

Exposé

Einfamilienhaus in Hüttenberg

**Toplage: Massives, naturnahes Einfamilienhaus in
Rechtenbach bei Wetzlar**



Objekt-Nr. OM-289668

Einfamilienhaus

Verkauf: **559.000 €**

35625 Hüttenberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	772,00 m²	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	245,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne, zweistöckige Einfamilienhaus steht nach Vereinbarung zum Verkauf. Das gesamte Grundstück, inklusive Haus, wird für einen Preis von 559.000 Euro verkauft.

Es hat einen schön angelegten Garten. Zwei Stellplätze und zwei Garagen sind integriert. Hinter einer Garage befindet sich eine kleine Werkstatt.

Über den äußeren Treppenaufgang (auch durch die Garagen) kommt man zum lichtdurchfluteten großzügigen Eingangsbereich. Von dort gelangt man zum Gäste-WC und einem Gästezimmer. Ebenso in die Küche und den großen Wohnbereich. Treppen führen in den Keller (UG) und das Obergeschoss.

EG:

Offener Bereich, inklusive Einbauküche mit Vollholzfronten, Essbereich und Wohnzimmer. Zu der Küche gehört ein Vorratsraum.

Die Küche geht über in eine Wohnlandschaft mit Essbereich und Wohnzimmer.

Über eine Terrassentür gelangt man in den Außenbereich mit großer überdachter Terrasse und den Garten. Hier stehen ein Gewächshaus und drei Gartenhäuschen für Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Fahrräder, Brennholz etc.

OG:

Mit Flur und zwei Gästezimmern. Eines davon hat ein angeschlossenes kleines Bad mit WC und Waschbecken. Über eine ausklappbare Dachbodentreppe erreicht man einen zusätzlichen Stauraum.

Das große Schlafzimmer hat einen langen überdachten Balkon mit Holzgeländer. Daran anschließend ein großes Bad mit Dusche und Badewanne. Es wird noch durch einen separaten Ankleideraum ergänzt.

UG:

Ein großer Vorraum mit Zugang zu einem Raum, der vorher als Jugendzimmer genutzt wurde (hier befindet sich eine Infrarotkabine).

Aus diesem Vorraum gelangt in eine geräumige Waschküche.

Von der Waschküche geht man weiter in ein Zimmer, das ebenfalls als Teenagerzimmer genutzt wurde.

Daran anschließend ist ein Raum mit den Reinigungsöffnungen für den Schornsteinfeger. Er kann auch für eine Heizungsanlage genutzt werden.

Ausstattung

Das Haus ist 1979 in Massivbauweise mit 43,5 cm dicken Außenmauern (24 cm Kalksandstein, 4 cm Luft, 4 cm Wärmedämmung und außen 11,5 cm Kalksandstein) erbaut. Die Böden sind vorwiegend gefliest oder mit Laminat versehen. Vor den dreifach verglasten Fenstern sind Rollläden, die elektrisch betrieben sind (außer für ein Zimmer).

Das gesamte Erd- und Obergeschoss haben neuwertige Türen.

Beheizt wird das Gebäude durch Elektroheizung/Nachtspeicheröfen und einem Kachelofen mit Sitzgelegenheit im Wohnzimmer.

Eine Split Klimaanlage ist im EG vorhanden.

Durch Photovoltaikanlage (mit 5,735 kWp Leistung), werden die Kosten für den Tagesstrom zum großen Teil abgedeckt.

Die Grundrisse sind vom Ursprünglichen Bauplan bzw. der Garagenerweiterung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energieausweis: siehe Datei/Foto

Verfügbar nach Vereinbarung

Bei ernstem Interesse melden Sie sich bitte mit Ihrer Telefonnummer und Mailadresse und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin.

BITTE KEINE KONTAKTAUFNAHME DURCH MAKLER, den ich selbst wähle, wenn ich über einen Makler verkaufe!

