

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Homberg/Efze

### Neuwertiges Gehobenes 1 Familien Landhaus mit ausgebautem Dach



Objekt-Nr. OM-429265

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

34576 Homberg/Efze  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.040,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist ein L-Form errichtet mit ausgebautem Dachgeschoß, dies ist ausgebaut mit 3 Zimmer und einer kleinen Abstellkammer, wobei 2 einen Balkon anschluß haben. Technische Einrichtungen sind auf dem neusten Stand. Weiterhin ist auch noch eine Wohnküche bez. ein Bad mit Wanne und Dusche vorhanden wo gegebenenfalls Oma u. Opa sich zurückziehen können.

Des Weiteren ist das Haus im Erdgeschoß wie man unschwer bei der Raumaufteilung erkennen kann: der Wohn- und Essbereich zusammen gelegt, angrenzend ist wiederum auch eine Wohnküche vorhanden mit Schlaf- und Badbereich. Das Wohnzimmer besitzt einen Zugang ebenerdig zu der großen Terasse.

Der Keller ist aufgeteilt in einen neuen Heizungskeller, einen 38 m<sup>2</sup> Raum mit dem man alles veranstalten kann, einen weiteren Nebenraum mit 2 Gerüsten zum Lagern. Weiterhin geht es dann zu dem Waschkeller mit ebenfalls einer Duschgelegenheit und einer kleinen Toilette. Die Treppen sind vom Keller zum ersten Stock aus Stein und zum Dachgeschoß aus Holz.

## Ausstattung

Das Haus besitzt eine 3 Jahre alte PV-Anlage mit 8 kW auf dem Dach und

5 kW Speicher im Keller. Weiterhin ist eine brandneue Pelletheizung mit einem 825 Liter großen Schichtenspeicher und 6 To-Bunker im letzten Jahr eingebaut worden. Ferner hat das Haus eine Fußbodenheizung, Heizkörper und einen Kamin. Der Star des Hauses ist meine massive Holzdecke, die dem Haus eine bestimmte Wohnkultur verleiht. Für die großen Fenster und Türen gibt es elektrische Rollos. Für die Toilettenspülung ist meine 8 m<sup>3</sup> große Zisterne zuständig. Als Ergänzung muss ich nachtragen, dass das Haus Jahresheizkosten von ca. 1200 bis 1600,00 € zufrieden ist. und vieles andere.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Doppelgarage steht entweder für die Unterstellung der Autos zur Verfügung, oder man kann auch in der kleinen vollausgerüsteten Zimmerei gestalten, was man möchte.

## Lage

Das Landhaus liegt in einer sehr guten bez. sehr ruhigen Lage, die diesem Haus würdig ist. Das 2040 m<sup>2</sup> große Grundstück ist umrahmt von einer 100 m langen Heibuchenhecke am Ortsrand unseres kleinen Ortes mit unverbaubarem Fernblick. Aber trotzdem ist der Arzt, die Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen nicht weit, sodass man diese in einer stündlichen Busverbindung die Städte im kurzen Umkreis erreichen kann.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,97 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hinten mit Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Bad unten



Bad oben



Zimmer



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Balkon Ansicht

# Exposé - Galerie



Flur oben



Bad oben



# Exposé - Galerie



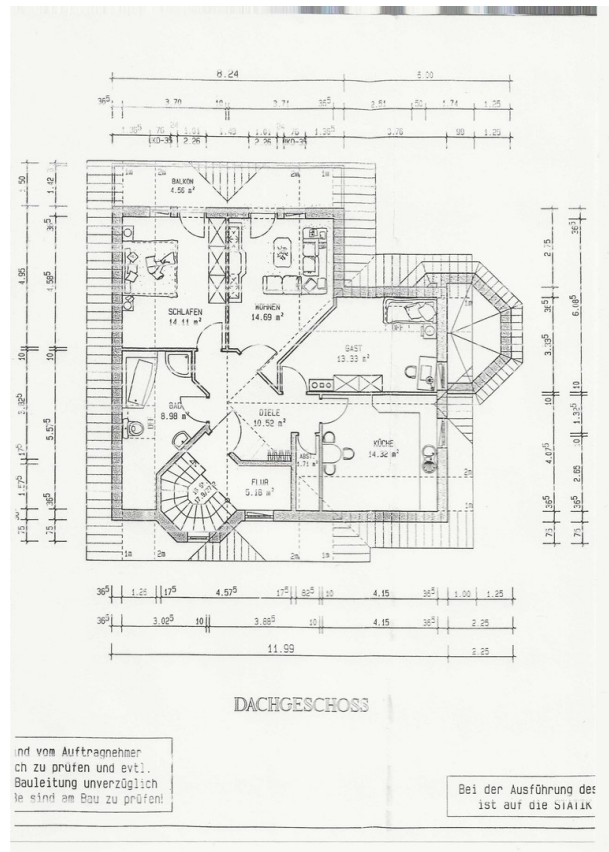
Küche oben



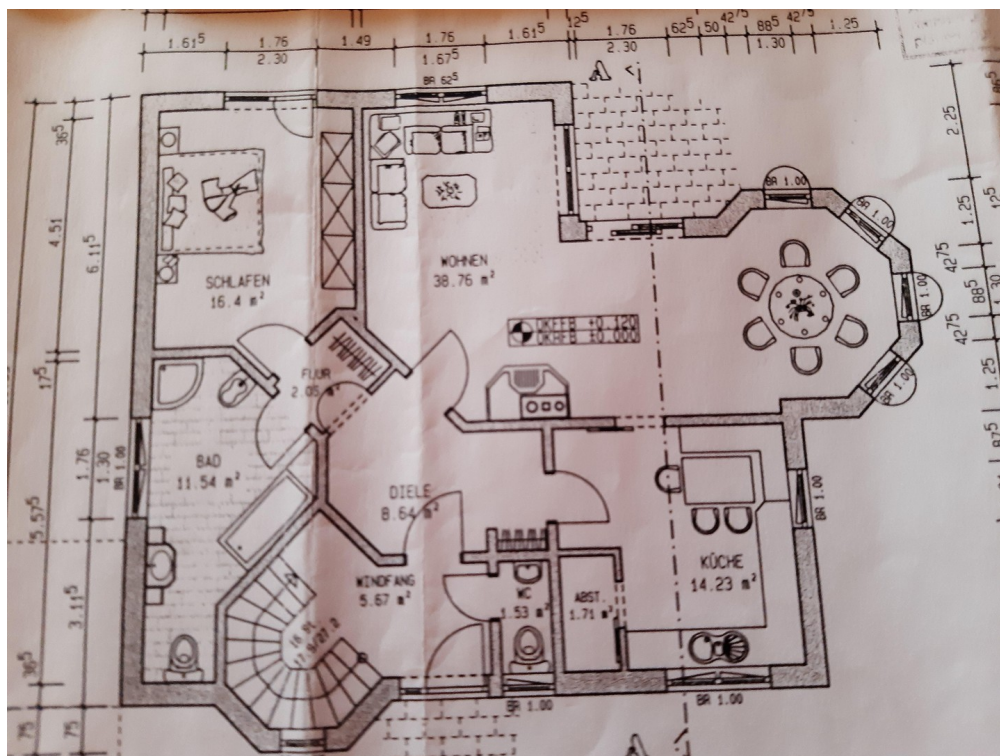
Pelletheizung



# Exposé - Galerie

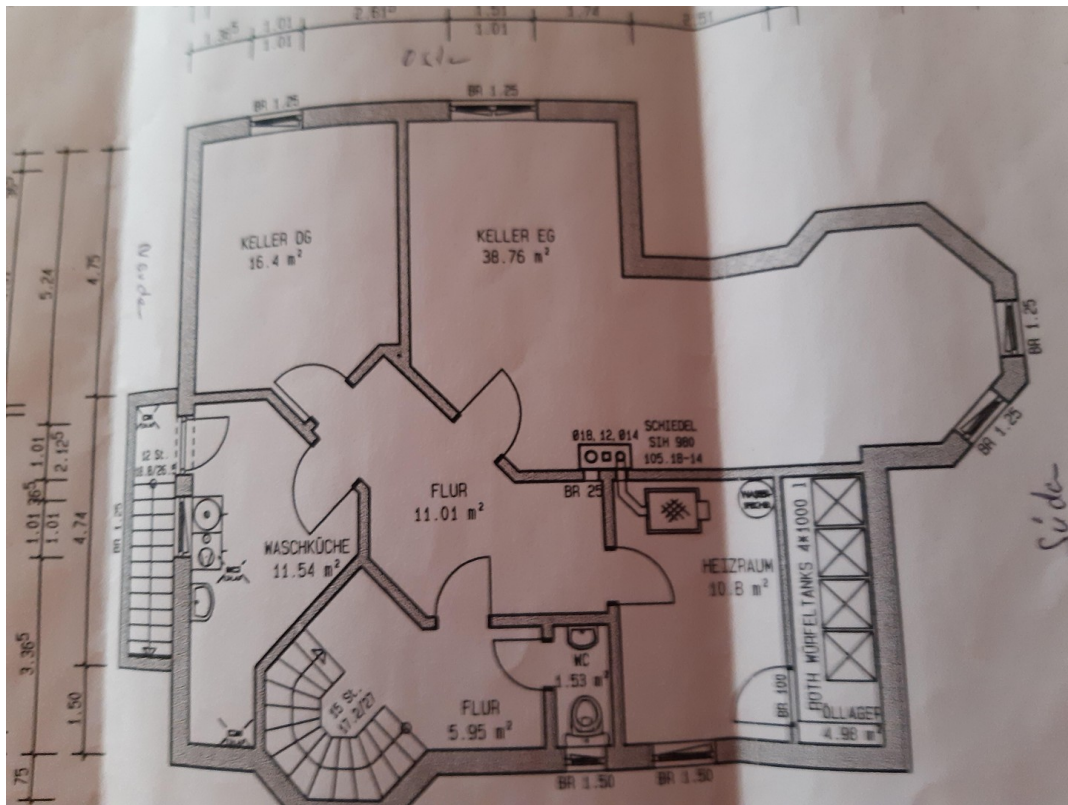


Grundriss Dachgeschoss

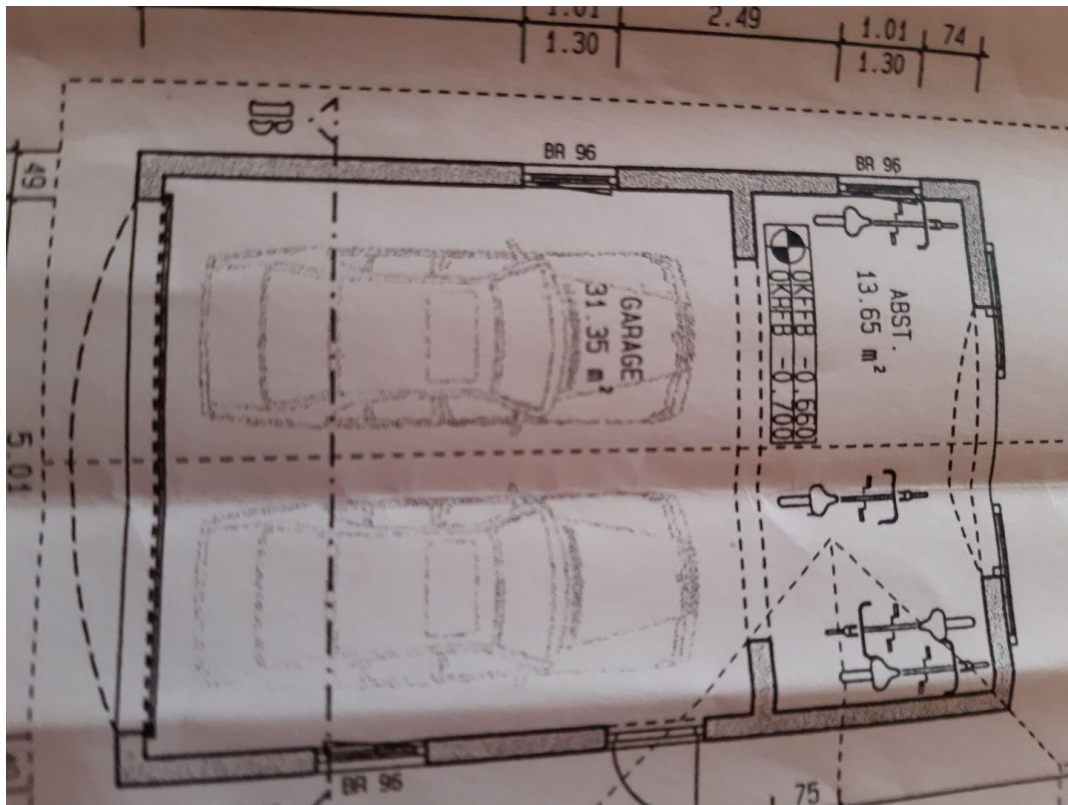


Grundriss Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Grundriss Keller



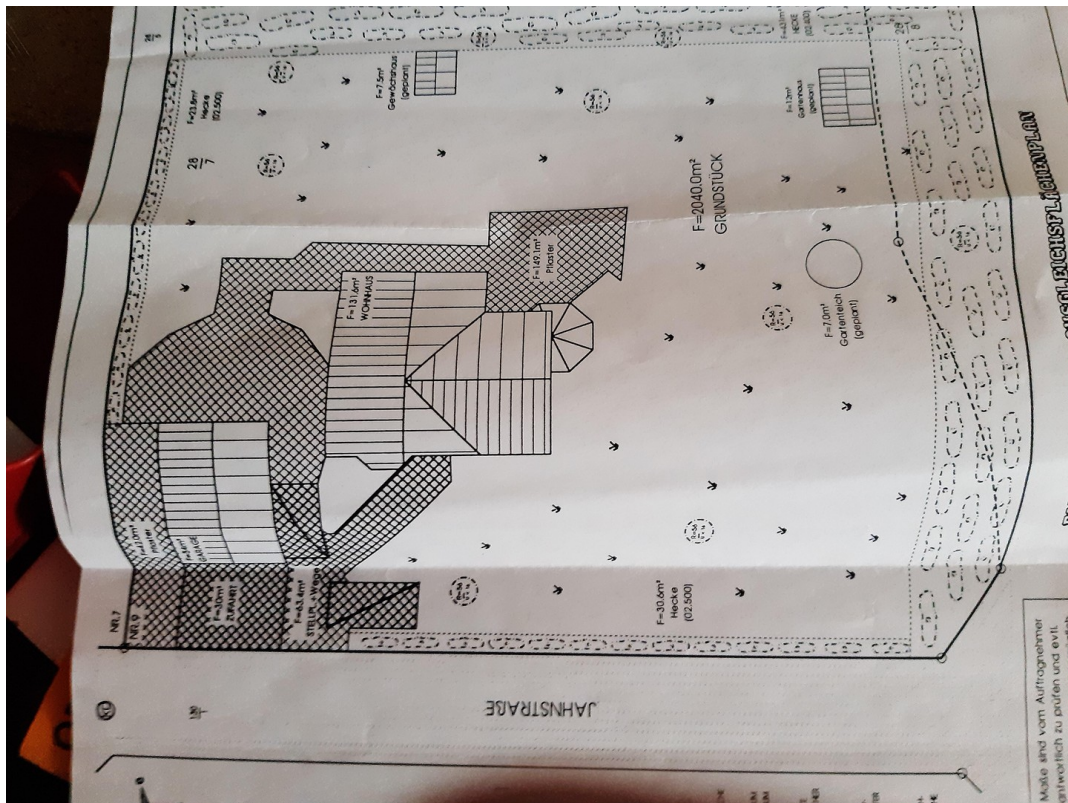
Grundriss Garage



# Exposé - Galerie



Fernblick vom Balkon



Grundstücksg. Befestigung

# Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023	
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2026-006229602 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)	
2	
Energiebedarf	
Treibhausgasemissionen 1,93 kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent / (m <sup>2</sup> a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 92,97 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
0 A+ A B C D E F G H >250	
16,54 kWh/(m <sup>2</sup> a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes	
Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>	
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Primärenergiebedarf	
Ist-Wert kWh/(m <sup>2</sup> a)	Anforderungswert kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>T</sub>	
Ist-Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Anforderungswert W/(m <sup>2</sup> K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	
eingehalten	
Endergiebedarf dieses Gebäudes	
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	
92,97 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien	
Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup> : <input type="checkbox"/> für Heizung <input type="checkbox"/> für Warmwasser	
<input type="checkbox"/> Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG	
<input type="checkbox"/> Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>4</sup>	
<input type="checkbox"/> Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)	
<input type="checkbox"/> Wärmepumpe (§ 71c)	
<input type="checkbox"/> Solarthermische Heizung (§ 71d)	
<input type="checkbox"/> Solarthermische Anlage (§ 71e)	
<input type="checkbox"/> Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)	
<input type="checkbox"/> Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)	
<input type="checkbox"/> Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)	
<input type="checkbox"/> Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)	
<input type="checkbox"/> Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG	
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	
Wärmeverbreitungsweg	
Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlagen	
Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen	
Summe <sup>6</sup> :	
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:	
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	
Anteil EE <sup>6</sup> :	
Summe <sup>6</sup> :	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage	
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.	
Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>	
0 A+ A B C D E F G H >250	
Einfamilienhaus 40	
MFH Neubau	
EFH Neubau	
EFH energetisch gut modernisiert	
Durchschnitt	
Wohngebäudebestand	
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	
7	
* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises	
* nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG	
* Mehrfachnennungen möglich	
* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus	
* Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen	
* Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen	
* nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen	
* Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage	
* Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Istbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall	
* Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf	

Energieausweis