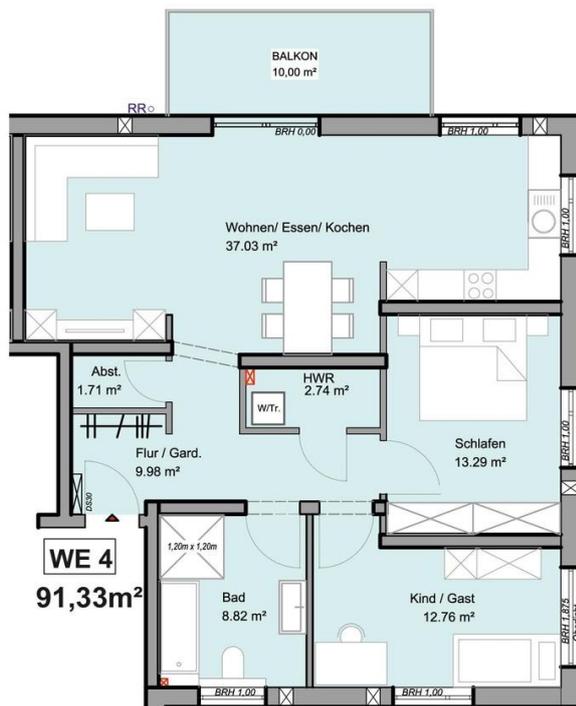


# Exposé

## Wohnung in Uhler

### Neubau 3ZKB mit Balkon, Stellplatz inkl.



**Grundriss 1.OG,Wohneinheit 4**

Objekt-Nr. OM-322622

### Wohnung

Vermietung: **910 € + NK**

Hauptstraße 36  
56290 Uhler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	1.820 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	1. OG
Heizkosten	25 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt ist mit einem großzügigem Balkon. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre energetische Bauweise aus und gewährleistet dadurch niedrige Energiekosten sowie ein angenehmes Raumklima. Eine offene Grundrissplanung und helle Räume lassen Ihnen viel Entfaltungsspielraum und sorgen für Wohlbefinden.

- Neubauwohnung
- Komfortabel und durchdacht
- Energieeffizienzklasse A+
- Barrierefrei
- hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung
- Heizungsart: Wärmepumpe
- Bad mit Badewanne u. bodentiefe Dusche 1,20x1,20m
- Badmöbel inklusive
- elektrische Rolladen
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Netzwerkanlüsse in allen Wohnräumen
- HWR und Abstellraum
- Lift Rollstuhlgerecht
- großer Balkon
- 1 Stellplatz pro Wohnung inklusive
- Kellerersatzraum mit Stromanschluss

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das angebotene Objekt ist ein neuerbautes energieeffizientes Mehrfamilienhaus, welches sich in der ruhigen und idyllischen Ortsmitte von Uhler befindet. Diese malerische Gemeinde bietet eine wunderschöne Umgebung und ist umgeben von grünen Wiesen und sanften Hügeln. Die Wohnungen bestechen durch ihre attraktive Lage, die eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit bieten. Dank der Nähe zur Autobahn und verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

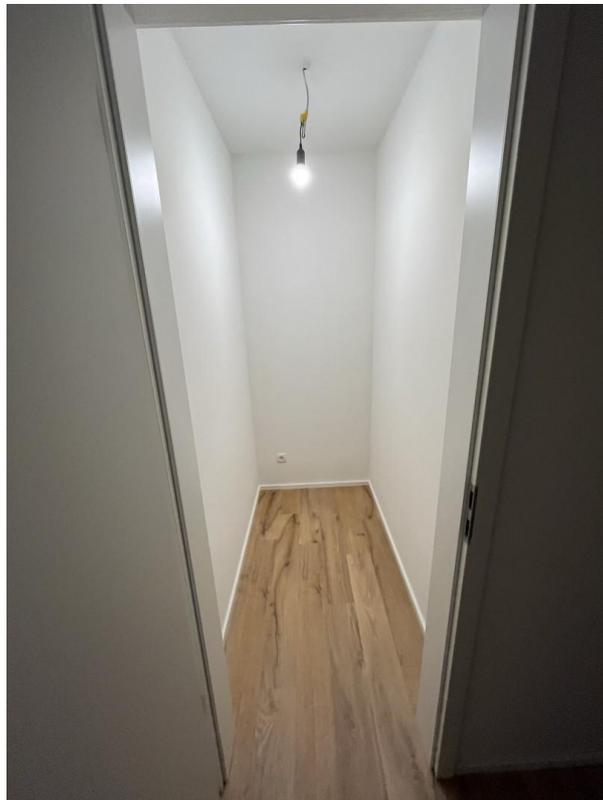


Eingang mit Garderobenbereich

# Exposé - Galerie



1m breite und 2,1 m hohe Türen



Blick in die Speisekammer

# Exposé - Galerie



Separater Hauswirtschaftsraum



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Ess/Küchenbereich

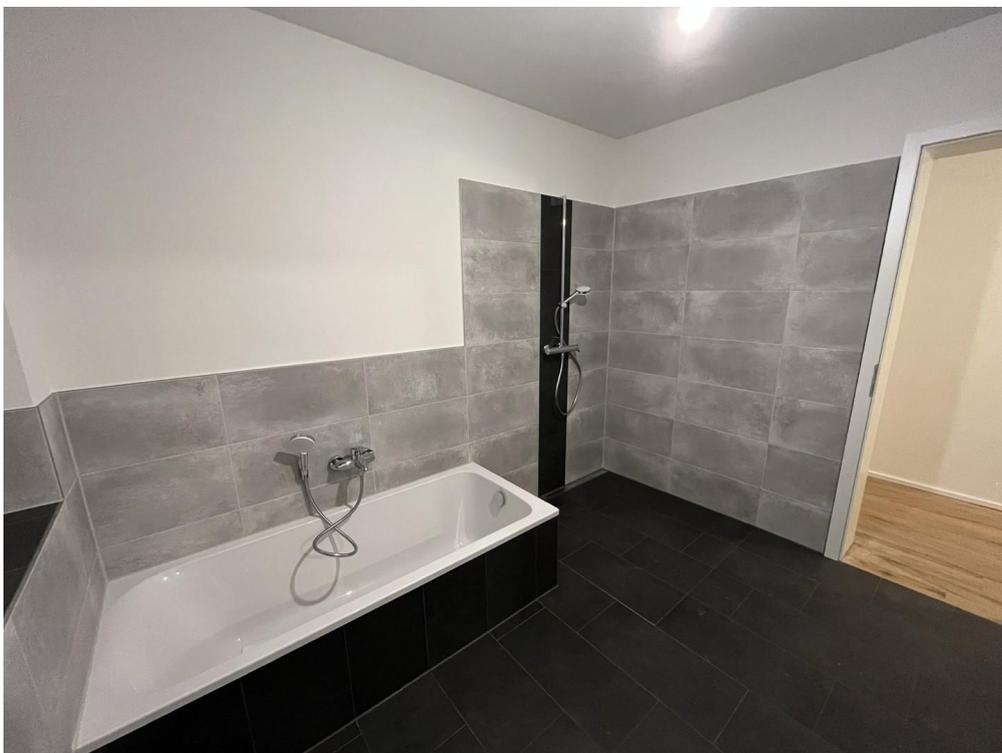


Küche

# Exposé - Galerie



Blick ins Badezimmer



Badew.und ebenerdige Dusche

# Exposé - Galerie



Badmöbel/Spiegelschrank



Blick ins Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Gästezimmer

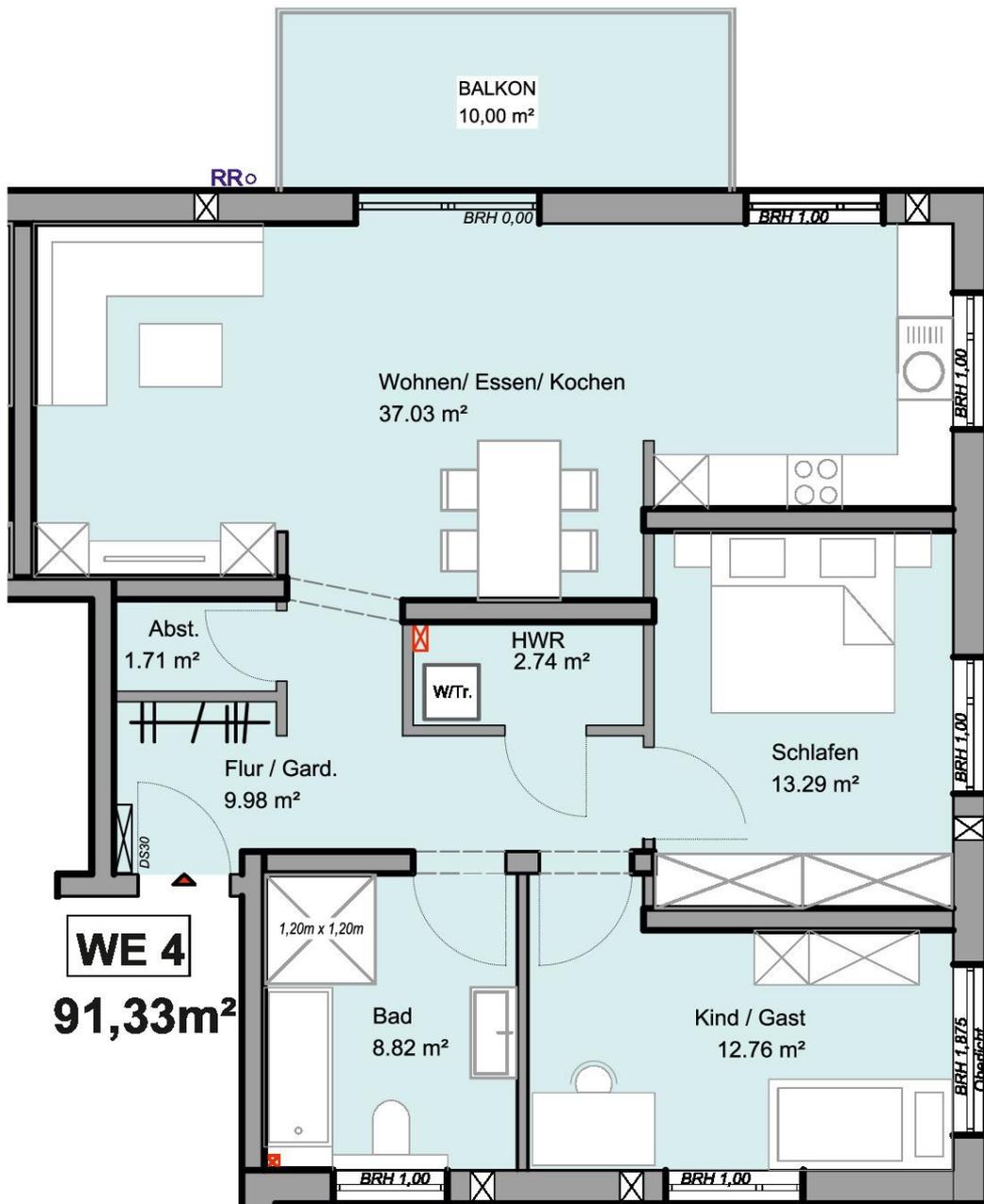


Videosprechanlage, Lüftungsanl.



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss 1.OG, Wohneinheit 4

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

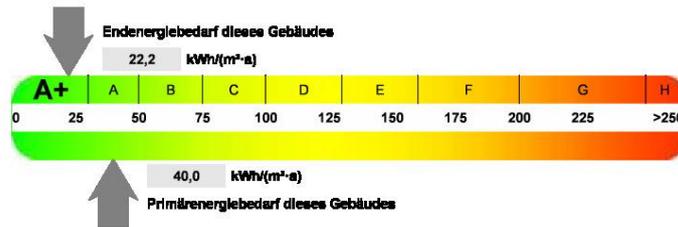
Registriernummer:

RP-2023-004809276

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 54,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,34 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4109-6 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]

22,2 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

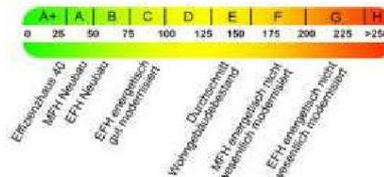
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	49,7 %	99,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	36,0 %	72,0 %
Summe:	85,7 %	171,5 %

### 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>



### 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>0</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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

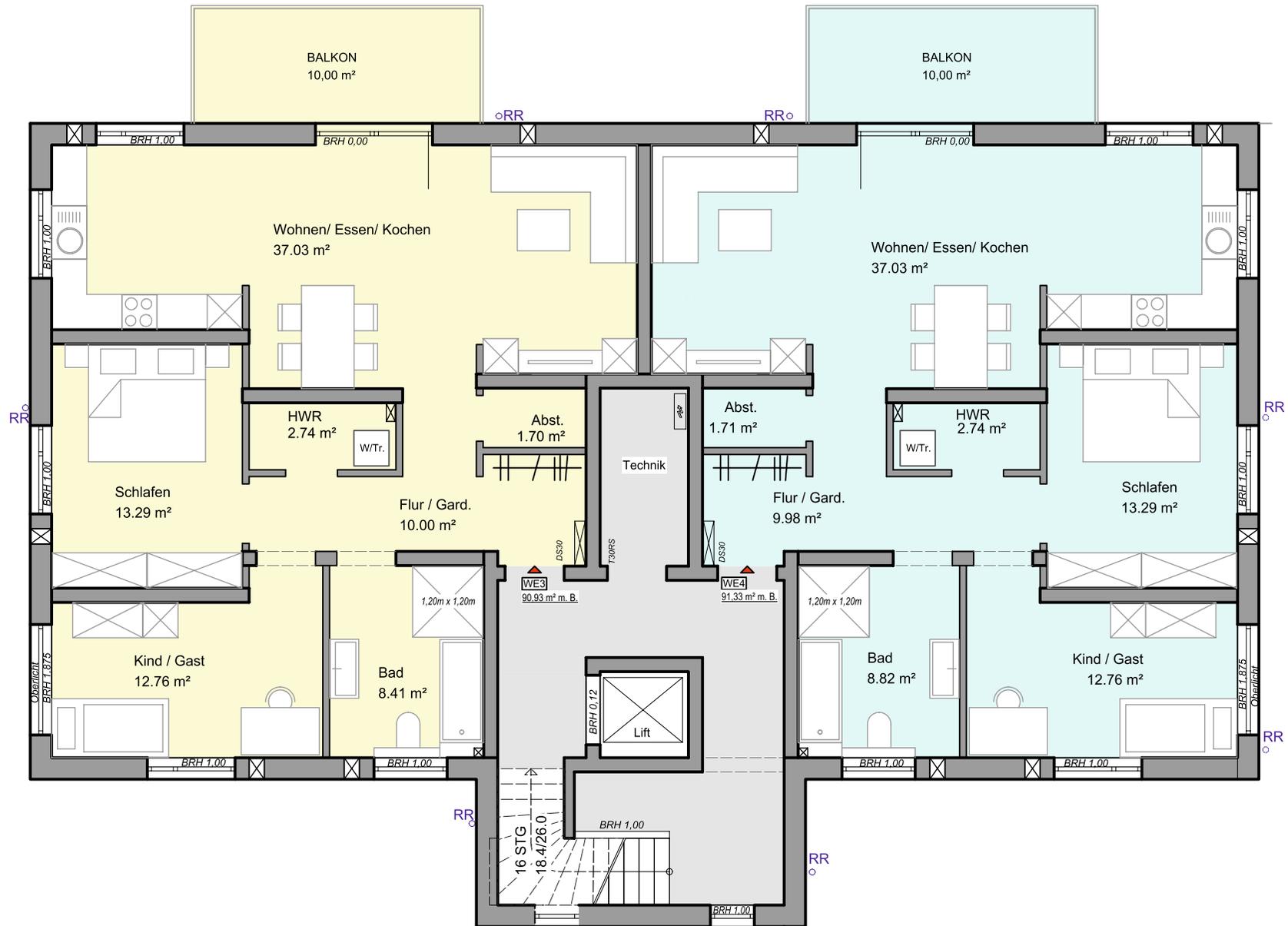
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Anhänge

1. Gesamtansicht EG
2. Gesamtansicht OG



# Gesamtansicht Erdgeschoss



# Gesamtansicht 1.Obergeschoss