

Exposé

Einfamilienhaus in Osburg

**Freistehendes Einfamilienhaus Osburg, Garten,
Doppelgarage, Bj. 2003, energetisch verbessert**



Objekt-Nr. OM-416115

Einfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Silvia Klemens

Keltenweg 2
54317 Osburg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmedatum	15.11.2026
Grundstücksfläche	726,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	126,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	109,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird ein freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Doppelgarage, in Osburg

Grunddaten:

Baujahr: 2003

Heizung, Fenster/Haustür erneuert: 2023

126 qm Wohnfl., 109 qm Nutzfl.

726 qm Grundstück

EG:

Küche 11 qm

Essen/Wohnen 38 qm

Gäste-WC 2,2 qm

Büro 6,3 qm

OG:

3 Schlafen 17, 17, 12,9 qm

Bad 8,35 qm

KG:

2 Zi. 13,4 und 17,4 qm

Heizung 13,2 qm

HWR 13,7 qm

Außen:

Grosse Terrasse, teils überdacht

Garten, teils eingezäunt

Doppelgarage 42,5 qm

4 Stellplätze vor der Garage

Energie

Energiebedarfsausweis

Heizungsart: Wärmepumpe

Wesentl. Energieträger Heizung: Strom, Stückholz

Endenergiebedarf: 34,05 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzkl.: A

Gültig bis: 14.11.2035

Interesse & Besichtigungswunsch?

Bei grundsätzlich ernsthaftem Interesse können wir Ihnen eine ausführliche Informationsmappe per email zusenden.

Besichtigungstermine:

nach Vereinbarung

Kauf kann zeitnah und direkt vom Eigentümer durchgeführt werden. Hausübergabe kann voraussichtlich November/Dezember 2026 erfolgen. Keine Makleranfragen!

Ausstattung

Sonstige Ausstattung:

- teils barrierearm (Treppenlift EG ins OG, Griffe Gäste-WC + Bad)
- Bodenfliesen: OG (Bad); EG und KG kpl.; Garage
- Laminat-Boden: OG (Schlafen, Kind, Flur)
- Alle Räume sind an den Wänden verputzt (keine Wand-Tapeten)
- EG Fussbodenheizung
- Bad OG mit Fussbodenerwärmung und Handtuchheizkörper
- Solarthermie-Anlage Warmwasser
- Regenwassernutzung für Toilette u. Garten, Kunstst.-Zisterne 3500 Liter
- div. Einbruchsicherungen
- Sat-Anlage
- Glasfaseranschluss
- 2012: Photovoltaikanlage Leist. 7,85 kWp, Wechselrichter mit 20 Jahren Garantie
- 2015: neuer Aussenanstrich in grau/basalt
- 2018: neuer Badezimmerblock/Schränke mit Waschtisch und Spiegelschrank
- 2023: Umrüstung Heizöl-Heizung auf Wärmepumpe, Viessmann Vitol 250-A, 10 Kw mit 750 Liter Puffersp. für Trinkwasser und Solaranlage etc.
- 2023: Austausch Aussentüren: Premium-Alu-Haustür + Garagen-Nebeneingangstür in Kunststoff
- 2023: Austausch Fenster, VEKA-Kunststofffenster Premium, Softline MD 82 mit 3 Dichtungsebenen, 0,77 W/qmK, 3-fach-Vergl. mit hohem Einbruchsschutz. Alle Fenster EG, OG (ausser Dachfenster) und Garage wurden erneuert, auch Terrassentür.

Fenster elektrische Rollläden (ausser Bad, Elternschlafz., Garage). Fenster teils in Schallschutz-Ausführung. Teils wurden Innenplissee montiert.

- 2023: Videokameras ums Haus mit Rekorder zum Aufzeichnen, mit App
- 2023: Videosprechanlage Haustür mit zwei Innenstationen mit App
- 2024: neuer elektrischer Revisionsschacht (Rückstauumpfanlage Kessel Pumpfix F)
- 2024: Funkvernetzte Rauchmelder mit App
- 2024: Treppenlift von Acorn vom EG ins OG (bei Nichtgebrauch wird dieser entfernt)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Osburg ist eine Ortsgemeinde mit knapp 2500 Einwohnern im Landkreis Trier-Saarburg und liegt zwischen Hermeskeil und Trier. In Osburg besteht ein aktives und vielfältiges Vereins- und Gemeinschaftsleben (musikalisch, sportlich, kulturell oder sozial).

Osburg ist in den letzten Jahren stetig gewachsen; die vorhandene Infrastruktur und auch die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist gut.

Im Ort vorhanden sind: Grundschule, Kindergarten, Seniorenzentrum mit Tagespflege, freiw. Feuerwehr, Sportplatz, Tennisplätze, Mehrzweckhalle, Apotheke, Ergotherapie, Krankengymnast etc.. Zudem sind zwei Geschäfte/Bäckereien für den täglichen Bedarf, Friseur, Fahrschule, Sparkasse und Geschenkeladen mit Postfiliale vorhanden; ebenso ein Restaurant, eine Gaststätte und ein Döner-Imbiss.

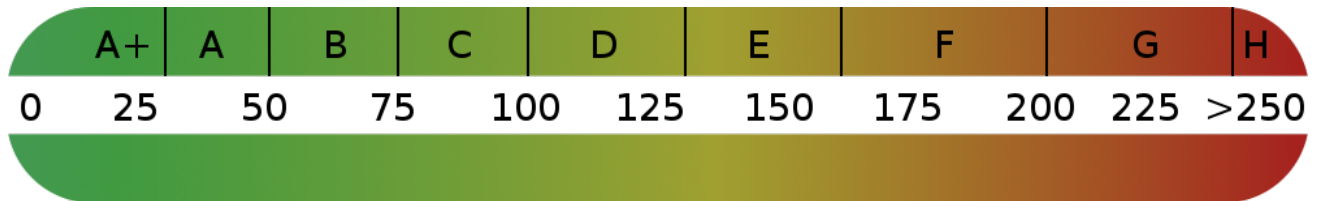
Ca. 2 km vor dem Ort befindet sich das Gewerbegebiet mit verschiedenen Betrieben, ein grosser Mitfahrerparkplatz und eine Tankstelle. Weitere Informationen: www.gemeinde-osburg.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,05 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Frontansicht



Frontansicht

Exposé - Galerie



Weg links zur Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten, Terrasse



Rückansicht Garage

Exposé - Galerie



Doppelgarage



EG - Esszimmer

Exposé - Galerie



EG - Esszimmer, Blick in Wohnz



EG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer Kamin



EG - Esszimmer, von Küche komm

Exposé - Galerie



EG - von Haustür in Flur



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Küche, Blick zum Essz.



EG - Küche, Blick vom Essz.

Exposé - Galerie



EG - Büro



EG - Gäste-WC



EG - Flur vom Wohnz. kommend

Exposé - Galerie



KG - Flur von Treppe kommend



KG - Wasch-/Trocken-Raum

Exposé - Galerie



KG - Wasch-/Trocken-Raum



KG - Heizungsraum

Exposé - Galerie



KG - Heizung



KG - Kellerraum klein 1

Exposé - Galerie



KG - Kellerraum klein 2



KG - Kellerraum gross 1

Exposé - Galerie



KG - Kellerraum gross 2



DG - Bad 1

Exposé - Galerie



DG - Bad 2



DG - Bad 3

Exposé - Galerie



DG - Blick ins EG



DG - Kind 2 (grosse Kinderz.)1

Exposé - Galerie



DG - Kind 2 (grosse Kinderz.)2



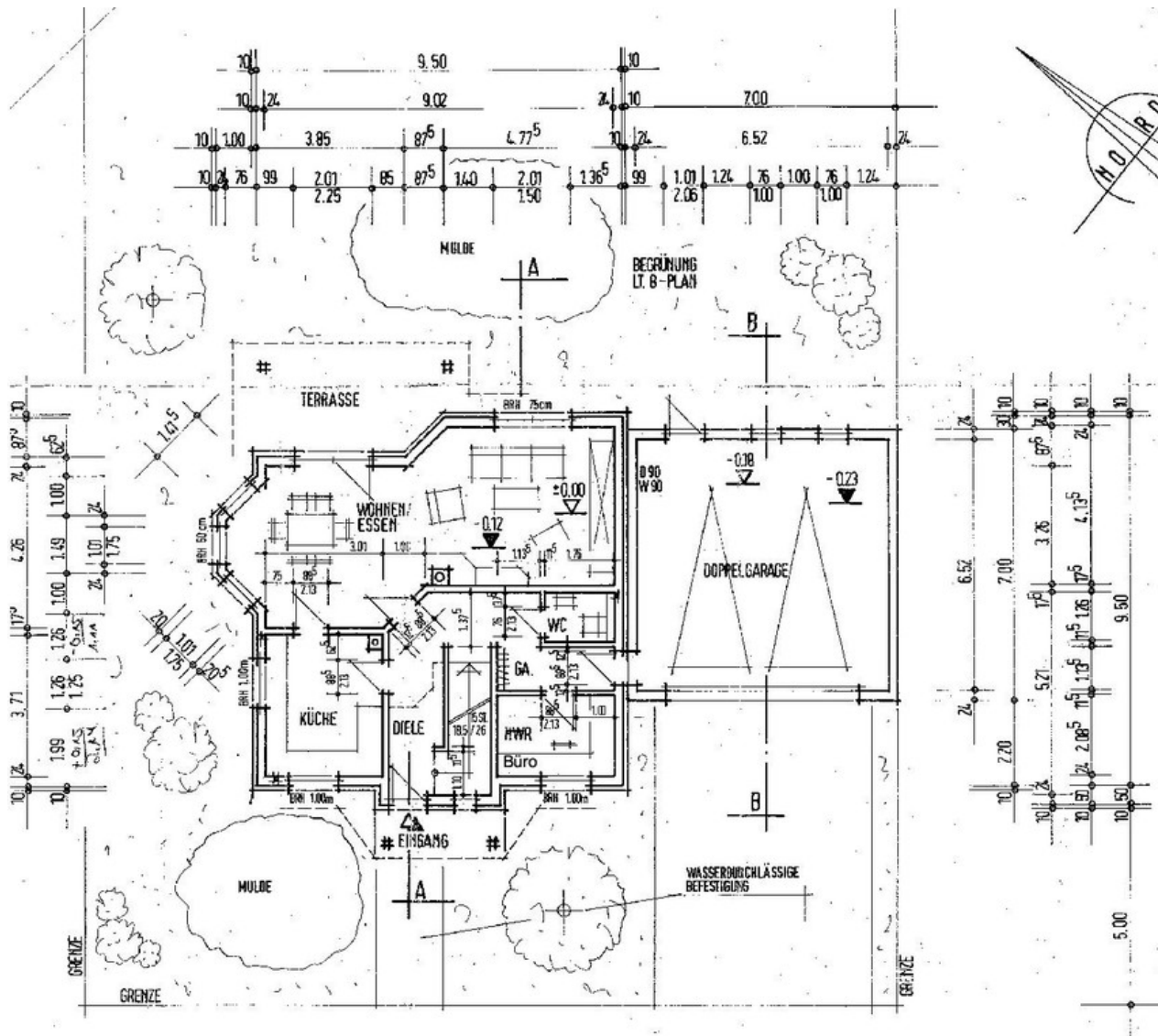
DG - Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer 2

Exposé - Grundrisse

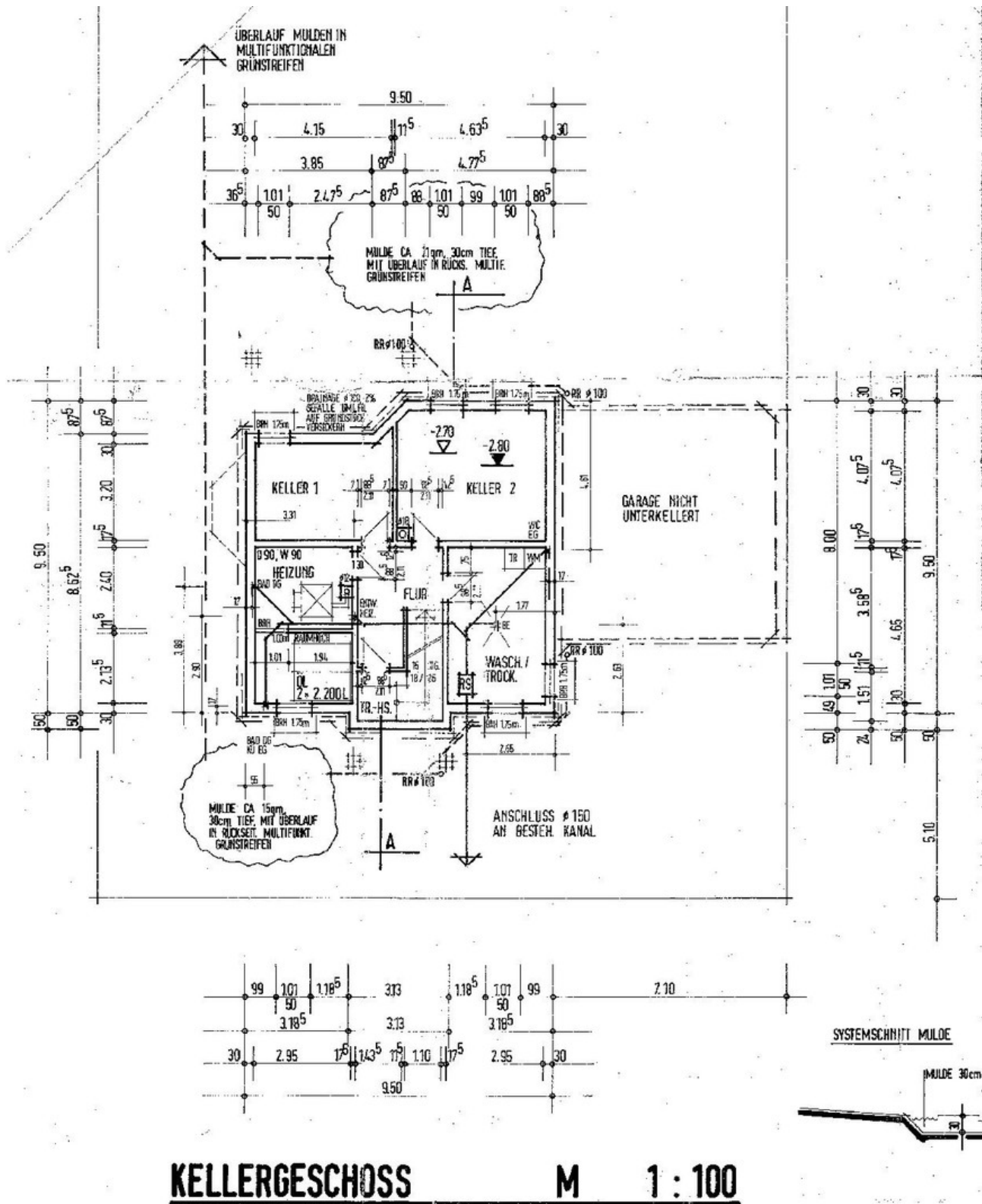


ERDGESCHOSS

M 1 : 100

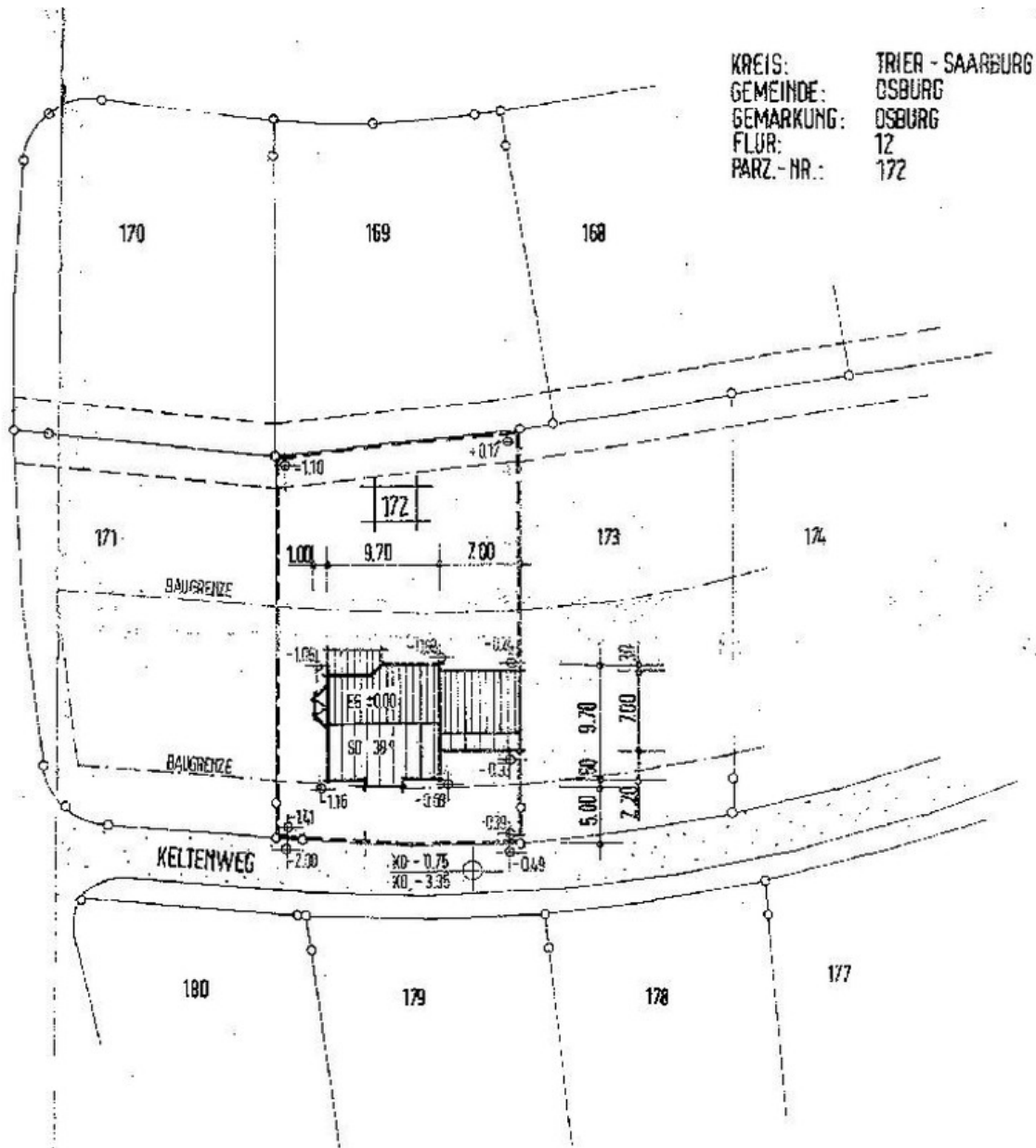
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



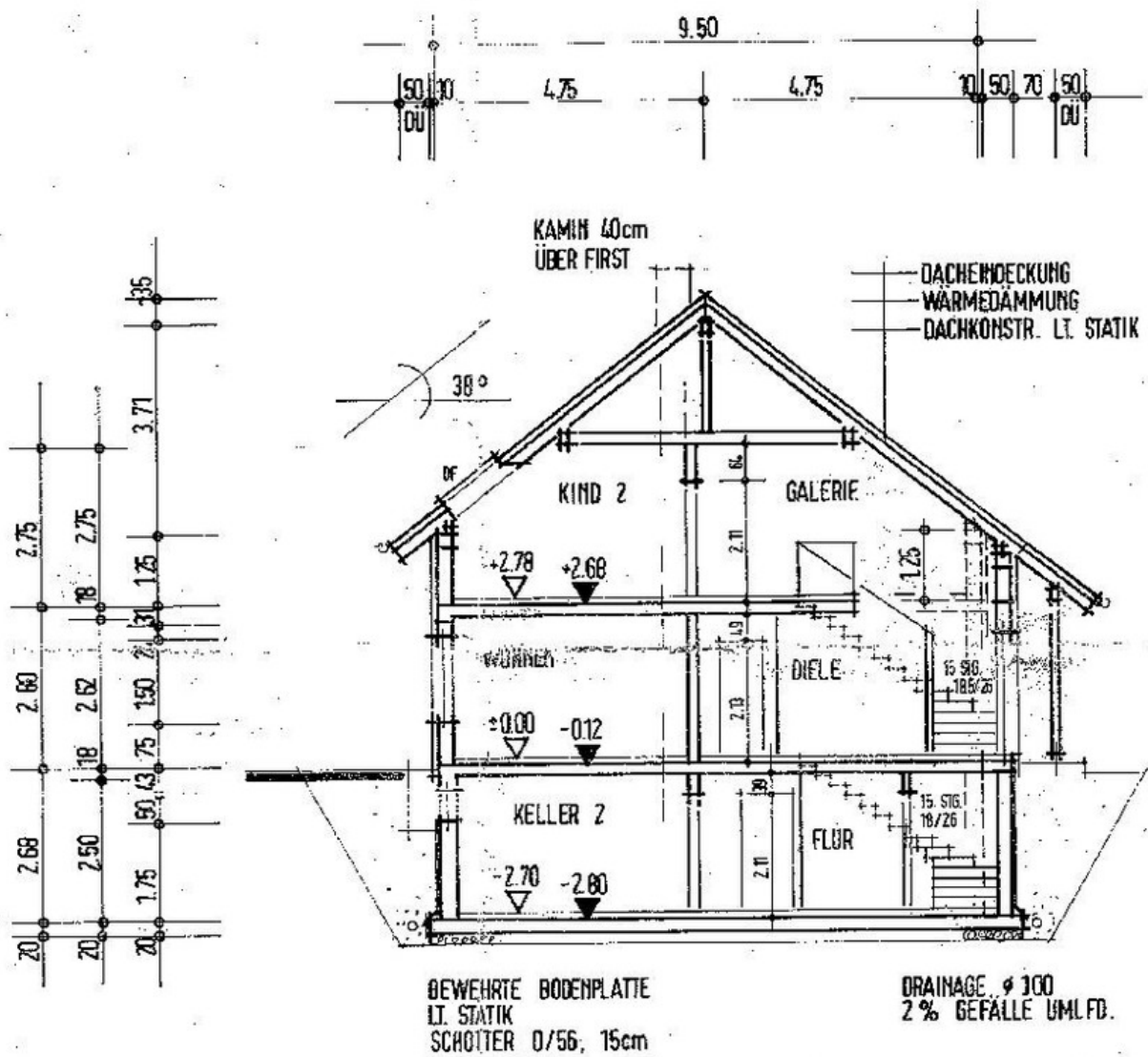
ERGÄNZUNGSPLAN

M 1 : 500

GEHÖRT ZUM BAUSCHÜSS
 NR. 1400/00
 Bestätigung der...
 nach § 8...
 Datum: 12.10.2012

Gesamtansicht

Exposé - Grundrisse

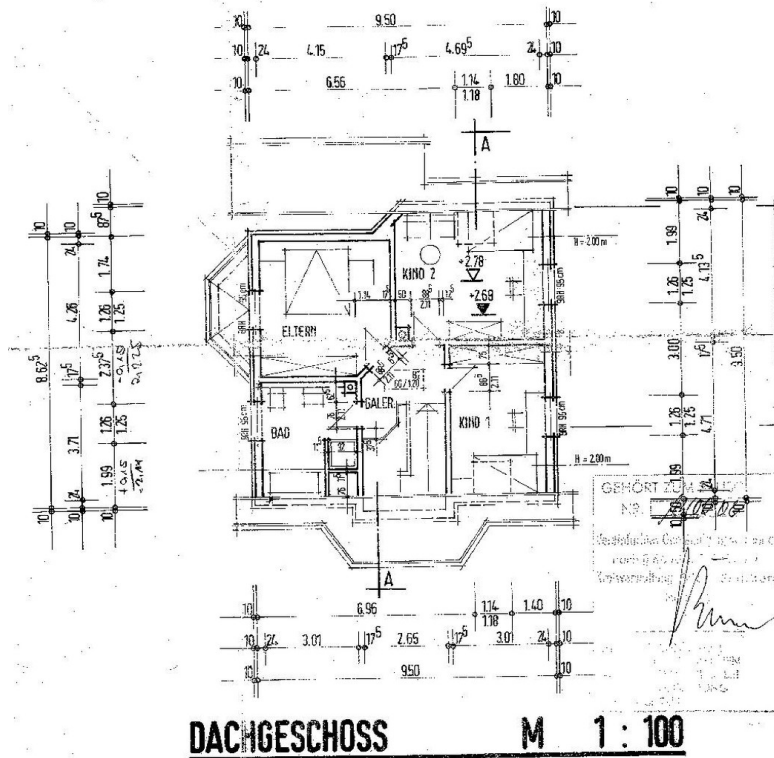


SCHNITT A - A M 1 : 100

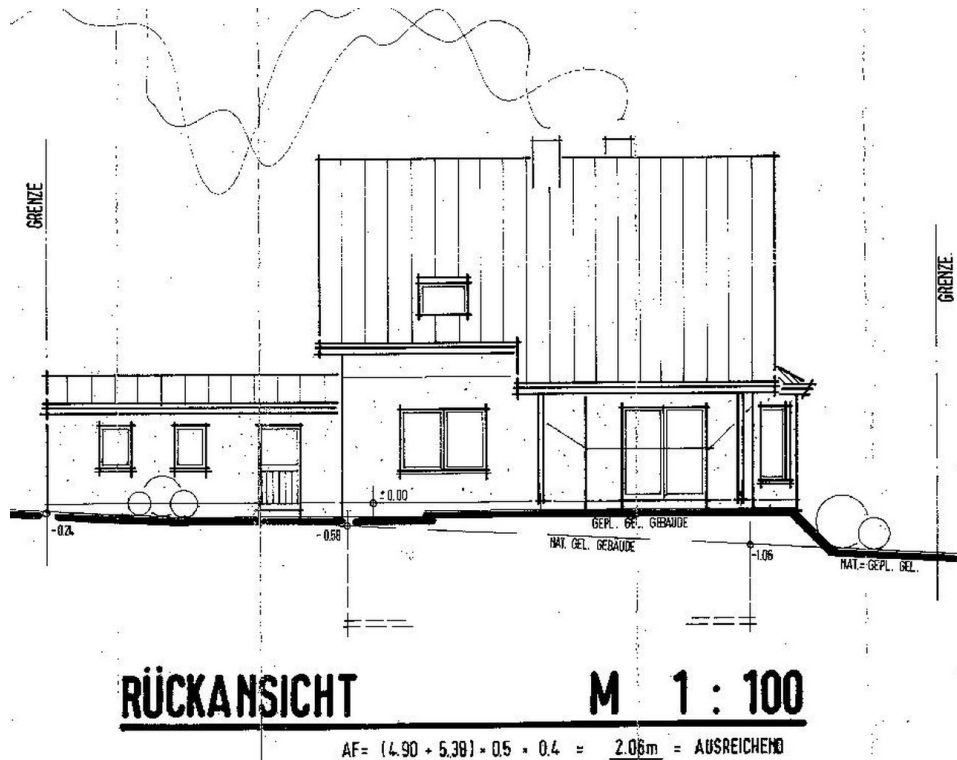
BEHÖRT ZUM BAUPLAN
NR. 1400/02
Verordnungsamt
Stadt
Sachverwalter
Hamburg

Schnitt

Exposé - Grundrisse

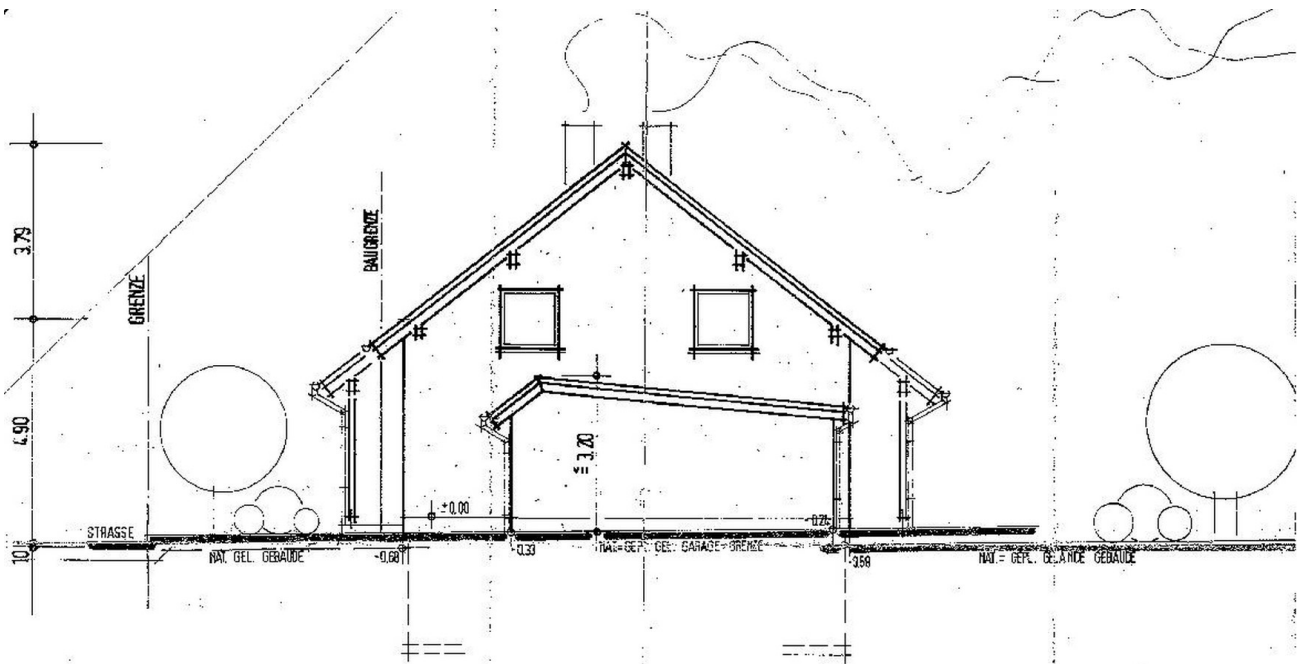


Dachgeschoss



Rückansicht

Exposé - Grundrisse



RECHTE SEITENANSICHT M 1 : 100

$$AF = [(15.00 + 4.90) \cdot 0.5 + 3.79/3] \cdot 8.4 = 2.49m = \text{AUSREICHEND}$$

rechte Seitenansicht

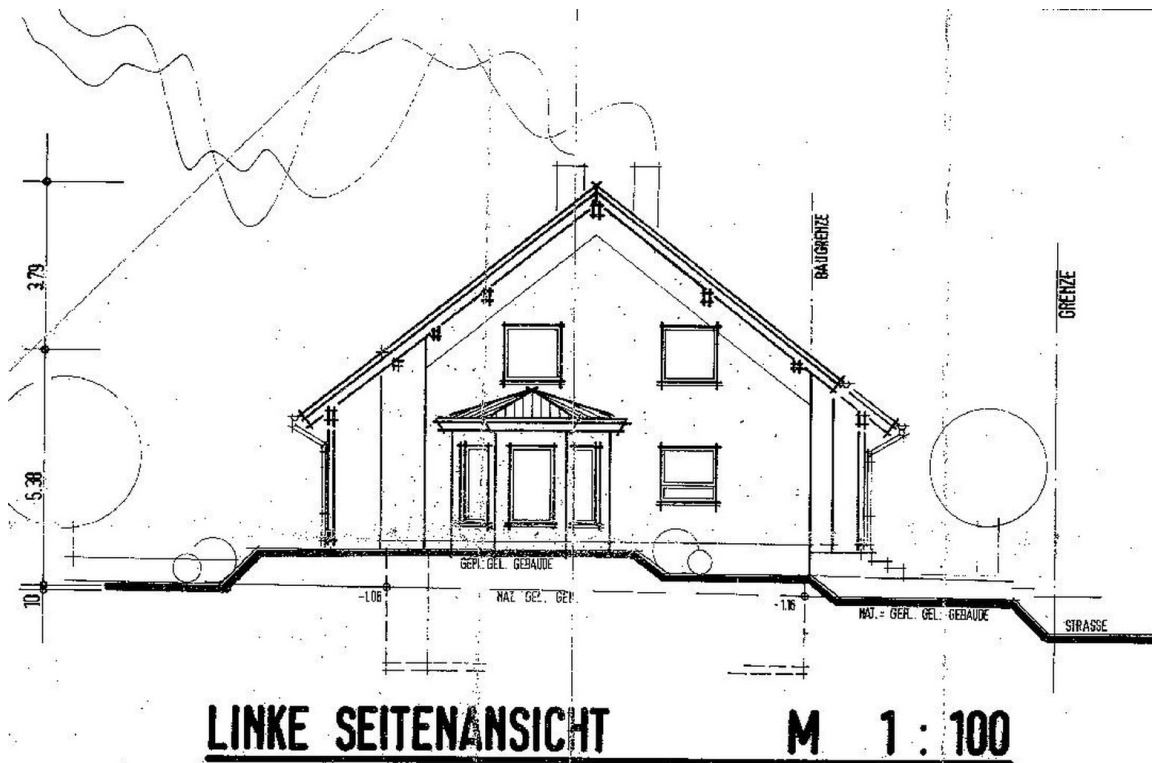


VORDERANSICHT M 1 : 100

$$AF = (5.48 + 5.00) \cdot 0.5 \cdot 0.4 = 2.10m = \text{AUSREICHEND}$$

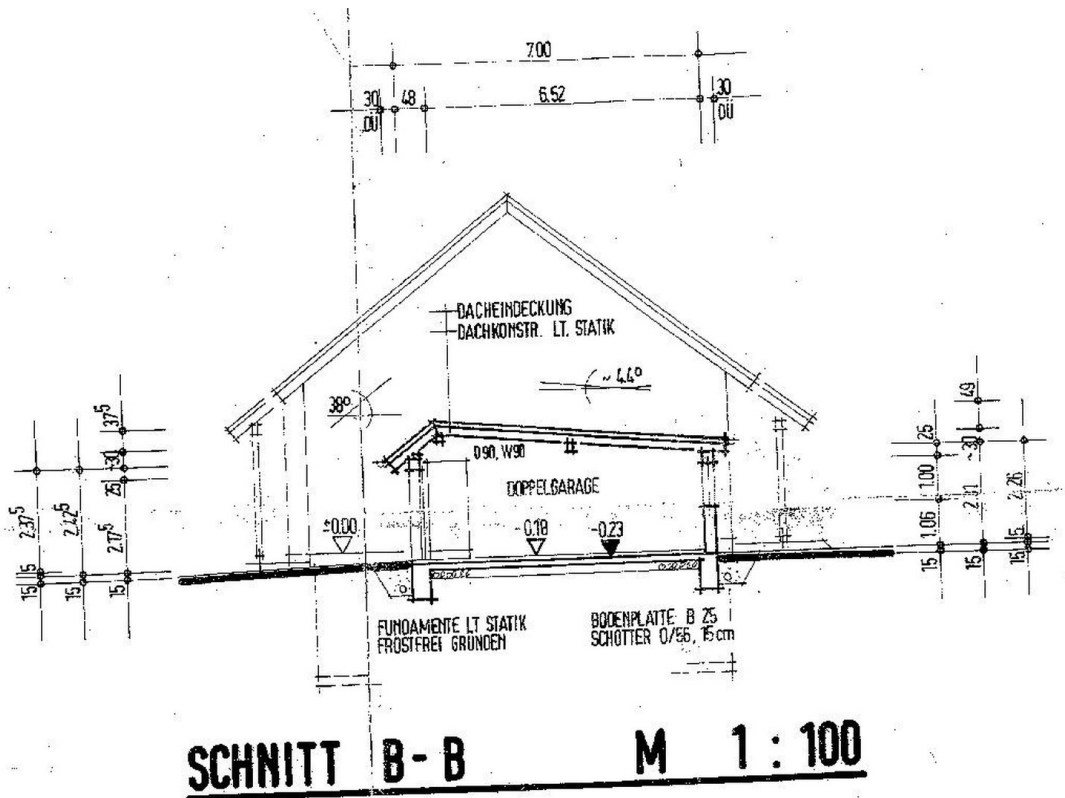
Vorderansicht

Exposé - Grundrisse



$$AF = [(5.38 + 5.48) \cdot 0.9 + 3.79/3] \cdot 0.4 = 2.68m = \text{AUSREICHEND}$$

linke Seitenansicht



Schnitt

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose - ausführlich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023


Registriernummer ²

RP-2025-006067542

Gültig bis: 14.11.2035

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Keltenweg 2, 54317 Osburg		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2023, 2003		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	226,57 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe, Solarthermie, Photovoltaik	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Strom	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises


Energieausweise dienen ausschließlich 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

Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

15.11.2025

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2025-006067542

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

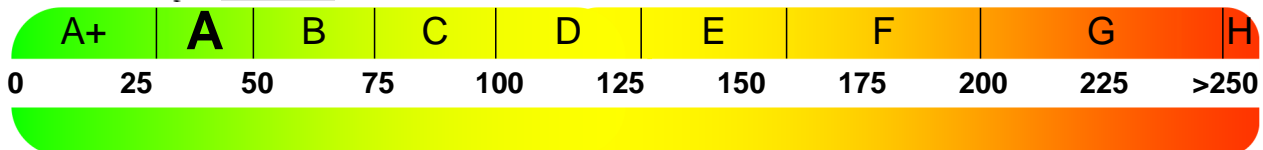
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,40 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

34,05 kWh/(m²·a)



40,42 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

34,05

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: ☐ 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 GEG⁵

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- ☐ 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 GEG⁶

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil Wärmebereitstellung⁶: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷:

Summe⁸:

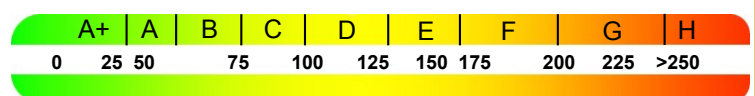
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil EE⁶:

Summe⁸:

☐ 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

7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller 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 für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

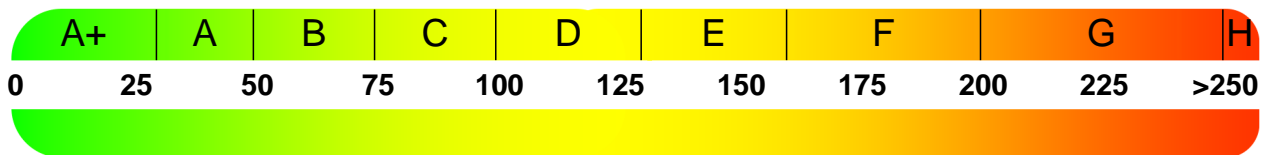
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2025-006067542

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

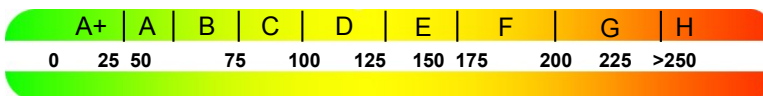
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² RP-2025-006067542
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ 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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

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 Wärmegevinne 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endergieverbrauch – 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

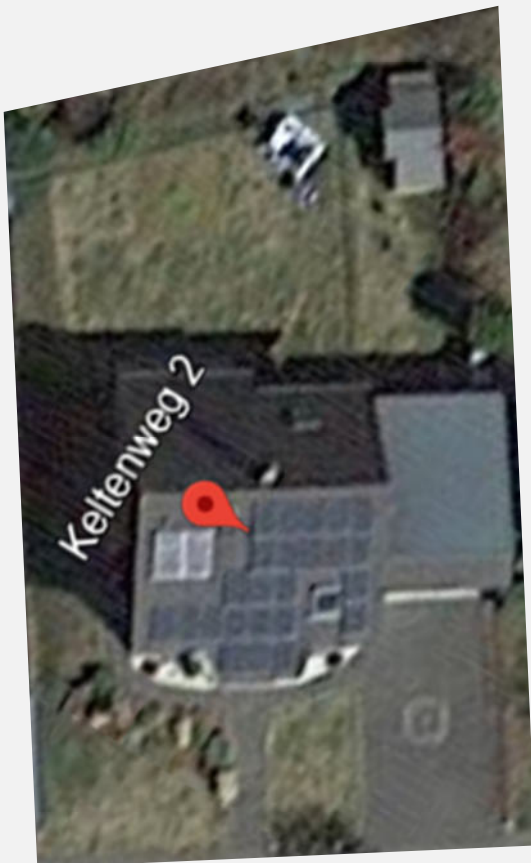
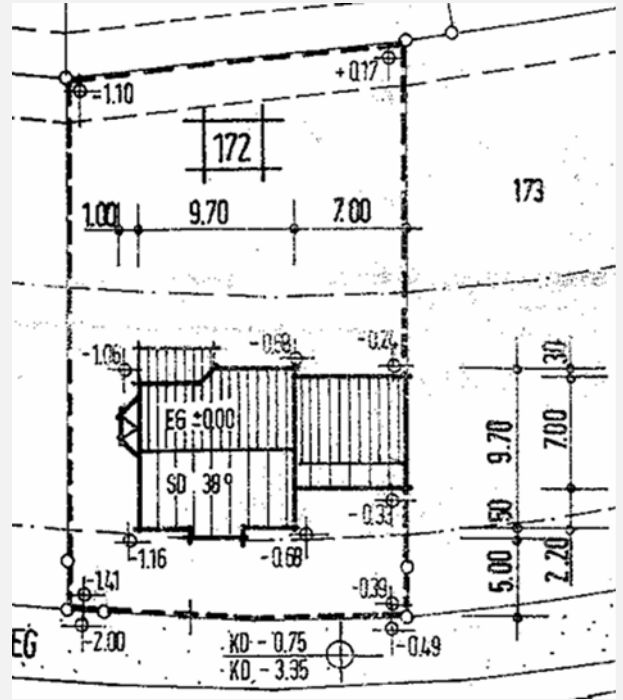
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

VERKAUF EINFAMILIENHAUS IN OSBURG



SILVIA & RENO KLEMENS - KELTENWEG 2 - 54317 OSBURG
TEL. 0177-7504694 - EMAIL: RESI10@AOL.COM



IMMOBILIENBESCHREIBUNG

- Einfamilienhaus in Massivbauweise voll unterkellert mit Doppelgarage
- Osburg, Keltenweg 2
Sackgasse (damaliges Neubaugebiet „Zum Obstgarten“)
- Baujahr 2003
Heizung, Fenster/Haustür erneuert: 2023
- Grundstück: 726 qm
- Wohnfläche ca. 126 qm
- Nutzfläche incl. Garage ca. 109 qm

Foto/Quelle Satelittenbild: Google

[illegible]

Küche 11 qm
Esszimmer mit Wohnzimmer 38 qm
Gäste-WC 2,2 qm
Büro 6,3 qm

Architectural floor plan of a building. The plan shows several rooms: ELTERN (Parents' room), KINO 1 (Cinema 1), KINO 2 (Cinema 2), BAD (Bathroom), and GALER (Gallery). The plan includes dimensions, elevations, and a section line A-A. A stamp in the bottom right corner reads "GEHÖRT ZUM ALCO" and "NR. 1010/10".

Kind 1, 12,9 qm

Badezimmer mit Dusche und grosser Badewanne 8,35 qm

[illegible]

Wasch-/Trockenraum/Installationsraum 13,7 qm

AUSSENBEREICH

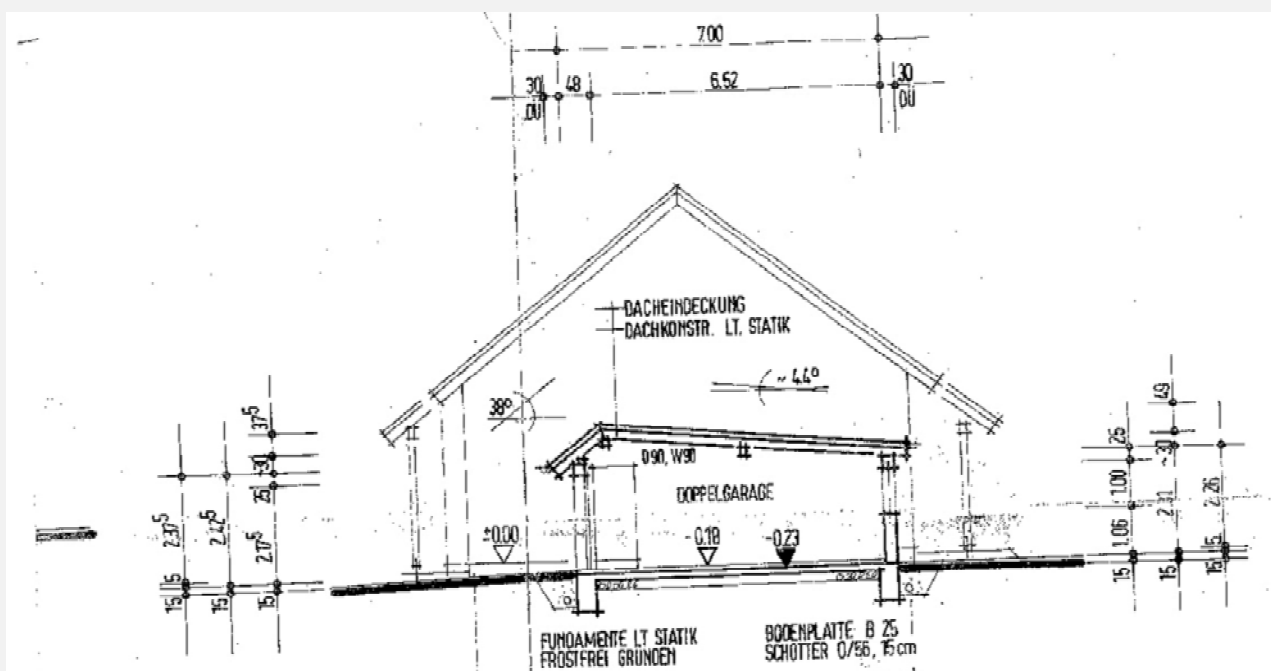
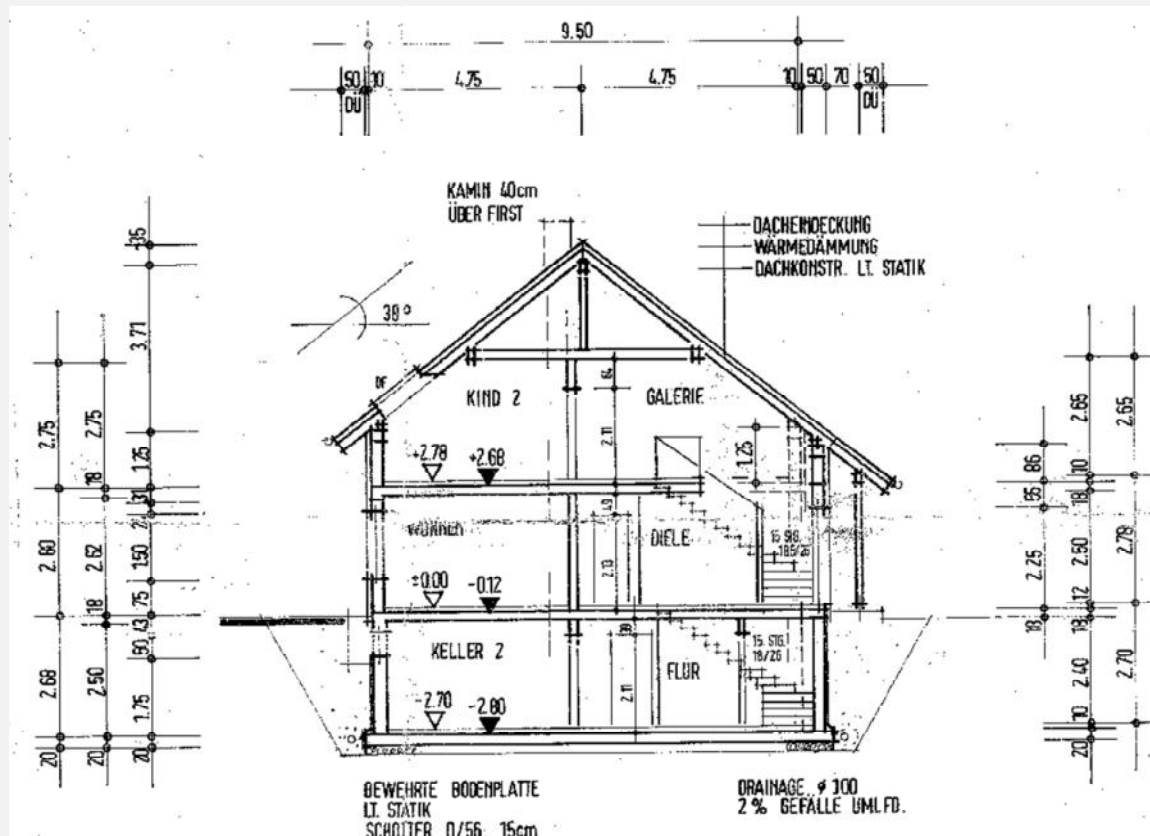
Grosse Terrasse, teils überdacht

Garten, teils eingezäunt

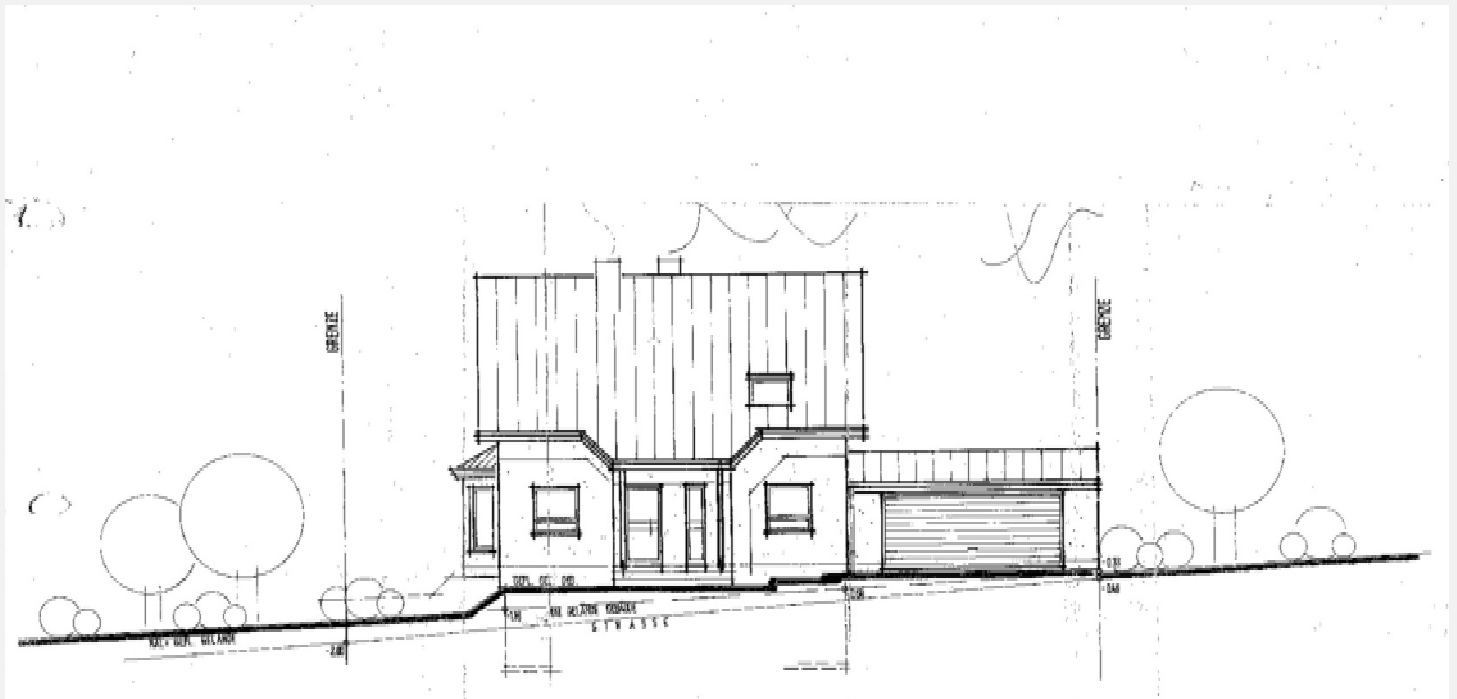
Doppelgarage 42,5 qm

4 Stellplätze vor der Garage (jeweils 2 hintereinander)

1 Gartenhaus



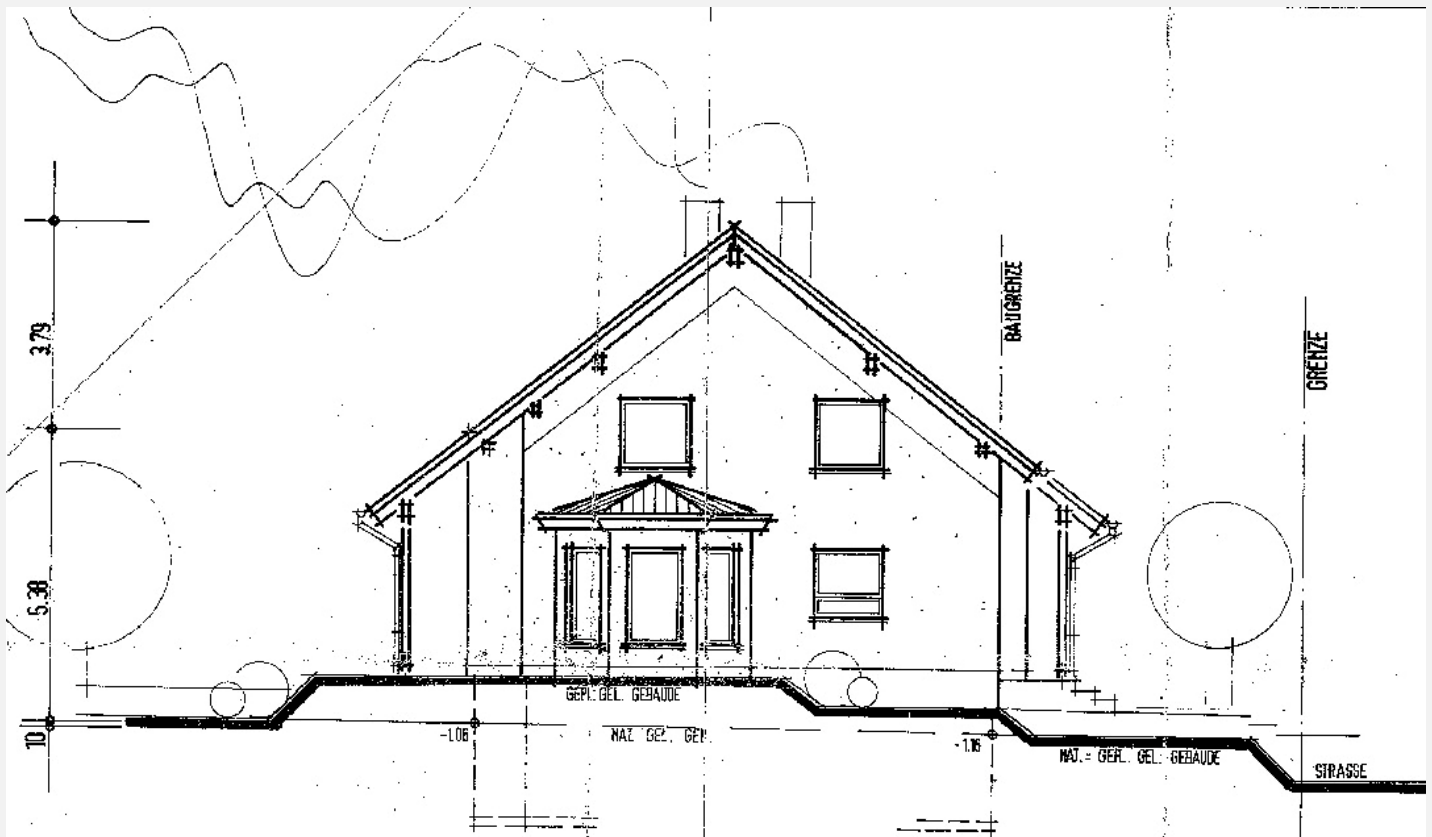
VORDERANSICHT



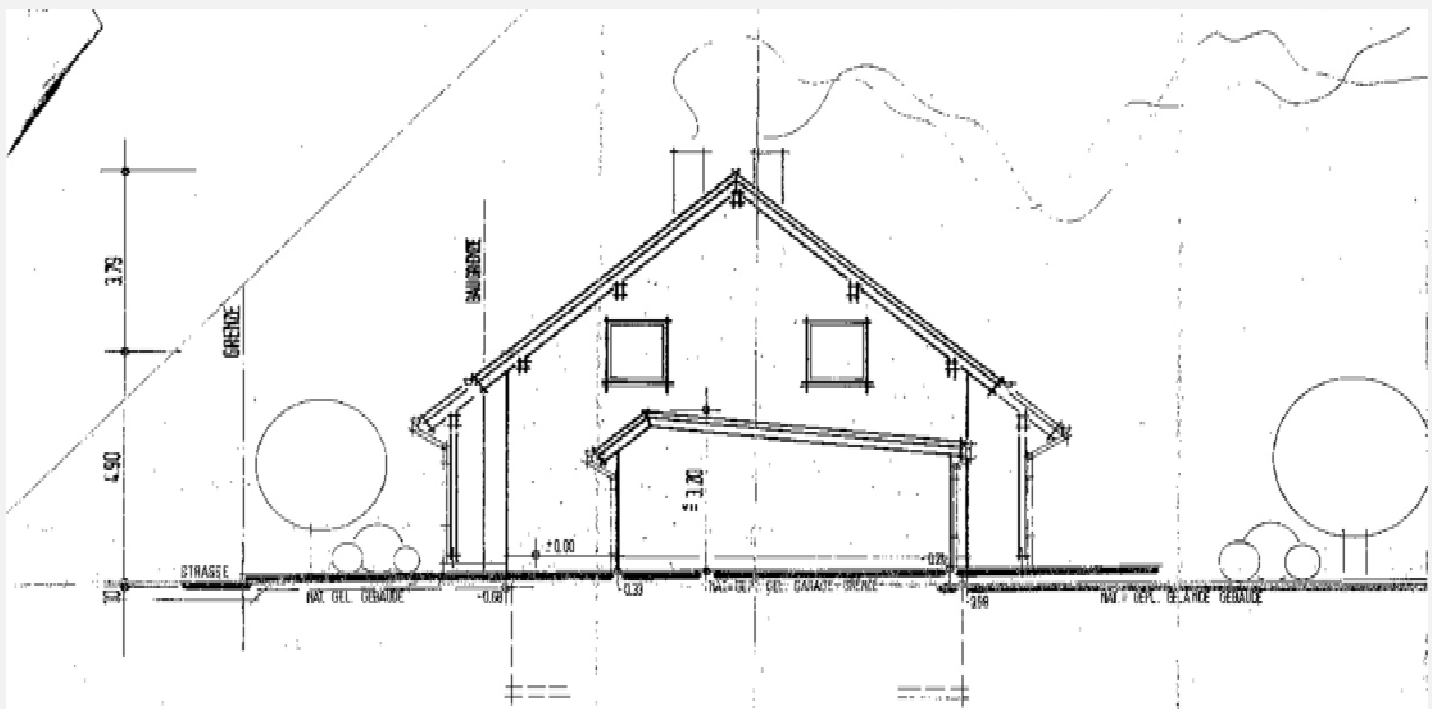
RÜCKANSICHT



LINKE SEITENANSICHT



RECHTE SEITENANSICHT



BAUZAHLN-BERECHNUNGEN

1.0 Umbauter Raum

1.1 Wohnhaus

GF.-KG:	$9,50 * 9,50 +$ $0,50 * 3,13 -$ $(3,85 * 4,725) * 0,5 * 0,875$	88,06 qm
GF.-EG:	$88,06 \text{ qm} +$ $2,49 * 1,00 -$ $1,00 * 1,00$	89,55 qm
KG :	$88,06 \text{ qm} * 3,08$	271,22 cbm
EG :	$89,55 \text{ qm} * 2,80$	250,74 cbm
DG :	$88,06 \text{ qm} * 1,60 +$ $4,75 * 3,71 * 9,50 +$ $1,49 * 1,00 / 2 * 3 * 0,78$	310,05 cbm
Umbauter Raum Wohnhaus		832,01 cbm
Rundung		0,01
Umbauter Raum Wohnhaus		832,00 cbm


1.2 Pkw –Garage

GF.-EG:	$7,00 * 7,00$	49,00 qm
EG:	$49,00 \text{ qm} * 2,61$	127,89 cbm
DG:	$49,00 \text{ qm} * 0,35 +$ $0,65 * 0,51 * 7,00 * 0,5 +$ $6,35 * 0,51 * 7,00 * 0,5$	29,65 cbm
Umbauter Raum Pkw – Garage		157,54 cbm
Rundung		0,46
Umbauter Raum Pkw – Garage		158,00 cbm

2.0 Wohnflächenberechnung

Diele / Gard. / Flur	$1,435 * 5,21 -$ $1,00 * 1,00 * 0,5 -$ $0,25 * 1,215 +$ $1,375 * 2,525 +$ $3,01 * 1,135$	13,56 qm
Küche	$3,01 * 3,71 -$ $0,34 * 0,34$	11,05
Wohnen / Essen	$(3,135 + 1,135) * 0,5 * 1,00 +$ $(4,135 + 3,01) * 0,5 * 1,00 +$ $4,775 * 4,135 - 0,5 * 0,5 * 0,5 -$ $0,44 * 0,44 * 3,01 * 4,26$	37,95
WC	$1,26 * 1,76$	2,22
HWR (Büro) ES	$3,01 * 2,085$	6,28
Galerie DG	$(2,65 + 1,60) * 0,5 * 1,35 +$ $(1,10 + 0,65) * 0,5 * 1,10$	3,83
Bad	$1,975 * 0,875 * 0,5 +$ $1,975 * 0,90 +$ $3,01 * 1,935 -$ $0,34 * 0,34$	8,35
Eltern	$4,15 * 4,26 -$ $1,14 * 1,14 * 0,5$	17,02
Kind 2	$(4,195 + 4,695) * 0,5 * 0,875 *$ $0,5 +$ $4,695 * 3,26 - 0,44 * 0,44$	17,06
Kind 1	$3,01 * 0,875 * 0,5 +$ $3,01 * 3,835$	12,86
Wohnflächenberechnung		130,18 qm
- 3% Abzug		3,90
Wohnflächenberechnung		126,27 qm
Rundung		0,27
Wohnflächenberechnung		126,00 qm

3.0 Nutzflächenberechnung

Tr. – Haus KG	$1,55 * 1,51 -$ $0,25 * 1,10$	2,06 qm
Flur	$1,435 * 3,585 +$ $1,215 * 3,585$	9,50
Öf  Heizungs	$2,95 * 2,135$	6,30
	$2,40 * 2,95 -$ $0,34 * 0,34$	6,96
Keller 1	$4,15 * 3,20 +$ $0,50 * 0,50 * 0,5$	13,41
Keller 2	$4,075 * 4,635 -$ $0,50 * 0,50 * 0,5 -$ $0,44 * 0,44$	17,44
Waschen /Trocknen	$2,95 * 4,65$	13,72
Pkw – Garage	$6,52 * 6,52$	42,59
<hr/>		
Nutzflächenberechnung		111,98 qm
- 3 % Abzug		3,36
<hr/>		
Nutzflächenberechnung		108,62 qm
Rundung		0,38
<hr/>		
Nutzflächenberechnung		109,00 qm
<hr/>		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023


Registriernummer ²

RP-2025-006067542

1

Gültig bis: 14.11.2035

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Keltenweg 2, 54317 Osburg		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023, 2003		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	226,57 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe, Solarthermie, Photovoltaik	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Strom	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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

Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

15.11.2025

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

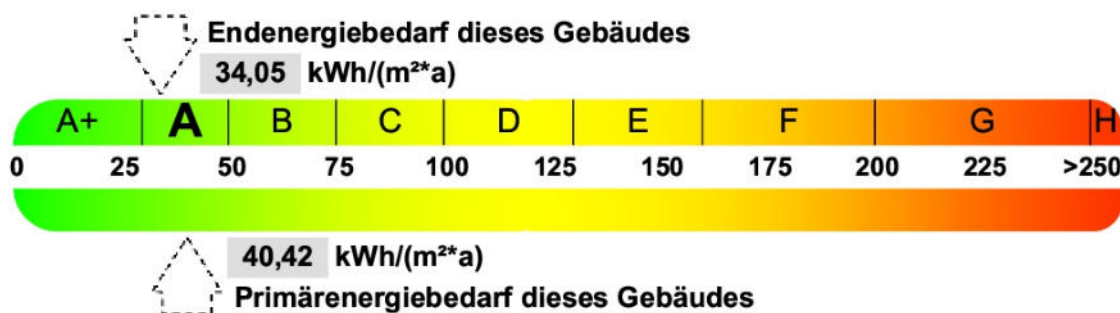
Registriernummer ² RP-2025-006067542

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,40 kg CO₂-Äquivalent /(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

34,05

kWh/(m²a)

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 GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☐ 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 Energie⁴:

Anteil
Wärmebereit-
stellung⁵:

Anteil EE⁶
der Einzel-
anlage:

Anteil EE⁶
aller
Anlagen⁷:

Summe⁸:

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

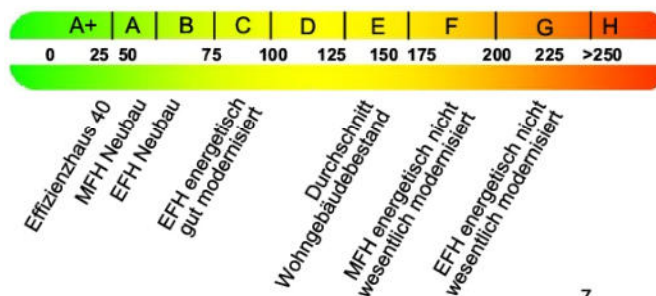
Art der erneuerbaren Energie⁴:

Anteil EE⁶:

Summe⁸:

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller 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

ORTSGEMEINDE OSBURG

Osburg ist eine Ortsgemeinde mit knapp 2500 Einwohnern im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz und liegt zwischen Trier und Hermeskeil. In Osburg besteht ein aktives und vielfältiges Vereins- und Gemeinschaftsleben. Geboten wird eine große Auswahl an Aktivitäten: musikalisch, sportlich, kulturell oder sozial, bei dem auch das Miteinander nicht zu kurz kommt.

Osburg ist in den letzten Jahren stetig gewachsen; die vorhandene Infrastruktur und auch die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist gut. Trier erreicht man mit dem Auto in ca. 20 Minuten, Hermeskeil in ca. 15 Minuten. Auch Luxemburg ist in ca. 35 Minuten mit dem Auto erreichbar. Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.

Im Ort vorhanden sind: Grundschule, Kindergarten, Seniorenzentrum mit Tagespflege, freiwillige Feuerwehr, Festplatz, Sportplatz, Tennisplätze, Osburger Mehrzweckhalle, Apotheke, Ergotherapie, Krankengymnast etc.. Zudem sind zwei Geschäfte/Bäckereien für den täglichen Bedarf, ein Friseur, eine Fahrschule, eine Sparkasse und eine Postfiliale mit Geschenkeladen vorhanden. Gastronomisch befinden sich ein Restaurant, eine Gaststätte und ein Döner-Imbiss im Ort.

Ca. 2 km vor dem Ort befindet sich das Gewerbegebiet mit verschiedenen Betrieben, ein grosser Mitfahrerparkplatz und eine Tankstelle.

Weitere Informationen zu den Einrichtungen, Vereinen und Firmen finden Sie auf der Osburger Homepage: www.gemeinde-osburg.de

In der umliegenden Region finden Sie alles, was das Herz begehrt. Von schönen Wander- und Radwegen bis zu Schwimmbädern und Ausflugszielen wird Vieles geboten.

AUSSEN-FOTOS - VORDERANSICHT







IMMOBILIEN-BESCHREIBUNG

Das Haus besitzt eine gute Raumaufteilung und bietet das ideale Zuhause für Familien. Helle Wohnräume und ein weitläufiger Garten schaffen ein Ambiente, in dem sich Wohnen und Wohlfühlen perfekt ergänzen.

Über die Haustür gelangen Sie in den Flur und Dielenbereich.



Zu Ihrer linken Hand finden Sie die Küche und weiter durch die Küche kommen Sie in das Ess- und Wohnzimmer. Der Treppenlift kann – wenn dieser nicht benötigt wird – demontiert werden.







Die Nolte-Küche mit heller Buche-Front (NB) ist von 2003 mit Siemens-Geräten (Austausch Spülmaschine Neff 2019 und Backofen Bosch 2023). Die Küche ist gepflegt, alle Geräte funktionstüchtig und besitzt einen kleinen Tisch für eine Sitzmöglichkeit.



Der Essbereich befindet sich neben einem schönen Erker. Vom Esszimmer aus können Sie auf die Terrasse in den Garten gehen.





In der offenen Verlängerung des Esszimmers befindet sich das grosszügige Wohnzimmer mit einem Kachelofen-Kamin mit zusätzlicher Belüftung und Wärmeabgabe in den Flur.





Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC.





Familienregeln
ZUSAMMENHALTEN
Anderen helfen
Anderen reden
Fehler verzeihen
NEHMEN HALTEN
Für einander da sein
Gegenseitig vertrauen
Jedem das Seine
EINANDER LIEBEN

Büro

Ebenso das Büro, welches zur Vorderseite des Hauses liegt.



Am Büro vorbei gelangt man in die Doppelgarage mit einer Grösse von 6,5 x 6,5 m.

In der gefliesten Doppelgarage befindet sich ein Heizkörper, ein Ausgussbecken mit Warm-/Kaltwasser sowie Regenwasseranschluss, eine Wallbox, 5 m breites Garagentor zur Einfahrt und auf der Rückseite eine Nebeneingangstür sowie zwei Fenster in den Gartenbereich. An der Vorder- und Rückseite der Garage befinden sich Aussensteckdosen.



Zurück im Haus im mittleren
Dielenbereich befindet sich
der breite Treppenabgang
in den Keller.





Im Keller links befindet sich der Heizungsraum, der auch als Lagerraum dienen kann.





Rechts vom Heizungsraum befindet sich ein kleinerer Kellerraum (z. B. als Lager- und Abstellraum),



daneben ein grösserer Kellerraum (z. B. als Hobbyraum nutzbar).



Der letzte Raum im Keller ist der Hauswirtschafts- und Installationsraum für die Waschmaschine, Trockner etc. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich eine Spüle, der Wechselrichter der Photovoltaikanlage und die Hausinstallationen (Strom, Wasser, Glasfaser etc.) sowie der Revisionsschacht.



Zurück im Erdgeschoss gelangen Sie im Haustürbereich über die breite Holztreppe ins Obergeschoss. Die Teppichmatten auf der Treppe sind geklebt und können rückstandslos entfernt werden.



Über eine Bodenauszugstreppe gelangen Sie in den isolierten Spitzboden, welcher vollflächig begehbar ist und noch viel zusätzliche Lagerfläche bietet.



Derzeit ist an der Holzterappe nach oben ein Treppenlift (Bj. 2024) montiert, welcher im Haus (bei Bedarf) verbleiben kann.



Im Obergeschoss angekommen befindet sich direkt rechts das erste (kleinere) Kinderzimmer (sieht aus, wie das grosse Kinderzimmer, nur kleiner), direkt daneben das zweite (grössere) Kinderzimmer.





Beide Kinderzimmer verfügen über ein normales Fenster sowie jeweils ein grosses Velux-Dachfenster (mit innerem Verdunkelungsrollo); deren äussere Rolläden elektrisch bedienbar sind.

Die jetzigen Kinderzimmer können flexibel nach Bedarf auch als Gäste- oder Arbeitszimmer gestaltet werden.

Alle Räume im Obergeschoss haben einen Kniestock von 1,25 m.

Weiter im offenen Flur kommen Sie in das Eltern-Schlafzimmer.





Daneben befindet sich das Bad mit grosser Eck-Badewanne. Die Dusche wurde in 2023 mit einer HSK-Duschkabine mit Drehfalttür mit Echtglas, fugenloser Wandverkleidung sowie Regendusche mit Handbrause und Thermostat-Armatur renoviert.







Links neben dem Haus befindet sich ein Gehweg, der zum Garten führt.

Bei der Terrasse befindet sich eine Aussensteckdose und ein Regenwasseranschluss mit Gartenschlauch.

Der rückwärtige Garten ist hauptsächlich Rasenfläche und grösstenteils umzäunt. Das Gartenhaus bietet genügend Stauraum für Ihre Gartengeräte und Gartenmöbel. Seitlich links am Gartenhaus befinden sich Stauräume für das Kaminholz.

AUSSEN-FOTOS – GARTEN / TERRASSE















SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

- gute Raumaufteilung
- großer Garten, perfekt für Familien und/oder Hundebesitzer
- teils barrierearm (Treppenlift EG ins OG, Griffe beim Gäste-WC, Griffe im Bad (Dusche und WC), mobile Rampen bei Haustür und Terrasse können bei Bedarf überlassen werden)
- Bodenbelag Fliesen: Obergeschoss (Bad); Erdgeschoss und Keller komplett; Garage
- Bodenbelag Laminat: Obergeschoss (Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Flur)
- Alle Räume sind an den Wänden verputzt (keine Wand-Tapeten)
- Erdgeschoss mit Fussbodenheizung
- Bad im Obergeschoss mit Fussbodenerwärmung und Handtuchheizkörper
- Solarthermie-Anlage für Warmwasser von Junkers FK 260, 5,2 qm
- Regenwassernutzung für Toilettenspülung und Garten, Kunststoff-Zisterne mit 3500 Liter Fassungsvermögen
- Einbruchssicherung in den Lichtkästen (Kellerfenster)
- Satelittenanlage
- Glasfaseranschluss
- Div. Ausstattungsgegenstände können im Haus verbleiben (Lampen etc.)
- 2012: Photovoltaikanlage mit 24 SunPowerModulen, Leistung: 7,85 kWp, Fronius-Wechselrichter IG Plus 100 mit 20 Jahren Garantie
- 2015: neuer Aussenanstrich in grau/basalt
- 2018: Bad neuer Badezimmerblock/Schränke mit Waschtisch und Spiegelschrank
- 2023: Umrüstung von Heizöl-Heizung auf Wärmepumpe, Viessmann Victal 250-A, 10 Kw mit 750 Liter Pufferspeicher für Trinkwasser und Solaranlage, Austausch elektrischer Stellantriebe der Fussbodenheizung, Austausch Heizkörper in den zwei Kinderzimmern OG
- 2023: Austausch Aussentüren: Premium-Alu-Haustür
- Garagen-Nebeneingangstür in Kunststoff

- 2023: Austausch Fenster, VEKA-Kunststofffenster Premium, Softline MD 82 mit 3 Dichtungsebenen, Wärmedurchgangskoeff. Uw 0,77 W/qmK, 3-fach-Verglasung mit hohem Einbruchsschutz. Alle Fenster im Erdgeschoss, Obergeschoss (ausser Dachfenster) und Garage wurden erneuert, auch Terrassentür. Umrüstung der Fenster auf elektrische Rollläden (ausser Bad, Elternschlafzimmer und Garage). In folgenden Zimmern zusätzlich in Schallschutz-Ausführung 42 dB: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Büro, Bad, Elternschlafzimmer, beide Kinderzimmer. Teils wurden Innenplissee montiert.
 - 2023: Videokameras ums Haus, mit Rekorder zum Aufzeichnen, mit App
 - 2023: Videosprechanlage Haustür mit zwei Innenstationen mit App
 - 2024: neuer elektrischer Revisionsschacht (Rückstaupumpanlage Kessel Pumpfix F)
 - 2024: Funkvernetzte Rauchmelder mit App
 - 2024: Treppenlift von Acorn vom Erdgeschoss ins Obergeschoss
-

BESICHTIGUNG - KAUFINFOS

Einen Besichtigungstermin bieten wir Ihnen gerne nach Absprache an. Der Kauf kann zeitnah durchgeführt werden. Eine Hausübergabe kann zum 31.12.2026 (ggfls. etwas früher) erfolgen.

Erwerben Sie dieses Objekt direkt vom privaten Eigentümer (provisionsfrei und ohne Makler).

Hinweis: Meter und qm-Angaben sind circa.