzt einen 2m durchgeflochtenen Drahtgitterzaun und eine 3,5m hohe Eibenhecke, welche das Grundstück uneinsehbar machen und zusammen mit einem großen Eingangstor mit Videogegensprechanlage Privatsphäre und Sicherheit bieten.

Das Haus ist in mehreren Phasen für insgesamt über 700.000 Euro erweitert, modernisiert und renoviert worden.

Hierbei wurde das gesamte Haus stark wärme- und schallisoliert.

Durch die großzügige Dämmung ist es im Sommer kühl und im Winter warm, für frische Luft sorgt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und ein 40m Erdwärmetauscher.

Es besitzt Energieeffizienzklasse A und ist sehr energiesparend ausgelegt.

Der komplette Garten ist neu gestaltet und ein kleiner Fischteich sowie ein Granitbrunnen eingebaut worden.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem mehrere 100 Jahre alte schmiedeeiserne Gitter, welche verzinkt und pulverbeschichtet wurden.

Das Objekt besitzt neben den 4 Schlafzimmern ein großes Wohnzimmer und einen großen Büroraum.

Im Keller befindet sich eine 56qm große Souterrainwohnung mit separatem Eingang.

Zuletzt wurden 2023 und 2024 alle Zimmer neu tapeziert, gestrichen und mit neuem Fußboden versehen sowie der Keller vollständig renoviert.

Von Makleranfragen wird gebeten abzusehen.

Gemäß §7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten und können der Bundesnetzagentur gemeldet werden, welche Bußgelder von bis zu 300.000 Euro hierfür festsetzt.

Die Notargebühren werden vom Verkäufer übernommen.

Das Haus wird ohne Maklergebühren provisionsfrei verkauft.

Weitere Hinweise, Kontaktdaten und Exposé (als pdf-Datei) unter:

<https://www.homeandpool.de>

Verkäufer: Dr. Jürgen Abel

Kontakt Email: [juergen.abel@homeandpool.de](mailto:juergen.abel@homeandpool.de)

## Ausstattung

Das Objekt besitzt ein GFK-Keramik-Schwimmbecken, welches rundum wärme-vollisoliert ist.

Seine hochwertige Ausführung und Ausstattung mit Gegenstromanlage, Schwalldusche und Massagedüsen lassen keine Wünsche offen und garantieren Badespaß in karibikwarmen Wasser.

Das Becken ist mit einer Solarkollektorenheizung ausgestattet, durch welche man viele Monate bei 30° gemütlich baden kann.

Die aufschiebbar Glasabdeckung hält die Wärme über Nacht und sorgt für sauberes Wasser das ganze Jahr.

Für den Schwimmspaß sorgt eine Gegenstromanlage mit einer extra starken 3,5 kW 3-Phasen Pumpe, 5 Massagedüsen und einer V4A-Schwalldusche.

Die Wasseraufbereitung erfolgt mit Hilfe eines automatischen Salzwasserelektrolysegerätes für die Desinfektion und für die automatische pH-Regelung sowie einer Solarsteuerung, wodurch das Wasser seine Wasserqualität das ganze Jahr über ohne weitere Chlorzugabe beibehält.

Der Keller ist rundum isoliert und 15cm wärme gedämmt.

Alle oberirdischen Hauswände sind mit einer 17cm graphitmodifizierten EPS032 Schall- und Wärmedämmung versehen.

Das Dach besitzt eine 30cm Aufsparrendämmung und ist mit engobierten Ziegeln eingedeckt.

Der Anbau ist ebenfalls komplett gedämmt.

Alle Türen und Fenster sind durch einbruchhemmende und stark isolierte Versionen mit Sonnenschutzfunktion ersetzt worden.

Es ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einem 40m langem Erdwärmetauscher eingebaut.

Alle Treppen sind durch Granittreppen ersetzt worden und der gesamte Flur ist in Granit gelegt.

Sämtliche Geländer innen und außen wurden durch Edelstahlgeländer ersetzt.

Alle Holz- und Steintreppen im Außenbereich wurden durch Granittreppen ersetzt.

Die Bäder sind in Marmor und Granit ausgeführt.

Die Zimmer sind mit Parkettboden aus Buche verlegt.

Über der Terasse ist eine Überdachung aus Aluminium mit VSG Sicherheitsglas und Sonnensegel angebaut.

Das Haus hat eine 100 MBit VDSL Internetanbindung, ein 1Gbit Glasfaser-Anschluß ist bereits beauftragt.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Das Grundstück liegt an einem Wendehammer in einer ruhigen Wohnlage.

Es sind drei Lebensmittelgeschäfte (Edeka, Aldi, Lidl) fußläufig erreichbar.

Auch die Bushaltestelle und der Bahnhof befinden sich in Fußreichweite (Düsseldorf: 25min, Köln: 33min).

Eine Autobahnauffahrt ist ebenfalls schnell zu erreichen.

**Infrastruktur:**

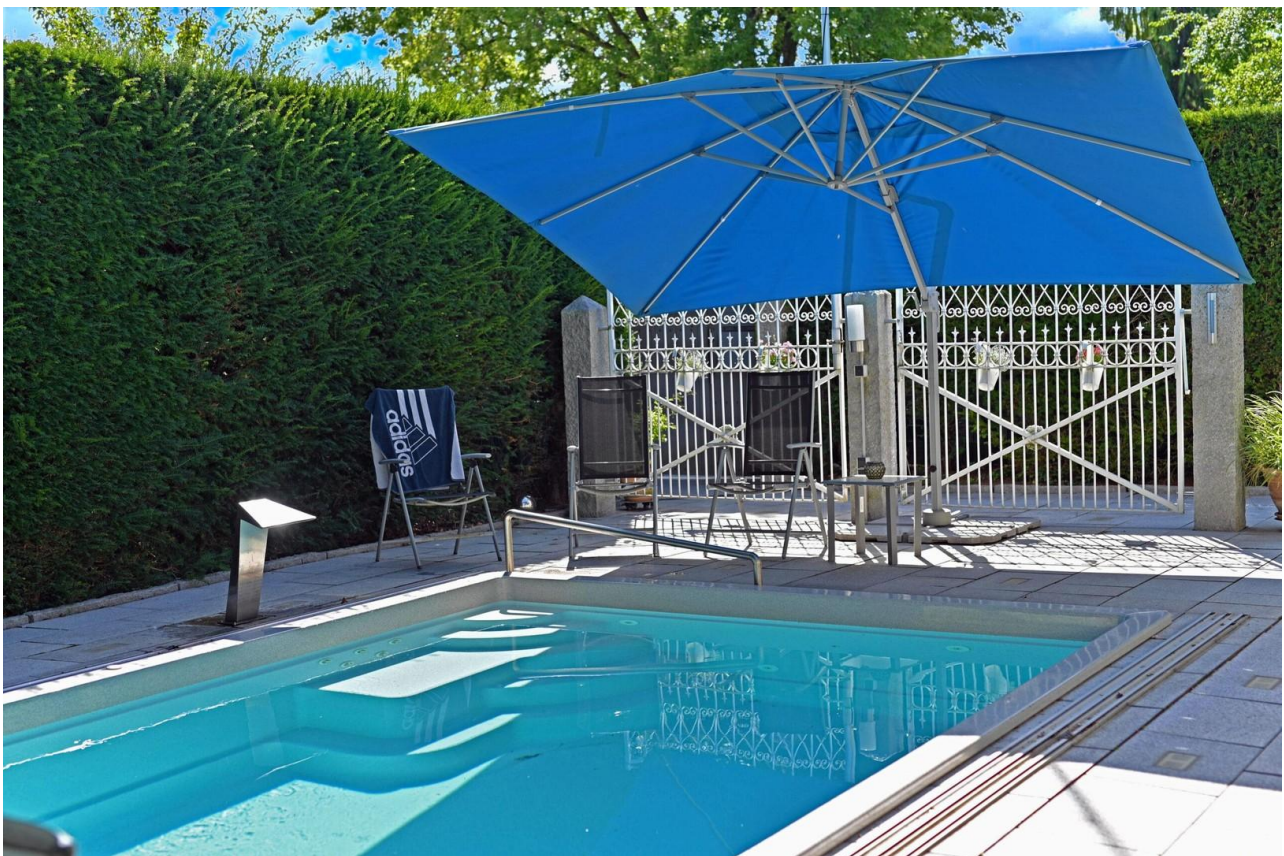
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



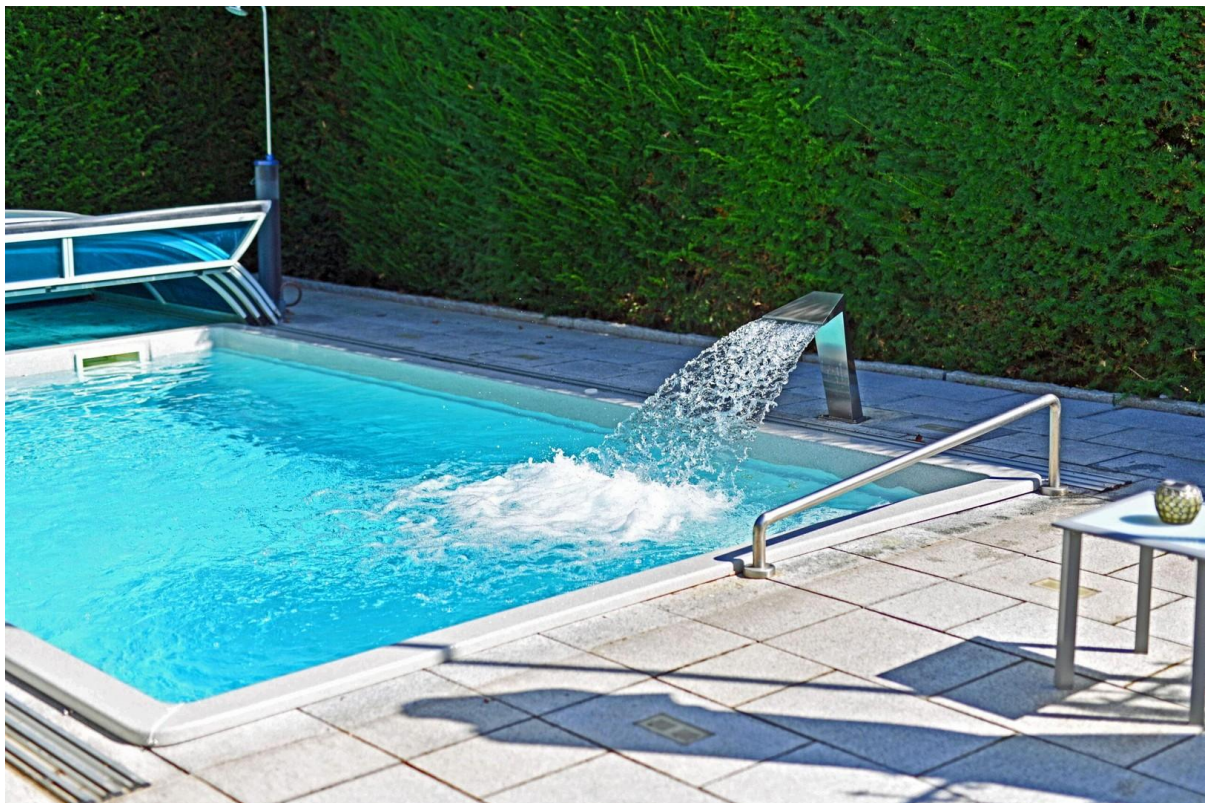
Schwimmbecken



# Exposé - Galerie



Schwimmbecken



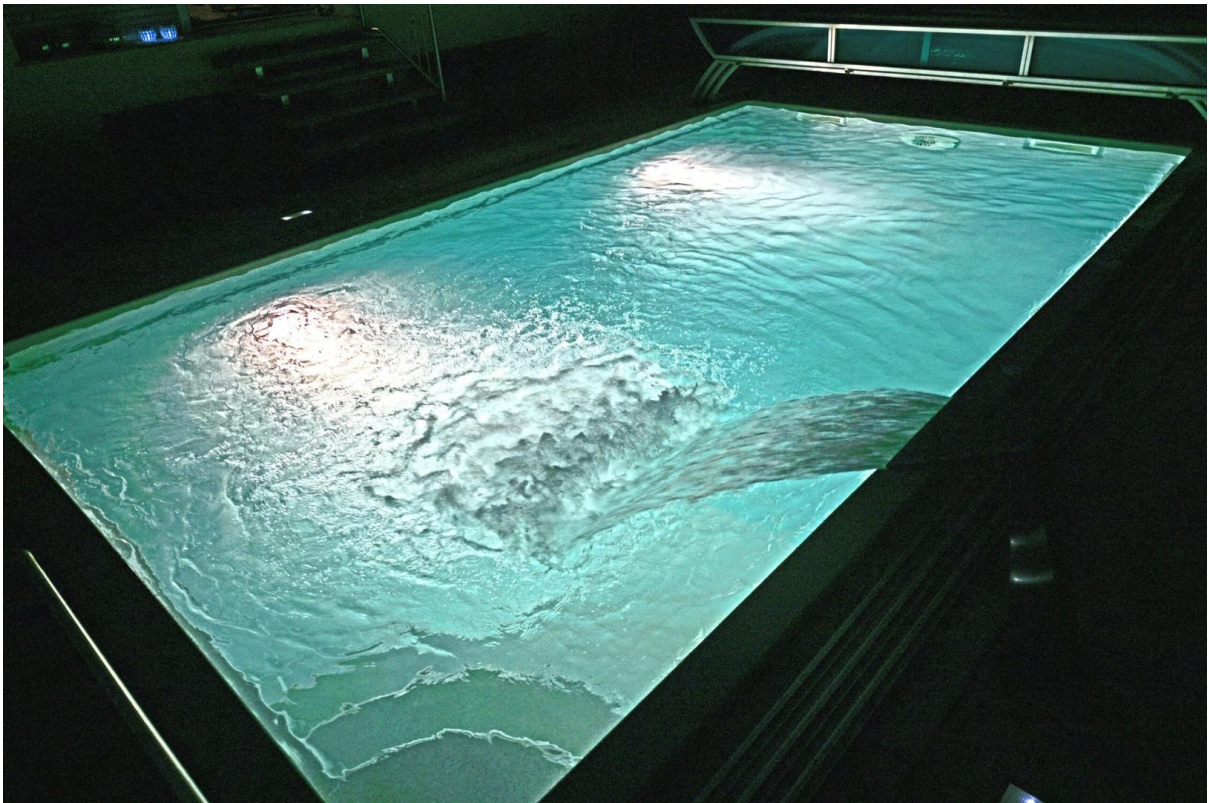
Schwimmbecken



# Exposé - Galerie



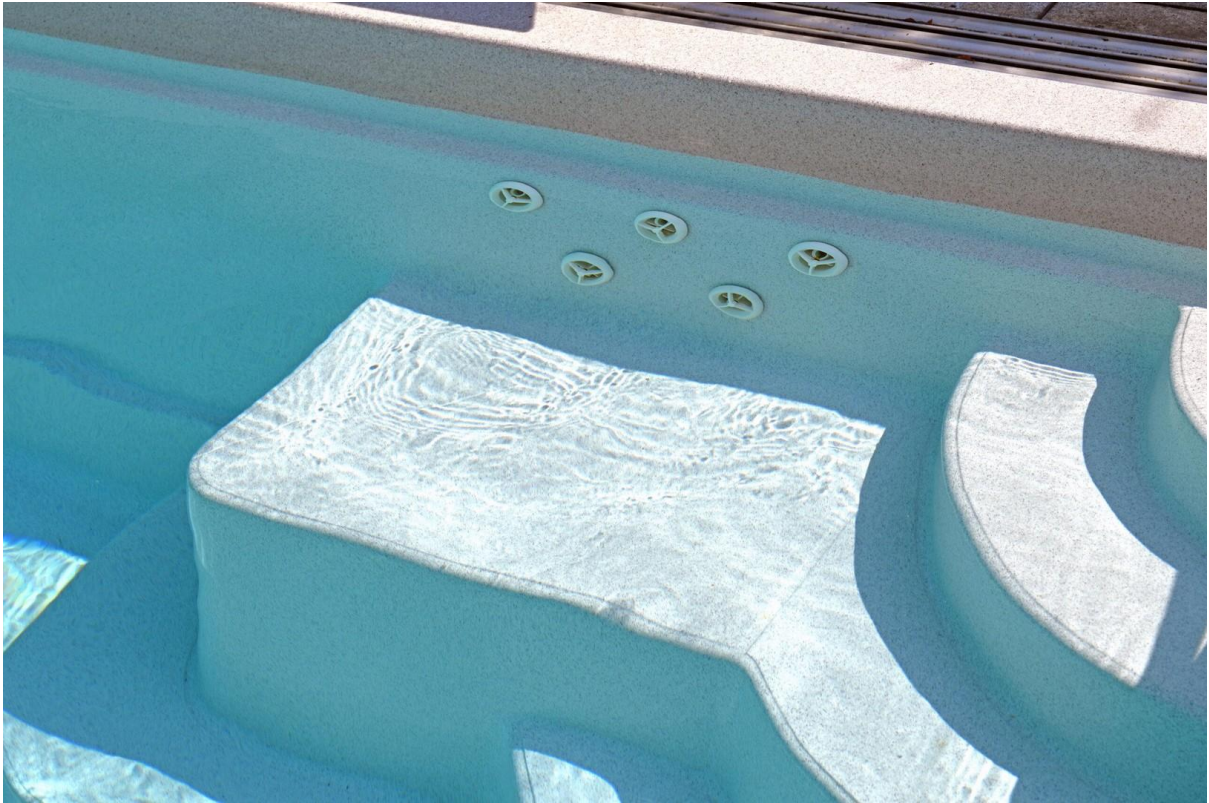
Schwimmbecken



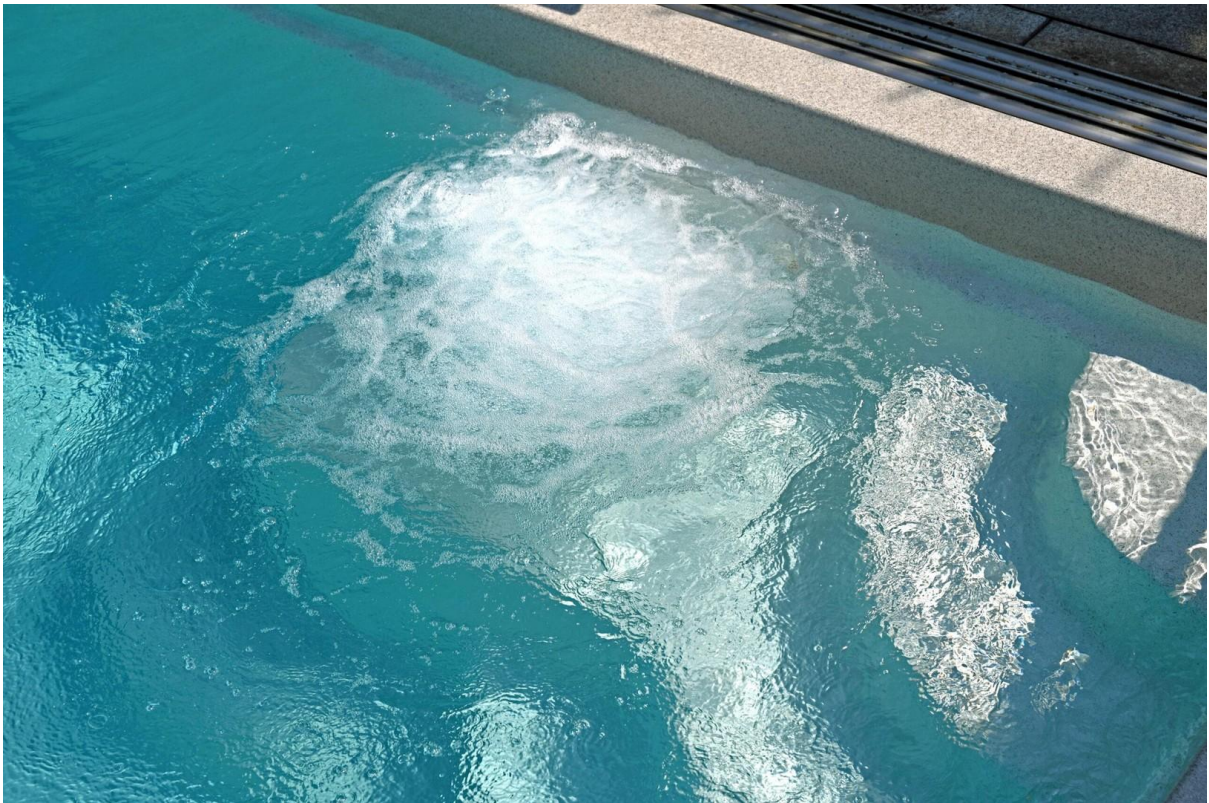
Schwimmbecken



# Exposé - Galerie



Schwimmbecken



Schwimmbecken



# Exposé - Galerie



Schwimmbecken



Haus vorne mit Schwimmbecken



# Exposé - Galerie



Haus hinten



Haus hinten



# Exposé - Galerie



Haus Eingang



Tor Eingang



# Exposé - Galerie



Terrasse



Teich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

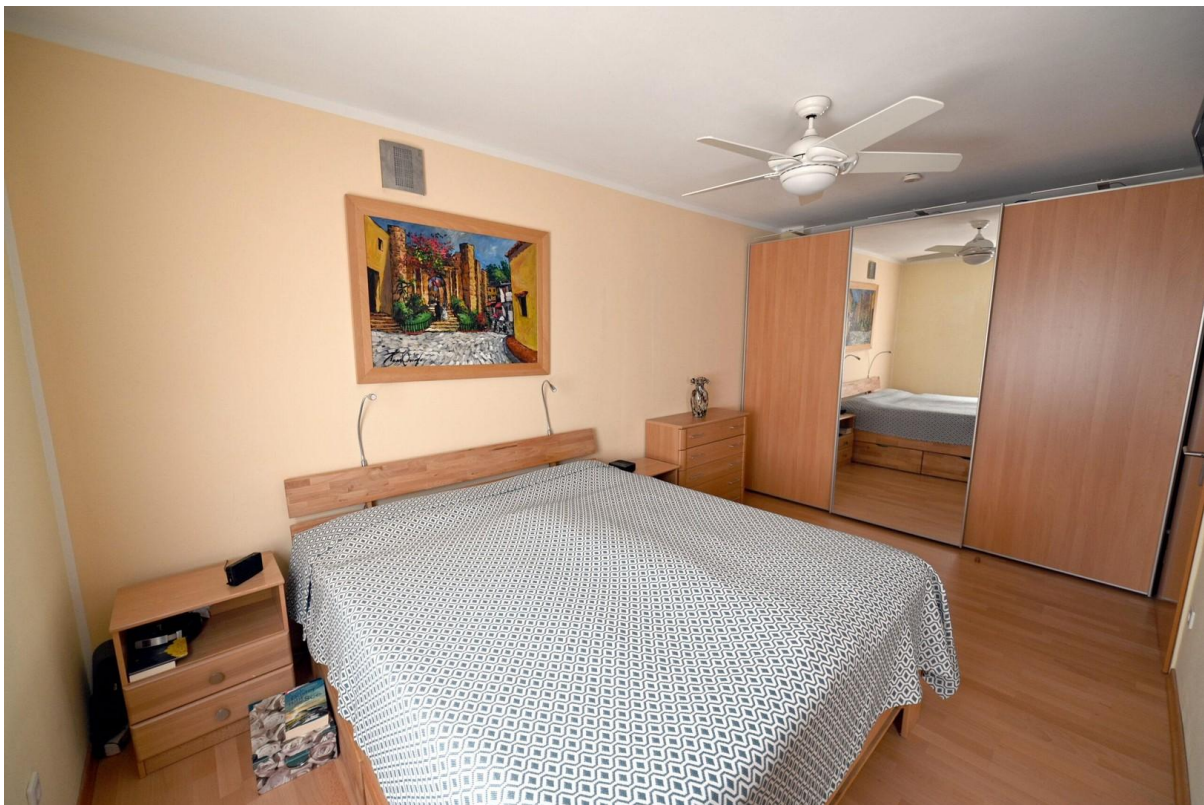


großes Büro

# Exposé - Galerie



großes Büro



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Bad 3



Bad 1



# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3



# Exposé - Galerie



Flur



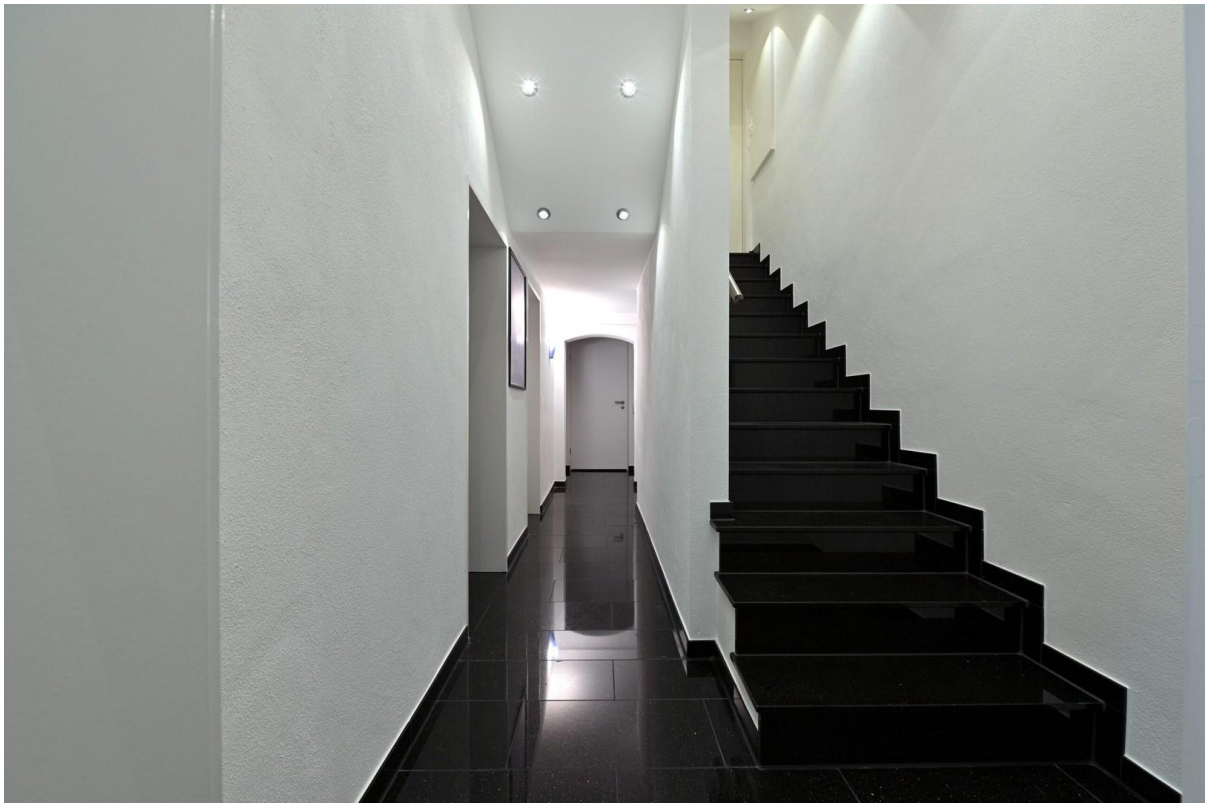
Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Kellerraum



# Exposé - Galerie



Kellerraum



Straße



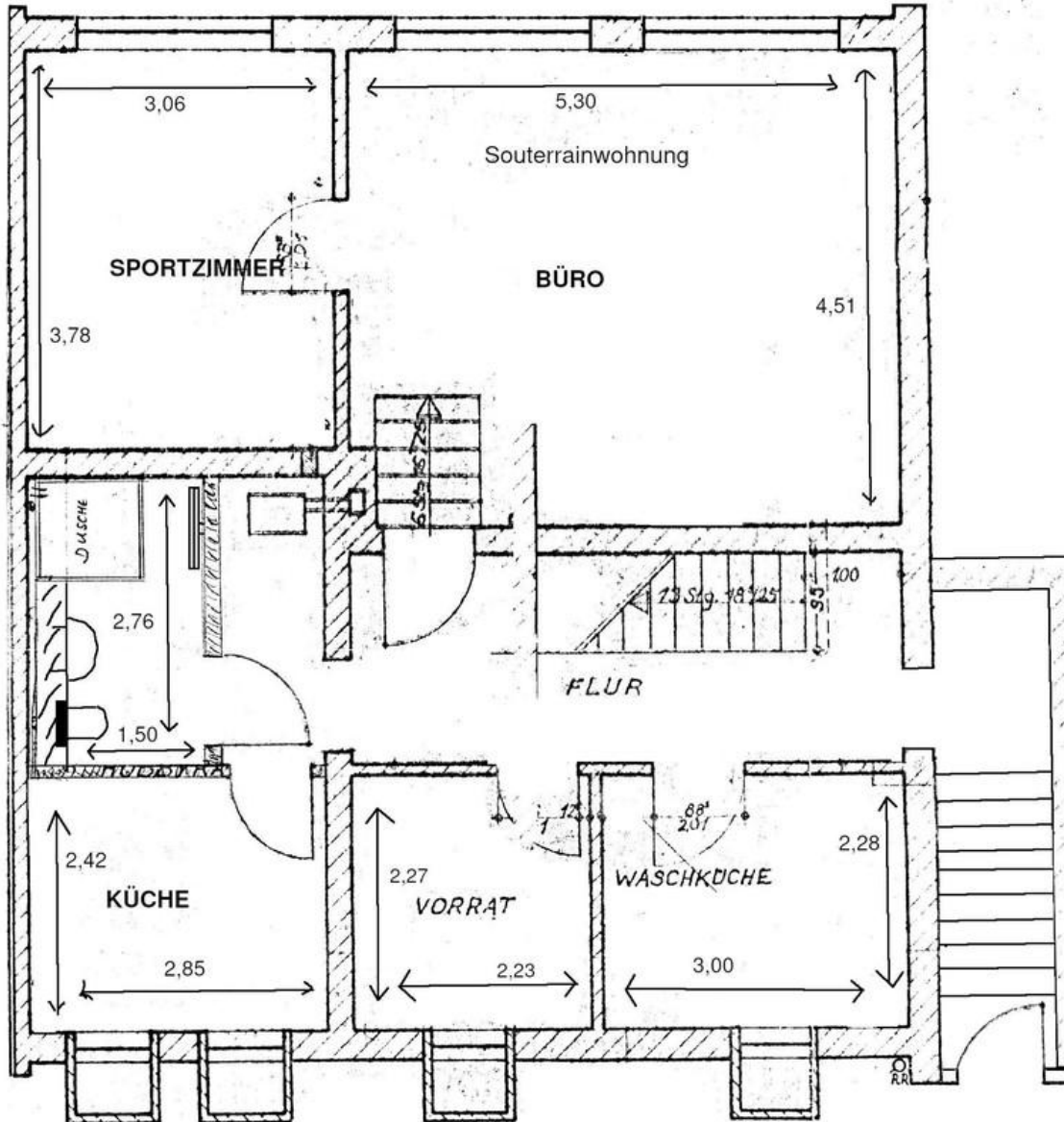
# Exposé - Galerie



Straße Eingang



# Exposé - Grundrisse

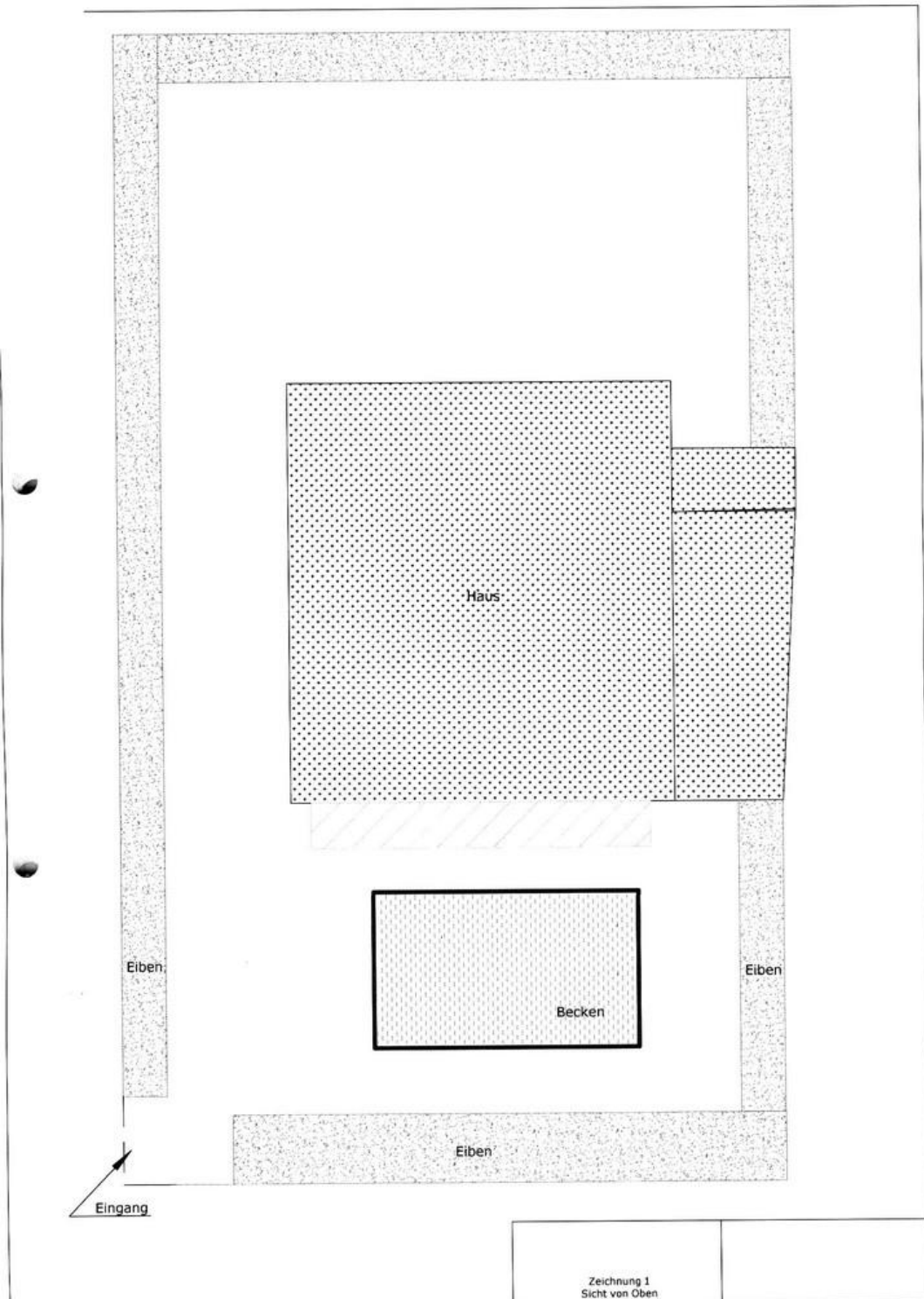


Alle Angaben ohne Gewähr

Bauplan Keller



# Exposé - Grundrisse

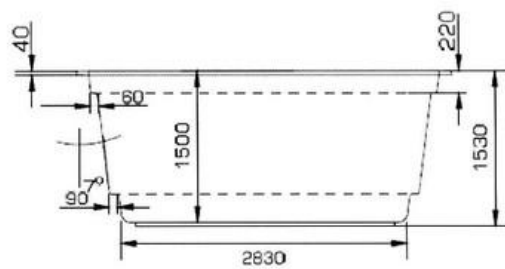
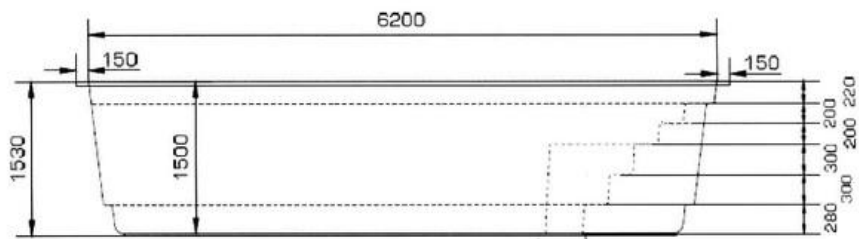
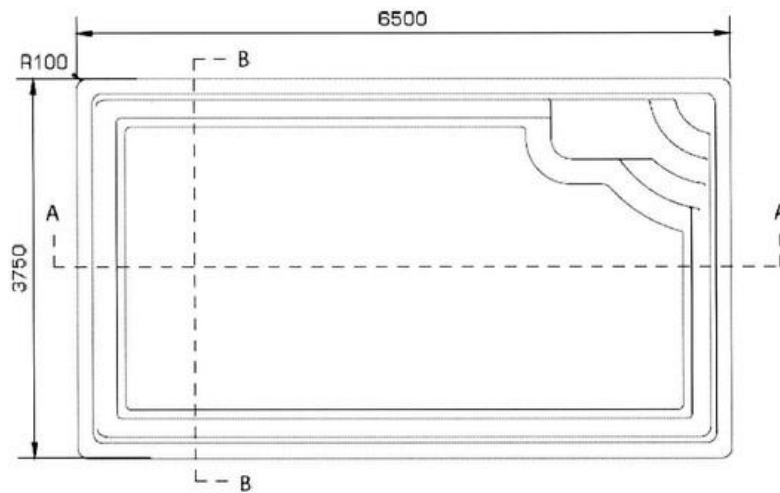


Alle Angaben ohne Gewähr

Lage Schwimmbecken



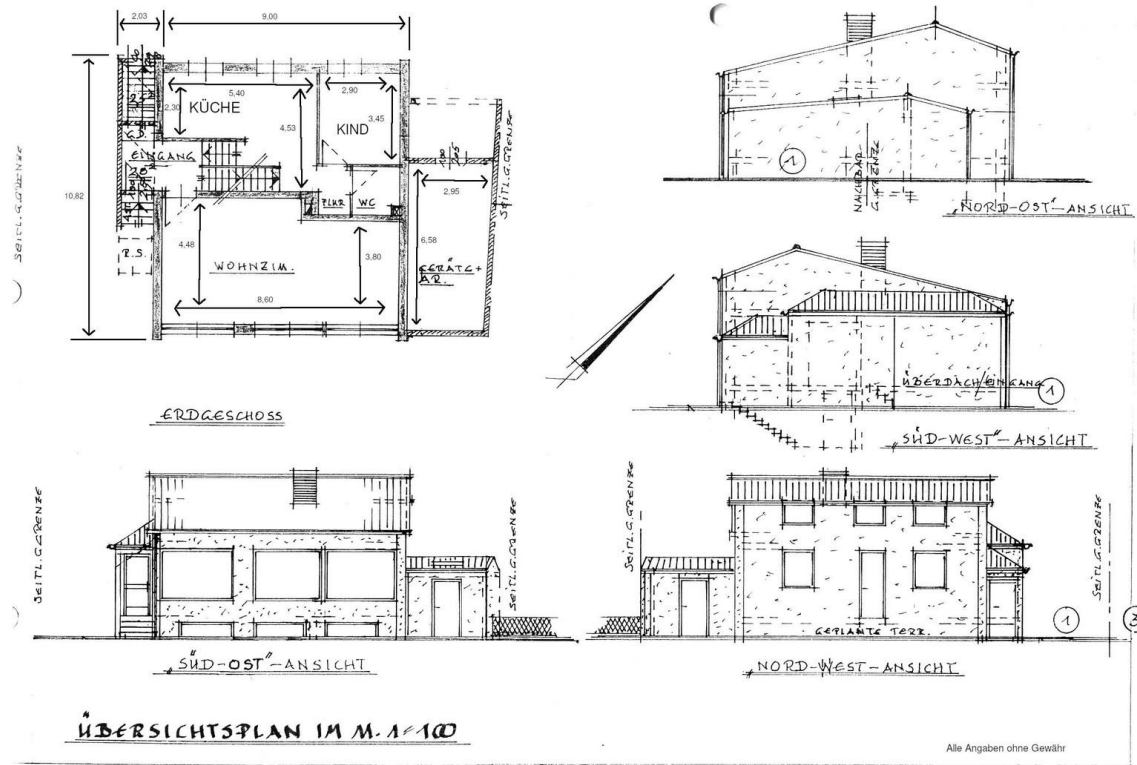
# Exposé - Grundrisse



Alle Angaben ohne Gewähr

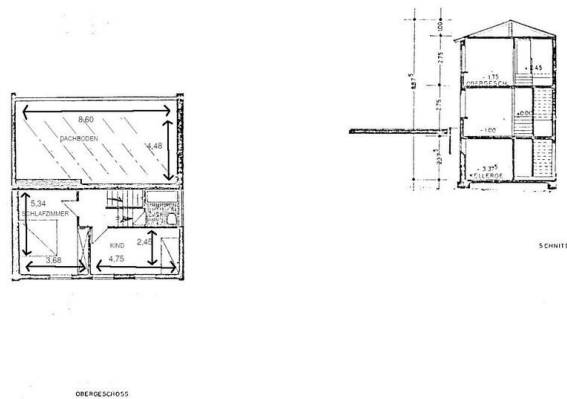
Maße Schwimmbecken

# Exposé - Grundrisse



Bauplan Erdgeschoß

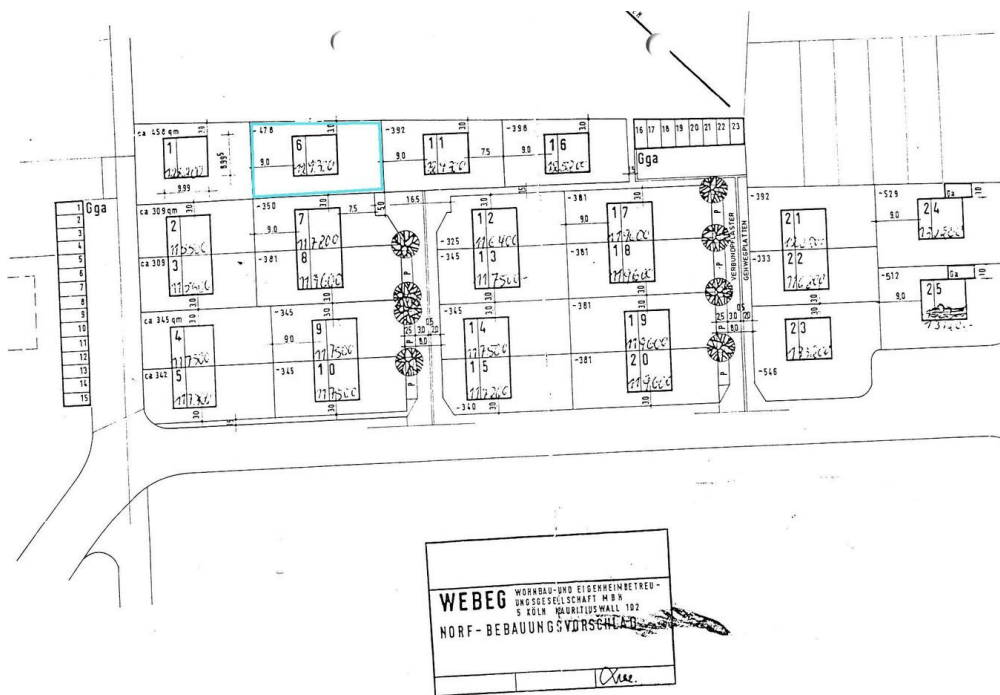
Alle Angaben ohne Gewähr



Bauplan 1 Etage



# Exposé - Grundrisse



Alle Angaben ohne Gewähr

Siedlungsplan

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wertermittlung
3. Expose



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 18.08.2033

Registriernummer NW-2023-004682321

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	[REDACTED] 41469 Neuss		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	213,30 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche 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

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

Aussteller: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH  
Günter Darr  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

18.08.2023  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2023-004682321

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen \_\_\_\_\_ kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

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 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] \_\_\_\_\_ 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:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

### 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>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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 der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

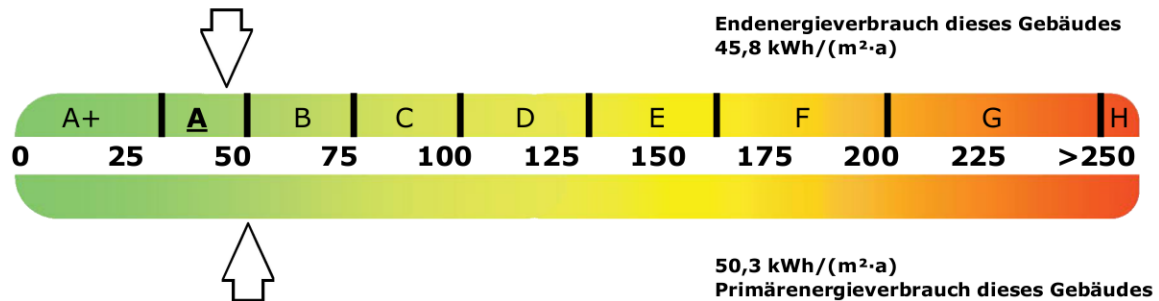
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2023-004682321

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 10,98 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

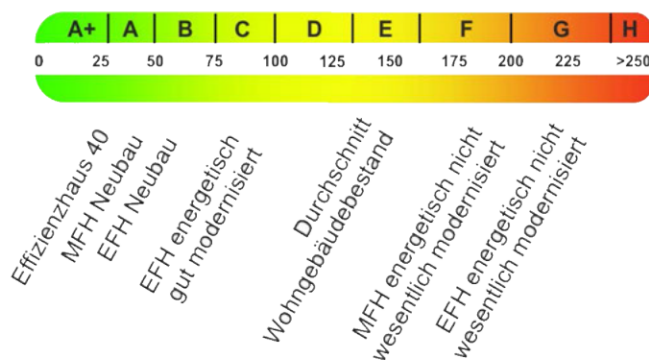
45,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,10	8.481	1.709	6.772	1,24
01.01.2019	31.12.2019	Leerstand 5% in Verbrauch enthalten	1,10	407	81	325	1,24
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,10	7.203	1.451	5.752	1,33
01.01.2020	31.12.2020	Leerstand 5% in Verbrauch enthalten	1,10	345	69	276	1,33
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,10	9.870	1.989	7.881	1,15
01.01.2021	31.12.2021	Leerstand 5% in Verbrauch enthalten	1,10	474	95	379	1,15

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

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

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2023-004682321

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Keine Sanierung erforderlich. Sehr energetisch errichtetes Gebäude.				

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer NW-2023-004682321

5

### **Angabe Gebäudeteil - Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### **Erneuerbare Energien - Seite 1**

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### **Energiebedarf - Seite 2**

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### **Primärenergiebedarf - Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### **Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2**

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### **Endenergiebedarf - Seite 2**

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### **Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2**

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### **Endenergieverbrauch - Seite 3**

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### **Primärenergieverbrauch - Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### **Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3**

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### **Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3**

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### **Vergleichswerte - Seite 2 und 3**

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# Immobilienossier

## Zusammenfassung

Hinweis: Bei der ermittelten Immobilienbewertung handelt es sich um unverbindliche Schätzwerte auf Basis der von Ihnen eingegebenen Informationen. Der tatsächliche Wert kann abweichen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben oder Ergebnisse übernommen. Für eine umfassende Bewertung sollte immer eine Expertin oder ein Experte vor Ort hinzugezogen werden. Gerne unterstützen wir Sie bei der Suche oder durch die Vermittlung zu einem unserer Partner.



**Der Immobilienwert beträgt**  
**1.024.000 €**

<b>Ort der Immobilie</b>	██████████, 41469 Neuss
<b>Immobilientyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	1970
<b>Aufzug</b>	-
<b>Terrasse</b>	40m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche der Immobilie</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	501 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung</b>	luxus
<b>Parkplatz</b>	-
<b>Balkon</b>	-





## Preisinformation



\*80 % der Immobilien mit vergleichbarer Lage und Ausstattung befinden sich in diesem Preisumfeld. Der ermittelte Schätzwert bildet deren Preisdurchschnitt ab.



### Ausstattungsvariante

**Einfach**

Objektwert 751.000 €  
 Objektwert/m<sup>2</sup> 3.953 €/m<sup>2</sup>

### Ausstattungsvariante

**Gehoben**

Objektwert 792.000 €  
 Objektwert/m<sup>2</sup> 4.168 €/m<sup>2</sup>

### Ausstattungsvariante

**Luxus**


Objektwert 1.024.000 €  
 Objektwert/m<sup>2</sup> 5.389 €/m<sup>2</sup>

## Ihr Finanzierungsbedarf

Ob Erstfinanzierung, Anschlussfinanzierung oder die Finanzierung einer Sanierung – nutzen Sie zur Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarf unsere Rechner. Hier finden Sie eine erste Berechnung, die auf den von Ihnen eingegebenen Daten sowie einer beispielhaften Tilgung basiert. Wenden Sie sich für eine genaue Bedarfskalkulation und Angebote an Ihre Finanzierungsberaterin oder Ihren Finanzierungsberater.

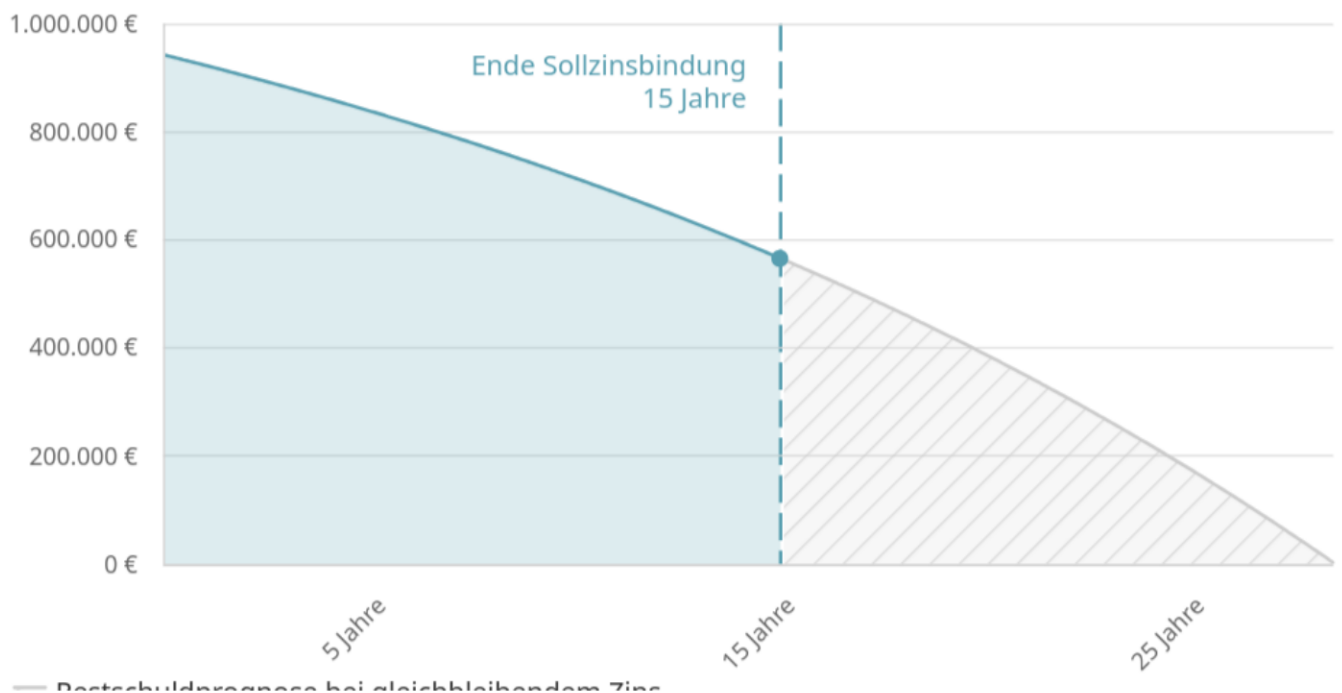


<b>Finanzierungsgrund</b>	Kauf (Eigennutzung)
<b>Sollzinsbindung</b>	15 Jahre
<b>Kaufpreis</b>	1.024.000 €
<b>Eigenkapital</b>	204.800 €
<b>Monatliche Rate</b>	4.400 €
<b>Darlehensbetrag</b>	942.797 €



**Gesamtlaufzeit**  
Prognose **28 Jahre, 9 Monate**  
Zinssatz **3,6 %**  
Tilgung **2 %**

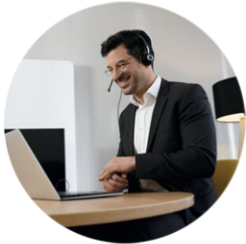
Darlehensbetrag **942.797 €**  
Monatliche Rate **4.400 €**







**Beratung jetzt**  
**unverbindlich anfragen**  
Erstellungsdatum: 05.09.2024



**0800 200 15**  
**15**

Mo.-Fr. von 8 bis 20 Uhr  
Sa. von 9 bis 16 Uhr

**Vereinbaren Sie jetzt eine unverbindliche Beratung**

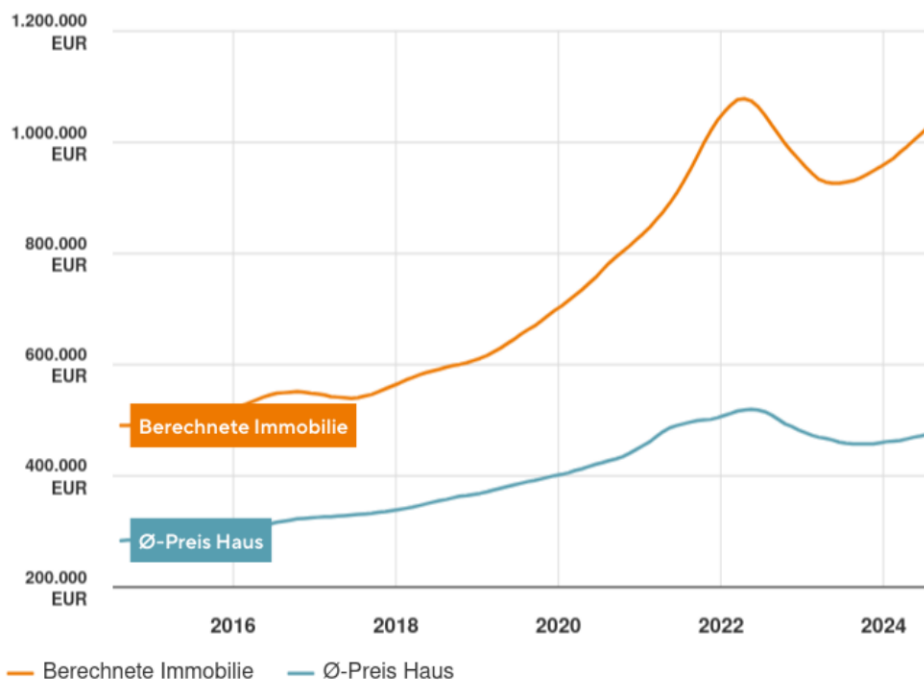
Nutzen Sie ein persönliches Beratungsgespräch, um Ihr Vorhaben genauer zu analysieren. Denn mit einem auf Ihren Bedarf zugeschnittenen Finanzierungsangebot können Chancen am besten genutzt und die Finanzierung unter Umständen günstiger werden.

## Repräsentatives Beispiel

Repräsentatives Beispiel für Sparda-Bank West eG, bei Vermittlung durch die Interhyp AG, Domagkstraße 34, München. Bonität vorausgesetzt. 3,6 % Sollzins / 3,68 % effektiver Jahreszins / 15 Jahre Sollzinsbindung / Darlehensbetrag 942.797 €, Gesamtzahl der Raten: 344, Darlehenslaufzeit: 28 Jahre, 9 Monate, Höhe der Rate: 4.400 €. Zu zahlende Gesamtsumme 1.512.277 €. Erstrangige Besicherung des Darlehens durch Grundschuld oder Reallast erforderlich.

## Wertentwicklung

Schauen Sie wie sich der Wert vergleichbarer Immobilien, im Bezug auf den Stadtteil bzw. die PLZ, rückblickend entwickelt hat.



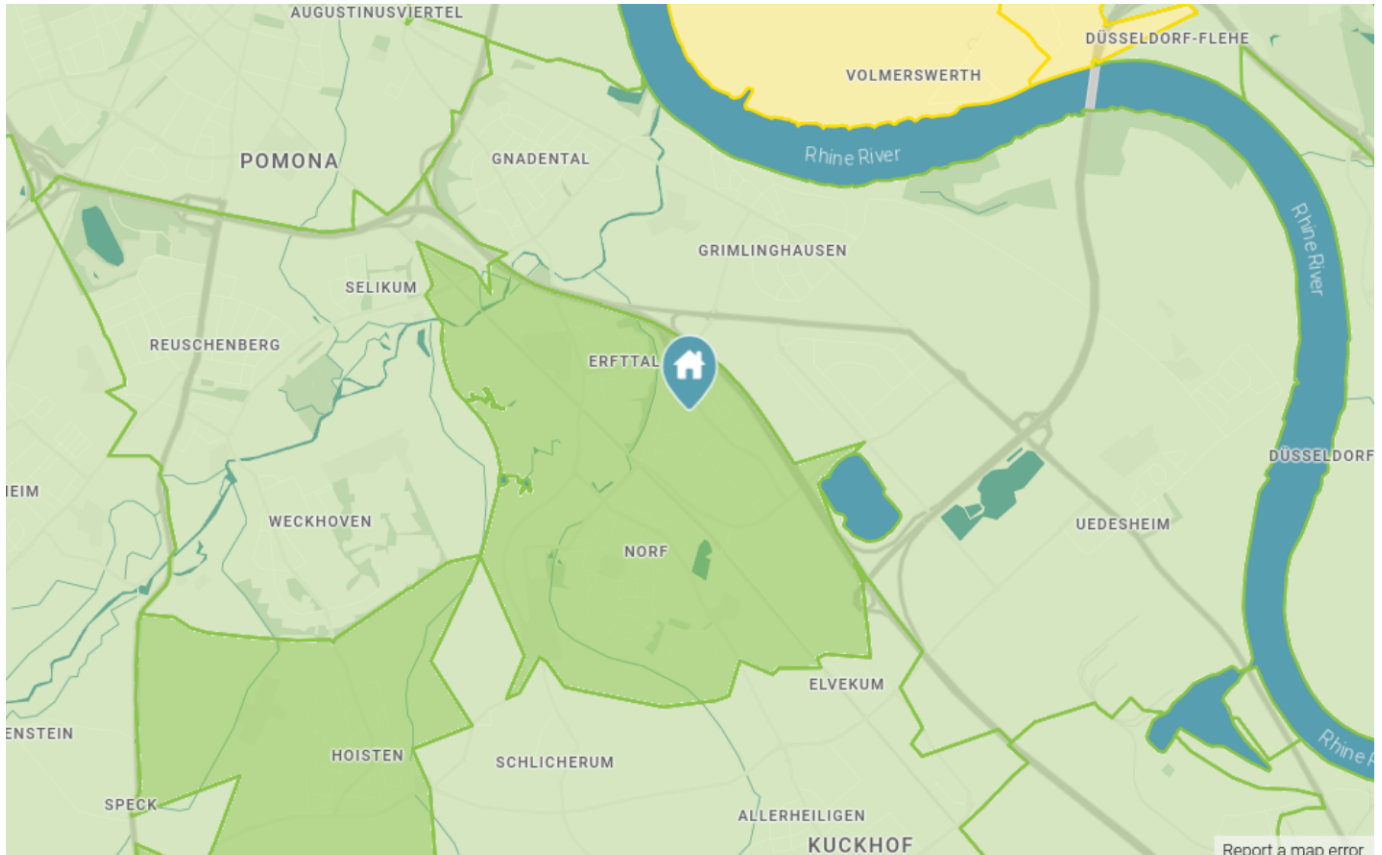
Marktwert 2014  
**489.000 €**

Aktueller Marktwert  
**1.024.000 €**

Wertentwicklung  
**535.000 €**  
**+ 109,4 %**



## Preiskarte



## Den Wert steigern durch Sanierung

Viele Faktoren beeinflussen die Bewertung einer Immobilie. Ihren Wert mit einer Sanierung zu steigern, ist dabei ein häufig übersehener Aspekt. Energetische und nicht energetische Sanierungen verbessern nicht nur die Umweltfreundlichkeit und Funktionalität einer Immobilie – sie bringen Ihnen auch erhebliche finanzielle Vorteile. Setzen Sie deshalb auf eine Immobilienbewertung, die diesen Aspekt einbezieht, um den aktuellen und zukünftigen Wert einer Immobilie zu kennen und maximieren zu können.

### Energetische Sanierungen:

Energetische Sanierungen gewinnen aktuell immer mehr an Bedeutung. Denn Energieeffizienz ist nicht nur ökologisch wichtig, sondern auch wirtschaftlich relevant. Mit einer Modernisierung von Wärmedämmung, Fenstern und





Heizungssystemen verbessern Sie nicht nur die Energiebilanz einer Immobilie – Sie reduzieren auch langfristig Ihre Betriebskosten. Zudem sind Immobilien mit niedrigem Energieverbrauch für potenzielle Käufer und Mieter besonders interessant.

Mit einer energetisch effizienten Immobilie können Sie darüber hinaus von staatlichen Förderprogrammen profitieren. Hierbei spielt die Immobilienbewertung eine wesentliche Rolle, um den Wertzuwachs durch eine entsprechende Sanierung angemessen berücksichtigen zu können.

## Nicht Energetische Sanierung:

Neben energetischen Maßnahmen bieten auch zahlreiche nicht energetische Sanierungen die Möglichkeit, den Wert Ihrer Immobilie zu steigern. Renovierungen von Küche, Bädern, Fassade oder Dachgeschoss machen die Immobilie nicht nur schöner, ihr funktionaler Wert wird dadurch auch erheblich gesteigert.

Es lohnt sich also durchaus, eine ältere Küche zu renovieren, denn potenzielle Käufer oder Mieter legen Wert auf eine moderne Küche. Eine zeitgemäße Ausstattung beeinflusst den Gesamteindruck der Immobilie positiv und trägt zur Wertsteigerung bei.

## So wird die Sanierung bewertet:

Damit die Effekte von Sanierungsmaßnahmen angemessen in eine Immobilienbewertung einfließen können, bedarf es genauer Bewertungsmethoden. So fließen bei energetischen Sanierungen neben den üblichen Faktoren auch Energieeinsparungen und mögliche Fördermittel in die Bewertung ein.

Nicht energetische Sanierungen erfordern eine detaillierte Analyse der verbesserten Nutzungsmöglichkeiten und der gesteigerten Attraktivität für potenzielle Käufer oder Mieter. Hierbei gibt es unterschiedliche Ansätze, um den Wert einer Immobilie vor und nach Sanierungen zu bestimmen. Dies können beispielsweise die Vergleichswertmethode, die Ertragswertmethode oder die Sachwertmethode sein. Informieren Sie sich gerne auf [Ratgeberseite zur Immobilienbewertung](#) zu den verschiedenen Bewertungsverfahren. Oder Sie wenden sich an eine Expertin oder einen Experten in Ihrer Nähe. Gerne unterstützen wir Sie bei der Suche oder vermitteln Sie zu einem unserer Partner.



## Ermitteln Sie jetzt Ihr Sanierungspotenzial!

Erfahren Sie mithilfe unseres Sanierungsrechners, welche Energieeffizienzklasse Ihre Immobilie hat. Erstellen Sie zudem einen persönlichen Sanierungsplan, um Ihren Energieverbrauch nachhaltig zu reduzieren. Gerne beraten wir Sie auch persönlich.

[Sanierungsrechner entdecken](#)





## | Datengrundlage

Das System für die Bewertung basiert auf einem eigens entwickelten Datenmodell und greift auf ca. 1,5 Mio. Datensätze aus abgeschlossenen Transaktionen zurück – zum Vergleich: in Deutschland gibt es rund 40 Millionen Wohnimmobilien.

Für die Bewertung nutzen wir das sog. Vergleichswertverfahren. Wie es der Name schon vermuten lässt, bilden beim Vergleichswertverfahren die real erzielten Verkaufspreise von Immobilien in ähnlicher Lage und mit ähnlichen Merkmalen bei Ausstattung und Bausubstanz die Basis für die Wertermittlung. Wie bei anderen Verfahren bleibt auch hier Spielraum für individuelle Auf- oder Abwertungen, die aus Besonderheiten bei Lage, Zuschnitt, Zustand oder Ausstattung resultieren. Besonders gut funktioniert dieses Verfahren bei Eigentumswohnungen, da sich hier in vielen Fällen die Transaktionen von gut vergleichbaren Objekten zur Bewertung heranziehen lassen. Sie wollen mehr über die verschiedenen Bewertungsverfahren lernen? Dann besuchen Sie [unsere Ratgeberseite zur Immobilienbewertung](#)

Pro Immobilie werden etwa 20 unterschiedliche Parameter wie Baujahr, Immobilientyp, Größe und Standort analysiert und fließen in die Bewertung ein. Die Immobilienbewertung dient dazu unseren Kund\*innen einen ersten unverbindlichen Schätzwert über den möglichen Preis einer Immobilie zu geben. Dabei verfolgen wir das Ziel einen realistischen und vor allem fairen Kaufpreis zu ermitteln, der Ihnen als Orientierung dient. Hierbei wird das sog. Vergleichswertverfahren eingesetzt. Mehr dazu finden sie auf [unsere Ratgeberseite zur Immobilienbewertung](#). Mit jeder abgeschlossenen Transaktion lernt die zugrunde liegende KI zudem dazu und kann den Markt immer besser einschätzen. Immobilien, die allerdings eher seltene Eigenschaften (wie eine besondere Ausstattung) besitzen sind daher eher schwierig automatisiert zu bewerten. Wichtig: Eine individuelle Wertermittlung der Immobilie durch eine Expertin oder einen Experten kann hierdurch nicht ersetzt werden.

## | Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Interhyp AG. Für die Darstellung der Preiskarte verwenden wir die Google Maps (API) von Google Ireland Limited, Gordon House, Barrow Street, Dublin 4, Irland ("Google").

Google Maps ist ein Webdienst zur Darstellung von interaktiven (Land-)Karten, um geographische Informationen visuell darzustellen.

Datenquelle: <https://www.google.com/maps>





## | Haftung

Allgemeiner Haftungsausschluss: 1) Diese angezeigte Bewertung der von Ihnen angegebenen Immobilie liefert eine erste unverbindliche Schätzung des potenziellen erzielbaren Kauf-/Verkaufspreises. Die erhaltene Schätzung ist in keinem Fall eine Garantie für den tatsächlichen Kauf-/Verkaufspreis. Diese Schätzung ersetzt keine individuelle Wertermittlung Ihrer Immobilie. 2) Die verwendeten Werte zur Errechnung des Kauf-/Verkaufspreises basieren auf den Verkaufspreisen der von uns finanzierten Objekte. Die Schätzung wird auf Grundlage Ihrer Angaben automatisch durchgeführt und unterliegt damit keiner weitergehenden Kontrolle wie einer Besichtigung des Objekts, einer Begutachtung der Bausubstanz oder der Feststellung etwaiger, gravierender Mängel. Bei der Schätzung handelt es sich um Vergleichswerte, die nicht notwendigerweise den tatsächlichen Wert widerspiegeln. Der tatsächliche Wert ist von unterschiedlichen Parametern abhängig, unter anderem Alter, Lage, Größe, Bausubstanz, Mängel und Zustand der Immobilie usw. 3) Es wird weder für die korrekte Eingabe der Parameter, noch für die Korrektheit der bereits vorausgefüllten Werte gehaftet. Die errechnete Bewertung der Immobilie kann sowohl durch abweichende Parameter (siehe 2),

aber auch durch die zugrundeliegenden Annahmen deutlich abweichen. 4) Es wird keine Verantwortung oder Haftung für Rechtsgeschäfte übernommen, die auf den Schätzwerten der Bewertung basieren. In keinem Fall darf die errechnete Bewertung der Immobilie als Grundlage für eine Kaufentscheidung genutzt werden. 5) Für die Genauigkeit, Zuverlässigkeit und Korrektheit der zugrundeliegenden Bewertung Ihrer Immobilie und aller angegeben oder errechneten Werte wird in keinem Fall Haftung übernommen. 6) Sie erhalten ein einfaches, nicht übertragbares, zeitlich unbefristetes Recht zur Nutzung der ermittelten Daten. Eine Weitergabe sowie kommerzielle Nutzung der Daten ist ausdrücklich ausgeschlossen bzw. bedarf im Einzelfall der vorherigen Zustimmung der Interhyp AG. Die über die Immobilienbewertung gewonnenen einzelnen Informationen dürfen nur für den privaten Gebrauch verwendet werden. Jegliche entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe von Informationen aus der Online- Immobilienbewertung an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung der Interhyp AG untersagt.

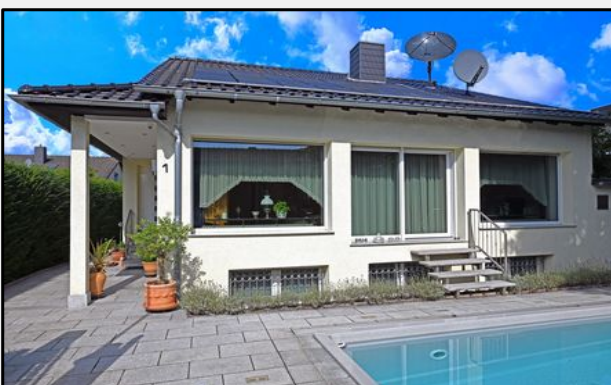
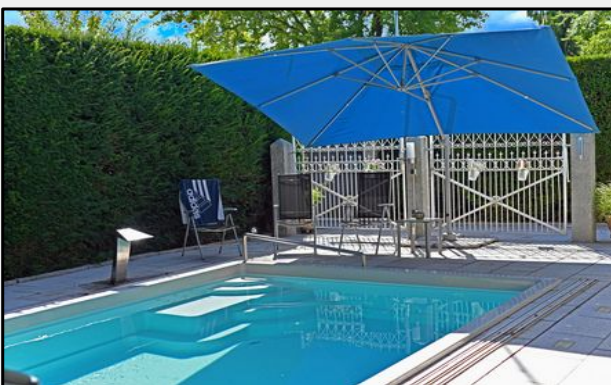
# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit solarbeheiztem Salzwasser-Pool in Neuss

provisionsfrei und ohne Notargebühren zu verkaufen  
Eigentümer: Dr. Jürgen Abel

Preis: 898.000 Euro

Weitere ausführliche Hinweise unter: <https://www.homeandpool.de>

Kontakt Email: [juergen.abel@homeandpool.de](mailto:juergen.abel@homeandpool.de)







### Auf dem neusten Stand

Das Haus wurde für über 700.000 Euro erweitert und modernisiert.  
Zuletzt wurden 2023 und 2024 alle Zimmer neu tapeziert, gestrichen und mit neuem Fußboden versehen sowie der Keller vollständig renoviert.

Die Unterhaltskosten inklusive Pool (Gebäudeversicherung, Abfallentsorgung, Frischwasser, Schmutzwasser, Entwässerung, Gas, Grundsteuer) betragen lediglich 277 Euro/Monat.



### Infrastruktur

100 MBit VDSL  
Internetanbindung.  
1GBit Glasfaser beauftragt.  
Edeka, Aldi und Lidl in Fußreichweite.  
Bushaltestelle und Bahnhof in Fußreichweite (Düsseldorf: 25min, Köln: 33min)



### Energieeffiziente Dämmung

Durch eine graphitmodifizierte EPS032 Dämmung von circa 17cm und einer Lüftungsanlage mit 40m Erdwärmetauscher ist es im Inneren sehr leise, im Sommer kühl und die Heizkosten betragen inklusive Warmwasser insgesamt nur etwa 900 Euro/Jahr (bei 8.000 kWh/a, 9,21ct/kWh).

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse A in Neuss mit solar-beheiztem Salzwasser-Schwimmbecken, aufschiebbarer Glasabdeckung und schön gestaltetem Garten in sehr gepflegtem Zustand, welches seinesgleichen in Neuss und Umgebung sucht.

Es besitzt eine hochwertige Ausstattung in modernem Design, liegt an einem Wendehammer in einer ruhigen Wohnlage und eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern und aufgrund des großen Büros für Freiberufler sowie Selbstständige. Das Grundstück besitzt einen 2m durchgeflochtenen Drahtgitterzaun und eine 3,5m hohe Eibenhecke, welche das Grundstück uneinsehbar machen und zusammen mit einem großen Eingangstor mit Videogegensprechanlage Privatsphäre und Sicherheit bieten.

## Objektdaten

Wohnfläche	: 190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	: 501 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	: 246 m <sup>2</sup>
Energieeffizienzklasse	: A (siehe Energieausweis)
Endenergieverbrauch	: 45,8 kWh/(m <sup>2</sup> -a) inkl. Warmwasser
Energiekosten Gas/a	: 900 Euro/Jahr
Unterhaltskosten pro Monat	: 277 Euro/Monat
Dämmung	: Graphitmod. EPS032 (15-20cm)
Lüftungsanlage	: Wärmetauscher und Erdwärmetauscher
Salzwasser-Schwimmbecken	: vollisoliert und solar beheizt
Baujahr Haus	: 1971
Modernisierung/Renovierung	: 2010 – 2024

Von Makleranfragen wird gebeten abzusehen.

Gemäß §7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten und können der Bundesnetzagentur gemeldet werden, welche Bußgelder von bis zu 300.000 Euro hierfür festsetzt.



**ZUM ENTSPANNEN**

# **BEHEIZTES SALZWASSER-SCHWIMMBECKEN**

Das Objekt besitzt ein GFK-Keramik-Schwimmbecken, welches rundum wärme-vollisoliert ist.

Seine hochwertige Ausführung und Ausstattung mit Gegenstromanlage, Schwalldusche und Massagedüsen lassen keine Wünsche offen und garantieren Badespaß in karibikwarmen Wasser.

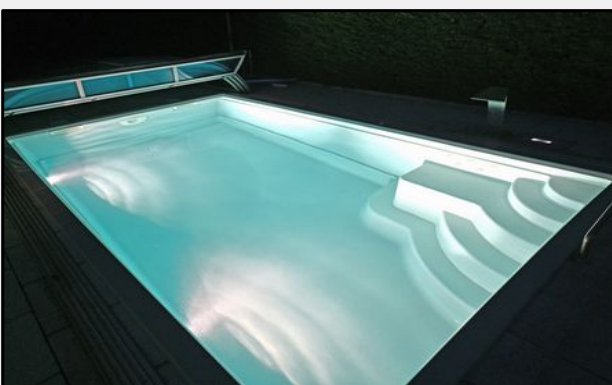
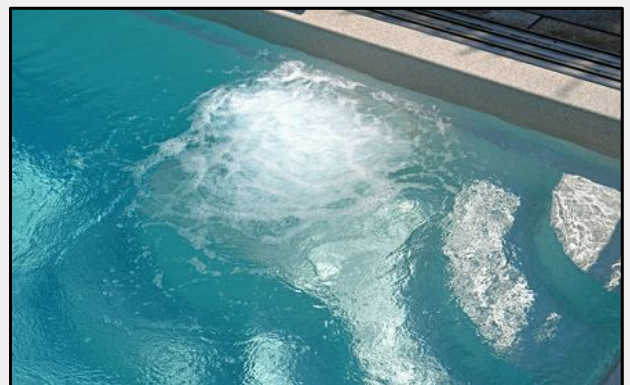
Es ist mit einer Solarheizung ausgestattet, welche es erlaubt dank Solarkollektoren viele Monate ohne zusätzliche Heizkosten bei 30° gemütlich zu baden.

Die aufschiebbar Glasabdeckung hält die Wärme über Nacht und sorgt für sauberes Wasser das ganze Jahr. Durch eine eingebaute Schiebetür kann auch mit geschlossenem Dach das Becken bei schlechtem Wetter genutzt werden. Bei Bedarf kann das Becken durch zwei eingebaute 300W Strahler beleuchtet werden.

Für den Schwimmspaß sorgt eine regelbare Gegenstromanlage mit einer starken 3,5 kW 3-Phasen Pumpe, 5 Massagedüsen und einer V4A-Schwalldusche, alles einzeln schaltbar. Die Gegenstromanlage hat eine extra große 75mm Verrohrung gegenüber der standardmäßigen 50mm Verrohrung, wodurch die Gegenstromanlage, die Massagedüsen und die Schwalldusche besonders viel Wasserdruck zur Verfügung haben.

Die Wasseraufbereitung erfolgt mit Hilfe eines automatischen Salzwasserelektrolysegerätes für die Desinfektion und für die automatische pH-Regelung sowie einer Solarsteuerung inklusive Temperatursonden. Hierzu wird das Becken mit Salzwasser betrieben, welches etwa 1/6 des Salzgehaltes des Meeres besitzt, und dadurch gut für die Gesundheit der Haut ist. Durch das Salzwasserelektrolysegerät entfällt die regelmäßige Zugabe von Chlorgranulat und anderen Chemikalien, und das Wasser behält seine Wasserqualität das ganze Jahr über.





## Modernisierung

Das Haus ist in mehreren Phasen für insgesamt über 700.000 Euro erweitert, modernisiert und renoviert worden.

Es sind zwei Anbauten an das ursprüngliche Gebäude angefügt: ein Anbau für einen Abstellraum, ein weiterer Anbau für die Überdachung der Außentreppe und des Eingangsbereiches.

Der Keller ist ringsherum komplett und ohne Ausnahme bis zur Bodenplatte ausgegraben worden, alle Kellerwände sind sorgfältig isoliert und danach circa 15cm wärmegeklämmt worden. Dadurch sind alle Kellerräume absolut trocken, wärmeisoliert und bieten ein angenehmes Wohnklima.

Alle oberirdischen Hauswände sind mit einer graphitmodifizierten EPS032 Schall- und Wärmedämmung in einer Stärke von 15cm bis 20cm je nach Ausrichtung (Norden 20cm Stärke) versehen.

Die EPS032 Dämmung besitzt gegenüber der standardmäßigem EPS035 Dämmung eine geringere Wärmeleitgruppe (WLG) und damit eine stärkere Dämmung. Außerdem besitzt die graphitmodifizierte EPS032 Dämmung auch einen starken Schallschutz. Geräusche von Autos, Eisenbahnen, Flugzeugen und spielenden Kindern stören nicht mehr und man kann in aller Ruhe im Büro arbeiten.

Es ist eine Lüftungsanlage mit gedämmten Lüftungsrohren installiert und ein 40m langer Erdwärmetauscher komplett um das Haus verlegt. Durch den Erdwärmetauscher wird die Luft ohne weiteren Kostenaufwand im Winter bis auf eine Erdreichtemperatur von +7° erwärmt und im Sommer bis auf eine Erdreichtemperatur von +7° gekühlt.

Das Dach besitzt eine 30cm Aufsparrendämmung und ist mit engobierten Ziegeln eingedeckt.

Auch der Anbau ist komplett gedämmt an Wänden und Dach.

Alle Türen und Fenster sind durch einbruchhemmende und stark isolierte Versionen mit Sonnenschutzfunktion ersetzt worden. Insbesondere das Richtung Südosten zeigende Wohnzimmer bleibt hierdurch auch im Sommer angenehm kühl.

Das Dach besitzt einen erhöhten Dachüberstand, sodaß Wände, Fenster und Türen auch bei Regen nahezu trocken bleiben.

Alle Treppen sind durch Granittreppen ersetzt worden und der gesamte Flur ist in Granit gelegt.

Sämtliche Geländer innen und außen wurden durch Edelstahlgeländer ersetzt. Alle Holz- und Steintreppen im Außenbereich wurden durch Granittreppen ersetzt. Die Bäder sind in Marmor und Granit ausgeführt. Die Zimmer sind mit Parkettboden aus Buche verlegt.

Der komplette Garten ist neu gestaltet und das Schwimmbecken ist wärmeisoliert mit allen Installationen sowie der Teich eingebaut worden.

Es ist eine Terrassenüberdachung aus Aluminium mit VSG Sicherheitsglas und Sonnensegel angebaut.

Zuletzt wurden 2023 und 2024 alle Zimmer neu tapeziert, gestrichen und mit neuem Fußboden versehen sowie der Keller vollständig renoviert.



# ZUM TREFFEN UND GRILLEN

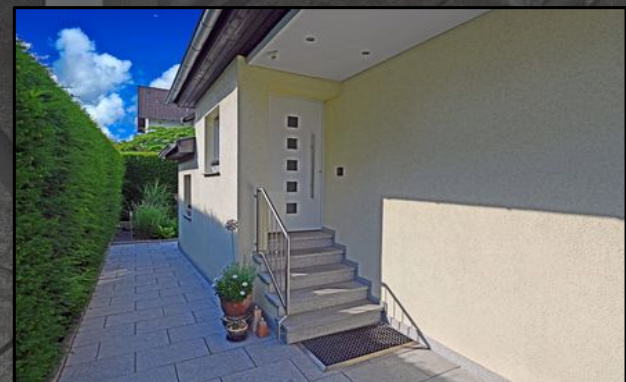
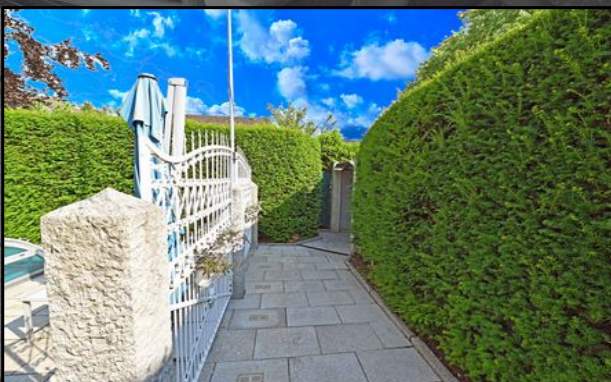
## VIELSEITIGER GARTEN

Der Garten bietet eine Sitzfläche am Schwimmbecken sowie auf der Rückseite eine große Terrasse mit einer Überdachung aus Aluminium und VSG Sicherheitsglas sowie einem Sonnensegel. Somit besteht viel Platz zum Grillen und verweilen mit Freunden.

Das Grundstück ist mit einem 2m Drahtgitterzaun sowie einer 70m langen 3,5m hohen Eibenhecke umgeben und hat ein Granitor mit Schließanlage und Video-Gegensprechanlage.

Auf dem Grundstück befinden sich drei 100 Jahre alte schmiedeeiserne Gitter aus Franken, welche komplett sandgestrahlt, verzinkt, pulverbeschichtet und von Granitsäulen eingefasst wurden.

Ein kleiner 1,2m tiefer frostsicherer Fischteich sowie ein Granitbrunnen runden den Außenbereich ab.





## **Sonstiges**

Die Fenster haben eine einbruchshemmende Verglasung mit Sonnenschutz sowie elektrische einbruchshemmende Aluminium-Jalousien mit programmierbarer Steuerung. Da das Haus mit 2 Geschossen eingetragen ist, kann der Dachboden mit circa 36m<sup>2</sup> Fläche zu einem großen Zimmer oder 2 Schlafzimmern weiter ausgebaut werden. Eine zusätzliche Hebeanlage sorgt für einen trockenen Keller auch bei Starkregen. Im Keller sind Kabel, Anschlüsse sowie eine Dreiphasensicherung für eine spätere Sauna bereits vorhanden.

Im modernen Sicherungskasten sind Phasenkoppler für Powerline Produkte auf Basis einer Hutschienenmontage ebenso vorhanden wie hochleistungsfähige Blitzschutz-Module nach DIN EN 61643-11, damit bei eventuellen Überspannungen keine elektronischen Geräte beschädigt werden.

Weiterhin gibt es eine separate Garage mit elektrischem Toröffner in der Nebenstraße. Eine Schließanlage mit gleichschließenden Zylindern aus der Schweiz sorgt bei Haus, Anbau und Garage für eine entsprechende Sicherheit.

Die Notargebühren werden vom Verkäufer übernommen.  
Das Haus wird ohne Maklergebühren provisionsfrei verkauft.

## **Geldwäschegesetz**

Der Verkäufer einer Immobilie ist gemäß §11 Absatz 1 und 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Rechtsgeschäfts besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, daß bei einer natürlichen Person gemäß §11 Absatz 4 Geldwäschegesetz (GwG) die relevanten Daten des Personalausweises festgehalten werden – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person wird eine Kopie des Handelsregisterauszugs benötigt.

## **Haftung**

Es wird darauf hingewiesen, daß keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Objektinformationen, Unterlagen und Pläne übernommen werden kann. Es obliegt dem Käufer, die Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.



# Wohnzimmer

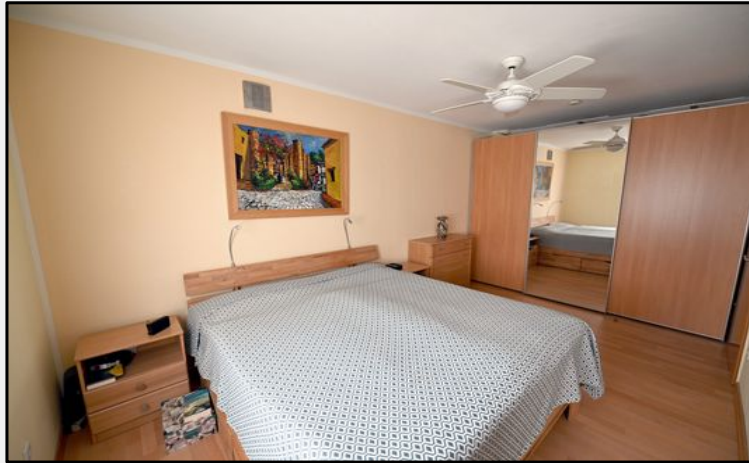


# Büro





# Schlafzimmer



# Küchen

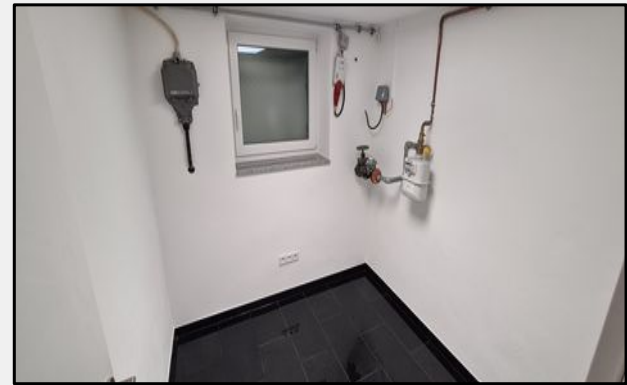
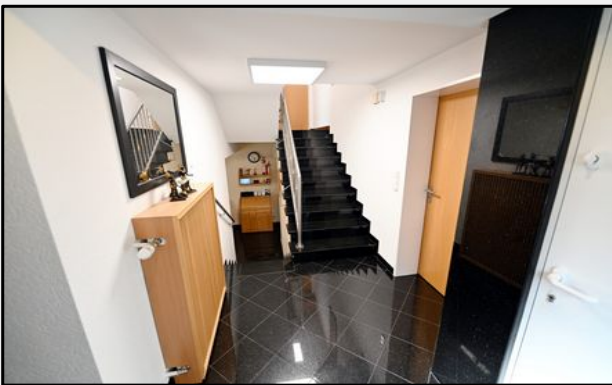
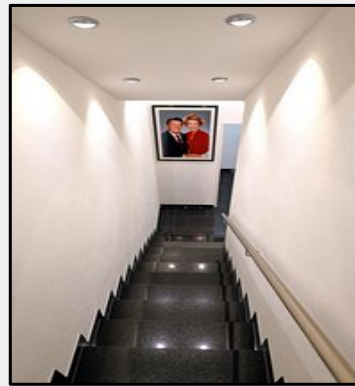
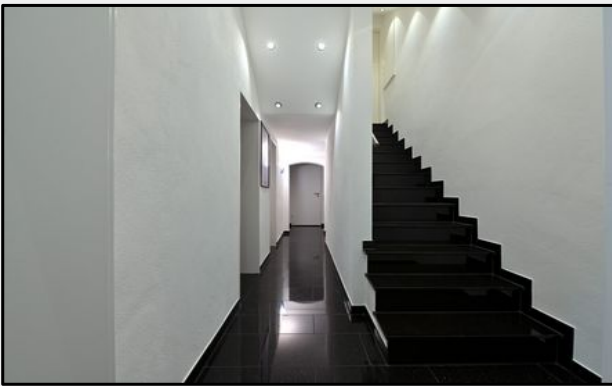




# Badezimmer



# Flur und Kellerräume





# Straße