Lage

Sie wohnen hier naturnah, da der Wald, Felder & Obstwiesen in ca. 500 m Entfernung liegen.

Gleichzeitig leben Sie in einer Straße von Kleinrechtenbach mit netter Nachbarschaft, vielen Geschäften & Einrichtungen des täglichen Lebens wie z.B. Ärzte, Physiotherapie, Friseur, Lebensmittel, Bäckereien, wie Banken, Eisdiele, Drogerie, Kindergärten, Grundschule, Sport (z.B. Tennis, Reitverein, Schützenverein), Spielplätze, Hundewiese und auch das Rathaus der Stadt Hüttenberg.

Die Verkehrsanbindung ist optimal:

Über den ÖPNV: Zur Bushaltestelle (Linien nach Wetzlar und der Universitätsstadt Gießen) sind es nur wenige Meter.

Mit dem Auto sind es 5 Minuten bis zur Anschlussstelle der A45.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außen mit Garagen

Exposé - Galerie



Außen mit PVA und Terrasse



Außen mit Balkon

Exposé - Galerie



Foyer mit Eingang rechts



Foyer mit Treppen

Exposé - Galerie



EG Gästsz. (Kosmetikstudio)



EG Gästetoilette

Exposé - Galerie



EG Küche Richtung Foyer



EG Küche Richtung Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Vorratskammer bei Küche

Exposé - Galerie



EG Ess- und Kaminzimmer



EG Wohnzimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

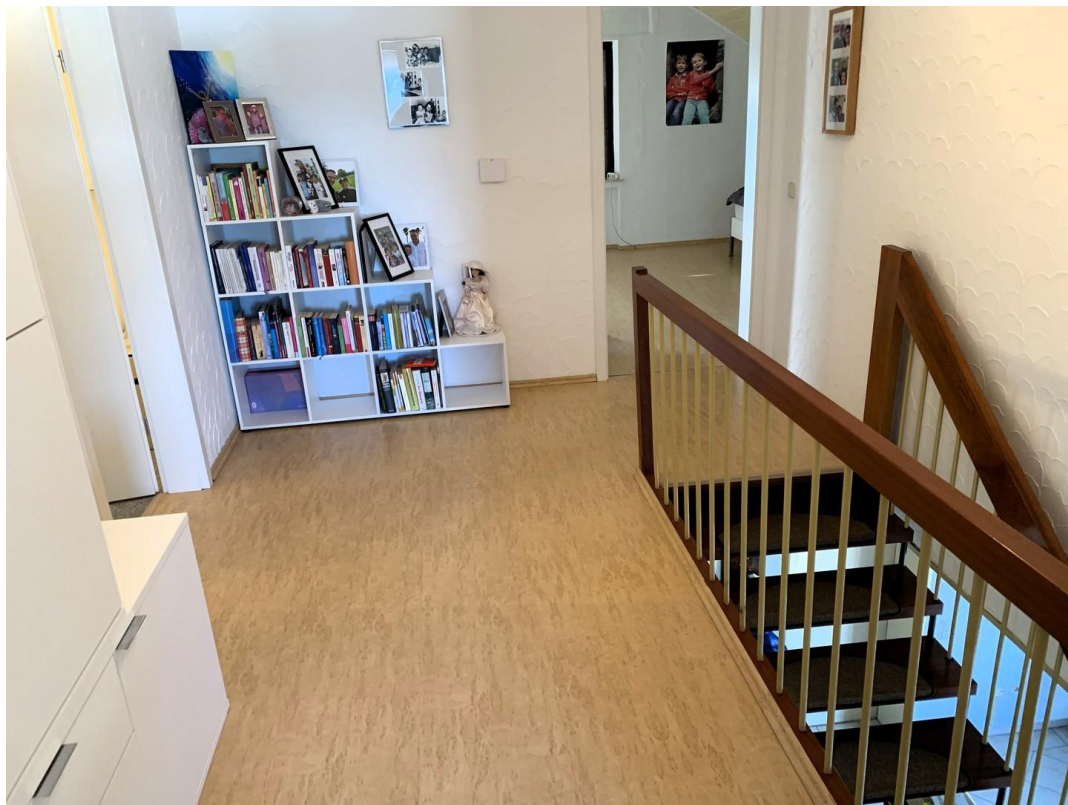


EG Wohnzimmer - Terrasse

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG mit Treppe

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Bad-Gästezimmer OG



Bad-Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer 2 OG



Gästezimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG (Bad)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG (Ankleide)

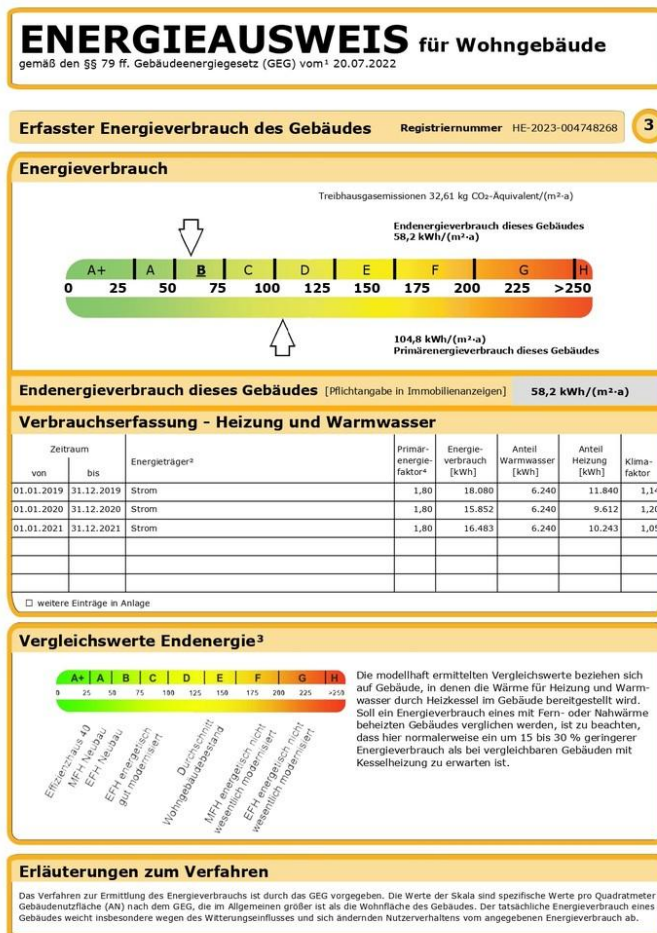


Ankleideraum OG (Schlafzimmer)



