

Exposé

Doppelhaushälfte in Bernkastel-Kues

Einfamilienhaus in Top Lage in Bernkastel-Kues



Objekt-Nr. **OM-320490**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Nau

Bergweg 6
54470 Bernkastel-Kues
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m² bei einem teilausgebauten Keller mit Partykeller, kleinem Gäste WC, Vorratsräumen, Waschraum, Tankraum und Heizungskeller. Das Erdgeschoss mit rund 80 m² teilt sich auf in einen hellen Flur mit Garderobe, Küche und Esszimmer, einem kleinen Schlafzimmer mit Dusche, Gästetoilette, einem Wohnzimmer mit Esszimmer sowie einer großen sonnigen Terrasse. Über eine breite Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern, einem Büro, einem Abstellraum, einem vor zwei Jahren modernisierten Tageslichtbad (mit Dusche und WC). Darüber hinaus verfügt das Haus über eine Einzelgarage mit vorgelagerter gepflasterter Hoflage und damit hinreichend Parkfläche für weitere PKWs. Das Grundstück teilt sich auf in einen mit Ziersträuchern bepflanzten Vorgarten und einen großen Garten hinter dem Haus mit kleinem gepflasterten Innenhof.

Ausstattung

Das Gebäude wird durch eine Öl-Zentralheizung (mit Warmwasserversorgung) aus dem Jahr 2005 beheizt, die regelmäßig gewartet wurde und 100 % leistungsfähig ist.

Das Haus hat hochwertig isolierverglaste Zöllnerfenster und die Fußböden sind mit Dielen, Fliesen und Laminatböden belegt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Satteldach des Hauses ist mit Naturschiefer gedeckt.

Das Objekt kann kurzfristig übernommen und bezogen werden.

Lage

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde 1960 auf einer rund 440 m² großen Parzelle in leichter Hanglage von Kues erbaut. Das Haus im Bergweg hat einen unverbaubaren Blick auf die Mosel, die Altstadt von Bernkastel und die Burg Landshut.

Den unausgebauten Speicher erreicht man über eine Einschubtreppe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	334,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Vorderseitige Hausansicht



