

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Camberg-Schwickershausen

Architektenhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-425156**

Einfamilienhaus

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Fiedler

Kickelsberg 17
65520 Bad Camberg-Schwickershausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	766,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	350,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus verteilt sich auf 4 Ebenen, die offen miteinander verbunden sind.

Auf der Strassenebene ist der Eingang. Neben Garage mit Carport findet sich dort ein großzügiges Entree mit Marmorboden, das Elternschlafzimmer mit Duschbad/Toilette und Kleiderraum, 2 Kinderzimmer mit Empore als Schlafbereich sowie ein Gästebad mit Whirlpool, Toilette und Pissoir. (Ebene hat brutto ca. 12 x 10 m) inklusive

einer Dachterrasse von ca. 16qm.

Das darüberliegende Dachgeschoss ist holzausgekleidet und dient als Gästezimmer (ca. 60qm).

Unterhalb befindet sich das Mittelgeschoss (brutto ca. 13 x 13m). Es dient als Fernseh- u. Essbereich und hat zum darunter liegenden Wohnzimmer eine offene Galerie. Zusätzlich gibt es ein Arbeitszimmer mit südlichem Gartenblick von ca. 13qm. Ferner umfasst diese Ebene die Küche(mit Gartenzugang) sowie 3 Wirtschaftsräume, (Waschküche, Lagerraum und Heizung). Vor dem Essbereich gibt es eine Loggia plus Abstellraum (mit Infrarotkabine).

Zuunterst liegt schliesslich das Wohnzimmer, (ca. 12 x 8m

), mit 3 grossen verglasten Schiebetüren als Zugang zur Terrasse. Die rechte vordere Ecke ist ausgenommen und dient von aussen als überdachter Freisitz (ca. 14qm).

In der zwischen Freisitz und Wohnzimmer befindlichen Mauer gibt es einen gemeinsamen Aussen-u. Innenkamin.

In der Ostseite von Mittel- und Untergeschoss ist über beide Etagen ein grossflächiges Glasmosaikfenster eingelassen.

Unterhalb der dem Wohnzimmer vorgelagerten Terrasse schliesst sich ein mangels Nutzung verwildeter Garten von gut 450qm an.

Ausstattung

Der Erbauer unseres Hauses war ein Bad Camberger Augenarzt, der sich mit dem gleichzeitigen Bau verschiedener Gebäude in Bad Camberg übernommen hatte und 2003 insolvent wurde. Da dem im Rahmen der Zwangsversteigerung eingesetzten Gutachter kein Zugang ins Haus gewährt wurde, konnte dieser das Haus nur von aussen und anhand der Bauakte begutachten. Sämtliche in der vorliegenden Verkaufsanzeige gemachten Grössenangaben basieren nur auf diesem Gutachten und sind nicht Gegenstand eigener Messungen. Sie wurden mithilfe der hier ebenfalls beigefügten Grundrisse geschätzt.

Nachdem wir (ein alleinstehendes Ehepaar) das Haus im Herbst 2003 ersteigert hatten, wurde das Haus innen einer umfassenden Renovation unterzogen. Die Teppichböden im Parterre (teilweise), Mittel-und Untergeschoss wurden durch Fliesenböden ersetzt. Die Korktapeten wurden entfernt und die Wände wurden hochwertig neu verputzt und befinden sich noch heute in einem tadellosen Zustand (wir sind Nichtraucher).

Nach unserem Einzug im Frühjahr 2004 wurde das Haus aussen neu verputzt.

Da die Garage für Fahrzeuge heutiger Grösse etwas eng ist, haben wir in der Folgezeit einen Carport davor bauen lassen. Damit das Fahrzeugheck nicht auf den Gehweg ragt, haben wir innerhalb der Garage ein zweites Rolltor einbauen lassen, so dass das Fahrzeug mit seiner Front in der Garage stehen kann.

2012 haben wir die beiden Bäder im Erdgeschoss und die Toilette im Fernsehbereich neu machen lassen.

Desgleichen wurde der Kamin im Innenbereich mit einer Kaminkassette ausgestattet.

Etwas 2015 wurde die Küche neu eingerichtet, wobei ein Teil der Elektrogeräte mittlerweile auch schon wieder erneuert wurde.

2017 wurden sodann das Dach einer energetischen Sanierung unterzogen und die Aussenhautverkleidung des Dachgeschosses völlig neu gemacht. Die alten asbesthaltigen Kunstschieferschindeln wurden entsorgt, der Holzunterbau sowie die Abdichtung von Dach und Treppenhaus erneuert, die Aussenhaut mit Graublech verkleidet und das Dach mit schlagsicheren hellgrauen Tegalit-Ziegeln neu eingedeckt.

Zeitgleich wurden eine Photovoltaikanlage und ein Solarpanel angebracht sowie die im Haus befindliche Heizung energetisch optimiert. Ferner gibt es einen Batteriespeicher mit 7 KW.

Anfang 2021 wurden alle 12 Innentüren (mit Ausnahme der Tür im Dachgeschoss) durch neue ersetzt.

Zur Heizungsanlage gehört ein 13.000 Liter fassender Stahltank, der auf der Strassenseite im Erdboden eingelassen ist. Vorsorglich hat dieser Stahltank 2025 eine neue Innenhülle mit Leckanzeige erhalten.

Das Wasser in Bad Camberg ist sehr kalkhaltig, weswegen wir schon vor Jahren eine Wasserenthärtungsanlage haben einbauen lassen. Diese wurde im Januar d. J. durch eine neue ersetzt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Kontakt unter: 0043-664-1821022 oder [tsfiedler\(at\)t-online.de](mailto:tsfiedler(at)t-online.de)

Lage

Das Grundstück befindet sich in Schwickershausen, einem unscheinbaren dörflichen Stadtteil von Bad Camberg mit ungefähr 600 Einwohnern. Das Haus wurde am südlichen Ortsrand gebaut und liegt am Ende einer Sackgasse. Obwohl die durch den Ort führende Landstraße im Sommer eine beliebte Bikerstrecke ist, ist deren Motorenlärm nicht zu hören.

