

Exposé

Mehrfamilienhaus in Freckenfeld

Mehrfamilienhaus mit Gewerbehalle auf 1250m²



Objekt-Nr. OM-264962

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Kuhn
Telefon: 06340 5087390

76872 Freckenfeld
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.265,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	344,90 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Zugehörige Internet-Links:

<https://freckenfeld.eu> - Webcam über den Ort vom angebotenen Wohnhaus

<https://haus-mit-halle.de> - Fotogalerie im Internet, Dokumente zum Download

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein von 2011-2014 energetisch saniertes Mehrfamilienhaus, das 2015 durch einen Anbau und eine gewerbliche Halle mit ca. 220m² erweitert wurde.

Ideal für Gewerbetreibende, da ein Teil des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer berechnet wird. Details erhalten Sie auf Anfrage.

Gesamtflächen:

Wohnflächen ca 300qm (gem. WoFIV)

Halle inkl. Räume ca. 218qm

Lagerflächen ca 88qm (Keller)

Verkehrsflächen ca 59qm

Garage ca 39qm

Garten ca 428 qm

Schuppen ca 94 qm

Gesamtfläche Grundstück ca. 1260qm

Das Wohnhaus wurde 2011/12 energetisch saniert (Energie-Ausweis D): Neues Dach mit Aufsparrendämmung, neue Dachfenster, Gedämmte Außenwände rundum, sowie alle Fenster neu mit 3facher Verglasung, elektr. Rollläden, gedämmten Glasbausteinen, zentraler Heizungsanlage mit 21kW-Pelletsessel, separatem 30kW-Stückholzesessel, 40qm Solarthermie auf dem Dach

218qm Halle + Anbau, 2015 erbaut

- 218qm Ges.
- 50A Stromanschluss
- 3 Räume+WC
- Tore, Türen + Dach sind auf mögl. großen Lichteinfall für helle Räume konzipiert
- Druckluft-Anlage
- Wasser-Anschlüsse
- 3 große Sektionaltore
- 2xGlasfaser-, LAN-Verkabelung, Smarthome-Steuerung, Kameraüberwachung
- Die Hof- und Halleneinfahrt ist für Fahrzeuge bis Sprinter / Iveco Daily gut geeignet
- Eigene Terrasse zum Garten

EG 2,5 Zi-Wohnung:

- 2022 Laminatboden in 2 Räumen, Keramikfliesen in den restl. Räumen
- 2022 Marmorputzwände
- 2022 Küche, WC & Bad neu inkl. Leitungen
- 2022 dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im WC, Bad, Schlafzimmer
- LAN-Anschluss

- eigener Glasfaser-Anschluss möglich
- eigener Stromzähler Energiewerke möglich
- 2021 eigene Wasserzähler

EG separates Büro:

- Umgestaltung zu 1Zi-Wohnung möglich
- neu gestaltete Räume inkl. Dusche und Vorbereitung für eine Küchenzeile im Raum
- 2022 Marmorputzwände
- 2022 neuer Laminatboden
- Holzdecke
- 2021 neue Leitungen, Netzwerk (derzeit verbunden mit der Technik für das OG, abtrennbar)
- Duschbad mit kontrollierter dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- WC
- 2021 Eigener interner Stromzähler
- 2021 Separate Wasserzähler

OG/DG 6 Zi-Maisonette-Wohnung:

- Evtl. kann die Wohneinheit getrennt werden, um ein kleines Mehrfamilienhaus zu entwickeln.
- OG: WC/Tageslichtbad, Küche, der große Küchenraum ist aktuell aufgeteilt in ein großes Vorratszimmer mit Leichtbauwänden
- DG: separate Küchenzeile und WC/Dusche
- OG: Echtholz-Parkett (Eiche) im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer
- OG: Keramik-Bodenfliesen in Küche und im separaten Zimmer
- OG: Zugang zum Wintergarten mit schöner Aussicht
- DG: je ein Raum mit Echtholz-Paket und 2019 Laminatboden
- LAN-Netzwerk in 6 Räumen

Die Terrasse wurde in einen geschlossenen (unbeheizten) Wintergarten mit isolierverglasten Balkontüren und Terrassenholzdielen aufgeteilt, der Rest der Terrasse ist Außenbereich mit Rollrasen und bietet die Möglichkeit zum Sonnen, Grillen etc. Die Sicht von der Terrasse geht über das Wiesental über den Bienwald, bei guter Sicht bis zum Schwarzwald!

Sonstiges:

- Geräumiger Maschinenschuppen im Garten (siehe Fotos)
- Sämtliches Regenwasser des Grundstücks wird nicht in die Kanalisation geleitet, sondern gelangt in den Garten bzw. 6000l Regenwassertank.
- Gasanschluss ist vorhanden, falls die H2-Ära anbrechen sollte.
- Trinkwasser-Kabinetanlage zur Enthärtung des Trinkwassers
- Modernes DECT-Telefonsystem, teilw. Kameraüberwachung sowie ein modernes LAN/WLAN-System in Halle und Wohnhaus!
- Die Halle hat zwei interne 10G Glasfaserverbindungen zum Netzwerkverteiler im Haus
- Internet: Glasfaser-Hausanschluss mit 4 separaten 1Gbit-Fasern

- Telekom DSL bis 250MBit/s
- Haustür mit Kamera-/Klingelanlage mit Zahlencodeschloss und Chipkartenleser

Ausstattung

Energieausweis: Bitte beachten Sie den Unterschied zwischen Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis! Wir haben für unser Haus einen Bedarfsausweis errechnen lassen. Mit einem Verbrauchsausweis hätte das Wohnhaus, als es noch in 3 Stockwerken bewohnt war, die Energieausweis-Klasse A bekommen.

