

Exposé

Einfamilienhaus in Mittenaar - Ballersbach Architekten TraumHaus mit Weitsicht



Objekt-Nr. OM-435848

Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
André Benner

35756 Mittenaar - Ballersbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	660,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude verfügt über einen außergewöhnlichen Zuschnitt und vermittelt schon beim Betreten ein einzigartiges Raumgefühl.

Auf der nördlichen und östlichen Gebäudeseite sind im wesentlichen untergeordnete Räume angeordnet, während auf der südlichen und westlichen Seite mit großzügigen bis zum Boden reichenden Verglasungen der Wohn-Ess- und Kochbereiche als auch das Bad angeordnet ist.

Das Gebäude verfügt über Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, zwei Flure, Treppenhaus, Schlafzimmer, Ankleide, zwei Kinderzimmer, Büro/Hobbyraum, zwei Abstellräume, Technikraum, eine Außensauna, Gardendusche und drei versetzte Terrassenebenen.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Kalksandstein-Mauerwerk und Betonfundamenten bzw. Decken errichtet und hat ein umlaufendes Wärmedämmverbundsystem mit einer moderner Fassadenplatten mit Holzelementen Verkleidung.

Selbstverständlich wurden im Gebäude nur hochwertige Materialien verwendet, was sowohl auf Einbauteile als auch Oberflächen oder Sanitärobjekte zutrifft.

Es verfügt über insgesamt fünf gegeneinander versetzte Ebenen mit jeweils unterschiedlichen Nutzungen und zentral in Gebäudemitte gelegenen Halbtreppe.

Der Grundriss ist sehr offen gestaltet wobei sich dennoch komplett abgeteilte Bereiche ergeben.

Flächen und Größen

Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt ca. 280m².

Diese teilen sich in 60m² Wohn-Ess-Kochbereich, 47 m² Schlafbereiche und Bäder,

73 m² zusätzliche Räumlichkeiten, 51 m² Keller und Nebenräume und 50m² Terrassenfläche (zu 50% angesetzt) auf drei versetzten Ebenen auf.

Aussenbereich

Mit viel Grün (Bambus) um die 3 Terrassenebenen und deren ca. 100 m² Fläche,

die Gartensauna, Außen dusche, platz für eine Feuerstelle usw.

Außerdem 2 PKW Stellplätze (inkl. Wallbox) ein kleiner

Lagerschuppen, für Pellets oder sonst. Gerätschaften.

Direkt vor der Sauna eine Infinity-Pool Vorbereitung inkl. Fahrbarer Abdeckung (begehbar), nebst Technik Bereich, außerdem ein weitere Lagerraum für Gerätschaften.

Ausstattung

Technik/Ausstattung

Das Haus ist technisch auf aller höchstem Niveau:

KNX - Loxone Bus-System,

auf Wunsch Automatisiert und zus. Steuerung per Handy, Tablet und co.

Loxone Server (kein Cloud-Hosting).

Intelligente Rollladen- & Jalousiesteuerung inkl. Wetterstation.

Motorisierte Eingangstür.

Komplette Netzwerkinfrastruktur,

teilweise mehrere Netzwerkkabel in jedem Raum.

Magnet/Funkkontakte an allen Fenstern & Türen

(Vorbereitung der Außenhautüberwachung) für die Alaramanlage,

welche jederzeit Aktiviert werden kann.

Energieflussmonitor, Übersicht der größten Verbraucher

und Energiefluss des gesamten Gebäudes ist Visualisiert.

Energiemanagement (nahtlose verteilung überschüssiger PV-Energie)

11KW Wallbox (eine 2te 11Kw vorbereitet, angemeldet und genehmigt)

Hochmoderne LEDtechnik, teilweise in RGBW.

Multiroomaudio in Bad, Terrasse Essen, Sauna.

25 kW PV Anlage mit 30 kW Speicher (erweiterbar bis gesamt 80 kW)

bei einem Stromausfall schaltet die Anlage Unterbrechungsfrei

in den Ersatzstrommodus und ist in der Lage ohne öffentliches Netz

das gesamte Gebäude mit Strom zu versorgen, dauerhaft.

Wassergeführte Betonkernaktivierung (ähnlich Fußbodenheizung)

Wassergeführter Pelletofen 10Kw, 20%Luft und 80%Wasser

KWL – Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

und 35 mtr. Erdwärmetauscher.

Alle Fenster und Türen 3-fach verglast, Haustür in Passivhaus Qualität,

komplett verglaste Fronten nach Süden und Westen (Boden bist fast Decke).

Beschattung der Fronten per Aussenjalousiene.

Beachtenswert ist auch der sehr niedrige Primärenergiebedarf von 8,2 kWh/m².

Dieser ergibt sich durch die sehr große PV Anlage von 25kWh, kombiniert mit einem 30kW Großen Akku, auf das Jahr gerechnet je nach Sonnenscheindauer geht der Energiebedarf (rechnerisch) in der Regel in den Plus Bereich, es entstehen keine Energiekosten für Heizen und Warmwasser.

Der Verkauf des überschüssigen Stroms deckt zum großen Teil die pellet Kosten.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf vom Eigentümer,

keine Maklerkosten.

Lage

Das Objekt befindet sich im Neubaugebiet von Ballersbach in absolut ruhiger Lage in einer Sackgasse. In ca. 50 m Entfernung befindet sich bereits eine große zusammenhängende Waldfläche.

Das Grundstück selbst hat eine Größe von 660 m² und ist sowohl von der östlichen als auch der nördlichen Seite mit einer befestigten öffentlichen Fläche erschlossen.

Ballersbach gehört zur Gemeinde Mittenaar, welche 3 km Entfernung erreichbar ist.

Die Stadt Herborn mit ihrer schönen Altstadt liegt nur ca. 7 km bei ca. 10 Minuten Fahrzeit entfernt, die Gemeinde Sinn ist in 5 km Entfernung in 5 Minuten erreichbar.

Ausserdem die A45 (Nord/Süd Achse) befindet sich in ca. 7 km Entfernung.

Im Ort selbst gibt es einen Metzger und ein kleines Lebensmittelgeschäft.

In allen umliegenden Ortschaften und Gemeinden finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schwimmbäder usw.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Westansicht



Ostansicht

Exposé - Galerie



Ostansicht



NordOstansicht

Exposé - Galerie



Spa, Aussendusche

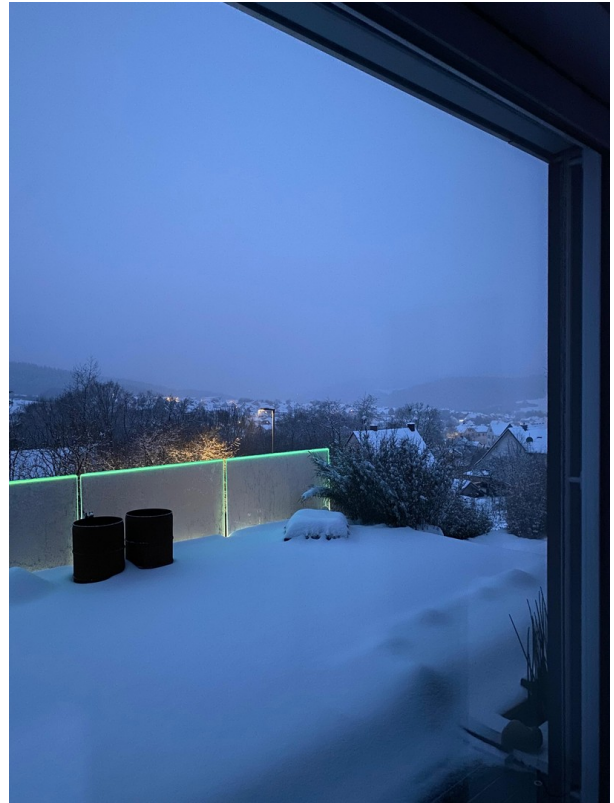


winterstimmung

Exposé - Galerie



stimmung



winterstimmung



winter

Exposé - Galerie

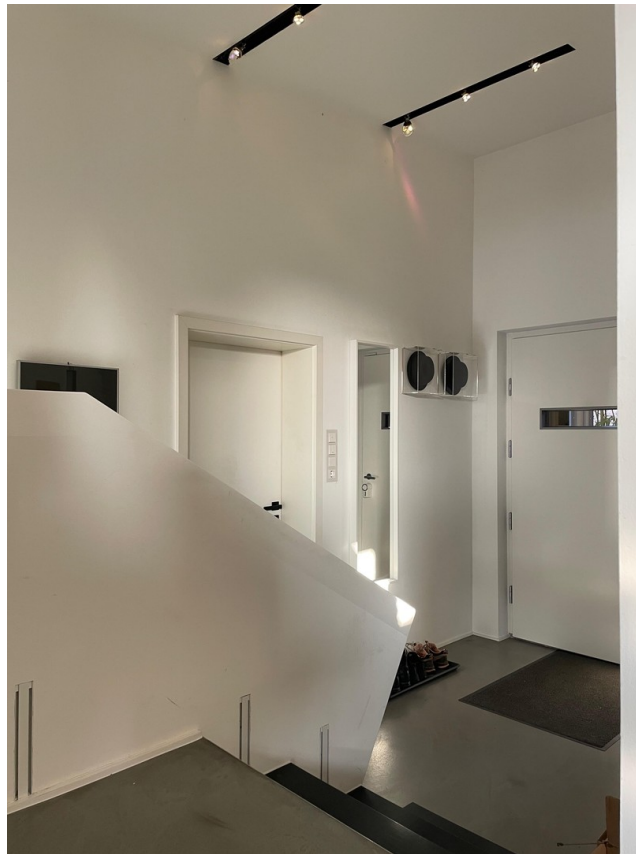


stimmung



eingang

Exposé - Galerie



eingang



wohnen

Exposé - Galerie



wohnen



Exposé - Galerie



bad



bad und waschtisch

Exposé - Galerie



bad



walk in dusche

Exposé - Galerie



küche / essen



küche / essen



küche / essen

Exposé - Galerie



küche / essen stimmung



wohnen von aussen

Exposé - Galerie



wohnen stimmung



gästezimmer



büro

Exposé - Galerie



terrasse



terrasse



ankleide

Exposé - Galerie



sauna



saunavorraum



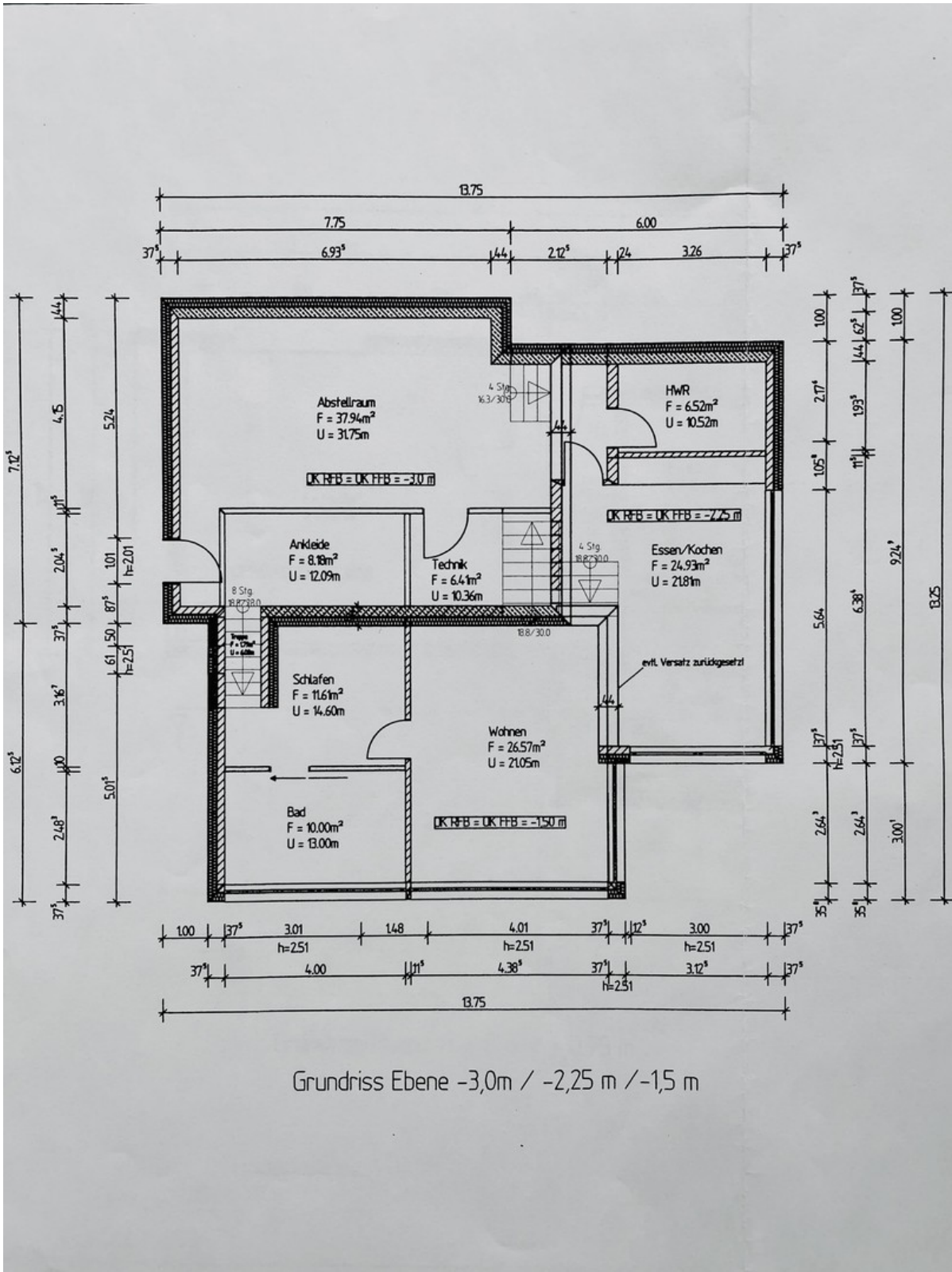
teile der PV

Exposé - Galerie



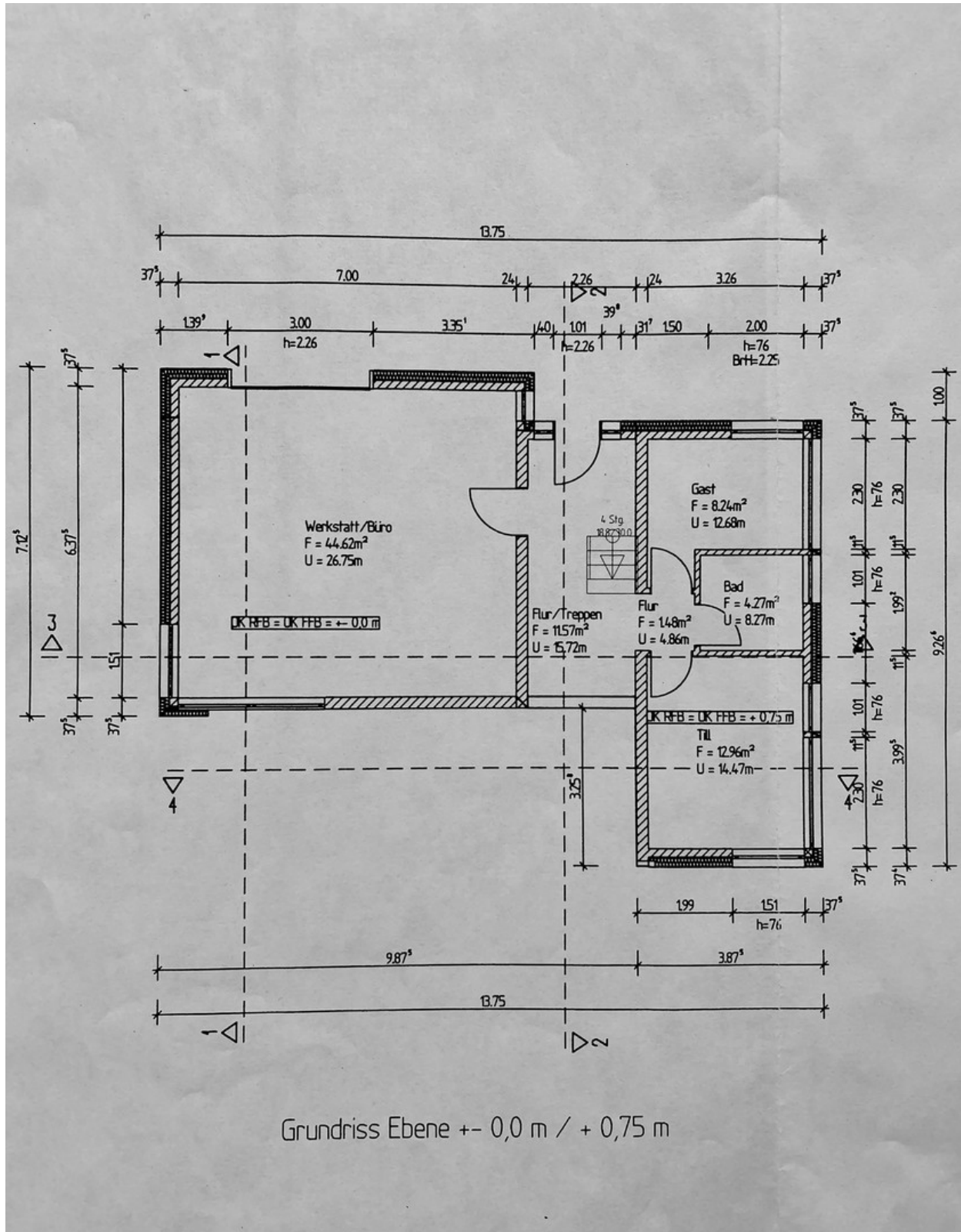
KWL und PV WR

Exposé - Grundrisse



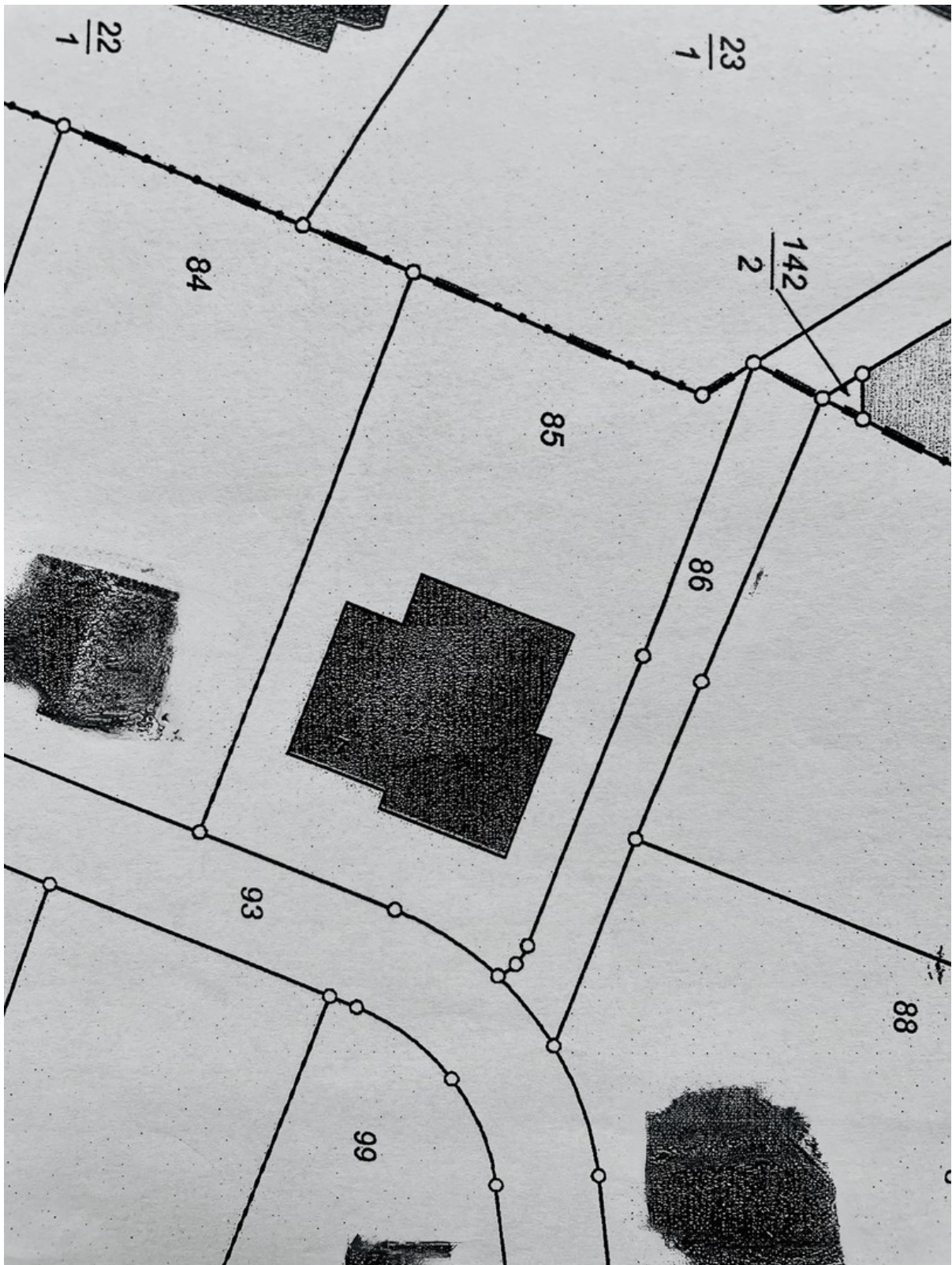
grundrisse

Exposé - Grundrisse



grundrisse

Exposé - Grundrisse



lage auf grundstück

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 05.12.2035

Registriernummer: HE-2025-006107256

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2008		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2006 Pelletheizung		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _n)	289 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art: Solare Strahlungsenergie	Verwendung: Heizung u. Warmwasser	
Art der Lüftung ²	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachllüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

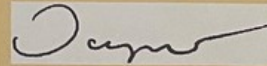
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Gebäudeenergieberater i.H.
Robert Wagner,
Am Trompeterskopf 4
35683 Dillenburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 05.12.2025

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

energieausweis

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

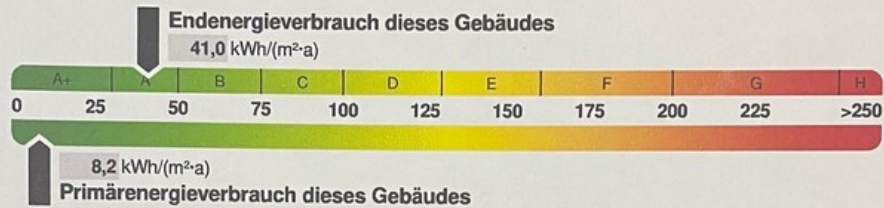
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-006107256

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 0,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

41,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Holzpellets	0,200	14.325	5.778	8.547	1,09
01.01.2023	31.12.2023	Holzpellets	0,200	8.850	5.778	3.072	1,09
01.01.2024	31.12.2024	Holzpellets	0,200	10.875	5.778	5.097	1,09

Vergleichswerte Endenergie²



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

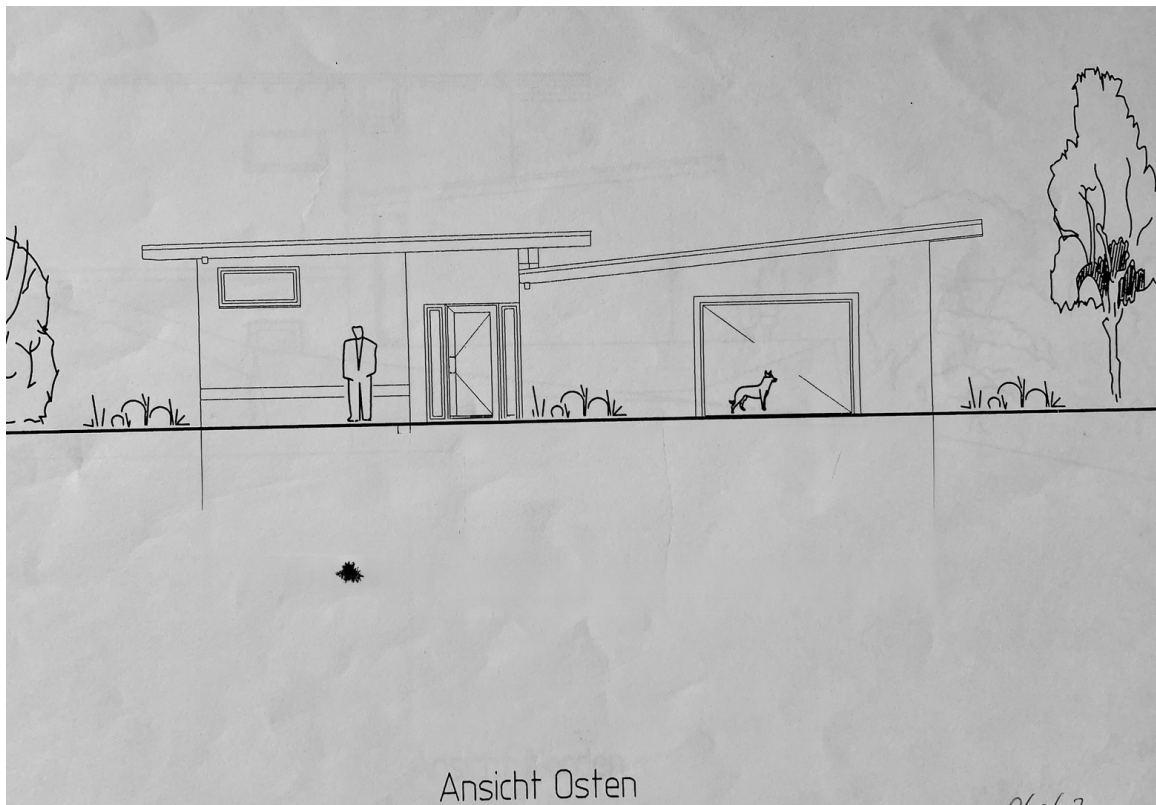
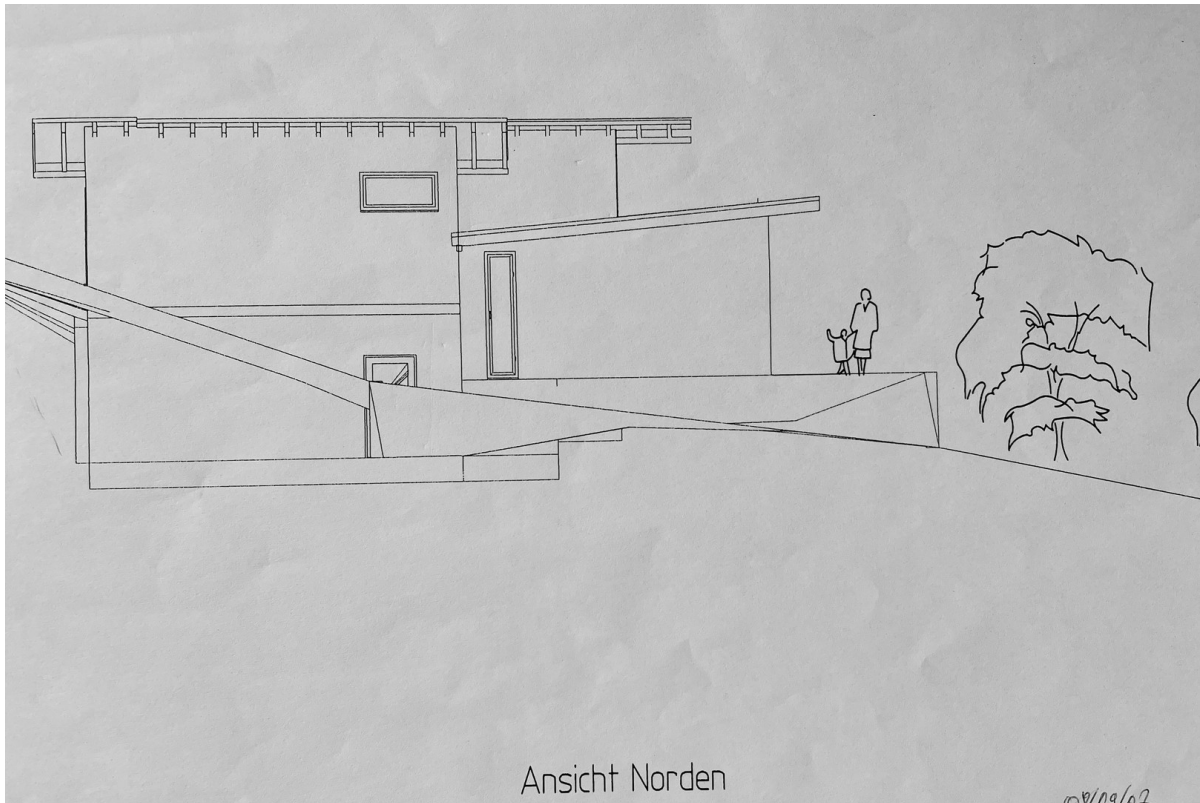
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

