

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Friesenheim

### Charmantes (Mehr-)Familienhaus mit zwei Garagen und Sauna zu verkaufen (ohne Maklergebühren)



Objekt-Nr. OM-287656

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Berg

77948 Friesenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	228,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes (Mehr-)Familienhaus mit zwei Garagen und Sauna zu verkaufen (ohne Maklergebühren)

Beschreibung:

Willkommen in Friesenheim, wo dieses charmante (Mehr-)Familienhaus mit Solaranlage nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Stück Lebensqualität bietet – hier erlebt ihr den optimalen Mix aus Wohnkomfort und zeitlosem Charme.

Details im Überblick:

Gebäudenutzfläche: 228,15 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 158 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 2

Erneuerbare Energien: Solarthermie

Lage: Zentral und gut angebunden

Dank durchdachter Struktur mit insgesamt zwei Wohnungen bietet das Haus Flexibilität für unterschiedlichste Bedürfnisse. Die erste Wohnung überzeugt mit drei Zimmern, einem geräumigen Wohnzimmer mit wasserführendem Kamin, einem gesonderten Essbereich sowie einer vollausgestatteten Küche. Der Zugang zur blickdichten Terrasse mit Garten sowie einer offenen Terrasse rundet das Wohnerlebnis ab.

Wohnung 1 (106,19 m<sup>2</sup>):

- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Anschluss für Waschmaschine
- Gäste-WC
- Wasserführender Kamin im Wohnzimmer\*
- Gesonderter Essbereich
- Vollaustattete Küche mit Sitzmöglichkeit
- Zugang zur überdachten Terrasse mit Garten (Blickdicht) und offenen Terrasse

\*Der wasserführende Kamin versorgt das gesamte Haus mit Wärme. Dabei wird ein Teil der Energie auf das Heizungswasser übertragen.

Die zweite Wohnung setzt sich aus einem Schlafzimmer, einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Badezimmer, einer ausgestatteten Küche sowie einer Dachloggia zusammen. Neben großzügigem Stauraum in den Wänden befindet sich in der Wohnung eine eingebaute Klimaanlage. So bleibt es auch an heißen Sommertagen nach Belieben angenehm kühl in der Wohnung.

Wohnung 2 (52,47 m<sup>2</sup>):

- 2 Zimmer (1x Schlafzimmer, 1x Wohnzimmer)
- Badezimmer mit Duschbadewanne, Anschluss für Waschmaschine
- Küche mit Essbereich
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Stauraum in den Wänden (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

- Dachloggia mit Abstellkammer

Weitere Extras, die das Haus bietet, sind unter anderem zwei Garagen mit Abstellräumen sowie einem gesonderten Stellplatz. Des Weiteren sorgt die Sauna im Keller / Hobbyraum für erholsame Stunden, z.B. nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Weitere Extras:

- 2 Garagen für sicheres und bequemes Parken (Massivbau)

- Gesonderter Stellplatz vorhanden

- Sauna

- Keller / Hobbyraum

- Abstellräume in beiden Garagen

Wir wünschen uns, dass das Haus zu Eurem Wohlfühlort wird, so wie es eins für uns war – mit viel Platz für schöne Erinnerungen.

Wir freuen uns von Euch zu hören!

## Ausstattung

Hauptkriterien:

Haustyp: Wohnimmobilie

Schlafzimmer: 4

Badezimmer: 2

Gäste-WC: vorhanden

Keller: vorhanden

Internet: bis zu 250 MBit/s

Bausubstanz:

Baujahr: 1982

Qualität der Ausstattung: Normal

Energieausweis: Vorhanden

Wesentlicher Energieträger: Öl

Energieeffizienzklasse: B-C

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Energieausweis vorhanden 2023.

## Lage

Lage:

Gelegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, bietet das Grundstück einen entspannten Lebensstil mit direkter Nähe zu allen Annehmlichkeiten. Profitiert von einer optimalen Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten (550 m) sowie Schulen (650 m), Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln (400-550 m).

Freut Euch auf eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit!

Das Haus ist bezugsfertig. Koffer packen und einziehen!!!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Exposé



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Gäste-/Kinderzimmer



Schlafzimmer

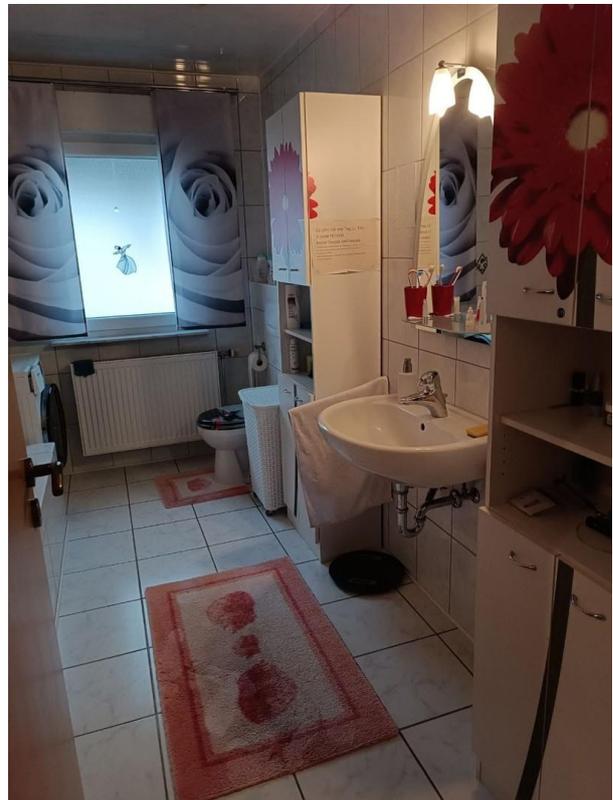
# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Balkon / Loggia



Balkon / Loggia



Haus Nordseite

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 14.03.2033

Registriernummer: BW-2023-004457358

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Im Eigen 20 A 77948 Friesenheim	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3,4</sup>	1982	
Baujahr Heizung <sup>3</sup>	1997	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	228,15 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie <span style="float:right">Verwendung: Warmwasser</span>	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: - <span style="float:right">Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -</span>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 der EnEV, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Christine Werker (M.A.)

Höninger Weg 275

50969 Köln

Aussteller

Köln, den 14.03.2023

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieberaterin

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2023-004457358**

2

### Energiebedarf

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



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil Pflichterfüllung:		
	%	%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe:</b>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

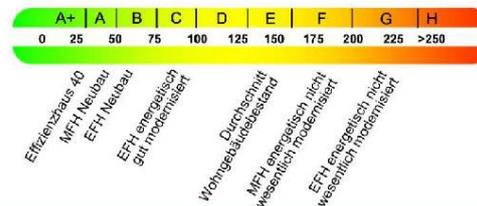
### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

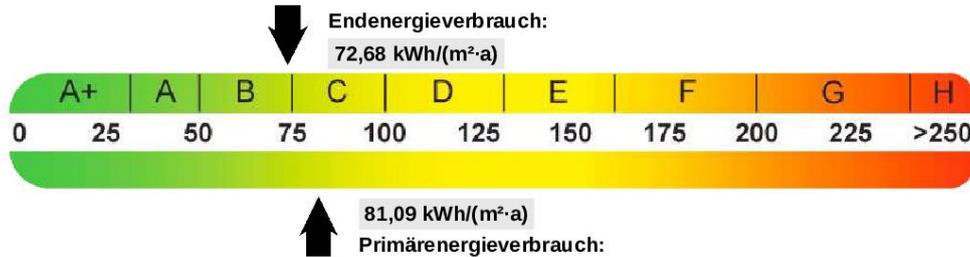
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2023-004457358**

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **30,85** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

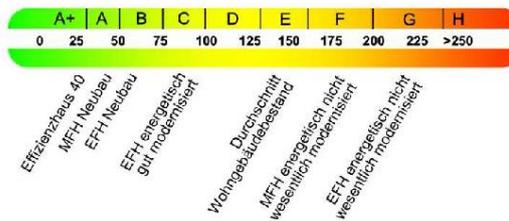
**72,68 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Heizöl	1,10	19573,58	264,91	19308,68	1,33
01.2021	12.2021	Heizöl	1,10	15459,91	241,98	15217,92	1,15
01.2022	12.2022	Heizöl	1,10	15421,89	204,11	15217,77	1,36

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus