

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Fluorn-Winzeln Einfamilienhaus **PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-320056**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Mike Clausse

78737 Fluorn-Winzeln  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1913	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus ist aus dem Jahr 1913, welches über die Jahre immer wieder Modernisiert wurden ist.

Die letzte Modernisierung ist im Jahr 2024 vollzogen worden.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 325qm, mit einem Nichteinsehbaren Garten und das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 132qm.

Das Grundstück besitzt ein Carport, ein Stellplatz., sowie 2 Schuppen und ein kleinen Gewölbekeller.

## Ausstattung

-Im Jahr 2000 wurden erneuert:

Holz Fenster - 2 Fach Isolierglas

- Heizung - Gasheizung mit Unterirdischen Aussentank

-Außenfassade mit Dämmputz

- Dach neu eingedeckt und Isoliert

Weitere Erneuerung.

-Gebälk teils neu nach Entkernung im Jahr 2019

- Elektrik teils neu 2019

- Videoklingel neu 2019

Fußböden - Vinyl, Laminat, Fliesen.

- Küche 2019

WC neu 2019

-Bad Teils Renoviert 2019

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Man könnte das Haus auch in 2 Wohneinheiten umbauen und 2 Wohnungen daraus machen, so dass im EG ca 50qm zur Verfügung stehen würden und in den oberen beiden Etagen ca 80qm.

## Lage

Das Haus steht im wunderbaren Fluorn - Winzeln, in einer ruhigen Lage von Fluorn, mit seinen ca. 3190 Einwohnern.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke ,Bäcker, Schule, Kindergarten, Spielplatz/Sportplatz ist im umliegenden Umkreis gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	193,12 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

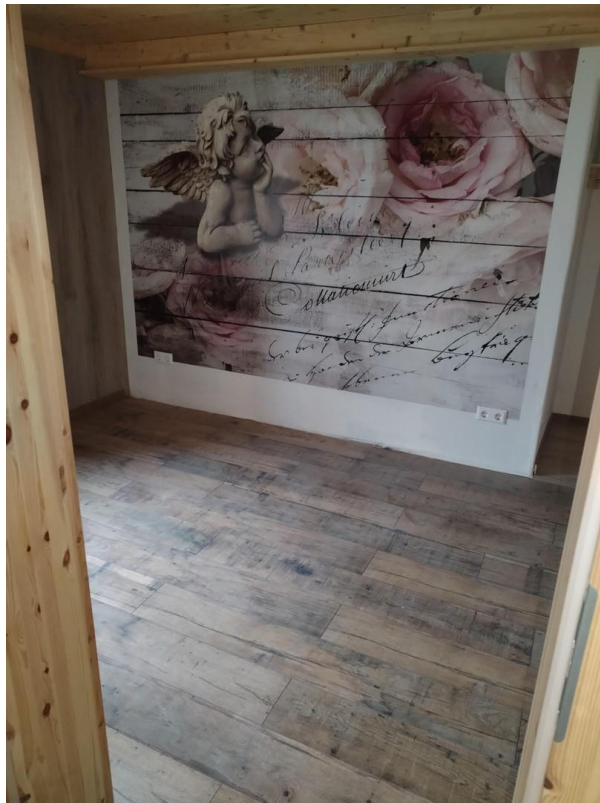


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



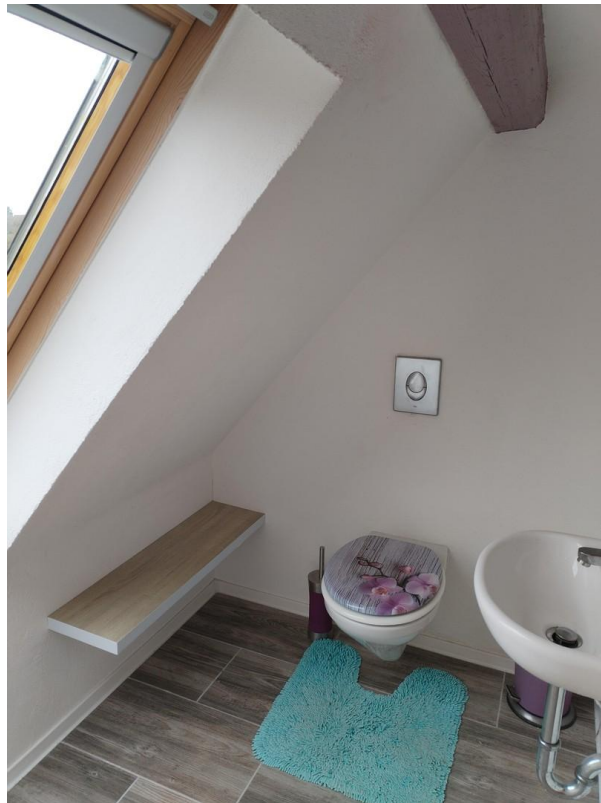
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

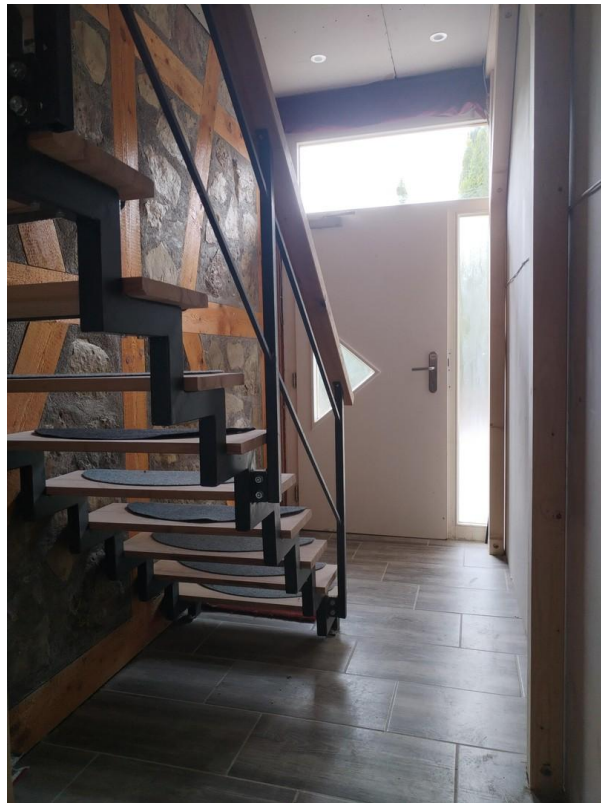


# Exposé - Galerie

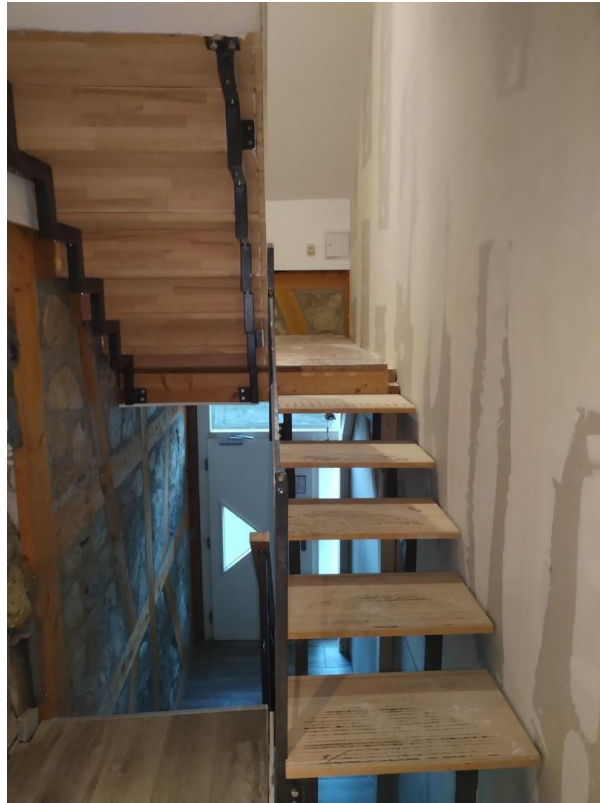




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

04:59 194 B/s 42%

← Energieausweis-ENERGIE-24-0... 571,3 KB

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registernummer: 10022023000001

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

#### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen (tCO<sub>2</sub>e) kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 192,12 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 197,80 kWh/(m²a)

Es Energieeffizienzklassen verleihtes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Energieeffizienzklasse) 192,12 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie 4

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

04:59 156 B/s 42%

← Energieausweis-ENERGIE-24-0... 571,3 KB

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registernummer: 10022023000001

### Gebäude

Gültig bis: 05.11.2024

Gebäude	Doppelhaushälfte
Adresse	Gebiet 17827 Fuzon-Wetzeln
Ort	Speyer
Baujahr Gebäudes	1915
Baujahr Erweiterung 1	2000
Fläche Wohnfläche	1
Wohnfläche des Gebäudes	271,02 m²
Wohnfläche Energiebedarfs für Heizung	Flügelglas
Wohnfläche Energiebedarfs für Warmwasser	Flügelglas
Erneuerbare Energien	keine
Art der Lüftung	keine
Art der Kühlung	keine
Inspektionsfähige Klimaanlage	keine
Art der Ausstattung	keine
Art der Energieerzeugung	keine

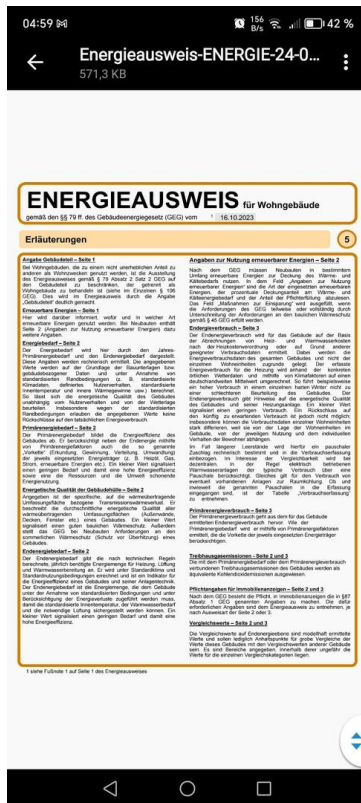
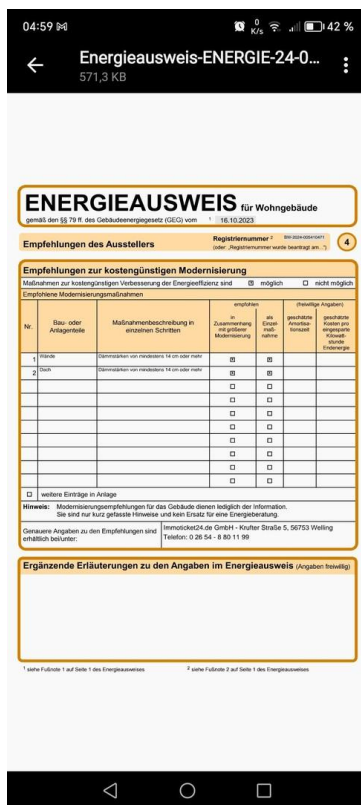
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

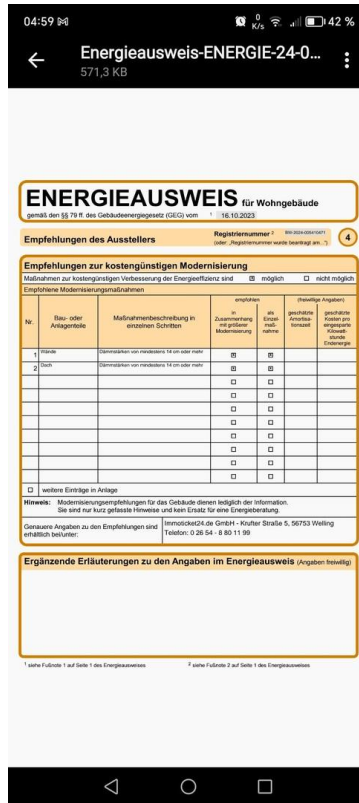
Aussteller: Harsche Energieberatung

05.11.2024

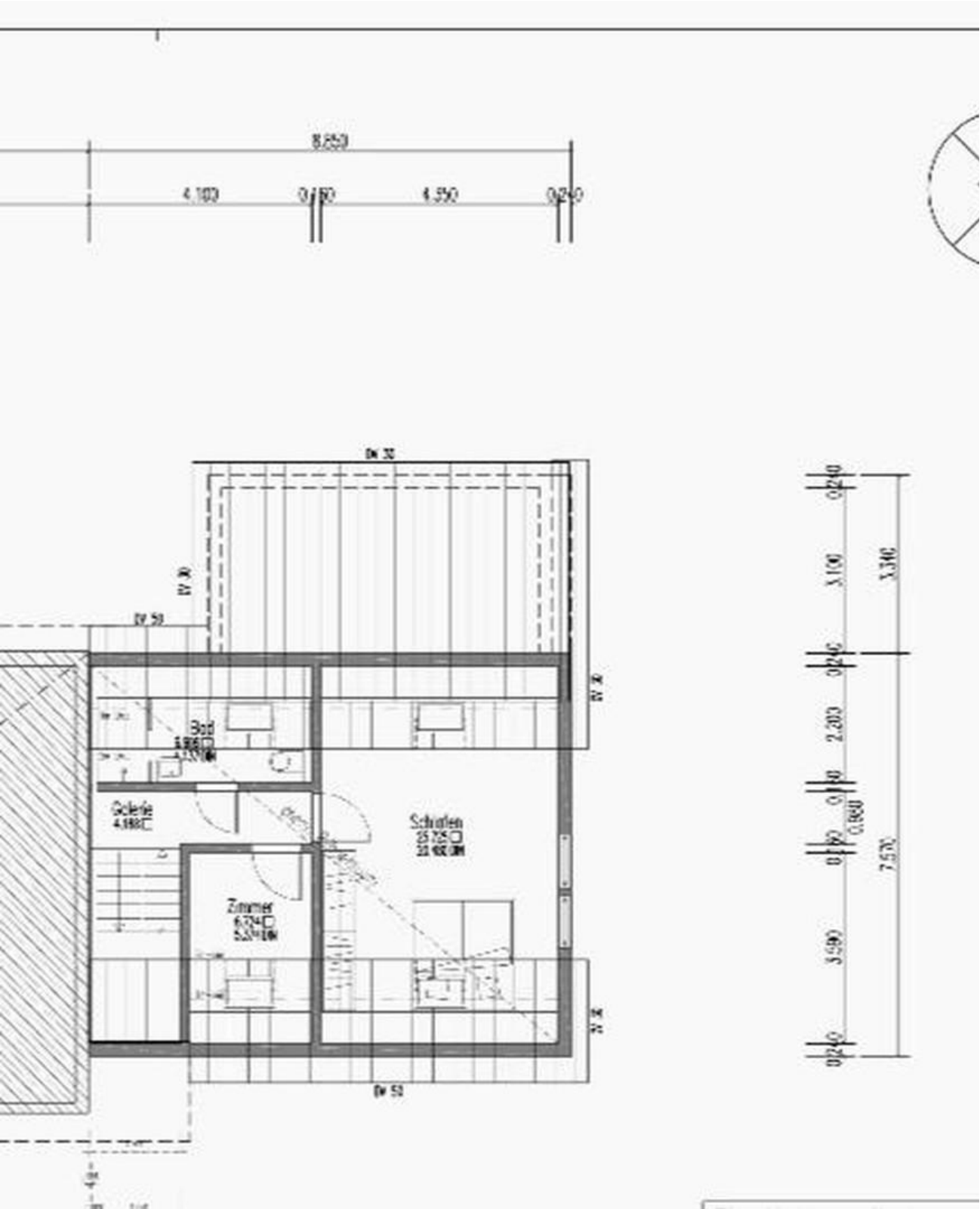
# Exposé - Galerie



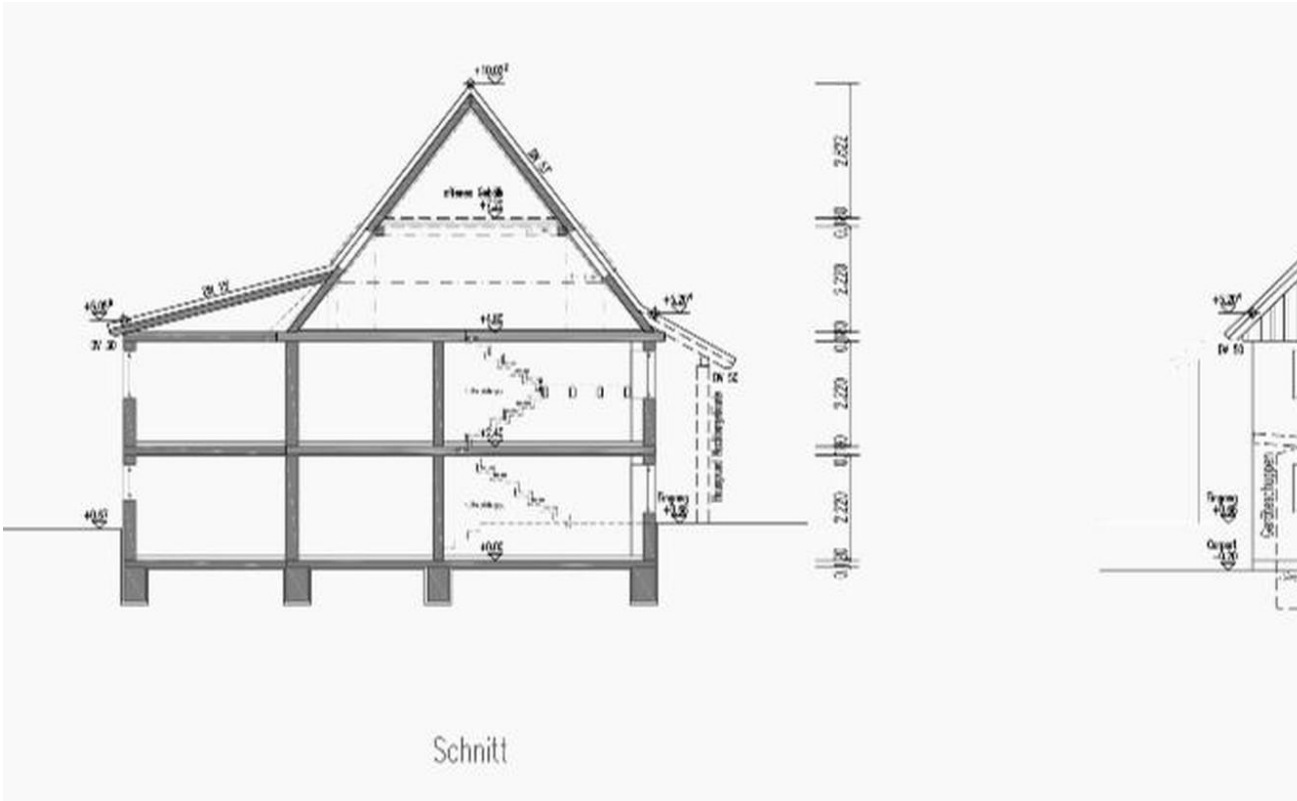
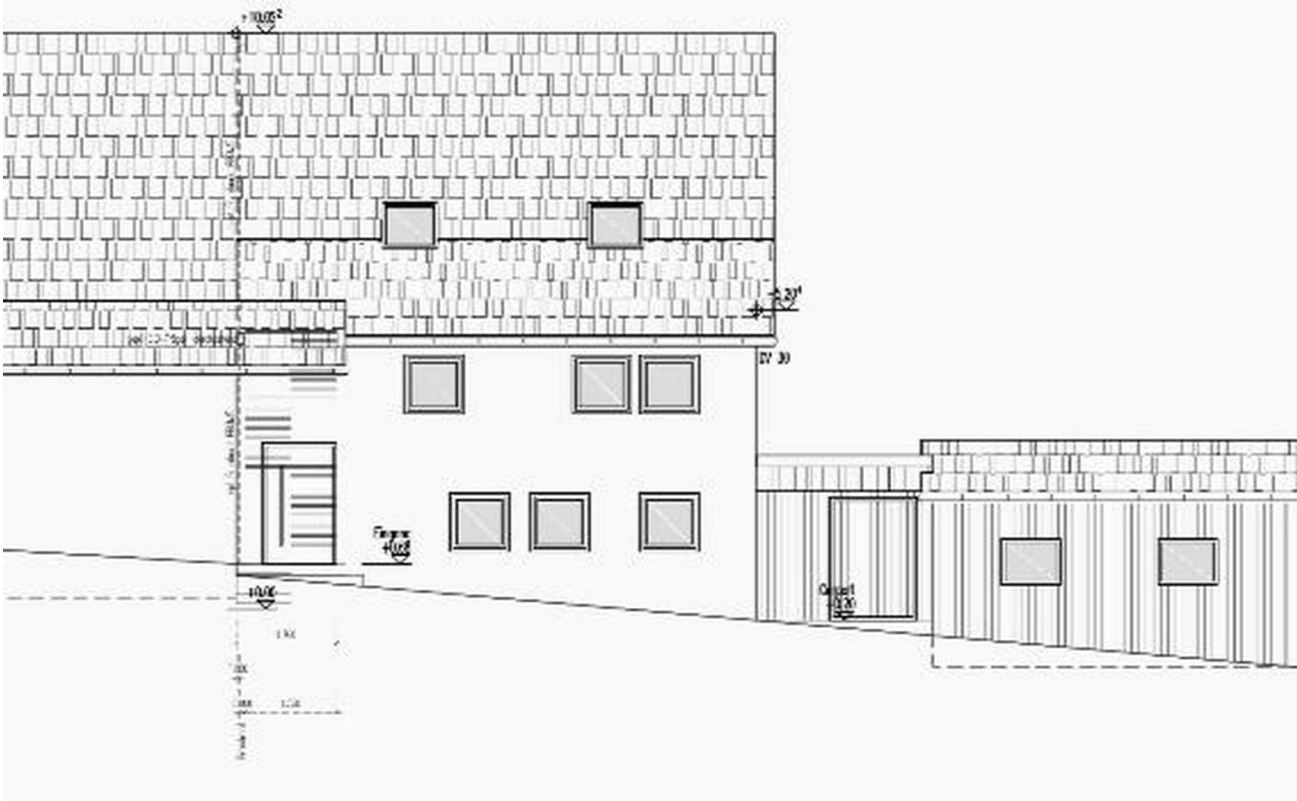
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

