

Exposé

Doppelhaushälfte in Oftersheim

CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN BEGEHRTER LAGE DER HARDWALDTSIEDLUNG OFTERSHEIM



Objekt-Nr. OM-409175

Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

Am Waldfrieden 38
68723 Oftersheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	356,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte in der ruhigen und familienfreundlichen Hardtwaldsiedlung bietet auf ca. 195 m² Wohnfläche und einem 356 m² großen Grundstück genügend Raum für die ganze Familie. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume, viele Nutzungsmöglichkeiten sowie einen liebevoll angelegten Garten mit Terrasse und Brunnen zur Gartenbewässerung.

Bereits die gepflegte Fassade und der schön gestaltete Vorgarten vermitteln einen einladenden ersten Eindruck. Die Doppelhaushälfte liegt ruhig in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Das Grundstück bietet viel Privatsphäre, einen liebevoll gestalteten Garten mit Nordost-Terrasse und eigenem Brunnen, Platz zum Spielen und Gärtnern sowie ausreichend Stellflächen.

OBJEKTHIGHLIGHTS

- Wohnfläche: ca. 196 m² - 7,5 Zimmer, Küche, 3 Tageslichtbäder + Gäste WC
- Nutzfläche: ca. 45 m² - 3 Kellerräume + Heizungsraum
- Grundstück: 356 m²
- Baujahr: 1980/1981
- Lage: Sackgasse am Waldrand ohne Durchgangsverkehr
- Garage + Stellplätze: Garage mit elektrischem Tor, 4 Außenstellplätze
- Garten: liebevoll angelegt, mit eigenem Brunnen zur Bewässerung
- Ausrichtung: Nordost-Terrasse, perfekte Morgen- und Mittagssonne
- Heizung: Gaszentralheizung von 2012
- Extras: Kachelofen, elektr. Rollläden im EG, Markise

Ausstattung

- Küche (Elektrogeräte: Miele Spülmaschine, Miele Herd, Liebherr Kühlschrank)
- Kachelofen
- Elektrische Rollläden (im EG) & Markise (Terasse)
- Garage mit elektrischem Tor
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Heizung: Gaszentralheizung von 2012

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in der gefragten Hardtwaldsiedlung in Oftersheim – einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend und zählt zu einer der beliebtesten Wohnlagen der

Region. Hier wohnen Sie ruhig und grün, mit direkter Nähe zum Hardtwald – perfekt für Spaziergänge, Sport oder Freizeit mit der Familie. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der ÖPNV sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an Schwetzingen, Walldorf, Heidelberg und Mannheim ist ideal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