Wir haben eine WebCam auf dem Dach des angebotenen Wohnhauses montiert - siehe die Internetseite freckenfeld.eu

So können Sie fast Live aktuelle Aussichsfotos von unserem angebotenen Haus sehen. Schauen Sie mal rein.

Werfen Sie einen Blick auf die WebCam des Hauses - über die Dächer des Ortes Freckenfeld unter freckenfeld.eu (Update tagsüber ca. alle 5 Minuten)

Mehrfamilien-Wohnhaus 300qm WFl, Anbau mit Dachterrasse, Gewerbliche Halle mit ca 218qm, Garten, Schuppen im Garten

Detaillierte Baupläne sende ich Ihnen gerne zu.

- Haus voll unterkellert
- Insgesamt 2 Bäder mit Wanne, 2 Duschbäder, 4 separate WC
- 2 Küchen, 3 Küchenzeilen (z.T. vorbereitet)
- Echtholz-Parket (Eiche) in 4 Räumen
- Neue Laminatböden in 4 Räumen
- Terrassen-Holzdielenboden im Wintergarten
- Neue Fliesen in Küche/Bad/WC/Flur in der 2,5Zi-Wohnung (EG) und im Duschbad Büro (EG) (2021-22)
- Neu gestalteter Treppenaufgang 2021 mit Granitplatten im hinteren Bereich in die EG-Wohnung
- 3fach verglaste Fenster mit elektrischen, Funkbedienbaren Rollläden
- Außenwände des Wohnhauses gedämmt
- Neues Dach mit Wärmedämmung (2011) und neuen Dachfenstern (2011)
- Halle mit Schließanlage 2015 und vielen Schlüsseln
- Garage mit Treppen-Vorbereitung zum OG
- Großer Wintergarten und Dachterrasse im OG
- LAN-Netzwerkanschlüsse in 10 Räumen (2xKG, 2xEG, 4xOG, 2xDG)
- WLAN-System, DECT Telefonsystem und teilweise Kameras im gesamten Haus, ausbaubar
- Glasfaser-Hausanschluss bis 1GBit/s und DSL250 MBit/s Hausanschluss vorhanden
- Extra KW/WW Wasserzähler zu: Wohnbereichen (OG+DG), EG(2,5Zi),EG-Büro und KW Halle
- Die neuen Wasseranschlüsse im EG sind einzeln abstellbar
- Strom-Hauptverteiler mit Blitzschutz im KG, Sicherungskästen im DG, OG, 2xEG, 2 Feldverteiler in der Halle

- Stückgut Holzvergaserkessel im Keller, Pellets-Zentralheizung im Keller, großer Warmwasserpuffer, Solarthermieunterstützung (ca 40qm)
- Homematic-Steuerung in der Halle und einigen Lagerräumen, erweiterbar
- 1x 32A CEE + 3x 16A CEE Starkstromanschlüsse in der Halle

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass beim Verkauf des Objekts der Preisanteil der Halle mit gesetzlicher Mehrwertsteuer berechnet wird. Gewerbetreibende Käufer können diese beim Finanzamt als Vorsteuer geltend machen und Ihr Kaufpreis reduziert sich entsprechend.

Lage

Das angebotene Objekt befindet sich in zentraler Ortslage von Freckenfeld.

Freckenfeld (Rheinland-Pfalz) ist ideal für diejenigen, die Ruhe, Natur und Kultur in harmonischem Gleichgewicht suchen. Das Haus befindet sich in einem charmanten Dorf, das historisches Flair mit modernem Komfort verbindet. Mit nahegelegenen Wäldern und Feldern für Outdoor-Aktivitäten und hervorragenden Weingütern bietet Freckenfeld das Beste der ländlichen Lebensqualität (Wandern, Radfahren, Joggen in den umliegenden Wäldern und Feldern; Weinproben in lokalen Weingütern)

Trotz seiner ländlichen Idylle sind Städte wie Karlsruhe, Landau in der Pfalz und Straßburg leicht erreichbar, was eine Vielzahl von kulturellen und kulinarischen Möglichkeiten bietet.

Mit dem Auto erreichen Sie:

- Landau in ca 15 Minuten
- Karlsruhe in ca. 20 Minuten
- Straßburg in unter 50 Minuten
- Mannheim in unter 60 Minuten

Eine Immobilie in Freckenfeld bedeutet, ein Zuhause in einem Ort zu haben, der Ruhe, Natur und Kultur perfekt miteinander verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Erstellungsdatum

ab 1. Mai 2014

Endenergiebedarf

117,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Exposé - Galerie



Halle

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Garten + Halle

Exposé - Galerie



Schuppen im Garten



Dachterrasse

Exposé - Galerie



DG mit Sicht in die Ferne



KG Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



DG Flur



EG Büroraum

Exposé - Galerie



Halle Warmlager, Gartenblick



OG Tageslicht-Bad

Exposé - Galerie



EG-WC



DG, Fernsicht

Exposé - Galerie



OG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



Halle, Lagerraum



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie

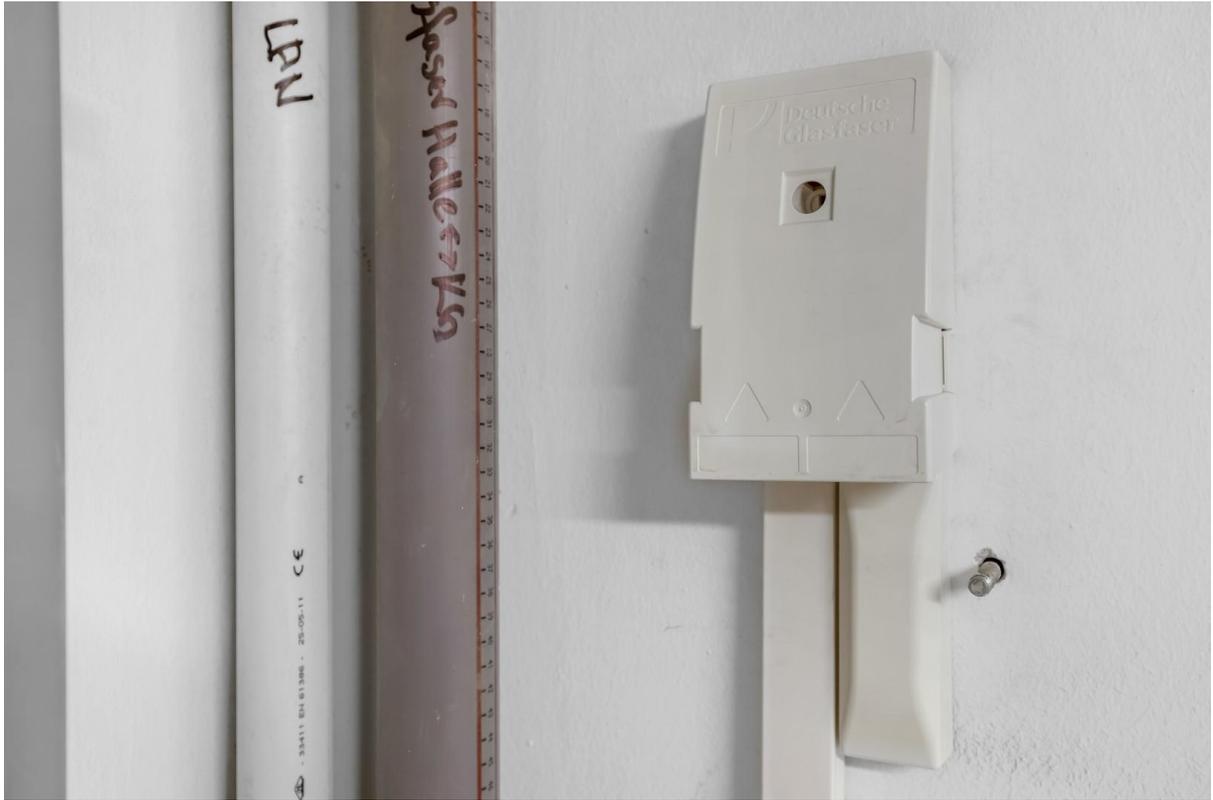


EG Wohn-/Esszimmer



EG Flur, Küche

Exposé - Galerie



Glasfaseranschluss



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Studio



Halle, Sektionaltor

Exposé - Galerie



OG Treppenhaus



OG Bad

Exposé - Galerie



Garten



EG Diele

Exposé - Galerie



EG Bad



DG Dusche/WC

Exposé - Galerie



DG Kochnische



OG Wintergarten

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



EG Dusche

Exposé - Galerie



Keller2, Netzwerktechnik



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Esszimmer, Wintergarten



DG Treppenhaus, Flur

Exposé - Galerie



Außenterrasse, Abfahrt Garten



Sicht in die Umgebung

Exposé - Galerie



EG Bürozimmer, Kaffeeküche



Halle

Exposé - Galerie



"Kleine Halle"/Garage



Außenterrasse

Exposé - Grundrisse



- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| ① Lagerhalle 170,56m ² | ④ Lagerraum 4,32m ² |
| ② Warmlager 31,90m ² | ⑤ Paketraum 8,37m ² |
| ③ WC 3,25m ² | ⑥ Garage, Treppe EG |



Grundriss Halle



- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|
| ① Kellerraum 14,75m ² | ④ Kellerraum 18,29m ² | ⑦ Kellerraum 14,04m ² |
| ② Heizraum 18,29m ² | ⑤ Hauswirtschaftsraum 8,70m ² | ⑧ Kellerraum 13,95m ² |
| ③ Kellerraum 18,36m ² | ⑥ Treppenhaus 10,11m ² | |



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Wohnung

- ① Wohnzimmer 19,09m²
- ② Schlafzimmer 14,04m²
- ③ Küche 9,10m²
- ④ Büro 3,50m²
- ⑤ Garderobe & Flur 7,68m²
- ⑥ Garage 38,92m²
- ⑦ WC 1,36m²
- ⑧ Badezimmer 7,81m²

Einliegerbüro

- ⑨ Flur 7,42m²
- ⑩ Büro 24,55m²
- ⑪ Duschbad 2,94m²
- ⑫ WC 2,00m²



Grundriss EG



- ① Schlafzimmer 32,74m²
- ② Kochnische 4,05m²
- ③ Essecke 6,30m²
- ④ Abstellraum 5,26m²
- ⑤ Duschbad 4,00m²
- ⑥ Treppenhaus 11,05m²
- ⑦ Wohn-/ Schlafzimmer 35,10m²

Hinweis: Alle Flächenmaße bezeichnen die Grundflächen der Räume, inkl. Dachschrägen.



