

Exposé

Doppelhaushälfte in Osthofen

Sympathisches Einfamilienhaus mit Garten in Osthofen: von Privat



Objekt-Nr. OM-328735

Doppelhaushälfte

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
P Seluga

67574 Osthofen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	386,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	151,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine zweistöckige Doppelhaushälfte in attraktiver Ortsrandlage.

Das 1980 erbaute Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 151 m² auf einem 386 m² großen Grundstück ausreichend Platz für Ihre Familie und individuelle Entfaltung.

Objektdetails:

- Zimmer: 5 (inkl. großzügigem Wohnzimmer und Schlafzimmer)
- Bäder: 1 Bad, 1 Gäste-WC
- Dachfenster: Für eine helle und freundliche Atmosphäre
- Baujahr 1980, Anbau und Modernisierung: 1997
- PV-Anlage: Für nachhaltige Stromversorgung
- Heizung: Gaszentralheizung (2008), Energieeffizienzklasse: D, 110,80 kWh/(m²*a)
- Heizungsanlage: Mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung

Besondere Merkmale:

- Repräsentativer Vorgarten: Der gepflegte Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck.
- Schöner Garten: Der idyllische Garten auf der Rückseite des Hauses ist zur Hälfte vom Haus umschlossen und bietet viel Privatsphäre.
- Terrasse und Balkon: Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse sowie dem Balkon mit Blick auf den Garten.
- Maxigarage: Eine praktische Garage bietet ausreichend Stauraum und Platz für Ihr Fahrzeug. Zusätzlich sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Ausstattung

Ausstattung:

- Fußbodenheizung in Wohn und Küchenbereich.
- Kamin, für gemütliche Stunden in Herbst und Winter.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf von Privat, ohne Maklerprovision. Ich freue mich, wenn Sie mir bei Interesse Ihre Telefonnummer für einen Rückruf hinterlassen.

Alle Angaben in dieser Anzeige wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden.

Lage

agebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich direkt am Ortsrand von Osthofen. Entfernungen:

Kindergaerten 1 km

Grundschule 1,5 km

Realschule 1,5 km

Gymnasium 7,5 km

Autobahn 4,5 km

Bahnhof 3,5 km

Bus 0,5 km

Gaststaetten 1 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Front mit Vorgarten rechts

Exposé - Galerie



Front mit Vorgarten links



Garten Rückseite 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



Flur

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer EG/ Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG 2



Schlafzimmer OG 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Anbau

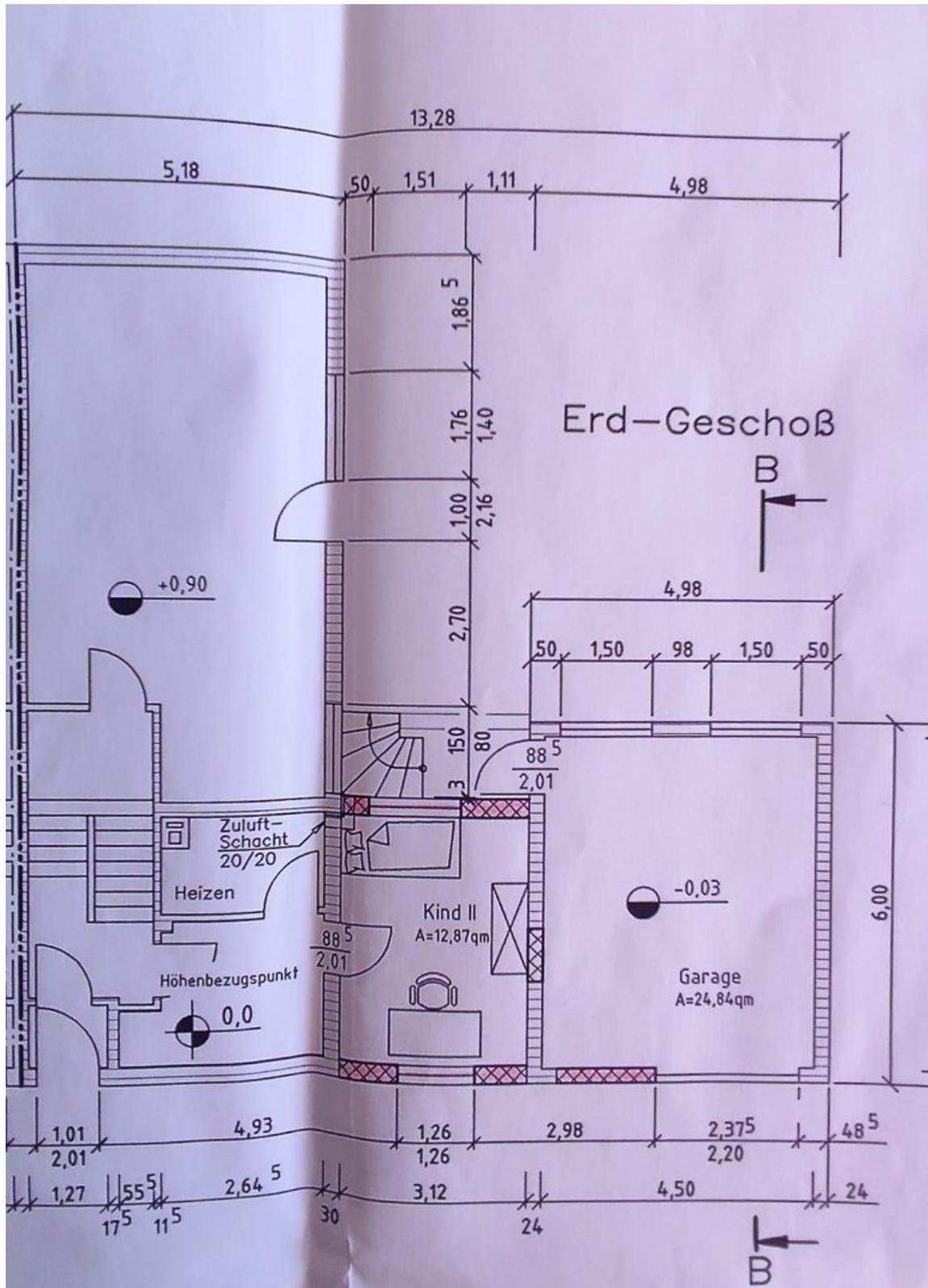


Bad



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 398496

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

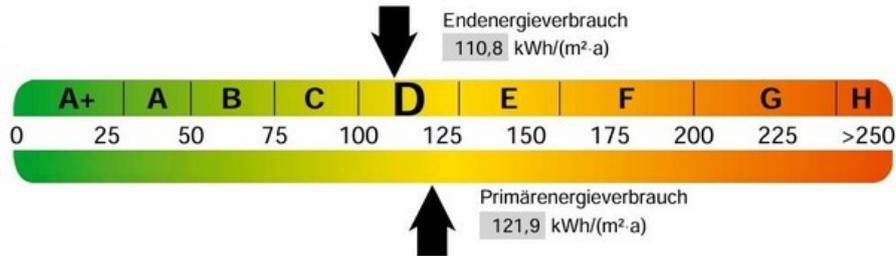
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2024-005091823

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,31 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

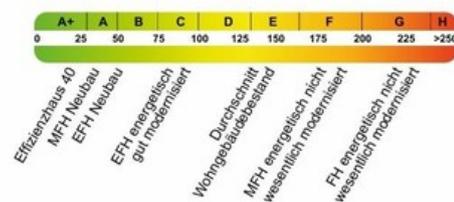


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 110,80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.03.2023	29.02.2024	Gas	1,1	15 000,0	2 088,0	12 912,0	1,39
01.03.2022	28.02.2023	Gas	1,1	15 350,0	2 088,0	13 262,0	1,32
01.03.2021	28.02.2022	Gas	1,1	15 750,0	2 088,0	13 662,0	1,18

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ni}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis