

# 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 m <sup>2</sup> | Zustand      | saniert           |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 6                 |
| Zimmer            | 9,00                    | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 189,49 m <sup>2</sup>   | Carports     | 1                 |
| Nutzfläche        | 47,91 m <sup>2</sup>    | 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 Registrierungsnummer: RP-2025-00590308 1

### Gebäude

|   |  |   |
|---|--|---|
| Gebäudetyp                                  | Wohngebäude  |   |
| Adresse                                     | Hauptstrasse 21<br>57632 Giershausen   |   |
| Gebüdeteil <sup>1</sup>                     | Ganzes Gebäude   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>1</sup>                | 1962   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>        | 2022   |   |
| Anzahl der Wohnung                          | 1 (Wohnfläche: 190,0 m <sup>2</sup> )  |   |
| Gebäudefläche (A <sub>1</sub> )             | 264,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung       | Strom  |   |
| Wesentliche Energieträger Warmwasser        | Strom  |   |
| Erneuerbare Energien                        | Art: Solarenergie  | Verwendung: Heizung, Warmwasser                                 |
| Art der Lüftung <sup>1</sup>                | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung   | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  |
|   | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung  | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung <sup>1</sup>                | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung   | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom                      |
|   | <input type="checkbox"/> Gefilterte Kälte  | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                      |
| Inspektionspflichtige Anlagen <sup>1</sup>  | Anzahl: <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:   |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><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 Beleggröße dient die energetische Gebäudemutfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 9). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

<sup>1</sup> 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 beifügt (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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

Unterschrift des Ausstellers  
03.10.2025

---

<sup>1</sup> Datum des eingetragenen GEG, gegebenenfalls angrenzender Änderungsbesatz zum GEG  
<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>3</sup> Kälteanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des § 74 GEG

<sup>1</sup> Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG eintragen  
<sup>2</sup> bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 465994

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

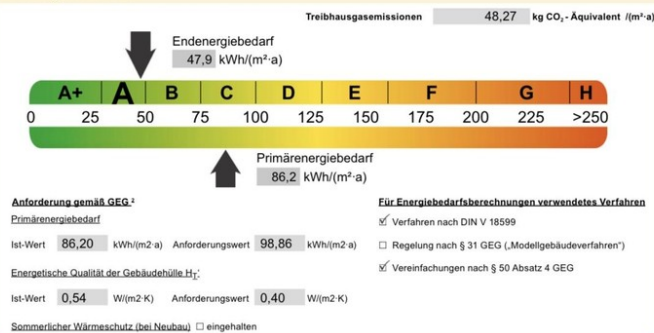
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2025-005990308

2

### Energiebedarf



Energiebedarf dieses Gebäudes <sup>3</sup> (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **47,89** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

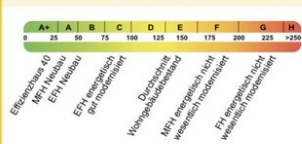
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung |
|------|-----------------|-----------------------------|
|      | %               | %                           |
|      | %               | %                           |

### Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



### 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<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> nur bei Neubau

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

# Exposé - Grundrisse