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 19.04.2033

Registriernummer: RP-2023-004510589

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	76872 Freckenfeld		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1967 / Anbau 1987		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	336,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holzpellets, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Holzpellets, Stückholz		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 20.04.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

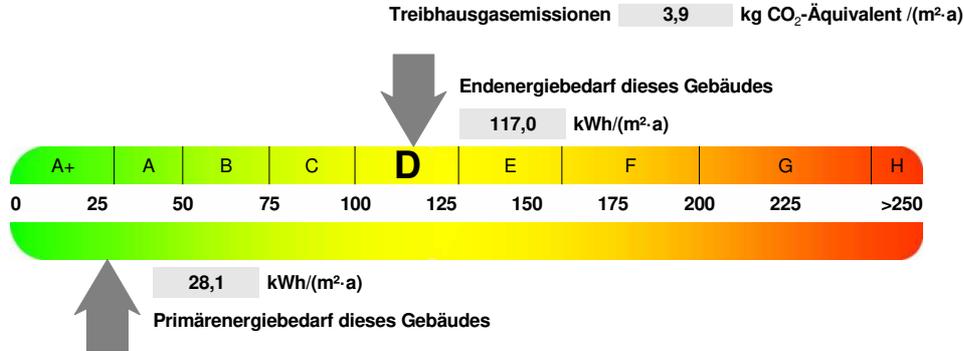
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2023-004510589

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **28,1** kWh/(m²·a) Anforderungswert **93,9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert **0,48** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** W/(m²·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]

117,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

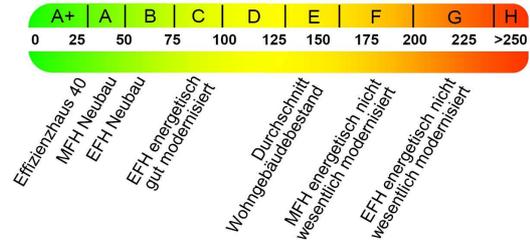
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

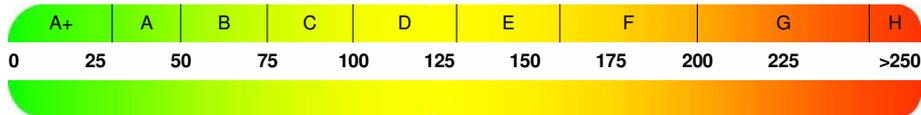
Registriernummer:

RP-2023-004510589

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



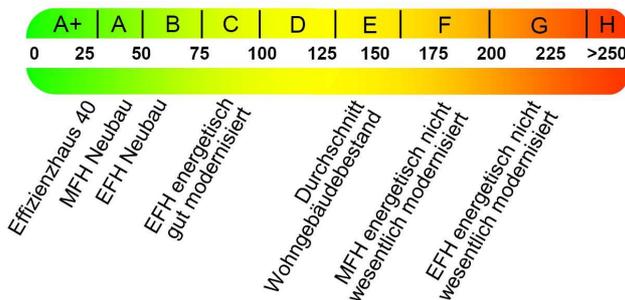
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2023-004510589

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Austausch der Außentür nach Maßgabe der EnEV/GEG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Terfoort, Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Leopoldstaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Halle: Lagerfläche Halle ohne Räume: ca 170qm

Lagerfläche der 4 Räume ca 47,8qm

30,3m Gesamtlänge Halle + Anbau Baujahr 2015, letzte Arbeiten 2018

Alle Abmessungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, bei Bedarf bitte ggfs. selbst nachmessen



Außenbereich, Länge:

ca. 13m

Bis Grundst. Grenze:

ca. 53,6m

Außenbereich

Abmessungen ca 4x7m

Stützmauer

Außenwandstärke im Bereich Büro: 36,5cm

Wandstärke Außenwand: 30cm

Wandstärke Außenwände: 30cm

Warmlager 31,9qm

Wandhöhe innen ab o.k. Betonboden 3,75m

Wandhöhe ab o.k. Betonboden 3,50m im gesamten vorderen Bereich

Treppe Haus EG zum Wintergarten (geplant)

BF b1760xh2300

Außenabmessungen 7,65m x 5,85m

BF b1760xh2300

Wandhöhe 2,75m

Wandstärke innen: 17,5cm

WC 3,25qm ca. 1,2m x 3,84m

1,4qm ca. 2qm 1,2m x 1,5m



Große Raumentür ca. 0,95 x 2,1m gedämmt

Stütze 30x30cm

Oberlicht zur Dachterrasse

Wasser+Druckluftleitungen b901 x h2010

4,3qm

Wandhöhe: 3,5m

Lagerraum

Paketraum 8,4qm

Abstellraum / Garage

Abstellraum / Garage Privat / Wohnhaus

Wandhöhe 3,5m

Garage ca 39qm

Luftraum (Treppe) neben Garage ca 9,4qm

Sektionaltor

2,76m x 3m (b x h)

Halle

Hallenfläche ohne Räume 170qm

+ 4 Lagerräume 47,8qm

ca. 13,9m

ca. 11,3m

ca. 17,1m

Sektionaltor

3,3m x 3,5m (b x h)

mit Motorantrieb

Hof

Hof

3 große gedämmte Türen ca. 1,2 x 2,2m (große Oberlichter über den 3 Türen)

Hofbreite ca. 4,25m

Hofbreite ca. 3,5m

Stützmauer

Sektionaltor

3,5 x 3,5m (b x h)

(Sektionaltor mit Schlupftür)

Tor mit Motorantrieb

Wandstärke außen: 30cm

Wandstärke "alte Wand": 36,5cm

Brandwand

Grenze Nachbar

Grenze Nachbar

S2

.30

17.20

.30

.615

1.26

1.26

2.24

2.76

3.00

.99

1.26

.125

.30

17.80

12.50

Bautiefe 49,80m von Hauptstraße

Garten

Genetw. Außenbereich (Garten): ca. 13 x 12,4m

Abfahrt in den Garten, ca. 4,3m x 13m

Wohnhaus EG



Flächen im Haus insgesamt:

KG
 VF 11,2
 FF 14,6
 NF 88,1

VF = Verkehrsflächen
 FF = Funktionsflächen
 NF = Nutzflächen
 WF = Wohnflächen
 AF = Außenflächen
 WG = Wintergarten



EG
 VF 16,6
 WF 98,4
 NF 39,0

VF 50,7
 FF 14,6
 NF 127,1
 WF 276,8
 AF 64,6
 WG 28,2



OG
 VF 11,9
 AF 64,6
 WF 108,5
 WG 28,2



DG
 VF 11
 WF 69,9

Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt, bei Bedarf messen Sie bitte nach

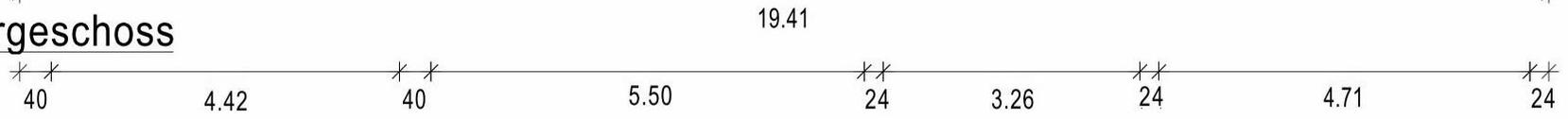
Haus:

Wohnfläche (ohne AF + WG.): 276,8 qm

Wohnfläche gesamt inkl. AF+WG: 369,6qm

Wohnfläche gesamt nach WoIV: 300qm

N Kellergeschoss

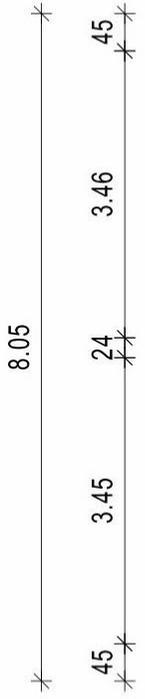
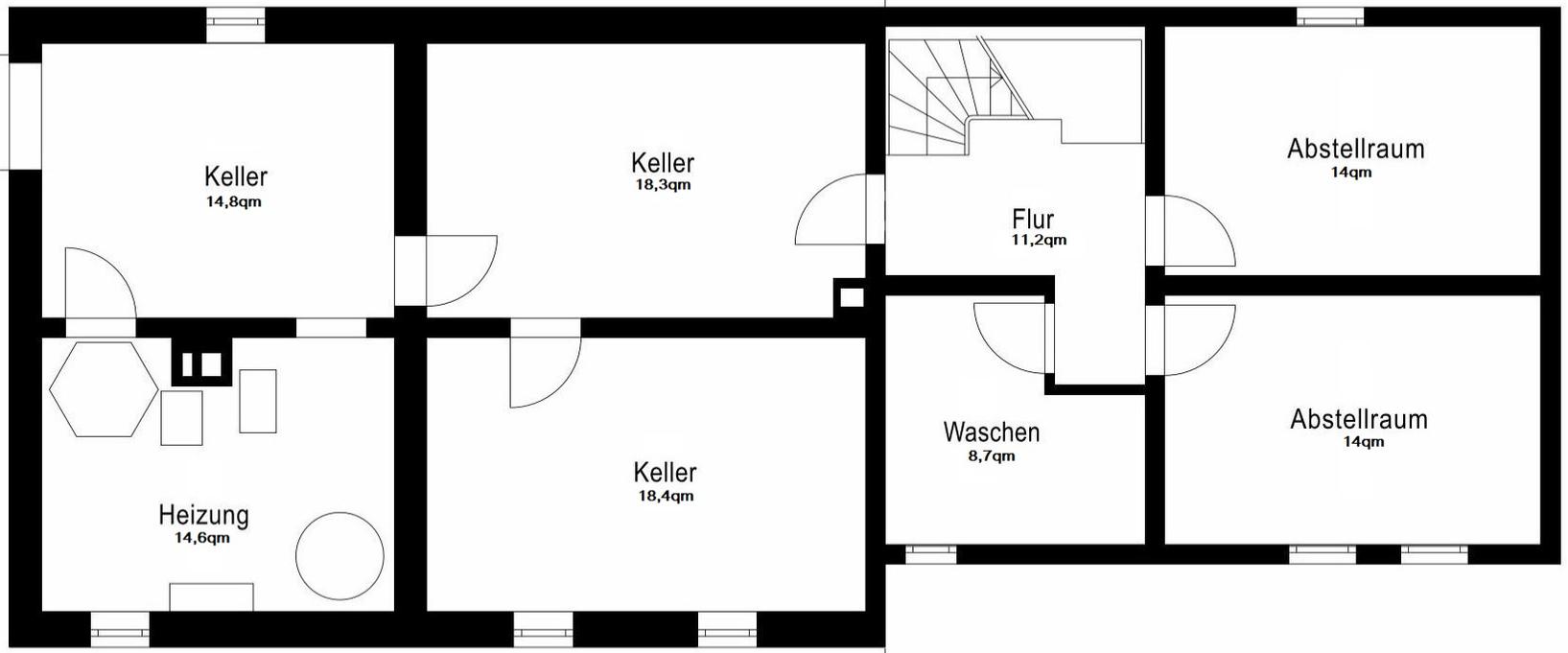