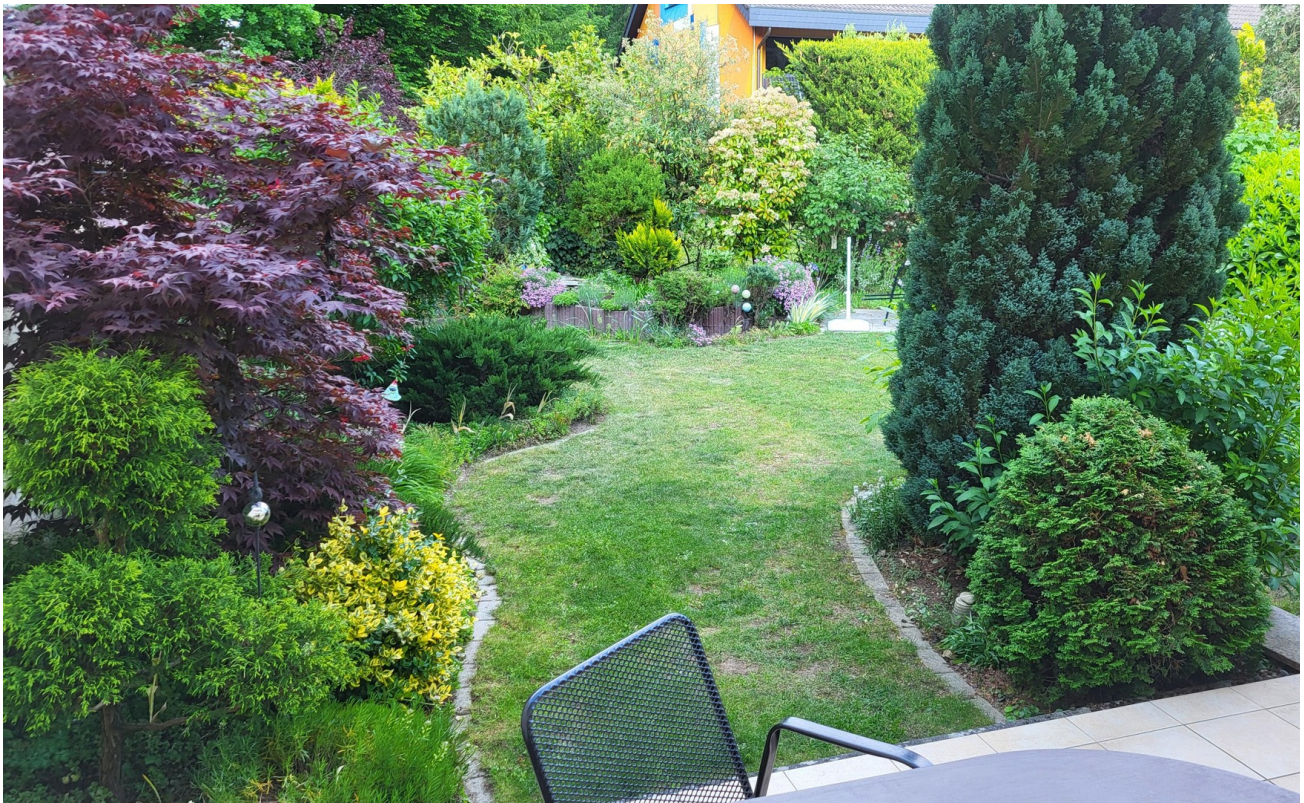


Aussen_vorne

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche/Abstellraum



EG Abstellraum



EG Gäste-WC

Exposé - Galerie



1.OG Flur



1.OG Flur



1.OG Zimmer 1 (Kind/Büro)

Exposé - Galerie



1.OG Zimmer 2 (Kind/Büro)



1.OG Zimmer 3 (Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



1.OG Zimmer 4 (Ankleide)



1.OG Bad (Kinder)



1.OG Bad (Eltern)

Exposé - Galerie



1.OG Bad (Eltern)



DG Flur/Treppe



DG Wohnen/Schlafen

Exposé - Galerie



DG Bad



KG Flur

Exposé - Galerie



KG Abstellraum



KG Zimmer mit Zugang Garten

Exposé - Galerie



KG Heizungsanlage



KG Heizungsanlage



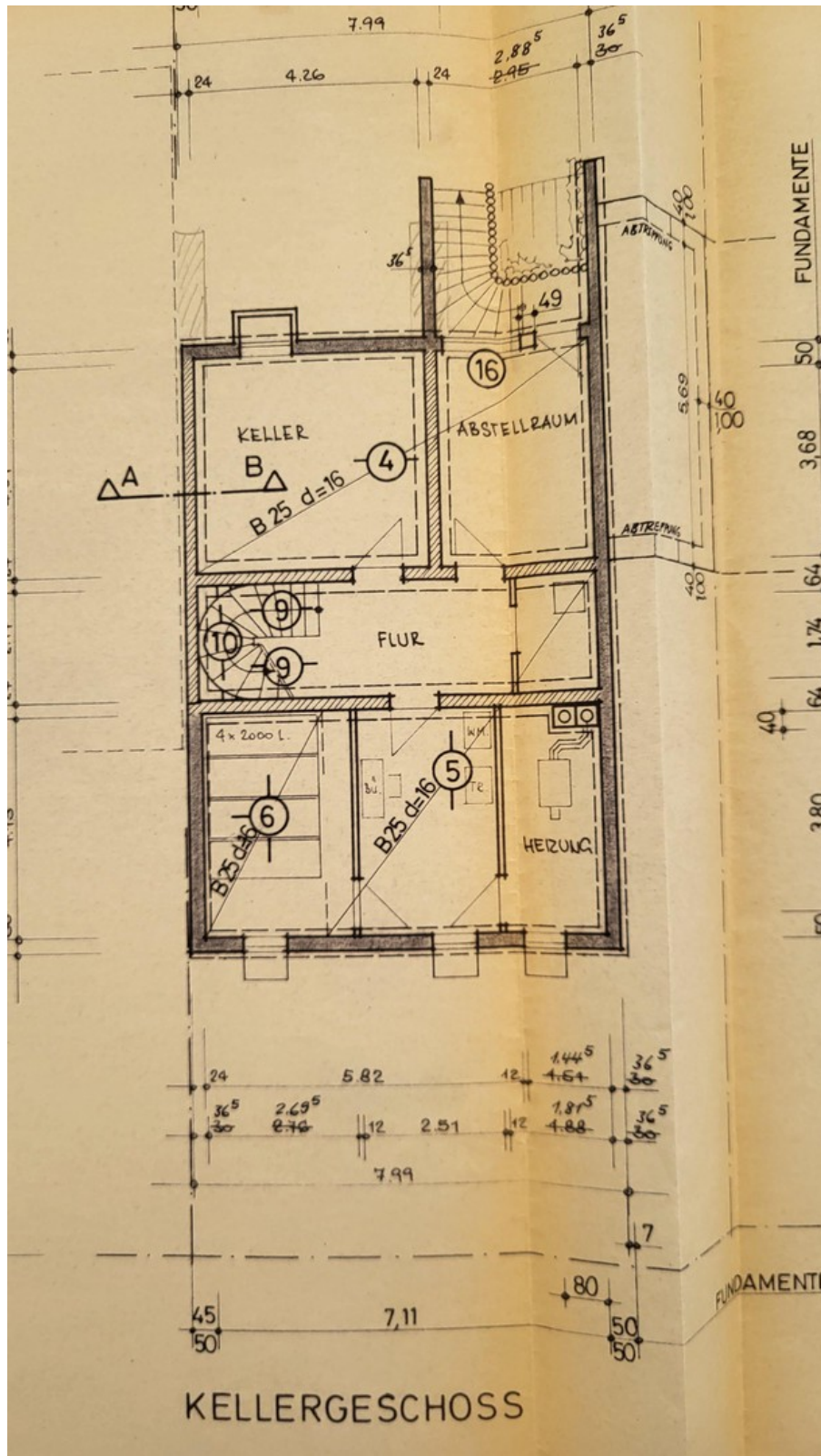
KG Waschküche

Exposé - Galerie



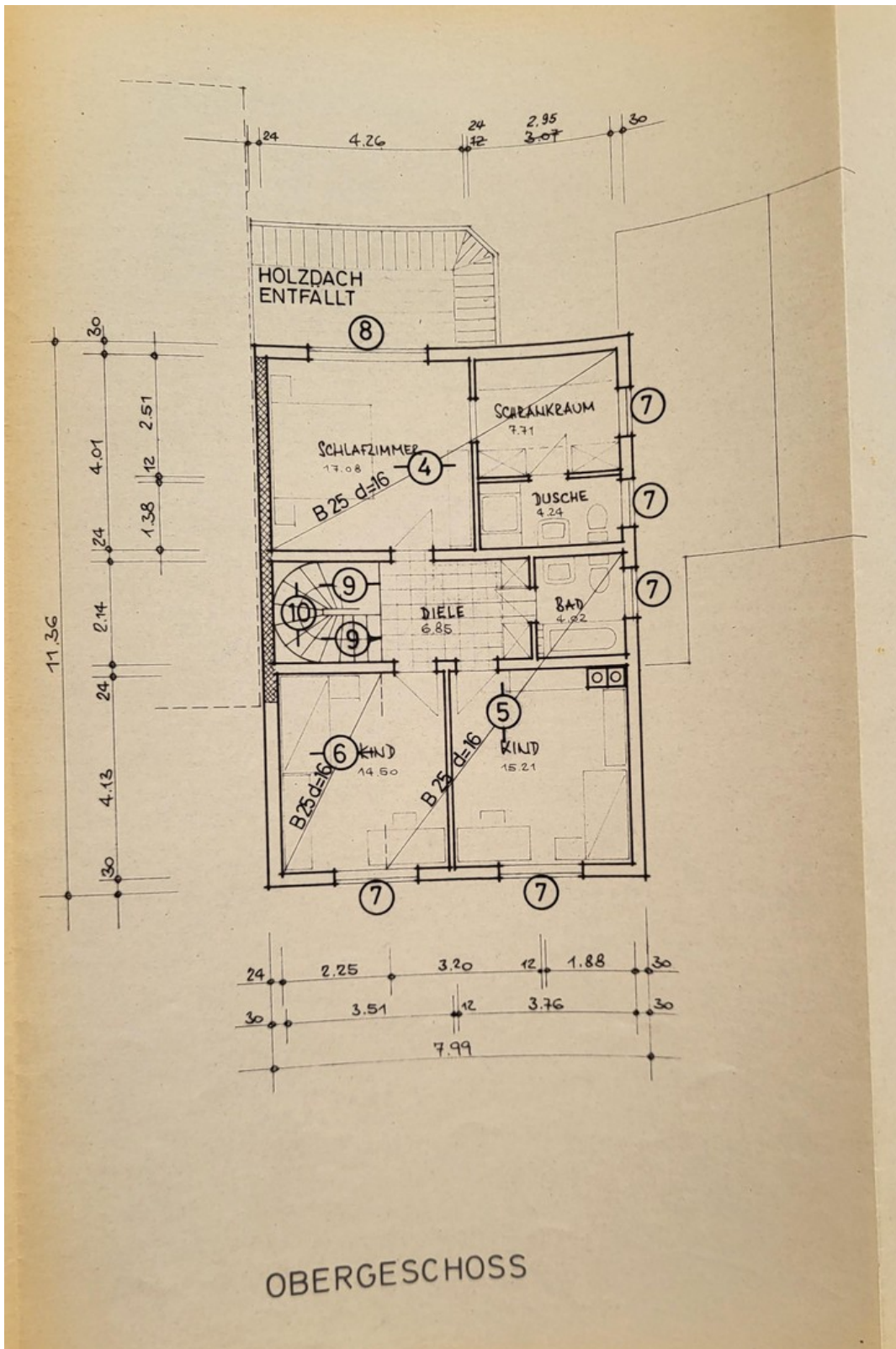
KG Abstelle/Werkraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 25.06.2035

