

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Trier

**Große 3 - 4 Zimmerwohnung (110m<sup>2</sup>), mit separatem Appartement (30m<sup>2</sup>), Kellerraum und Garage**



Objekt-Nr. OM-408601

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Hewener

Brubacher Hof 8  
54296 Trier  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	400 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in einem freistehenden 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung im 1. OG mit separatem Appartement und Garage

## Ausstattung

gehobene Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Traumwohnung in Trier Brubacher Hof, in absolut grüner, ruhiger Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne. In ca. 5 Minuten mit PKW bis zum Zentrum der Stadt Trier. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, Aldi, 3 Bäckereien, Metzger, etc.) in Trier - Heiligkreuz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,97 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



1. OG oberer Balkon

# Exposé - Galerie



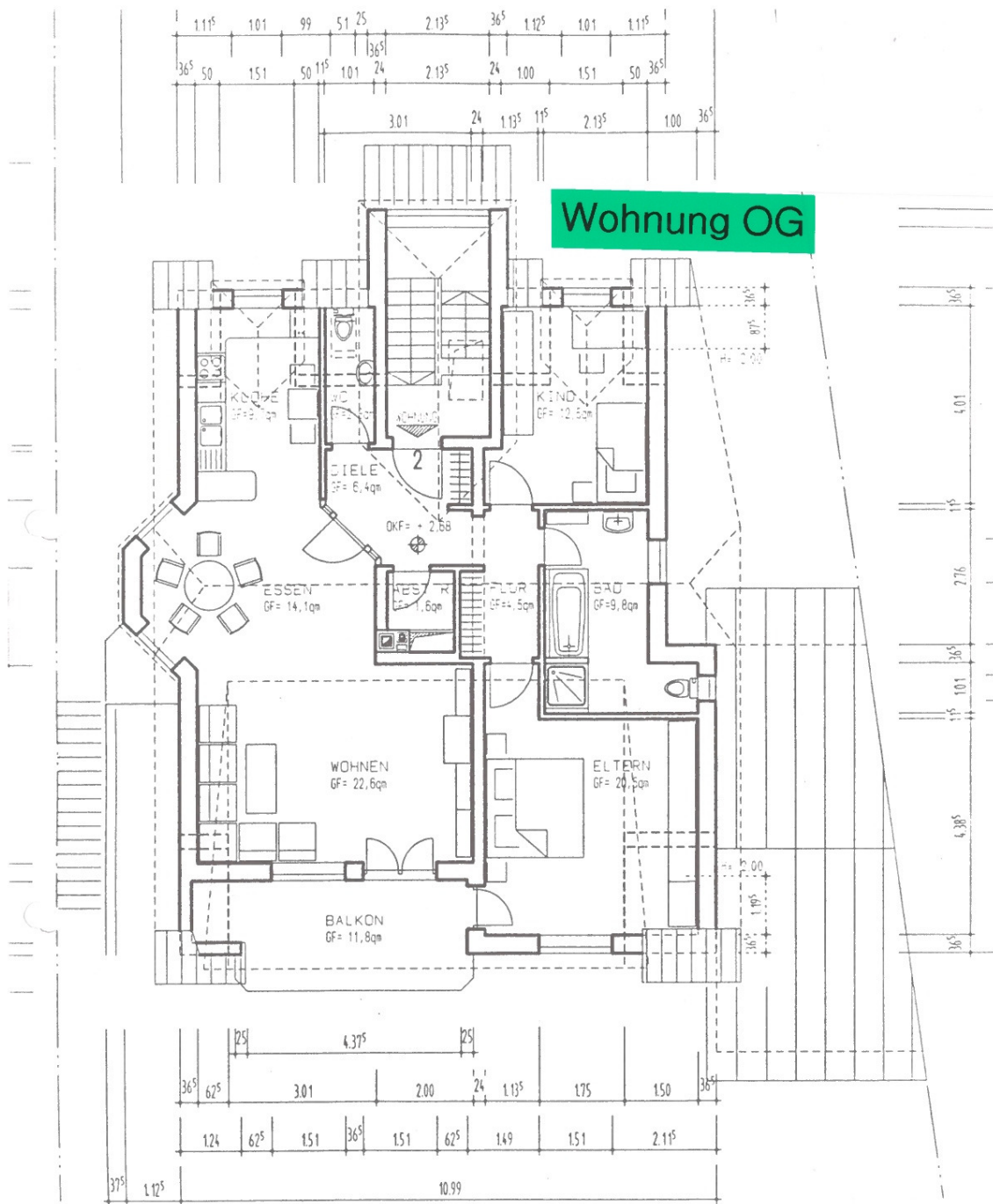
Eingang/Haustür



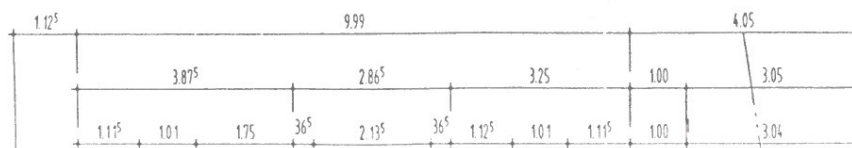
Garage links gegenüber Eingang



# Exposé - Grundrisse

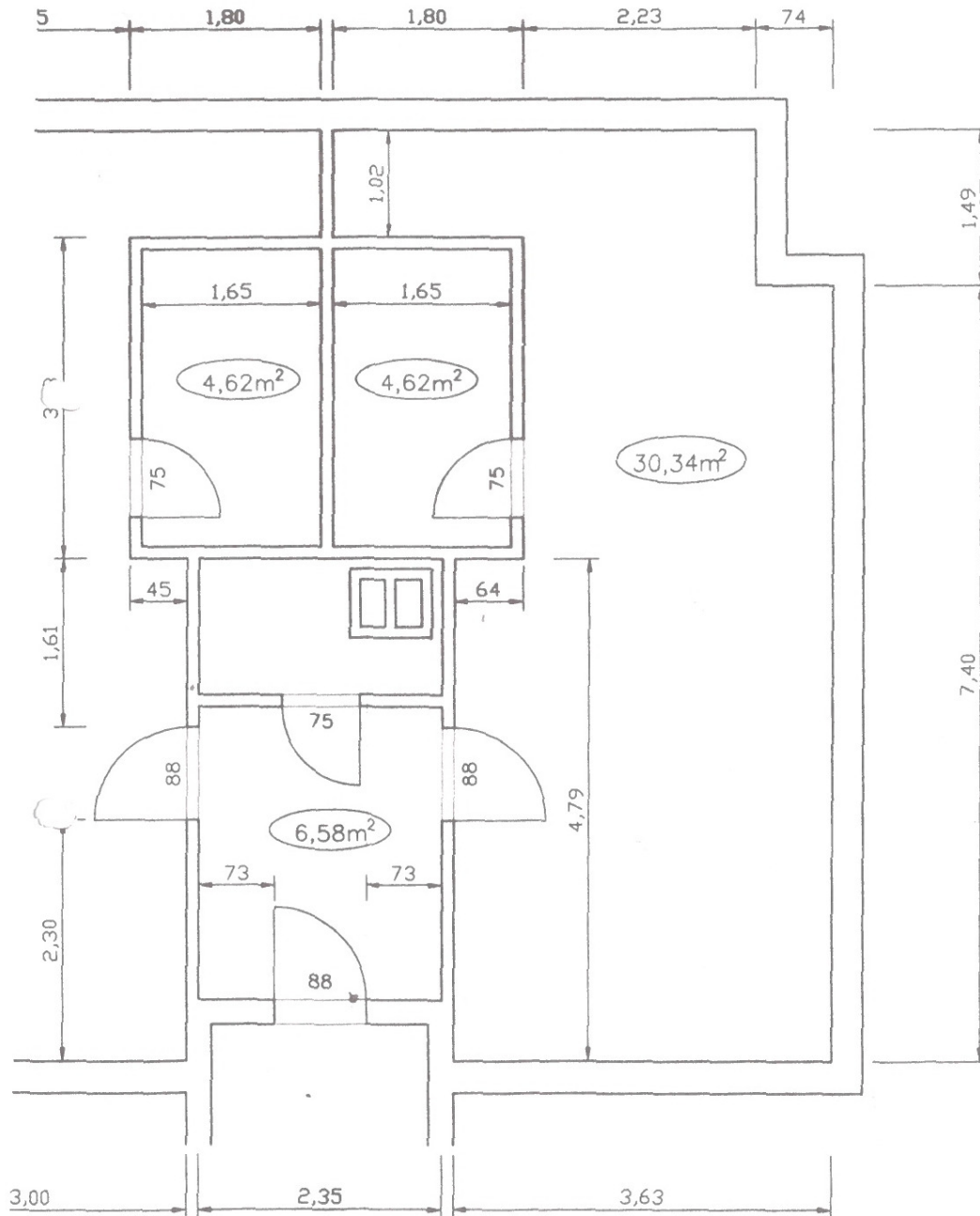


**SCHLOSS**



# Exposé - Grundrisse

## Apartement 2 DG



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2024-004948937

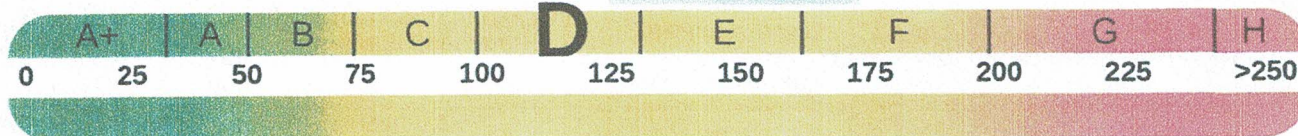
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 40,25 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch:

111,97 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



123,16 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

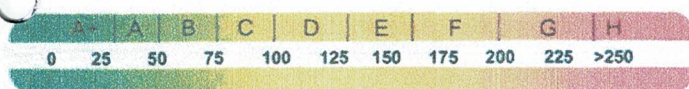
111,97 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup> Wasser / Heizung	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
06.2020	05.2021	Erdgas / Heizöl	1,10 / 1,10	44350,00	6760,00	37590,00	1,12
06.2021	05.2022	Erdgas / Heizöl	1,10 / 1,10	40860,00	6760,00	34100,00	1,24
06.2022	05.2023	Erdgas / Heizöl	1,10 / 1,10	36630,00	6760,00	29870,00	1,29

☐ weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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