

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kriftel

**Reserviert-Einzigartiges, freistehendes Stadthaus mit  
Geschichte – stilvoll saniert**



Objekt-Nr. OM-391492

### Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:  
Eva Huaman Campos

65830 Kriftel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	432,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses historische und freistehende Einfamilien-Stadthaus aus dem Jahr 1908 wurde 2022 mit viel Liebe zum Detail und einem klaren Fokus auf Energieeffizienz und Wohnkomfort kernsaniert. Die historische Backsteinfassade wurde erhalten und durch eine hochwertige Innenisolierung ergänzt – ein gelungenes Zusammenspiel aus Altbaucharme und moderner Technik.

Die Sanierung umfasste unter anderem:

- Austausch aller Fenster durch 3-fach verglaste Modelle
- Installation einer leistungsstarken Wärmepumpe (auch für Erweiterung ausgelegt)
- Installation Entkalkungsanlage Gruenbeck
- Fußbodenheizung im Hauptbad
- WLAN Netzwerk-Hub (im Keller) und Ethernet-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Erneuerung der Elektrik und Sanitärinstallationen
- Hochwertige neue interne Türen
- Ausbau des Hinterhauses mit Heizung und Klimaanlage in 2024
- Vollkeller mit Deckenisolierung, ideal als Lager- oder Hobbyfläche

Das Haus ist vollständig bezugsfertig – ohne Renovierungsstau, ohne offene Baustellen.

Bitte entnehmen Sie die detaillierte Objektbeschreibung des Exposés.

## Ausstattung

Bitte entnehmen Sie die detaillierte Beschreibung der Ausstattung dem Exposé.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Kräftel liegt im Herzen des Vordertaunus und ist für viele noch ein Geheimtipp. Die Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe:

- S-Bahn-Station in 2 Gehminuten Entfernung
- Frankfurter Hauptbahnhof in unter 20 Minuten erreichbar
- Wiesbaden, Flughafen Frankfurt und A66 in direkter Nähe

Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

- Rewe, Aldi, Alnatura und Hofläden fußläufig erreichbar
- Supermarkt, Cafés und Restaurants im Ortskern
- Freibad, Minigolf, Spazierwege entlang des Schwarzbachs
- Großer Freizeitpark mit Spiel- und Sportangeboten
- Grundschule und weiterführende Schule 200m entfernt

- Internationale Schule (IFS) nur eine S-Bahn-Station entfernt

Kriftel ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und internationale Käufer, die Frankfurt als Arbeitsmittelpunkt schätzen, aber ein Zuhause mit Ruhe, Qualität und Charakter suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingang und Hinterhaus



# Exposé - Galerie



Liebevoll angelegter Garten



Strassenansicht

# Exposé - Galerie



Blick ins Esszimmer durch Flüg



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



3-fach verglaste neue Fenster



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Fliesen im Eingangsbereich



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Subway-Fliesen



Einbauküche mit Induktionsfeld



# Exposé - Galerie



Treppenhaus oben



Lichteinfall Treppenhaus oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 vorne links



Schlafzimmer 2 vorne rechts

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 hinten rechts



Vollbad oben mit Fußbodenheizung



# Exposé - Galerie



Bad oben mit Wanne



Doppelwaschbecken

# Exposé - Galerie



Ausgebautes Hinterhaus



Separates Hinterhaus mit Büro



# Exposé - Galerie



Freigelegte Balken -Hinterhaus



Potenzieller Freizeitraum

# Exposé - Galerie



Hochbett im Hinterhaus



Innenliegende Wärmepumpe



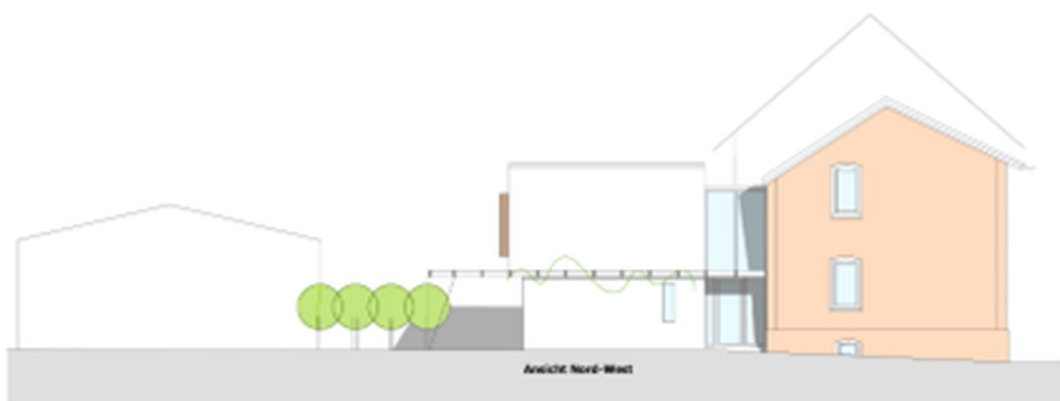
# Exposé - Galerie



Kellerlagerraum

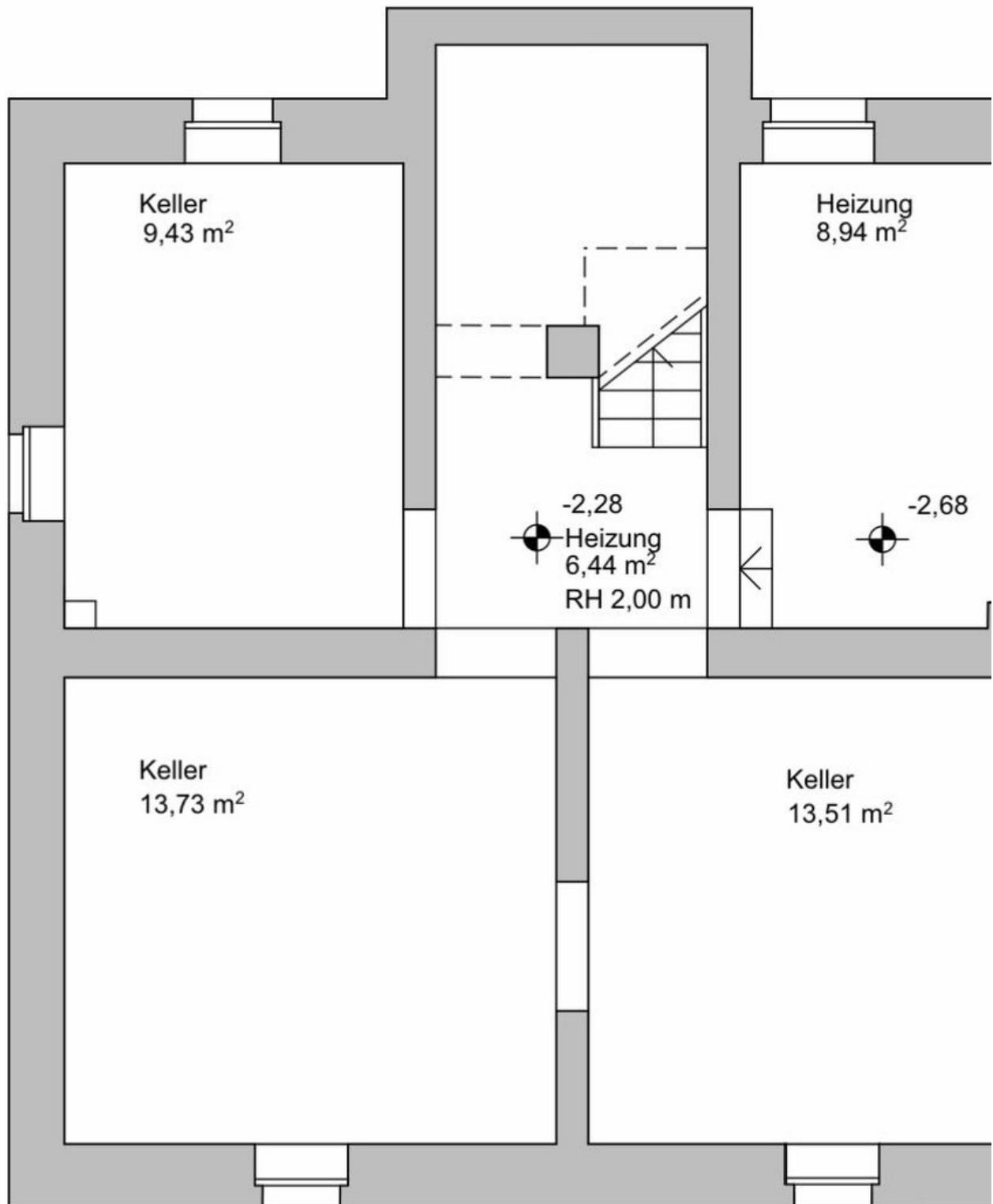


Geplanter u. genehmigter Anbau



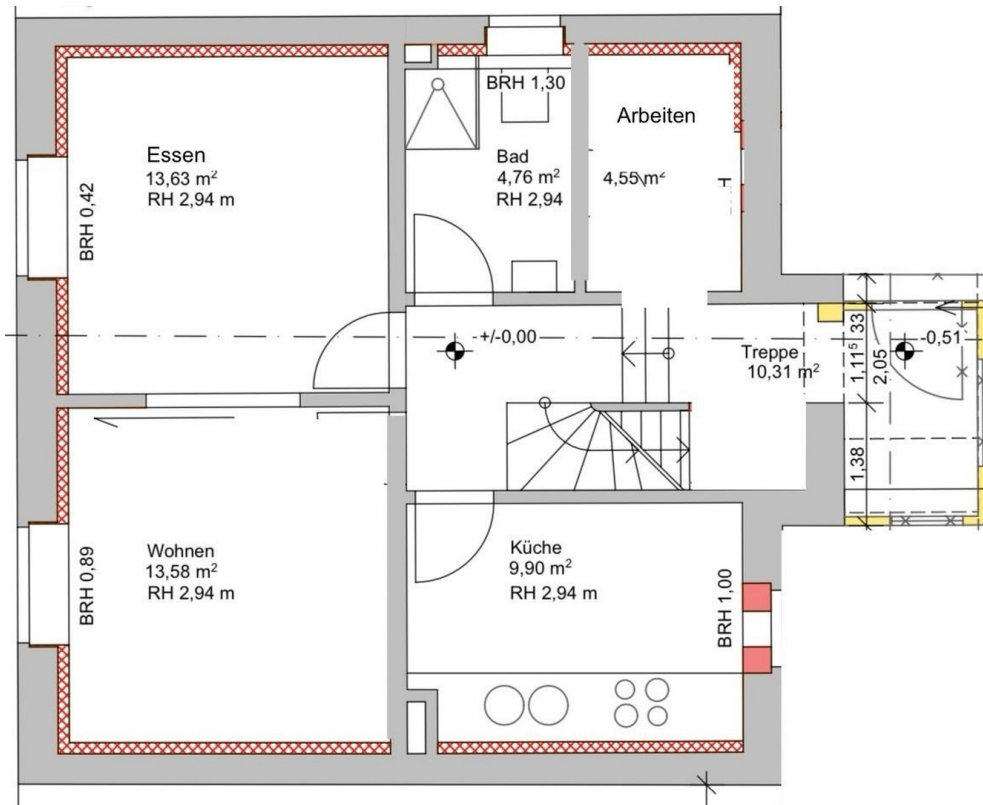
Seitenansicht geplanter Anbau

# Exposé - Grundrisse

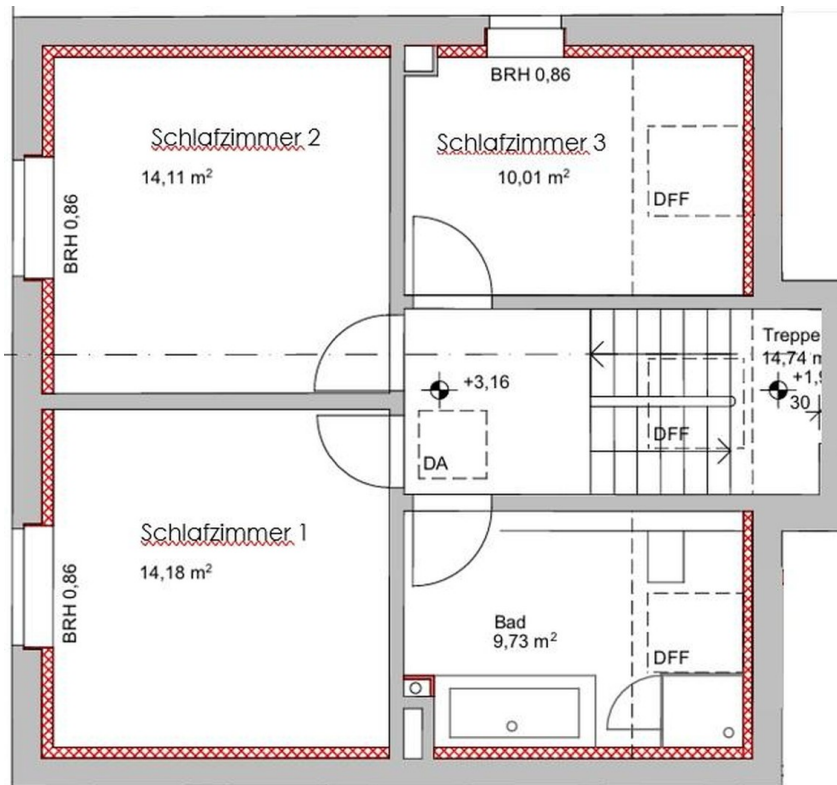


Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG



# Exposé - Anhänge

1. Exposé deutsch
2. Exposé english
3. Energieausweis Kriftel

Exposé 2025

Einzigartiges, freistehendes Stadthaus  
mit Geschichte – stilvoll saniert, sofort  
bezugsbereit und mit genehmigtem  
Ausbaupotenzial



Eva Huaman Campos  
[eihc@outlook.com](mailto:eihc@outlook.com)  
Exposé 2025

**Adresse:** auf Anfrage

**Kaufpreis:** 950.000 €

**Wohnfläche:** ca. 130 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** ca. 432 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Baujahr:** 1908

**Kernsanierung:** 2022

**Garage/Stellplatz:** 1 Garage, 1 Außenstellplatz mit Starkstromanschluss

**Provision:** entfällt (Privatverkauf)

**Bezugsfrei ab:** sofort



## Objektbeschreibung

Dieses historische und freistehende Einfamilien-Stadthaus aus dem Jahr 1908 wurde 2022 mit viel Liebe zum Detail und einem klaren Fokus auf Energieeffizienz und Wohnkomfort kernsaniert. Die historische Backsteinfassade wurde erhalten und durch eine hochwertige Innenisolierung ergänzt – ein gelungenes Zusammenspiel aus Altbaucharme und moderner Technik.

Die Sanierung umfasste unter anderem:

- Austausch aller Fenster durch 3-fach verglaste Modelle
- Installation einer leistungsstarken Wärmepumpe (auch für Erweiterung ausgelegt)
- Installation Entkalkungsanlage Gruenbeck
- Fußbodenheizung im Hauptbad
- WLAN Netwerk-Hub (im Keller) und Ethernet-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Erneuerung der Elektrik und Sanitärinstallationen
- Hochwertige neue interne Türen
- Ausbau des Hinterhauses mit Heizung und Klimaanlage in 2024
- Vollkeller mit Deckenisolierung, ideal als Lager- oder Hobbyfläche

**Das Haus ist vollständig bezugsfertig – ohne Renovierungsstau, ohne offene Baustellen.**

## ❖ Ausstattung im Überblick

Merkmal	Beschreibung
Heizung	Innenliegende Wärmepumpe (2022) Garantie bis 2027, vorbereitet für Erweiterung
Fenster	3-fach verglast, energieeffizient
Internet	Ethernet-Anschlüsse in allen Räumen
Badezimmer	Fußbodenheizung (oben), moderne Ausstattung
Keller	Vollkeller mit Deckenisolierung Rockwool, Waschküche, Heizungsraum, Lagerflächen
Dachboden	Deckenisolierung, begehbar und trockener Lagerraum
Hinterhaus	ca. 20 m <sup>2</sup> , beheizt und klimatisiert, 2024 ausgebaut
Garage	Solide plus Stellplatz mit Starkstromanschluss für Wallbox
Holzgartenhaus	Neu errichtet 2024, Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte, Wäschetrocknung, Barbecue
Energieeffizienzklasse	A



## • Lagebeschreibung

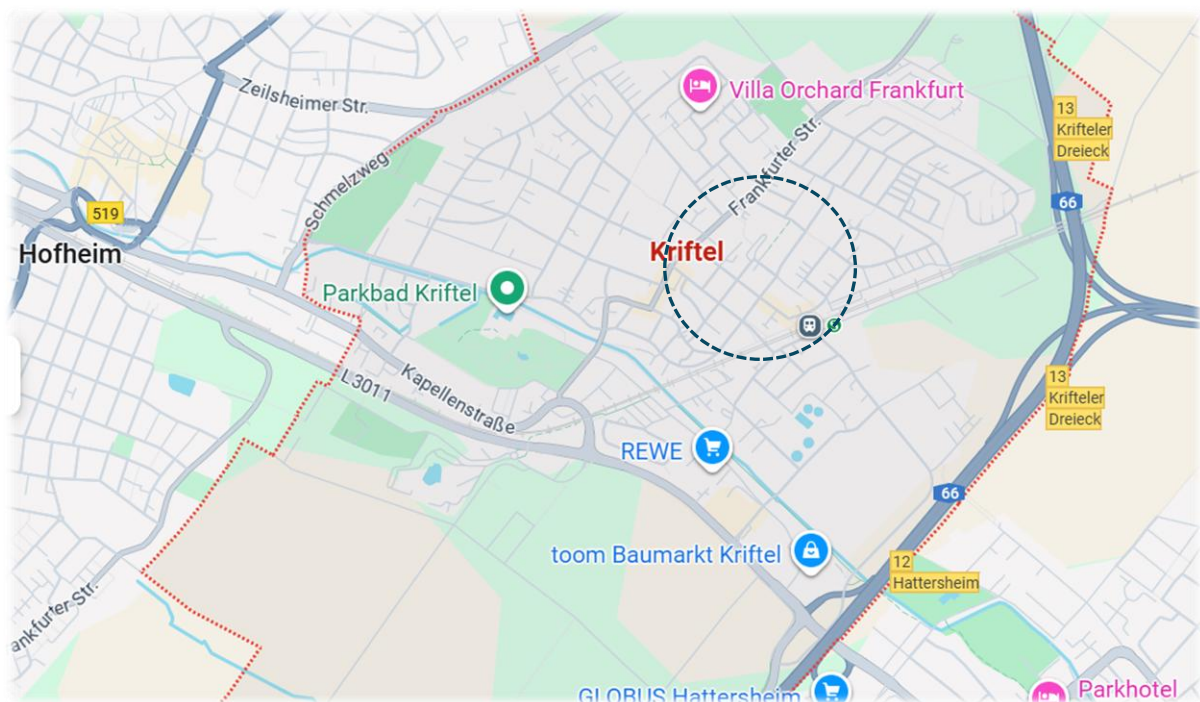
Kriftel liegt im Herzen des Vordertaunus und ist für viele noch ein Geheimtipp. Die Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe:

- **S-Bahn-Station in 2 Gehminuten Entfernung**
- **Frankfurter Hauptbahnhof in unter 20 Minuten erreichbar**
- **Wiesbaden, Flughafen Frankfurt und A66 in direkter Nähe**

Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

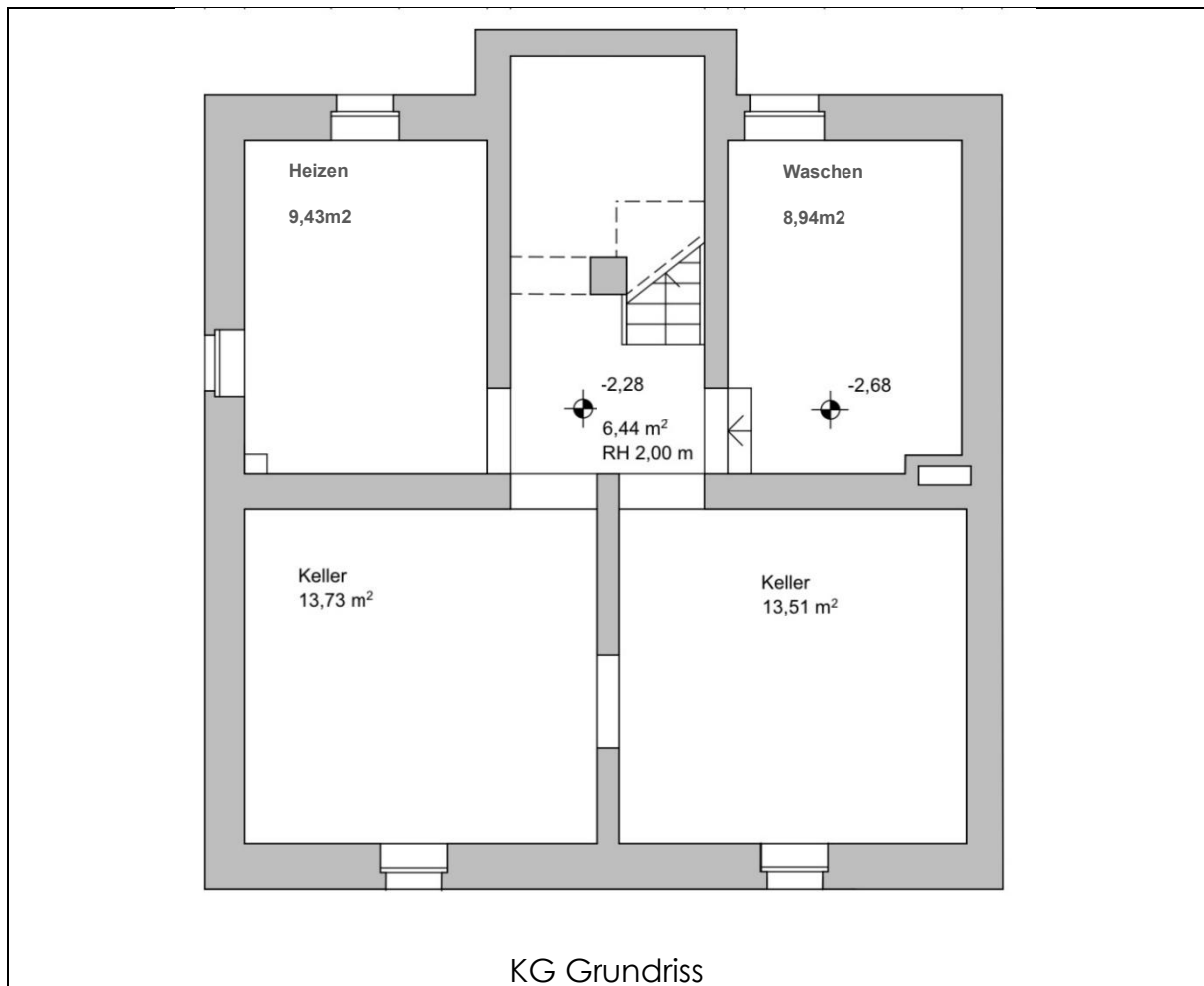
- Rewe, Aldi, Alnatura und Hofläden fußläufig erreichbar
- Supermarkt, Cafés und Restaurants im Ortskern
- Freibad, Minigolf, Spazierwege entlang des Schwarzbachs
- Großer Freizeitpark mit Spiel- und Sportangeboten
- Grundschule und weiterführende Schule 200m entfernt
- Internationale Schule (IFS) nur eine S-Bahn-Station entfernt

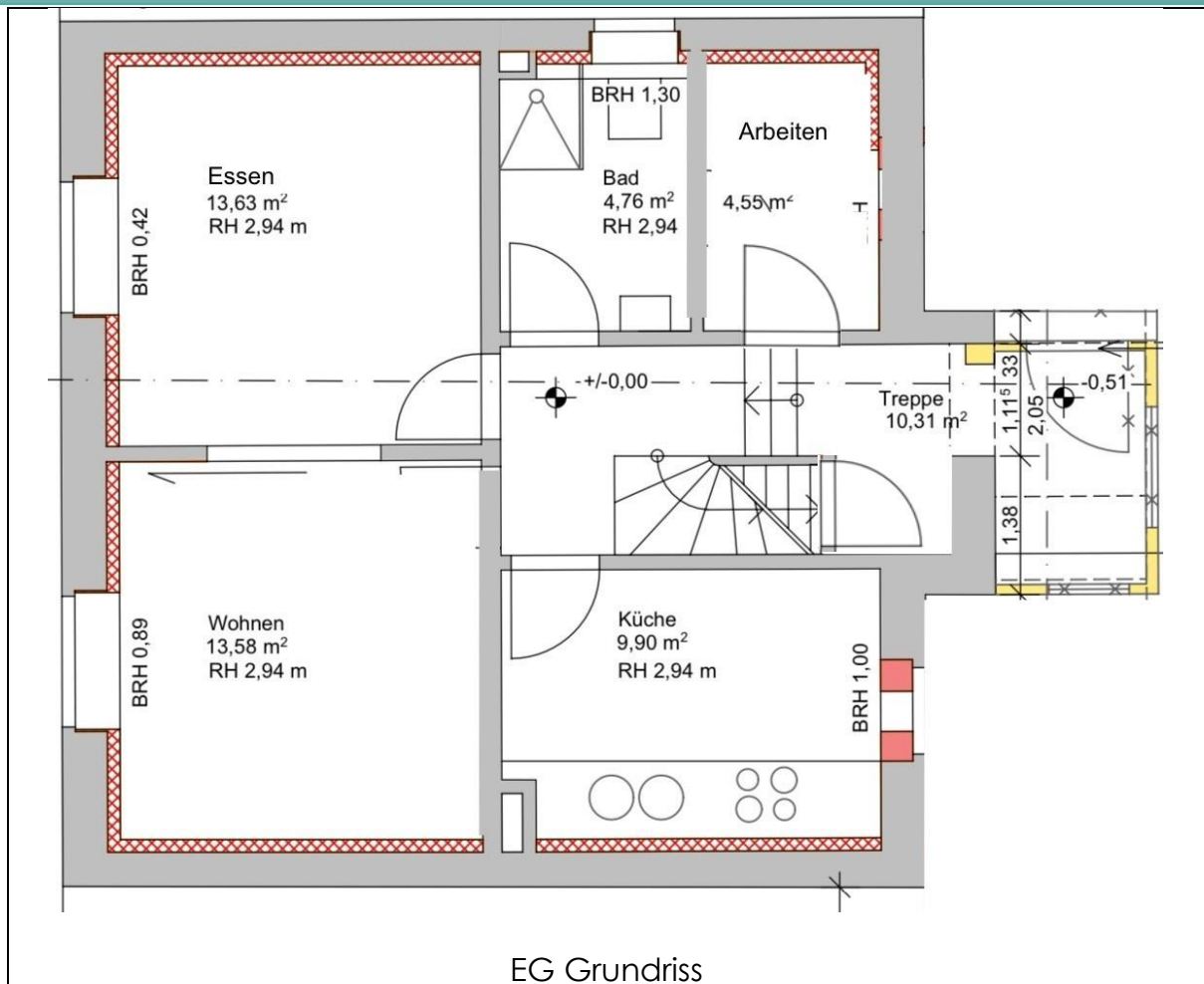
Kriftel ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und internationale Käufer, die Frankfurt als Arbeitsmittelpunkt schätzen, aber ein Zuhause mit Ruhe, Qualität und Charakter suchen.

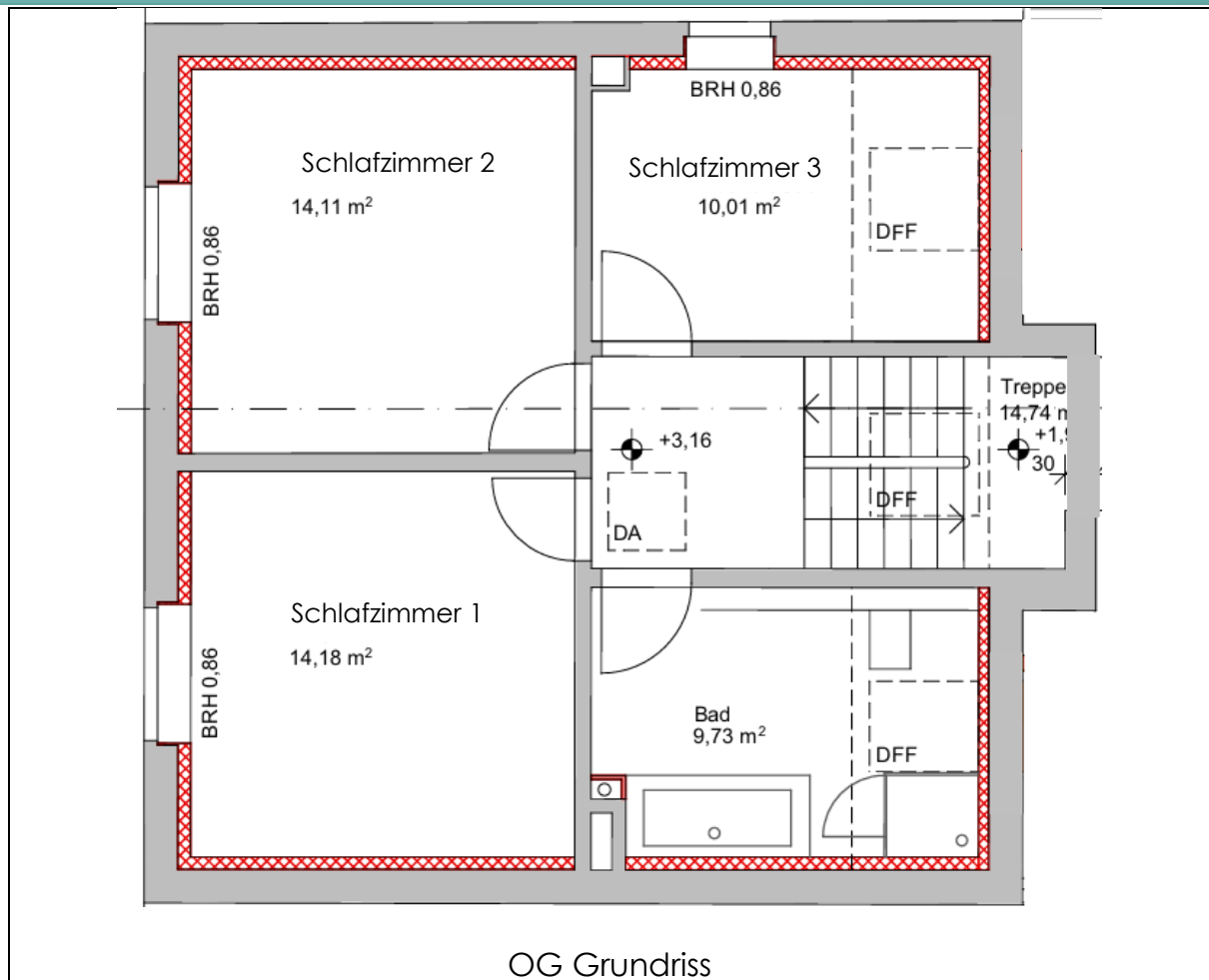




## ⇔ Grundrisse









## Ausstattung im Detail

### **Erdgeschoss:**

Wohnen & Essen: Aussenwände innen isoliert, Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz Fensterbänke, Glassflügeltür zwischen Wohn-und Esszimmer, neue Zehnder Heizkörper, 3m hohe Decken, Ethernet Anschluss



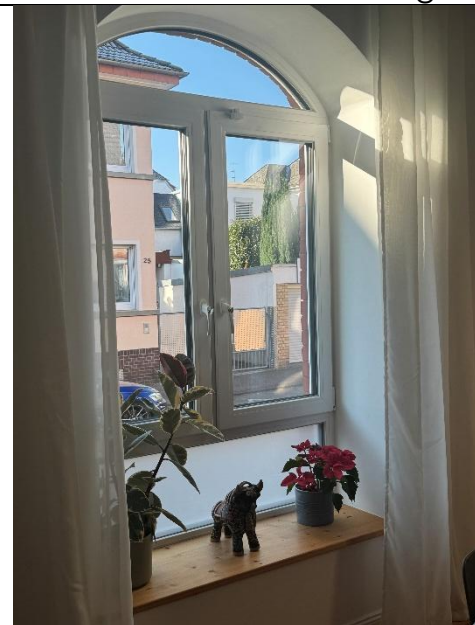
Wohnzimmer mit neuem Fenster und Flügeltür ins Esszimmer



Blick ins Esszimmer durch Flügeltür



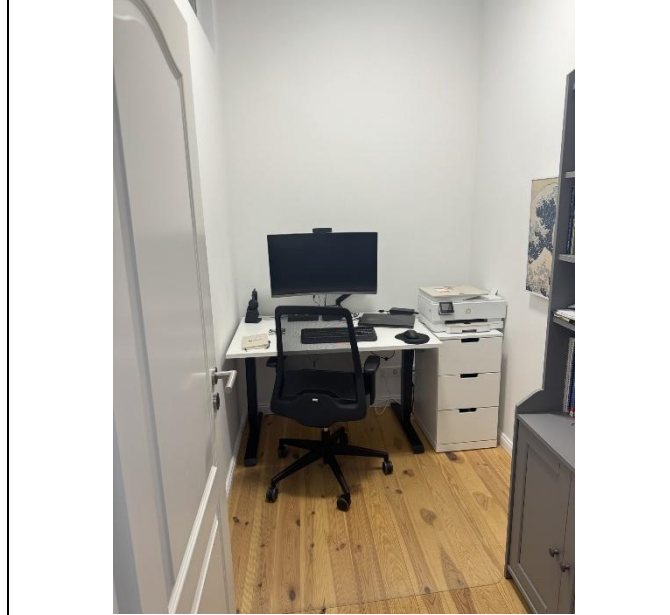
Esszimmer mit Nachmittagssonne



3-fach verglaste neue Fenster mit Holzfensterbank

Arbeiten/

Garderobe: neue Echtholzdielen, Aussenwände innen isoliert, Ethernet-Anschluss, Tageslichtfenster zum Bad



Arbeitszimmer/Schrankzimmer/Garderobe

Küche: Fußbodenfliesen, Aussenwände innen isoliert, Arbeitsbereich ist gekachelt, Küche ausgestattet mit Induktionskochfeld, Siemens Ofen, Neff Spülmaschine



Beige Einbauküche mit Laminat Platte, Subwayfliesen und Einbauspülmaschine



Induktionkochfeld und Simens Ofen

Bad: Fußbodenfliesen, Wände bis ca. 120cm gefliest, Aussenwände innen isoliert, Badmöbel (Duschewanne und Glasabtrennung, Waschbecken, Spiegelschrank (beleuchtet, neuer Heizkörper und Toilette), Unterputzarmaturen, Tageslicht Fenster 3-fach verglast mit Milchglas



Kleines Bad

Windfang: aus Holz, wunderschöne Holztür, Fußbodenfliesen, Garderobe



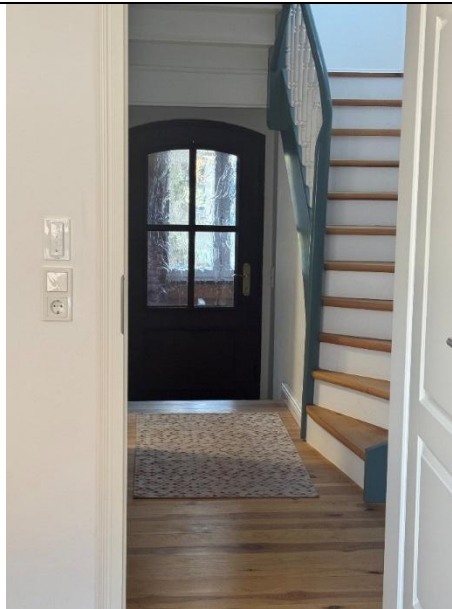
Holzanbau als Windfang/Eingang



Alte Bodenfliesen dienen zur Inspiration der Farben im Haus



Flur: neue Echtholzdielen, erhaltene Fußbodenfliesen, solide Eingangstür, Treppe abgeschliffen und saniert, Gegensprechanlage, WLAN Repeater



Eingangstür, Treppe abgeschliffen und saniert, neue Echtholzdielen

**Obergeschoss:**

Schlafen 1: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz Fensterbänke, neue Zehnder Heizkörper, 3 m hohe Decken, Ethernet-Anschluss



Schlafzimmer vorne links

Schlafen 2: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz-Fensterbank, neue Zehnder Heizkörper, 3 m hohe Decken, Ethernet-Anschluss



Schlafzimmer vorne rechts

Schlafen 3: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, 3-fach verglaste Fenster mit Echtholz-Fensterbank, Velux elektrisches Dachfenster, neuer Heizkoerper, 3 m hohe Decken, Ethernet-Anschluss



Schlafzimmer 3 nach hinten

Bad: Fußbodenfliesen, Wände bis ca. 120cm gefliest, Aussenwände innen isoliert, Badmöbel (Duschewanne und Glasabtrennung, Waschbecken und Toilette), Velux elektrisches Dachfenster, neue Heizkörper, Fussbodenheizung



120 x 90 cm Dusche mit Glaskabine,  
Velux elektrisches Dachfenster



Neue Retro Fliesen



Badewanne, Unterputzarmaturen



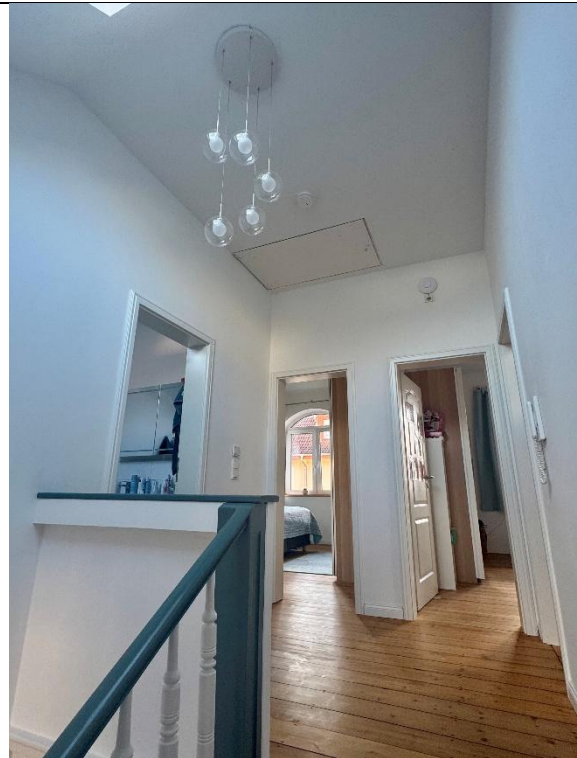
Vitra Doppelwaschbecken und  
beleuchteter Spiegelschrank, neue  
Heizkörper Fussbodenheizung



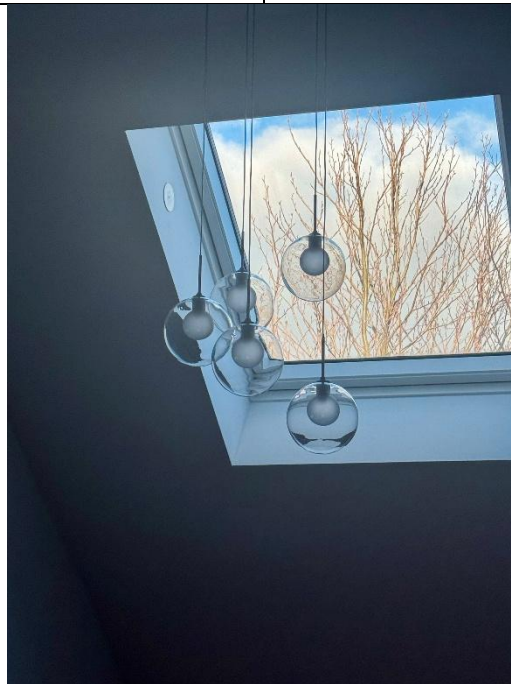
Flur: Echtholzdielen abgeschliffen und geölt, Velux elektrisches Dachfenster, Ethernet-Anschluss, WLAN Repeater, Zugang zum Dachboden



Treppenaufgang mit Velux Dachfenster



Blick in die Zimmer vom Flur, Dachbodenlucke



Velux elektrisches Dachfenster mit Glasdeckenlampe

## Dachboden

Deckenisolierung, Pressspannplatten als Bodenbedeckung, trockener Lagerraum

## Keller

Waschküche      Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, Hauptwasserhahn, Waschmaschinenanschluss, Entkalkungsanlage Gruenbeck

Keller 1          Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, Lagerraum

Keller 2          Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, WLAN Netzwerk-Hub, Lagerraum

Heizungsraum    Innenliegende Wärmepumpe Stiebel Eltron WPL 19 installiert 2022 (Garantie bis 2027), Pufferspeicher und Warmwasserspeicher

Flur              Deckenisolierung, Wände geweißelt, Betonboden, neue Wasser und Stromleitungen, neuer Stromverteilerkasten



Innenliegende Wärmepumpe Stiebel Eltron WPL 19 installiert 2022



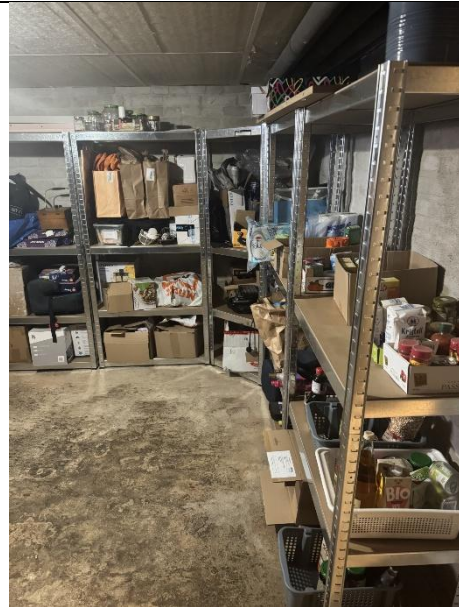
Wasserspeicher



neuer Stromverteilerkasten



Deckenisolierung Rockwool



trockener Lagerraum



## Separates

### Hinterhaus

Terracotta Fußbodenfliesen, neue 2-fach verglaste Fenster, Aussenisolierung, Verputzte und gestrichene Wände, Holzdecke, Dachfenster, neue elektrische Leitungen, Klimaanlage zum heizen und kühlen, Hochbett, WLAN Repeater



Hinterhaus vor dem Ausbau



Hinterhaus nach dem Ausbau



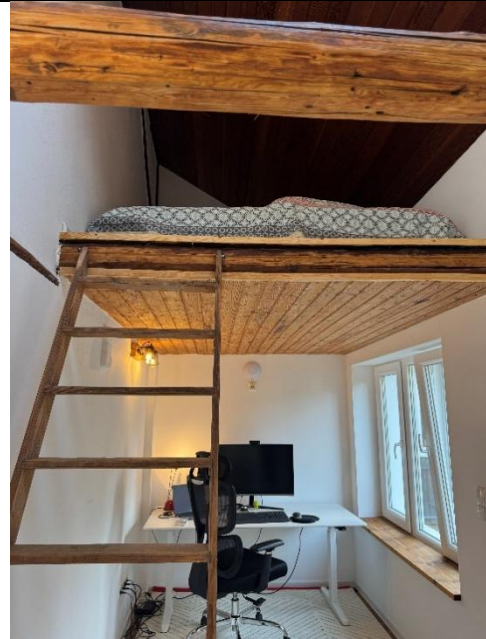
Freigelegte Balken im Hinterhaus



Separates Büro vom Haupthaus



Potenzieller Freizeitraum



Hochbett

**Holzgartenhaus** neues Holzgartenhaus in 2024, Betonplatten als Bodenbedeckung, Unterstand fuer Wäschetrocknung und Barbecue

## Außenbereich & Garten

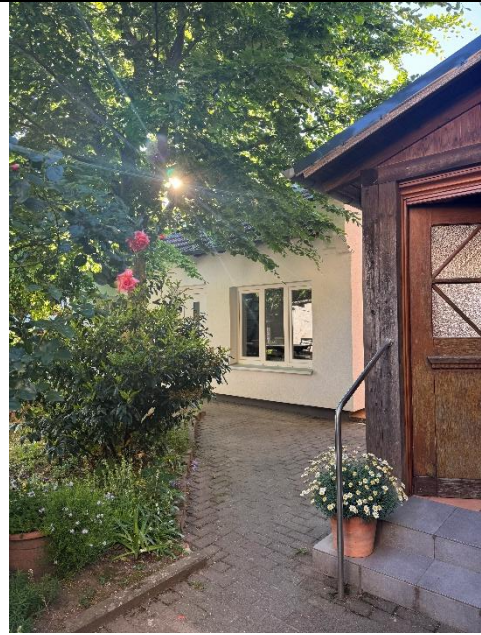
Der Garten ist uneinsehbar und bietet eine ruhige Rückzugsoase mitten im Ort. Ein neu errichteter Holzgartenhaus sorgt für Ordnung, während das ausgebaute Hinterhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup> zusätzlichen Raum für Gäste, Homeoffice oder kreative Nutzung bietet.

Die Garage ist solide und der Stellplatz im Hof verfügt über einen Starkstromanschluss und ist ideal für die Installation einer Wallbox.





Strassenansicht



Eingang hinten mit Hinterhaus



Liebevoll angelegter Garten mit  
Baumbestand und Garage



Garten mit Sitzecke



Garage mit Holzgartenhaus im Hintergrund und Hinterhaus

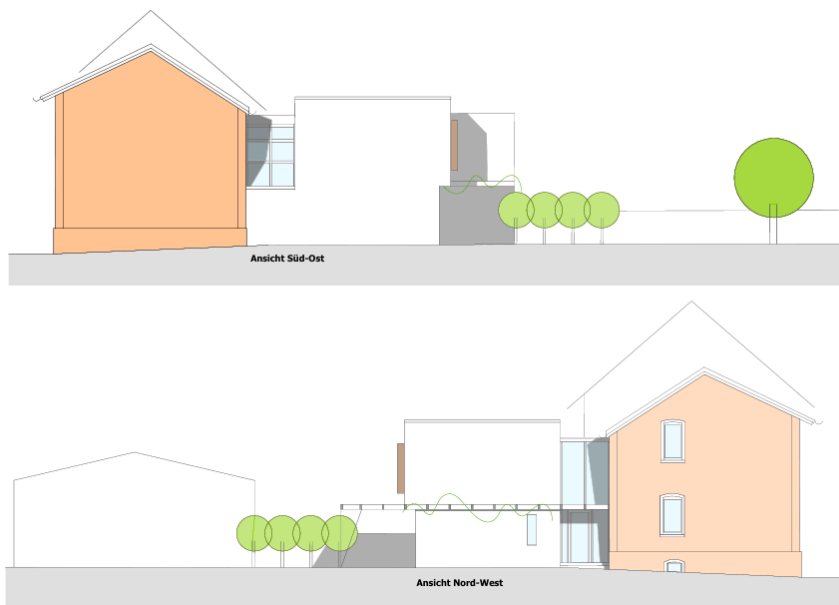
### Genehmigter Ausbau – Zukunft inklusive

Ein genehmigter Bauantrag zur Erweiterung der Wohnfläche um ca. 120 m<sup>2</sup> liegt bereits vor. Die Planung erlaubt eine vollständige Bewohnbarkeit während der Bauphase. Die bestehende Wärmepumpe ist bereits auf die zusätzliche Fläche ausgelegt – eine Investition in die Zukunft ist also bereits vorbereitet.

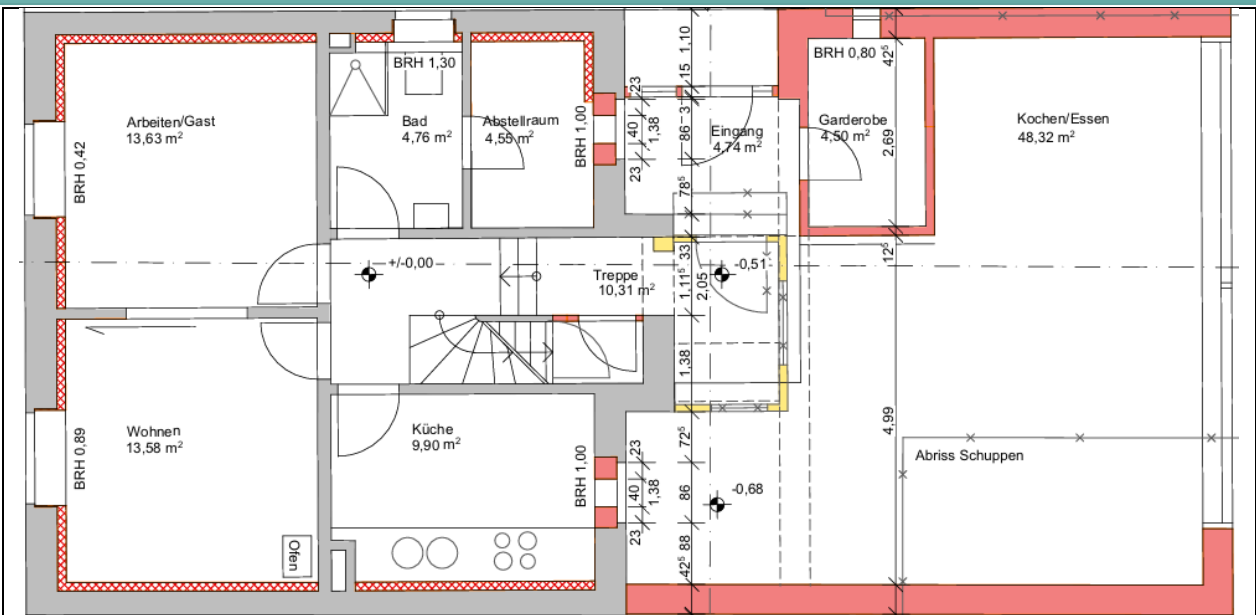




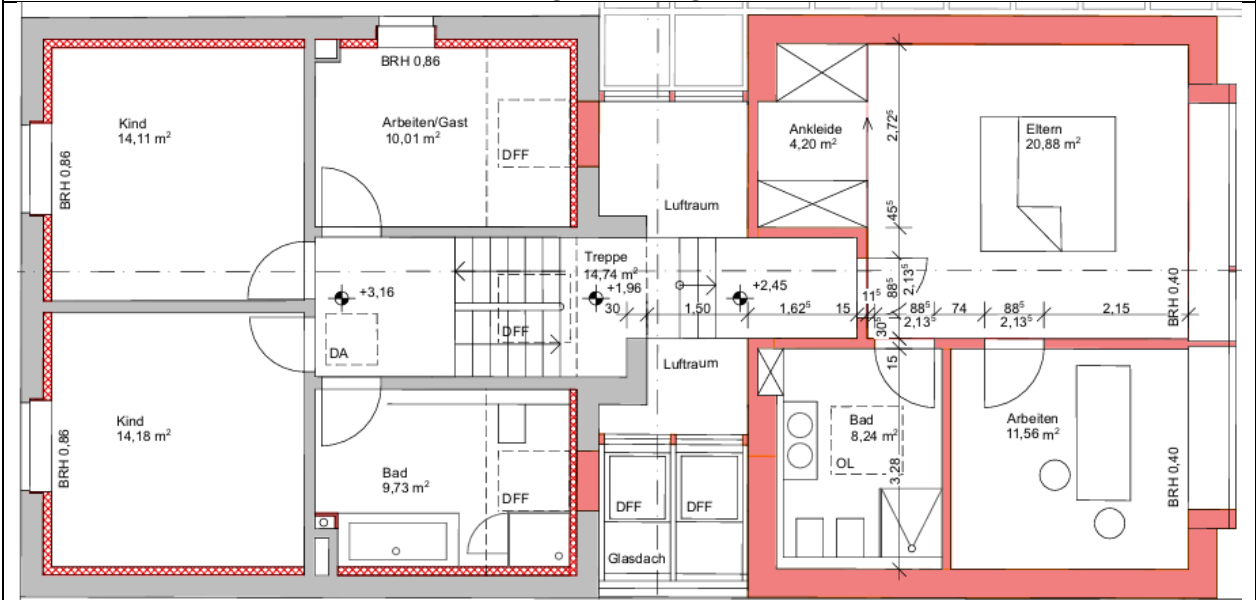
Geplanter und genehmigter Anbau – ein Glasübergang verbindet das alte Haus mit dem neuen Anbau



Seitenansichten des geplanten Anbaus mit Glasübergang



Geplanter und genehmigter Grundriss EG



Geplanter und genehmigter Grundriss OG



Wärmepumpe – ausgelegt für zusätzliche Fläche (Anbau)

Kontakt:

Eva Huaman Campos

[eihc@outlook.com](mailto:eihc@outlook.com)



## A unique, free-standing house with history - stylishly renovated, immediately ready for occupancy and with approved potential for expansion

**Address:** on request

**Purchase price:** 950.000 €

**Living space:** approx. 130 m<sup>2</sup>

**Plot:** approx. 432 m<sup>2</sup>

**Rooms:** 5

**Year of construction:** 1908

**Restoration:** 2022

**Garage/Parking space:** 1 garage, 1 additional space in driveway with high-voltage connection

**Commission:** not applicable (private sale)

**Available from:** immediately



### Description

This historic and detached single-family house from 1908 was extensively renovated in 2022 with great attention to detail and a clear focus on energy efficiency and living comfort. The historic brick facade has been preserved and supplemented with high-quality interior insulation - a successful combination of old building charm and modern technology.

The renovation included, among other things:

- Replacement of all windows with triple-glazed models
- Installation of a high-performance Stiebel Eltron heat pump (also designed for expansion)
- Installation of a Gruenbeck descaling system
- Underfloor heating in the main bathroom
- WIFI network hub (in the basement) and Ethernet connections throughout the house
- Renewal of the electrical and plumbing systems
- High-quality new internal doors
- Expansion of the rear house in 2024 with full wall insulation, new windows and doors as well as heating and air conditioning system
- Full basement with ceiling insulation, ideal as a storage or hobby area

The house is completely ready for occupancy - with no renovation backlog, no open construction sites.

❖ Overview of features

Feature	Description
Heating	Internal heat pump (2022) warranty until 2027, prepared for expansion
Windows	Triple-glazed, energy-efficient
Internet	Ethernet connections in all rooms
Bathroom	Underfloor heating (upstairs), modern fixtures
Basement	Full basement with Rockwool ceiling insulation, laundry room, heating room, storage areas
Attic	Ceiling insulation, accessible and dry storage room
Rear house	Approx. 20 m², heated and air-conditioned, renovated in 2024
Garage	Solid plus parking space with high-voltage connection for a wall box
Wooden garden shed	Newly built in 2024, storage for garden tools, clothes drying
Energy efficiency class	A

## Position

Kriftel is in the heart of the Vordertaunus and is still an insider tip for many.

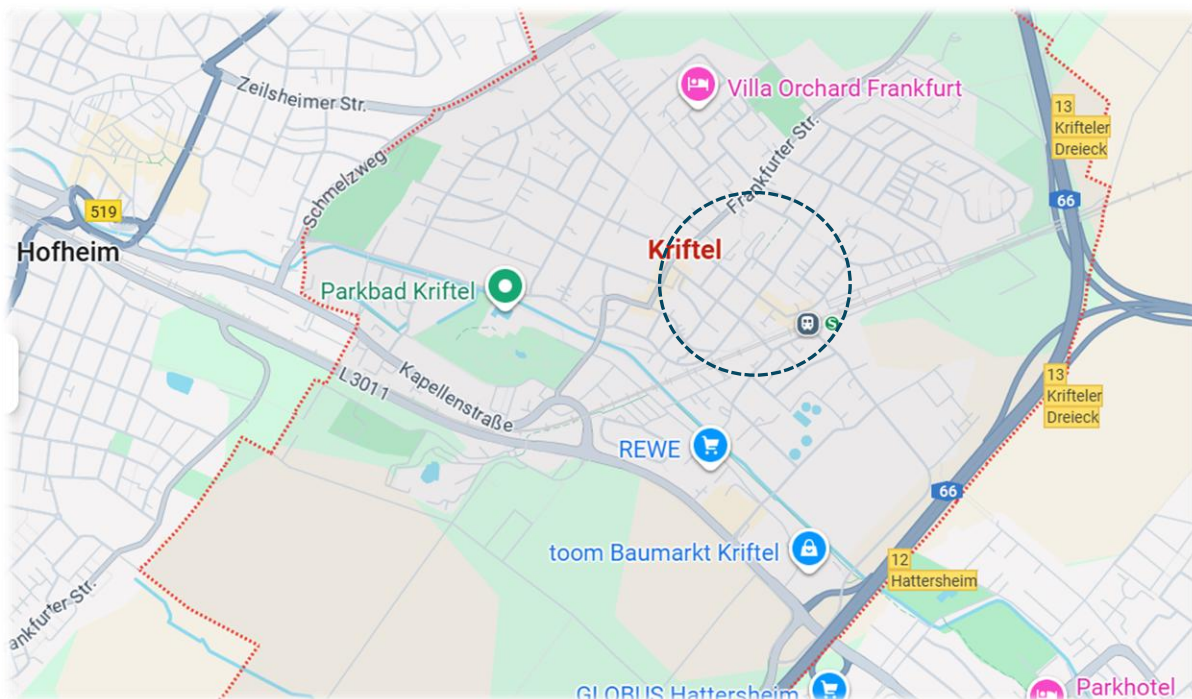
The municipality combines rural tranquility with urban proximity:

- **S-Bahn station within 2 minutes' walk**
- **Frankfurt Central Station can be reached in less than 20 minutes**
- **Wiesbaden, Frankfurt Airport and A66 in direct vicinity**

The area offers everything that makes daily life pleasant:

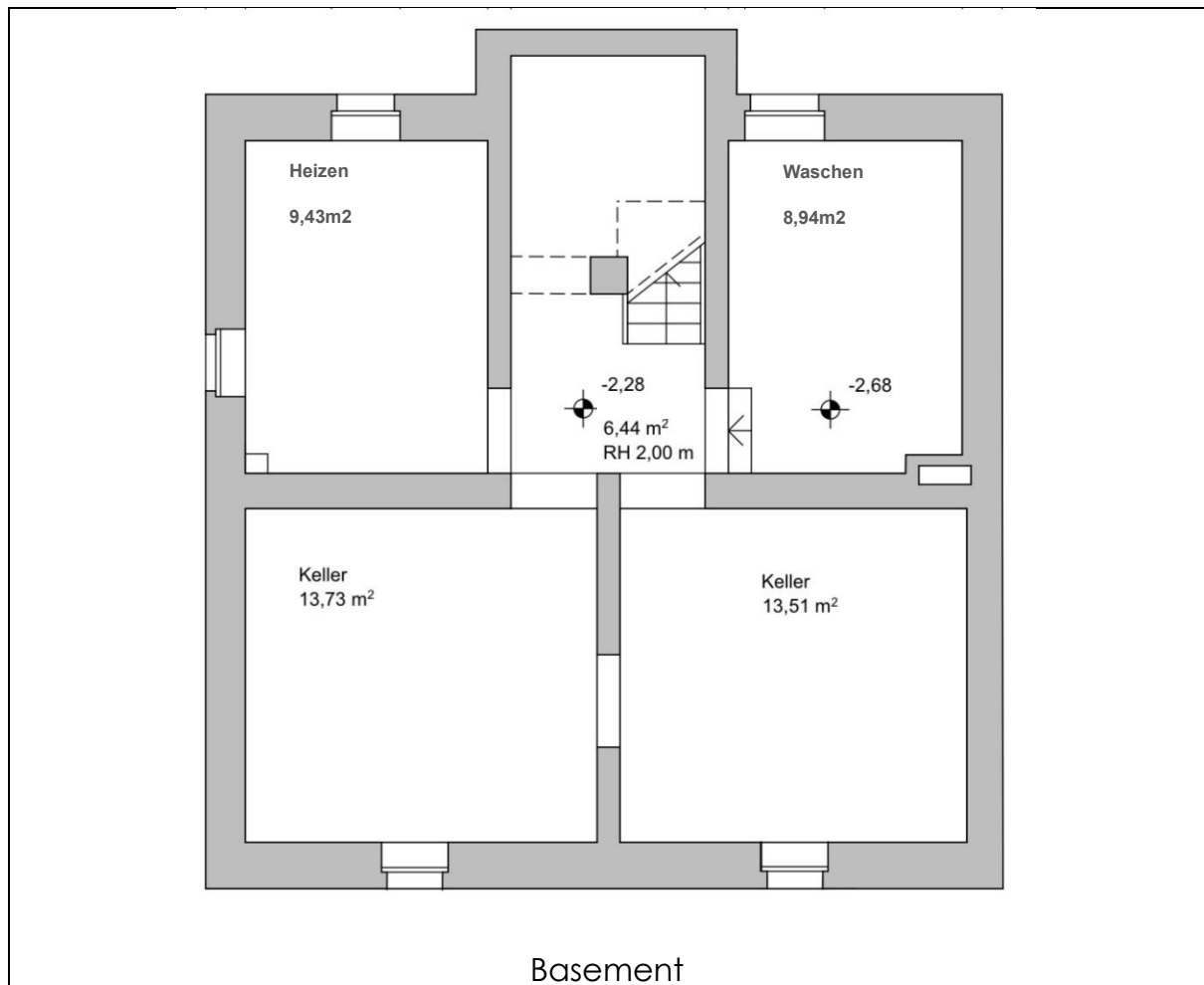
- Rewe, Aldi, Alnatura and farm shops within walking distance
- Supermarket, cafés and restaurants in the town center
- Outdoor pool, mini golf, walking paths along the Schwarzbach
- Large leisure park with play and sports facilities
- Primary school and secondary school 200m away
- International School (IFS) is only one S-Bahn station away

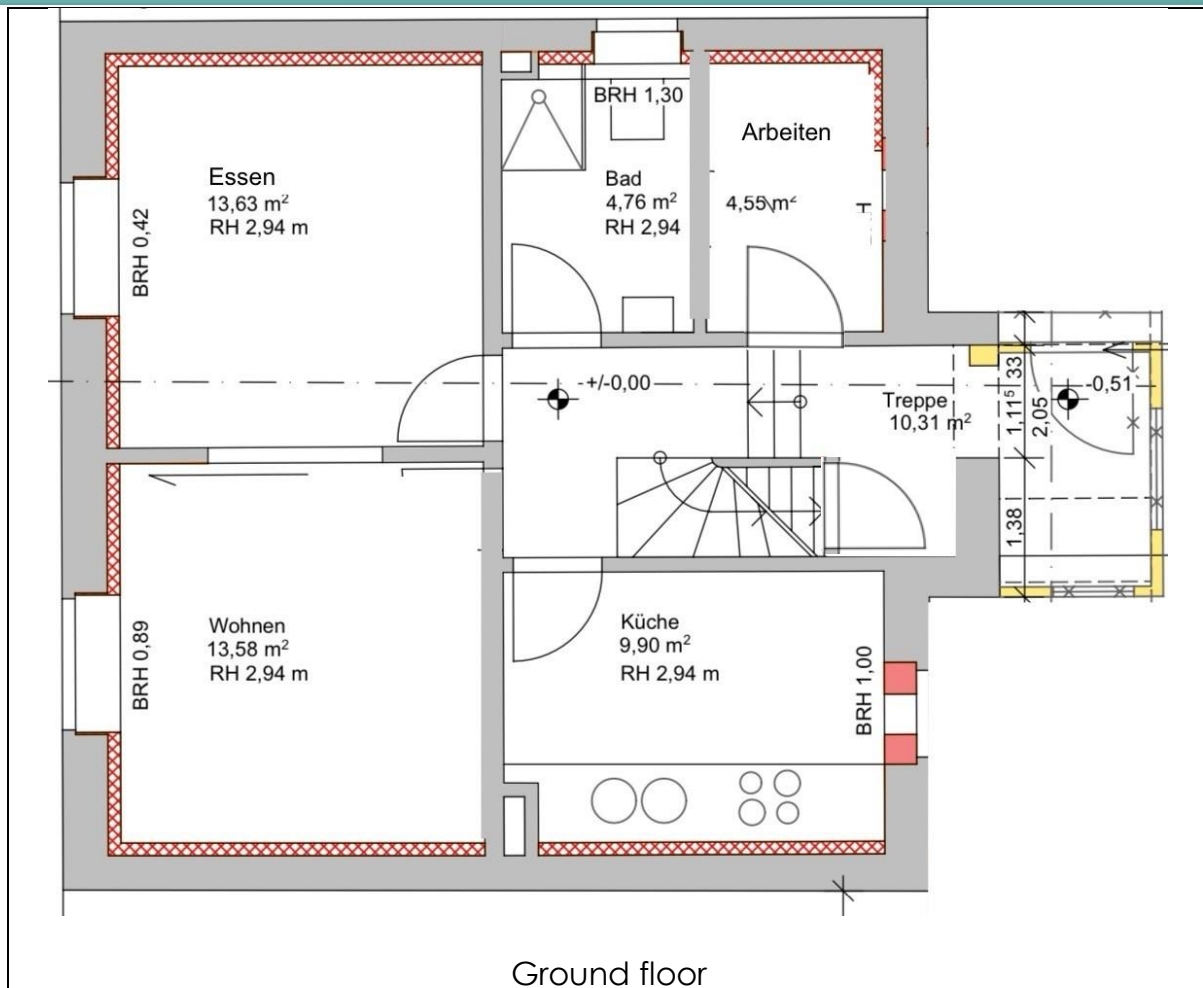
Kriftel is particularly attractive for families, commuters and international buyers who appreciate Frankfurt as their workplace, but are looking for a home with peace, quality and character.

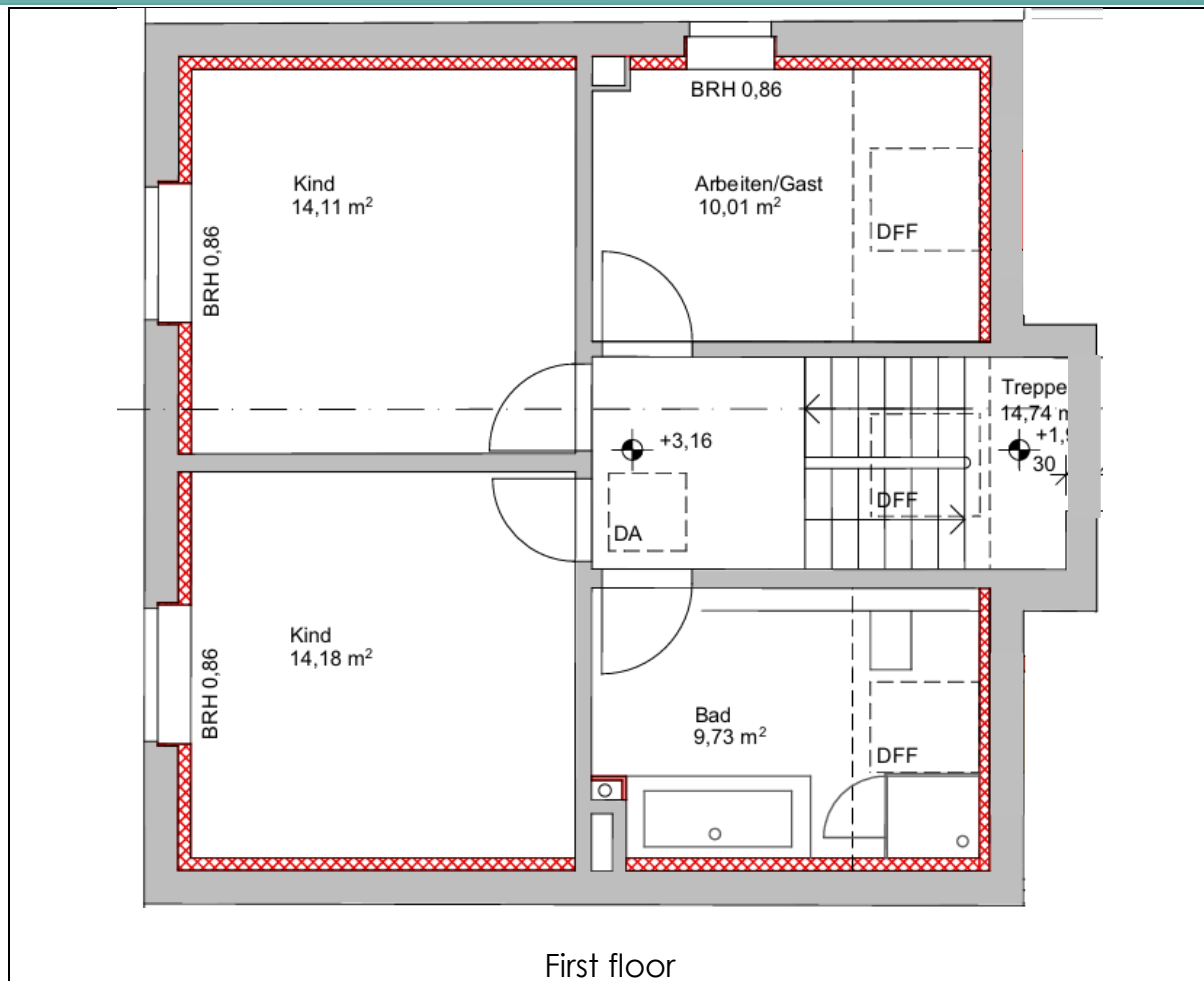




## ↔ Floor plans









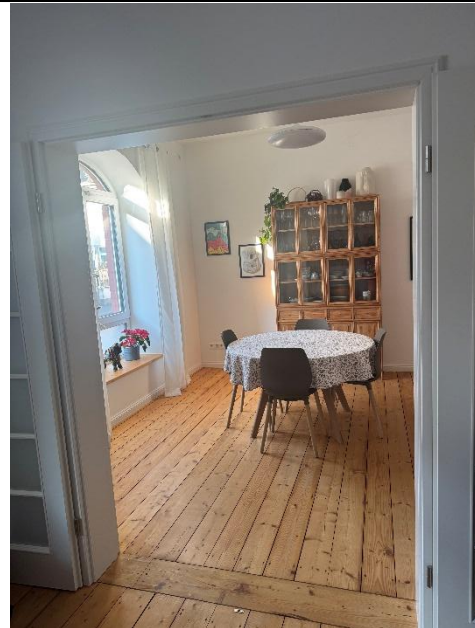
## Detail of the features

### Ground floor:

Living & dining: Outer walls insulated on the inside, real timber floorboards sanded and oiled, triple-glazed windows with timber windowsills, glass French door between the living and dining room, new Zehnder radiators, 3m high ceilings, Ethernet connection



Living room with new window and French door to the dining room



View into the dining room through the French door

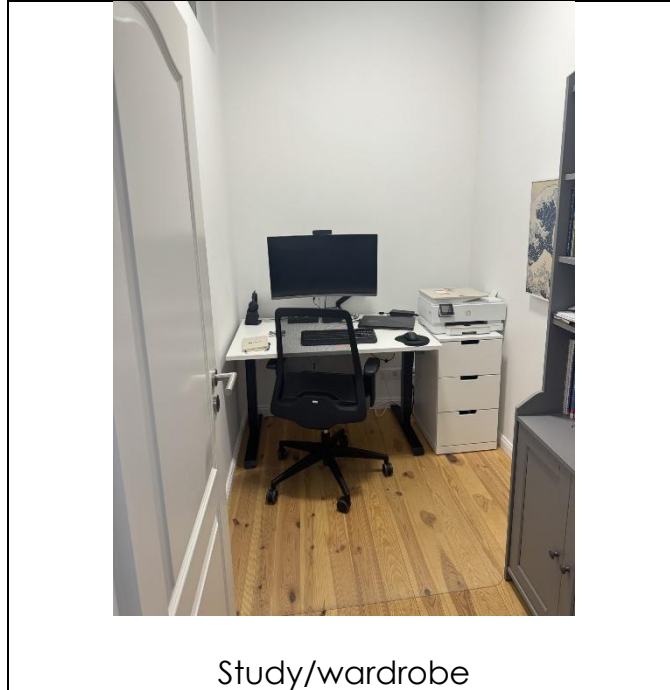


Dining room with afternoon sun



Triple-glazed new windows with wooden windowsill

Study/wardrobe: New timber floorboards, outer walls insulated on the inside, Ethernet connection, daylight window to the bathroom



Study/wardrobe

Kitchen: Floor tiles, outer walls insulated on the inside, work area is tiled, kitchen equipped with induction hob, Siemens oven, Neff dishwasher



Beige fitted kitchen with laminate top, subway tiles and built-in dishwasher



Induction hob and Siemens oven

Bathroom: Floor tiles, walls tiled up to approx. 120cm, outer walls insulated on the inside, bathroom furniture (shower tray and glass partition, washbasin, illuminated mirror cabinet, new radiator and toilet), concealed faucets, daylight window triple-glazed with frosted glass.



Bathroom Ground floor

Vestibule: Made of wood, beautiful wooden door, floor tiles, wardrobe



Wooden entrance vestibule

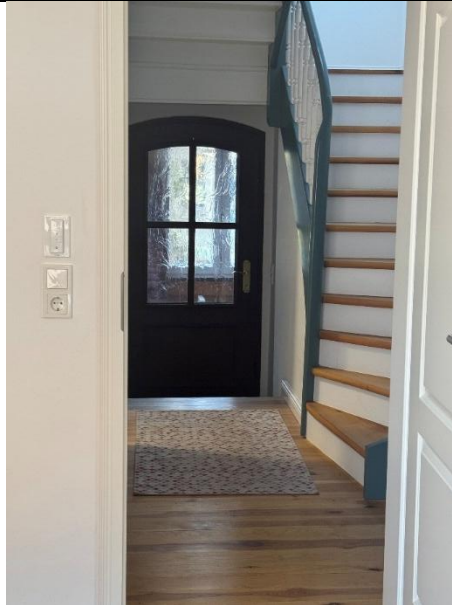


Original floor tiles served as inspiration for the colours in the house



Hallway:

New timber floorboards, original floor tiles, solid front door, stairs sanded and renovated, intercom system, WIFI repeater



Front door, stairs sanded and renovated, new timber floorboards

**First floor:**

Bedroom 1:

Timber floorboards sanded and oiled, triple-glazed windows with timber windowsills, new Zehnder radiators, 3m high ceilings, Ethernet connection



Bedroom front left

Bedroom 2: Timber floorboards sanded and oiled, triple-glazed windows with timber windowsill, new Zehnder radiator, 3m high ceilings, Ethernet connection



Bedroom front right

Bedroom 3: Timber floorboards sanded and oiled, triple-glazed windows with timber windowsill, Velux electric skylight, new radiator, 3m high ceilings, Ethernet connection



Bedroom rear right

Bathroom: Floor tiles, walls tiled up to approx. 120cm, outer walls insulated on the inside, bathroom furniture (shower tray and glass partition, washbasin and toilet), Velux electric skylight, new radiators



120 x 90 cm shower with glass cabin,  
Velux electric skylight



New retro tiles



Bathtub, concealed faucets



Vitra double washbasin and  
illuminated mirror cabinet, new  
radiators and underfloor heating

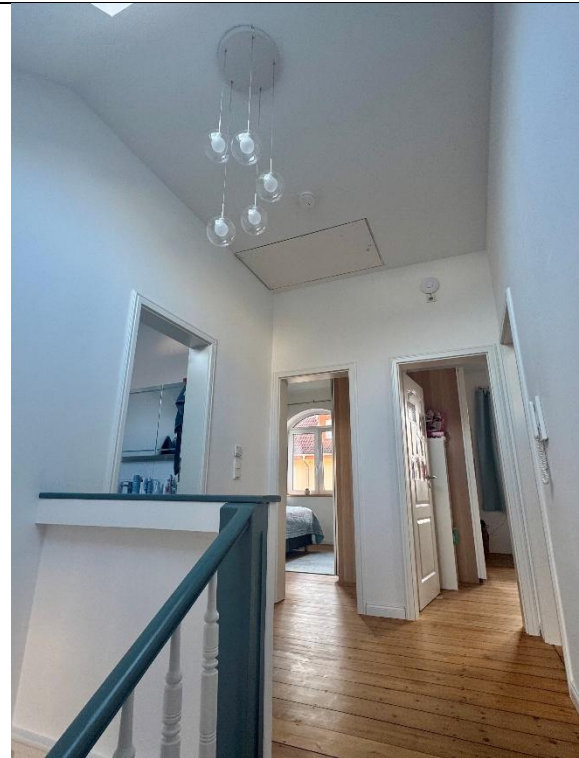


Hallway:

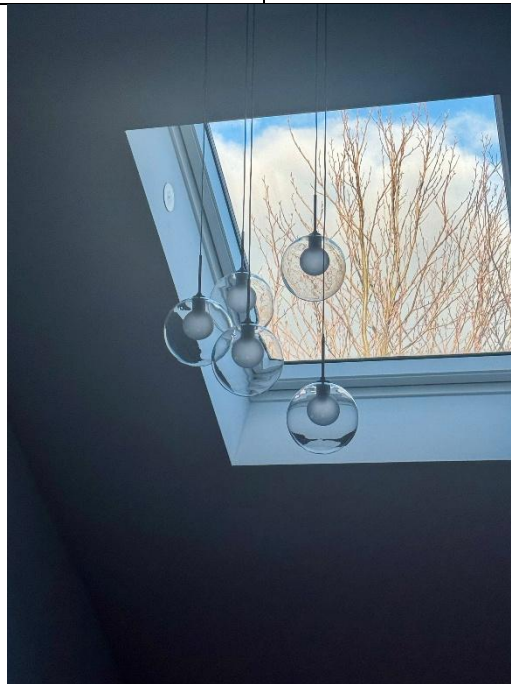
Real wood floorboards sanded and oiled, Velux electric skylight, Ethernet connection, WLAN repeater, access to the attic.



Stairway with Velux skylight



View into the rooms from the hallway, attic hatch



Velux electric skylight with glass ceiling lamp



## Attic

Ceiling insulation, chipboard as floor covering, dry storage room 82

## Basement

Laundry	Ceiling insulation, walls whitewashed, concrete floor, new water and electricity lines, main water tap, washing machine connection, Gruenbeck descaling system
Basement 1	Ceiling insulation, walls whitewashed, concrete floor, new water and electricity lines, storage room
Basement 2	Ceiling insulation, walls whitewashed, concrete floor, new water and electricity lines, WLAN network hub, storage room
Heating room	Internal heat pump Stiebel Eltron WPL 19 installed in 2022 (warranty until 2027), buffer tank and hot water tank
Hallway	Ceiling insulation, walls whitewashed, concrete floor, new water and electricity lines, new electrical distribution box



Internal heat pump Stiebel Eltron WPL 19 installed in 2022



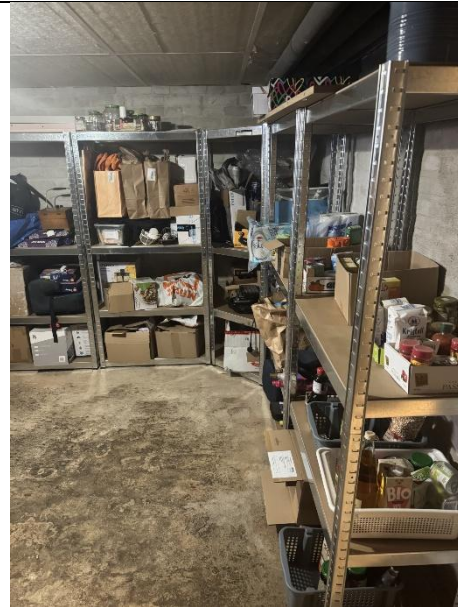
Water tank



New electrical distribution box



Rockwool ceiling insulation



Dry storage room

**Separate Rear house**

Terracotta floor tiles, new double-glazed windows, external insulation, plastered and painted walls, wooden ceiling, skylight, new electrical wiring, air conditioning for heating and cooling, loft bed, WLAN repeater



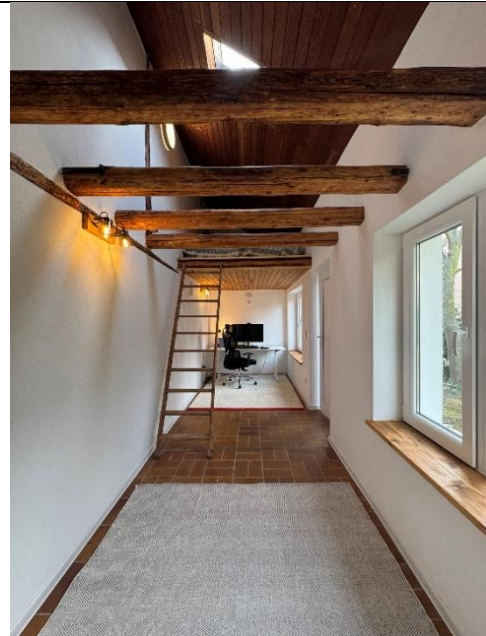
Rear house before renovation



Rear house after renovation



Exposed beams in rear house

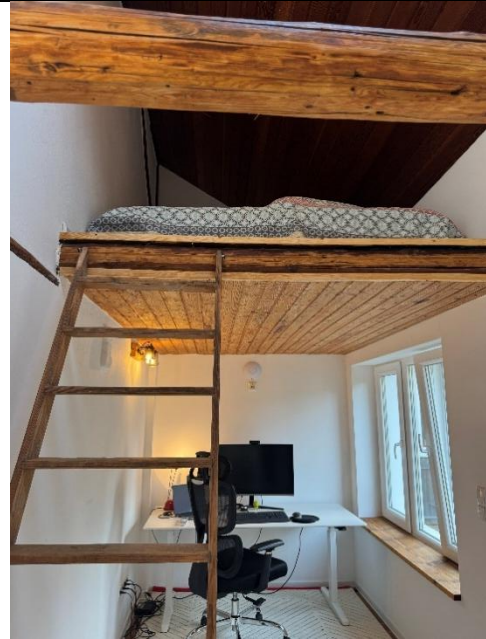


Separate office from main building





Potential hobby room



Loft bed

**Wooden garden shed** New wooden garden shed built in 2025 with concrete tiles as floor. Outside roof for drying clothes and Barbeque.

### Outdoor Area & Garden

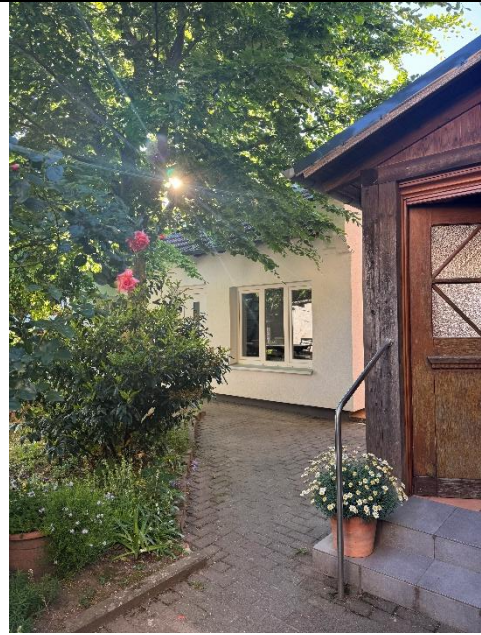
The garden is secluded and offers a quiet retreat in the middle of the village. A newly built wooden garden shed provides order, while the converted rear house, with its approximately 20 m<sup>2</sup>, offers additional space for guests, a home office, or creative use.

The garage is solid and the parking space in the yard has a high-voltage connection, which is ideal for installing a wall box.





Street view



Main entrance with rear house



Lovingly landscaped garden with trees and garage



Garden with sitting area



Garage with wooden garden shed in the background and rear house

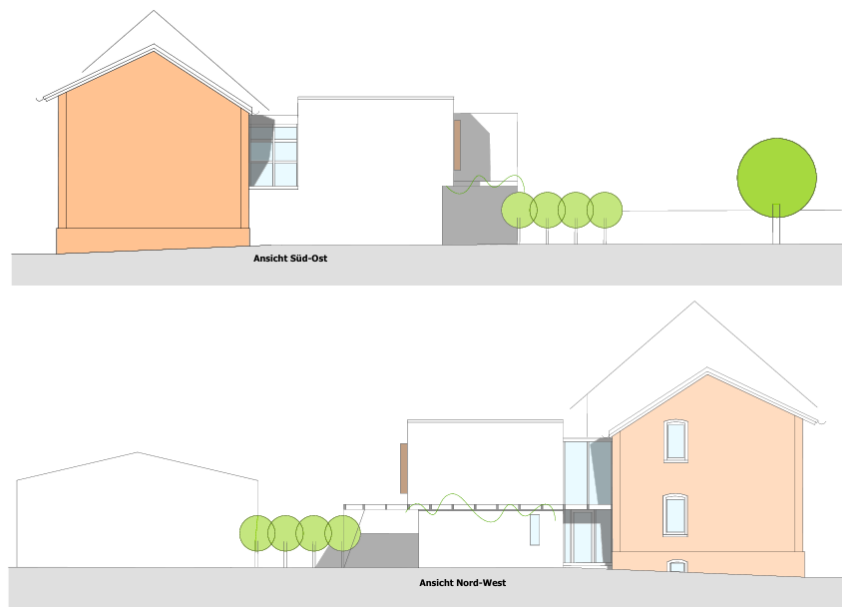
### Approved future expansion

An approved building application for the expansion of the living space by approx. 120 m<sup>2</sup> is already available. The plan allows for the house to be fully habitable during the construction phase. The existing heat pump is already designed to support the additional area - so an investment in the future has already been prepared.

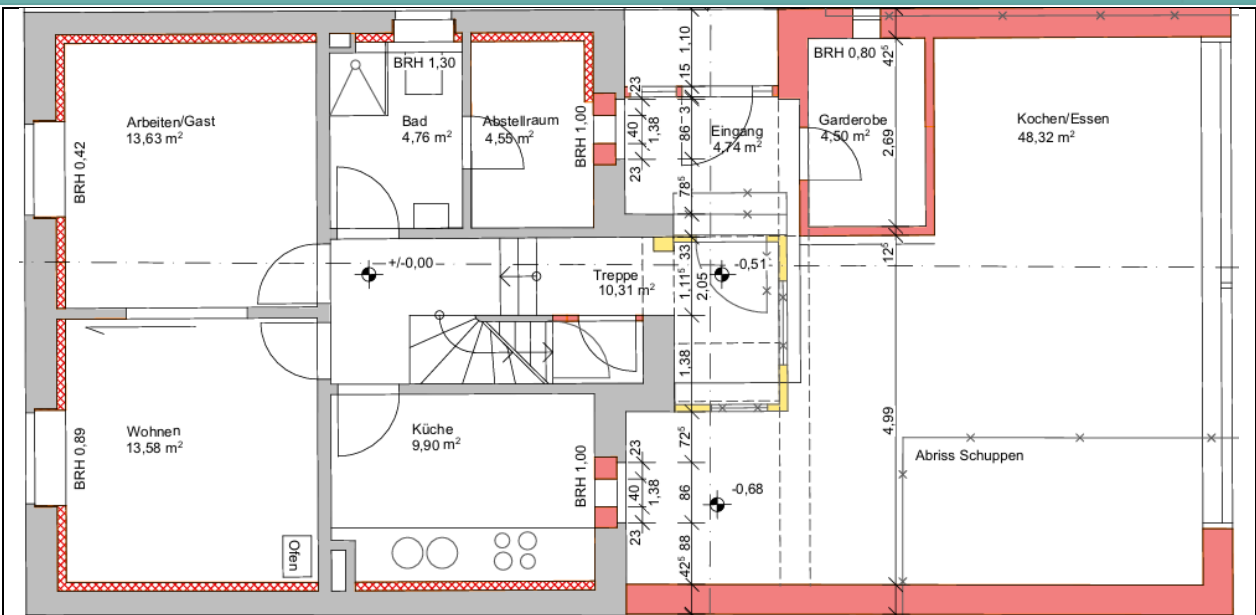




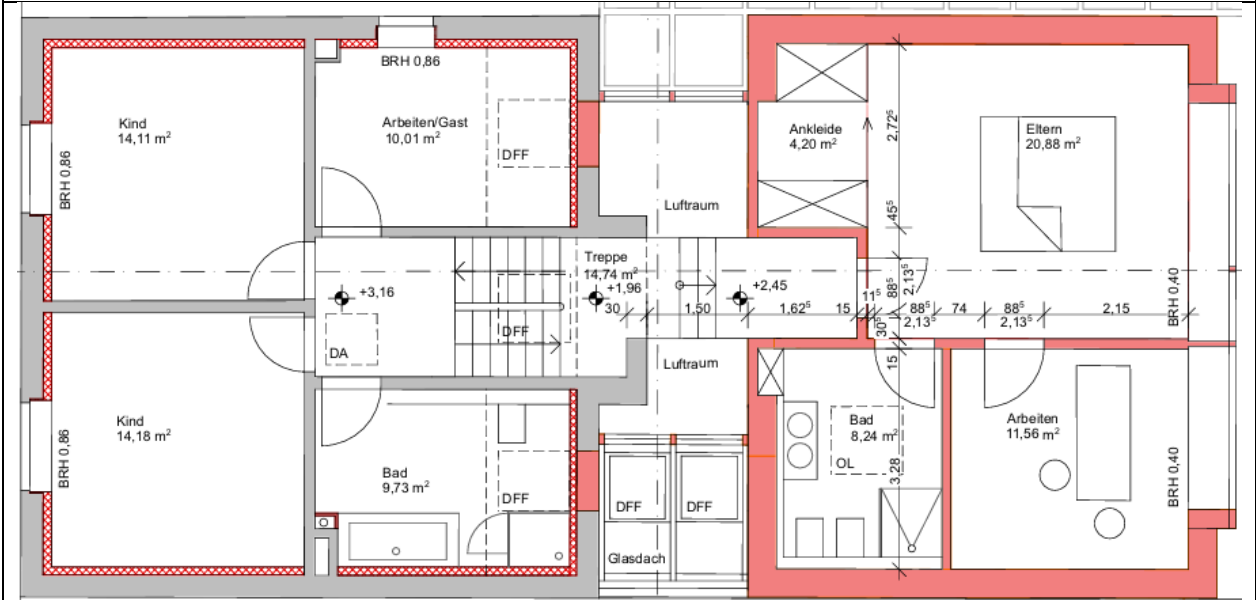
Planned and approved extension – a glass transition connects the old house with the new extension



Site view of potential extension



Approved floor plans – Ground Floor



Approved floor plans – First Floor



Heat pump – Designed for additional area (extension)



Contact:

Eva Huaman Campos

[eihc@outlook.com](mailto:eihc@outlook.com)



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.03.2035

Registriernummer: HE-2025-005620764

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED] 65830 Kriftel		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1908/ Kemsanierung 2022		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2022		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	162,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Wärmepumpe (Stiebel Eltron)	Verwendung:	Heizen und Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

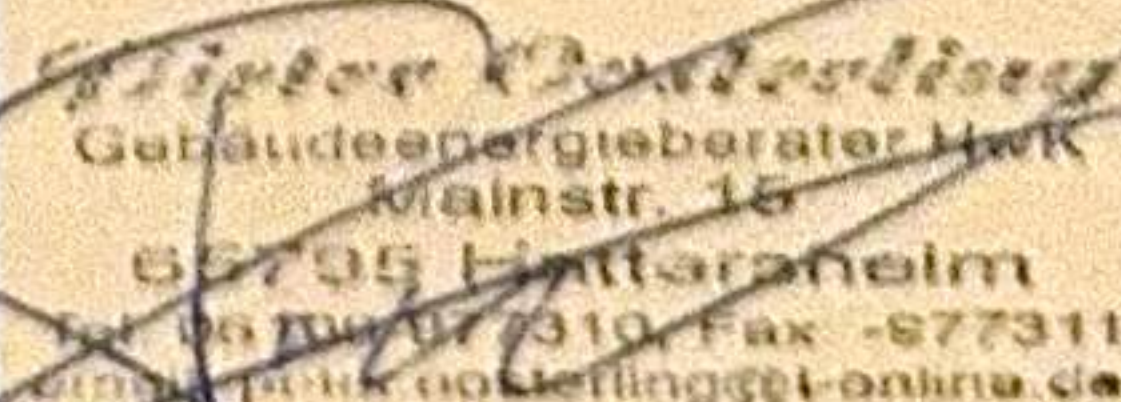
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Gebäudeenergieberater HWK  
Pieter Oosterling  
Mainstraße 15  
65795 Hattersheim

Unterschrift des Ausstellers

  
Gebäudeenergieberater HWK  
Mainstr. 15  
65795 Hattersheim  
Tel. 06 799 97 310, Fax -97 311  
E-Mail: pieter.oosterling@t-online.de

Ausstellungsdatum

11.03.2025

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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







# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

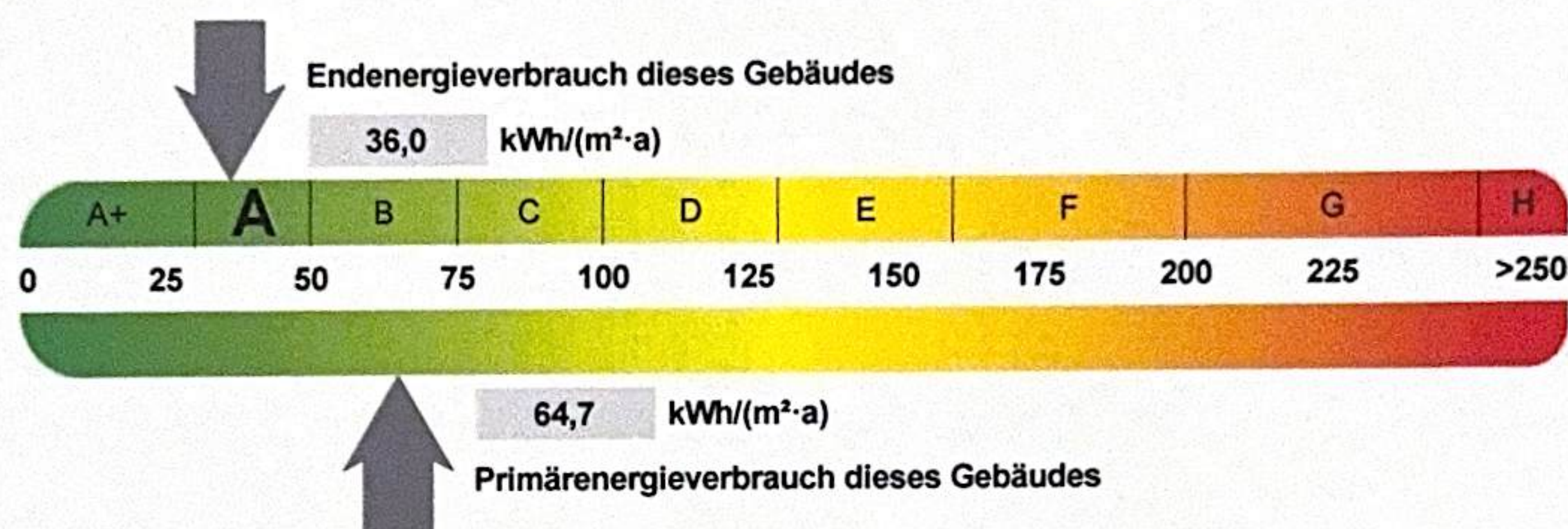
Registriernummer:

HE-2025-005620764

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

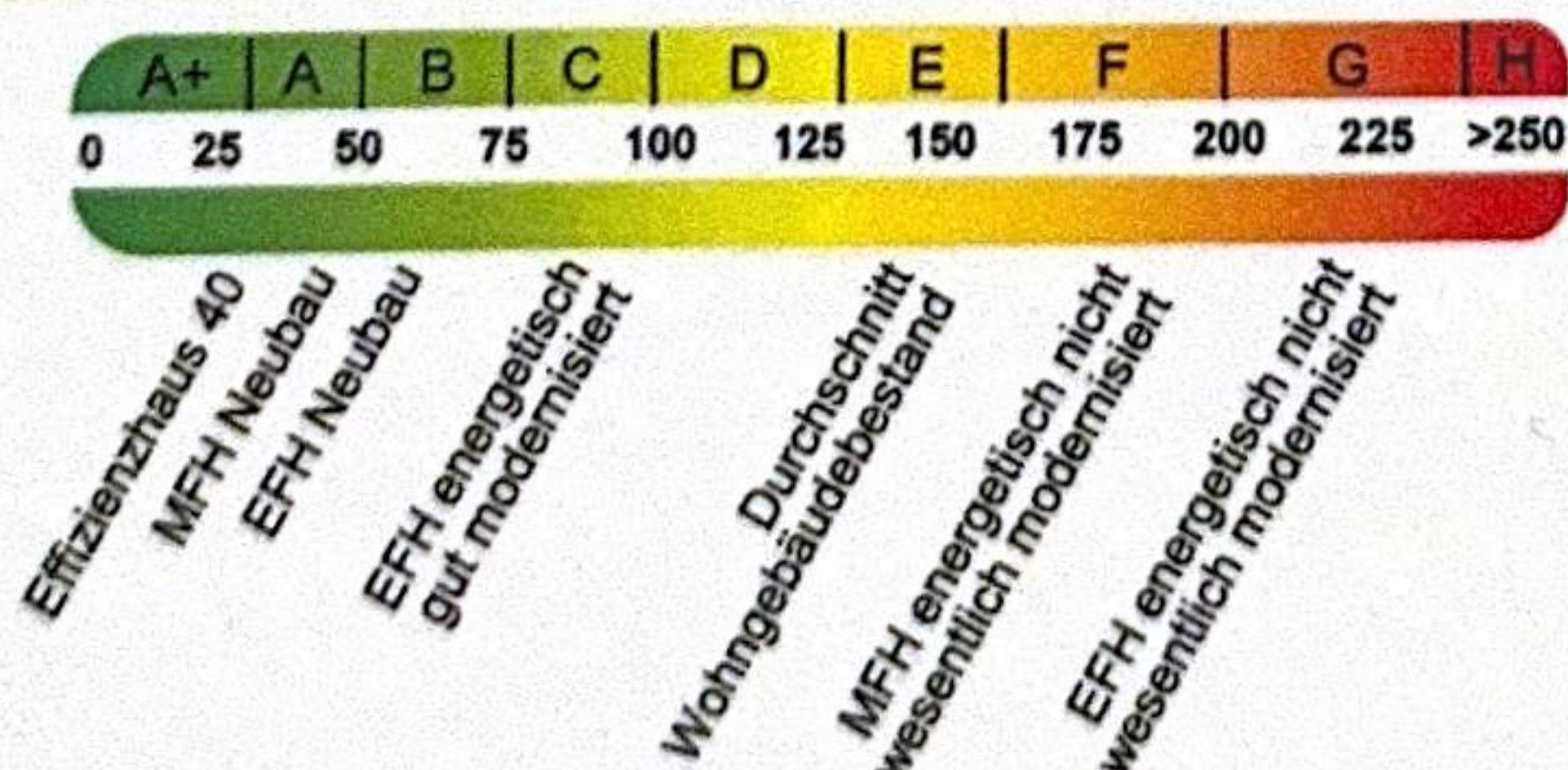
36,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80	15977	11520	4457	1,34

☐ weitere Einträge in Anlage

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



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 ( $A_{n,i}$ ) 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.

<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



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2025-005620764

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	Erneuerbare Energien	Einbau einer Photovoltaikanlage (Erzeugung von Strom in Verbindung mit der Wärmepumpe etc.)	<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:

Gebäudeenergieberater HwK, Pieter Oosterling  
Mainstraße 15, 65795 Hattersheim

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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