Vorderansicht mit Garten

Exposé - Galerie



Garage



Rückansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Garten



Blick auf die Weinberge

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Blick vom Flur EG zur Diele



Diele

Exposé - Galerie



Esszimmer/ Küche

18:27 Schließen

Esszimmer



6/10

III ○ <

Esszimmer



Esszimmer mit Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche

18:27



Schließen X

Küche



7/10



Einbauküche

Exposé - Galerie



Dusche im Gästezimmer



Waschbecken im Gästezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich

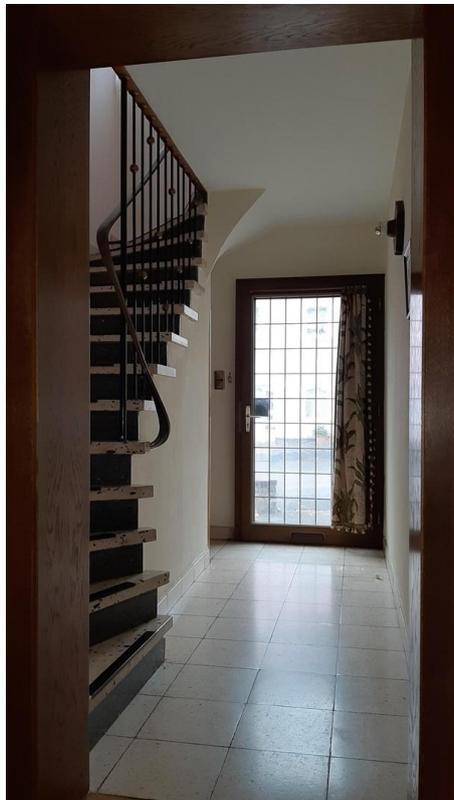


Wohnzimmer

Exposé - Galerie

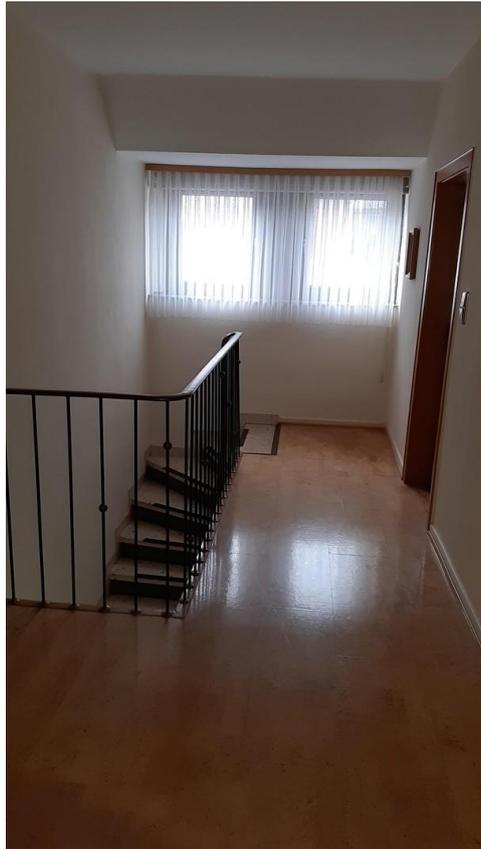


Toilette im EG



Flur EG mit Treppe

Exposé - Galerie



Flur im OG



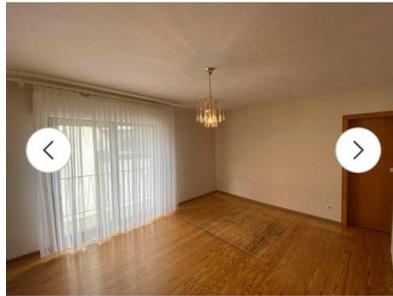
Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie

18:27 📶 📶

Schließen ✕

Esszimmer



5/10

III ○ <

Schlafzimmer im Obergeschoss



2. Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer im OG



Kleines Schlafzimmer im OG



Modernes Tageslichtbad OG

Exposé - Galerie



Bad im OG

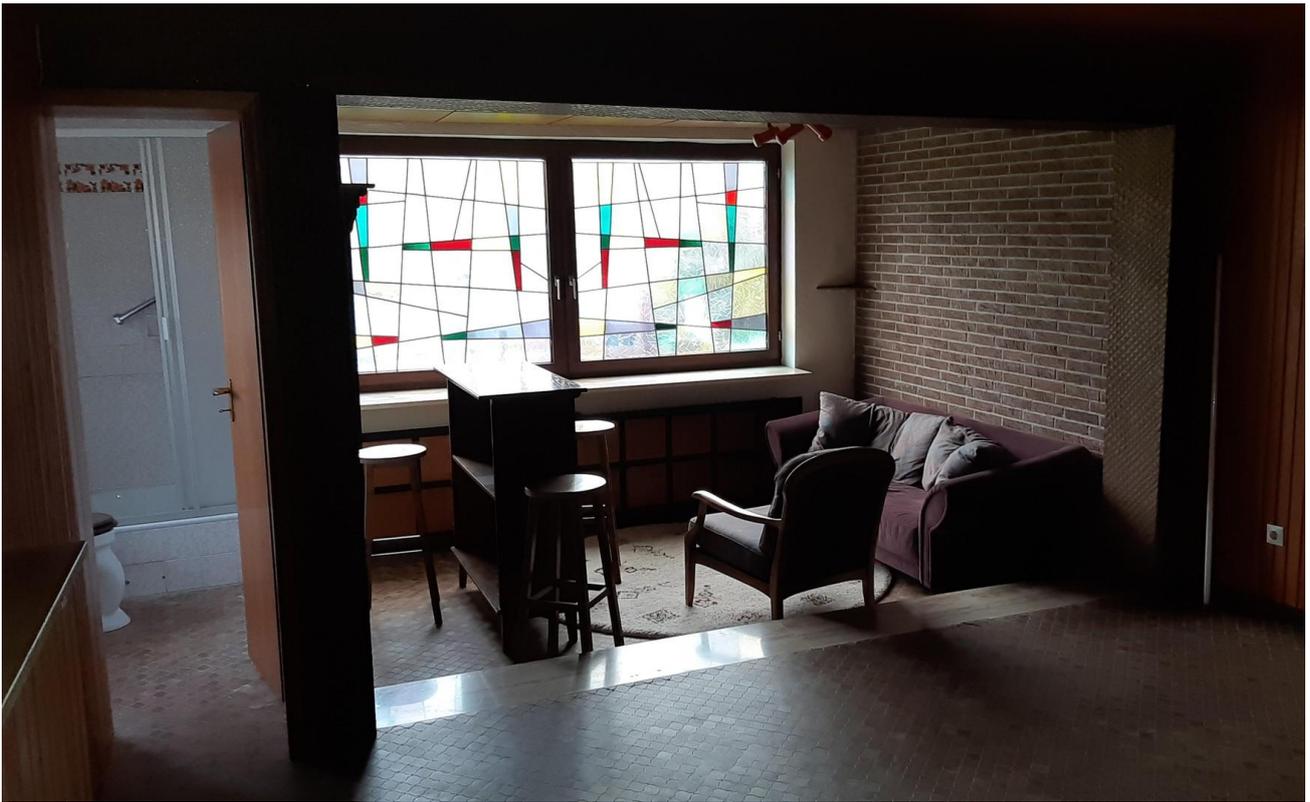


Dusche im Bad OG



Ausbaubarer Dachboden

Exposé - Galerie



Partyraum mit WC im Keller



Weinkeller

Exposé - Galerie



Waschraum im Keller



Heizungsraum im KG



Heizung Prüfsiegel

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19. Oktober 2023

Gültig bis: **09.02.2034** Registriernummer: **RP-2024-004932578** 1

Gebäude

Gebäudeinfo: **Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau**

Adresse: **Bergweg 4
54476 Berncastell-Korn**

Gebäudeart: **Wohngebäude**

Baujahr Wohnbau: **1990** (bei getrenntem Wohnbau mit Garten und Garage)

Baujahr Wärmanlage: **2005** (bei Erneuerung der Wärmanlage)

Anzahl der Wohnungen: **1**

Gebäudefläche (A_G): **191,7 m²** nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: **Heizöl EL**

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: **Heizöl EL** Verwendung: **Nein**

Art der Lüftung: **Fanzirkulation** **Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung**
 Schraublüftung **Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung**

Art der Kühlung: **Passive Kühlung** **Kühlung aus Strom**
 Gelöbte Kälte **Kühlung aus Wärme**

Inspektionstaugliche Klimaanlage: **Anlage 0** **Nichtes Fall** (Datum der Inspektion)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: **Neubau** **Modernisierung** **Sonstiges (freiwillig)**
 Vermietung / Verkauf **Abschluss / Erneuerung**

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudedichtheit nach dem GEG, die sich in der Regel von den üblichen Wärmeenergieleistungen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

Der Energieausweis stützt sich auf die Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs gemäß 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** **Eigentümer** **Aussteller**

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillig eingetragene Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Die Energieausweise sind lediglich qualitativ gemacht, einen überzeitlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Platz: **Joachim Freder Schmitt**
Diversitätsstr. 4 • 54471 Raubach | Rheinl. Kreis • 02667 - 28 99

Unterschrift des Ausstellers: *[Handwritten Signature]*

Ausstellungsdatum: **10.02.2024**

1. Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des entsprechenden Änderungsgesetzes zum GEG
2. für die Fälle des § 79 Absatz 3 Satz 3 GEG erlassene
3. bei Änderungen
4. im Widerspruch zu den Angaben
5. Kennzeichnung von sonstigen Lösungen und Einbauten im Sinne des § 74 GEG

Hilfsblatt: Gebäude-Energieausweise-Prüfung 20 12 23

Energieausweis_1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **RP-2024-004932578** 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: **100,1 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **334,9 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **372,4 kWh/(m²·a)**

Anteilrechnungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf bei Wert: **372,4 kWh/(m²·a)** Auftragswert: **124,1 kWh/(m²·a)**

bei Wert: **1,90 kWh/(m²·a)** Auftragswert: **0,56 kWh/(m²·a)**

Sonstige Wärmeenergie aus dem Neubau: angegeben

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: **334,9 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 80%-Energie gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 71 Absatz 2 GEG

Erfüllung der 80%-Energie durch folgende Einzelmaßnahmen nach § 71 Absatz 1, 2, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis § 74 GEG:

- Holzpelletkessel (bis 70%)
- Holzpelletkessel (bis 70%)
- Biomassekessel (bis 70%)

Erklärung der 80%-Energie Regel auf Grundlage einer Berechnung: **Anteil EE¹** **Anteil EE²** **Anteil EE³**

Art der erneuerbaren Energie: **sonstige** **andere** **andere**

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

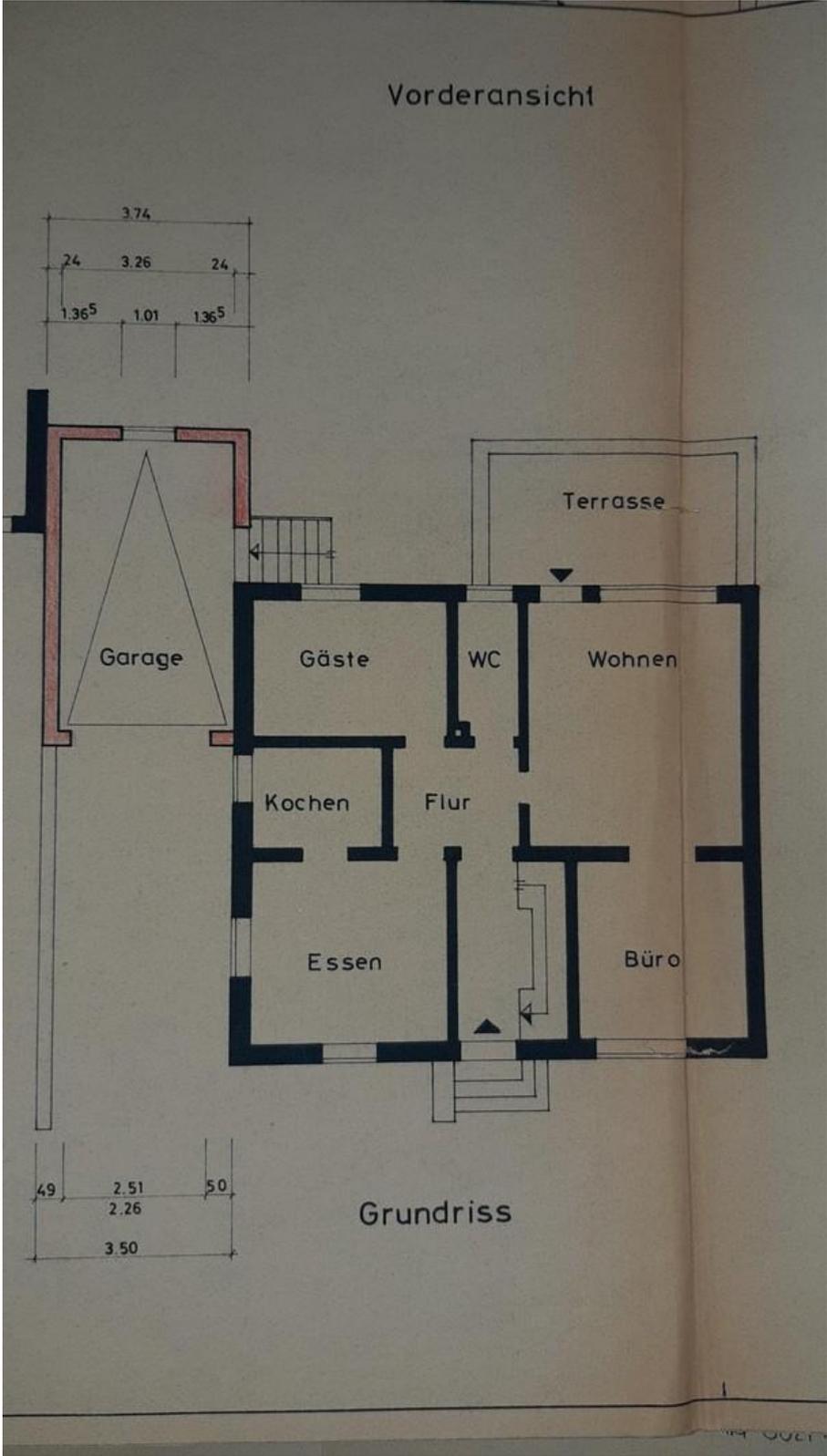
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu. Die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Grundlage des Energieverbrauchs. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Grundlage des Energieverbrauchs. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Grundlage des Energieverbrauchs.

Hilfsblatt: Gebäude-Energieausweise-Prüfung 20 12 23

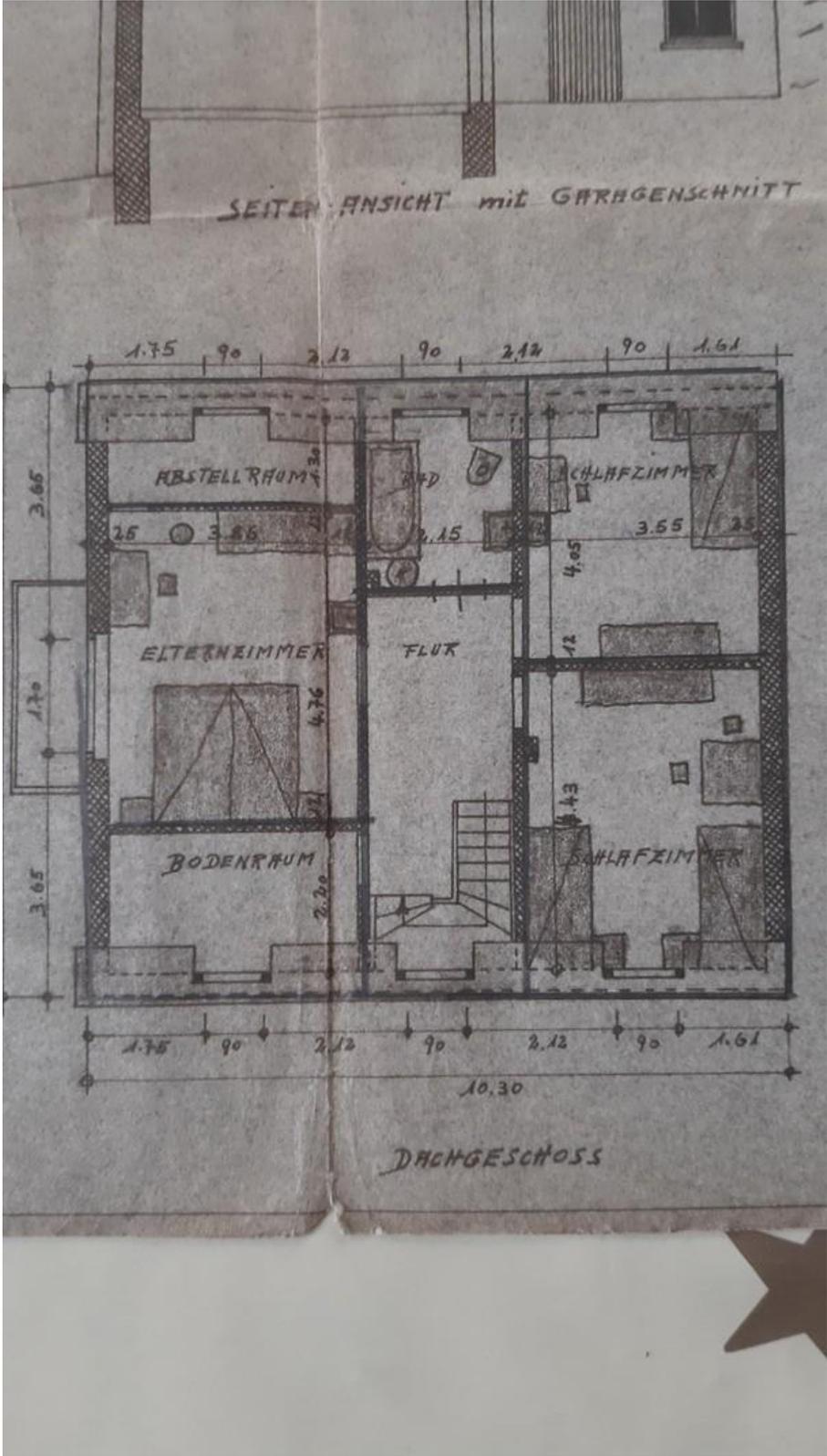
Energieausweis_2

Exposé - Grundrisse



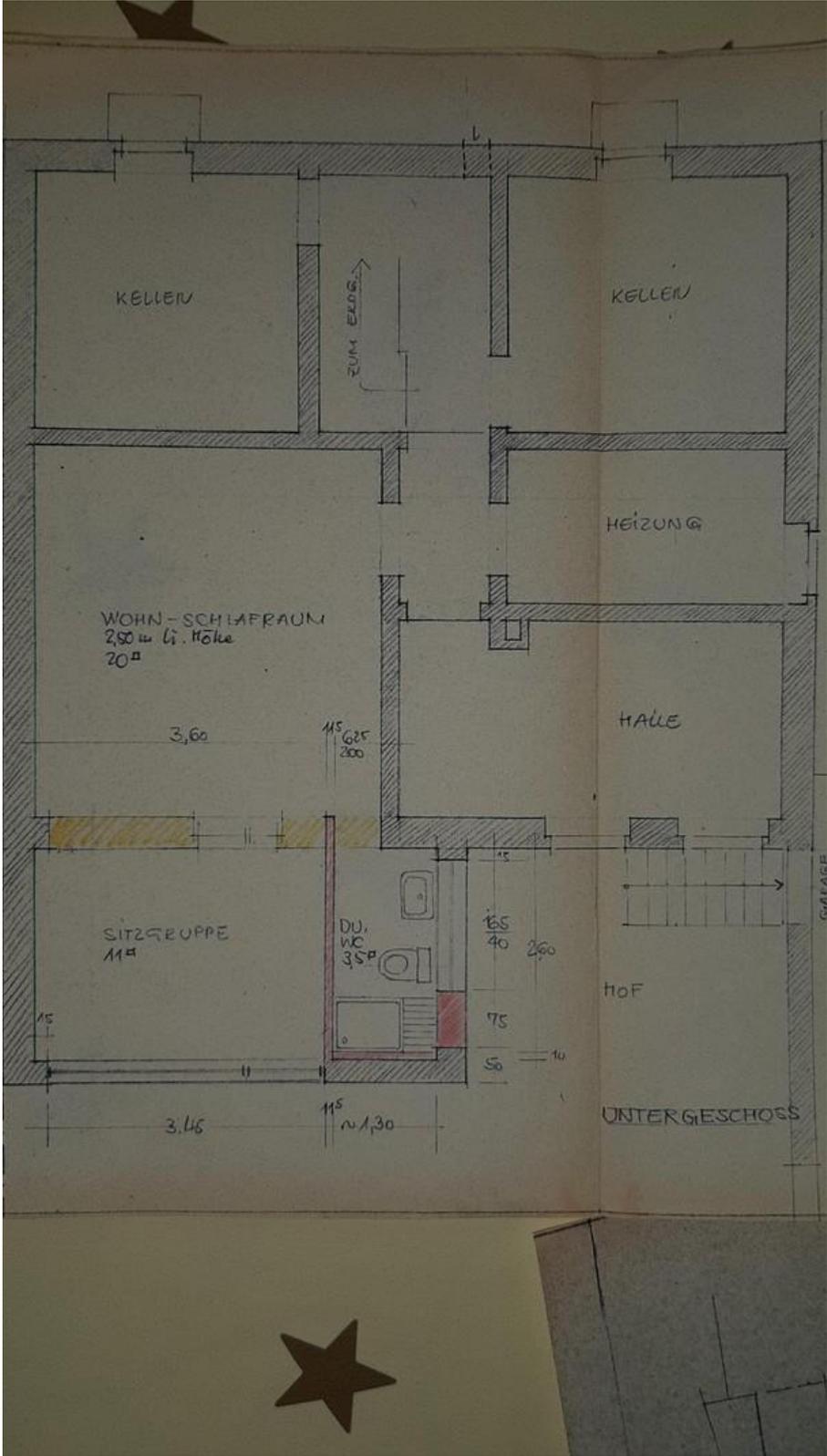
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller