

# Exposé

## Reihenendhaus in Neulußheim

### Gepflegtes EFH mit Garten in Neulußheim zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-451032

### Reihenendhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Nadine Müller

68809 Neulußheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße von Neuußheim erwartet Sie dieses liebevoll erhaltene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 mit Garten und Garage. In solider Massivbauweise errichtet und in sehr gutem Zustand, bietet ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der Zugang zur frisch renovierten Gästetoilette, zur Küche sowie zum großzügigen Wohn- und Essbereich bietet. Die moderne, voll ausgestattete Küche bietet genug Platz, um entspannt zu zweit zu kochen. Wie alle Räume im Erdgeschoss ist sie gefliest.

Das Herzstück des Hauses bildet das helle Wohnzimmer mit Ess- und Wohnbereich. Große Fenster in Südwestausrichtung sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die Kombination aus Sonneneinstrahlung und wärmespeichernden Terrakottafliesen schafft ein besonders behagliches Raumklima. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Über das Treppenhaus mit maritim anmutendem Geländer erreichen Sie das Obergeschoss. Dort befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, modernem Doppelwaschtisch, großem Fenster und praktischem Handtuchheizkörper.

Das größte Zimmer (ca. 17 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Platz für ein breites Bett und einen großen Kleiderschrank. Die beiden weiteren, jeweils 10,5 m<sup>2</sup> großen Zimmer verfügen über Zugang zu einem neu gestalteten, filigranen Balkon aus Edelstahl und Holz.

Im ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie ein helles Studio, das vielseitig nutzbar ist – ob als Homeoffice, Atelier, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch Funktionalität: In einem großen Raum befinden sich eine Waschküche und die Technik der vor kurzem installierten Wärmepumpe, die spürbar zur Heizkosteneinsparung beiträgt. Ein weiterer großzügiger Raum eignet sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Spielzimmer.

Das Haus ist gut gedämmt und erreicht die Energieeffizienzklasse B.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei zum Preis von 495.000 € angeboten. Besichtigungen sind selbstverständlich nach Vereinbarung jederzeit möglich.

## Lage

Trotz der ruhigen Lage in einem Seitenweg profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und Netto sowie der Bahnhof sind bequem erreichbar. Zweimal pro Stunde verkehren S-Bahnen in Richtung Mannheim und Karlsruhe, während ein Bus nach Heidelberg und Speyer fährt. Ein Ärztehaus, eine Bank, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Bäckerei und eine Apotheke befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Besonders beliebt sind das Freibad „Blauer See“ sowie der Wald, der zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden in der Natur einlädt. Auch gastronomisch hat die Umgebung einiges zu bieten – Lebensqualität ist hier garantiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Gästetoilette



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich 2

# Exposé - Galerie



Garten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



Bad mit Toilette

# Exposé - Galerie



Waschtisch



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Kind



Studio 1



Studio 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2025

Registriernummer: BW-2025-006058416

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Plastyweg 28 68809 Neulußheim		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2025		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	153,8 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

## 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.

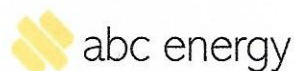
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)



abc energy GmbH  
Carl-Benz-Straße 9  
68723 Schwetzingen

Aussteller:  
Andreas Güse  
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 11.11.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

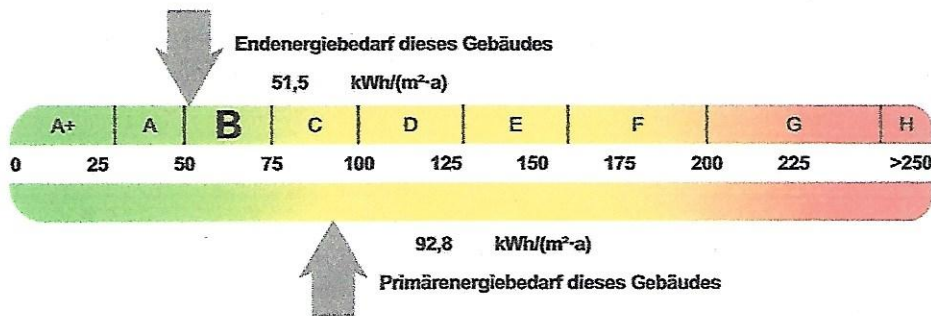
Registriernummer:

BW-2025-006058416

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 28,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 92,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 117,5 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,62 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>-K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

51,5 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

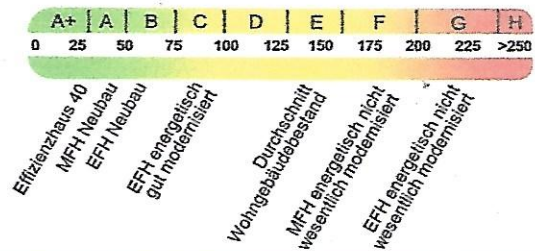
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>9</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Elektrische Wärmepumpe	99,2 %	100 %	99,2 %
<b>Summe <sup>8</sup></b>			<b>99,2 %</b>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
<b>Summe <sup>8</sup></b>	
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

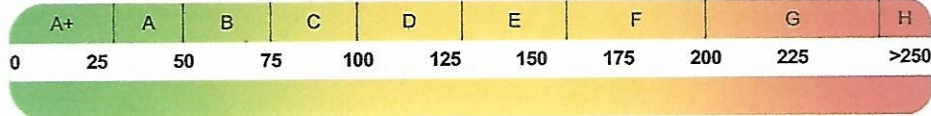
BW-2025-006058416

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



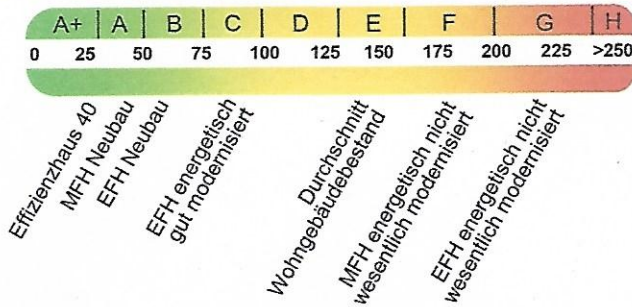
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2025-006058416

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dachflächen gem. BEG / GEG dämmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Fassade gem. BEG / GEG dämmen (WDVS)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

abc energy GmbH, Andreas Güse, Energieberater  
Carl-Benz-Str. 9, 68723 Schwetzingen

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises