

Exposé

Erdgeschosswohnung in Uhler Traumwohnung für Sonnenanbeter



Objekt-Nr. OM-442093

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **998 € + NK**

Ansprechpartner:
Mario Baldinu

Hauptstr. 36 56290 Uhler
56290 Uhler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	1.996 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	90,40 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	25 €	Stellplätze	8
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	25 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt ist mit einem großzügigen Garten. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre energetische Bauweise aus und gewährleistet dadurch niedrige Energiekosten sowie ein angenehmes Raumklima. Eine offene Grundrissplanung und helle Räume lassen Ihnen viel Entfaltungsspielraum und sorgen für Wohlbefinden. Eine perfekte Ausrichtung bietet Ihnen die Sonne vom ersten bis zum letzten Sonnenstrahl zu genießen

- Neubauwohnung
- Komfortabel und durchdacht
- Energieeffizienzklasse A+
- Barrierefrei
- hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung
- Heizungsart: Wärmepumpe
- Bad mit Badewanne u. bodentiefe Dusche 1,20x1,20m
- Badmöbel inklusive
- elektrische Rollläden
- Videosprechanlage
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Netzwerkanschlüsse in allen Wohnräumen
- HWR und Abstellraum
- Kellerersatzraum mit Stromanschluss für E Bikes
- große Terrasse
- Garten
- Großzügige Küche

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

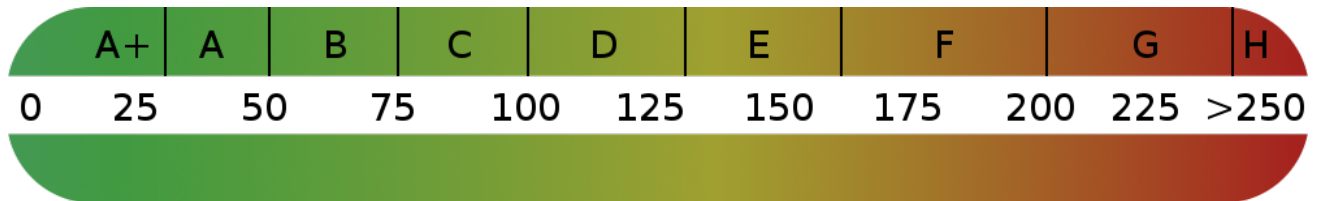
Das angebotene Objekt ist ein Energieeffizientes Mehrfamilienhaus, welches sich in der ruhigen und idyllischen Ortsmitte von Uhler befindet. Diese malerische Gemeinde bietet eine wunderschöne Umgebung und ist umgeben von grünen Wiesen und sanften Hügeln. Die Wohnung besticht durch ihre attraktive Lage, die eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit bieten. Dank der Nähe zur Autobahn und verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingang mit Garderobe

Exposé - Galerie



Essbereich

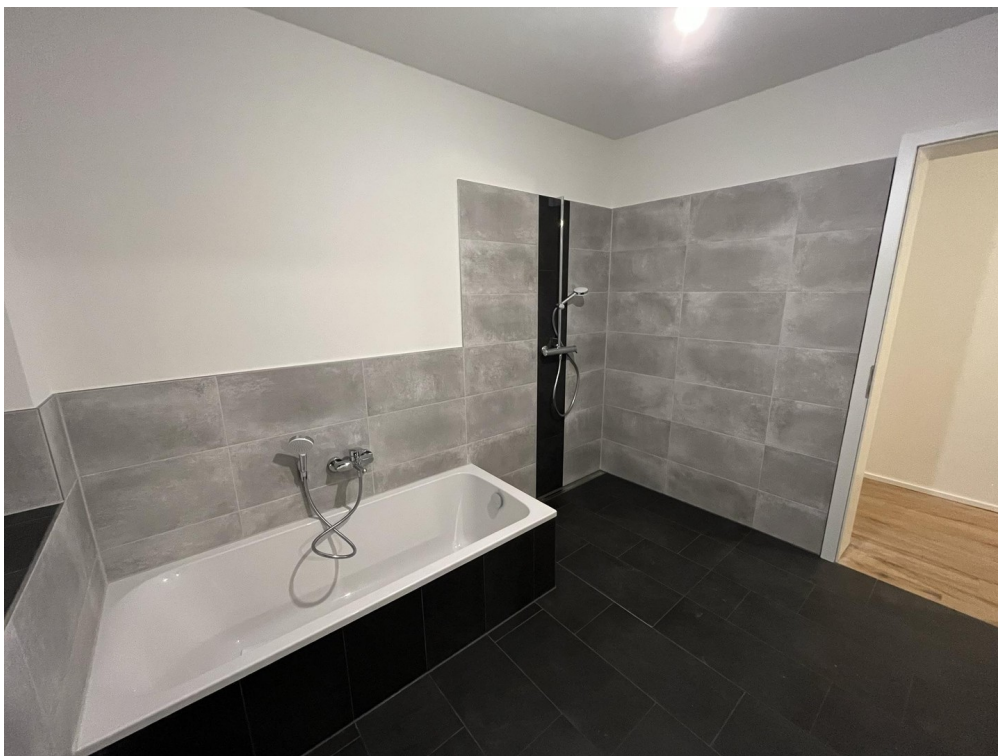


Essbereich mit Küche

Exposé - Galerie



Bad



Ebenerdige Dusche 1,20 x 1,20m

Exposé - Galerie



Flur mit Abstellraum



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Ess- Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur mit HWR

Exposé - Galerie

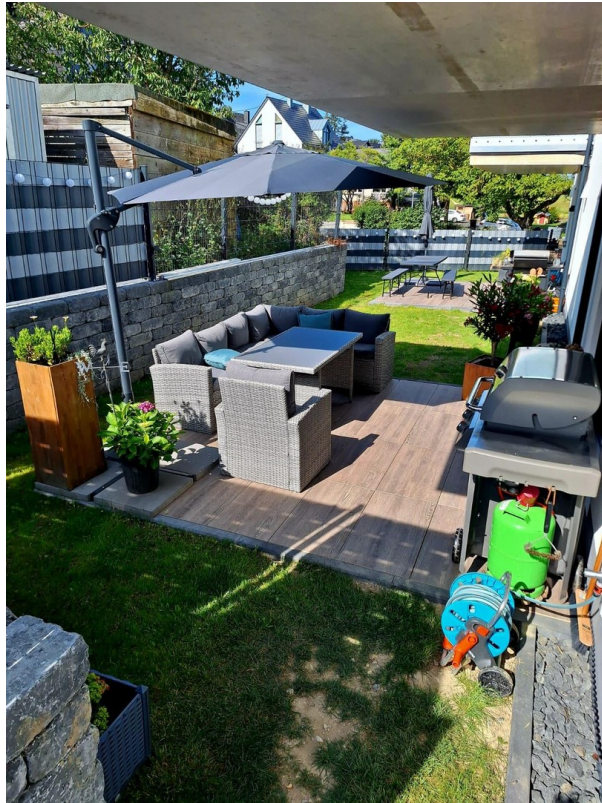


Schlafzimmer



Gäste.- Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Terrasse mit Aufgang z. Parkpl.

Exposé - Galerie



Breite Türen, 1m x 2,11m



Abstellraum

Exposé - Galerie

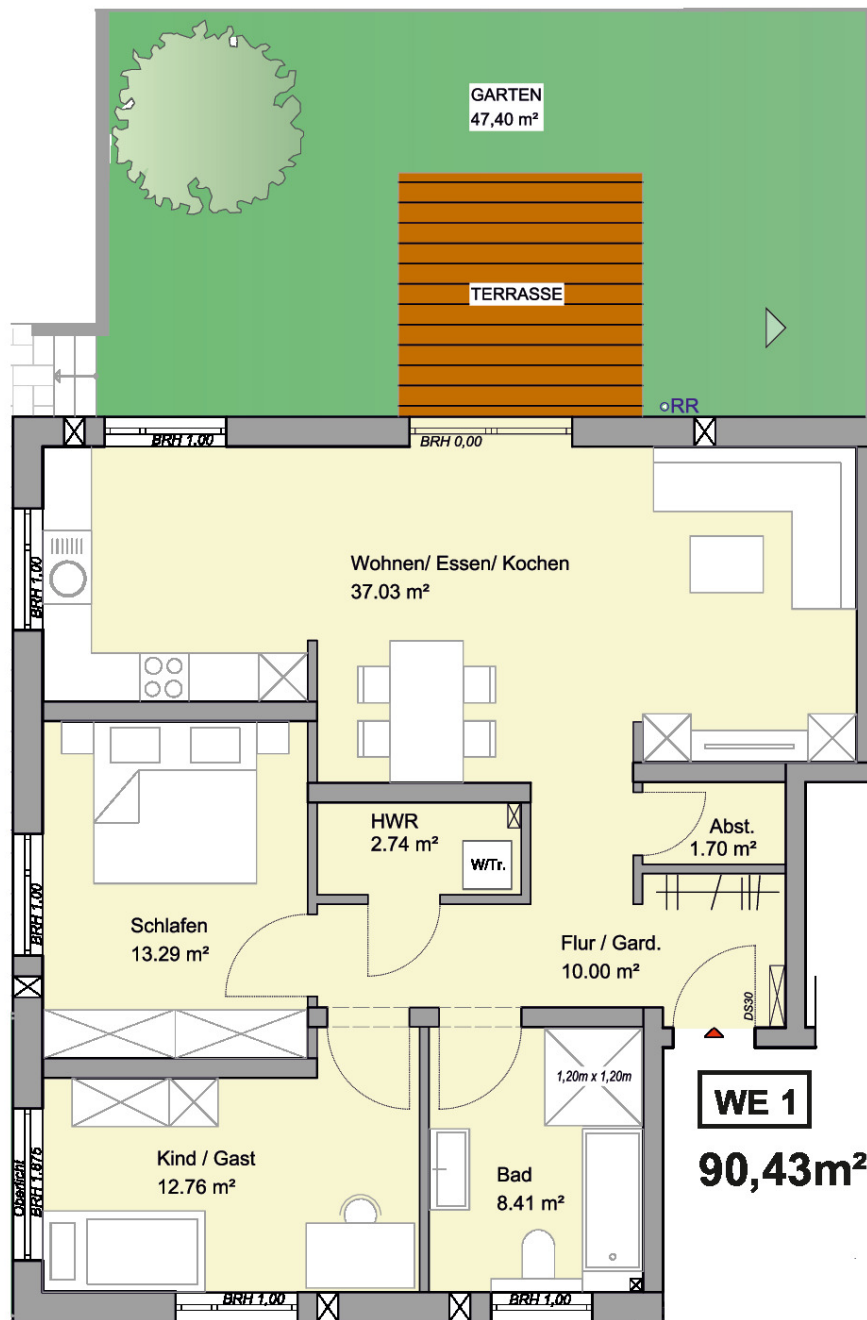


Hauswirtschaftsraum



Videosprechanlage, Be.+Entl.

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, Wohneinheit 1

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

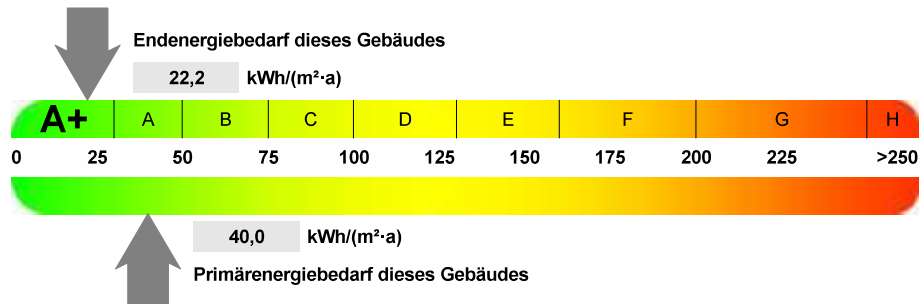
Registriernummer:

RP-2023-004809276

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 54,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert 0,34 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

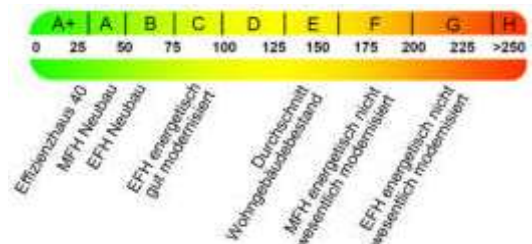
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie und Umweltwärme	49,7 %	99,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	36,0 %	72,0 %
Summe:	85,7 %	171,5 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus