

Exposé

Zweifamilienhaus in Grebenhain

Charmantes Eigenheim mit exklusivem Modulhaus und effizienter Erdwärmeheizung



Objekt-Nr. OM-417656

Zweifamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

36355 Grebenhain
Hessen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.600,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	162,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	106,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Maklergebühren!

Dieses besondere Immobilienangebot vereint idyllisches Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten: Auf einem großzügigen Gelände steht ein gepflegtes Haus mit einem hochwertigen, energieeffizienten modularen Wohnhaus (Baujahr 2015) – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen & Arbeiten.

Das Haupthaus bietet drei Zimmer, Bad mit Dusche und Wanne, Gästetoilette sowie einen offenen Wohn- und Küchenbereich mit Speisekammer - ideal für Ordnung und zusätzlichen Stauraum im

Alltag. Holzdielen, Fliesenböden und kalkverputzte Wände unterstreichen den natürlichen und wohnlichen Charakter des Hauses. Moderne Erdwärmetechnik sorgt für nachhaltiges, effizientes Heizen.

Das Modulhaus ist barrierefrei und energieeffizient. Es bietet modernen Wohnkomfort – perfekt für erwachsene Kinder, Großeltern, Gäste, zur Vermietung oder als Arbeitsbereich. Es verfügt über Schlafzimmer, Bad mit ebenerdiger Dusche, Hauswirtschaftsraum sowie offenem Wohn- und Küchenbereich. Die rundumlaufende Veranda lädt zum Entspannen im Grünen ein und verbindet den Wohnraum harmonisch mit der Natur.

Auf dem großen Gelände (bestehend aus zwei Grundstücken) befinden sich Gartenhaus, Glas-Gewächshaus und wertvolle Gehölze. Viele Nutzungsmöglichkeiten und Platz für Garten, Kinder, Tiere und Selbstversorgung. Das Grundstück liegt an einer wenig befahrenen Ortsdurchgangsstraße, gegenüber eines märchenhaften Waldes - ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Ausstattung

- Haus mit energieeffizientem Modulhaus im Luftkurort
- Großes, sonniges Anwesen (zwei Grundstücke) im Grünen
- Helle, freundliche Wohnräume
- Großer Gartenbereich mit Gartenhaus, Gewächshaus, Ziergehölzen und Obstbäumen
- Flexible Nutzung: Mehrgenerationen, Wohnen & Arbeiten, Vermietung etc.
- Nachhaltige Erdwärmetechnik

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Anwesen liegt in einem idyllischen Ortsteil von Grebenhain, einem charmanten Luftkurort im Hohen Vogelsberg. Die vielen Freizeitmöglichkeiten, wie Freibad, Minigolfplatz und ausgedehnte Wanderwege, sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haupthaus

Exposé - Galerie



Haupthaus Flur



Haupthaus Offene Küche

Exposé - Galerie



Haupthaus Ess-Wohnbereich



Haupthaus Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Haupthaus Zimmer 1, EG



Haupthaus Gäste-WC

Exposé - Galerie



Haupthaus Galerie OG



Haupthaus Galerie/Zimmer 2,OG

Exposé - Galerie



Haupthaus Zimmer 2, OG



Haupthaus Flur zu Zimmer 3, OG

Exposé - Galerie



Haupthaus Bad, OG



Modulhaus

Exposé - Galerie



Modulhaus Haupteingang



Modulhaus Nebeneingang

Exposé - Galerie



Modulhaus Veranda



Modulhaus Verbindung Veranda

Exposé - Galerie



Modulhaus Flur



Modulhaus Ess-Wohnbereich

Exposé - Galerie



Modulhaus Offene Küche



Modulhaus Bad

Exposé - Galerie



Modulhaus Bad



Luftbild Gesamt

Exposé - Galerie

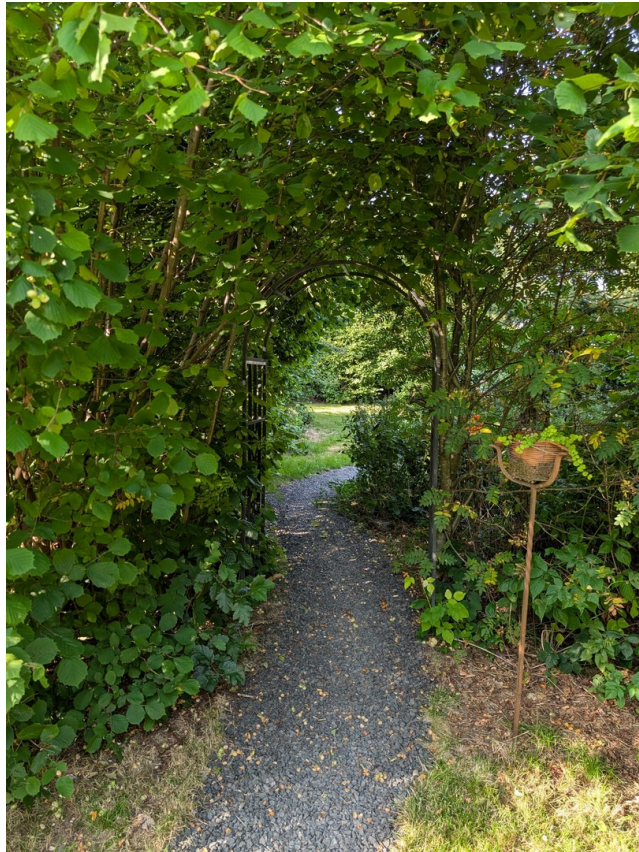


Luftbild Straßenseite



Gartenpavillion

Exposé - Galerie



Gartendurchgang



Gewächshaus

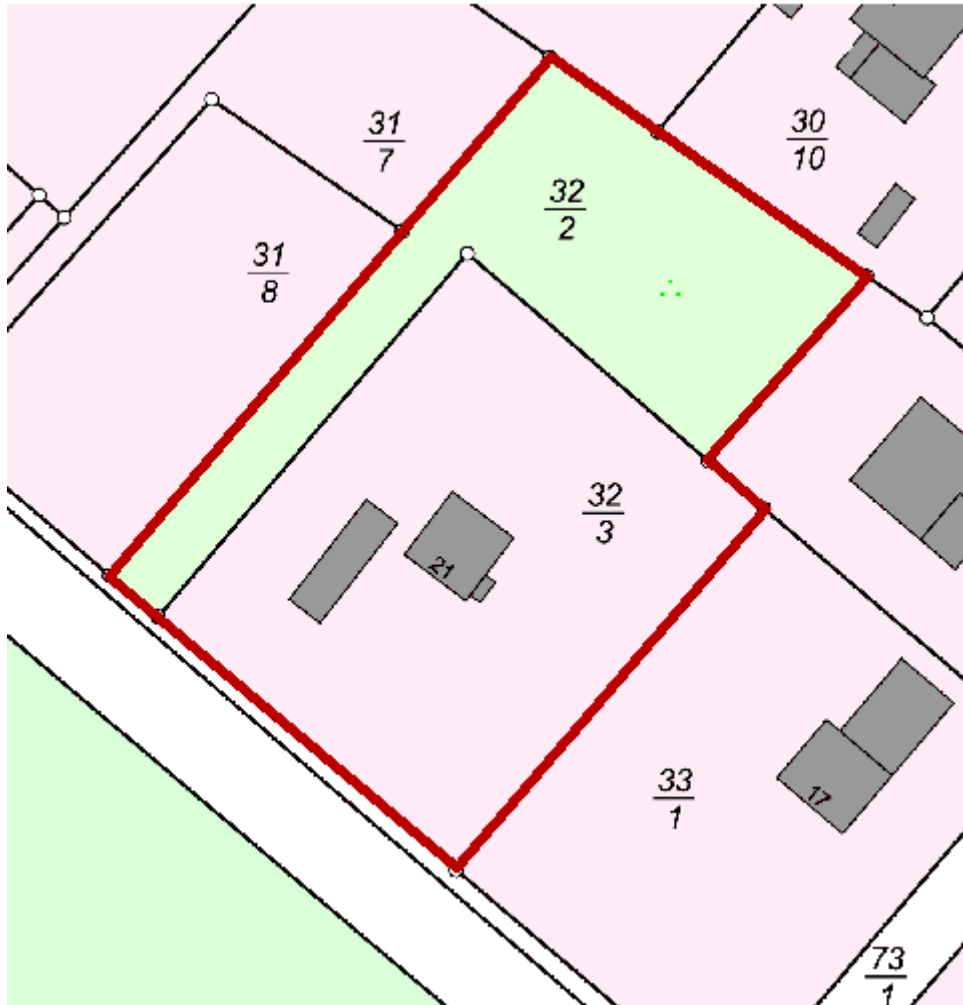
Exposé - Anhänge

1. Grundrisse, Energiepass usw.

Charmantes Eigenheim mit exklusivem Modulhaus und effizienter Erdwärmeheizung

Tradition und Moderne - Ihr neues Zuhause im Grünen (Provisionsfrei)

Flurplan



Aufteilung Grundstück

Das Grundstück insgesamt besteht aus zwei Grundstücken, die getrennt voneinander registriert sind. Der grüne Bereich kann separat bebaut werden.

Grundstücksgrößen einzeln:

Flurstück 32/3 = ca. 1400 qm

Flurstück 32/2 = ca. 1200 qm

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2022-004237949

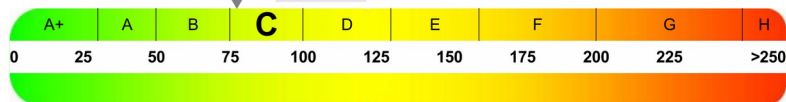
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

77,6 kWh/(m²·a)



89,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 89,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 121,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,62 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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]

77,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

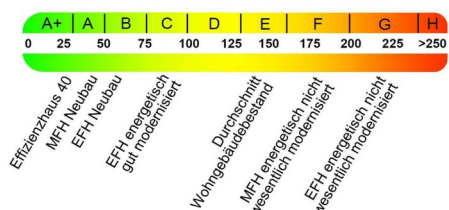
Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

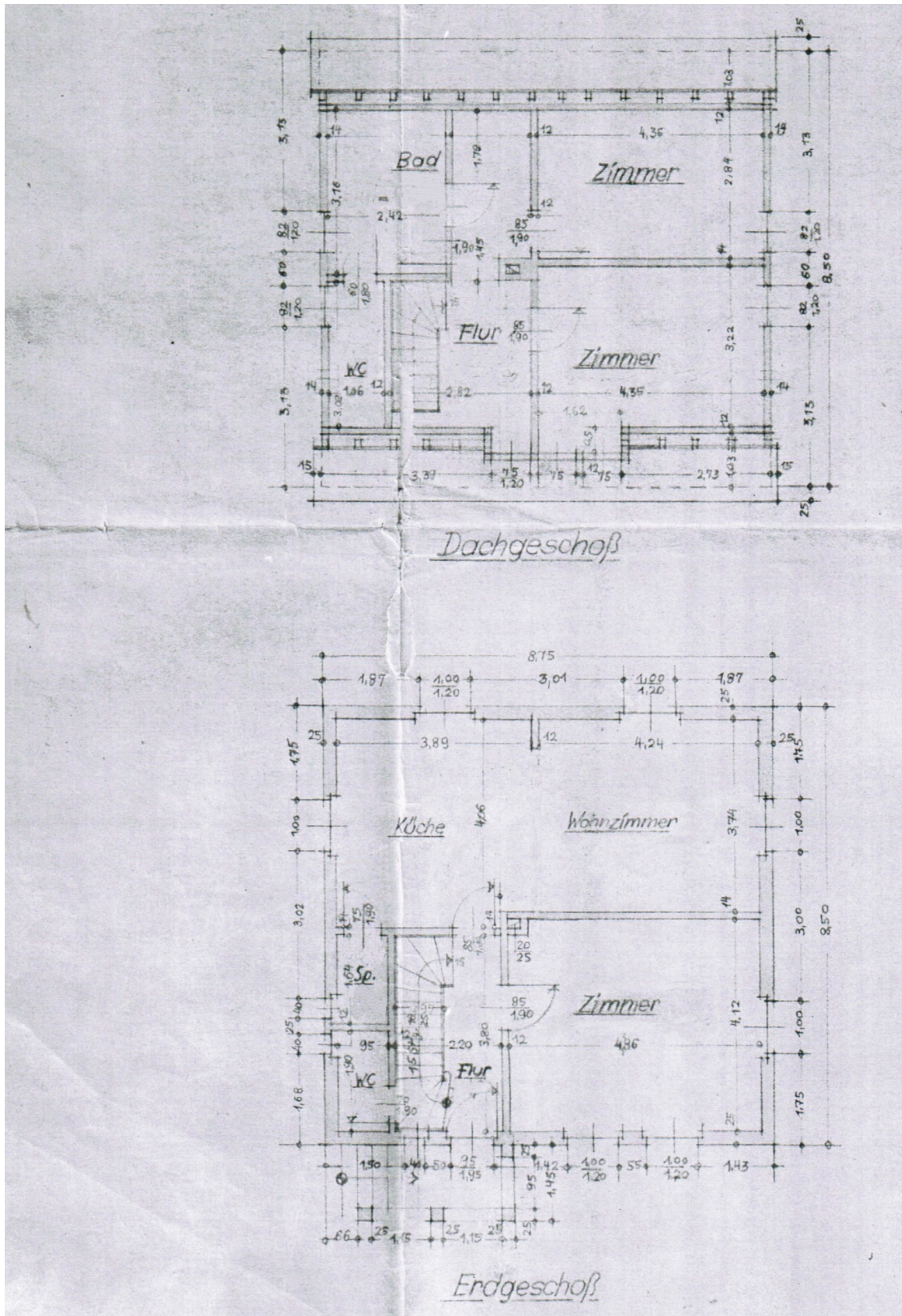
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

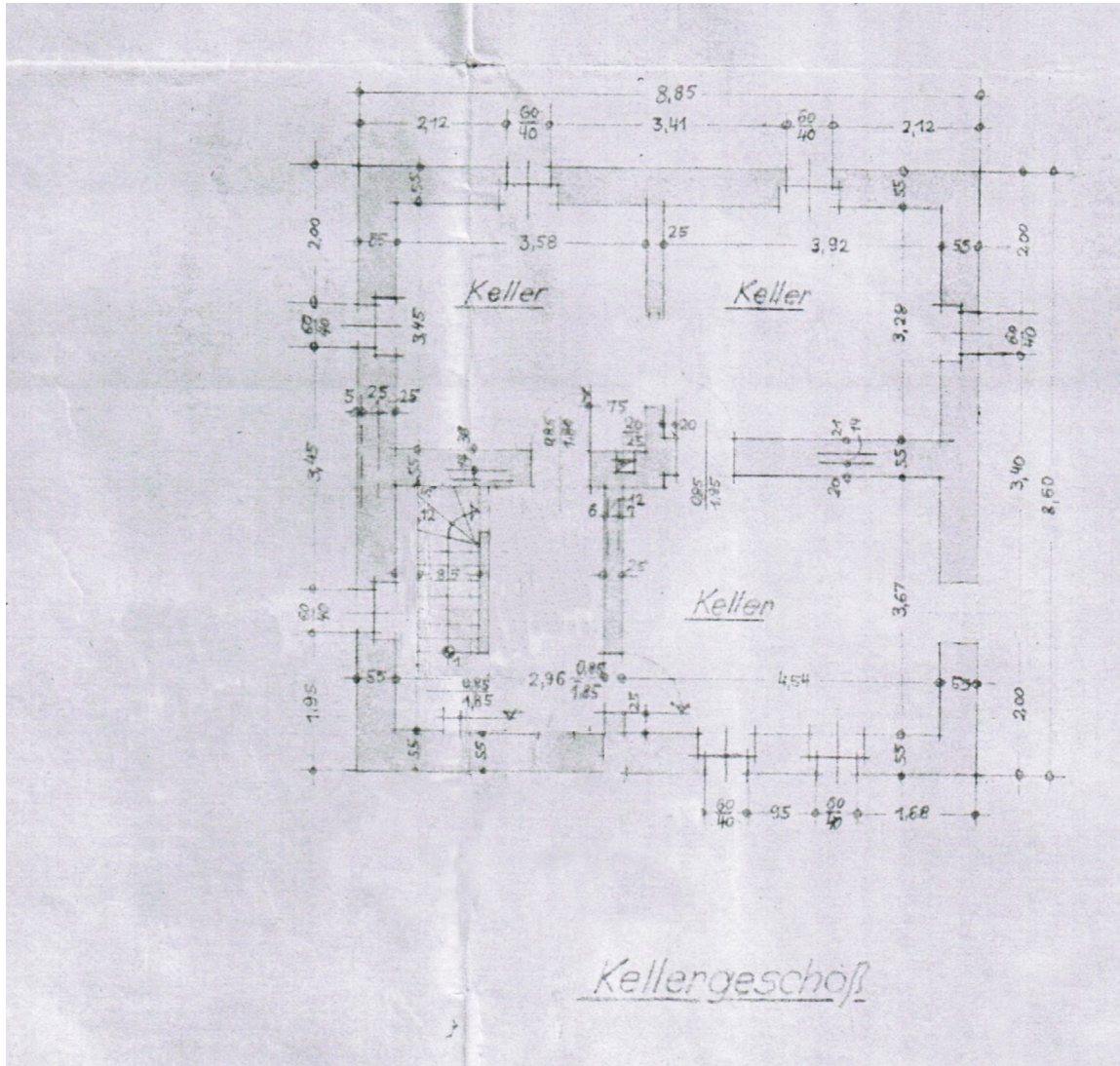
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Tradition und Moderne - Ihr neues Zuhause im Grünen (Provisionsfrei)

Grundriss – Originalpläne angepasst



Tradition und Moderne - Ihr neues Zuhause im Grünen (Provisionsfrei)



Charmantes Eigenheim mit exklusivem Modulhaus und effizienter Erdwärmeheizung

Tradition und Moderne - Ihr neues Zuhause im Grünen (Provisionsfrei)

Grundriss Modulhaus (Baujahr 2015)

