



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes, lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit großer sonniger Terrasse, pflegeleichtem Garten und hervorragender Energieeffizienz.

Einziehen und Wohlfühlen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ruhiger Lage in Bad Kreuznach.

Dieses hochwertige und neuwertige Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2016 überzeugt durch helle lichtdurchflutete Räume, großzügige durchdachte Raumauflteilung, moderne Ausstattung und einer energieeffizienten Bauweise.

Hier genießen Sie auf 141 qm Wohnfläche ein gut durchdachtes Wohnkonzept, das keine Wünsche offen lässt.

Highlights auf einem Blick:

- 5 Zimmer, 2 stilvolle Bäder, davon 1 mit Badewanne, Gäste WC
- Heller Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und pflegeleichtem Garten
- Zwei Außenstellplätze vor der Haustür
- Fahrradgarage für Ihre Zweiräder - sicher und praktisch vor der Haustür
- Das Blockheizkraftwerk mit einem Energiebedarf von nur 31,8 KWh7 qm a
- Effizienzklasse A (Niedrige Nebenkosten)
- Das Haus hat eine zentrale Lüftungsanlage mit Abluft/Zuluft (Wärmerückgewinnung) das für ein gesundes Raumklima sorgt.

Einziehen, wohlfühlen und von Anfang an die Vorteile eines modernen, energieeffizienten Zuhause genießen!

Das Haus wird ohne Makler vom Privat-Eigentümer verkauft! Es fallen keine Makler-Gebühren an!

Falls gewünscht helfen wir Ihnen gerne mit einem Finanz-Unternehmen und einem Notar.

## Ausstattung

Hinter der auf erhöhter Ebene wachsenden Hecke, am Ende des Gartens befindet sich die Zufahrtsstraße. Von dieser könnten Sie eine Tür in den vorhandenen Zaun einbauen.

(Einige Nachbarn haben dieses gemacht). Das Grundstück ist in dem erhöhten Teil über 3 Meter tief und man könnte, falls noch Lagerraum gebraucht würde, dort evtl. ein Gartenhaus aufstellen.

Auf jeden Fall hätten Sie von dieser Straßenseite einen Zugang direkt in Ihren Garten.

Den Aufgang auf das erhöhte Grundstück könnten Sie mit einer breiten verzinkten Treppe, die es passend für kleines Geld zu kaufen gibt, gestalten.

Um diesen Zustand zu erreichen, müsste man die Hecke entfernen und die Erde bis auf die Höhe der Betonwand abtragen.

Ein wenig Aufwand für einen noch größeren Mehrwert!

## Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ist es nicht ein schöner Gedanke, daß Sie egal ob Sie Zeit auf Ihrer Couch genießen, an Ihrem Esstisch sitzen, oder in der Küche das Essen zubereiten, Ihren Kindern durch die grossen Fensterflächen beim spielen zuschauen können.

Die offene und helle Raumgestaltung im Erdgeschoss bietet Platz für die ganze Familie um gemeinsame Zeit zu verbringen.

In den weiteren Zimmern hat jedes Familienmitglied sein eigenes Reich, in das er sich bei belieben zurückziehen kann.

Es ist ein wunderbar durchdachtes Wohnkonzept!

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Bad Kreuznach. Sie profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem öffentlichen Nahverkehr. Die schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Gbiet macht die Lage besonders attraktiv!

Leben und wohnen in Bad Kreuznach-Kurstadt mit Flair.

Bad Kreuznach ist eine charmante Kurstadt im Herzen von Rheinland Pfalz und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus städtischem Leben, naturnaher Umgebung und hoher Lebensqualität.

Eingebettet in die malerische Landschaft des Nahetals bietet die Stadt ein attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

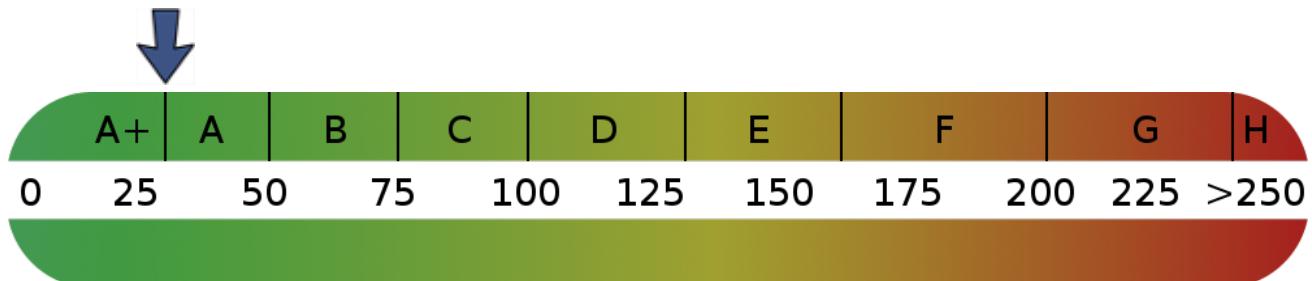
Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, Fachwerkhäusern und dem berühmten Brückenhausensemble lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Zahlreiche Cafes, Restaurants und Boutiquen sorgen für ein lebendiges Stadtbild und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die gepflegten Parkanlagen, der Kurpark und die Salinenanlagen mit dem Gradierwerk unterstreichen den besonderen Erholungswert der Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfssausweis              |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 31,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Ansicht von der Strasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Vom Wohnz. Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



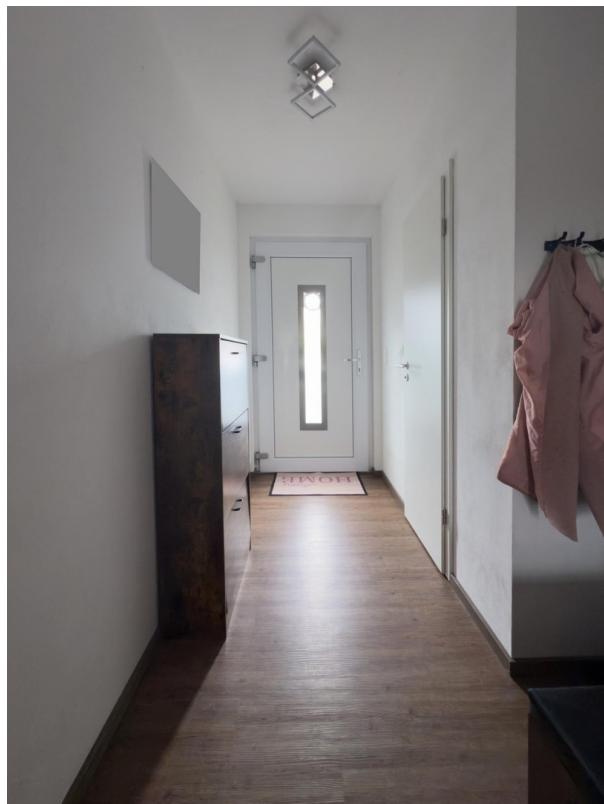
Essbereich/Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppe EG ins OG



Zimmer im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer im OG



Zimmer im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer im OG



Zimmer im OG

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad im OG

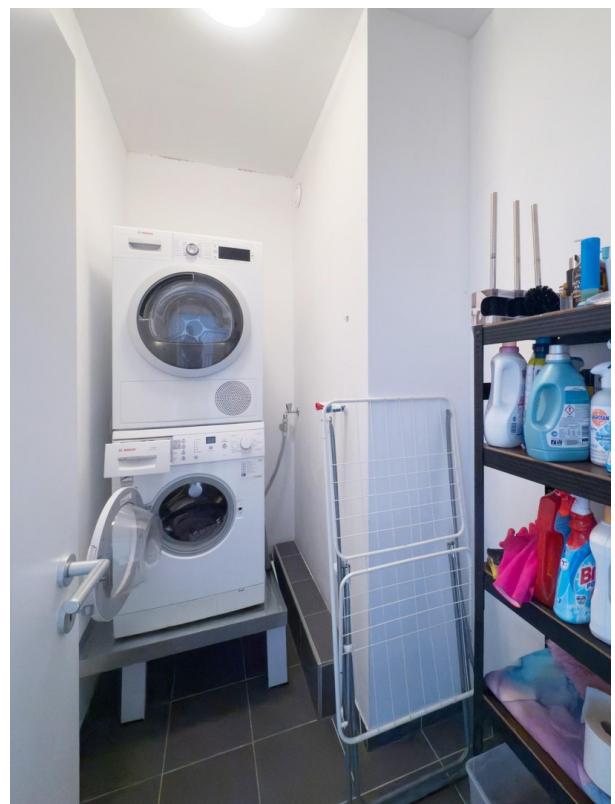
# Exposé - Galerie



Bad im OG

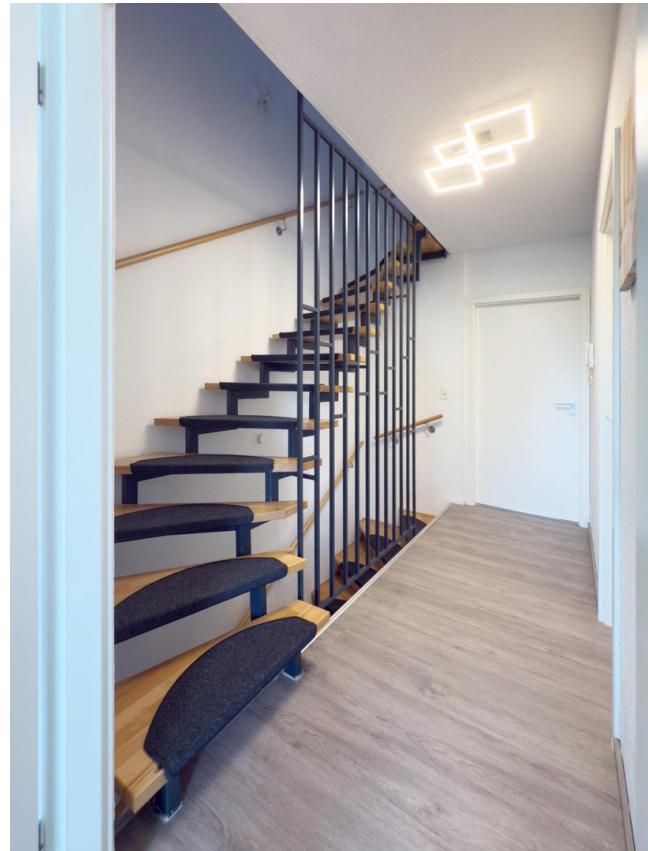


Bad im OG



Raum im OG Waschm./Trockner

# Exposé - Galerie



Treppe vom OG ins DG



Zimmer im DG

# Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Flur zum Abstellraum im DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Blick in den Garten

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 31.05.2027

Registriernummer<sup>2</sup> RP-2017-001314453

1

### Gebäude

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| Gebäudetyp  | Einfamilienreihenmittelhaus   |  |   |
| Adresse   | Dr.-Herbert-Eimert-Str. 2g, 55543 Bad Kreuznach   |  |   |
| Gebäudeteil   |   |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 2017  |  |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2017  |  |   |
| Anzahl Wohnungen  | 1   |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 174,0 m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas E, Strom-Mix   |  |   |
| Erneuerbare Energien  | Art:  | Verwendung:  |   |
| Art der Lüftung / Kühlung   | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung          | <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau<br><input 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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dr. Thomas J. Wolf

Heymannstr. 5  
63743 Aschaffenburg

01.06.2017  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

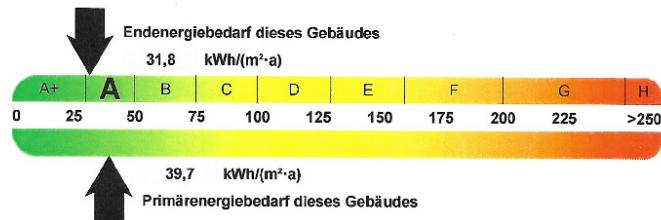
Registriernummer<sup>2</sup>

RP-2017-001314453

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 9,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 39,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 49,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>7</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,27 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 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

31,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

### Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

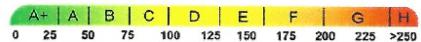
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>7</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## Erläuterungen zum Verfahren

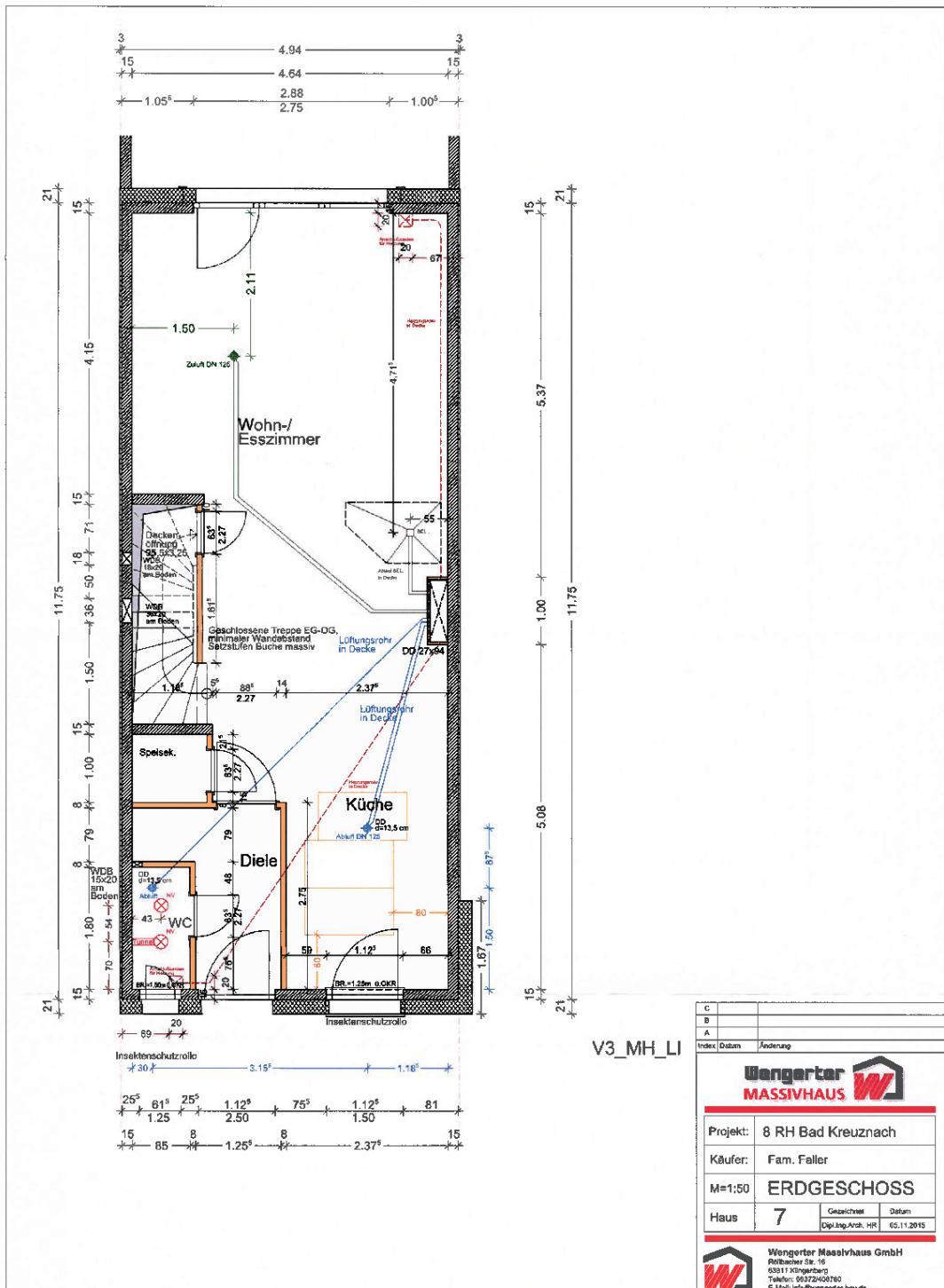
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmw-

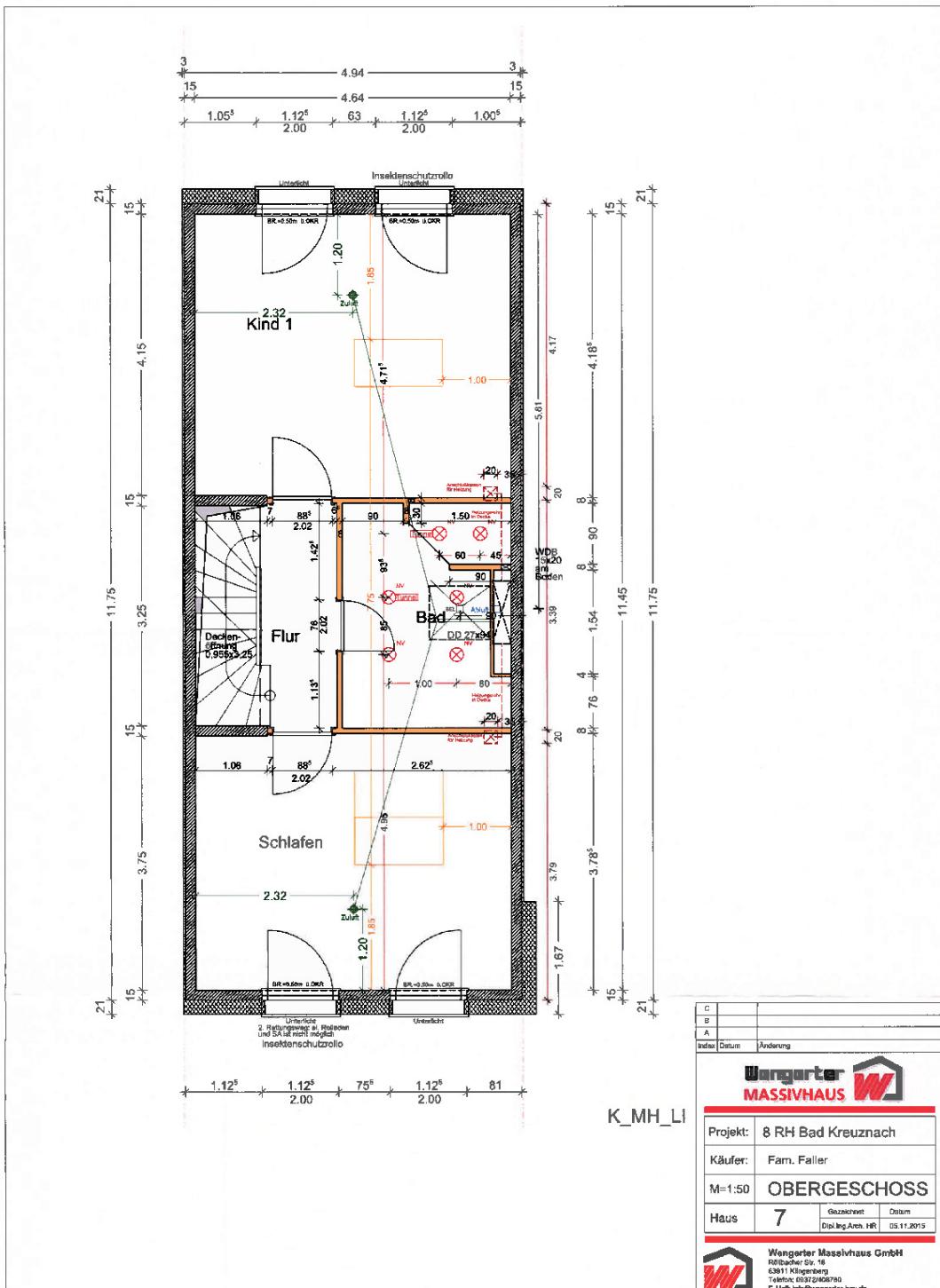
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

