

# Exposé

## Reihenhaus in Wächtersbach

### Reihenmittelhaus – unverbaubarer Blick ins Kinzigtal – von privat



Objekt-Nr. OM-407156

#### Reihenhaus

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Pfanner

63607 Wächtersbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	180,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Reihenmittelhaus in Massivbauweise (Baujahr 1997) in äußerst ruhiger Lage in Wächtersbach-Aufenau mit Fussbodenheizung, Kamin, 3 Balkonen, Terrasse mit Markissenüberdachung mit Zugang zu einem kleinen, gepflegten Garten von privat zu verkaufen. Sehr guter Zustand, keine Modernisierungs- oder Sanierungsmassnahmen notwendig. Einbauküche voll einsatzbereit.

5 Zimmer – 2 Bäder – 1 Gäste-WC – 171m<sup>2</sup> Wohnfläche – 180m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – Gaszentralheizung – Bodenfliesen in allen Räumen inkl. Keller - Einbauküche

Beurteilung des Wertgutachters:

Hoher Ausstattungsstandard in gutem Unterhaltungszustand.

Zusammenfassung des Bedarfsenergieausweises: Energetisch gut modernisiert.

Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995. Aus energetischer Sicht sind keine Modernisierungs- oder Sanierungsmassnahmen notwendig.

Energiebedarf des Gebäudes: 94,72 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Beschreibung:

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rund 171 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Ebenen, welche über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden sind. Im Kellergeschoss (Souterrain) befinden sich ein offener Wohnbereich mit innenliegendem Bad und Abstellraum sowie ein Zugang zur Terrasse und Garten. Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein WC sowie einen offenen Wohn- und Essbereich mit Galerie und Zugang zum Balkon. Die Diele bildet den Eingangsbereich. Im Dachgeschoss stehen drei Zimmer, ein innenliegender Abstellraum sowie ein großzügiges Bad zur Verfügung. Ebenso verfügt das Dachgeschoss auf jeder Gebäudeseite über einen Balkon, welcher von allen Zimmern begangen werden kann.

Die Außenanlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Der Garten ist begrünt und aufgrund seines Zuschnitts -trotz der kleinen Fläche- gut nutzbar. Vor dem Gebäude stehen zwei Kfz-Freistellplätze zur Verfügung, die sich teilweise auf der Unterkellerung der im Erdreich liegenden Kellerräumen befinden.

Fazit:

Das Haus eignet sich für Familien, die Wert auf Komfort, viel Platz, qualitativ hohe Ausstattung und eine ruhige Lage legen. Der gepflegte Zustand und die – falls gewünscht - voll funktionsfähige Einbauküche (Gaggenau, Miele, Liebherr) mit Gasherd und Elektroofen ermöglichen einen sofortigen Einzug.

## Ausstattung

Zusammenfassung des Gutachtens:

Insgesamt wird die Ausstattung als gut, bei einem guten und gepflegten Unterhaltungszustand eingeschätzt. Die Qualität der Grundrisse ist, mit Blick auf die Nutzung und Objektkonzeption des Bewertungsobjekts, als gut zu bezeichnen.

Allgemeine Beschreibung:

- Gebäude / Baujahr: Reihenmittelhaus / Baujahr ca. 1997
- Erweiterung / Anbau: keine
- Bauweise: Massivbauweise
- Keller: vollständig unterkellert + anteilig Hoffläche
- Fassade: Putzfassade

- Dach: Satteldach mit zwei Satteldachgauben
- Fenster: Kunststofffenster (Baujahr 1996), zweifachverglast, abschließbar
- Sonnenschutz: Elektrische Rollläden im KG und EG (DG manuell)
- Belichtung: gut

Heizung / Warmwasser:

- Heizungsart: Gaszentralheizung Buderus G124X-20, Baujahr 1997
- Brennstoff / Energieträger: Erdgas
- Heizflächen: Fußbodenheizung, Heizkörper in den Kellerräumen
- Warmwasser: über Heizung

Sonstige technische Anlagen:

- Hebeanlage
- Zisterne für Grauwasser (Toilettenspülung)
- Sat-Anlage

Bodenbeläge: Fliesen in allen Stockwerken inkl. Keller

Sanitärstandard:

- Bad KG (innenliegend): WC, Bidet, Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank, Boden gefliest, wandhoch gefliest
- WC EG: WC, Pissior, kleines Waschbecken, Boden gefliest, wandhoch gefliest
- Bad DG: Dusche, Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Boden gefliest, wandhoch gefliest

Sonstige Elemente / Ausstattung:

- Einbauküche mit hochwertigen Geräten (u.a. Miele, Gaggenau, Liebherr)
- Kamin im Kellergeschoss (im Wohnzimmer mit Zugang zum Garten)
- Terrasse mit Holzbelag und Markisenüberdachung
- Ein Balkon im Erdgeschoss, zwei Balkone im Dachgeschoss

Allgemeine Bewertung zu Ausstattung und Zustand:

- Ausstattungsstandard: gut
- Zustand der Ausstattung: gut
- Elektro-/ Informationstechnik: aktueller Standard weitestgehend erfüllt
- Klimatisierung: keine
- Unterhaltungszustand: (gesamt): gut

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ruhige Ortsrandlage am Hang mit unverbaubarem Blick ins Kinzigtal, Sehr ruhige Wohngegend, kein Strassen-, Bahn- oder Fluglärm. Keine Durchgangsstrasse mit insgesamt wenig Anwohnerverkehr.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,72 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Blick vom Garten aus



Wohnzimmer mit Kamin



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Elternbad OG

# Exposé - Galerie



Elternbad OG



Duschbad KG



Heizungsanlage



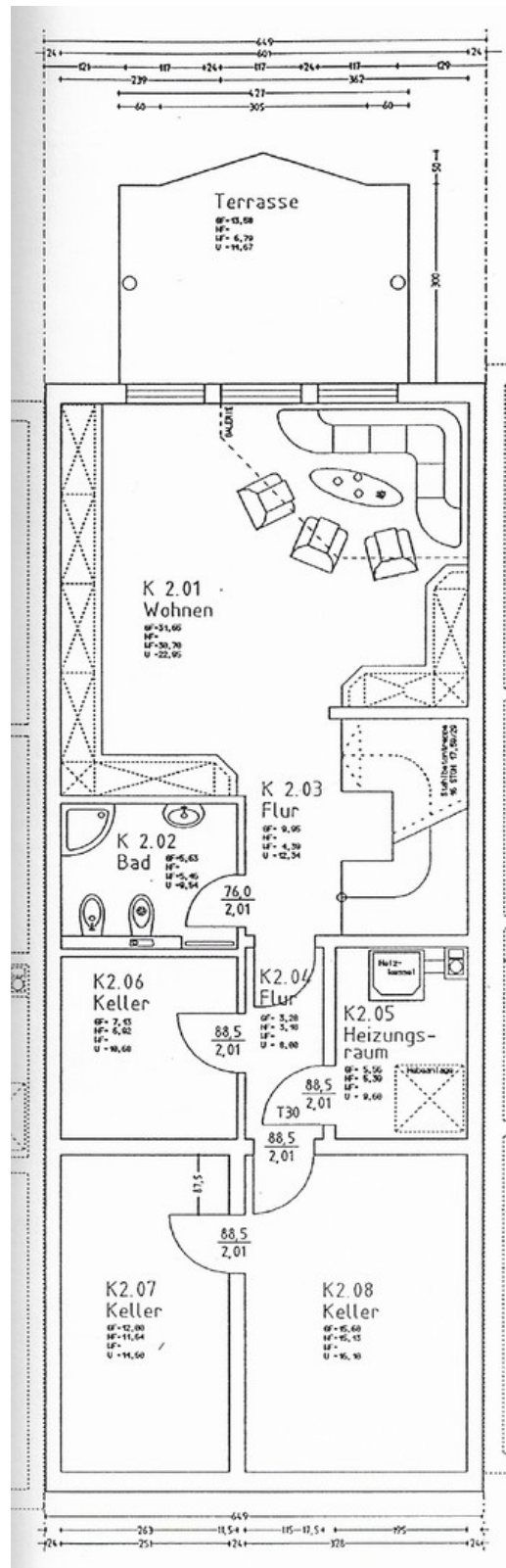
# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG

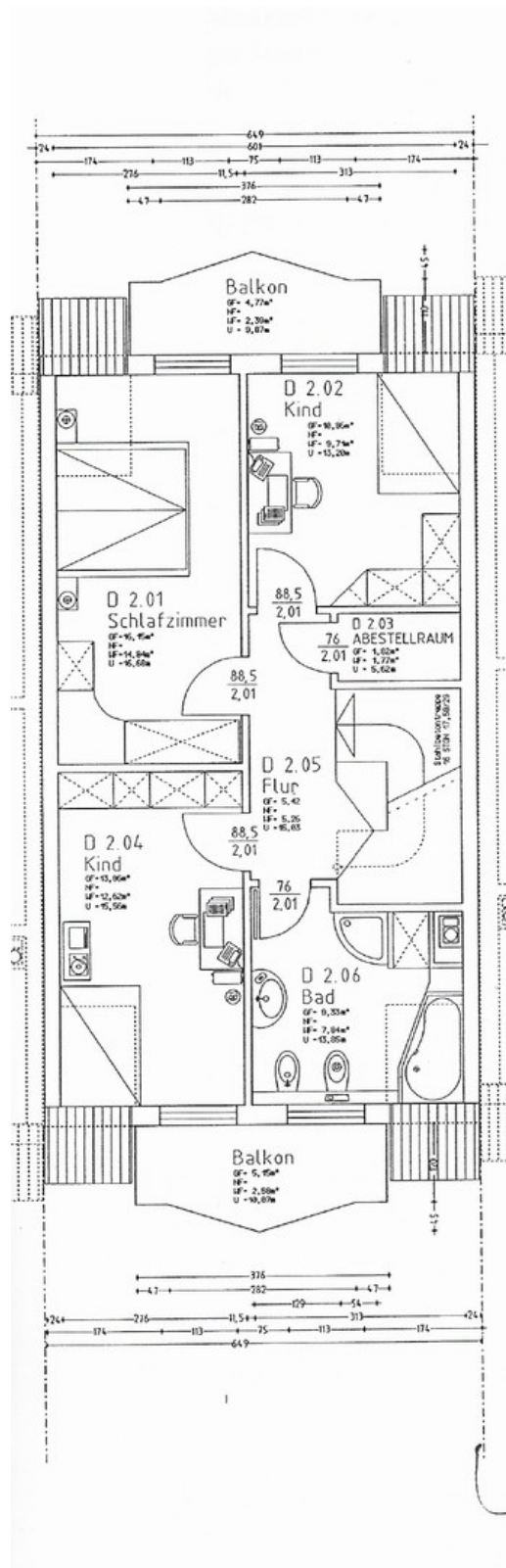


# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

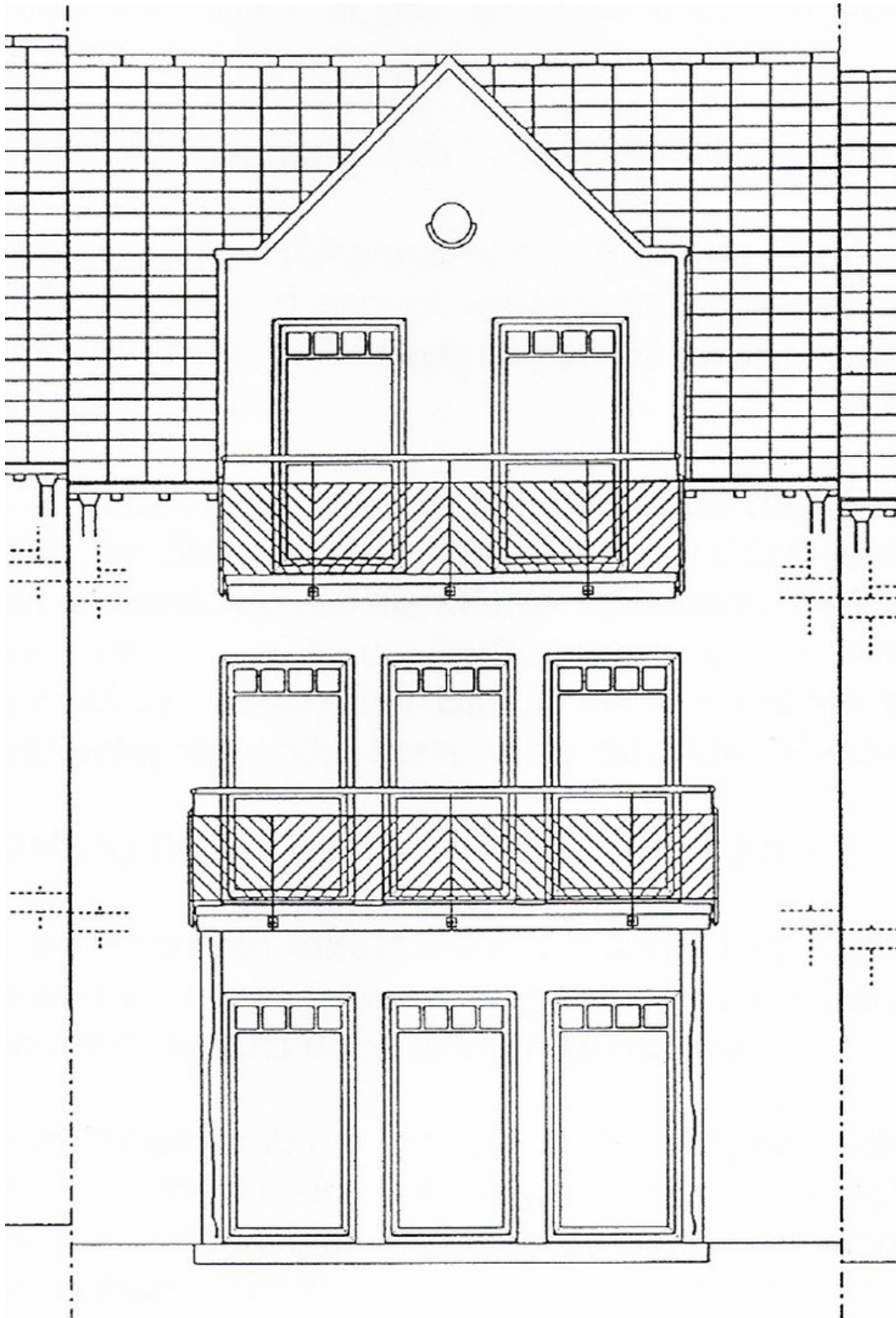
# Exposé - Grundrisse



Ansicht Hauseingang

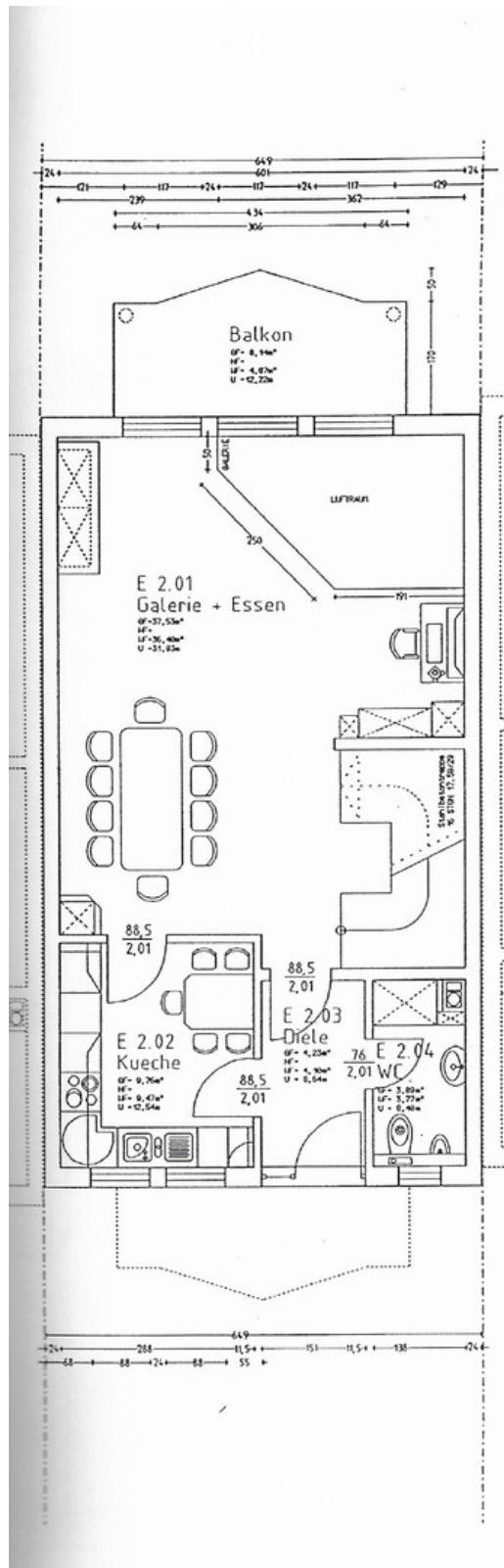


# Exposé - Grundrisse



Ansicht Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Anhänge

## 1. Bedarfsenergieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2025-005995190

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

25,26

kg CO<sub>2</sub> - Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf

93,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf

103,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Anforderung gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 103,58 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 102,46 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,57 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>·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

## Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

93,72

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

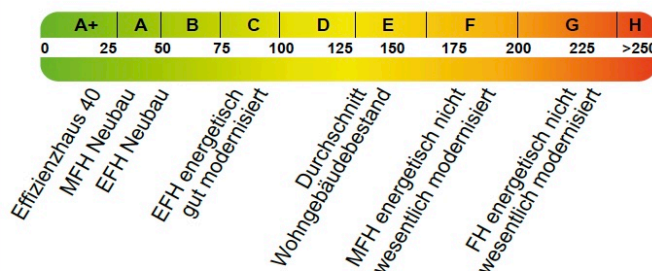
## Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten

☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus