

Exposé

Reihenhaus in Laudenbach

Modernes Rheinmittelhaus in Top Zustand



Objekt-Nr. OM-439409

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

69514 Laudenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	204,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	27,35 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 2016 befindet sich in einem modernen Neubaugebiet in ruhiger, familienfreundlicher und kinderfreundlicher Lage. Die Umgebung bietet ein ideales Wohnumfeld für Familien mit Kindern.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und ein Untergeschoss, mit insgesamt ca. 140 m² Wohnfläche und 5 Zimmern. Jede Etage verfügt über einen praktischen Abstellraum, und das Untergeschoss beherbergt ein Gäste-WC.

Erdgeschoss: großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten und in den Garten. Fußbodenheizung sorgt hier für angenehmen Wohnkomfort.

-In den Schlafräumen ist ein moderner Vinylboden verlegt.

-Mittleres Geschoss: zwei Zimmer, ein Vollbad sowie ein separater Waschraum.

-Obergeschoss: zwei Zimmer, ein Vollbad mit Dusche, WC und Waschbecken.

-Spitzboden: nicht als Wohnraum genutzt, ideal als Lager- oder Abstellfläche.

Grundstück: ca. 204 m² (anteiliger Miteigentumsanteil)

Der Außenbereich ist gepflegt und verfügt über ein praktisches Gartenhaus. Zwei Stellplätze direkt am Haus runden das

Insgesamt handelt es sich um ein modernes, gepflegtes und familienfreundliches Reihemittelhaus mit durchdachter Raumaufteilung, das nach Absprache beziehbar ist und zahlreiche Extras wie Wintergarten, Einbauküche, Fliegengitter und eine PV-Anlage 9,68 kWp zusätzlich Batteriespeicher 10,24 kWh mit Wallbox bietet.

Ausstattung

Das Reihemittelhaus ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind:

-Wintergarten mit Zugang zum Garten

-Erdgeschoss mit Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima

-Einbauküche inklusive moderner Geräte

-5 Zimmer auf 3 Etagen mit praktischen Abstellräumen auf jeder Etage

-Gäste-WC im Untergeschoss, Vollbad im mittleren Geschoss sowie Vollbad im Obergeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken

-Waschraum im mittleren Geschoss

-Fliegengitter an allen Fenstern

-PV-Anlage 9,68 kWp (22 Glas in Glas Module mit BYD Premium Batteriespeicher 10,24 kWh und KOSTAL Wallbox)

-Niedrige Nebenkosten durch Pelletheizung und PV-Anlage – ein klarer Vorteil bei steigenden Strom- und Gaspreisen.

-Gartenhaus und 2 Stellplätze direkt am Haus

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und familienfreundliche Lage.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir freuen uns über ernsthafte Kaufinteressenten.

Bei Rückfragen gerne unter:

01799768132

Lage

Neubaugebiet - Kisselfließ I Laudenbach

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Registrierungsnummer ² BW-2017-001175879

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

CO₂-Emissionen ³ 6,1 kg/(m²·a)

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 47,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 27,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV¹

Primärenergiebedarf

Isol-Wert: 27,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 46,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁴

Isol-Wert: 0,23 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,35 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 47,5 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:

Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen 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: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁷: 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_{tn}), 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

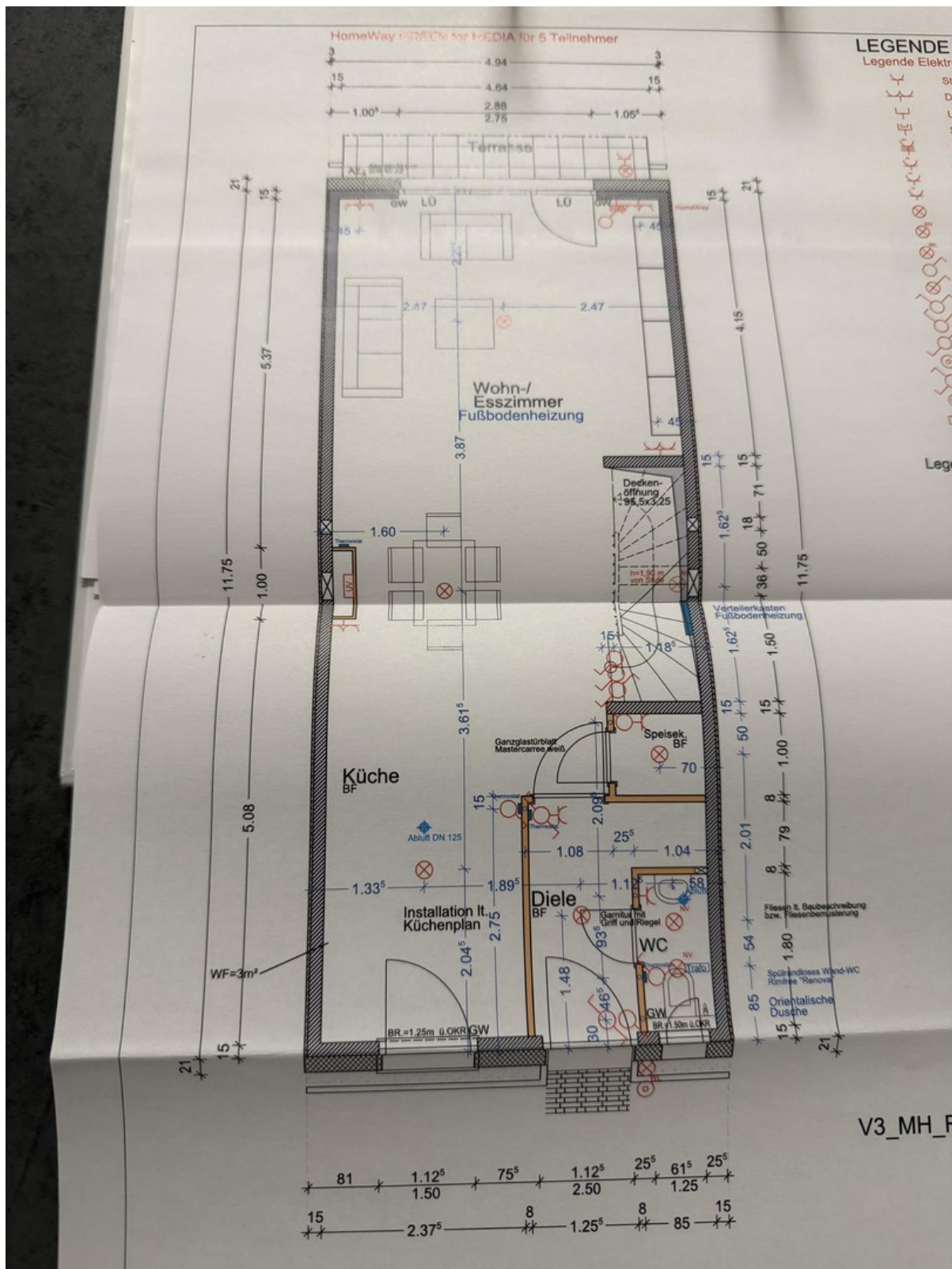
⁵ nur bei Neubau

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

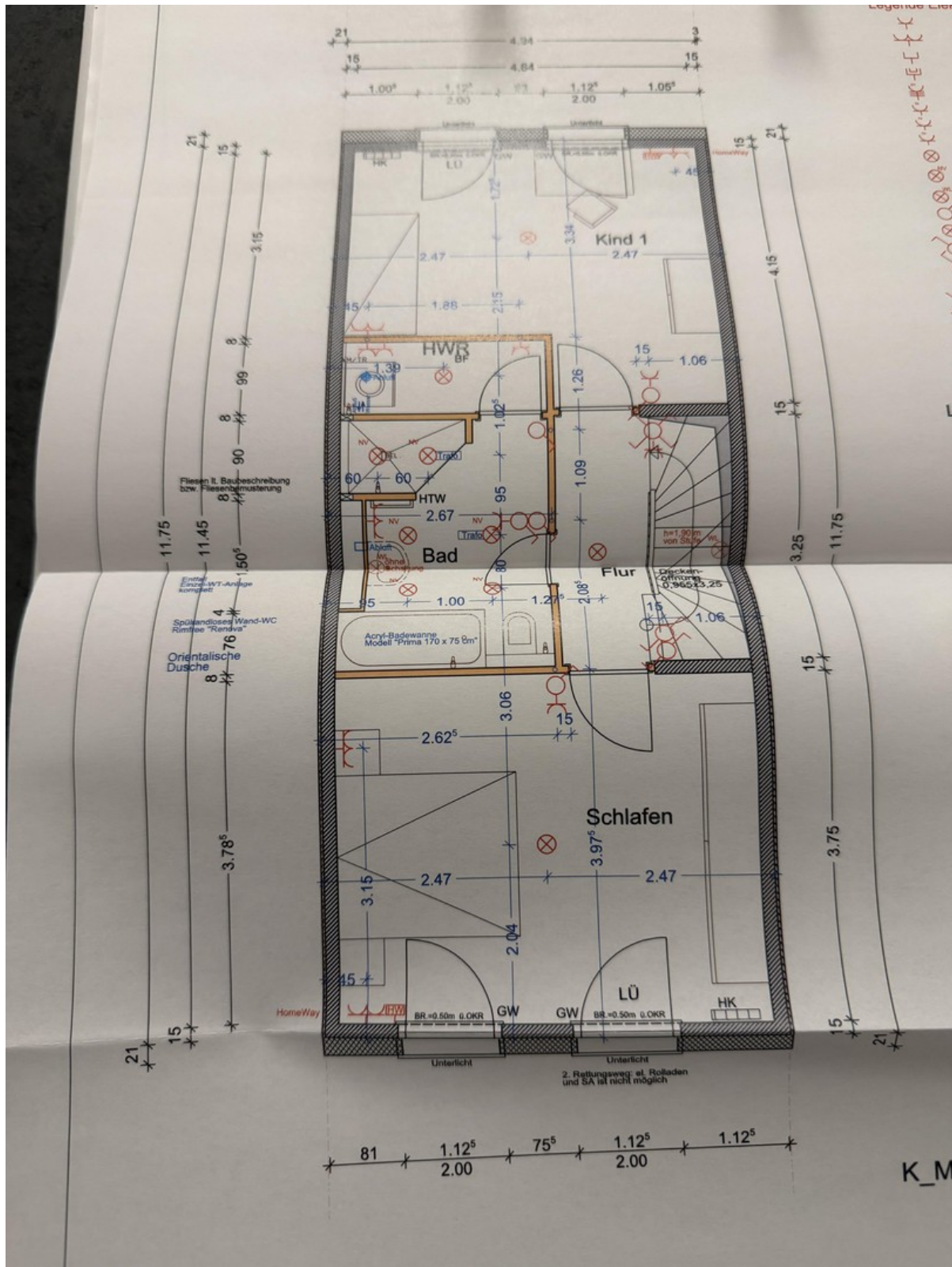
⁷ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hüttgen/Gröb Software, Energieberater 18599 8.4.4

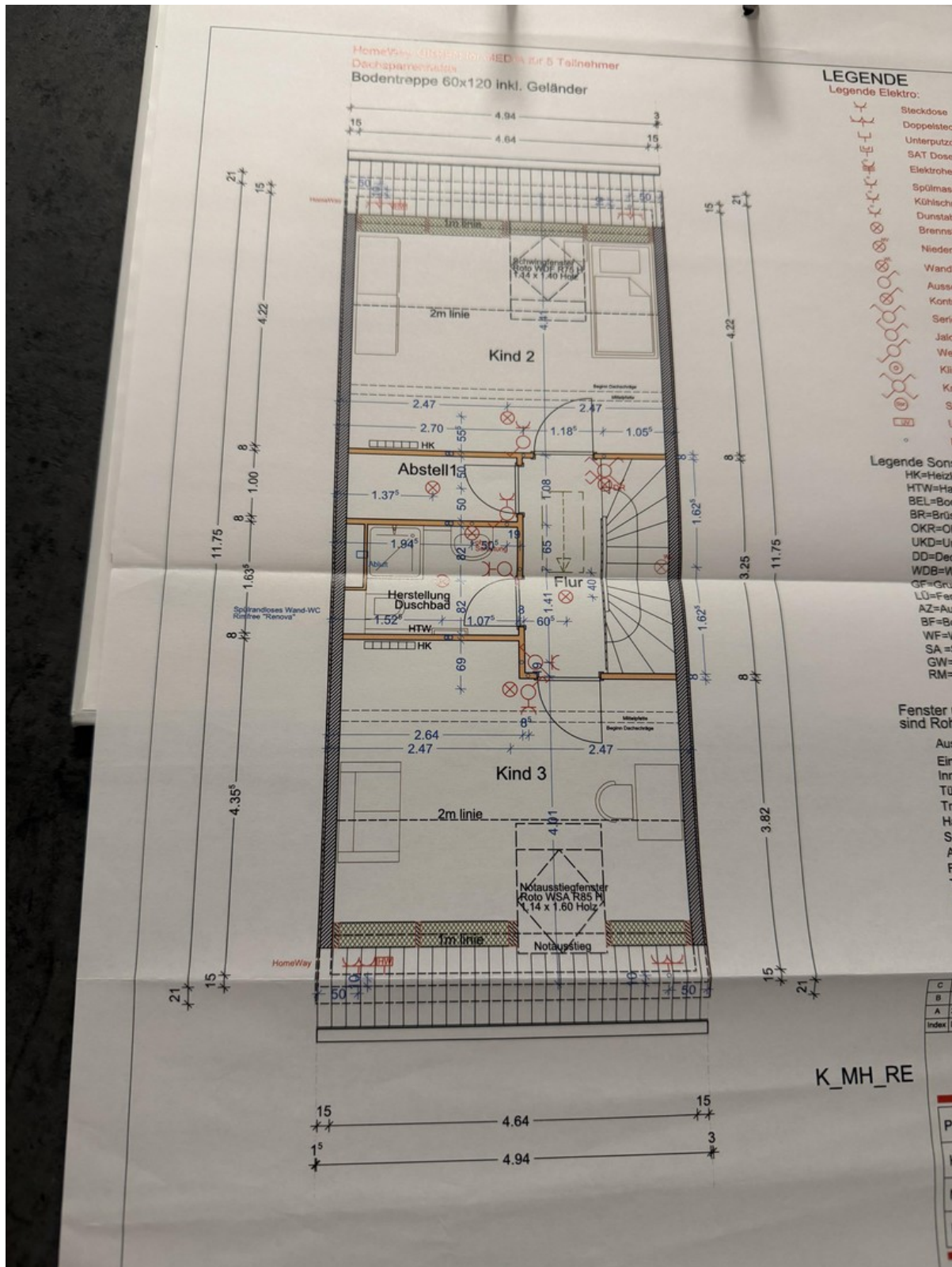
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

