

Exposé

Einfamilienhaus in Diez

**Lichtdurchflutetes, freistehendes Haus mit
Panoramablick in Top Lage von Diez an der Lahn**



Objekt-Nr. OM-366744

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Daniela Höflein

65582 Diez
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.044,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	39,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit für Individualisten in bester Wohnlage:

Das Anwesen befindet sich auf einem idyllischen, üppig grünen Grundstück mit einer Fläche von 1.044 m² und bietet eine Wohn-Nutzfläche von rund 220 m² auf 2 vollgeschossigen Etagen. Es ist klar strukturiert, großzügig geschnitten und zusammen mit den großen Fensterflächen ein architektonisches Statement der 70 er Jahre!

Sie betreten das Haus im massiven Untergeschoss. Die große Eingangsdielen ist der zentrale Bereich, von dem aus Sie 3 (Kinder) Zimmer, Büro, Badezimmer, Technikraum, Garderobe, WC und einen Vorratsraum erreichen können. Das Untergeschoss ist hangseitig eingegraben, wobei sich hier nur die Nutzräume befinden. Alle anderen Zimmer sind freistehend mit Wohnraumfenstern.

Über eine Treppe gelangen Sie in das geräumige, helle Obergeschoss in Fertigbauweise.

Die große Diele bietet Platz für einen Essbereich neben der Küche und gibt durch eine breite Doppeltür den Blick frei in einen üppigen Garten.

Wer gerne Zeit draußen in der Natur verbringt, wird sich hier besonders wohlfühlen!

Die große Südterrasse mit elektrischer Markise, einem überdachten Freisitz und einem kleinen Teich ist ein traumhaftes "Draußen-Zimmer" und Sie können hier Ihren ganzjährigen Sitzbereich oder eine Außenküche unterbringen, um gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Hier schließt sich auch gleich der Geräteraum an, in welchem Sie Ihr Gartenequipment verstauen können.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Hobbygärtner finden Gelegenheit, sich zu entfalten..

Wenn das Wetter mal nicht mit spielt, lädt Sie das gemütliche, große Wohnzimmer mit umlaufendem Balkon und einem sensationellen Panoramablick zum gemütlichen Chillen ein.

Außerdem befindet sich im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit eigenem Duschbad.

Hier genießen die Eltern Ihren komfortablen Rückzug!

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage mit einem elektrischen und einem manuellen Schwingtor.

Seit seiner Errichtung im Jahr 1971 hat das Gebäude mehrere Modernisierungen erfahren.

Im Jahr 2000 wurde das Dach gedämmt neu abgedichtet und mit einer Attika versehen. Die Holz-Fenster und das Haustürelement sind in den letzten Jahren nach und nach ausgetauscht und gegen weiße Kunststoff Elemente mit Doppelverglasung ersetzt worden.

Die Gas-Zentralheizung wurde im August 2023 erneuert und sorgt für eine effiziente Wärmeerzeugung.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um das Potenzial und die Möglichkeiten dieser Immobilie vollständig zu erfassen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es handelt sich hier um einen Privatverkauf - aktuell noch ohne Makler!

Makleranfragen werden nicht beantwortet und auch keine unseriösen Anfragen.

Wir bitten um Ihr Verständnis!

Lage

Die Immobilie liegt in sehr schöner, seltener Panoramalage mit Blick über Freindiez, Mensfelder Kopf und Limburg bis hin zum Dom!

Das Zentrum von Diez ist fußläufig in ca. 20 Minuten und mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Dort lassen sich alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen.

Das Diezer Gymnasium und Realschule liegen in Sichtweite, sodass die Kinder selbstständig zur Schule gehen können.

Diez bietet außerdem 2 Grundschulen, Kindergärten und diverse Sportstätten (Hallenbad, Eissporthalle, Reithalle) einen tollen Baggersee (Schwimmen) und im Nachbarort Birlenbach ein schönes Freibad.

Ein kleiner Stadtwald mit Kaffee-, Minigolfanlage und Tennisanlage sorgen für Unterhaltung und wer lieber aufs Wasser möchte, kann es sich in den Lahn Auen gemütlich machen.

In Diez findet jeder, was er zum Glücklichsein braucht und falls doch nicht, ist man in 5 Minuten in Limburg!

Umgebung:

Diez mit seinen rund 11.000 Einwohnern liegt 4 Kilometer südwestlich von Limburg an der Lahn und 31 Kilometer östlich von Koblenz. Die Stadt Limburg (Hessen) schließt sich nahtlos an Diez an.

Die ICE Anbindung und Autobahn A 3 in Richtung Rhein-Main (Frankfurt/Wiesbaden) und Köln ist nur 7,8 km entfernt und in ca. 15 Minuten zu erreichen. Koblenz liegt 40 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht 2

Exposé - Galerie



Straßenansicht 3



Gartenansicht-Vogelperspektive

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon nach Limburg



Blick vom Balkon ü. Freindiez

Exposé - Galerie



Balkon



Teich auf der Terrasse

Exposé - Galerie



eine schöne, große Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Blick von oberer Gartengrenze



Seitensicht

Exposé - Galerie



Esszimmer -Blick in den Garten



Bibliothek

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich mit Terrassenblick



Küche

Exposé - Galerie



Essplatz neben der Küche



Garderobe und WC Tür

Exposé - Galerie



WC im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer neben Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingang im Untergeschoss



Diele



Türen in zwei (Kinder) Zimmer

Exposé - Galerie



Türen (Kinder) Zimmer und Büro



Zimmer 1 Untergeschoss



Zimmer 2 Untergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 3- Untergeschoss



Zimmer 3- Untergeschoss



Büroraum- Untergeschoss

Exposé - Galerie



Vorratsraum Untergeschoss



Vorratsraum Untergeschoss



Schuhregal und Eingang WC, HWR

Exposé - Galerie



WC im Untergeschoss



HWR -Untergeschoss

Exposé - Galerie



neue Heizung



Badezimmer im Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.02.2035

Registriernummer: RP-2025-005577455

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Geisenberg 24 65582 Diez	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1971	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023 Viessmann Vitodens Brennwärmer	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	195,8 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art	Verwendung:
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 beigelegt (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)

moog ingenieurbüro Hans-Georg Moog

In der Au 18
65582 Diez



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.02.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten 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

Seite 23/58

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

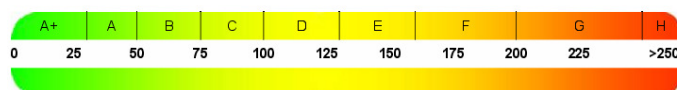
Registriernummer:

RP-2025-005577455

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



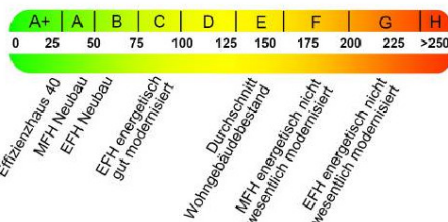
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 Leerlandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hoffmann Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.1.0

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2025-005577455

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

☐ 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:

moog ingenieurbüro Hans-Georg Moog
In der Au 18, 65582 Diez

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die angegebenen Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Endenergiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägig und vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innertemperaturen, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne zugrunde liegen. Dies ist in der Berechnung bei Nichtwohngebäuden in der Zoneneinteilung durch den Gesetzgeber vorgegeben.

Alle Angaben zu den verwendeten und montierten Materialien sowie der Wärmeerzeugung wurden seitens des Eigentümers angegeben und für die Berechnungen verwendet.

Bitte beachten:

Die Gebäudenutzfläche (An) ist nicht gleichzusetzen mit Wohnfläche oder der Nettogrundfläche. Ist die Gebäudenutzfläche (An) nicht bekannt, ist sie nach den Regeln der Energieeinsparverordnung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt worden.

Für diesen Energieausweis wurden die erforderlichen Flächen rechnerisch ermittelt.

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

Angabe 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 erneuerbaren 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 pa-

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

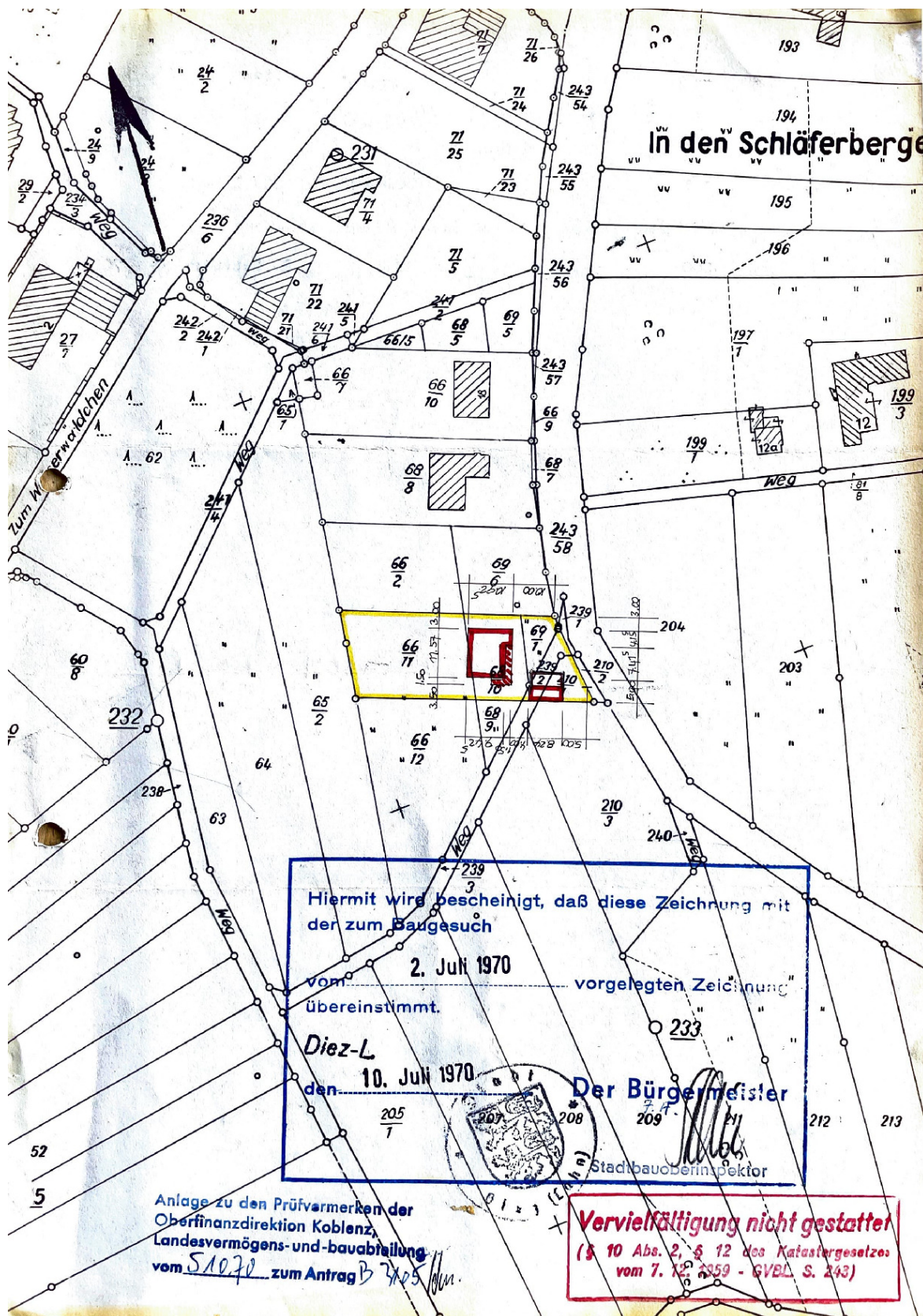
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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.

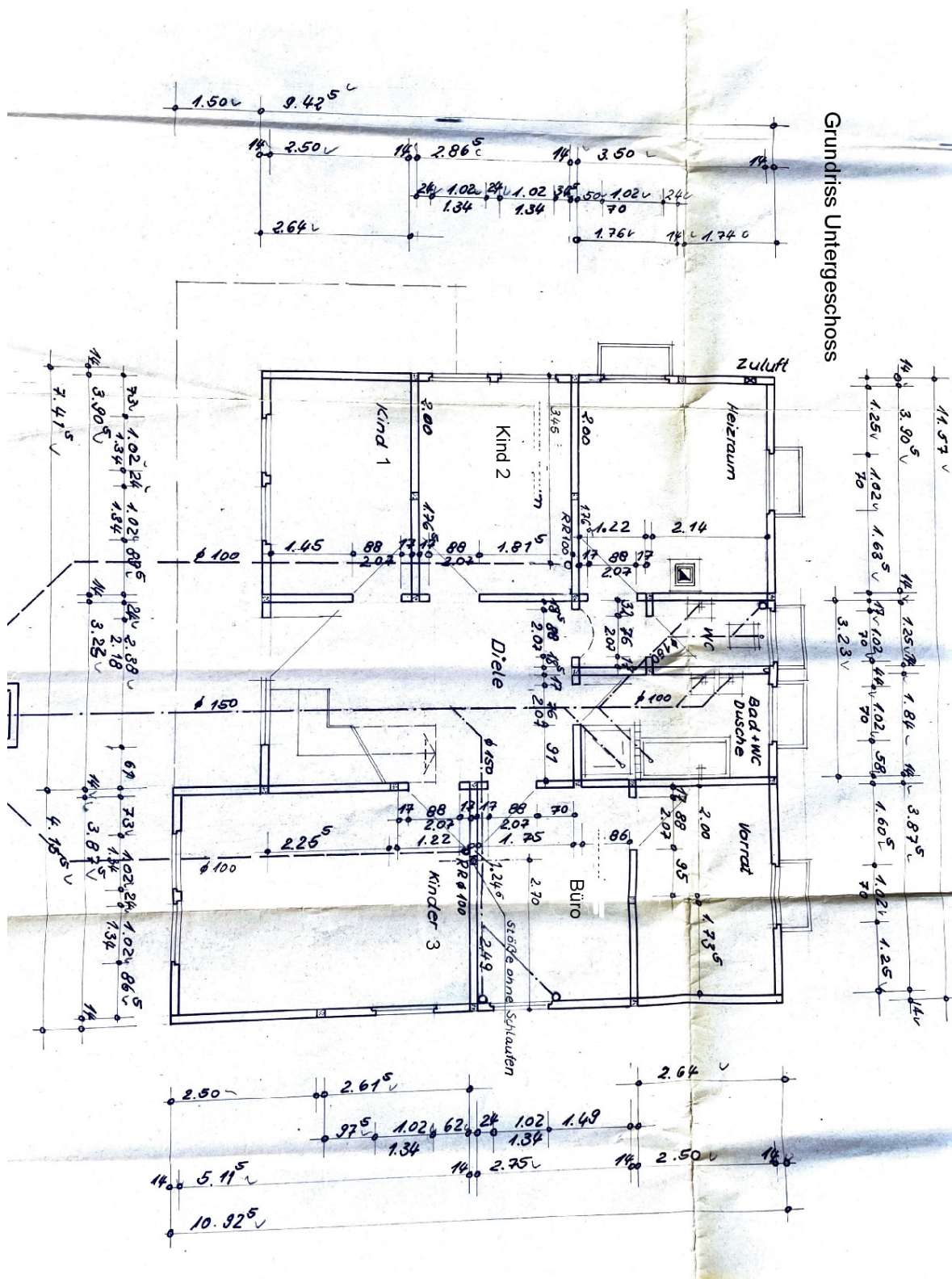
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse



[illegible]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Diez

**Lichtdurchflutetes, freistehendes Haus mit
Panoramablick in Top Lage von Diez an der Lahn**



Objekt-Nr. OM-366744

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Daniela Höflein

65582 Diez
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.044,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	39,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Grundrisse

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit für Individualisten in bester Wohnlage:

Das Anwesen befindet sich auf einem idyllischen, üppig grünen Grundstück mit einer Fläche von 1.044 m² und bietet eine Wohn-Nutzfläche von rund 220 m² auf 2 vollgeschossigen Etagen. Es ist klar strukturiert, großzügig geschnitten und zusammen mit den großen Fensterflächen ein architektonisches Statement der 70 er Jahre!

Sie betreten das Haus im massiven Untergeschoss. Die große Eingangsdielen ist der zentrale Bereich, von dem aus Sie 3 (Kinder) Zimmer, Büro, Badezimmer, Technikraum, Garderobe, WC und einen Vorratsraum erreichen können. Das Untergeschoss ist hangseitig eingegraben, wobei sich hier nur die Nutzräume befinden. Alle anderen Zimmer sind freistehend mit Wohnraumfenstern.

Über eine Treppe gelangen Sie in das geräumige, helle Obergeschoss in Fertigbauweise.

Die große Diele bietet Platz für einen Essbereich neben der Küche und gibt durch eine breite Doppeltür den Blick frei in einen üppigen Garten.

Wer gerne Zeit draußen in der Natur verbringt, wird sich hier besonders wohlfühlen!

Die große Südterrasse mit elektrischer Markise, einem überdachten Freisitz und einem kleinen Teich ist ein traumhaftes "Draußen-Zimmer" und Sie können hier Ihren ganzjährigen Sitzbereich oder eine Außenküche unterbringen, um gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Hier schließt sich auch gleich der Geräteraum an, in welchem Sie Ihr Gartenequipment verstauen können.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Hobbygärtner finden Gelegenheit, sich zu entfalten..

Wenn das Wetter mal nicht mit spielt, lädt Sie das gemütliche, große Wohnzimmer mit umlaufendem Balkon und einem sensationellen Panoramablick zum gemütlichen Chillen ein.

Außerdem befindet sich im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit eigenem Duschbad.

Hier genießen die Eltern Ihren komfortablen Rückzug!

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage mit einem elektrischen und einem manuellen Schwingtor.

Seit seiner Errichtung im Jahr 1971 hat das Gebäude mehrere Modernisierungen erfahren.

Im Jahr 2000 wurde das Dach gedämmt neu abgedichtet und mit einer Attika versehen. Die Holz-Fenster und das Haustürelement sind in den letzten Jahren nach und nach ausgetauscht und gegen weiße Kunststoff Elemente mit Doppelverglasung ersetzt worden.

Die Gas-Zentralheizung wurde im August 2023 erneuert und sorgt für eine effiziente Wärmeerzeugung.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um das Potenzial und die Möglichkeiten dieser Immobilie vollständig zu erfassen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

Fußboden:

Tepplchboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Exposé - Grundrisse

Sonstiges

Es handelt sich hier um einen Privatverkauf - aktuell noch ohne Makler!

Makleranfragen werden nicht beantwortet und auch keine unserlösen Anfragen.

Wir bitten um Ihr Verständnis!

Lage

Die Immobilie liegt in sehr schöner, seltener Panoramalage mit Blick über Freyendiez, Mensfelder Kopf und Limburg bis hin zum Dom!

Das Zentrum von Diez ist fußläufig in ca. 20 Minuten und mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Dort lassen sich alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen.

Das Diezer Gymnasium und Realschule liegen in Sichtweite, sodass die Kinder selbstständig zur Schule gehen können.

Diez bietet außerdem 2 Grundschulen, Kindergärten und diverse Sportstätten (Hallenbad, Eisssporthalle, Reitthalle) einen tollen Baggersee (Schwimmen) und im Nachbarort Birlenbach ein schönes Freibad.

Ein kleiner Stadtwald mit Kaffee-, Minigolfanlage und Tennisanlage sorgen für Unterhaltung und wer lieber aufs Wasser möchte, kann es sich in den Lahn Auen gemütlich machen.

In Diez findet jeder, was er zum Glücklichsein braucht und falls doch nicht, ist man in 5 Minuten in Limburg!

Umgebung:

Diez mit seinen rund 11.000 Einwohnern liegt 4 Kilometer südwestlich von Limburg an der Lahn und 31 Kilometer östlich von Koblenz. Die Stadt Limburg (Hessen) schließt sich nahtlos an Diez an.

Die ICE Anbindung und Autobahn A 3 in Richtung Rhein-Main (Frankfurt/Wiesbaden) und Köln ist nur 7,8 km entfernt und in ca. 15 Minuten zu erreichen. Koblenz liegt 40 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Grundrisse

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht 2

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Straßenansicht 3



Gartenansicht-Vogelperspektive

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon nach Limburg



Blick vom Balkon ü. Freudenitz

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Balkon



Teich auf der Terrasse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



eine schöne, große Terrasse



Terrasse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Blick von oberer Gartengrenze



Seitenansicht

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Esszimmer - Blick in den Garten



Bibliothek

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Essbereich mit Terrassenblick



Küche

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Essplatz neben der Küche



Garderobe und WC Tür

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



WC im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Badezimmer neben Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Eingang im Untergeschoss



Diele



Türen in zwei (Kinder) Zimmer

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Türen (Kinder) Zimmer und Büro



Zimmer 1 Untergeschoss



Zimmer 2 Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Zimmer 3- Untergeschoss



Zimmer 3- Untergeschoss



Bürraum- Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



Vorratsraum Untergeschoss



Vorratsraum Untergeschoss



Schuhregal und Eingang WC, HWR

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



WC im Untergeschoss



HWR -Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

Exposé - Galerie



neue Heizung



Badezimmer im Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

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

Gültig bis: 16.02.2035

Registriernummer: RP-2025-005577455

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Gleisenberg 24 65582 Diez	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1971	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023 Viessmann Vitodens Brennertherme	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudeheizfläche (A _H)	185,9 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erds gas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erds gas E	
Erneuerbare Energien ²	Art	Verwendung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 Gebäudeheizfläche 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)

moog ingenieurbüro Hans-Georg Moog

In der Au 18
65582 Diez



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.02.2025

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 Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

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

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2025-005577455

3

Energieverbrauch
Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

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

A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzklasse 40
MFH Neubau
EPH Neubau
EPH energetisch
gut modernisiert
Dachschicht
Wohngebäudebestand
Mit energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EPH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 Leerlandzuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh
³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
Hotgeroth Software AG, Energieserver-Werten & Gewerte 13.1.0

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 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 § 105 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

Angabe 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 erneuerbaren 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 pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 3, 9 oder § 71 - § 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.

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 kalten 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.

Endenergieverbrauch – Seite 2

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.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 97 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – 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.

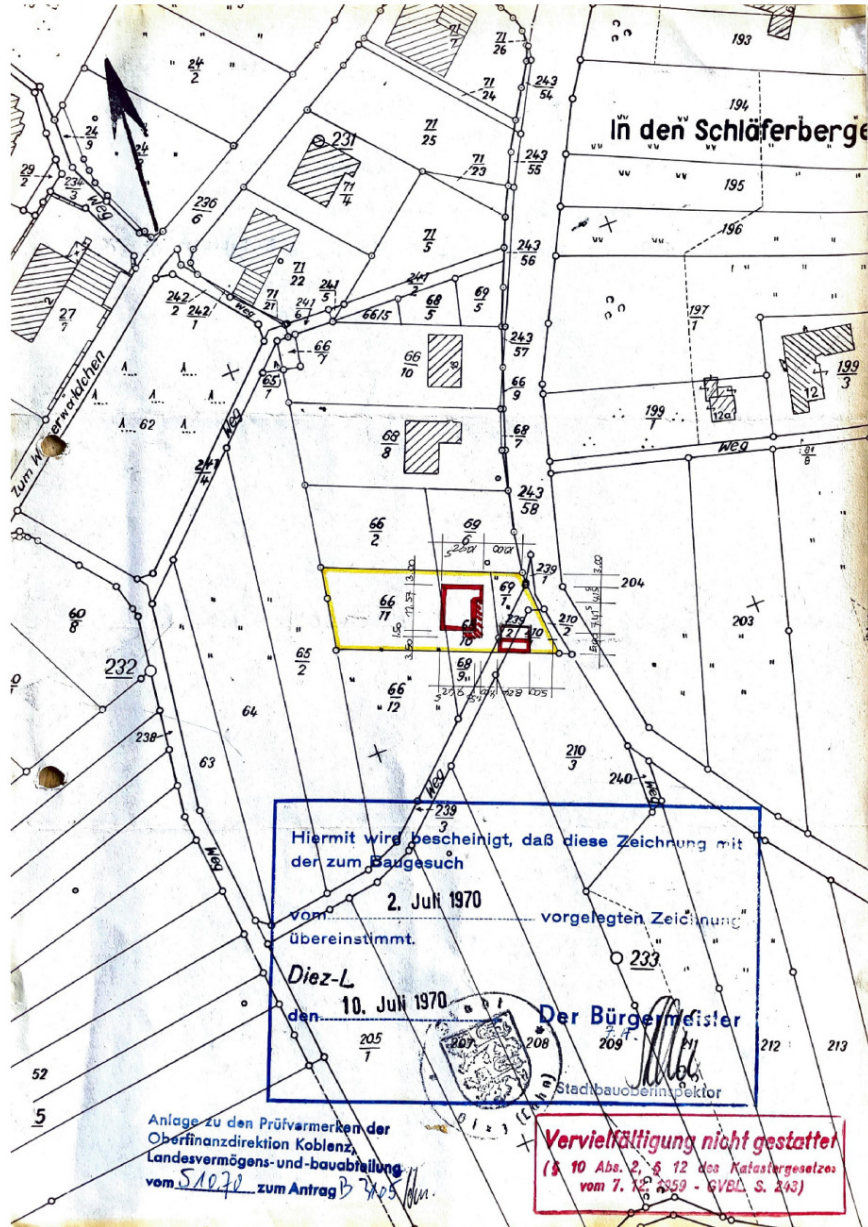
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

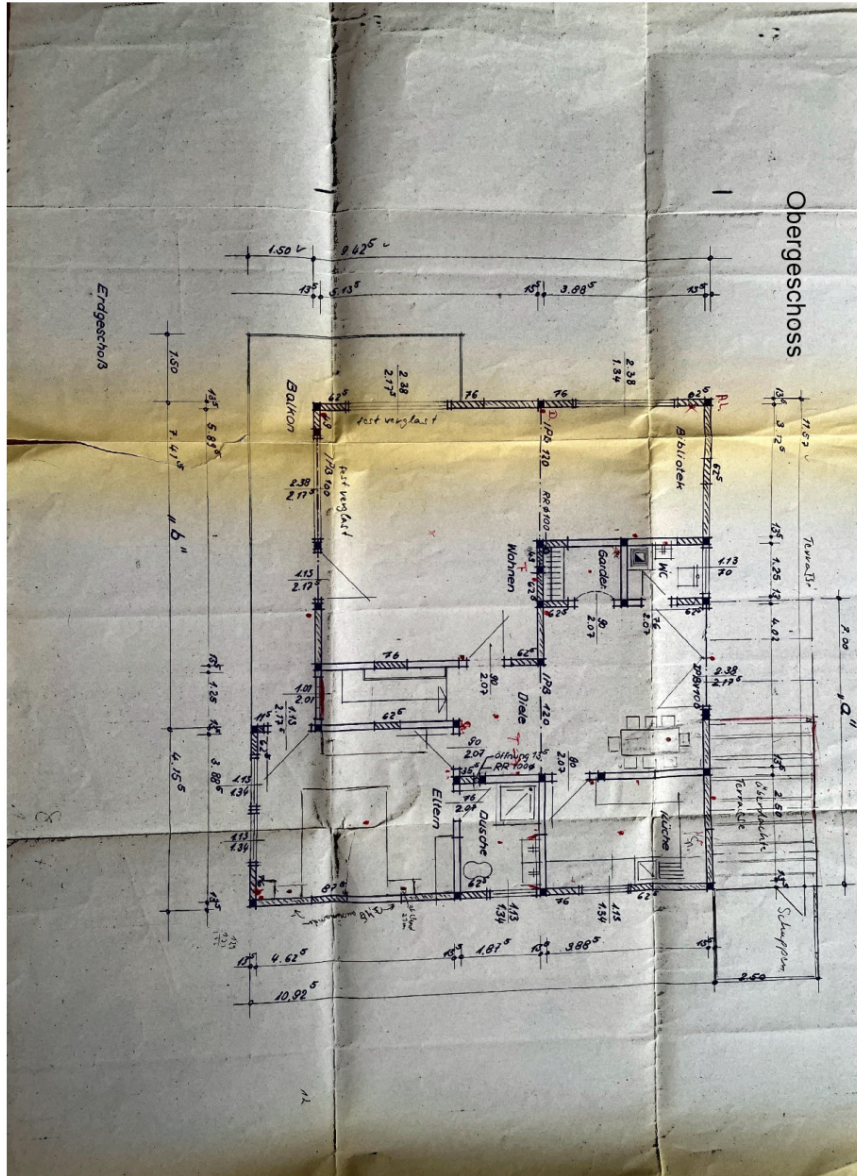
Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