Lebensmittelläden, Apotheken, Schule und Ärzte sind in Camberg, knapp 5 km Fahrstrecke entfernt. Ein Nahverkehrsbus steuert Schwickershausen ebenfalls an.

Die Hausrückseite ist süd-südwestlich ausgerichtet. Unterhalb des eingezäunten Grundstücks liegen nur noch Wiesenflächen, die in ca. 150m an den Dombach angrenzen. Ebenfalls südlich des Hauses ist eine kleine idyllische Kirche mitsamt Friedhof zu sehen. Der Kickelsberg wurde seit Ende der 1970iger Jahre bebaut. Mittlerweile sind viele Erstbebauer verstorben oder weggezogen und die Grundstücke haben neue Eigner bekommen. Der Erwerber des linken Nachbarhauses ist seit ca. 3 Jahren dabei, sein Haus herzurichten. Der rechte Nachbar ist gerade dabei, durch einen Erweiterungsbau sein Haus zu vergrößern und sich mangels Parkmöglichkeit im Wendehammer einen Carport auf sein Grundstück zu setzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Entree



Entree

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Zum Gästebad und Kinderzimmern

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Bad und Kleiderraum

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Aufgang zum Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Mittlere Ebene

Exposé - Galerie



Mittlere Ebene



Mittlere Ebene

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Toilette



Toilette

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia-Abstellraum

Exposé - Galerie



Zugang zu Wirtschaftsräumen



Zugang zu Wirtschaftsräumen

Exposé - Galerie



Küche/Waschküche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Waschküche

Exposé - Galerie



Keller



Fronius-Photovoltaik



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Abgang zu Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin

Exposé - Galerie



Carport/Garage



Kickelsberg

Exposé - Galerie



rechte Hausseite



Terrasse

Exposé - Galerie



linke Hausseite



Umbau 2017

Exposé - Galerie



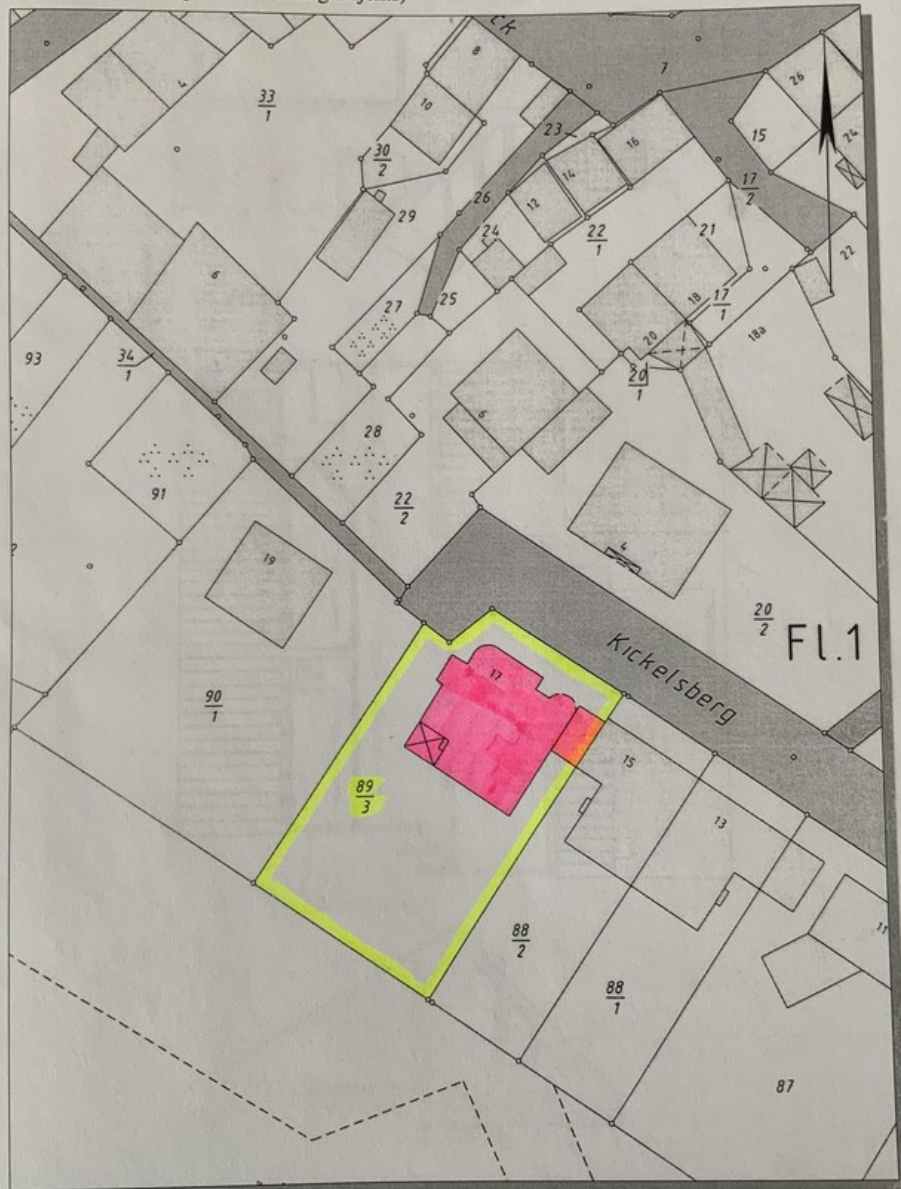
Zustand vor 2017

Exposé - Grundrisse

Az.: 10 K 111 / 02 / Seite 70

Anlage 6

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Gemarkung Schwickershausen
(mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts)



• Auszug ohne Maßstab !!

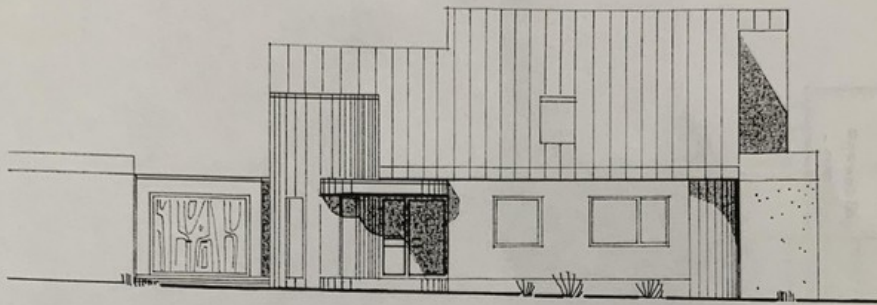
Lageplan

Exposé - Grundrisse

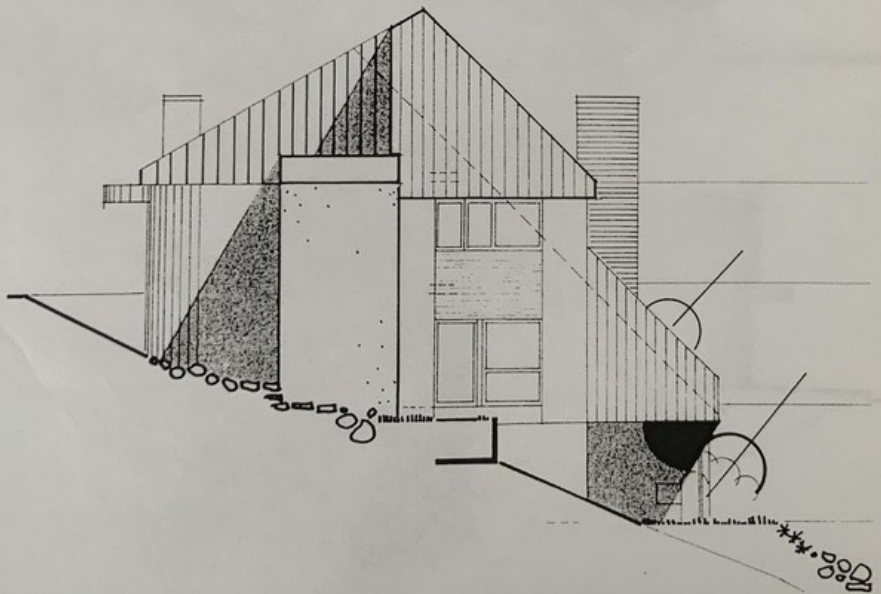
Az.: 10 K 111 / 02 / Seite 77

Anlage 13

Ansichten/ "Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage"
(Plananlage auf der Grundlage vorliegender Bauzeichnungen)



Ansicht von Nord-Osten (Straßenseite)



Ansicht von Nord-Westen (Seite "Flst. 90/1")

• Zeichnungen ohne Maßstab !!

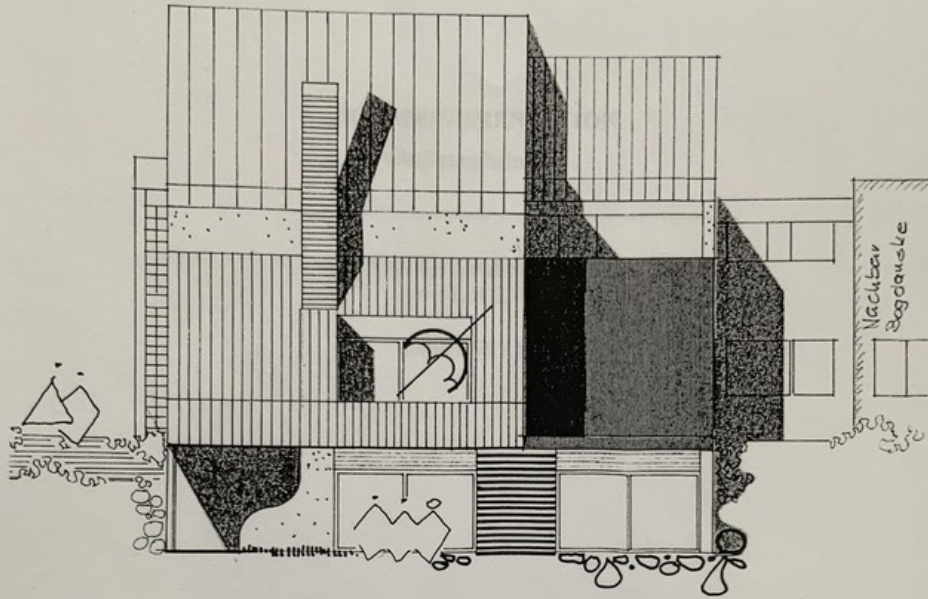
von vorne und von rechts

Exposé - Grundrisse

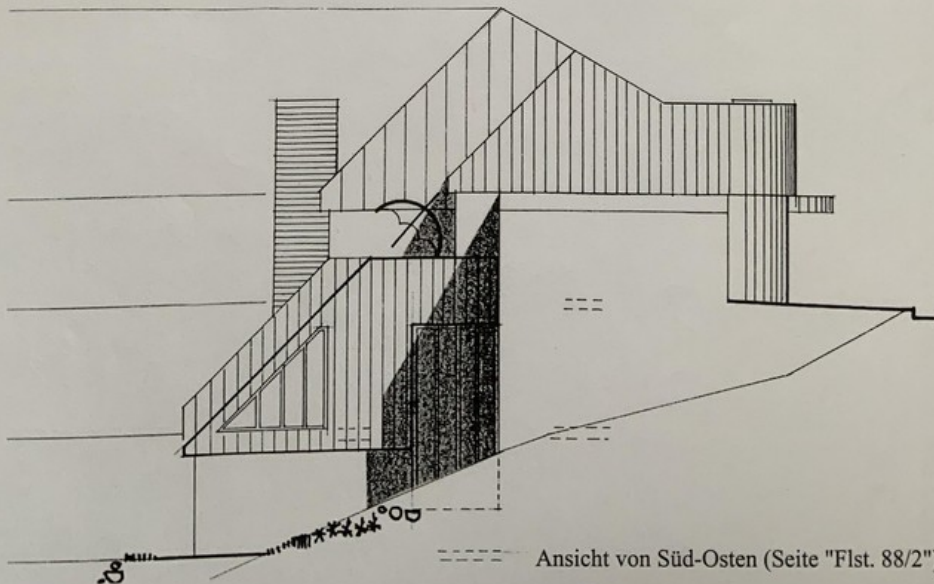
Az.: 10 K 111 / 02 / Seite 78

Anlage 14

Ansichten/ "Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage"
(Plananlage auf der Grundlage vorliegender Bauzeichnungen)



Ansicht von Süd-Westen (Gartenseite)

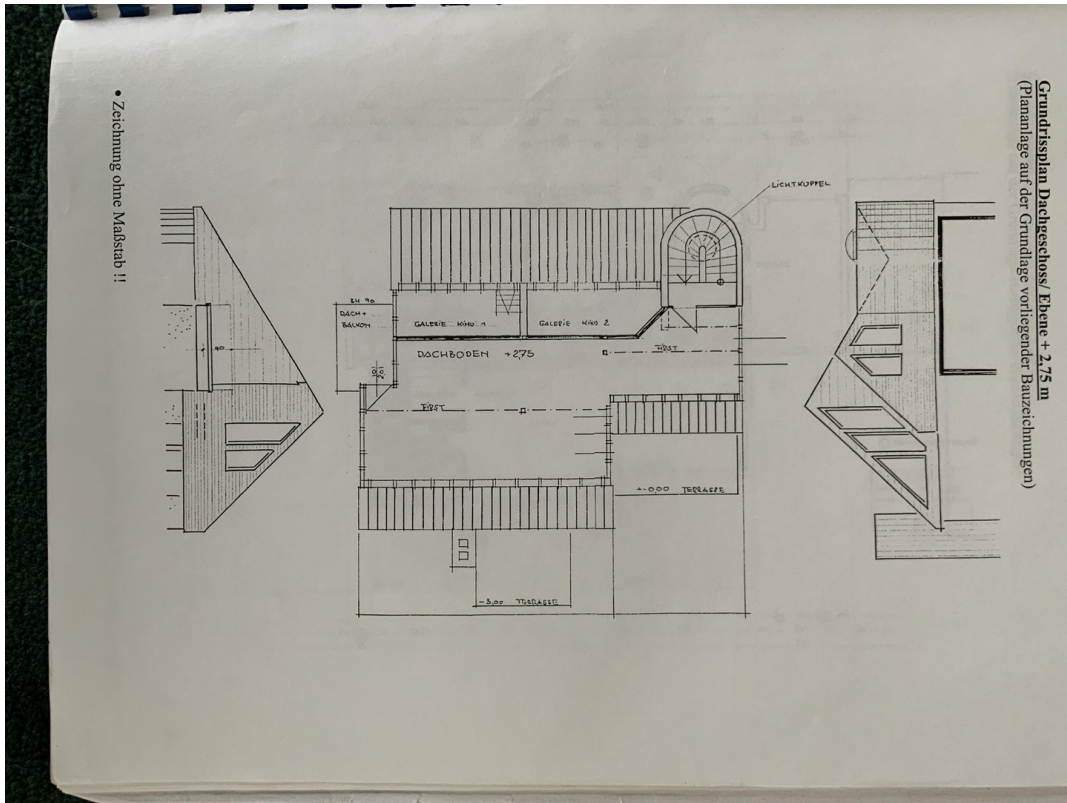


Ansicht von Süd-Osten (Seite "Flst. 88/2")

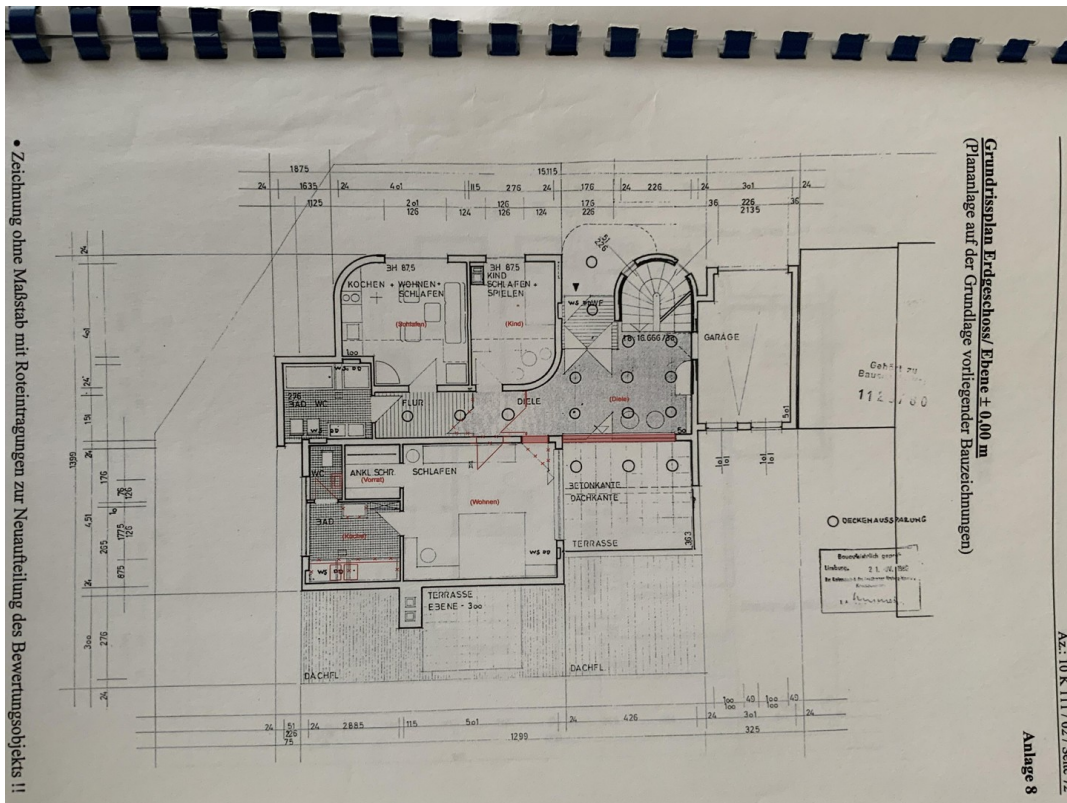
• Zeichnungen ohne Maßstab !!

von hinten und von links

Exposé - Grundrisse

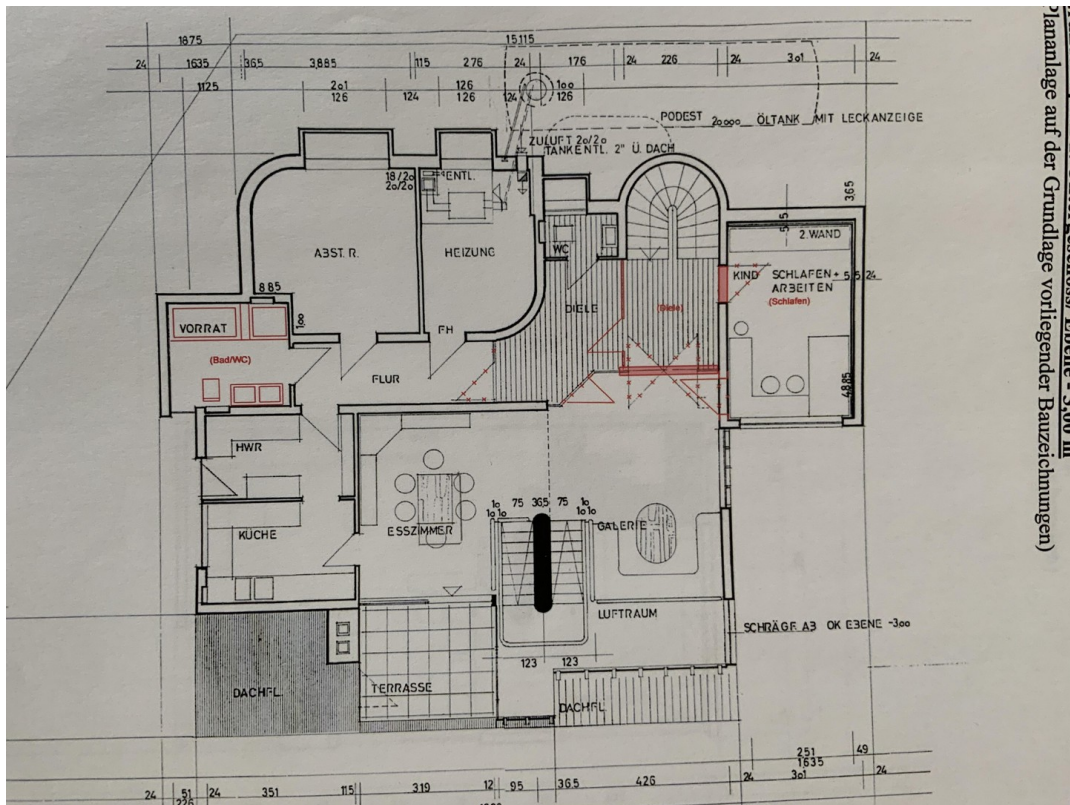


Dachgeschoss

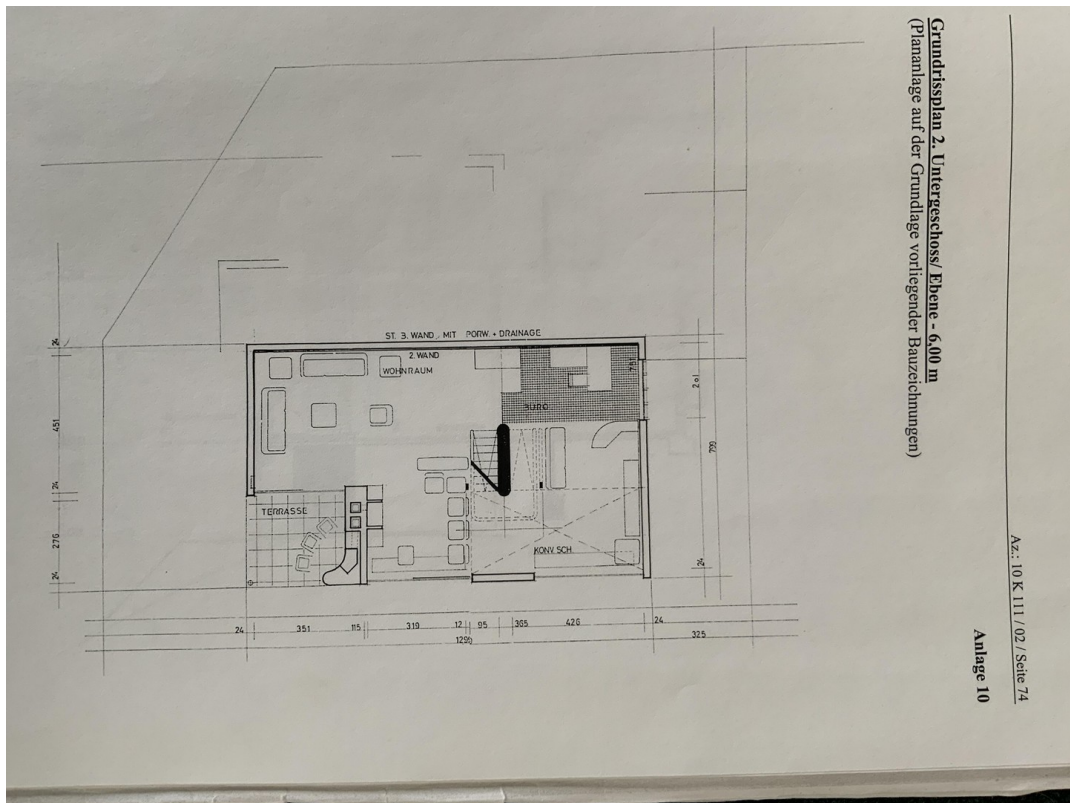


Parterre

Exposé - Grundrisse



Mittelgeschoss



Wohnzimmer

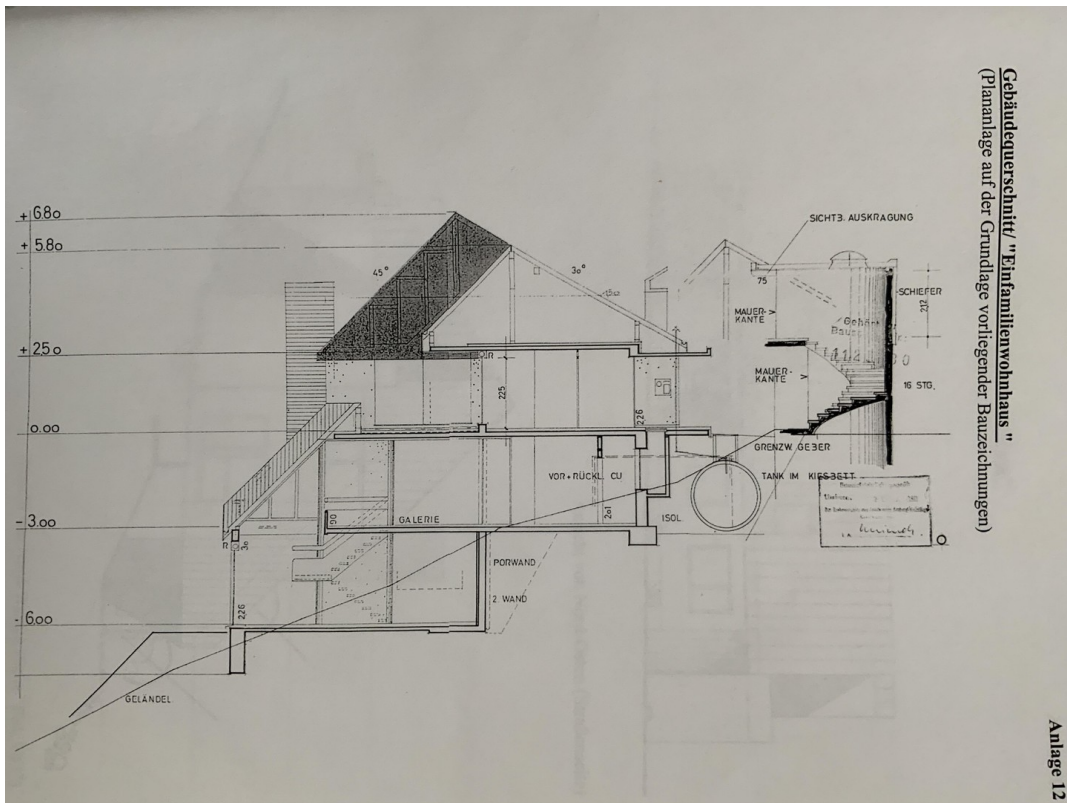
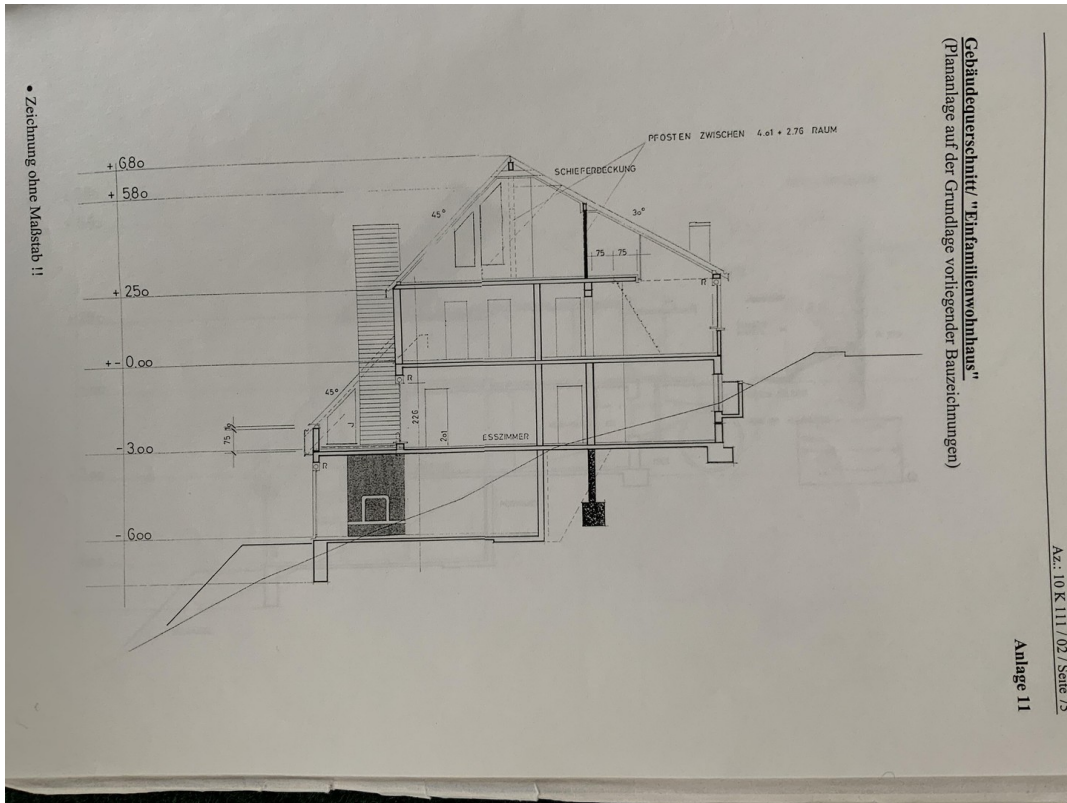
Plananlage auf der Grundlage vorliegender Bauzeichnungen)

Grundrissplan 2. Untergeschoss/ Ebene - 6,00 m
(Plananlage auf der Grundlage vorliegender Bauzeichnungen)

Anlage 10

Az.: 10 K 111 / 02 / Seite 74

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

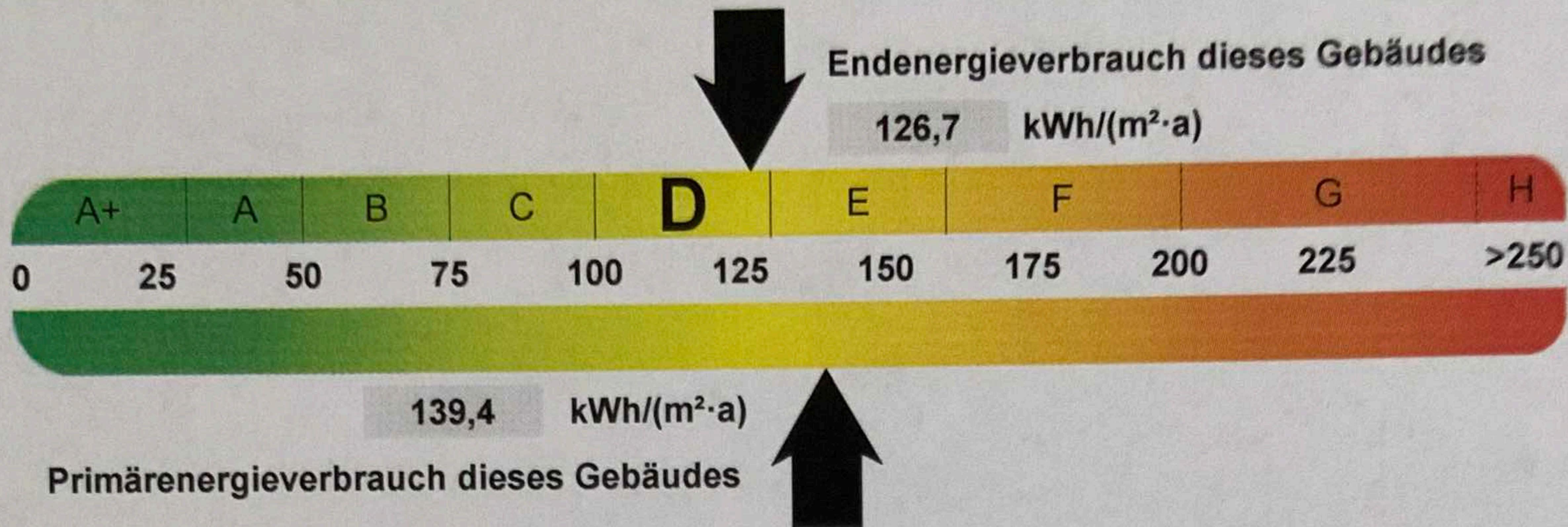
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HE-2022-004285626

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl	1,10	50400	—	50400	1,19
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,10	50400	—	50400	1,19
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,10	50400	—	50400	1,19

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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.

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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

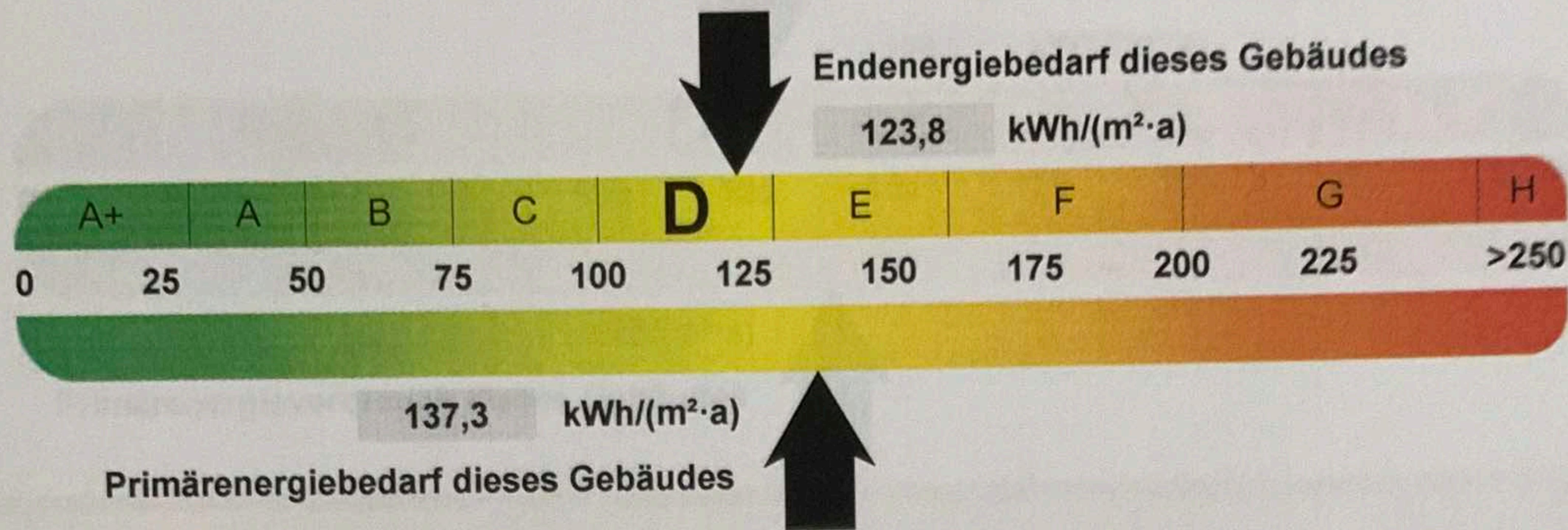
Registriernummer ²

HE-2022-004285626

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 38,8 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 137,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 84,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,77 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

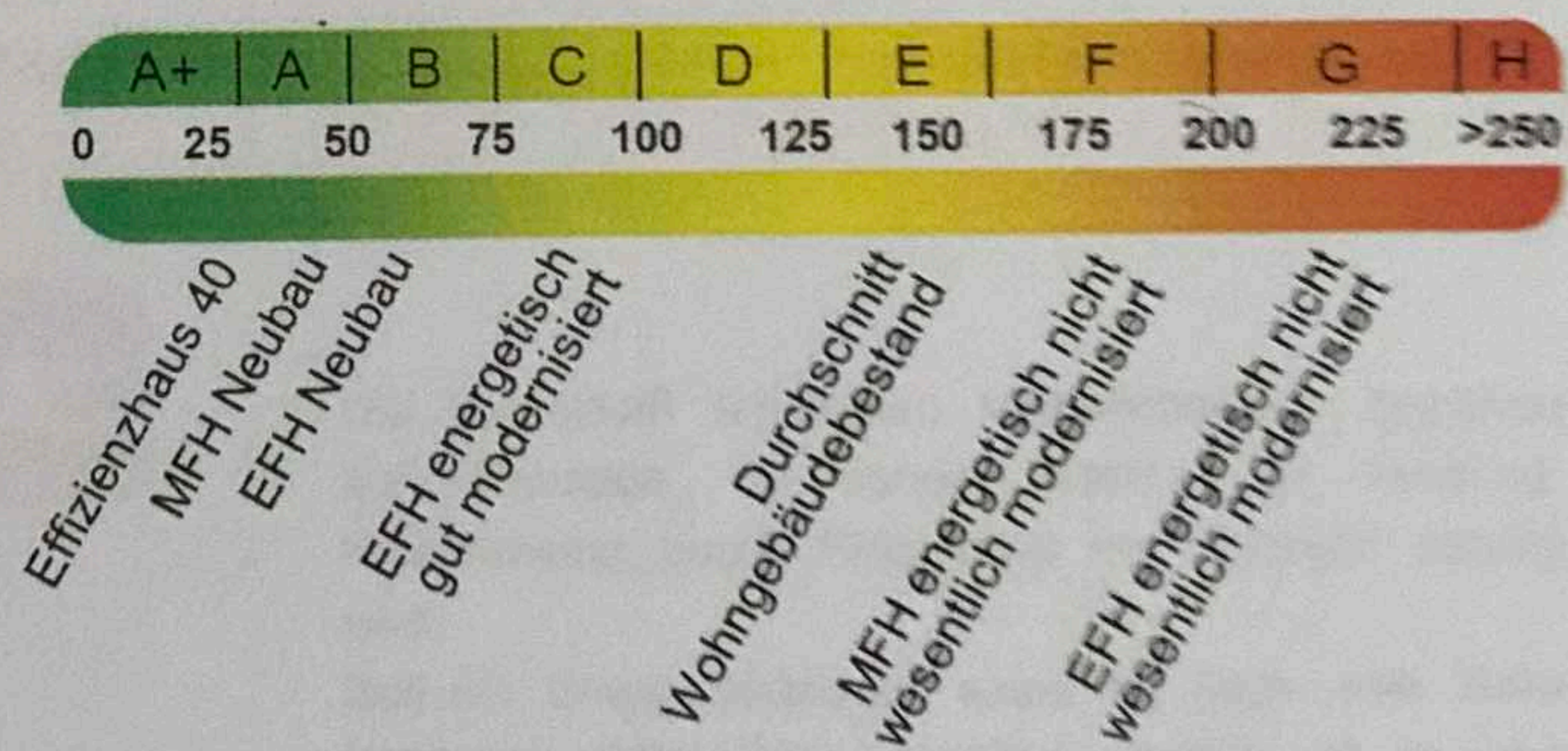
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 24.10.2032

Registriernummer ² HE-2022-004285626

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Kickelsberg 17, 65520 Bad Camberg- Schwickershausen		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1983		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	471,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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).

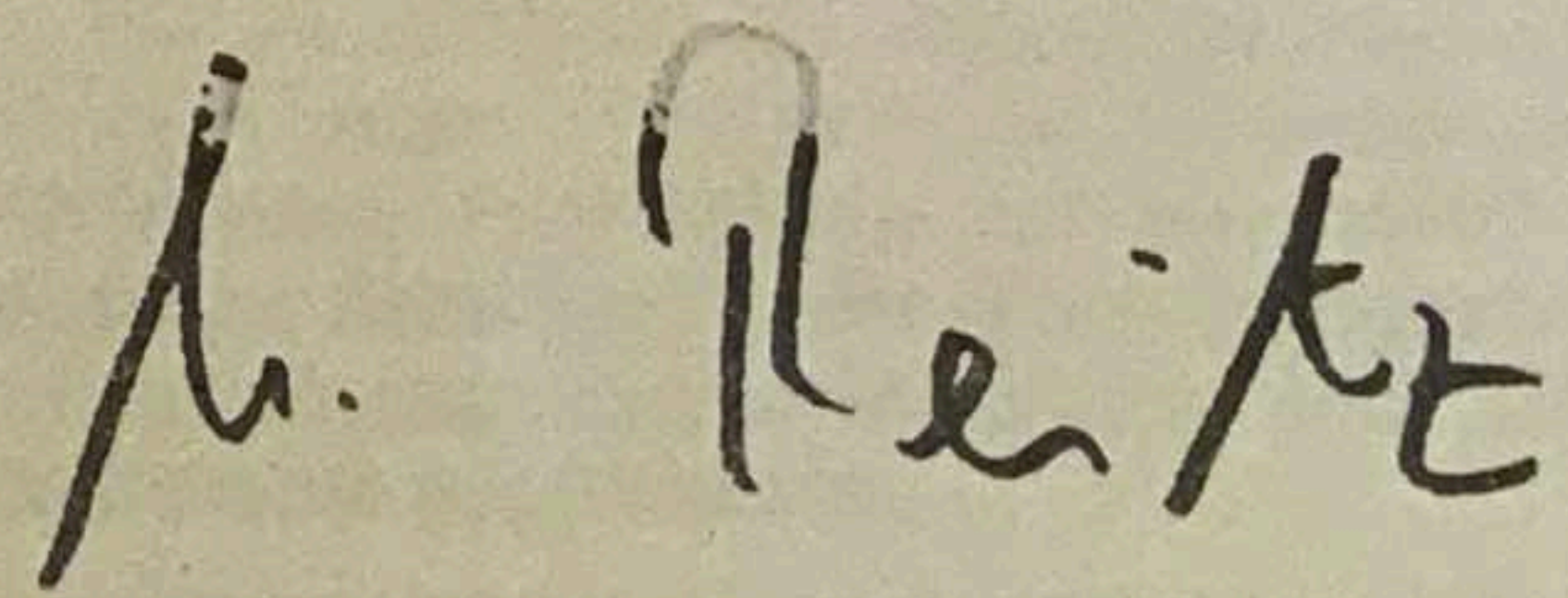
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Udo Reitz
Schornsteinfegermeister
Ziegelstr. 12
65554 Limburg- Ahlbach

25.10.2022
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation