

# Exposé

## Reihenhaus in Oppenheim

### Oppenheim - Neubau ReihenMITTELhaus provisionsfrei sofort



Objekt-Nr. **OM-327320**

### Reihenhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Tina K.

Fährstr. 1a  
55276 Oppenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	13,24 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Dezember 2023 vom Bauträger übergeben und im Laufe 2024 innen ausgebaut, wartet dieser energieeffiziente KfW55-Neubau mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche nun - provisionsfrei/ohne Maklergebühr - auf den Erstbezug.

Das Reihenhaus bietet 4 Zimmer auf 3 Etagen verteilt, einen offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Blick in den kleinen Garten, zwei Tageslichtbäder mit Dusche bzw. Badewanne, Gäste-WC, elektr. Rollläden in EG und OG, Abstellmöglichkeiten im Innen- und im Außenbereich sowie einen pflegeleichten Garten mit 17 qm gepflasterter Terrasse – alles in unmittelbarer Nähe des Rheins.

Der Grundriss ist gut durchdacht:

Straßenseitig befinden sich Küche und die Bäder bzw. der Hauswirtschaftsraum, gartenseitig die gemütlichen Aufenthaltsräume (Wohnzimmer/Schlafzimmer).

Direkt am Gartenzaun angrenzend befindet sich der dazugehörige Stellplatz - Vorbereitung E-Mobilität ist vorhanden!

Wärmepumpe und Photovoltaik versorgen die Wohneigentümergeinschaft mit Wärme und Strom. Sie zahlen als Mitbewohner nur einen Bruchteil der Grundkosten und rechnen Ihren eigenen Verbrauch individuell ab.\*

Das Reihenhaus ist bereits so gut wie bezugsfertig:

Die Bäder sind ausgebaut, die Wände mit feiner Vliestapete ausgestattet und weiß gestrichen. Mit dem eigenen Bodenbelag bringen Sie nun Ihren eigenen Geschmack ins Haus. Schon kann der Umzug beginnen!

Über die Homepage des Bauträgers kann der Grundriss vorab besichtigt werden:

<https://www.reihenhaus.de/haeuser/wohntraum>

\*In der Technikzentrale befinden sich Wärmepumpen, die als Split-Geräte ausgeführt werden. Das bedeutet, dass die Inneneinheiten sich in der Zentrale befinden und die Außeneinheiten auf dem Dach. Gas-Brennwertgeräte sichern die Versorgung auch bei Spitzenlast. Diese werden mit Biomethan aus dem Erdgasnetz betrieben. Auf den Dächern der Reihenhäuser befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. Vornehmlich wird der lokal produzierte PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpen genutzt. Die Überschüsse stehen als Mieterstrom für Haushaltsstrom und E-Mobilität zur Verfügung. Der zusätzlich aus dem Netz nötige Strom wird vertraglich gesichert als „zertifizierter Grünstrom“ bezogen. Ihre Wärmeversorgung ist damit zu 100 % regenerativ!

Aus der Technikzentrale führt eine Leitung zu den Wohneinheiten. Nicht nur Strom und Wärme werden darüber verteilt, sondern auch Kaltwasser, Telefon, Internet und Fernsehen.

Die Energielieferung erfolgt durch die OVE GmbH & Co. KG ([www.ove.de](http://www.ove.de))

## Ausstattung

Das Reihenhaus ist bereits so gut wie bezugsfertig:

Die Bäder sind ausgebaut, die Wände mit feiner Vliestapete ausgestattet und weiß gestrichen. Mit dem eigenen Bodenbelag bringen Sie nun Ihren eigenen Geschmack ins Haus. Schon kann der Umzug beginnen!

Über die Homepage des Bauträgers kann der Grundriss vorab besichtigt werden:

<https://www.reihenhaus.de/haeuser/wohntraum>

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Hier wohnen Sie familienfreundlich und gut angebunden an das Rhein-Main-Gebiet!

In direkter Umgebung Ihres neuen Zuhauses befindet sich der Rhein sowie zahlreiche Grün-/Waldflächen, der Hundestrand usw...

Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen sind in unter 5 km Entfernung. Der Wohnpark liegt nur 650m vom Ortszentrum entfernt.

Sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto erreichen Sie schnell alle größeren Städte zwischen Frankfurt am Main und Mannheim. Der Bahnhof Oppenheim und die Bundesstraße 9 liegen direkt am Wohnpark.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Mittelhaus



# Exposé - Galerie



EG - Musterhaus Bauträger



Erdgeschoss Oppenheim

# Exposé - Galerie

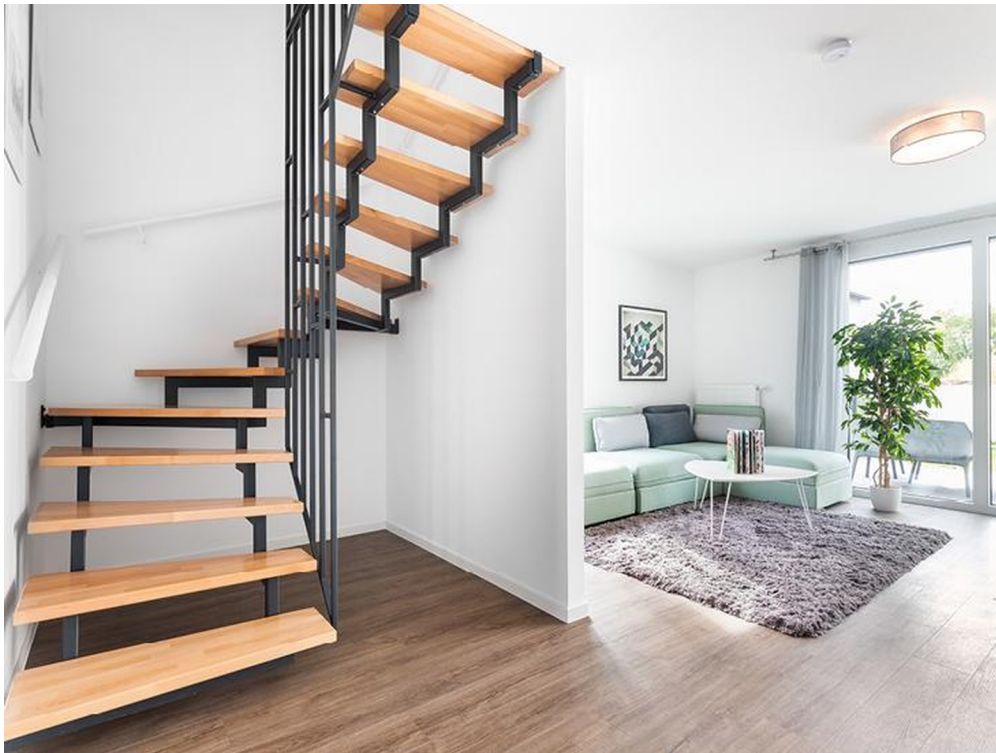


Küche - Musterhaus Bauträger



GWC - Musterhaus Bauträger

# Exposé - Galerie



Treppen - Musterhaus Bauträger



Treppenaufgang Oppenheim



# Exposé - Galerie



Schlafzi #1OG - Musterhaus BTr



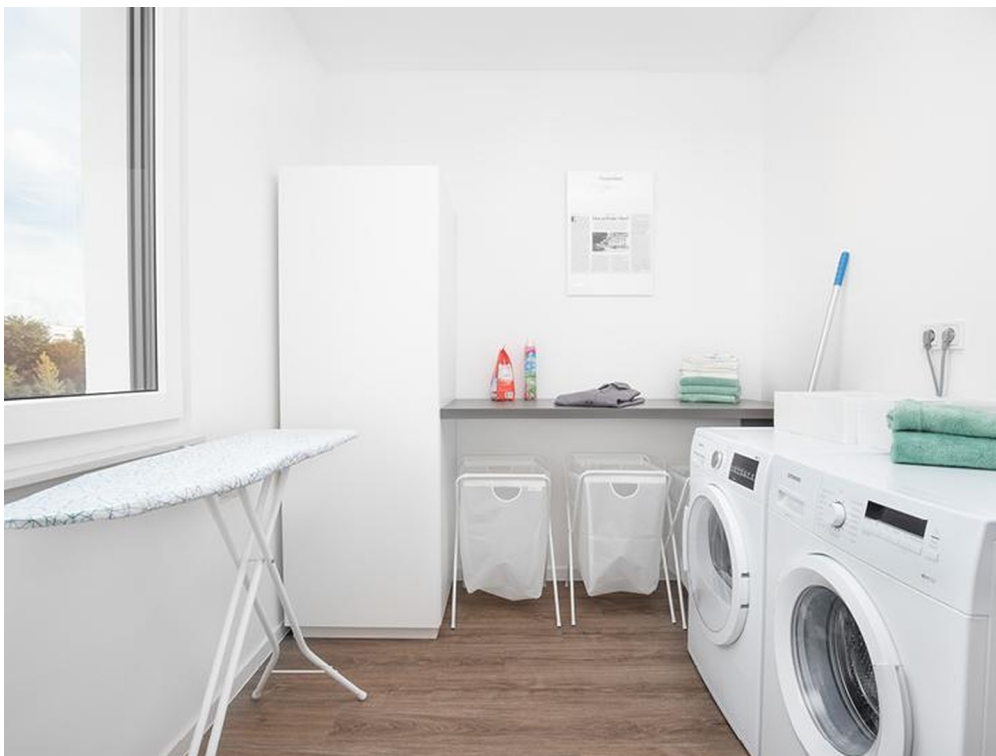
Schlafzi #2OG - Musterhaus BT



# Exposé - Galerie



Schlafzi #2 OG - Oppenheim



Hauswirtschaftsraum - Musterha

# Exposé - Galerie



OG Bad - Oppenheim

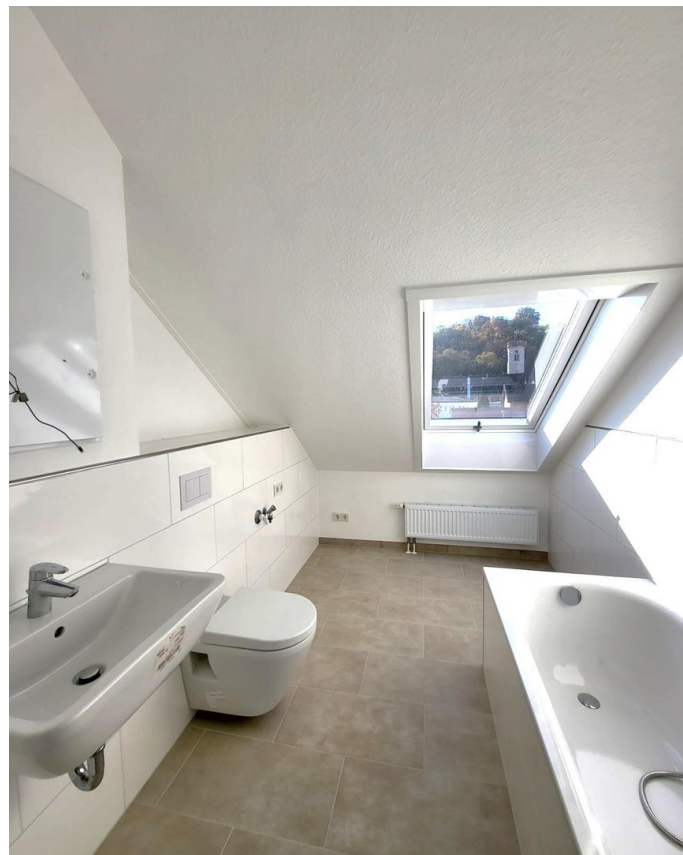


DG Schlafzi. - Musterhaus BTr

# Exposé - Galerie



DG Bad - Musterhaus BTr

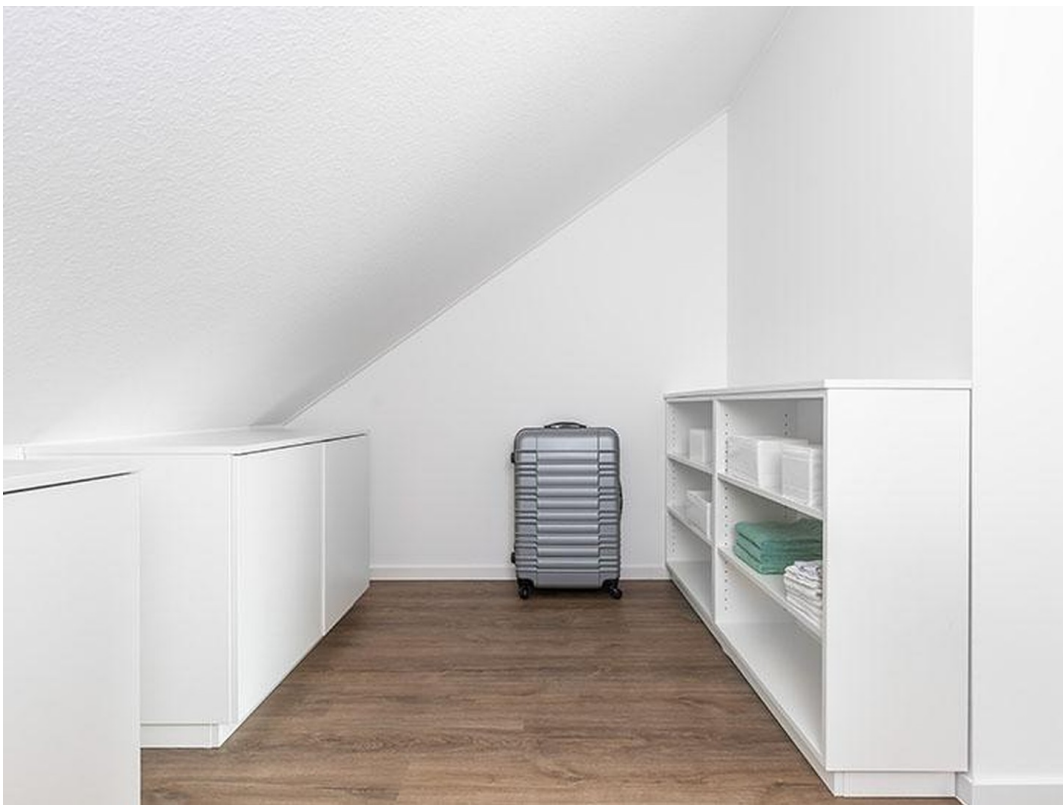


DG Bad - Oppenheim

# Exposé - Galerie



Abstellraum - Musterhaus BTr



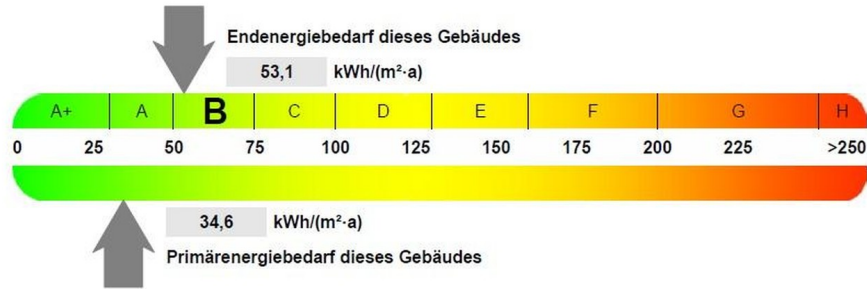
Abstellraum 2 - Musterhaus BTr



# Exposé - Galerie

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,8** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **34,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **57,4** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>\*

Ist-Wert **0,29** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,42** 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]

**53,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Energieeffizienz Neubau

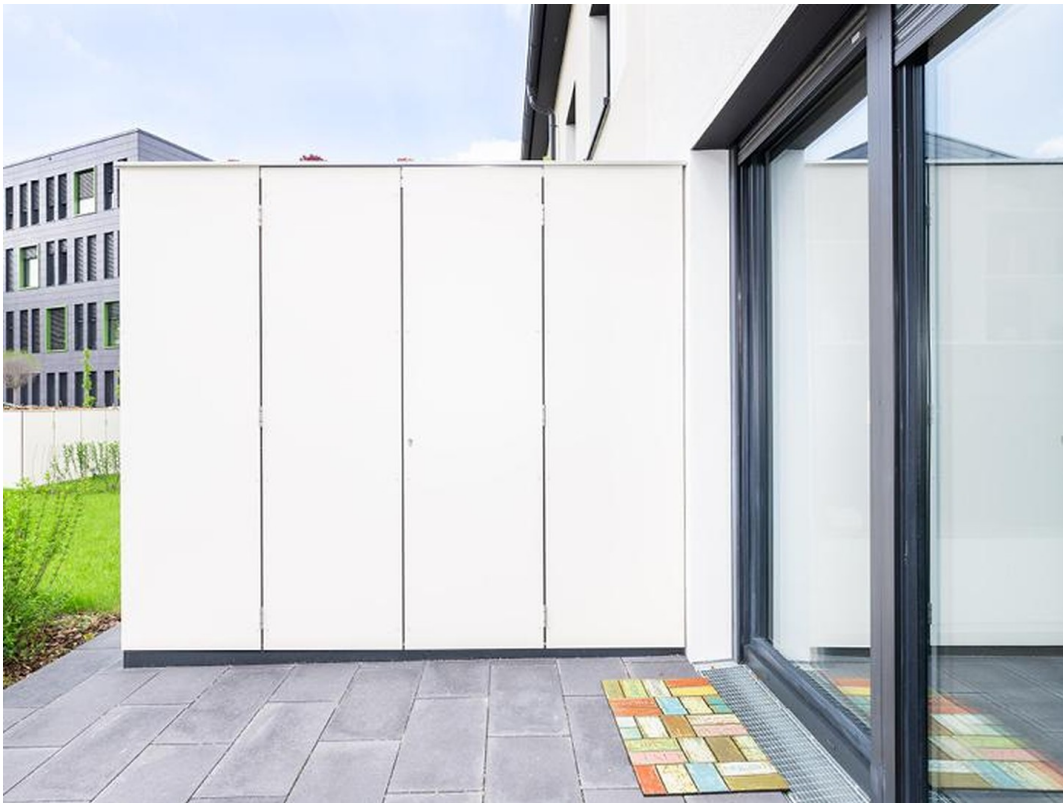


Garten Oppenheim

# Exposé - Galerie



Gartenbox



Terrassenschrank - Musterhaus



# Exposé - Galerie



Vorgartenschrank - Musterhaus



Wärmepumpe



Stellplatz



# Exposé - Galerie



Rheinzugang über die Straße



Fährstr. Oppenheim



# Exposé - Grundrisse

## 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

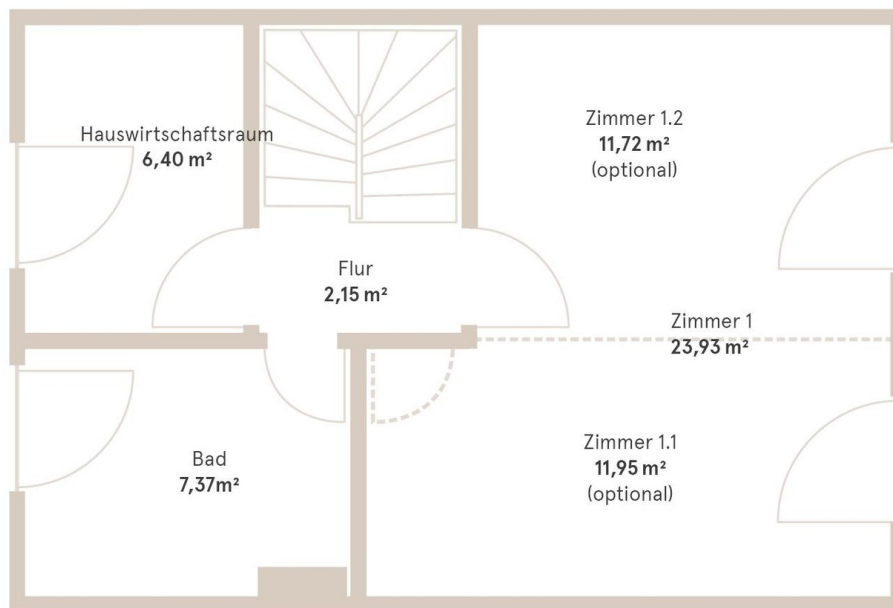
Erdgeschoss



Erdgeschoss

## 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Obergeschoss

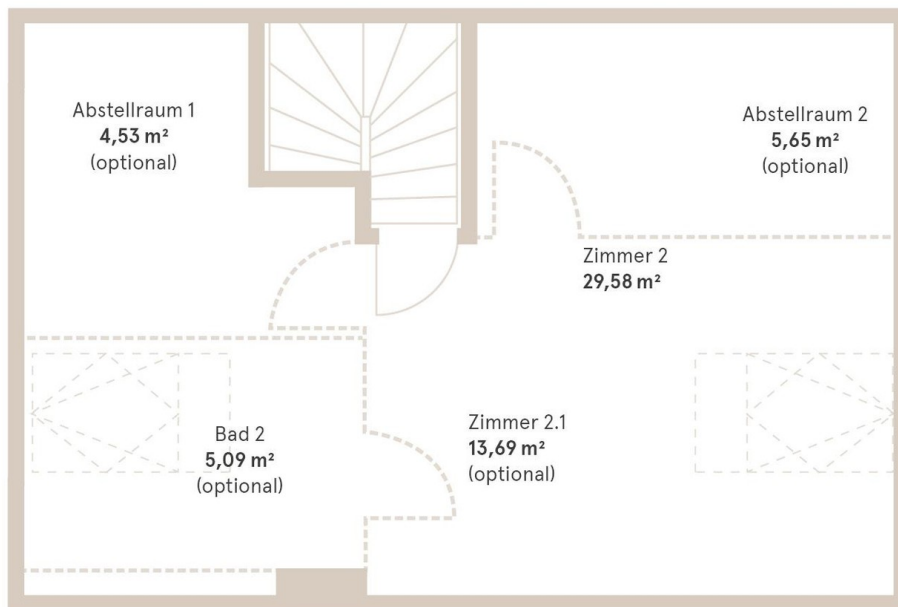


Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## 120 m<sup>2</sup> Wohnraum

Dachgeschoss



Dachgeschoss