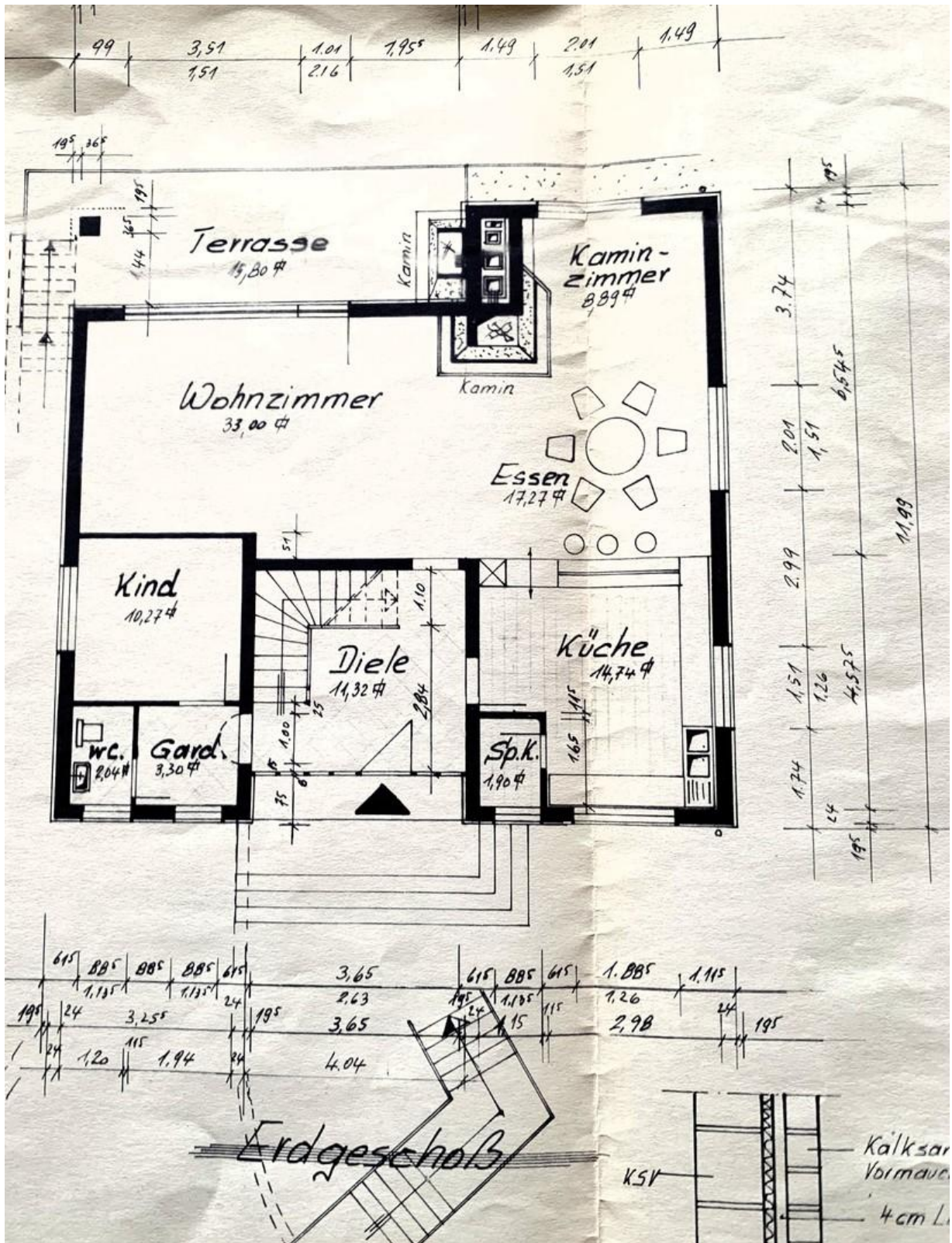
Ankleideraum OG (Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



