

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fußgönheim

-RESERVIERT - Mehrgenerationenhaus mit Künstler-Charme



Objekt-Nr. **OM-325250**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **649.950 €**

Ansprechpartner:
Klaus Wagner

67136 Fußgönheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	546,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	226,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,31 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser liebevoll gepflegtes Mehrgenerationenhaus sucht neue Besitzer.

Was wir bieten: Ein wundervolles Haus mit idyllisch grünem Garten, viel Platz und lichtdurchfluteten Räumen, eingebettet in das Neubaugebiet des kleinen Ortes Fußgönheim im Rhein-Pfalz-Kreis.

Hier können bis zu 3 Generationen eigenständig unter einem Dach leben und haben ausreichend Möglichkeiten, ihre Hobbys zu verwirklichen.

Wohnung 1 – Dachgeschoss | ca. 81 m²

Das Besondere an dieser Wohnung ist mit Sicherheit der offene Wohn-Essbereich mit offener Decke, die bis in den Giebel des Hauses reicht. Eine eingebaute, moderne Küche mit erhöht eingebautem Backofen, Spülmaschine und Einbaukühlschrank hat die perfekte Größe, um gemeinsam zu kochen und zu genießen. Wohn- und Essbereich sind direkt angrenzend und man hat viele Möglichkeiten, den Raum mit Sichtschutzelementen voneinander abzutrennen. Der an den Essbereich angrenzende Balkon lädt dazu ein, in der Abendsonne zu entspannen.

Das Schlafzimmer mit nahezu Tanzsaal-Größe könnte jederzeit in zwei Räume aufgeteilt werden, aktuell bietet es durch Schränke abgetrennte Vorratsräume. Vom Vorraum des Schlafzimmers aus gelangt man in das kleine Dusch- und Wannenbad. Zusätzlich steht über eine ausziehbare Treppe ein Dachboden zur Verfügung.

Wohnung 2 – Erdgeschoss | ca. 101 m²

Die größte der 3 Wohnungen ist ideal für Familien. Zwei Kinderzimmer, ein großes Elternschlafzimmer und ein offener Wohn-Essbereich mit Einbauküche und wärmendem Ofen sind perfekt für den gemütlichen Aufenthalt und laden die Kinder dazu ein, ihre Spielflächen in den Familienbereich zu integrieren. Ein funktionales Bad mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Wohnung. Ein weiterer Vorteil? Der wunderschön integrierte Ofen bietet die Möglichkeit, bei Öffnung des Durchzuges auch die Wohnung im Obergeschoss zu heizen. Eine angebaute Bank lädt dazu ein, es sich mit einem Buch am Kachelofen bequem zu machen.

Wohnung 3 – Souterrain | ca. 44 m²

Die kleinste der Wohnungen bietet mit ihrer Lage im Souterrain – anders, als sonst bekannt – ein wunderschönes Ambiente. Die großen Fenster lassen einen schönen Blick in den Garten zu und der Wohnraum wird mit viel Licht zu einem gemütlichen Rückzugsort.

Der große Vorraum bietet in dieser Wohnung die Möglichkeit, einen Home-Office-Platz zu integrieren. Ein einzigartiges Duschbad im orientalischen Stil und ein maritimes Schlafzimmer machen diese Wohnung komplett.

Da das Haus in einem reinen Wohngebiet liegt, ist eine gewerbliche Nutzung nahezu ausgeschlossen. Hierfür müsste eine spezielle Nutzungsänderung des Hauses beantragt werden, die zuvor durch den Ausschuss der VG Maxdorf genehmigt werden muss.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Baujahr: 1987

Fenster: überwiegend 3-fach verglast (etliche Stichbogenfenster)

Photovoltaikanlage: 15 kWp, installiert durch Fa. Manz (05/2023)

Speicher: 2 Batterien mit je 5 kWh, Fa. Manz (05/2023)

E-Auto-Ladeplatz vorhanden

Wärmepumpe: LG Therma V 16 kW, installiert durch Fa. Thermondo (11/2022)

*mit laufender Garantie

Kachelofen

Zusätzliche Ausstattung: 3 Balkonkraftwerke

Heizkörper: teilweise neu und vergrößert – optimiert für den Betrieb mit der Wärmepumpe

Wohnung 1 Obergeschoss : 81qm

Wohnung 2 Erdgeschoss: 101qm

Wohnung 3 Souterrain: 44qm

Der Garten kann durch einen Brunnen komplett mit Brunnenwasser versorgt werden. Unsere grüne Oase ist naturnah und lädt allerlei Tiere ein, sich wohlfühlen.

Grundstückspreis würde aktuell bei etwa 550,00 € / m² liegen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Unser Mehrgenerationenhaus liegt im ruhigen Neubaugebiet und ist gerade mal 200 m vom Feldrand entfernt. Der nahe gelegene Abenteuerspielplatz und Bolzplatz ist zu erreichen, ohne dass man zuvor eine vielbefahrene Straße überqueren muss.

Im Ort befindet sich – optimal zum Einkaufen – ein Discounter, ein Drogeriemarkt sowie ein kleiner Obst- und Gemüseladen. Auch für die Kinder ist gesorgt: Es gibt mehrere Betreuungsmöglichkeiten, eine Grundschule und einen Kindergarten sowie mehrere Vereine, die spezielle Angebote für Kinder haben.

Mit etwa 2.500 Einwohnern bietet das Dorf mit schönen Museen, Konzerten und Angeboten von Vereinen auch ein reges kulturelles Landleben und schöne Feste.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Souterrain



Wohnzimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Bad Souterrain



Schlafzimmer Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Kachelofen EG



Wohnbereich Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich Obergeschoss

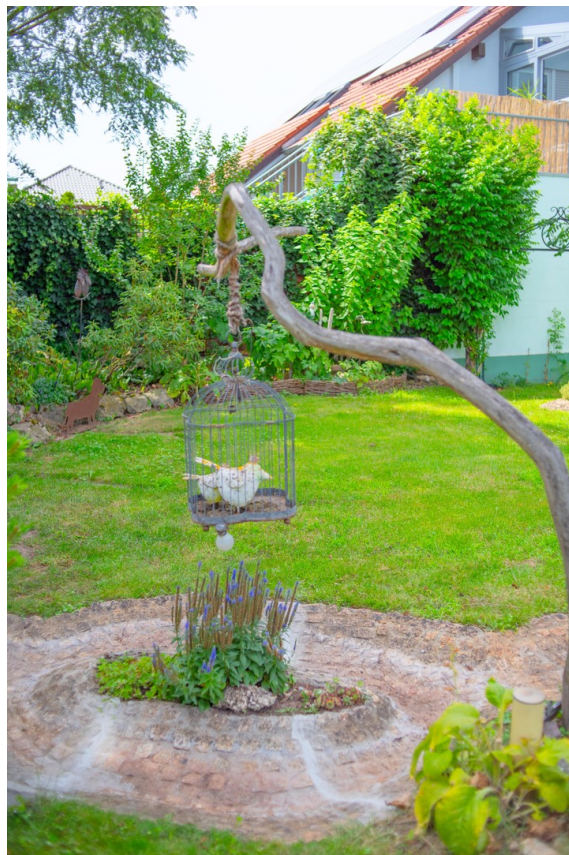


Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss



Garten

Exposé - Galerie



Ansicht von Oben



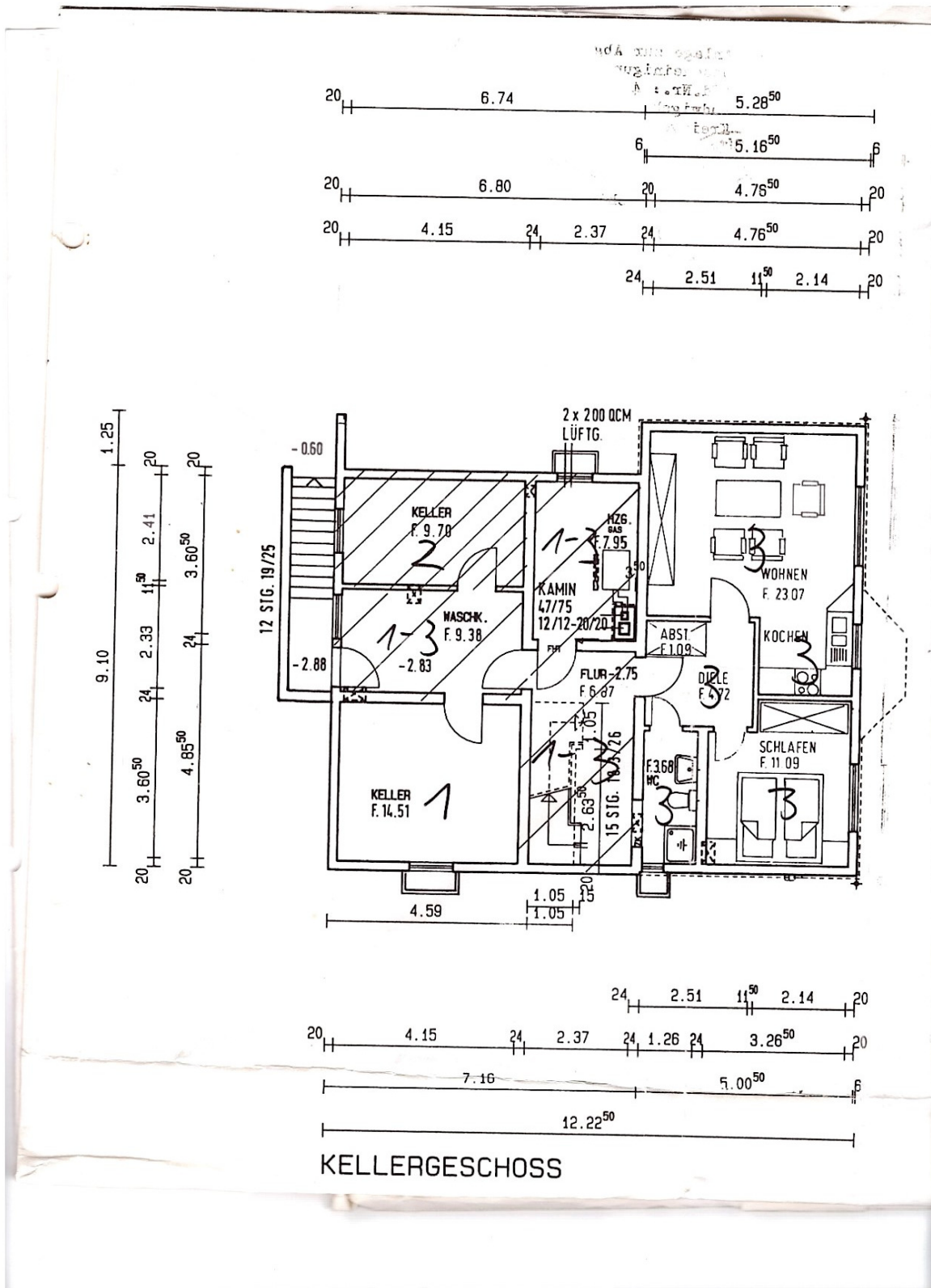
Außenansicht

Exposé - Galerie



Lage der Immobilie

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 24.06.2034

Registriernummer: RP-2024-005180157

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit 3 WE	
Adresse	Halbergstraße 3 67136 Fußgönheim	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1987 sehr gepflegt	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022 Wärmepumpe und Photovoltaik	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	283,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Büro für Baumanagement
Egon Schönberg (Energieberater HWK)
Dudenhofer Straße 38
76346 Speyer

Unterschrift des Ausstellers

Büro für Baumanagement
Egon Schönberg
Bafa-Berater-Nr. 110395
Dena Aussteller-Nr. 671254

Egon Schönberg

Ausstellungsdatum 25.06.2024

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 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

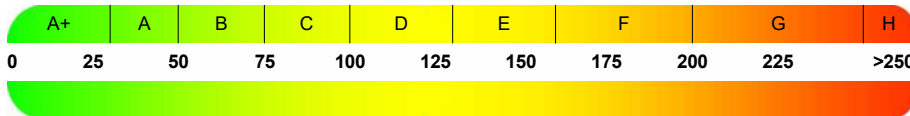
Registriernummer:

RP-2024-005180157

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



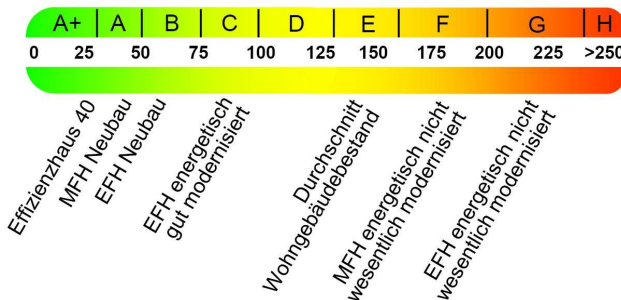
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2024-005180157

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	Allgemein	Vor jeder Snierung sollte ein Energieberater hinzugezogen werden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Leichtmetallrahmentür 1,1 als neue Eingangstür	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Sehr gute Holzfenster teilweise noch aus Baujahr aber schon 3-fach Verglasung Wärmeschutzverglasung U-Wert mid. 0,9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Keller	Dämmung 10 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Heizung	Zusatzheizung neuwertiger Kachelofen EG vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Lüftung	Dezentrale Lüftungsanlage zur Kühlung	<input checked="" 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:

Büro für Baumanagement, Egon Schönberg (Energieberater HWK)
Dudenhofer Straße 38, 76346 Speyer

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 16. Oktober 2023

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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