Flächen im Keller gesamt (ca):
Funktionsfl.: 14,6qm
Verkehrsfl.: 11,2qm
Nutzfl.: 88,1qm

Baujahr 1966/67

Baujahr 1987/88

Treppe/Zugang zum Anbau



19.41



Erdgeschoss

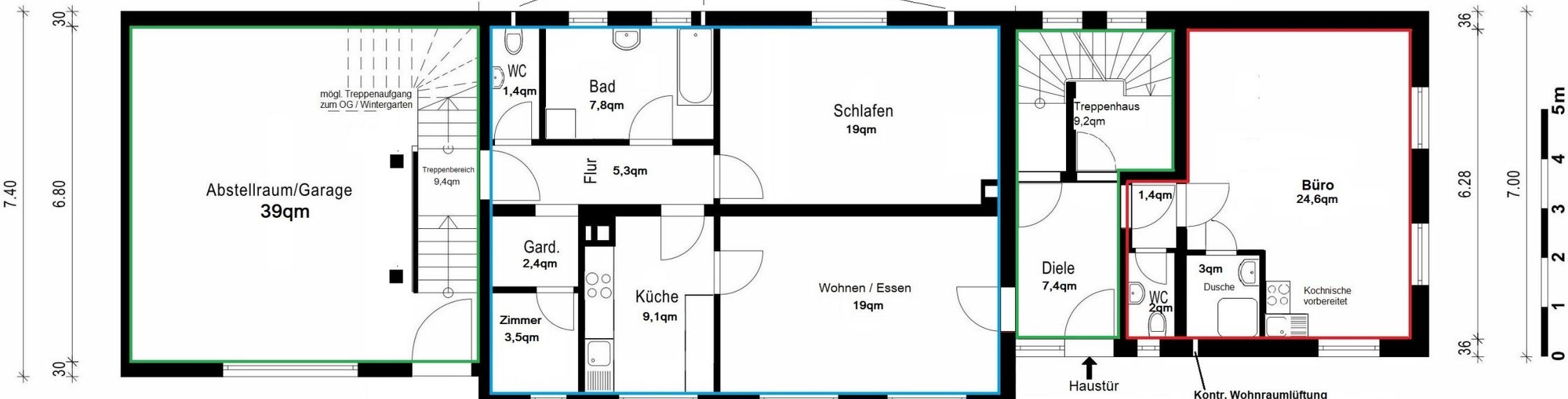
Flächen gesamt EG (Wohnhaus/Private Nutzung):

- Büro: 30,8qm
- 2,5Zi-Whg.: 67,6qm Wfl
- Allgemein: Verkehrsfl. 16,6qm
- Abstellraum/Garage: 39qm
- Luftraum (Treppenhaus) in Garage: 9,4qm

18 7.14

Baujahr 2015

Kontr. Wohnraumlüftung mit Wärmetauscher und Pollenfilter



18 7.14 30 1.80 12 9,2 12 5.74 30 2.14 12 1.00 24 4.59 36

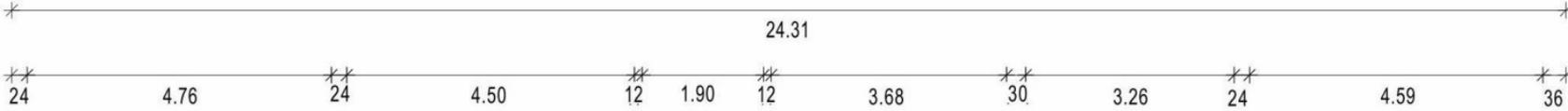
26.73

<http://Haus-mit-Halle.de>



Obergeschoss

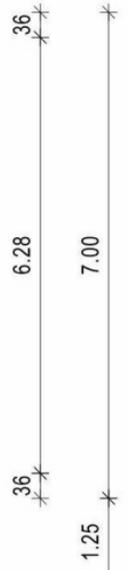
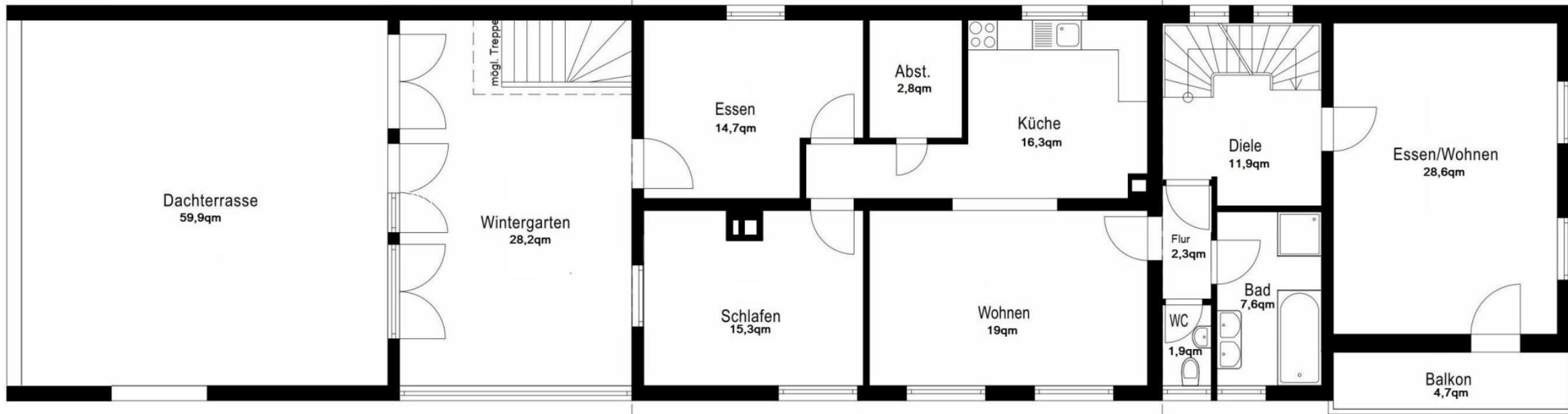
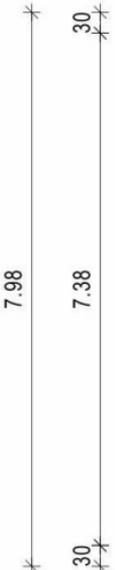
Flächen Gesamt OG (ca.-Angaben):
 Verkehrsflächen 11,9qm
 Wohnflächen (ohne Außenbereiche): 108,5qm
 + Wintergarten 28,2qm
 + Außenflächen (Balkon, Terrasse): 64,6qm
 Gesamt Wohnfl. + Winterg. + Außenber.: 201,3qm
 Gesamt Wohnfl. nach WoFIV: 131,7qm
Diese Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt, bitte messen Sie ggfs. zur Kontrolle nach



Baujahr 2015

Baujahr 1966/67

Baujahr 1987/88



31,81

Dachgeschoss

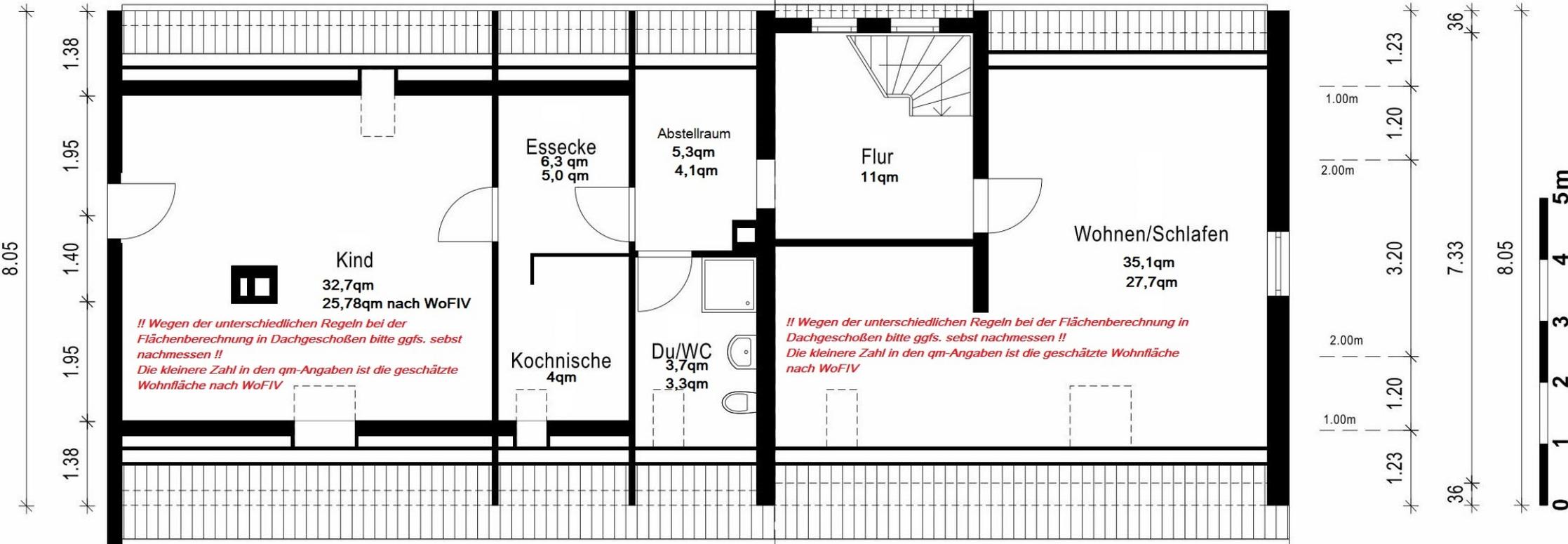


Baujahr 1966/67

Baujahr 1987/88

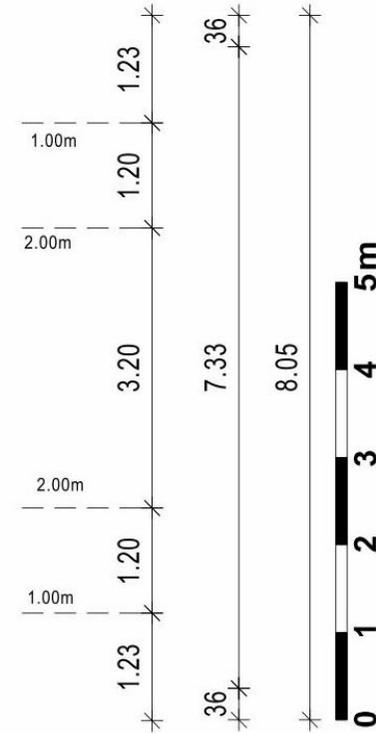
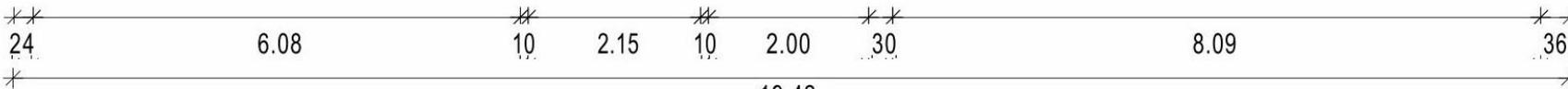
Gesamtflächen DG (ca.-Angaben):
Verkehrsflächen: 11qm
Wohnflächen: 87,2qm nach DIN bzw. 69,9qm nach WoFIV

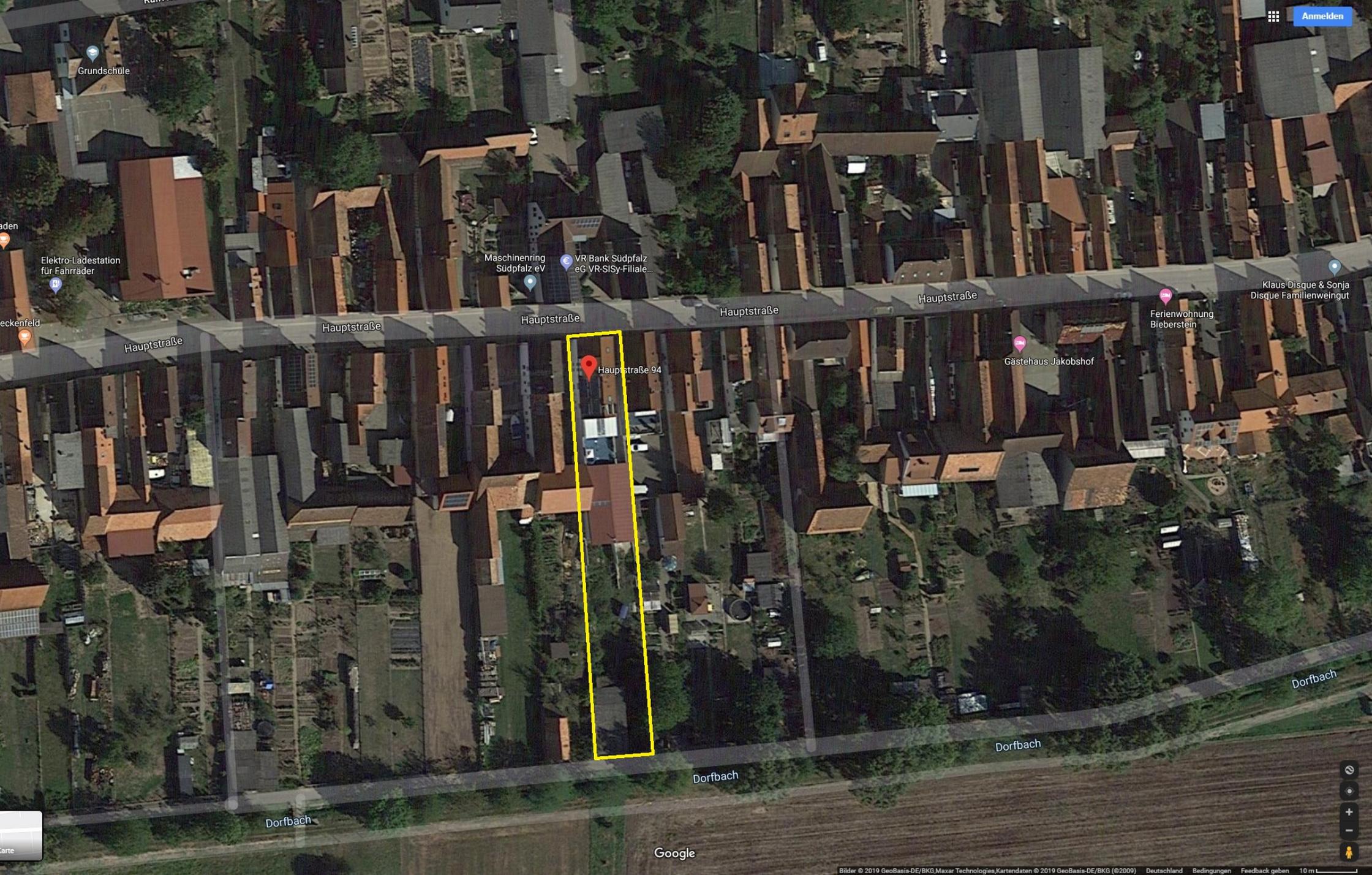
Alle Flächenangaben wurden nach bestem Wissen + Gewissen erstellt, bitte messen Sie ggfs. direkt am Objekt nach



*!! Wegen der unterschiedlichen Regeln bei der Flächenberechnung in Dachgeschoßen bitte ggfs. selbst nachmessen !!
Die kleinere Zahl in den qm-Angaben ist die geschätzte Wohnfläche nach WoFIV*

*!! Wegen der unterschiedlichen Regeln bei der Flächenberechnung in Dachgeschoßen bitte ggfs. selbst nachmessen !!
Die kleinere Zahl in den qm-Angaben ist die geschätzte Wohnfläche nach WoFIV*





Grundschule

Elektro-Ladestation für Fahrräder

Maschinenring Südpfalz eV

VR Bank Südpfalz eG VR-SISy-Filiale...

Hauptstraße

Hauptstraße

Hauptstraße

Hauptstraße 94

Hauptstraße

Hauptstraße

Gästehaus Jakobshof

Ferienwohnung Bieberstein

Klaus Disque & Sonja Disque Familienweingut

Dorfbach

Dorfbach

Dorfbach

Dorfbach

