

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dudenhofen

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und angrenzendem Geschäftshaus direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-322354

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Hesser

67373 Dudenhofen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1917	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	403,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Immobilie mit viel Platz für die große Familie bzw. zur Entfaltung? Vielleicht sind Sie auch Kapitalanleger. Die Möglichkeiten bei dieser Immobilie sind vielfältig.

Zum Kauf angeboten wird ein großzügiges Einfamilienhaus mit angrenzender Gewerbeimmobilie in zentraler, aber ruhiger Lage von Dudenhofen, das auf einem 403 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde.

Durch das Tor gelangen Sie in den Hof, der zwei Stellplätze und eine Garage sowie Zugang zu dem Garten bietet. Auf der linken Seite befindet sich die Gewerbeimmobilie mit einer Fläche von ca. 142 m<sup>2</sup>. Diese besteht aus zwei Geschossen. Das Erdgeschoss bietet ein Ladenlokal mit Schaufenster, eine Werkstatt und einem großzügigen Abstellraum.

Im Obergeschoss befindet sich eine große Werkstatt mit kleinerem Nebenraum, einem Büro mit Zugang zu einem weiteren Raum. Zudem bietet das Geschoss ein WC/Pissoir und ein Waschbecken. Außerdem sind Kraftstromanschlüsse gelegt.

Das Geschäftshaus wurde bisher als „Büchsenmacherei“ genutzt. Gewerbe dieser Art (Handwerk, Metall etc.) könnten ohne Nutzungsänderung weitergeführt werden.

Es wäre aber auch ein Umbau in Wohnraum oder Büroräume denkbar. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Hierzu müsste jedoch eine Nutzungsänderung bei der Gemeinde beantragt werden. Aber auch wenn Sie kein Gewerbe ausüben möchten, haben Sie hier den Platz um Ihren Hobbys nachzugehen.

Auf der rechten Seite des Hofes liegt das Einfamilienhaus. Das Haupthaus, welches aus dem Jahr 1917 stammt und ca. im Jahr 2015 renoviert wurde, erstreckt sich über zwei Etagen mit großzügigem Dachgeschoss, das bisher als Speicher/Lagerraum genutzt wurde und in ein gemütliches Dachstudio ausgebaut werden könnte.

Ein großer An- / und Umbau erfolgte im Jahr 1992.

Beim Eintritt in das Haus erwartet uns im Erdgeschoss (Anbau) ein kleineres Zimmer, das Gäste-WC und ein Tageslichtbad mit Wanne, separater Dusche, WC und Doppelwaschbecken.

Im Altbau befindet sich die Wohnküche und das große Wohn- und Esszimmer.

Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in das erste und zweite Obergeschoss. Hier befinden sich 4 Zimmer, eines mit Balkon mit Blick auf den Garten und das Duschbad mit Tageslicht und ein Zugang zu einem kleinen Spitzboden (Anbau).

Über eine weitere Treppe können Sie die restlichen 3 Zimmer (Altbau) erreichen.

Das Haupthaus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum.

Die Immobilie steht zurzeit leer und könnte sofort bezogen werden.

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den Bildern.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Angebots.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in einer zentralen Lage, die gute Verkehrsanbindungen und eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## 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 <sup>1</sup> 8. August 2020

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registriernummer: **RP-2023-004466231**      **2**

---

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **56,4** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
**231,1** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
**255,4** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert **255,4** kWh/(m<sup>2</sup>·a)      Anforderungswert **108,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub>**  
Ist-Wert **1,07** W/(m<sup>2</sup>·K)      Anforderungswert **0,56** W/(m<sup>2</sup>·K)

**Sonnetischer Wärmeschutz (bei Neubau)**       eingehalten

**Für Einzelbedarfsberechnungen 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]**      **231,1 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 § 18 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung  %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

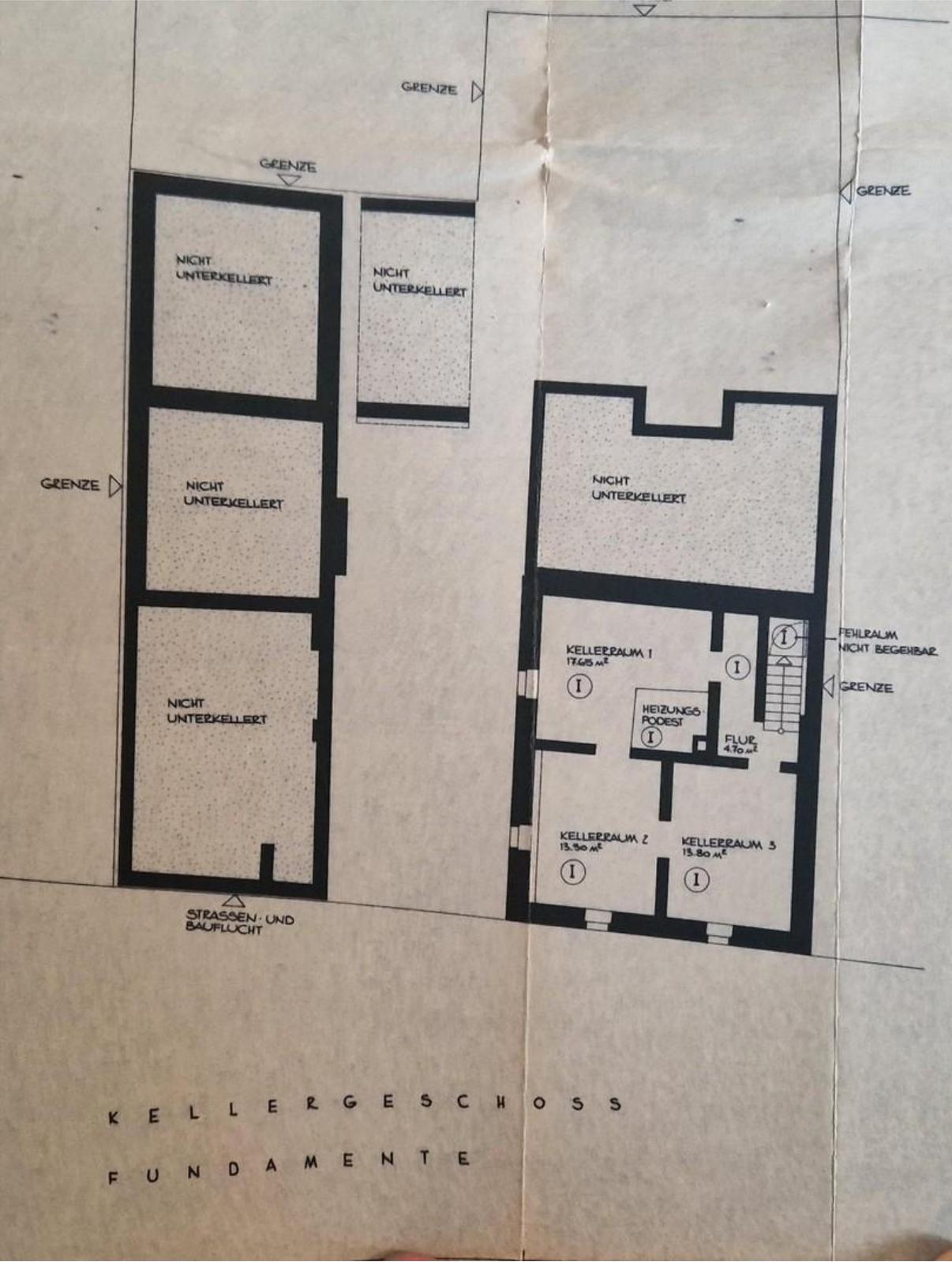
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen 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.

---

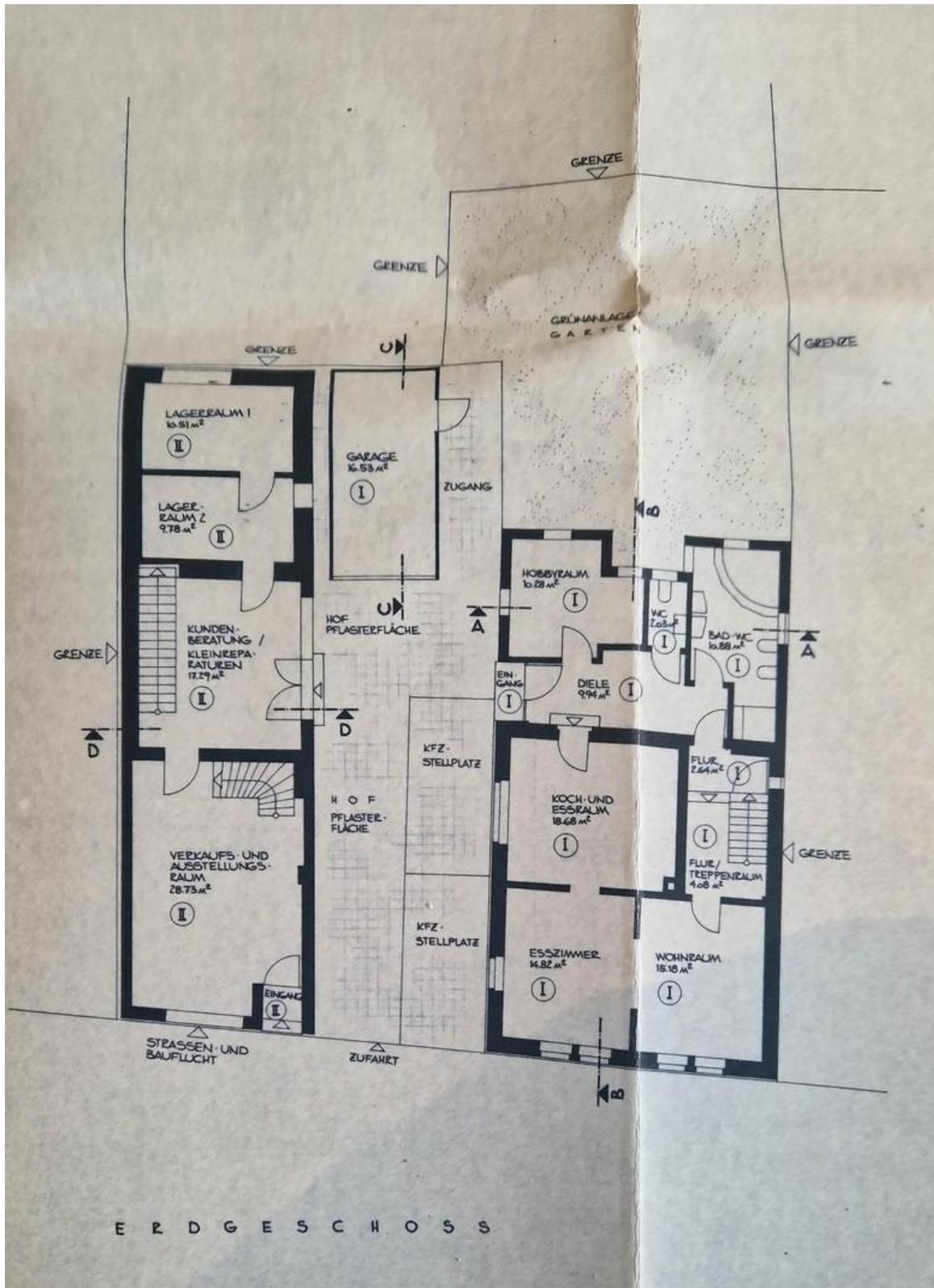
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hörsing Software AG, Energieberater Professional 11.8.4

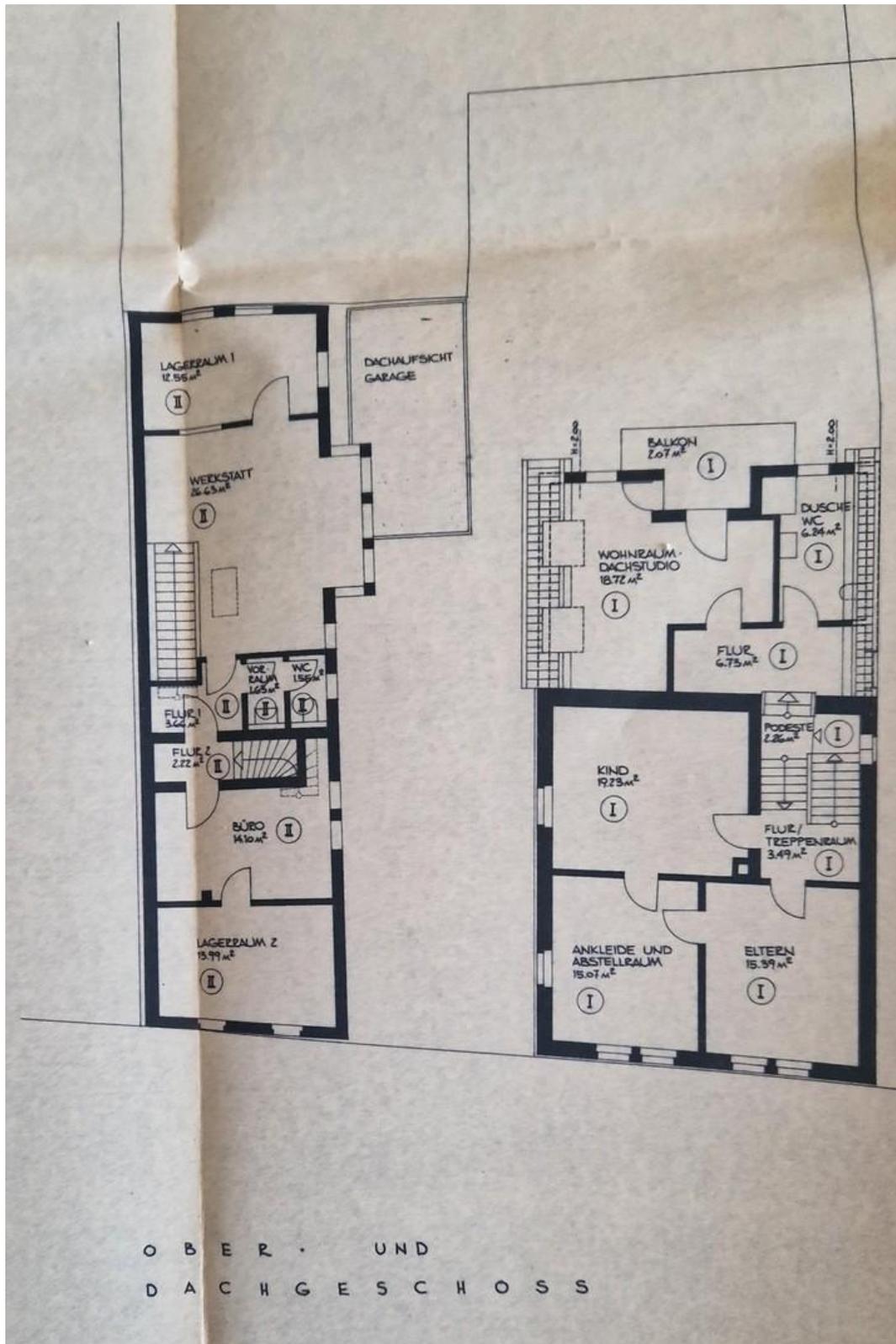
# Exposé - Grundrisse



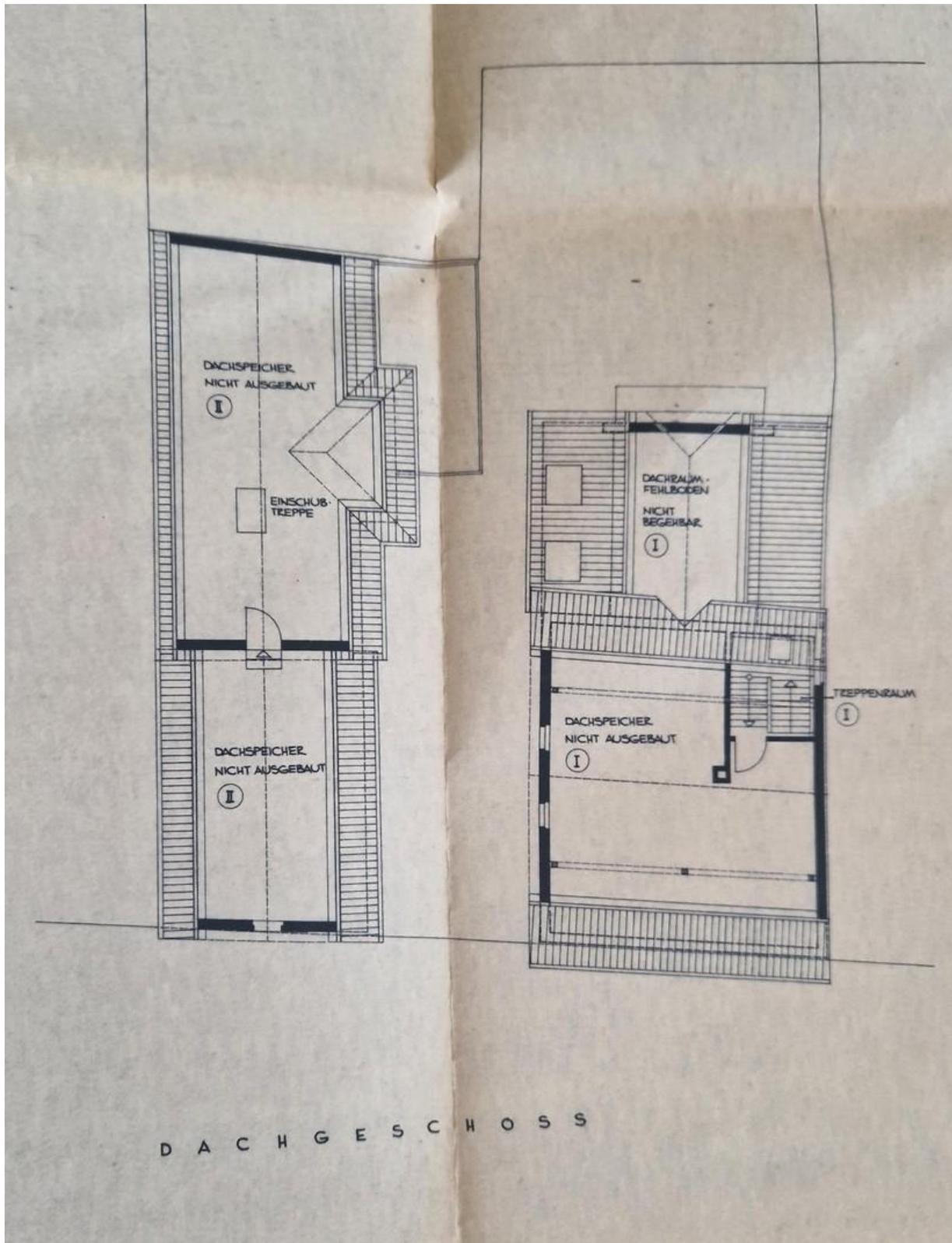
# Exposé - Grundrisse



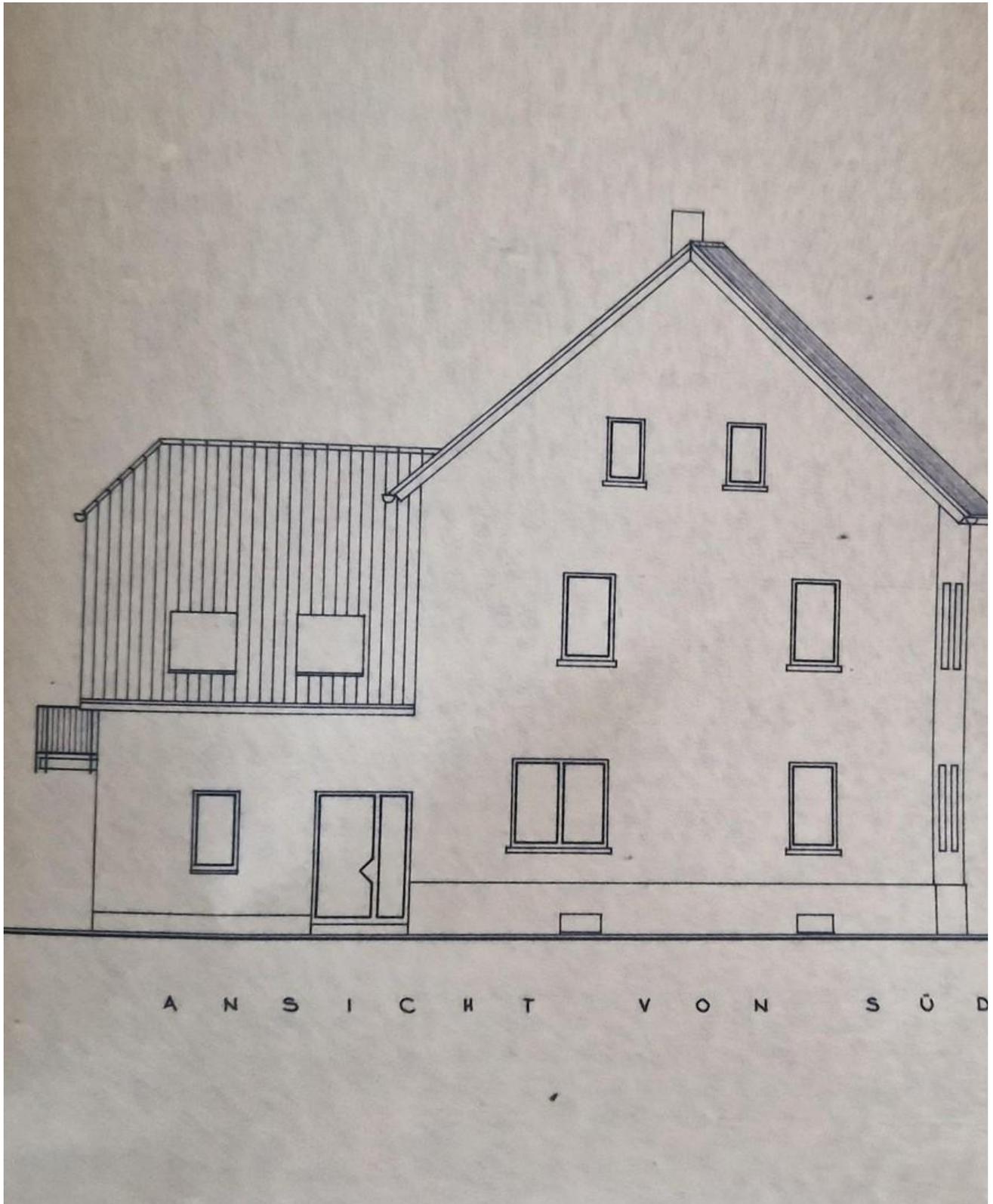
# Exposé - Grundrisse



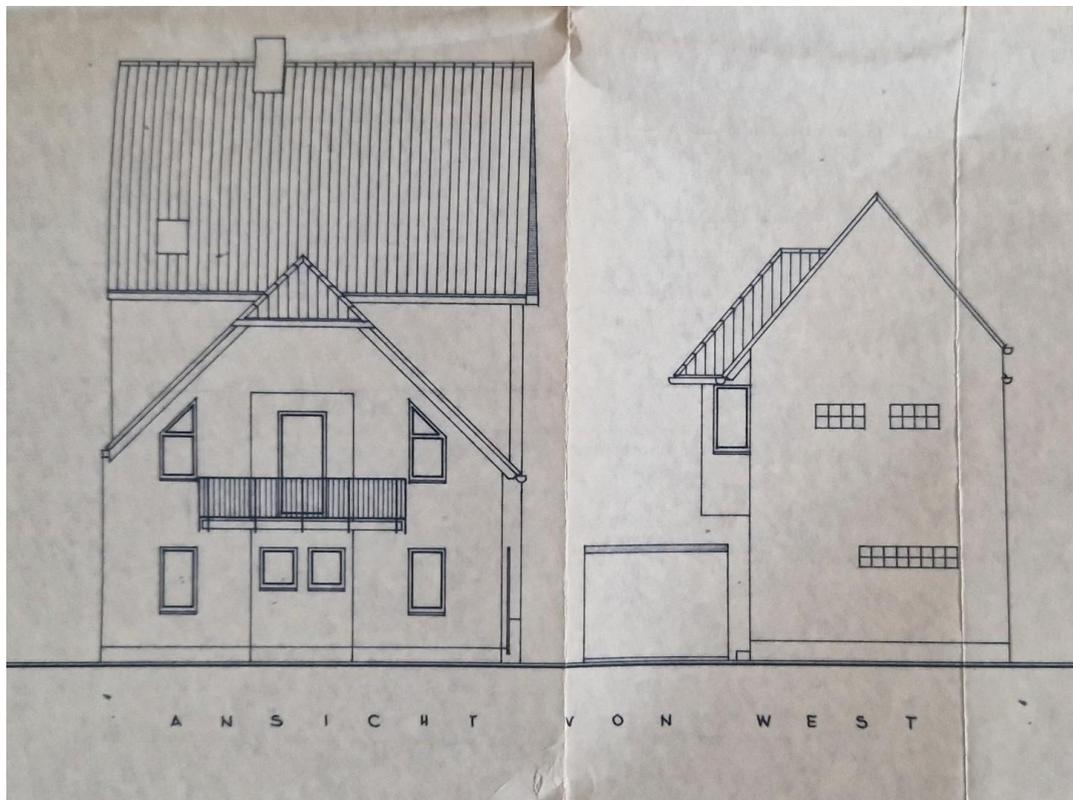
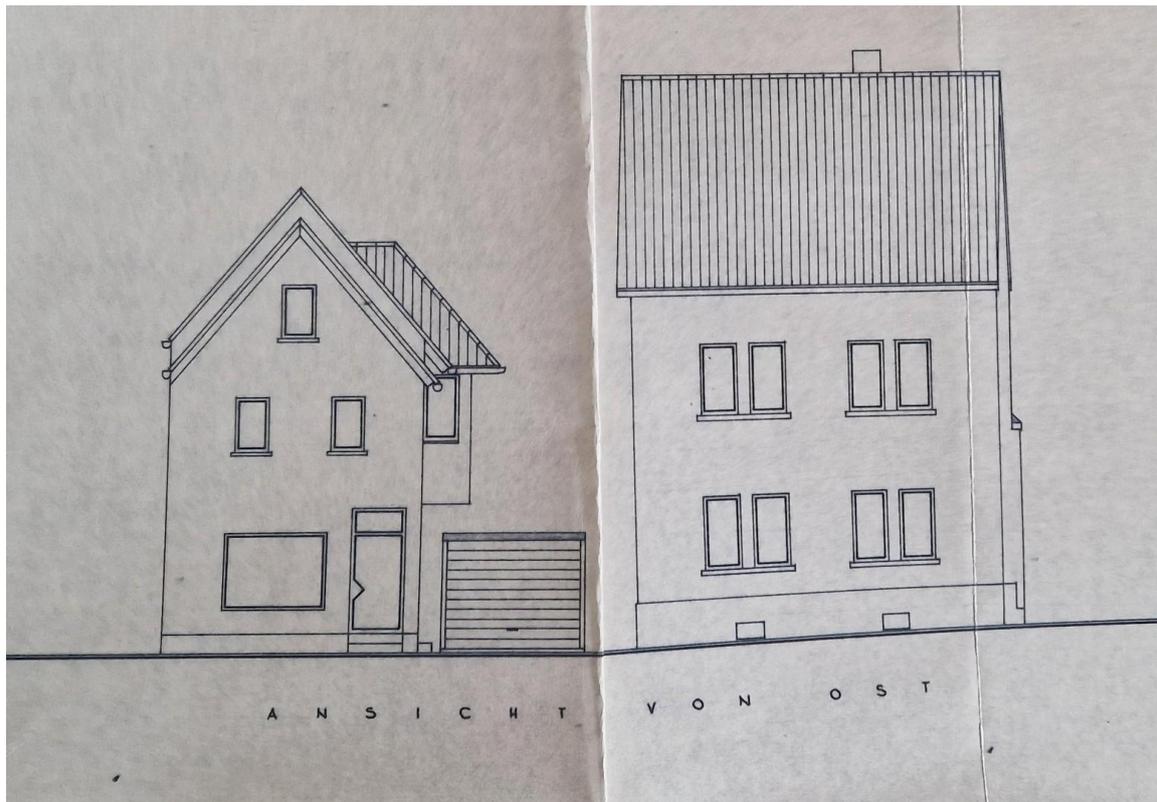
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

