

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 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m ²	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 Network-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 Exposes.

Ausstattung

Bitte entnehmen Sie die detaillierte Beschreibung der Ausstattung dem Expose.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Krifel 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

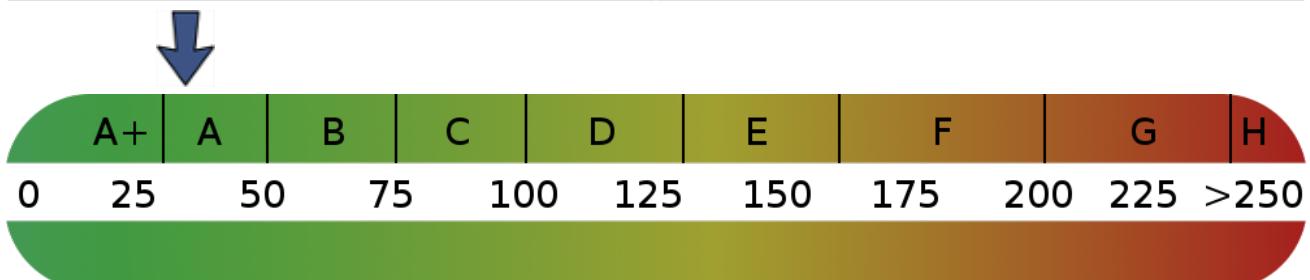
Kriftel ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und internationale Käufer, die Frankfurt als Arbeitsmittelpunkt schätzen, aber ein Zuhause mit Ruhe, Qualität und Charakter suchen.

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/(m ² a)
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

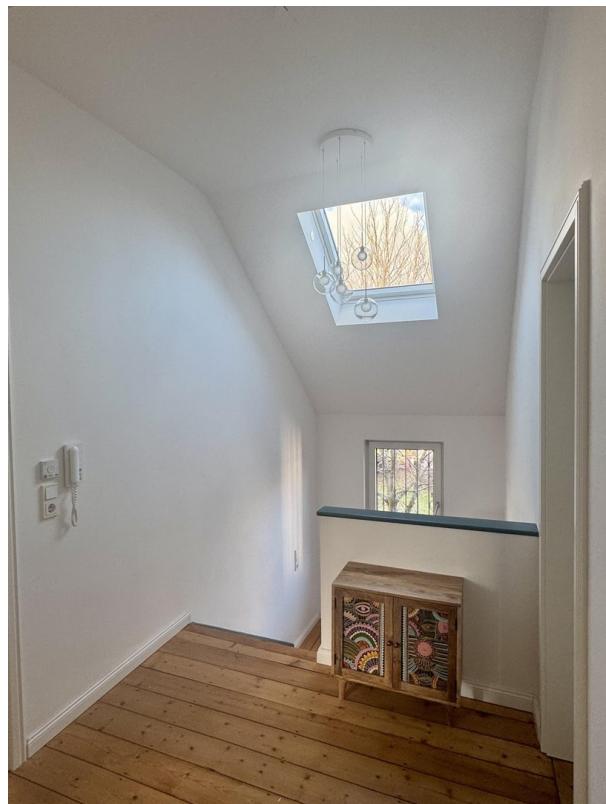


Einbauküche mit Induktionsfeld

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 Fußbodenheizu

Exposé - Galerie



Bad oben mit Wanne



Doppelwaschbecken

Exposé - Galerie



Ausgebautes Hinterhaus



Separates Hinterhaus mit Büro

Exposé - Galerie



Freigelegte Balken -Hinterhaus



Potenzieller Freizeitraum

Exposé - Galerie

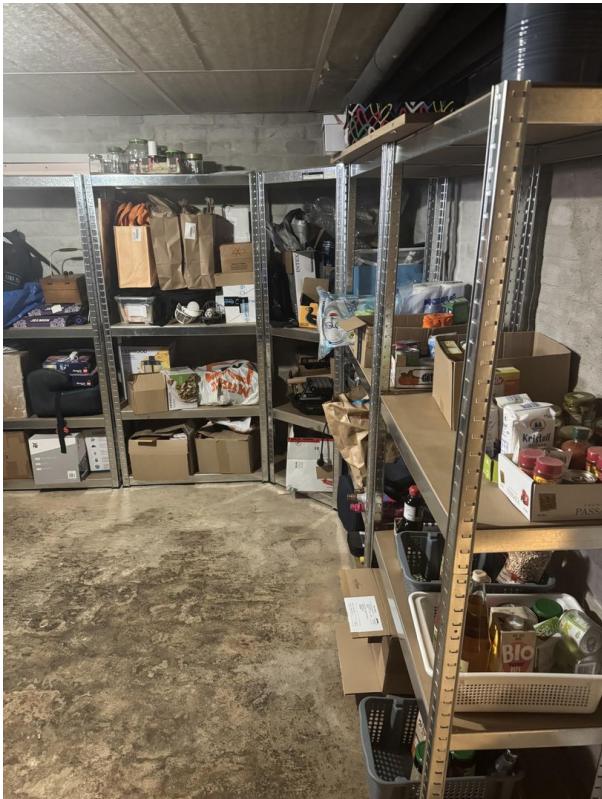


Hochbett im Hinterhaus



Innenliegende Wärmepumpe

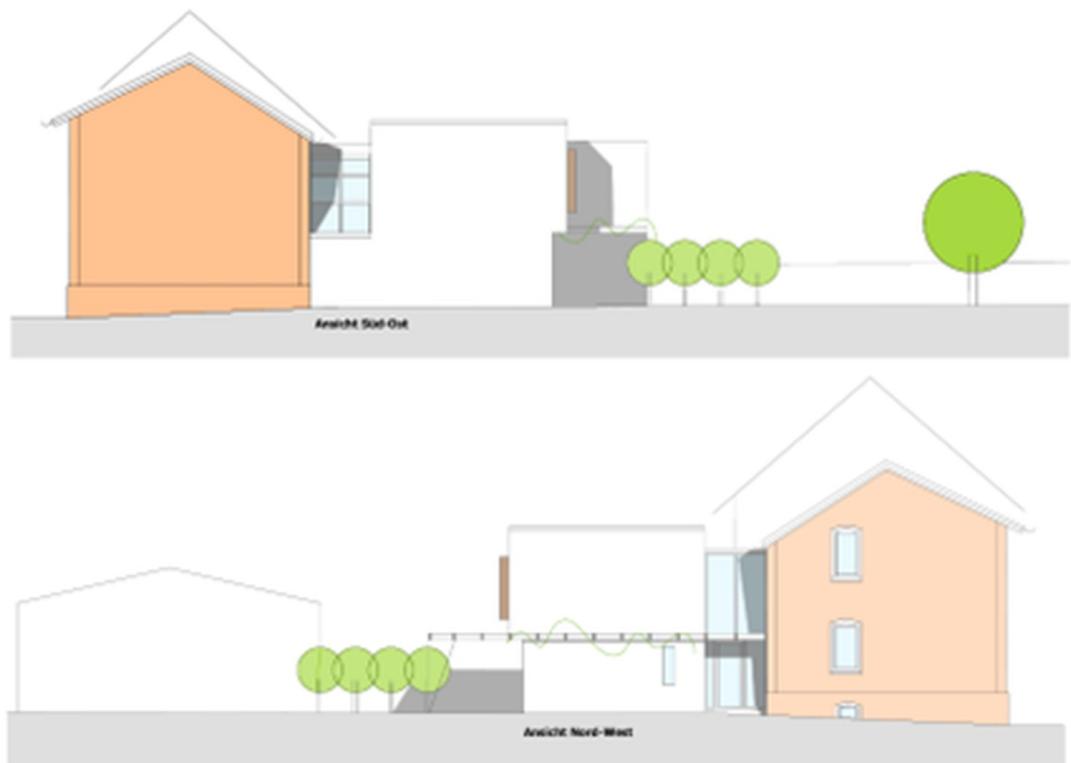
Exposé - Galerie



Kellerlagerraum

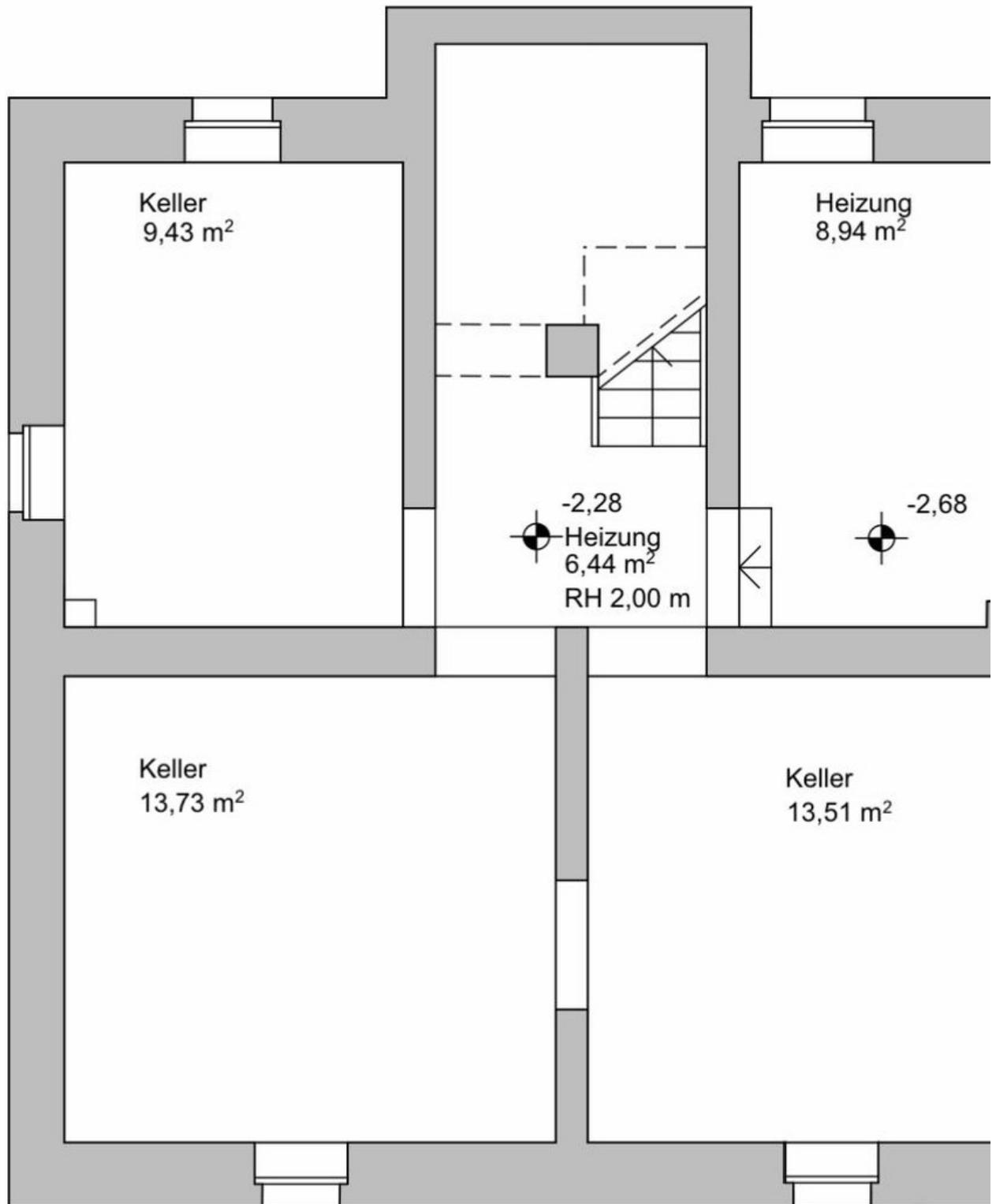


Geplanter u. genehmigter Anbau

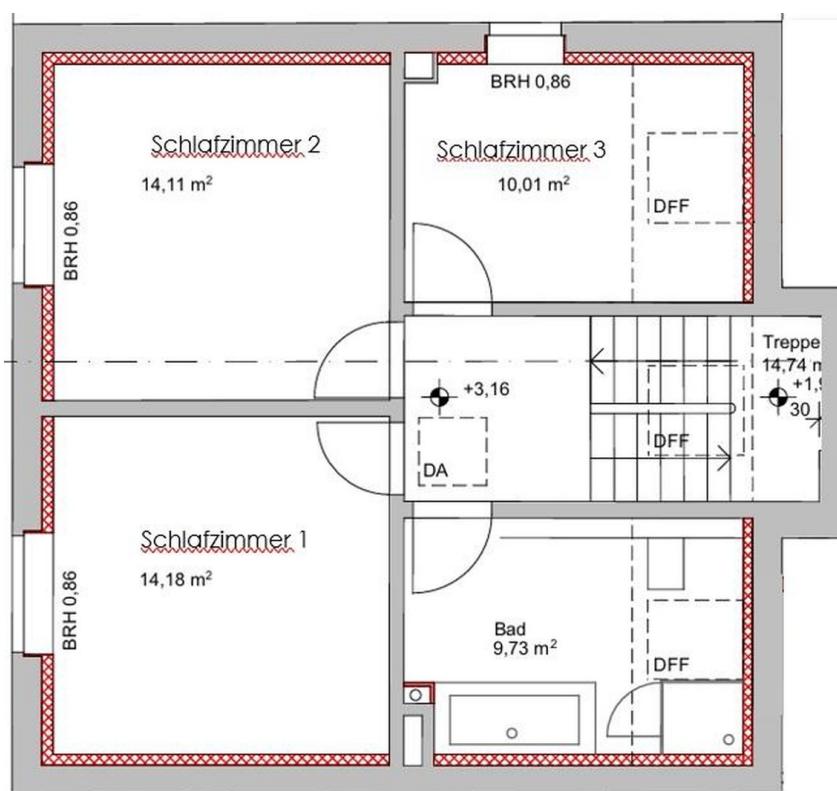
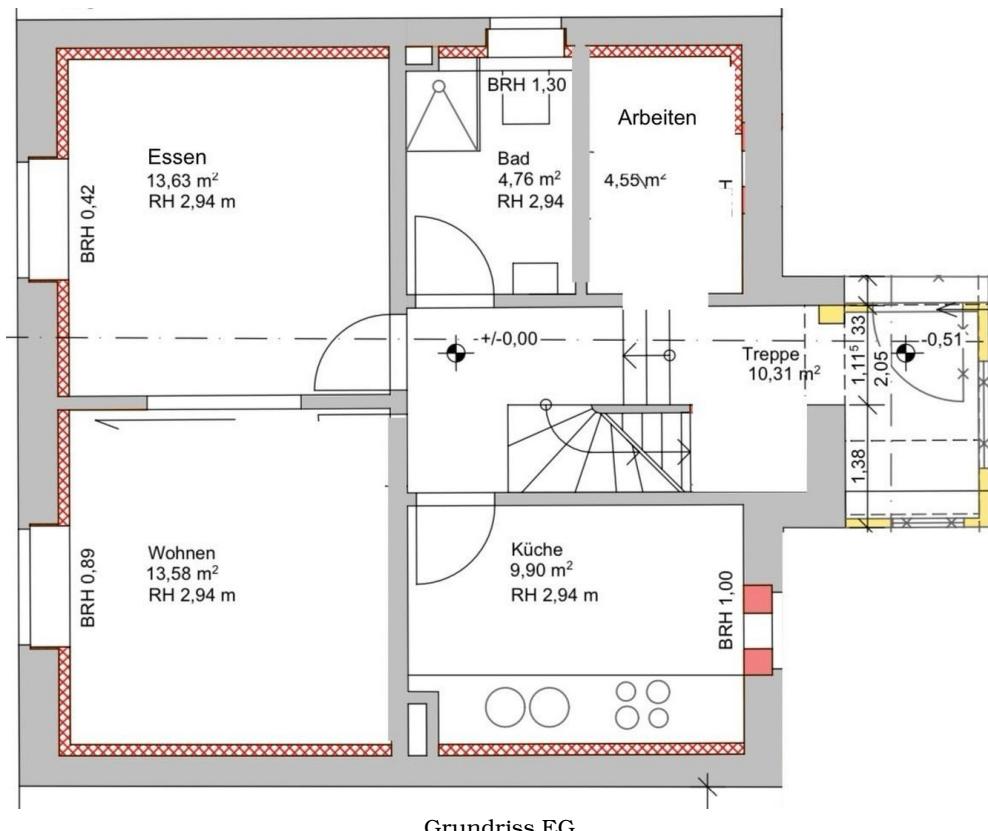


Seitenansicht geplanter Anbau

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



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
Exposé 2025

Adresse: auf Anfrage
Kaufpreis: 950.000 €
Wohnfläche: ca. 130 m²
Grundstück: ca. 432 m²
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 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.

◆ 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 ² , 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

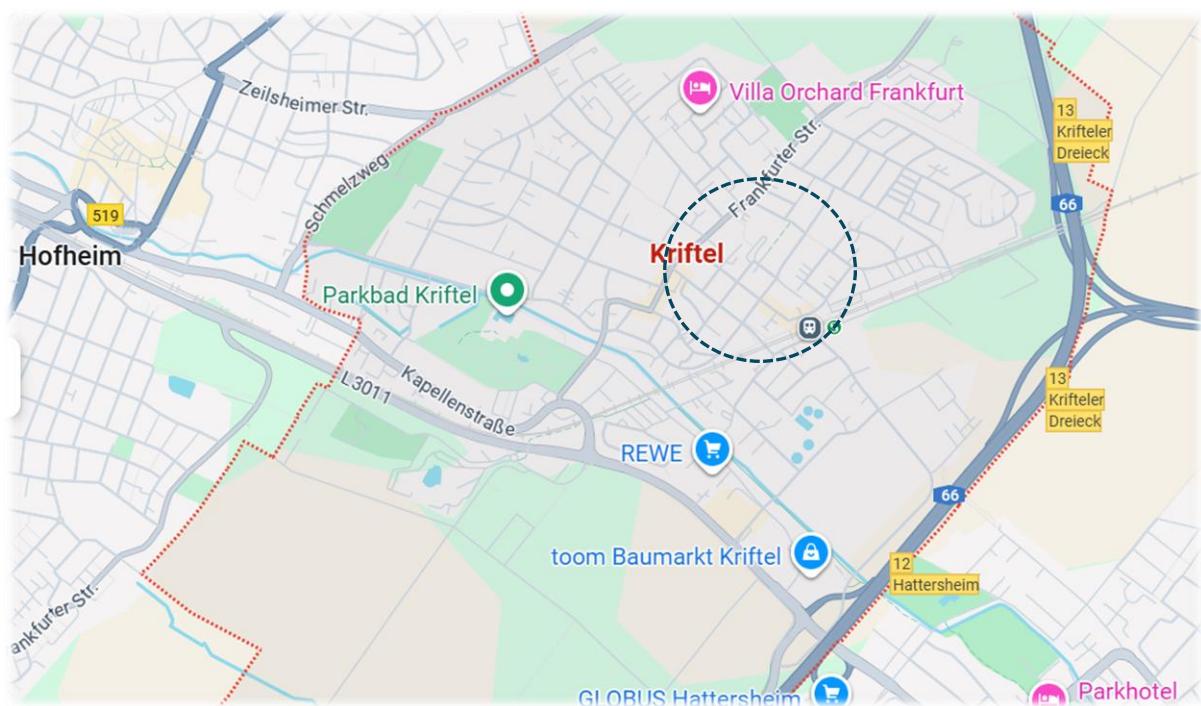
Kriftel liegt im Herzen des Vordertaunus und ist für viele noch ein Geheimtipp. Die Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe:

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

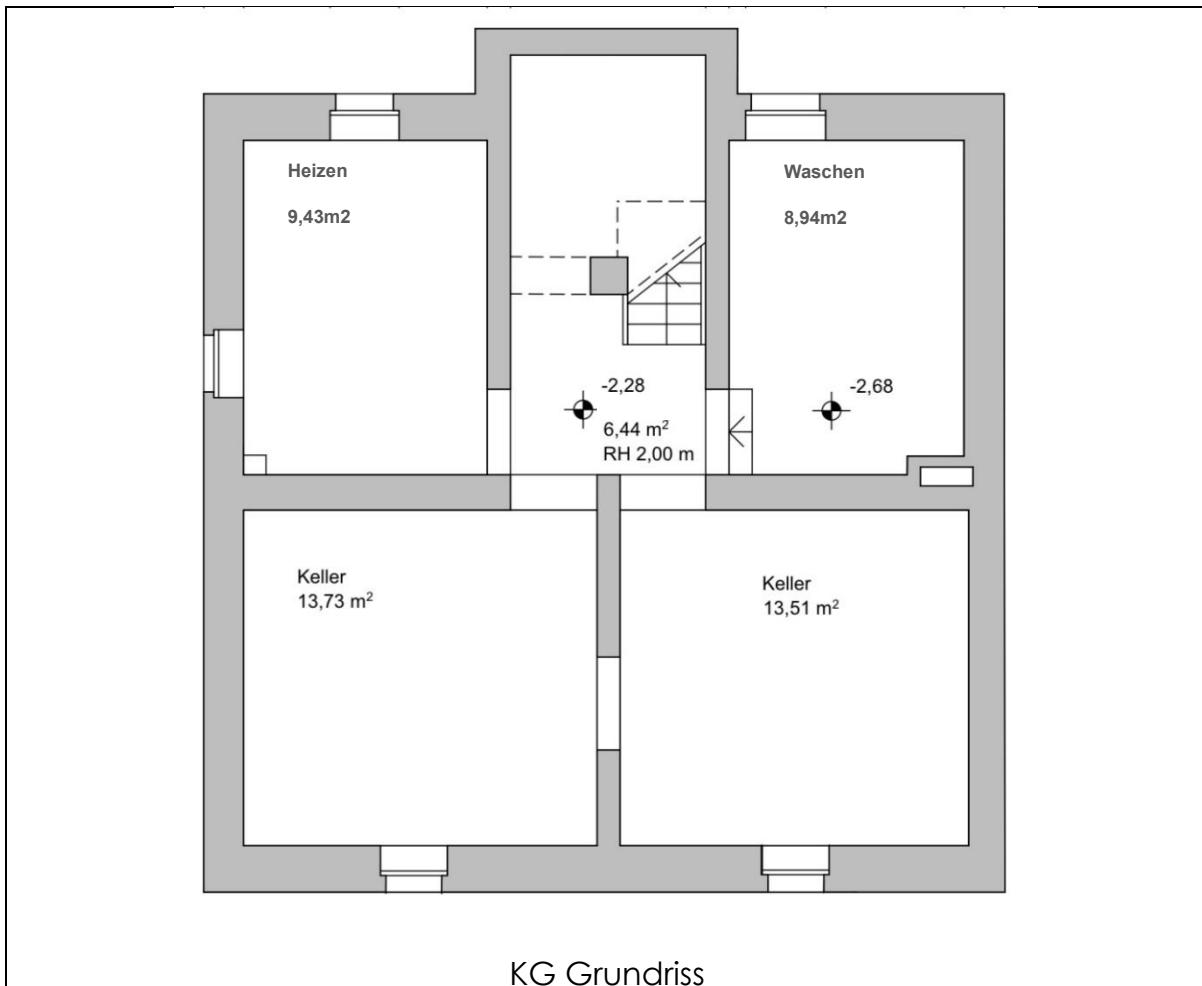
Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

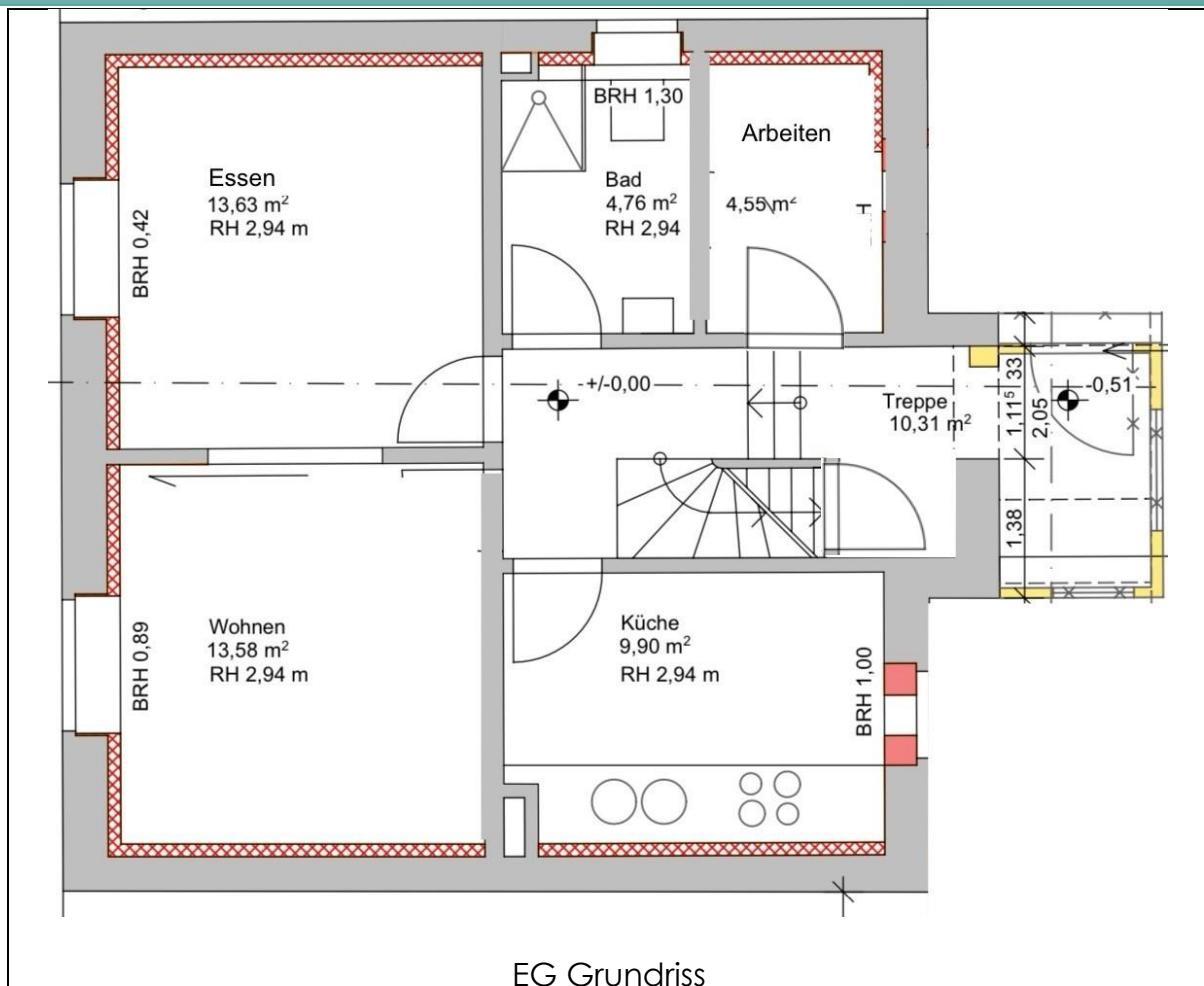
- Rewe, Aldi, Alnatura und Hofläden fußläufig erreichbar
- Supermarkt, Cafés und Restaurants im Ortskern
- Freibad, Minigolf, Spazierwege entlang des Schwarzbachs
- Großer Freizeitpark mit Spiel- und Sportangeboten
- Grundschule und weiterführende Schule 200m entfernt
- Internationale Schule (IFS) nur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

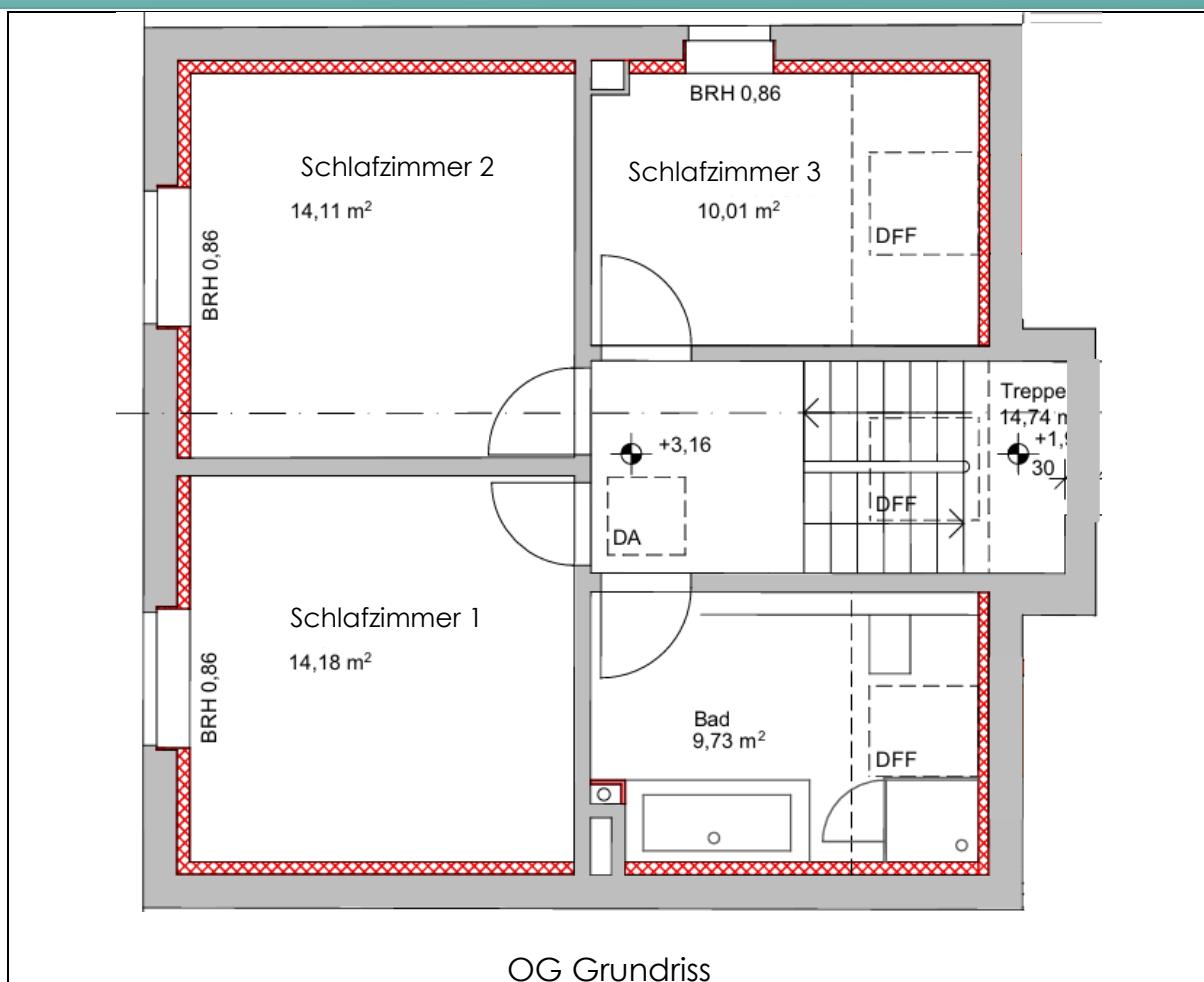
Kriftel ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und internationale Käufer, die Frankfurt als Arbeitsmittelpunkt schätzen, aber ein Zuhause mit Ruhe, Qualität und Charakter suchen.



↔ Grundrisse







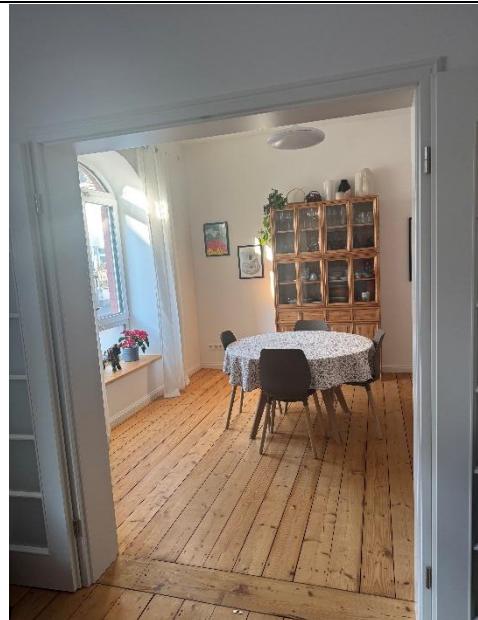
🌿 Ausstattung im Detail

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



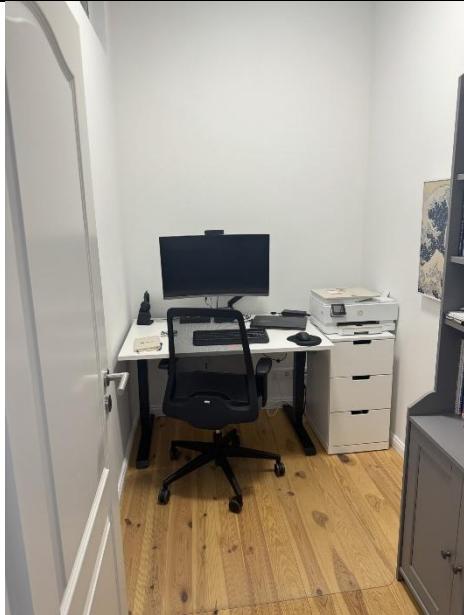
Esszimmer mit Nachmittagssonne



3-fach verglaste neue Fenster mit Holzfensterbank

Arbeiten/

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



Arbeitszimmer/Schrankzimmer/Gaderobe

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



Beige Einbauküche mit Laminatplatte, Subwayfliesen und Einbauspülmaschine



Induktionskochfeld und Siemens 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

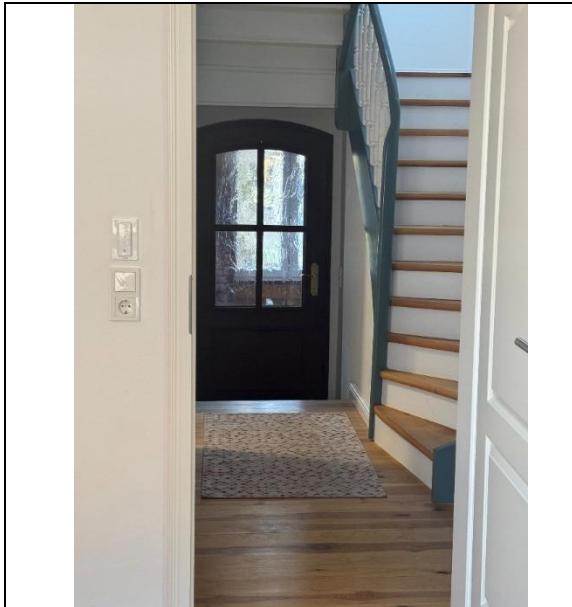


Holzanbau als Windfang/Eingang



Alte Bodenfliesen dienten zur
Inspiration der Farben im Haus

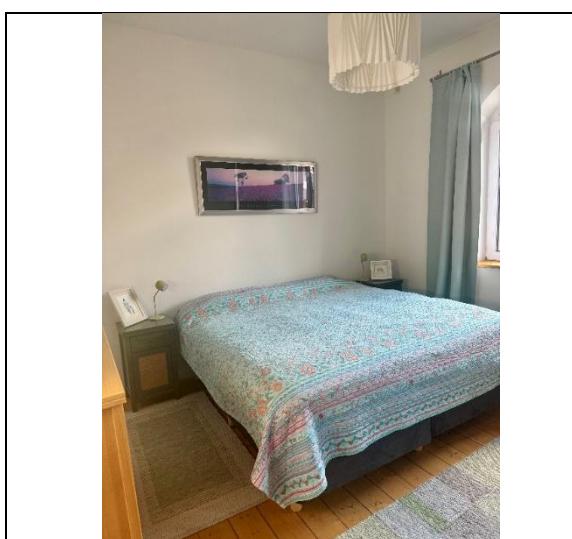
Flur: neue Echtholzdielen, erhaltene Fußbodenfliesen, solide Eingangstür, Treppe abgeschliffen und saniert, Gegensprechanlage, WLAN Repeater



Eingangstür, Treppe abgeschliefen 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 Heizkörper, 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



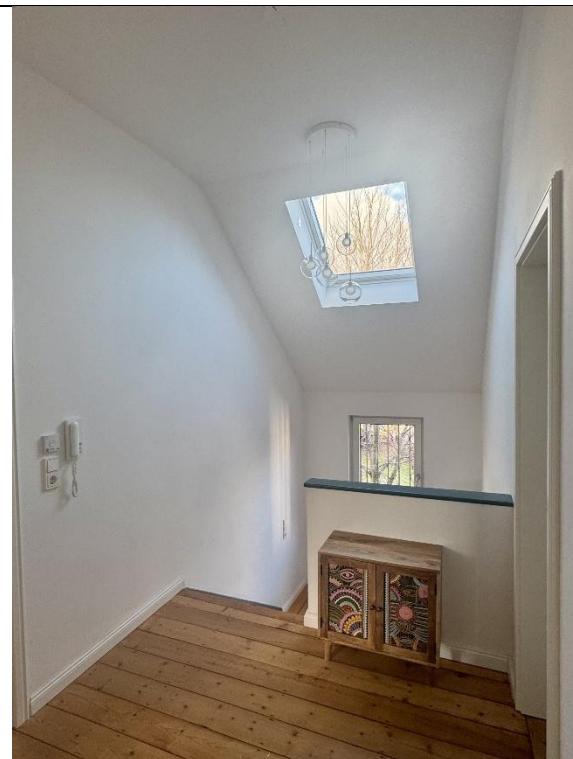
Badewanne, Unterputzarmaturen



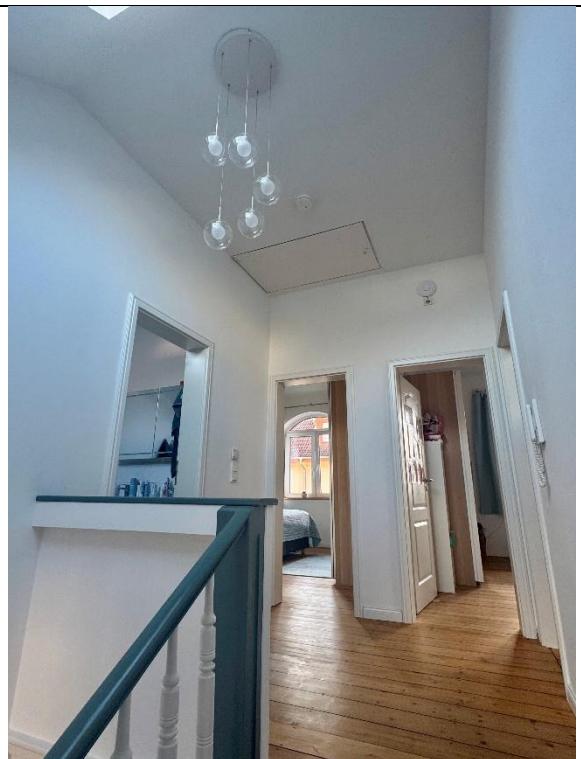
Vitra Doppelwaschbecken und
beleuchteter Spiegelschrank, neue
Heizkörper Fußbodenheizung

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



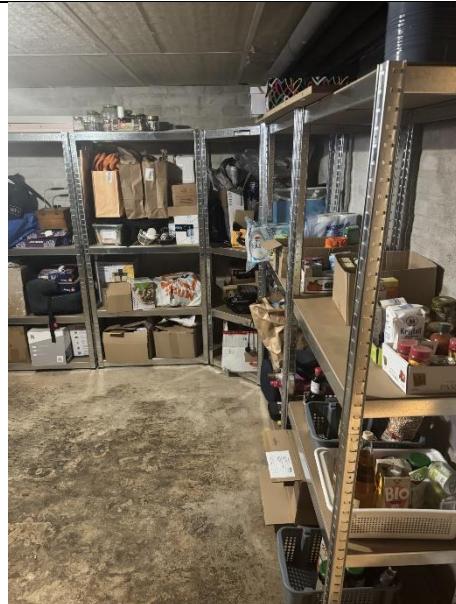
Wasserspeicher



neuer Stromverteilerkasten



Deckenisolierung Rockwool



trockener Lagerraum

Sepаратes

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



Sepаратes 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 m² 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



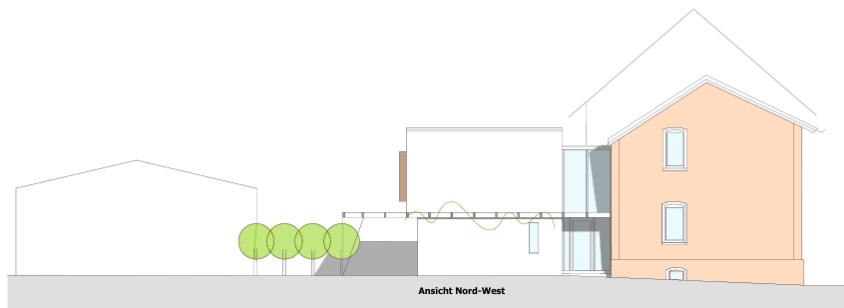
Garage mit Holzgartenhaus im Hintergrund und Hinterhaus

Genehmigter Ausbau – Zukunft inklusive

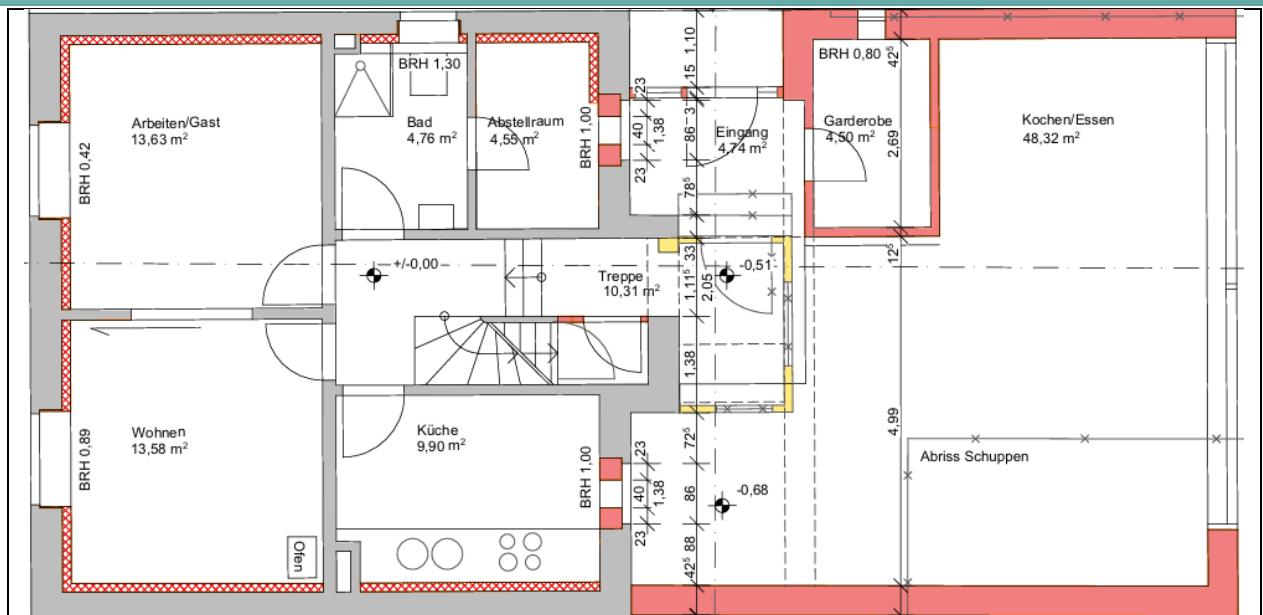
Ein genehmigter Bauantrag zur Erweiterung der Wohnfläche um ca. 120 m² liegt bereits vor. Die Planung erlaubt eine vollständige Bewohnbarkeit während der Bauphase. Die bestehende Wärmepumpe ist bereits auf die zusätzliche Fläche ausgelegt – eine Investition in die Zukunft ist also bereits vorbereitet.



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



Seitenansichten des geplanten Anbaus mit Glasübergang



Wärmepumpe – ausgelegt für zusätzliche Fläche (Anbau)

Kontakt:

Eva Huaman Campos

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 m²

Plot: approx. 432 m²

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 m ² , 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.

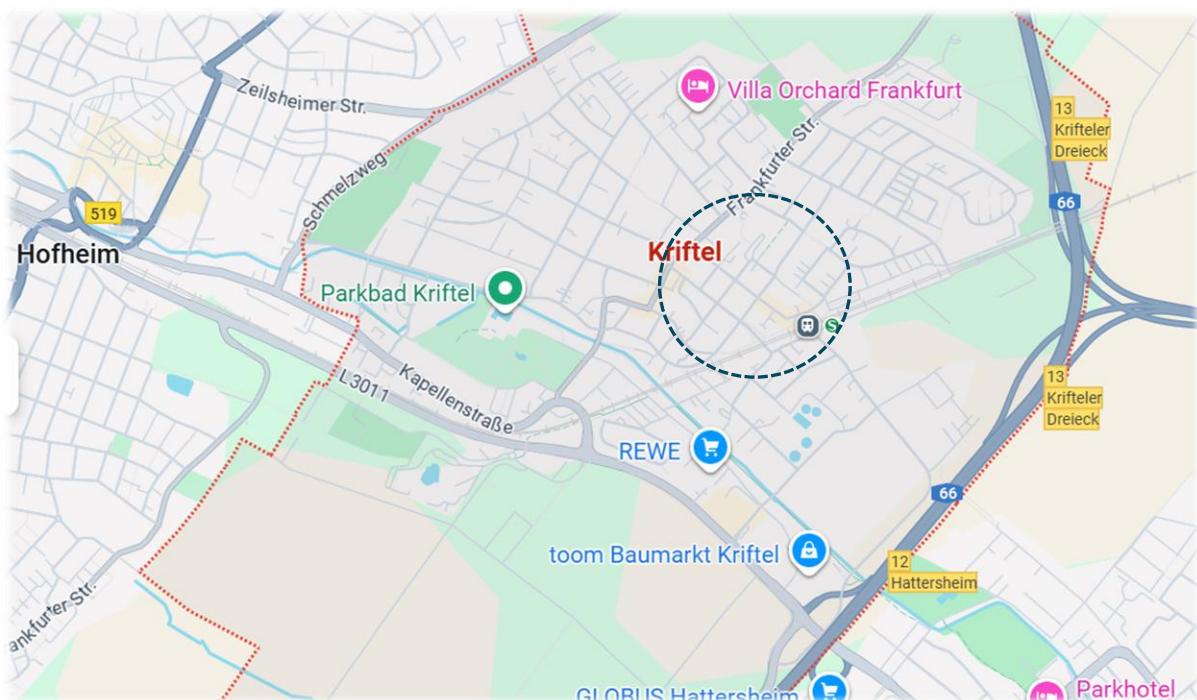
The municipality combines rural tranquillity with urban proximity:

- **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**

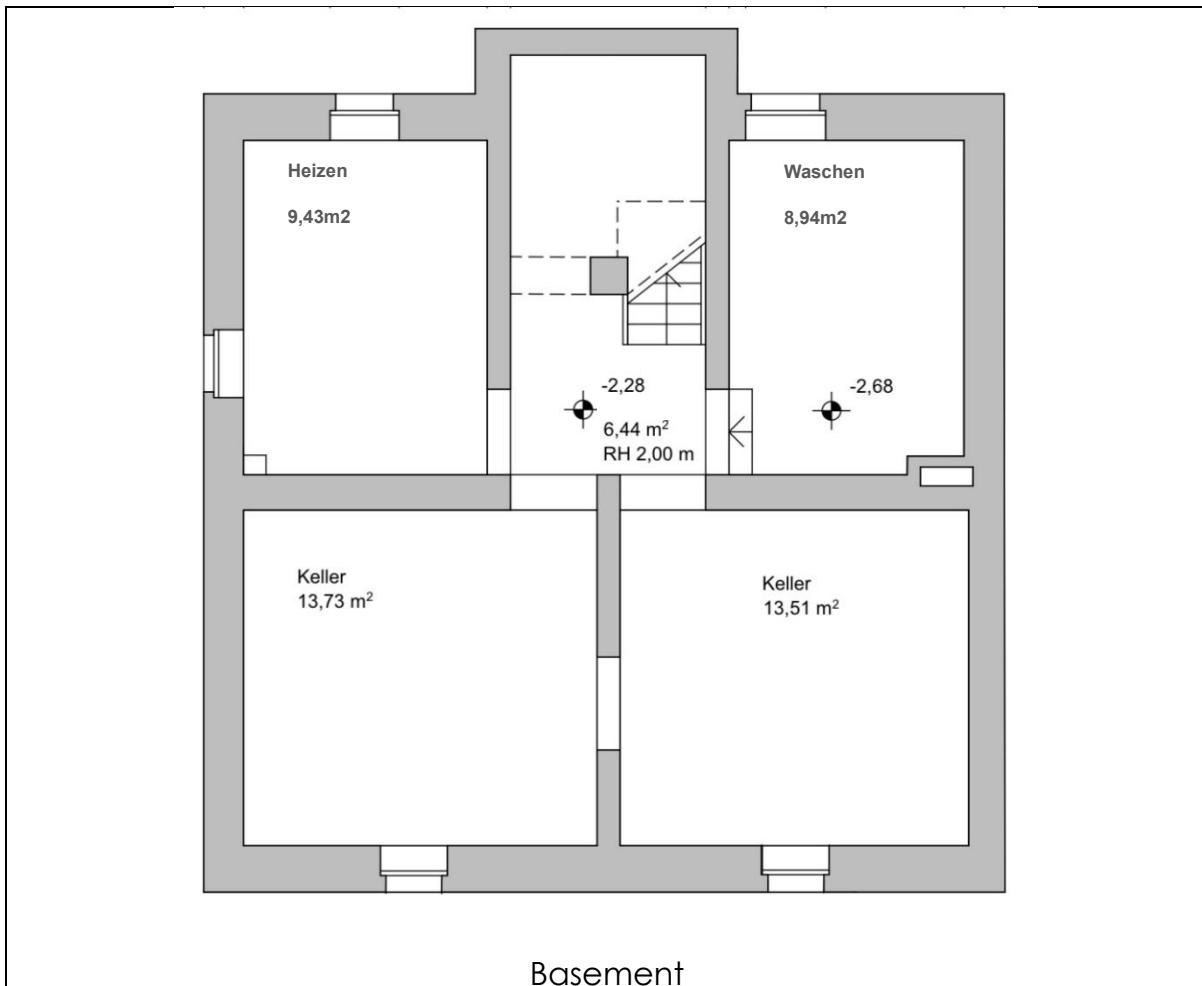
The area offers everything that makes daily life pleasant:

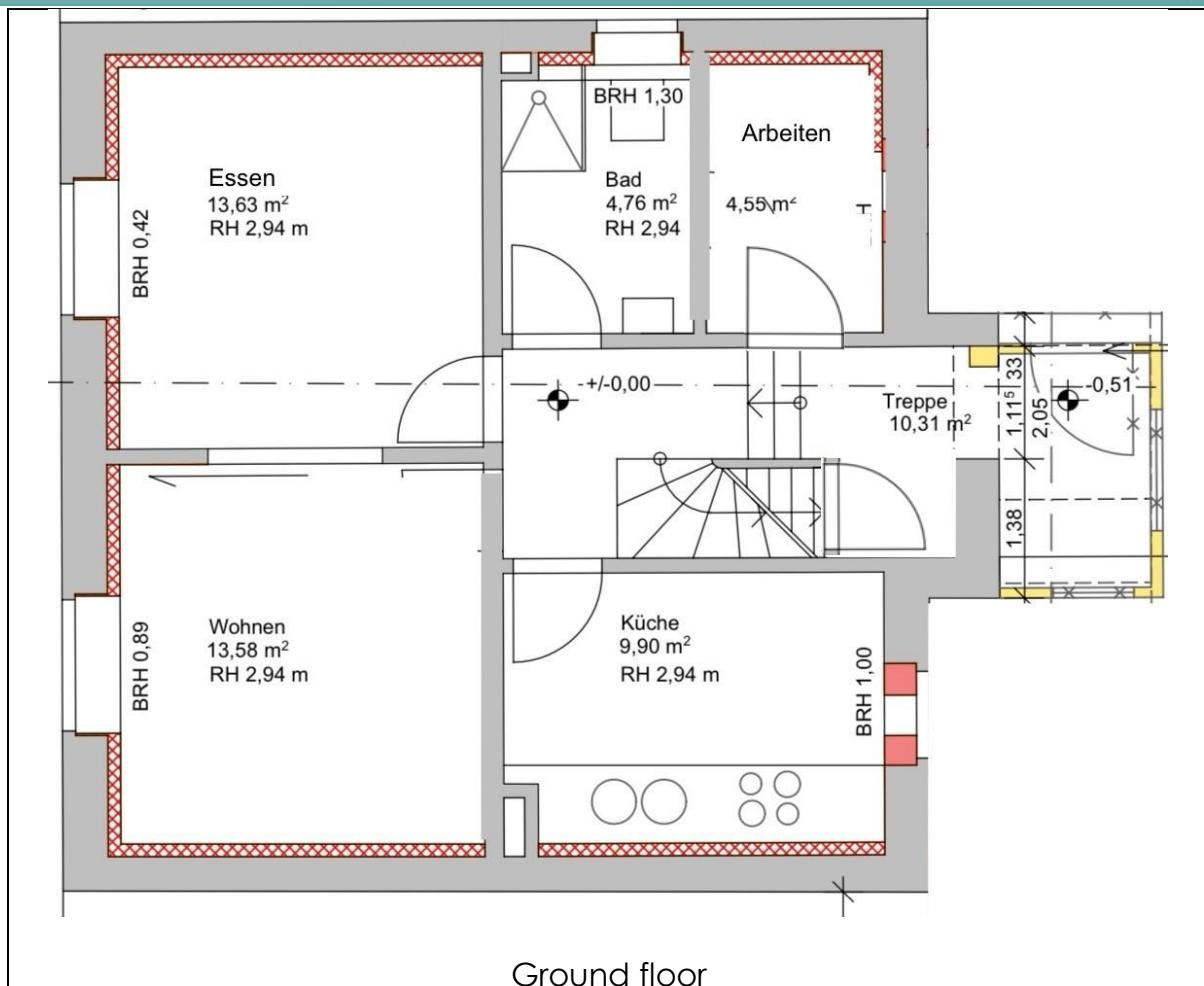
- Rewe, Aldi, Alnatura and farm shops within walking distance
- Supermarket, cafés and restaurants in the town center
- Outdoor pool, mini golf, walking paths along the Schwarzbach
- Large leisure park with play and sports facilities
- Primary school and secondary school 200m away
- International School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

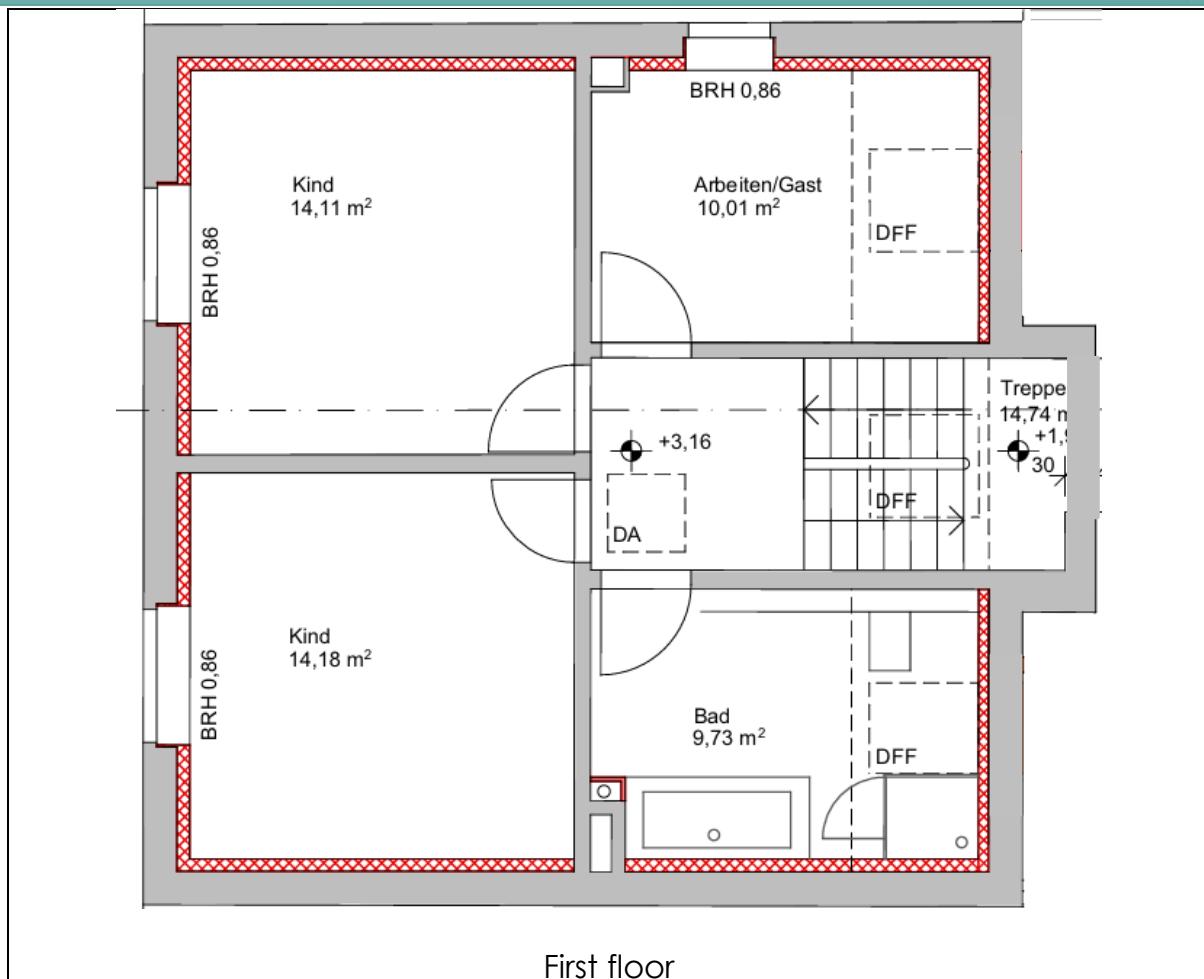
Kriftel is particularly attractive for families, commuters and international buyers who appreciate Frankfurt as their workplace, but are looking for a home with peace, quality and character.



↔ Floor plans







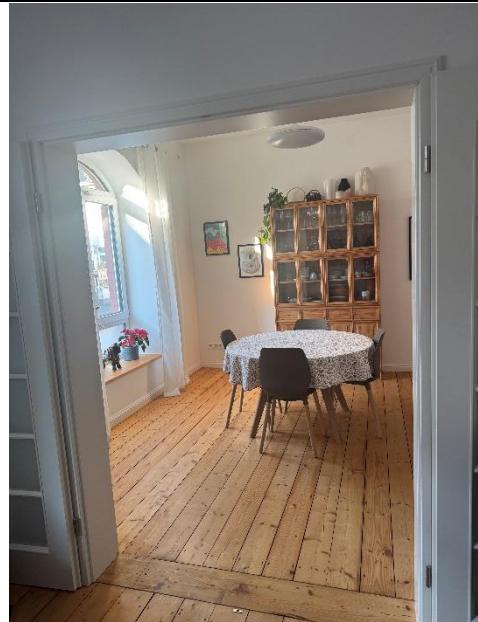
Detail of the features

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

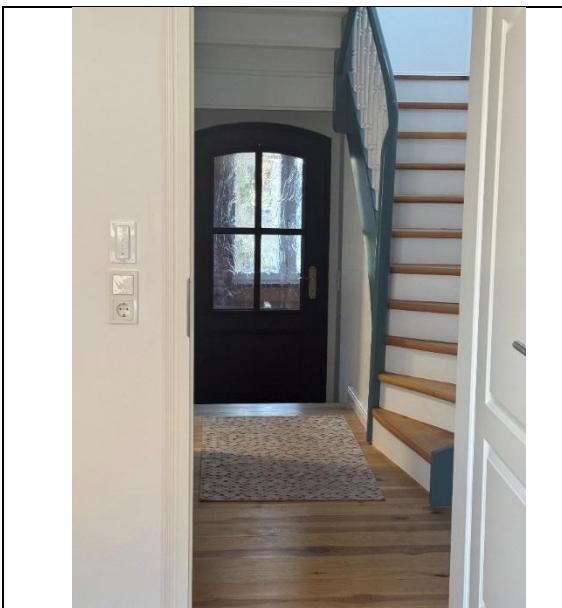


Wooden entrance/vestibule



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

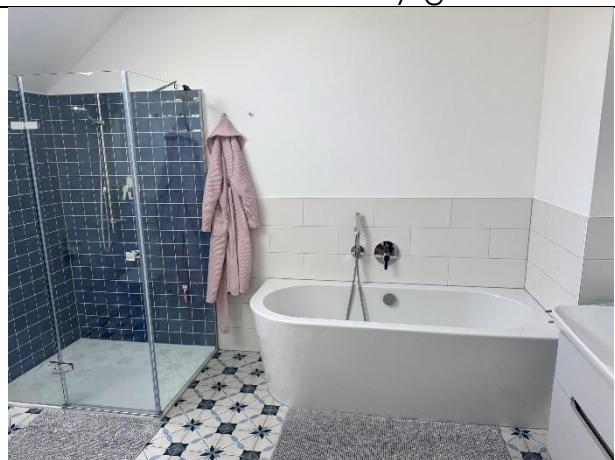
Bathroom: Floor tiles, walls tiled up to approx. 120cm, outer walls insulated on the inside, bathroom furniture (shower tray and glass partition, washbasin and toilet), Velux electric skylight, new radiators



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



New retro tiles



Bathtub, concealed faucets



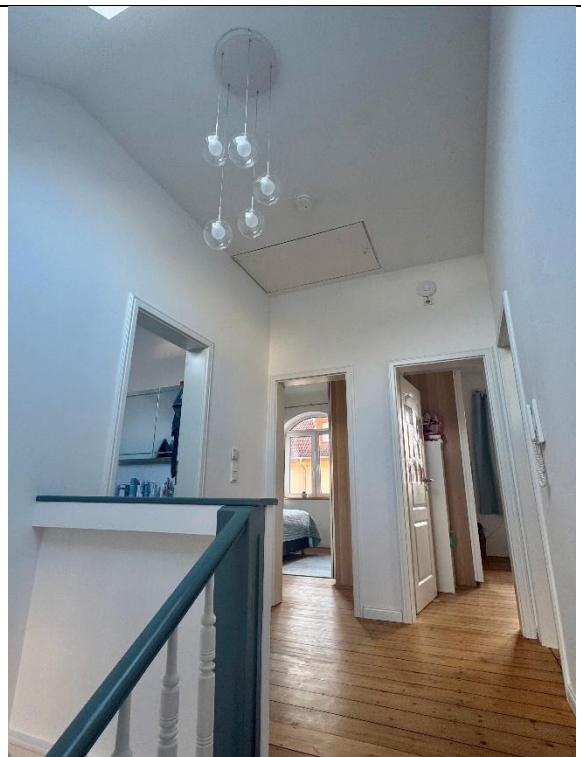
Vitra double washbasin and
illuminated mirror cabinet, new
radiators and underfloor heating

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



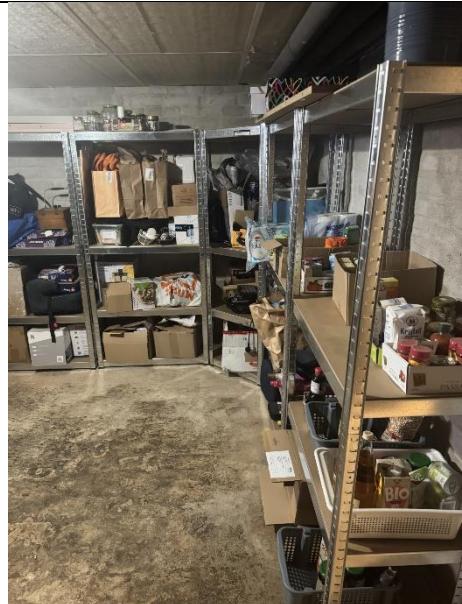
Water tank



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.

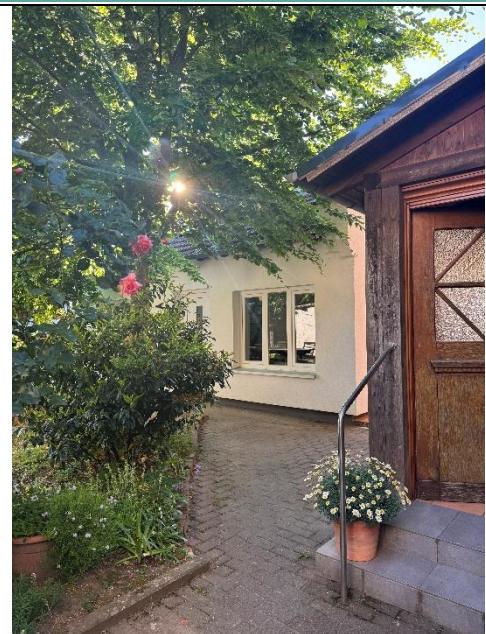
🌿 Outdoor Area & Garden

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 m², 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



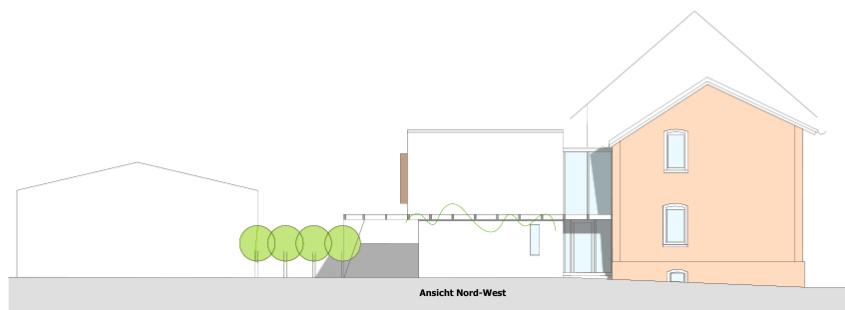
Garage with wooden garden shed in the background and rear house

Approved future expansion

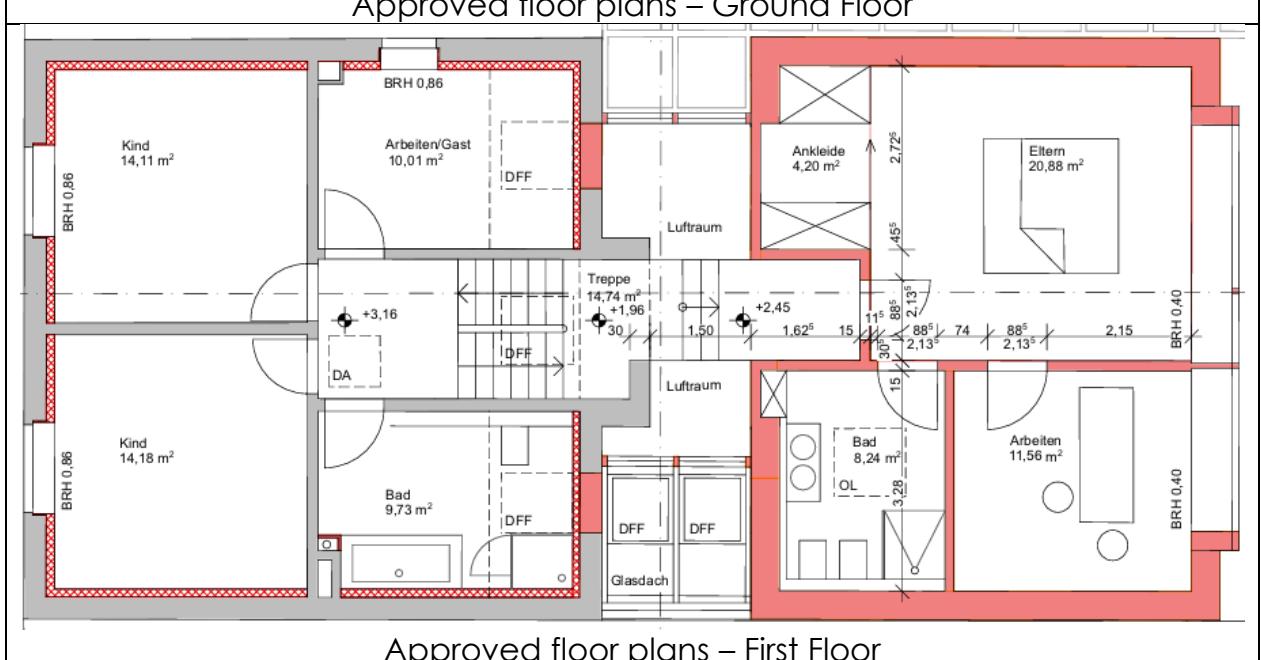
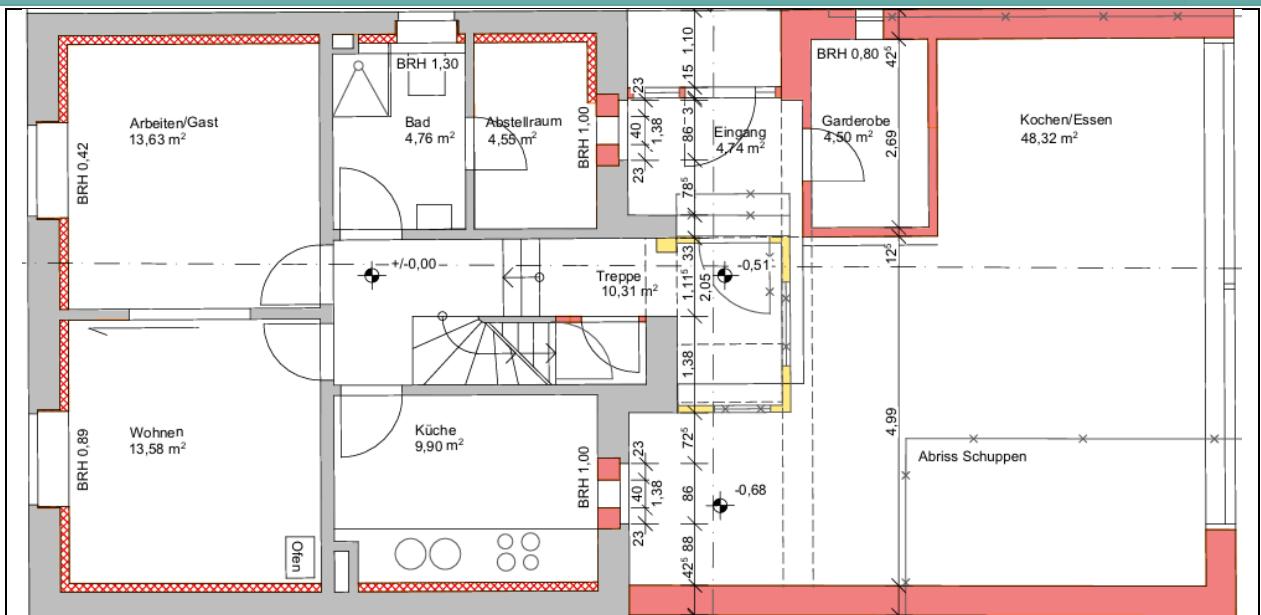
An approved building application for the expansion of the living space by approx. 120 m² is already available. The plan allows for the house to be fully habitable during the construction phase. The existing heat pump is already designed to support the additional area - so an investment in the future has already been prepared.



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



Site view of potential extension



Heat pump – Designed for additional area (extension)

Contact:

Eva Huaman Campos

eihc@outlook.com

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

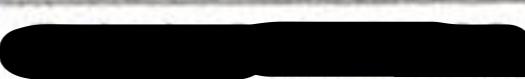
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.03.2035

Registriernummer: HE-2025-005620764

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	 65830 Kriftel		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1908/ Kernsanierung 2022		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	162,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: Wärmepumpe (Stiebel Eltron)	Verwendung:	Heizen und Warmwasser
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 checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen 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 (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

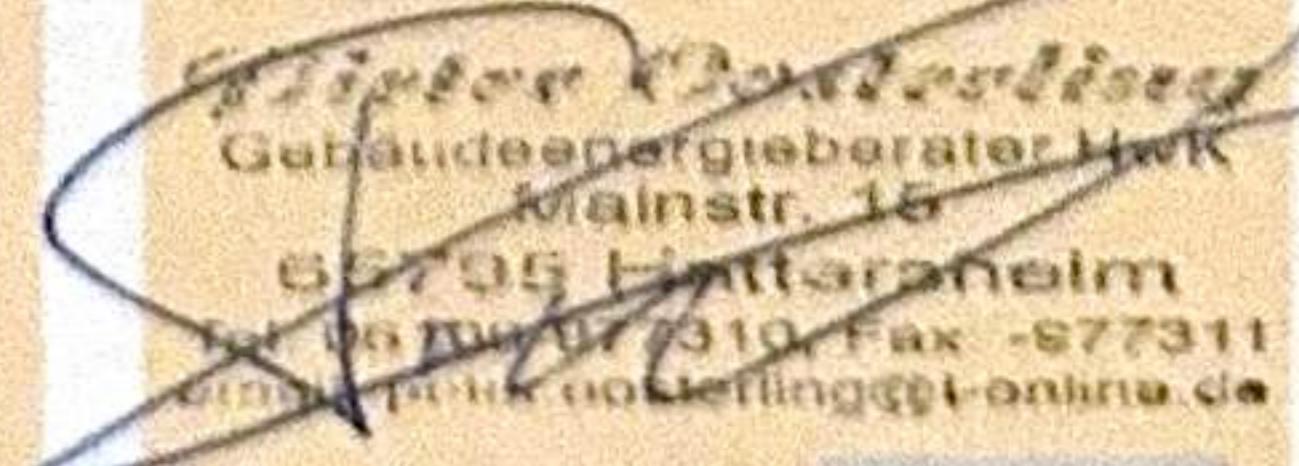
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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


Pieter Oosterling
Gebäudeenergieberater HwK
Mainstr. 15
65795 Hattersheim
Tel. 06192/9310, Fax -977311
e-mail: pieter.oosterling@t-online.de

Ausstellungsdatum

11.03.2025

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 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

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

für Wohngebäude

16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

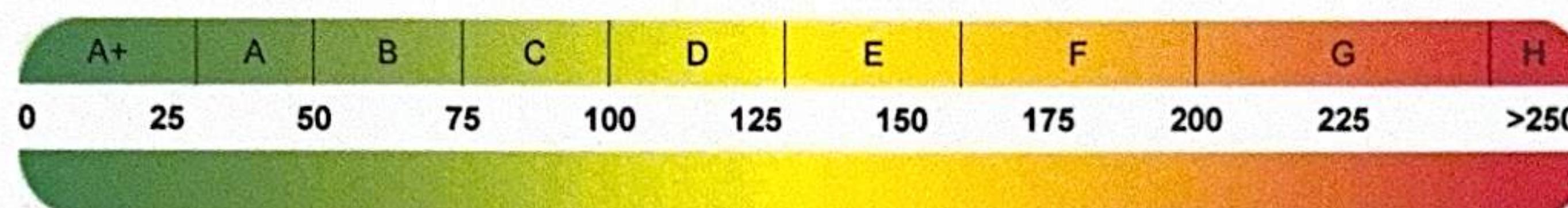
Registriernummer:

HE-2025-005620764

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³

für Heizung

für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie

Anteil Wärmebereitstellung ⁵

Anteil EE ⁶ der Einzelanlage

Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷

Summe ⁸ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

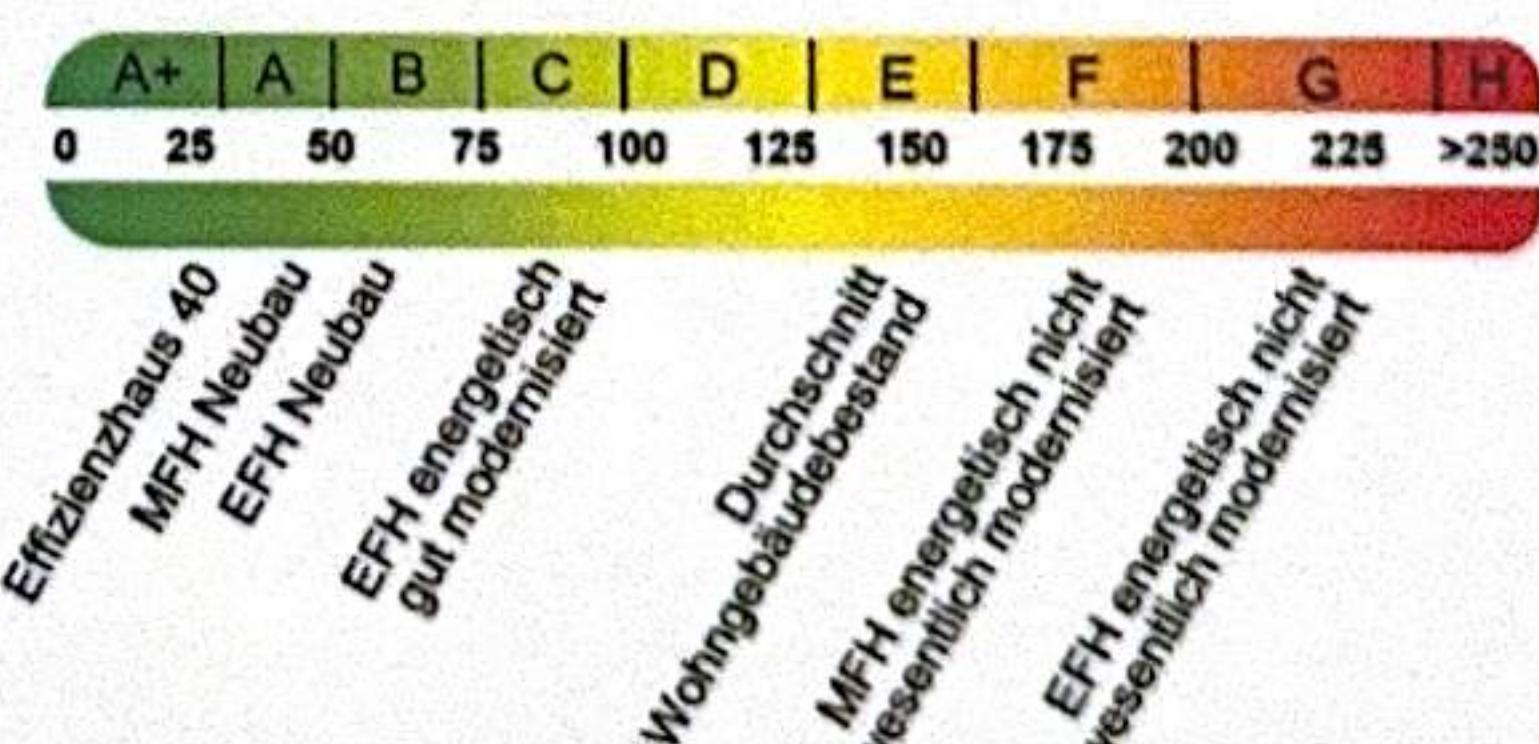
Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE ¹⁰ %

Summe ⁸ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäus...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. Oktober 2023

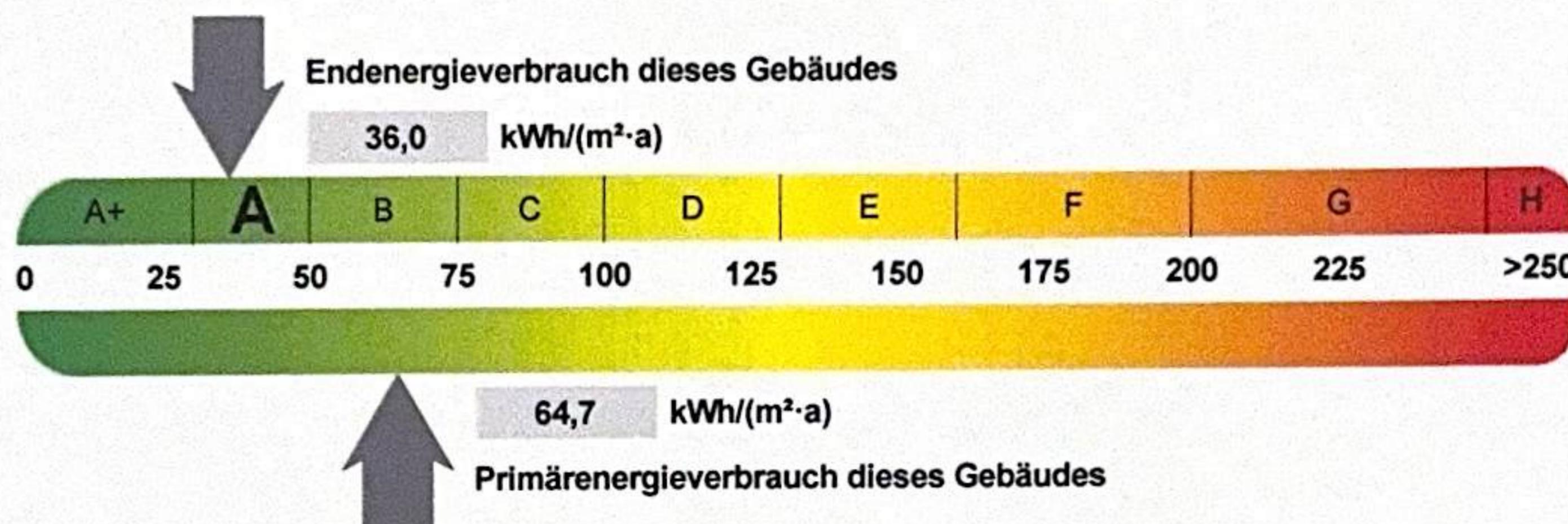
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-005620764

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

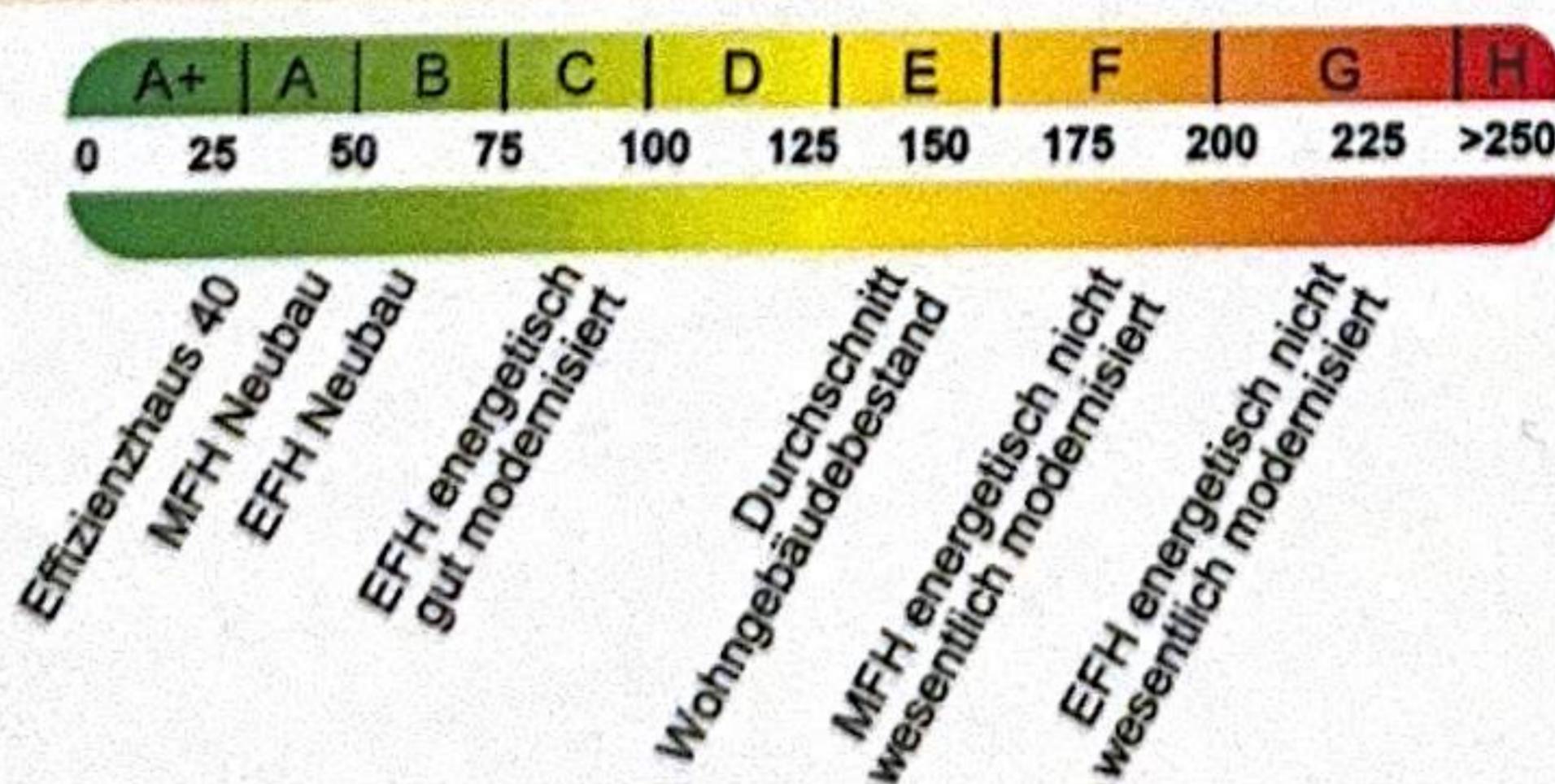
36,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

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_u) 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

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

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)

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 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 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. Gleches 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