

Exposé

Einfamilienhaus in Giershausen

**durchsaniertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück
incl. separatem Bauland**



Objekt-Nr. OM-417665

Einfamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Katja Saßmannshausen

57632 Giershausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.647,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,49 m²	Carports	1
Nutzfläche	47,91 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in solider Massivbauweise bietet Ihnen auf ca. 190 qm Wohnfläche und insgesamt 9 Zimmern mit viel Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde 1962 errichtet und in den Jahren 1968, sowie 1982 durch Anbauten erweitert.

In den Jahren 2021 bis 2023 erfolgte eine umfassende Sanierung: Moderne Wärmepumpen-Heizung von der Firma Viessmann, passende PV-Anlage mit 24 Modulen und Batteriespeicher, neue Fenster mit Insektenschutz und Haustür, neue Dacheindeckung incl. Dämmung, Elektrik komplett modernisiert, Fußböden und Wandverkleidungen erneuert, komplett neue Innentüren und teilweise die Bäder saniert. Desweiteren wurde die Drainage erneuert und ein Ofen mit Außenkamin eingebaut.

Das Haus überzeugt mit individueller Raumaufteilung, vielen Zimmern für eine große Familie und besondere Highlights wie eine Dachterrasse, einer schönen Loggia, einem gemütlichen Ofen im Wohnbereich und einem großen Grundstück mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Die Voreigentümer haben das Haus mit zwei Parteien bewohnt, die Anschlüsse für eine weitere Küche sind auch noch vorhanden.

Das Carport und der große Innenhof ergänzen das Angebot.

Das Grundstück umfasst 1647 qm. Besonderes Highlight ist das darin enthaltene, separate Baugrundstück mit ca. 1104 qm, das Ihnen vielfältige Möglichkeiten für Neubau, Anbau oder Wertsteigerung eröffnet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage. Durch die Einzellage am Ortsrand haben Sie eine fantastische Ruhe und einen wunderschönen Blick in die Natur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar.

Bezug nach Absprache möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EXPRESS-PASS 465994 <https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 02.10.2035 Registriernummer: RP-2025-00990308 1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Hauptstrasse 21	
	57632 Giershausen	
Gebäudeteil 1	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude 1	1962	
Baujahr Wärmeerzeuger 1, 2	2022	
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 190,0 m²)	
Gebäudeheizfläche (A _H)	264,1 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Strom	
Wesentliche Energieträger Warmwasser	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung 1	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 1	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen 1	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	



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 Belegpflicht dient die energetische Gebäudeheizfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 9). 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 erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen

 Unterschrift des Ausstellers

03.10.2025

1 Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls angewendeter Änderungsantrag zum GEG
2 Modernisierungsmaßnahmen
3 Klimatisierung oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage (im Sinne des § 74 GEG)
4 Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzuhalten
5 Bei Wärmerückbau der Übergabestation

Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 465994

<https://www.express-pass.de>

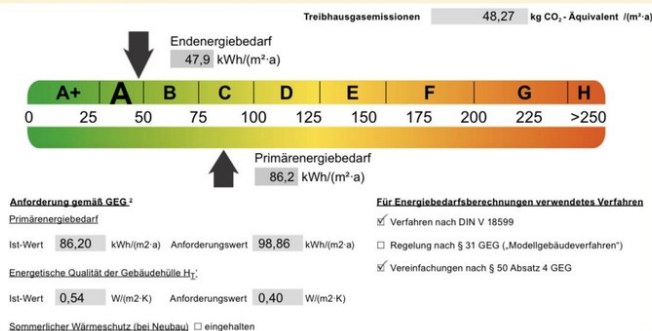
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2025-005990308

2

Energiebedarf



Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 47,89 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

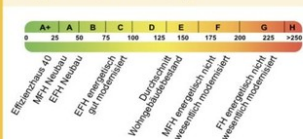
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%

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

Vergleichswerte Endenergie ⁴



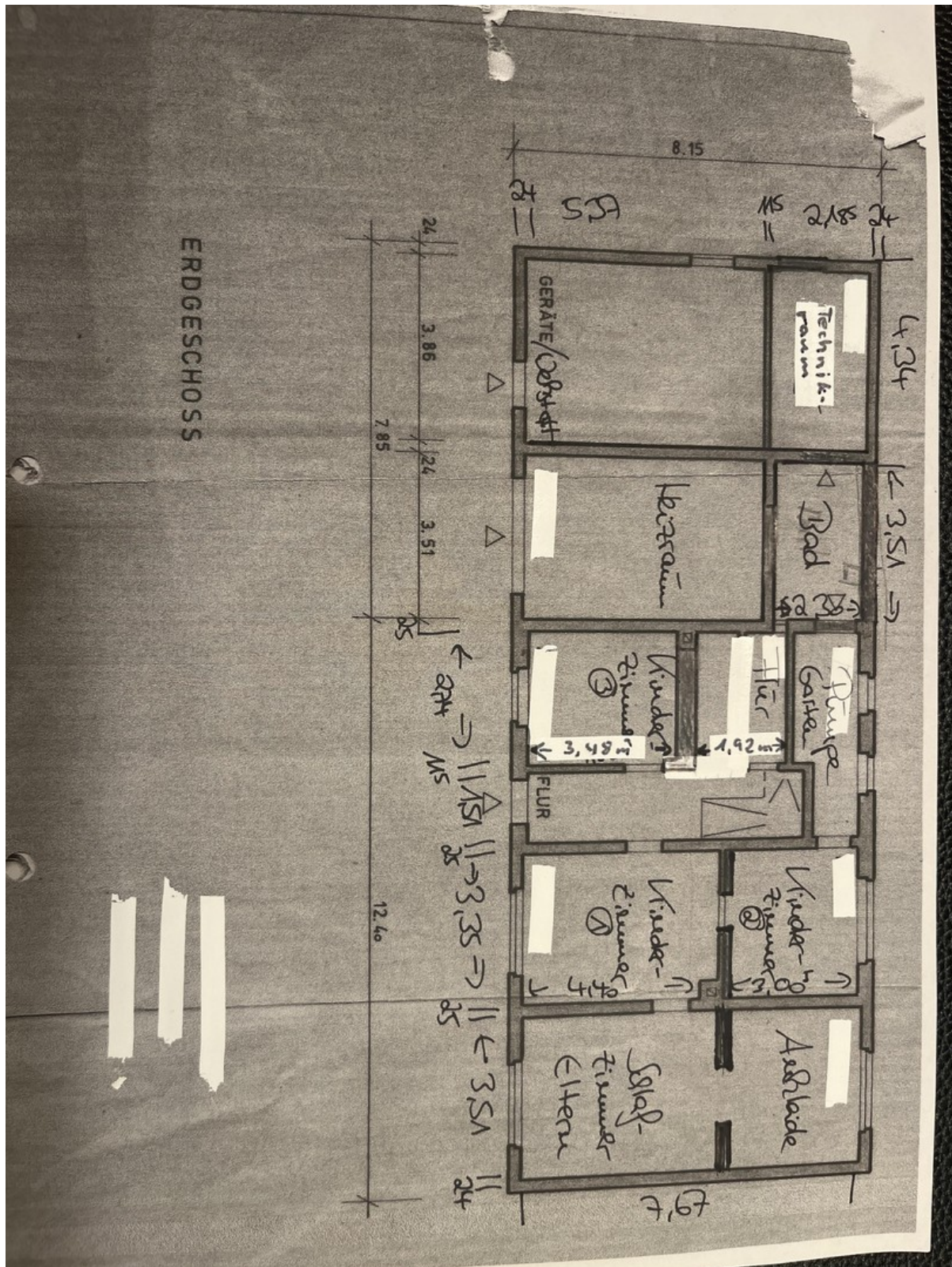
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

