

## **Zweifamilienhaus, provisionsfreies mit vielen Nutzungsoptionen**

**Preis 625.000 €**

### **Objektbeschreibung:**

Dieses provisionsfreie Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten befindet sich in einer Sackgasse in Stadtteil Gremmendorf. Es wird direkt von den Eigentümern angeboten. Das gepflegte Wohngebiet in einer 30er Zone ist ideal für Familien und Menschen, die Wert auf ein ruhiges Umfeld legen.

Erbaut wurde das Haus in den 60er Jahren und wurde seitdem durch verschiedene Ausbauten und Sanierungen auf einem zeitgemäßen Stand gehalten. Die letzten umfassenden Kernsanierungen fanden in den Jahren 1999 bis 2003 statt. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 234 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 410 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohneinheiten haben separate Eingänge und jeweils einen PKW- Stellplatz auf dem Grundstück.

Das Haus verfügt über einen bis zum 03.01.2033 gültigen Energieausweis.

Das Gebäude ist GEGkonform.

- top Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Kindergärten, Schulen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- viel Natur in der Umgebung

### **Erdgeschoss:**

Ca. 106 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste- WC Hauswirtschaftsraum, 2 Terrassen und Zugang zum Garten mit Gartenhaus

### **Obergeschoss:**

Ca. 128 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, 2 Bäder, Vorratsraum, Dachterrasse mit Zugang zum Garten und einem ins Wohnzimmer integrierten Wintergarten mit automatischer Beschattung

Die EG-Wohnung ist befristet bis zum 28. Februar 2026 zu einer Jahreskaltmiete von 11.400 € vermietet, mit Potential für Mieterhöhung.

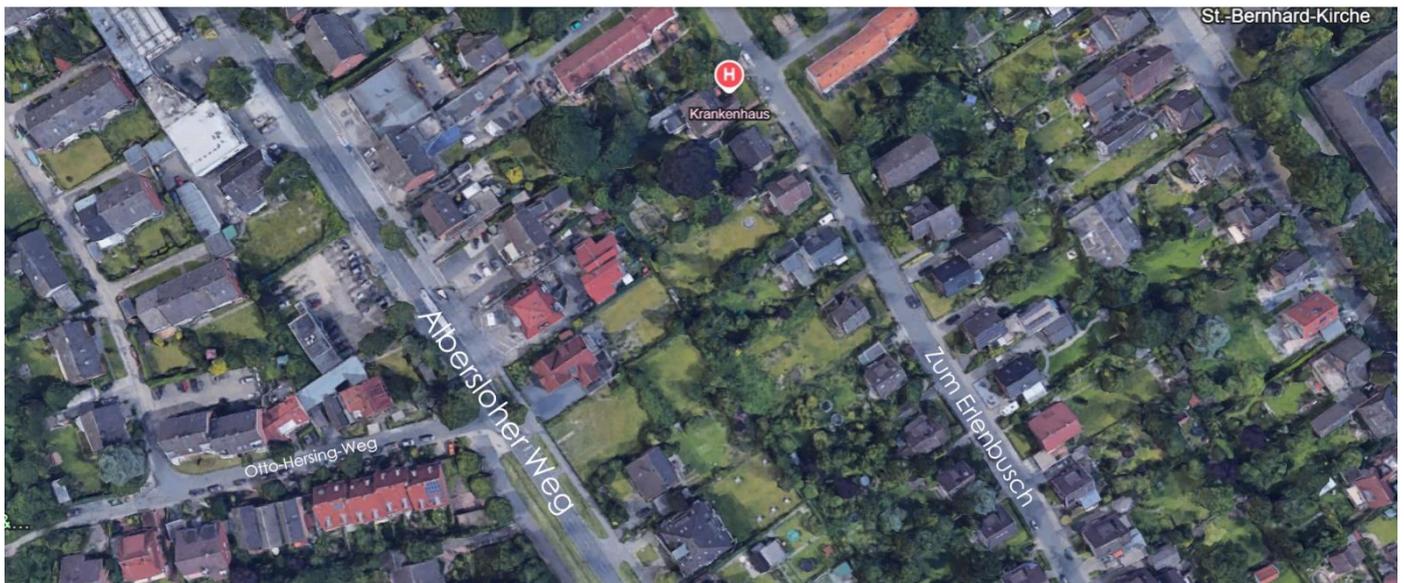
### **Kurzbeschreibung der Sanierungsmaßnahmen:**

- 1974 nördlicher Flachdachanbau
- neue Dacheindeckung und Erneuerung der Dämmung im Jahr 1997
- Kernsanierung des Obergeschosses inkl. aller Sanitär- und Elektroinstallationen 1999
- Erneuerung der Fenster und Türen von 1999 bis 2012
- Kernsanierung der EG-Wohnung inkl. aller Sanitär- und Elektroinstallationen 2003, neuer Grundriss
- Süd- und Ostwand wurde im Jahr 2004 mit Isoliervbundputz versehen
- 2005 Außendämmung der Decke des Flachdachanbaus

- 2022 Erneuerung der Dachterrasse
- 2025 Erneuerung der Treppenstufen (Aussentreppe)

Durch die regelmäßigen Modernisierungen und Renovierungen ist das Haus in einem zeitgemäßen Zustand.

An dieser Stelle können wir ihnen nur einen kleinen Eindruck vermitteln, gerne stellen wir ihnen die Immobilie vor Ort in einem persönlichen Termin vor.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

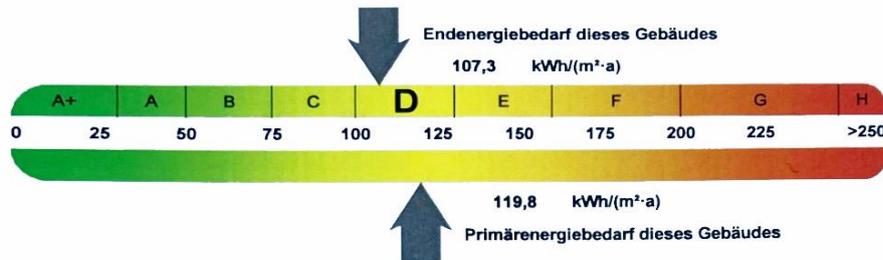
Registriernummer:

NW-2023-004367152

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 33,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 119,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 90,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 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]

107,3 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

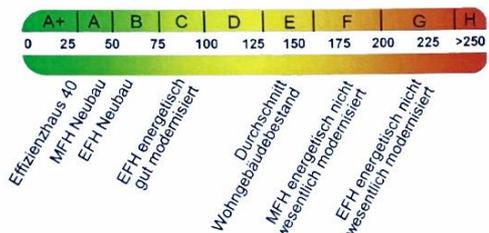
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
	%	%	%
	%	%	%
Summe:	%	%	%

## 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 § 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>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

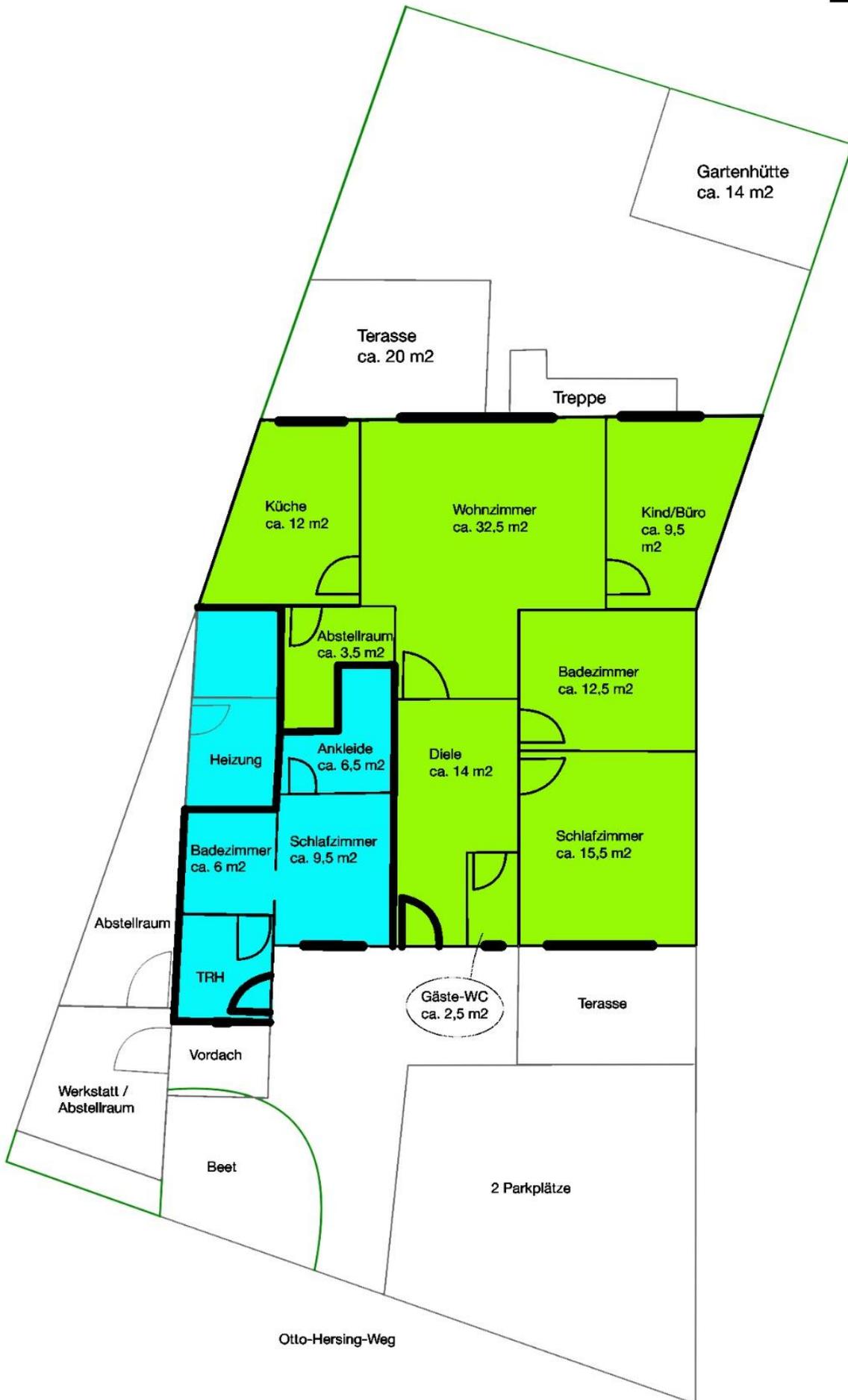
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

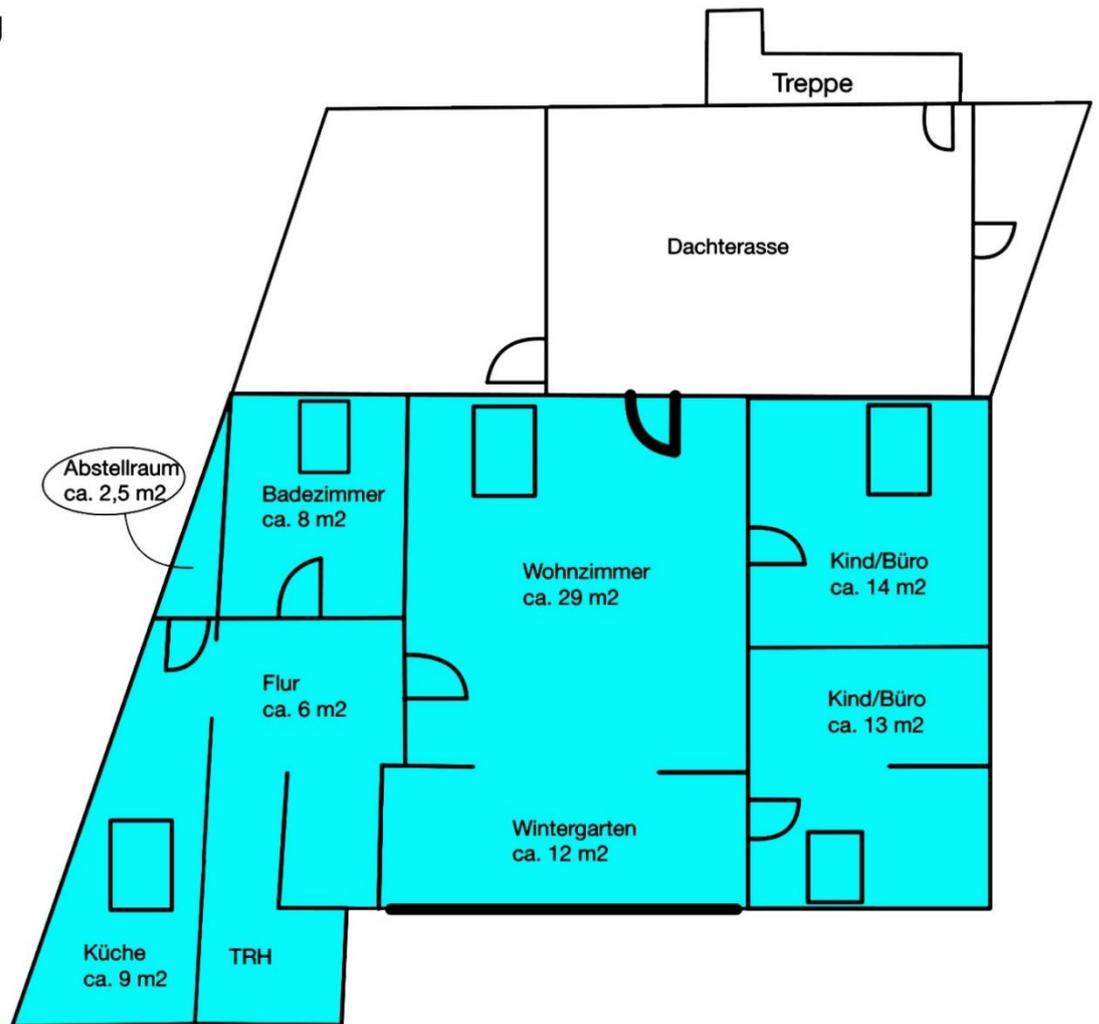
<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# Erdgeschoss



# OG- Wohnung



OG Wohnzimmer mit Wintergarten & Dachterrasse



OG

Küche





1. OG Bad 2