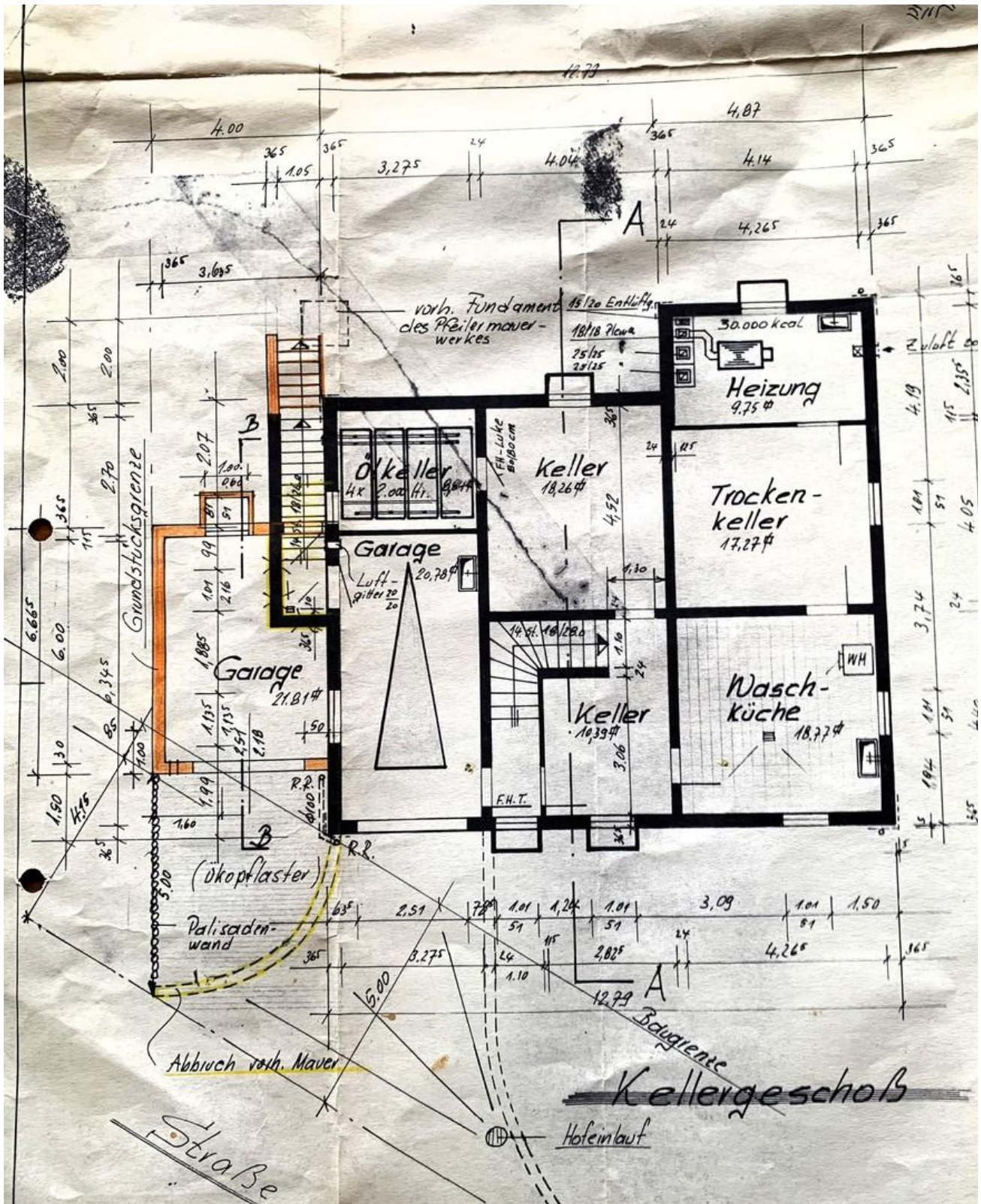
Ernergieausweis

Exposé - Grundrisse



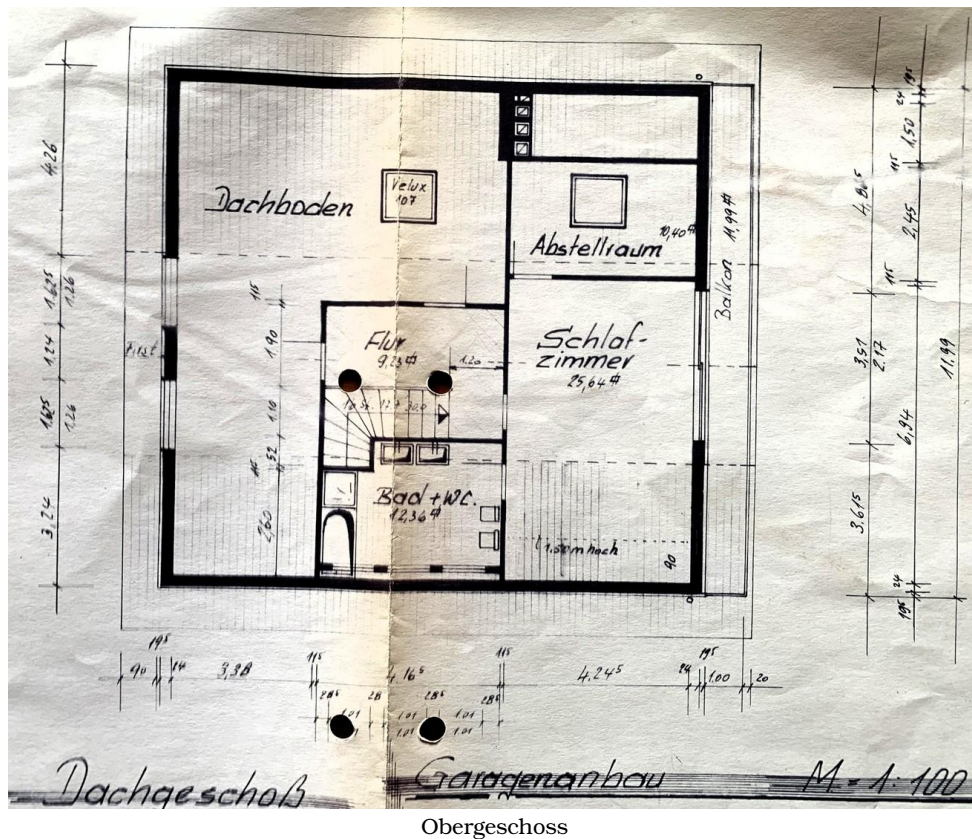
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss / Garagen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 05.10.2033

Registriernummer HE-2023-004748268

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Schwingbach, 15 35625 Hüttenberg, Hess (Rechtenbach)		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	312,00 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller:

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr
Amselweg 40
56593 Horhausen

05.10.2023

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

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

² nur im Fall 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) vom¹ 20.07.2022

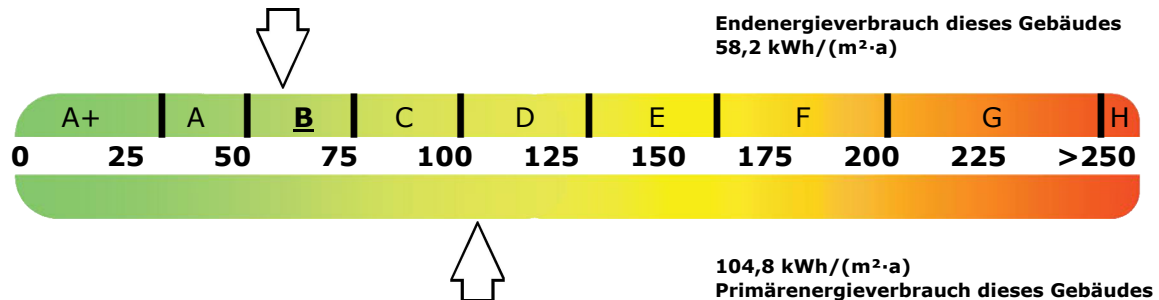
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer HE-2023-004748268

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 32,61 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

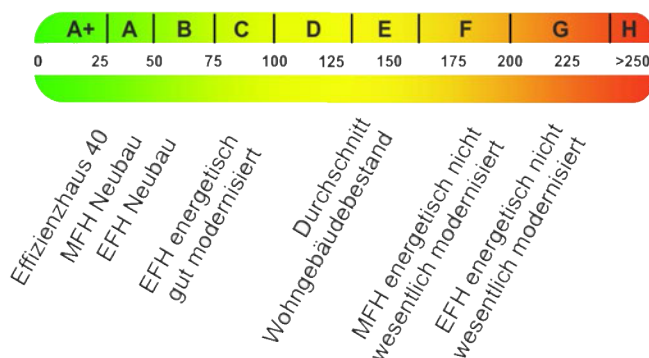
58,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Strom	1,80	18.080	6.240	11.840	1,14
01.01.2020	31.12.2020	Strom	1,80	15.852	6.240	9.612	1,20
01.01.2021	31.12.2021	Strom	1,80	16.483	6.240	10.243	1,05

☐ weitere Einträge in Anlage

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 (AN) 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, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor