

Exposé

Einfamilienhaus in Zweibrücken

Einfamilienhaus mit Stadtblick zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-358421

Einfamilienhaus

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Olga Littau
Telefon: 0157 73442897
Mobil: 01573 5176142

Exterstraße 25
66482 Zweibrücken
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	575,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	183,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	108,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Stadtblick zu verkaufen!

- 3 Ebenen, A+ Energieeffizienz (sehr gut gedämmt)
- Ruhige Lage mit schöner Aussicht auf die Stadt
- Unteres (Keller) Stockwerk mit eigenem Eingang, ideal als Einliegerwohnung oder Büro
- Perfekt für Familien, Paare oder Investoren
- Modernes Wohnen in bester Lage

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

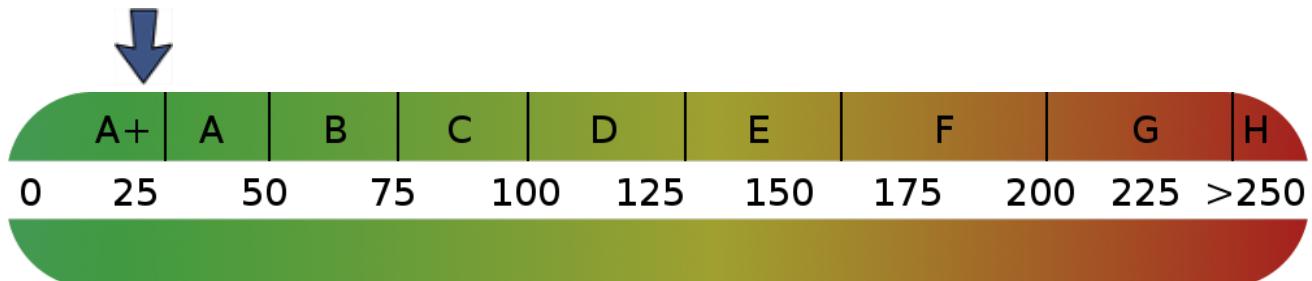
Das Objekt befindet sich in einem der noblen Gegend in Zweibrücken Zweibrücken (Stadt). In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB68 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Supermärkte, einen Arzt und ein Einkaufszentrum. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Museen, ein Modegeschäft und eine Bibliothek sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt gibt es zudem mehrere Kindergärten. Diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten sowie Angebote für die Abendgestaltung (wie Kinos oder Clubs) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

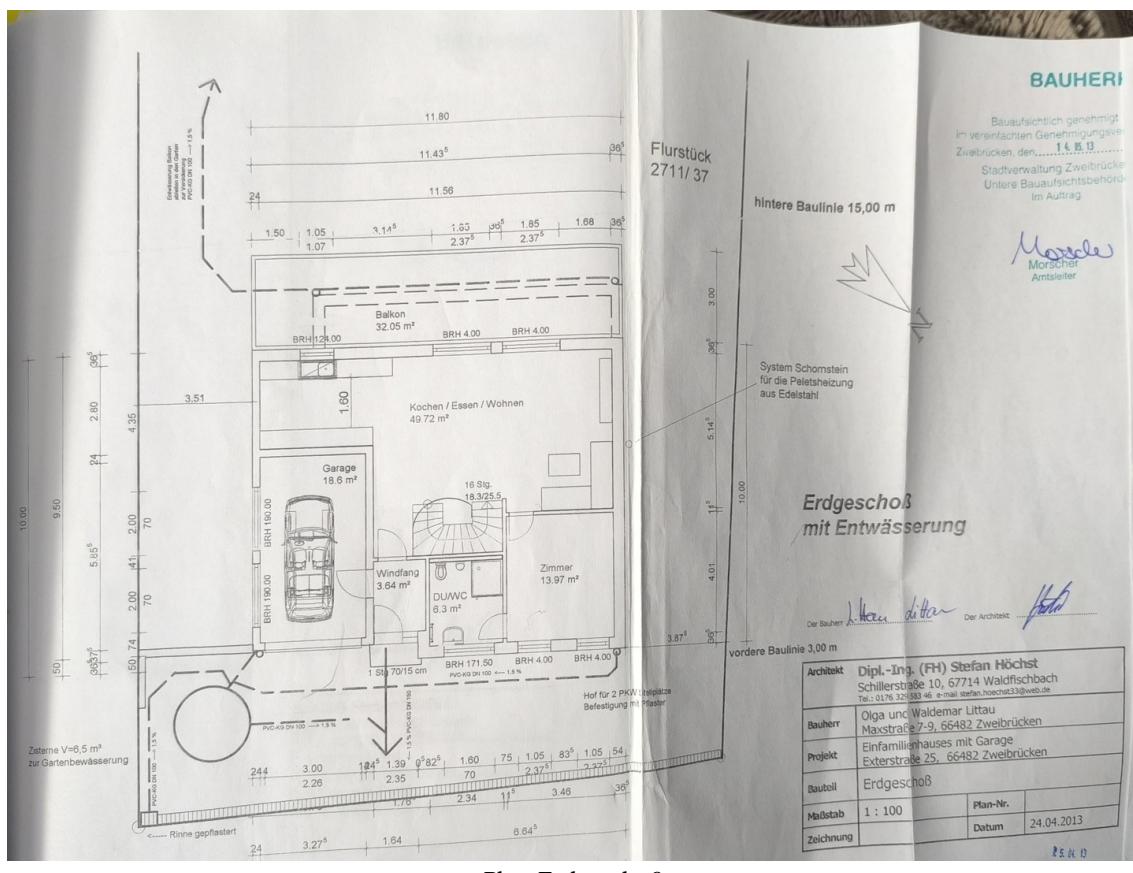
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

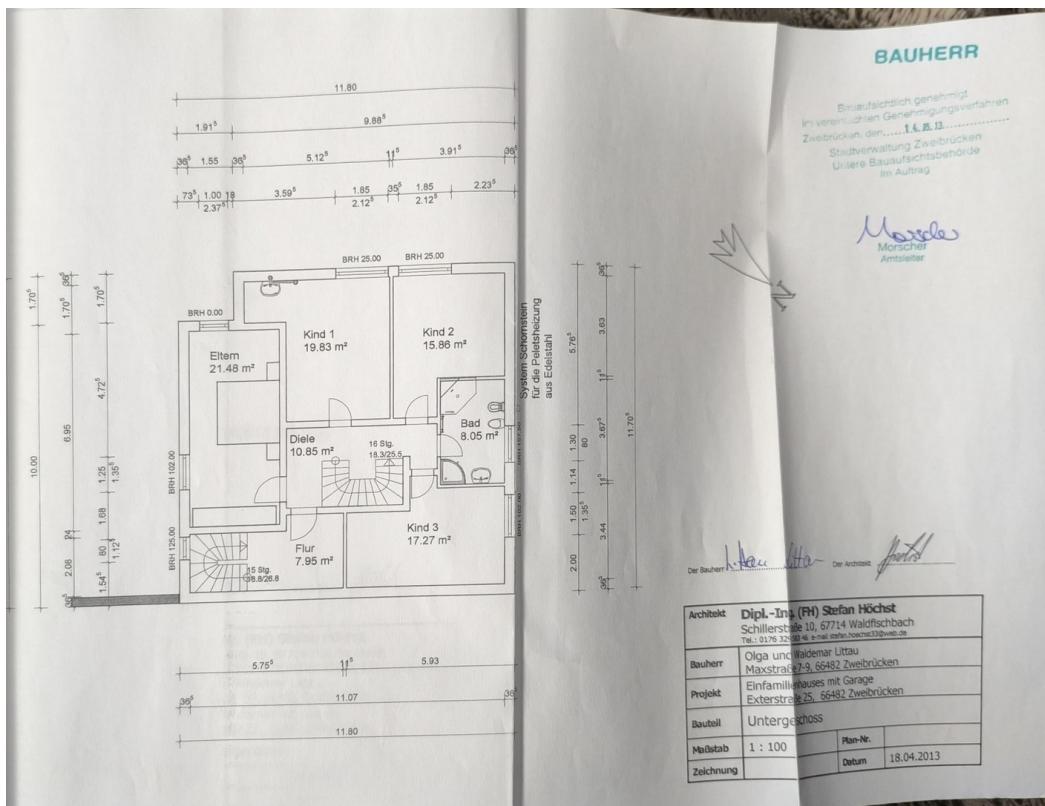


Exposé - Galerie

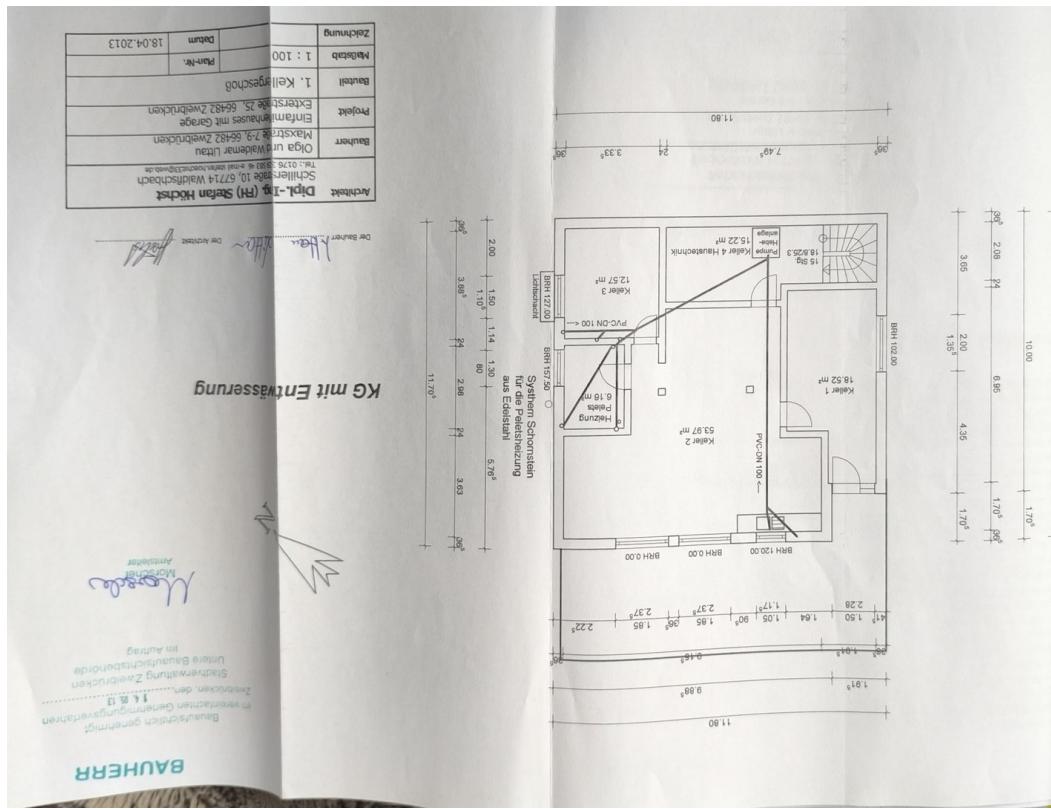


Plan Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Plan 1 UG



Plan Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2025-005536926 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 15,5 kg CO₂ Äquivalent (t/m² a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 27,6 kWh/m² a
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 49,7 kWh/m² a

Anforderungen gemäß GEG¹
Endenergiebedarf
Is-Wert 49,7 kWh/m² a Anforderungswert 116,8 kWh/m² a
Energetische Qualität des Gebäudes 35²
Is-Wert 0,32 W/m² K Anforderungswert 0,70 W/m² K
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Ein Energiedatenblatt für das Gebäude ist hier erhältlich.

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 27,6 kWh/m² a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 26 GEG
nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴
Wärmequelle (§ 71c)
Sonnenenergie Anlage (§ 71d)
Heizungsanlage mit erneuerbarer Wasserkraft-Quelle (§ 71f)
Wärmequelle Hydrodeponie (§ 71n)
Sonnenenergie (§ 71m)
Dezentrale, elektrische Wärmeversorgung (§ 71 Absatz 5)
Zentralisierte, elektrische Wärmeversorgung (§ 71 Absatz 5)
Einfamilienhaus mit einer Wärmequelle, die nach § 71 Absatz 2 GEG
Art der erneuerbaren Energie Anzahl Wärmequelle Anzahl EE⁵ Anzahl EE⁶ Anzahl EE⁷ Anzahl EE⁸
 Nutzung für die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹
Art der erneuerbaren Energie Anzahl EE⁹
 weitere Erklärungen und Erläuterungen in der Anlage Summe¹⁰ %

1: siehe Fußnote 1 auf Seite 4 des Energieausweises
2: nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3: § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
4: § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
5: Anzahl EE an der Wärmeversorgung der Einzelneigentümer Anlagen
6: Anzahl EE an der Wärmeversorgung der Einzelneigentümer Anlagen
7: Anzahl EE an der Wärmeversorgung der Einzelneigentümer Anlagen
8: Anzahl EE an der Wärmeversorgung der Einzelneigentümer Anlagen
9: nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
10: Summe energetisch gegeneinander wettende Erträge in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie¹¹

Endenergiebedarf verschiedener Verfahren
Verfahren nach DIN V 18599
Regelung nach § 31 GEG ("Modellprojektsverfahren")
Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Im Ergebnisvergleich unterschiedlicher Randbedingungen erhalten Sie einen Hinweis auf die Richtigkeit der Ergebnisse bezüglich des Energieverbrauchs. Die Ergebnisse können Bedarfswert der Gesamtsanapsatz (A₀) oder nach dem GEG ins Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀, die im Ergebnis größer ist als die Wettfläche des Gebäudes).

Intergrosoft Software AG, Energieausweis 18599 12.4

Energieausweis



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer Erdgeschoß



Wohn/Esszimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoß



Bad Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Balkon Erdgeschoß



Haupteingang

Exposé - Galerie



Bad 1 UG



Bad 1 UG

Exposé - Galerie



Außenanlage



Zugang zur Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Gäste WC Einliegerwohnung