Registriernummer BW-2025-005814005

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenhaus		
Adresse	Am Waldfrieden 38, 68723 Oftersheim		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _N)	263,3 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien			
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 type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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

Der Energieausweis dient lediglich 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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

26.06.2025

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³)Mehrfachangaben möglich

⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

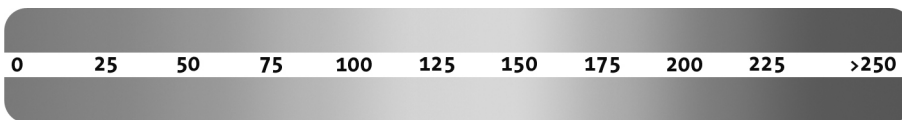
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

2

Energiebedarf des Gebäudes



Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien³: für Heizung für Warmwasser

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (3 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

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

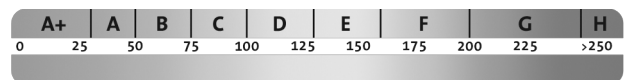
Art der EE	Wärme ⁵ [%]	EE Einzelanl. ⁶ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ [%]:			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

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 Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich ⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage ⁷nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

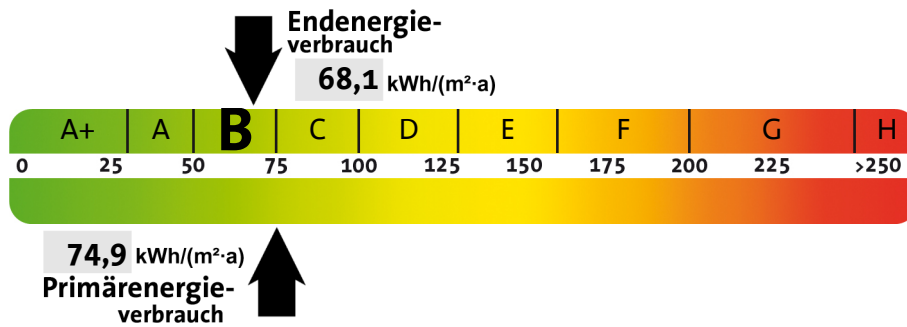
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BW-2025-005814005

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 13,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

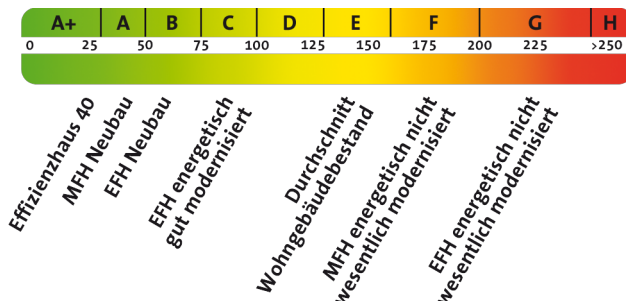
68,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
19.12.2021	18.12.2022	Erdgas H	1,1	14143,0	2545,7	11597,3	1,34
19.12.2022	18.12.2023	Erdgas H	1,1	13409,0	2413,6	10995,4	1,41
19.12.2023	18.12.2024	Erdgas H	1,1	13635,0	2454,3	11180,7	1,37

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie



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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BW-2025-005814005

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Berechnungsgrundlage der auf Seite 1 genannten Gebäudenutzfläche ist eine **Wohnfläche** von **195 m²**.

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

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 so genannte „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 pauschaler 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 Primärenergiefaktoren 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

CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN BEGEHRTER LAGE DER HARDWALDTSIEDLUNG OFTERSHEIM – GROßZÜGIG, GEPFLEGT UND VIELSEITIG NUTZBAR

OBJEKTHIGHLIGHTS

- **Wohnfläche:** ca. 196 m² - 7,5 Zimmer, Küche, 3 Tageslichtbäder + Gäste WC
 - **Nutzfläche:** ca. 45 m² - 3 Kellerräume + Heizungsraum
 - **Grundstück:** 356 m²
 - **Baujahr:** 1980/1981
 - **Lage:** Sackgasse am Waldrand ohne Durchgangsverkehr
 - **Garage + Stellplätze:** Garage mit elektrischem Tor, 4 Außenstellplätze
 - **Garten:** liebevoll angelegt, mit eigenem Brunnen zur Bewässerung
 - **Ausrichtung:** Nordost-Terrasse, perfekte Morgen- und Mittagssonne
 - **Heizung:** Gaszentralheizung von 2012
 - **Extras:** Kachelofen, elektr. Rollläden im EG, Markise
 - **Wunschpreis:** 660.000€ (VB)
-

OBJEKTBSCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte in der ruhigen und familienfreundlichen Hardtwaldsiedlung bietet auf ca. 196 m² Wohnfläche und einem 356 m² großen Grundstück genügend Raum für die ganze Familie. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume, viele Nutzungsmöglichkeiten sowie einen liebevoll angelegten Garten mit Terrasse und Brunnen zur Gartenbewässerung.

AUßENANSICHT & GARTEN – EIN ZUHAUSE MIT RÜCKZUGSQUALITÄT

Bereits die gepflegte Fassade und der schön gestaltete Vorgarten vermitteln einen einladenden ersten Eindruck. Die Doppelhaushälfte liegt ruhig in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Das Grundstück bietet viel Privatsphäre, einen liebevoll gestalteten Garten mit Nordost-Terrasse und eigenem Brunnen, Platz zum Spielen und Gärtnern sowie ausreichend Stellflächen.

LAGE – NATURNAH UND DENNOCH ZENTRAL

Die Immobilie befindet sich in der gefragten Hardtwaldsiedlung in Oftersheim – einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend und zählt zu einer der beliebtesten Wohnlagen der

Region. Hier wohnen Sie ruhig und grün, mit direkter Nähe zum Hardtwald – perfekt für Spaziergänge, Sport oder Freizeit mit der Familie. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der ÖPNV sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an Schwetzingen, Walldorf, Heidelberg und Mannheim ist ideal.

INNENRÄUME – GROßZÜGIG, HELL UND OPTIMAL AUFGETEILT

ERDGESCHOSS (CA. 77 M²):

- Freundlicher Eingangsbereich mit Treppenhaus
 - Küche mit separatem Abstellraum
 - Wohnbereich mit Kachelofen
 - Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
 - Gäste-WC
 - Elektrische Rollläden & Markise
-

ERSTES OBERGESCHOSS (CA. 70 M²):

- Zwei helle Zimmer (Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro)
 - Tageslichtbad mit Badewanne
 - Elternschlafzimmer mit Zugang zum Ankleidezimmer
 - En-Suite-Tageslichtbad mit Dusche
-

DACHGESCHOSS (CA. 38 M²):

- Lichtdurchfluteter Wohn-/Schlafraum
 - Duschbad
 - Stauraum in den Einbauschränken unter der Dachschräge
-

KELLER (CA. 11 M² WOHNLICH + CA. 45 M² NUTZFLÄCHE):

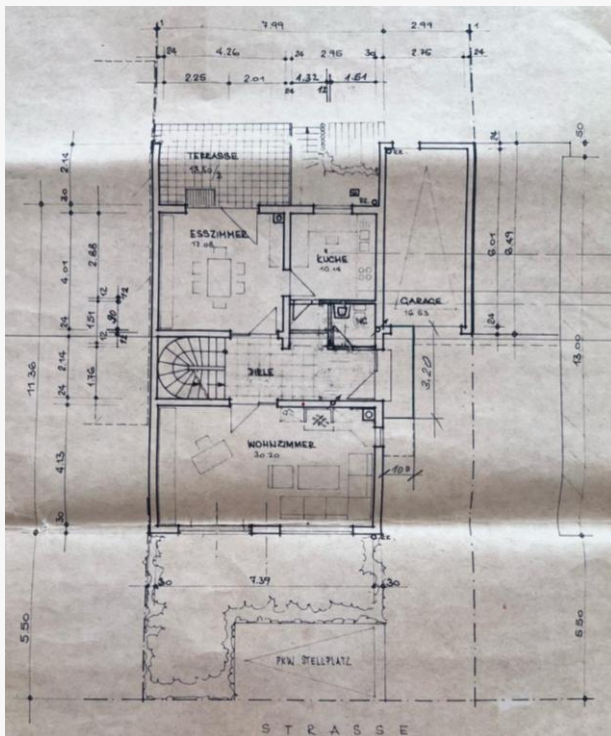
- Beheizter, wohnlich ausgebauter Raum mit direktem Gartenzugang über Außentreppe
 - Waschküche
 - Werkraum
 - Technikraum mit Gasheizung
 - Abstellfläche/Hobbyraum
-

FAZIT

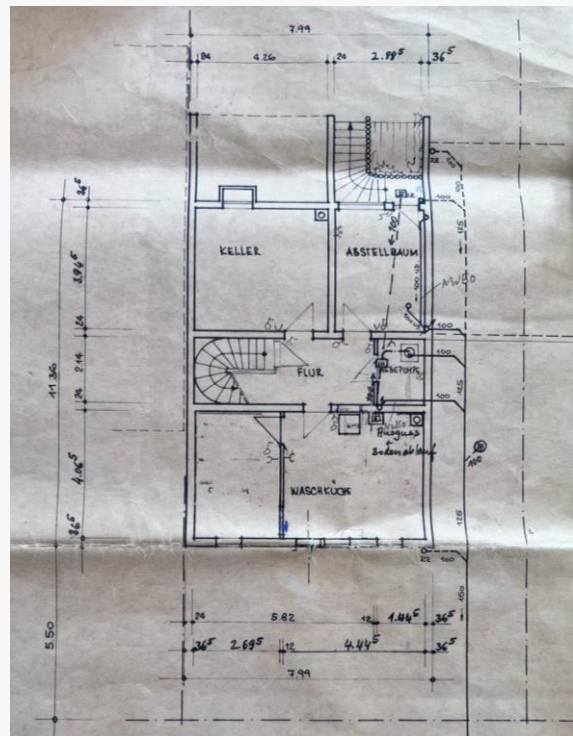
Diese Immobilie ist ein echtes Raumwunder – gepflegt, durchdacht geplant und flexibel nutzbar. Ob für die Familie, Paare mit Platzbedarf oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist vieles möglich. Der sonnige Garten rundet das lichtdurchflutete Zuhause in bester Lage ab.



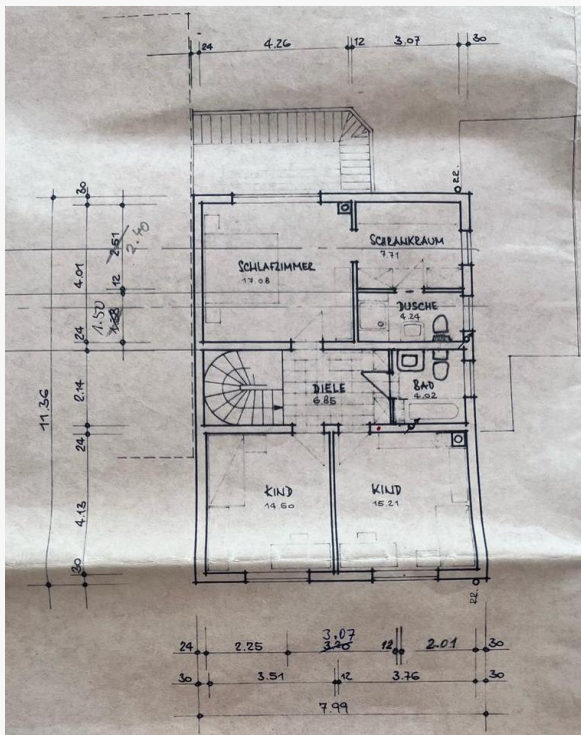
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Erstes Obergeschoss



Dachgeschoss

- Kein Plan vorhanden, da nachträglich ausgebaut