

Exposé

Doppelhaushälfte in Pfungstadt

Moderne Doppelhaushälfte im ruhigen Neubaugebiet



Objekt-Nr. **OM-455323**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

64319 Pfungstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	225,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,93 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	58,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte im beliebten Neubaugebiet in Pfungstadt.

Das im Jahr 2017 erbaute Haus überzeugt durch seine moderne Bauweise, eine Energieeffizienzklasse A+ KfW 55 sowie eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Die überdachte Terrasse mit Glasdach und Markise erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen nahezu wintergartenähnlichen Bereich.

Besonders hervorzuheben sind:

- die niedrigen Nebenkosten durch die effiziente Bauweise
- der gepflegte Außenbereich mit Terrasse und Garten
- zwei Stellplätze direkt am Haus
- ein beheizter Keller mit vielseitig nutzbaren Räumen

Sonniger Garten mit Südausrichtung und schönem, offenem Blick ins Umfeld

Auf der Südwestseite genießen Sie einen traumhaften Sonnenuntergang

Auf der rechten Seite (Südostausrichtung) haben Sie einen herrlichen Blick auf den Melibokus

Bezugsfertig – sofort einziehen möglich

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- *Energieeffizienzklasse A+ : 24,3 kWh
- *Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- *hochwertige Bodenbeläge
- *Modernes Gäste-WC mit stilvollen Mosaikfliesen
- *Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Unterputz-Armaturen
- *Bodengleiche, moderne Dusche
- *Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller
- *Gehobene Ausstattung & sehr gepflegter Zustand
- *5 Zimmer (4 Zimmer + ausgebauten Dachgeschosszimmer)
- *Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial (ca. 20 m² zusätzliche Fläche)

Keller:

- *Großer Hobbyraum (mit Fußbodenheizung)
- *Weiteres Zimmer (aktuell Ankleide, ebenfalls beheizt)
- *Große Waschküche

Außenbereich:

- *Außenfassade kürzlich neu gestrichen
- *Großzügige Terrasse mit Glasüberdachung
- *Hochwertige Markise (Terrasse + Vorderbereich)
- *Wintergarten-ähnlicher, geschützter Außenbereich
- *Gartenhaus (Biohort)
- *2 Stellplätze
- *Integrierte, unterirdische Gartenbewässerungsanlage
- *WPC-Zaun

Raumaufteilung:

- *Erdgeschoss: offener Wohn-/Essbereich und Küche, Gäste-WC
- *Obergeschoss: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer
- *Dachgeschoss: ausbaufähiges Dachstudio, bei dem nur noch wenige Arbeiten wie Boden und Malerarbeiten erforderlich sind
- *Keller: Hobbyraum, Ankleidezimmer, Waschküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein modernes und energieeffizientes Zuhause suchen.

Durch die Ausbaureserve im Dachgeschoss besteht zusätzliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Pfungstadt.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung:

Die Autobahnen Autobahn A5 und Autobahn A67 sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass umliegende Städte wie Darmstadt oder Frankfurt bequem erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

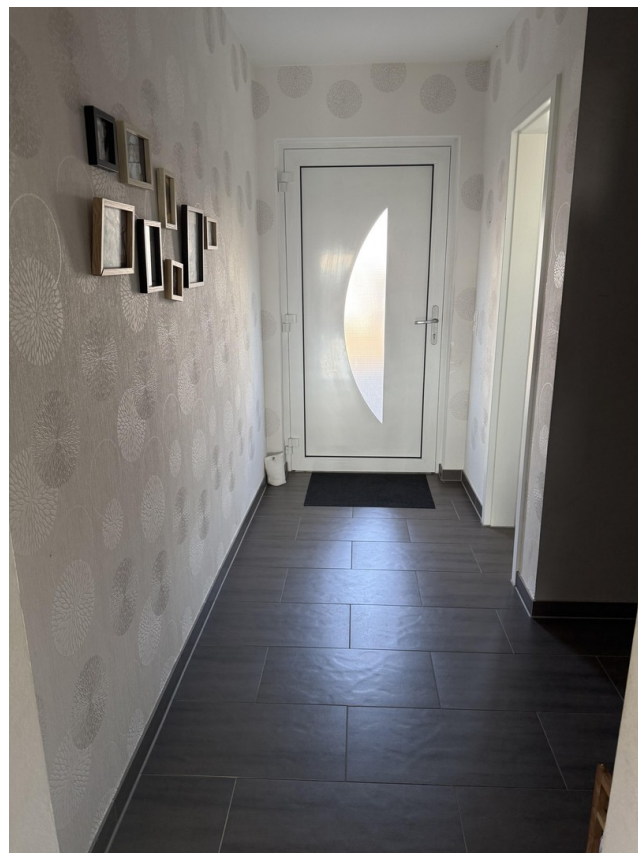
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



