

Exposé

Einfamilienhaus in Breitscheid-Siebenmorgen

**Freistehendes sonniges Wohnhaus Rhein- Westerwald in
ruhiger und idyllischer Südlage mit Weitblick**



Objekt-Nr. OM-413534

Einfamilienhaus

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Raudonat

Rosenstr.4
53547 Breitscheid-Siebenmorgen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	6
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	300,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1968/1969 errichtetem Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach auf 3 Ebenen in leichter Hanglage.

Das Grundstück (ca. 1200 qm) verfügt über einen sehr geschützten, nicht einsehbaren, Gartenbereich (am Hangfuß), während man vom Haus (Wohn/Esszimmer, Dachwohnung) oben auf dem Hang einen weiten Blick in Garten und ins Tal genießen kann (Südseite).

Über den ebenerdigen Hauptzugang aus gelangt man in den Hauptwohnbereich.

Eine Natursteintreppe im Flur führt in die untere Ebene auf der sich die separate Einliegerwohnung (Wohnfläche ca. 60 qm), eine Sauna, der Hauswirtschaftsraum und der Heizungskeller (zusammen ca. 35 qm) befindet.

Das in den 70-80`er Jahren ausgebauten Dachgeschoss, die Doppelgarage und eine gesonderte Poolhalle (Nebengebäude) sind ebenfalls vom Hauptwohnbereich (Wohnzimmer) über die Terrasse zu erreichen.:

Wohn- Nutzflächen: Die Immobilie bietet insgesamt großzügige fast 300 qm Wohnflächen (293 qm), zusätzlich noch ca. 60 qm Nutzflächen (Technik- und Lagerräume); verteilt auf drei Etagen und ein Nebengebäude. Die Doppelgarage mit Vorraum ist in den Flächenangaben natürlich nicht berücksichtigt.

Hauptebene (Parterre): Wohnung: Fläche gesamt: ca. 100 qm. Insgesamt stehen Ihnen 2,5 Zimmer zur Verfügung, dabei ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Parkettfußboden (ca. 36,15 qm) mit großer Fensterfront (Breite ca. 3,5m.) und direktem Zugang zum großen Balkon (dieser ca. 27 qm) und ein Schlafzimmer. Großer Flur (Travertin und Teppichboden), Gäste-WC (Travertin Boden). Vom Flur Zugang zur Küche und Wohn-Esszimmer.

Die Küche, ca. 9qm, (Einbauküche ca. 7 Jahre alt); Fußboden gefliest, hat einen direkten Zugang zum Wohn/Esszimmer und auch zum Flur.

Der über die gesamte Hausfront reichende Balkon ist mit ca. 27 qm sehr großzügig und bietet mit einer ca. 3x4m. Fläche (vor dem Esszimmer) eine Stellfläche für Tisch und Stühle.

Ein Doppelgarage (Funkfernbedienung Garagentore) mit Vorraum und Treppe zur Dachwohnung liegt direkt rechts am Wohnhaus.

Bitte beachten Sie den Grundriss im Anhang)

Der Garten wurde sehr liebevoll angelegt mit zahlreichen immergrünen Gehölzen und Stauden. Der Rasen wird mit einem Rasenroboter (Husqvarna) gemäht, welcher beim neuen Eigentümer verbleibt.

Ausstattung

Die Immobilie ist teilweise (Wohnbereiche Parterre und auch Souterrain) instandgehalten worden und präsentiert sich dort in einem akzeptablen bis gutem Zustand; die Fassade wurde vor ca. 4-5 Jahren gestrichen. Die Küche, das große Bad Parterre und das große Bad mit Sauna in der Einliegerwohnung (Souterrain) sowie der Flur dort sind im guten Zustand und wurden erst kürzlich saniert (2020-2025) und überarbeitet. Die Souterrainwohnung wurde in den vergangenen 20 Jahren zeitweise an Urlauber vermietet, was durch den gesonderten Zugang über den Garten gut möglich war. Im Flur ist ein kleiner eingebauter Wandschrank mit Lamellentüren.

Dachwohnung: Hier ist der Zustand nur mittelmäßig bis sanierungsbedürftig; hier wurde in den letzten 25 Jahren nichts weiter unternommen, da dieser nur kurzfristig für Gäste bzw. Familie genutzt wurde. Das Dach ist dicht, aber eher schlecht gedämmt (noch Originalzustand), die alten Dachschindeln (Anmutung von Schiefer) sind intakt aber vermutlich, wie in diesen Baujahren üblich, asbesthaltig. 2 Fenster sind schadhaft, eine Fensterrollade im Schlafzimmer ebenfalls.

Die Nutzflächen ca. 90 qm (mit Vorraum), davon Wohnfläche ca. 70 qm (Dachschrägen), und Lagerflächen unterhalb der Schrägen; keine Küche. Die Tapeten und Teppich sind alt.

Hochwertiger Umbau mit Küche, evtl. großen Dachgauben, Solardach etc. sicherlich gut möglich. Ein schöner, sehr großer lichtdurchfluteter Hauptraum mit Holzgerüst als halber Raumteiler. (s. Fotos)

Das Poolhaus (Nebengebäude ca. 47 qm), einfach weiß gefliest und funktional gehalten, mit Bad/WC. Das Gebäude wie auch der Pool (3x7m) sind beheizt, das Wasserbecken ist dicht, wenngleich auch schon ca. an 4-5 Stellen mit Flicken versehen. (s. Fotos)

Der Pool verfügt über eine Gegenstromanlage (ca. 15 Jahre alt) und eine abrollbare, energiesparende Noppenfolie. Er wurde jetzt ca. 6 Jahre nicht genutzt, Wasser ist abgelassen. Fensterfront zum Garten aber Glas-Schiebetür ist defekt (Vermutlich verzogen, schliesst daher nicht richtig).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das Haus ist sofort bezugsbereit. Die Hauptwohnung und das Souterrain ist in gutem bis akzeptablen Zustand, die Dachwohnung dagegen in schlechterem Zustand.

Das Haus hat Potential zu einer sehr flexiblen Nutzung. Ob das Haus mit Einliegerwohnung für eine große Familie genutzt wird oder ob die Souterrainwohnung und auch die (dann sanierte) Dachwohnung vermietet werden - das liegt im Ermessen des Käufers.

Bei Interesse bitte Email an:

raudonat@gartengestaltung-potsdam.de

telefonisch unter 0177 493 93 93

Lage

Breitscheid- Siebenmorgen liegt im Landkreis Neuwied, Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach, im schönen und bergigen Naturpark Rhein Westerwald.

Zahlreiche kleinere, verwinkelte Ortschaften und Dörfer sind charakteristisch für den Westerwald. Die Rosenstraße liegt auf ca. 250-300 Höhenmetern und zählt zu den beliebten Wohnlagen in Breitscheid-Siebenmorgen. Hier profitieren Sie von angenehmer Nachbarschaft und naturnaher Umgebung. Die Nähe zu Wäldern und Feldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sind tw. fußläufig, mit dem Fahrrad oder in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar (Waldbreitbach, Niederbreitbach, Horhausen etc.). bequem erreichen.

Die Autobahnauffahrten Richtung Köln/Bonn bzw. Frankfurt sind in ca. 5 Minuten erreichbar; Linz am Rhein, Neuwied, Siegburg und Montabaur in ca. 25 Minuten; Koblenz in 35 Minuten; Bonn, Bad Honnef, Remagen, Godesberg und Köln in ca. 45-60 Minuten (nach Google Maps).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	208,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garage



Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wohn- und Esszimmer Parterre

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Tür zum Flur



Wohn/Esszimmer Panoramafenster

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Dachwohnung

Exposé - Galerie



Bad Dachwohnung



Schlafzimmer Dachwohnung

Exposé - Galerie



Bad Souterrain (Einliegerw.)



Gartenblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkonblick Ri. Nord-Osten



Gartenblick auf das Haus

Exposé - Galerie



Weg Vorgarten



Gartenblick auf das Haus

Exposé - Galerie



Poolhaus li Haus re



Pool mit Flicken, Poolhaus

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Schlafzimmer Dachwohnung

Exposé - Galerie



Poolhaus und Garten



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie



Gartenweg hinter d. Haus



Terrasse Souterrainwohnung

Exposé - Galerie



Atlaszeder

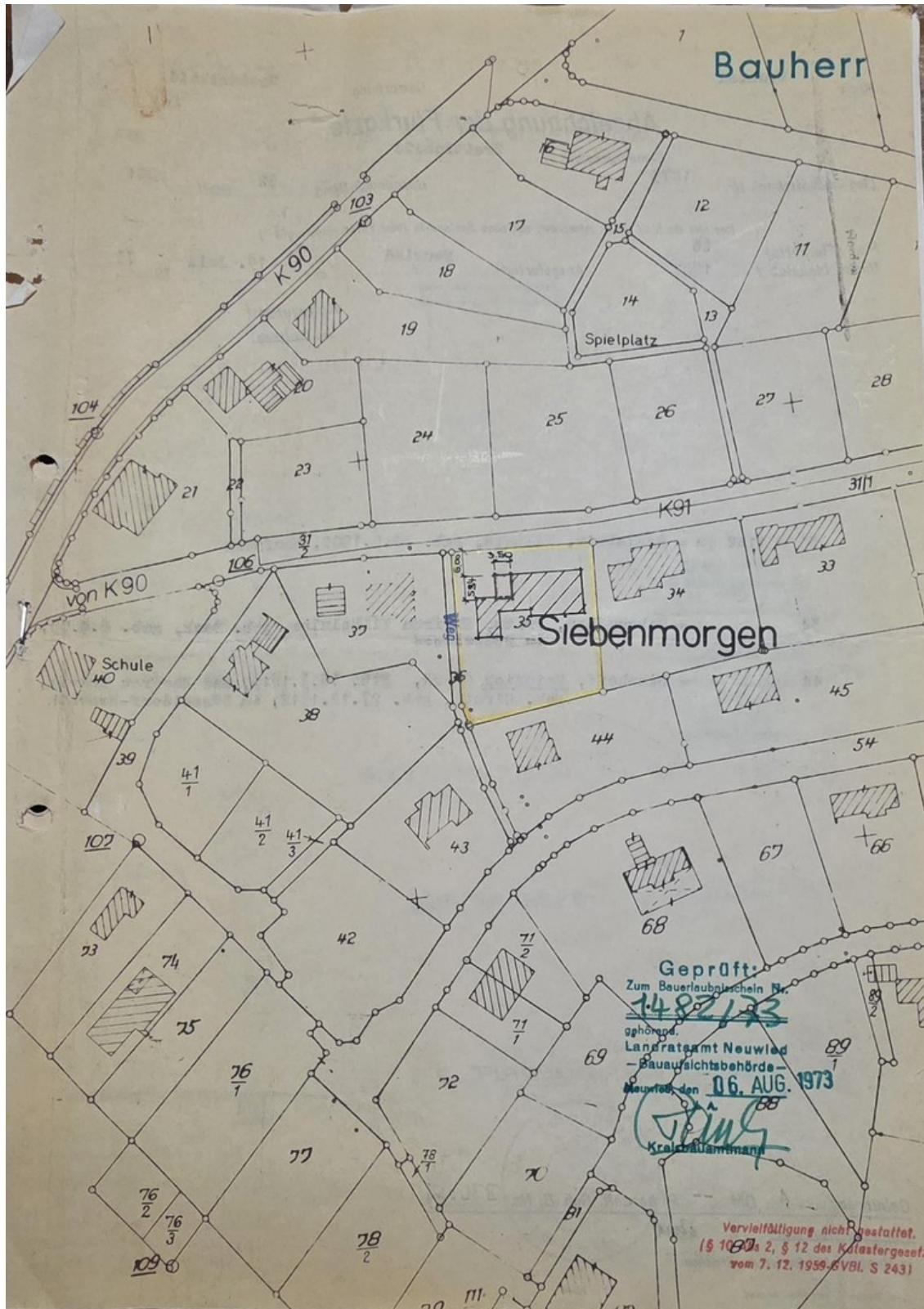


Exposé - Galerie

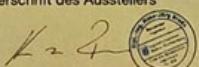


WC neben Sauna Souterrain

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude																																												
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023																																												
Gültig bis: 28.07.2034	Registriernummer: RP-2024-005238438	1																																										
Gebäude <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="2">Zweifamilienhaus, freistehend</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="2">Rosenstraße 4, 53547 Breitscheid</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefeil ²</td> <td colspan="2">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude ³</td> <td colspan="2">1969</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}</td> <td colspan="2">2000</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="2">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A_n)</td> <td>293 m²</td> <td><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung ³</td> <td colspan="2">Heizöl</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³</td> <td colspan="2">Heizöl</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien ³</td> <td>Art: keine</td> <td>Verwendung: keine</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung ³</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung</td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung ³</td> <td><input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte</td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme</td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵</td> <td>Anzahl:</td> <td>Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td><input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf</td> <td><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</td> </tr> </table>			Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		Adresse	Rosenstraße 4, 53547 Breitscheid		Gebäudefeil ²	Ganzes Gebäude		Baujahr Gebäude ³	1969		Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		Anzahl der Wohnungen	2		Gebäudenutzfläche (A_n)	293 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	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 Klimaanlagen 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)
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend																																											
Adresse	Rosenstraße 4, 53547 Breitscheid																																											
Gebäudefeil ²	Ganzes Gebäude																																											
Baujahr Gebäude ³	1969																																											
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000																																											
Anzahl der Wohnungen	2																																											
Gebäudenutzfläche (A_n)	293 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																																										
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl																																											
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl																																											
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine																																										
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 Klimaanlagen 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 <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller <input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p>																																												
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudiell. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>																																												
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) ENERGIE AUSWEIS 48 <small> Energieausweis48 GmbH Dipl.-Ing. Architekt (AHB9) Hans J. Broda Venloer Straße 310-316 50823 Köln </small>		Unterschrift des Ausstellers  <small>K. J. Broda</small> <small>Ausstellungsdatum 29.07.2024</small>																																										
<small> ¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG ² nur im Fall 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 </small>																																												

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2024-005238438 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 64,34 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 207,55 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 230,14 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 207,55 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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

- Hausüberlastestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmequelle (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- 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:	Anteil EE ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen:
Summe:				

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt⁷:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁸ :
Summe:	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage: Summe: _____

Vergleichswerte Endenergie⁹

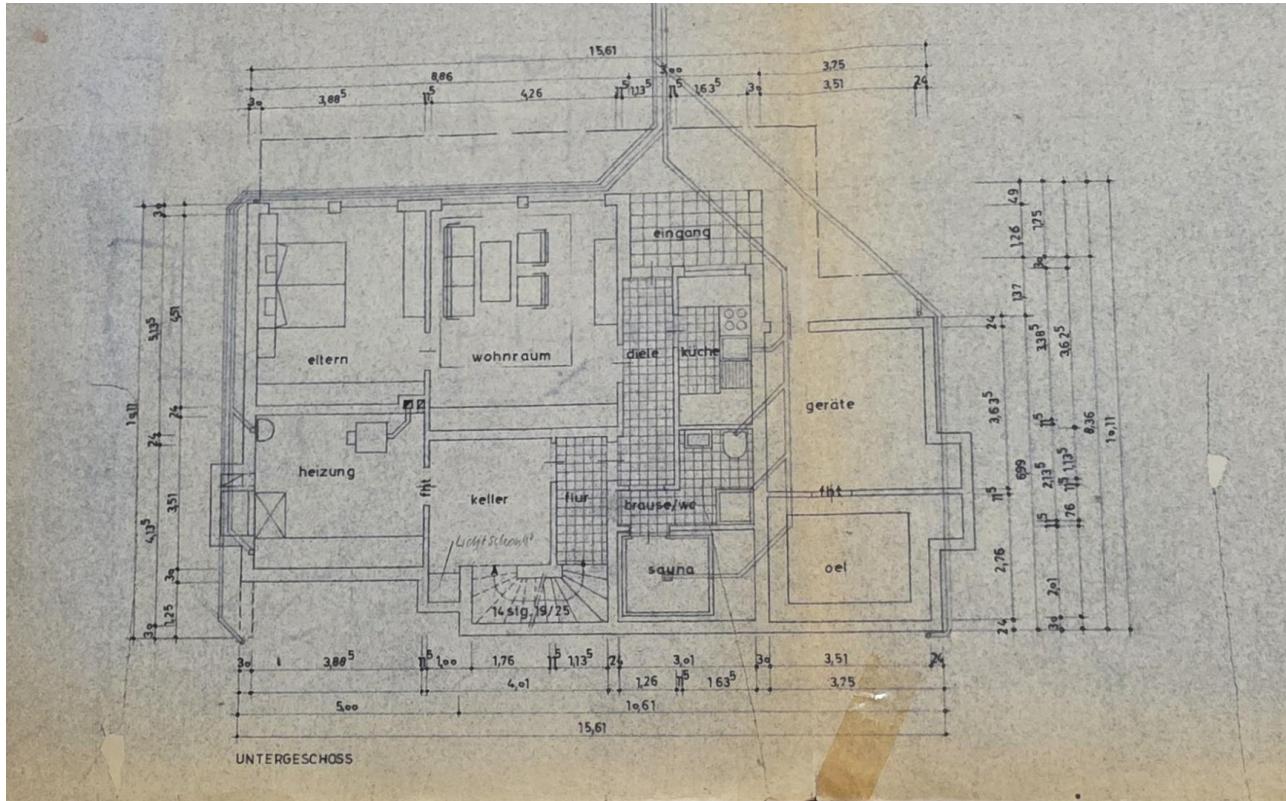
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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 Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

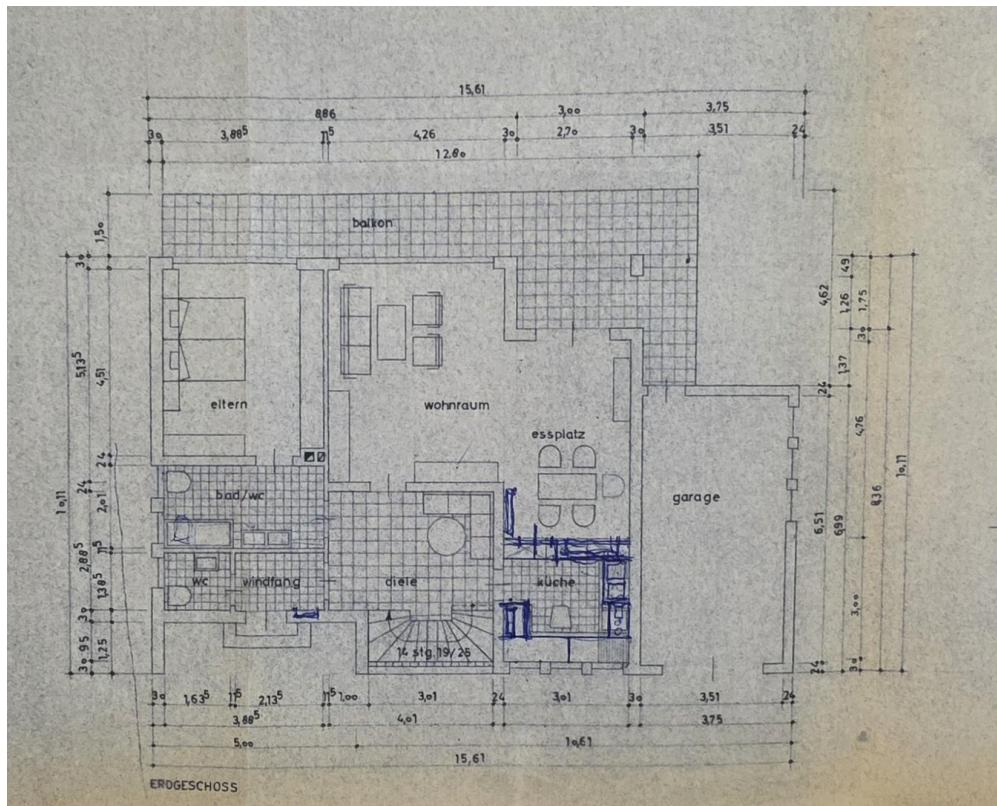
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen 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-/Kälteenergiebedarf

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain Original



Grundriss Hauptwohnung