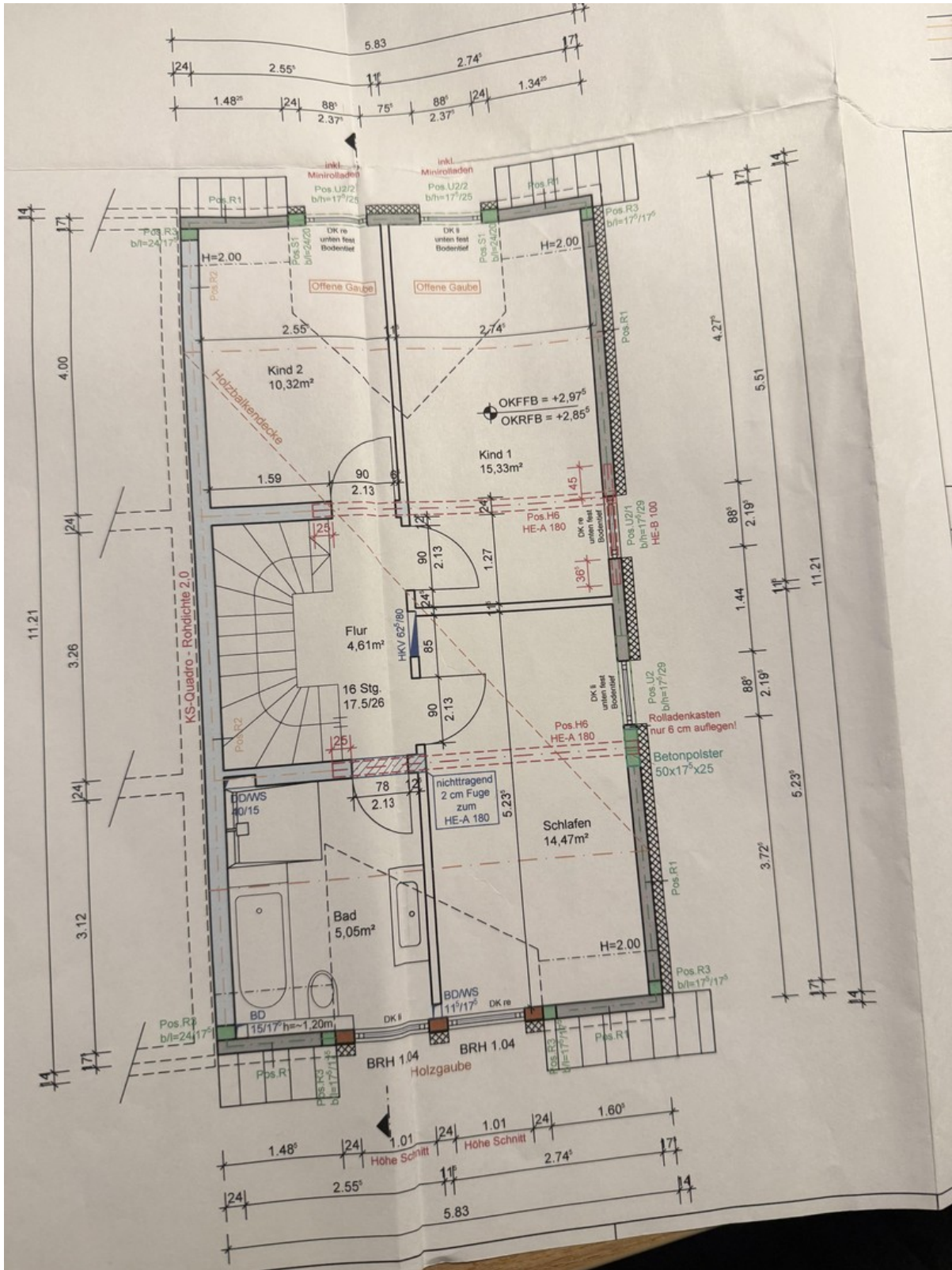
Exposé - Galerie



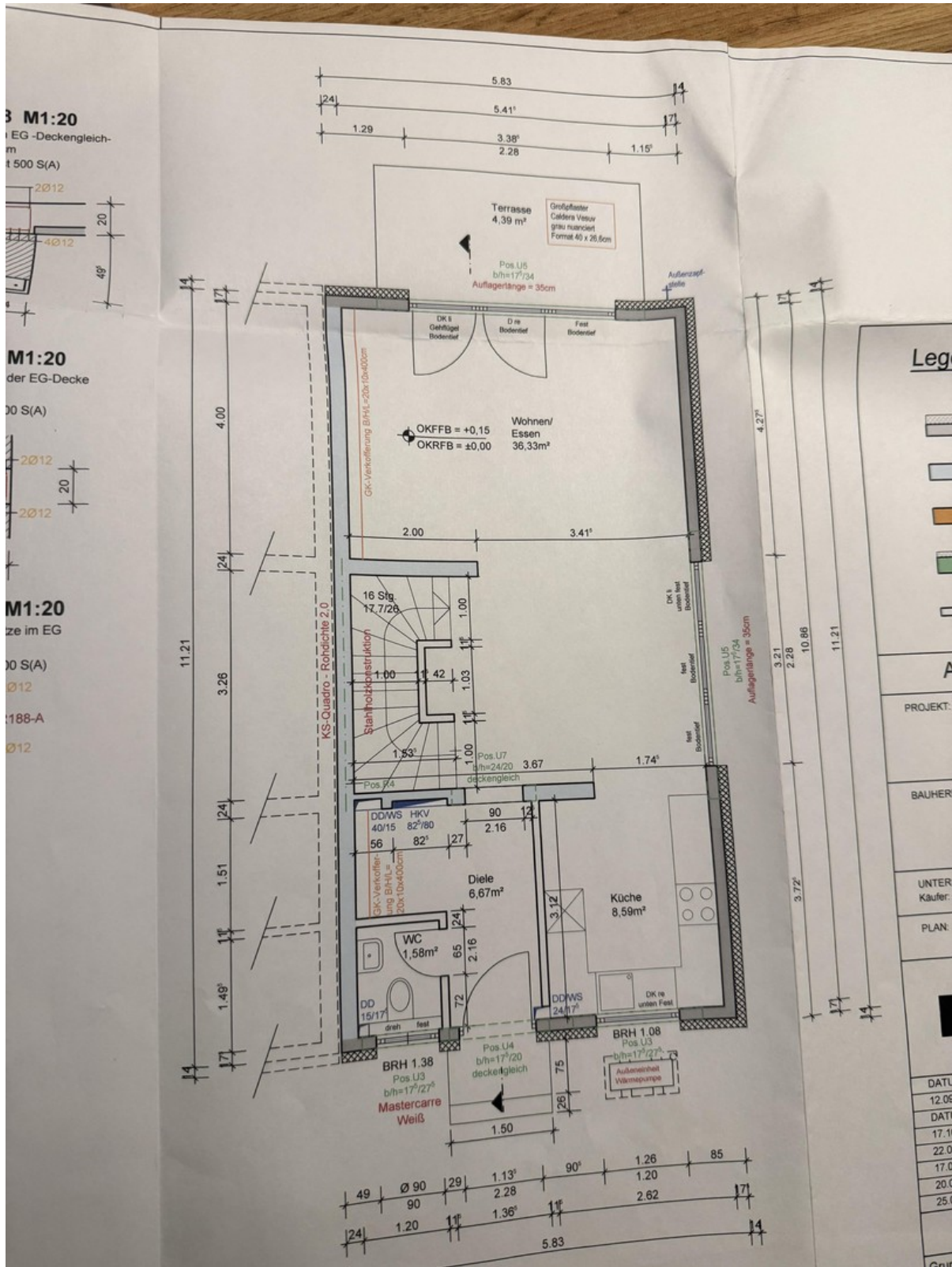
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer ² HE-2017-001420453
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

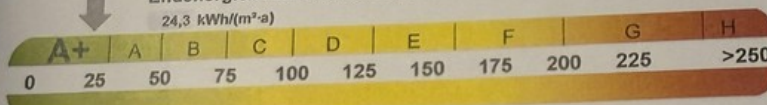
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 0 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

24,3 kWh/(m²·a)



43,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 43,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 55 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

24,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Umweltwärme	100 %
Art:	Deckungsanteil: 0 %
	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

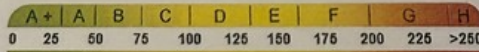
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: 55 kWh/(m²·a)

verschärfter Anforderungswert
energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵: 0,37 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
Querschicht
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

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

¹ Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

Exposé - Grundrisse

