

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bromskirchen

### Exklusives Einfamilienhaus mit Garten in Bromskirchen



Objekt-Nr. OM-457569

### Einfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Koch Immobilien

35108 Bromskirchen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	878,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten unter Angabe Ihrer Mailadresse!

Eckdaten:

- Baujahr 1994
- Bauweise Holzständerwerk
- voll unterkellert
- 831m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- wesentlicher Energieträger: Öl (1994)
- PV-Anlage (9 KWp) Mietvertrag Viessmann
- Garage und Carport

Das Haus:

Diese im Jahr 1994 solide erbaute Immobilie überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem besonderen Wohngefühl. Auf rund 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine bereits installierte PV-Anlage machen dieses Objekt sowohl komfortabel als auch zukunftsorientiert. Ein echtes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit seinen mehreren Ebenen – ideal für entspannte Stunden im Freien, individuelle Gestaltungsideen oder als Spielparadies für Kinder. Zusätzliches Stauraum bieten das ausgebaute Kellergeschoss, der Spitzboden sowie die vorhandene Garage und das Carport. Besonders interessant: Durch die flexible Aufteilung besteht die Möglichkeit, das Haus in zwei Wohneinheiten umzubauen – perfekt für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen. Die Immobilie wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt, kann jedoch nach Vereinbarung frei übergeben werden. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme und den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Energieausweis:

Bedarfsausweis: Energieeffizienzklasse E, 159,0 kWh

Keine Provision für den Käufer

## Ausstattung

- Ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen
- Baujahr 1994, Holzständerwerk
- Photovoltaikanlage (PV) für nachhaltige Energiegewinnung (Mietvertrag 20 Jahre)
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- Balkon mit Zugang vom Wohnbereich
- Moderne Badezimmer (EG mit ebenerdiger Dusche, OG & KG mit Badewanne)
- Drei bis vier Schlafzimmer + zusätzliche flexible Räume (z. B. Homeoffice)
- Ausgebautes Kellergeschoss mit Potenzial zur Einliegerwohnung (2- ZKB)
- Zweiter Kamin im Kellergeschoss

- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum nutzbar
- Garage und Carport vorhanden
- Liebevoll angelegter Garten auf mehreren Ebenen
- Terrasse sowie überdachte Outdoor-Küche mit Gasgrill & Holzkohleofen
- Komplett eingezäuntes Grundstück – ideal für Familien mit Kindern oder Haustier

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Bromskirchen ist eine charmante, naturnahe Ortschaft mit rund 2.000 Einwohnern und gehört seit 2023 zur Gemeinde Allendorf (Eder). Eingebettet in die walddreiche Landschaft des Rothaargebirge, verbindet der Ort Ruhe, Natur und eine solide Grundversorgung für den Alltag. Für Familien besonders attraktiv: In Bromskirchen selbst befindet sich eine Kindertagesstätte mit Betreuung ab dem Kleinkindalter bis zum Schuleintritt. Zudem gibt es eine eigene Grundschule direkt im Ort, sodass kurze Wege für die jüngsten Bewohner garantiert sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Ergänzend profitieren Sie von der Nähe zu umliegenden Städten wie Allendorf (Eder), Frankenberg oder Winterberg, die ein erweitertes Angebot an Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten bieten. Das Ortsbild wird geprägt von traditionellen Fachwerkhäusern, die Bromskirchen seinen unverwechselbaren, historischen Charme verleihen. Ruhige Straßen, viel Grün und die direkte Nähe zur Natur laden zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ein aktives Dorfleben mit regelmäßigen Veranstaltungen und eine enge Gemeinschaft runden das Gesamtbild ab und machen Bromskirchen zu einem idealen Wohnort für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Grundversorgung verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



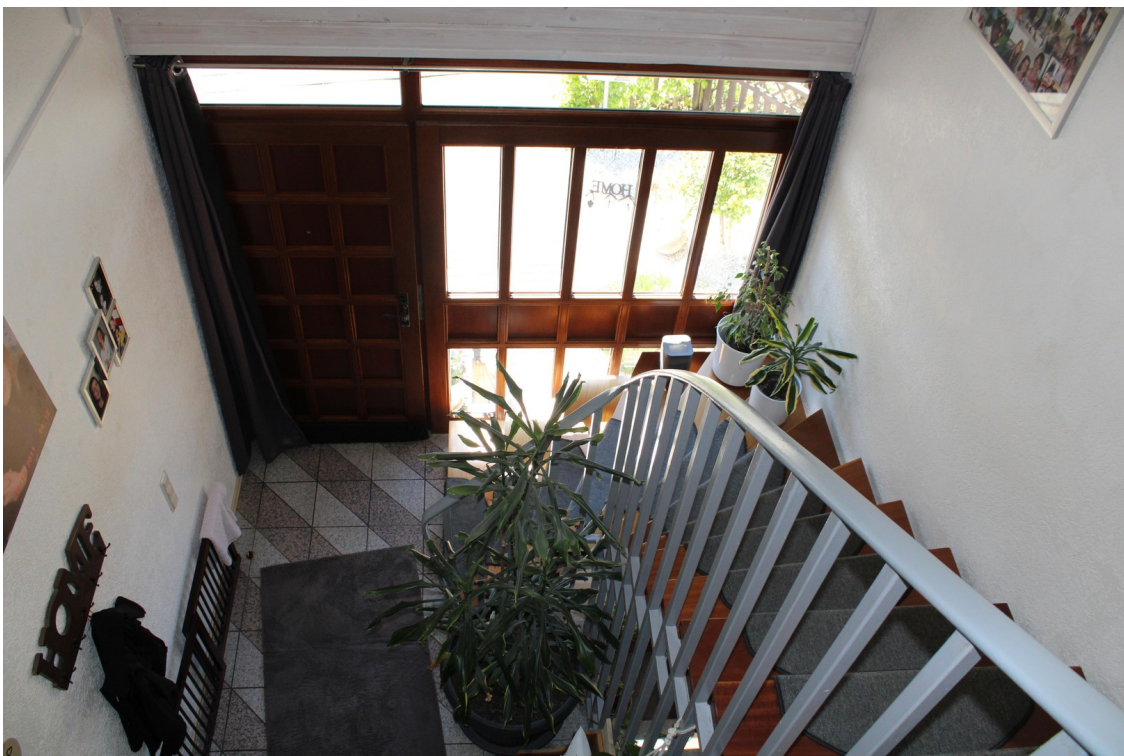
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

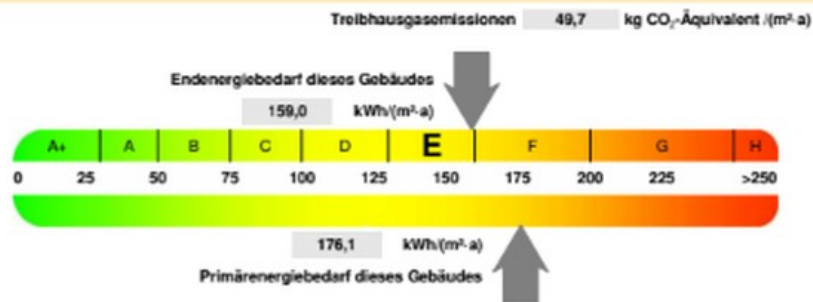
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2026-006239744

2

### Energiebedarf



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 176,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 117,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup>

Ist-Wert 0,57 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 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]

159,0 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>4</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

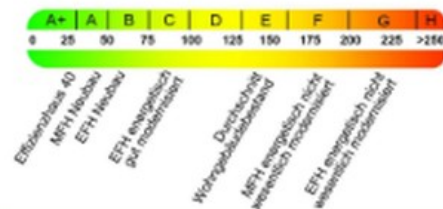
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>7</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			

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

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



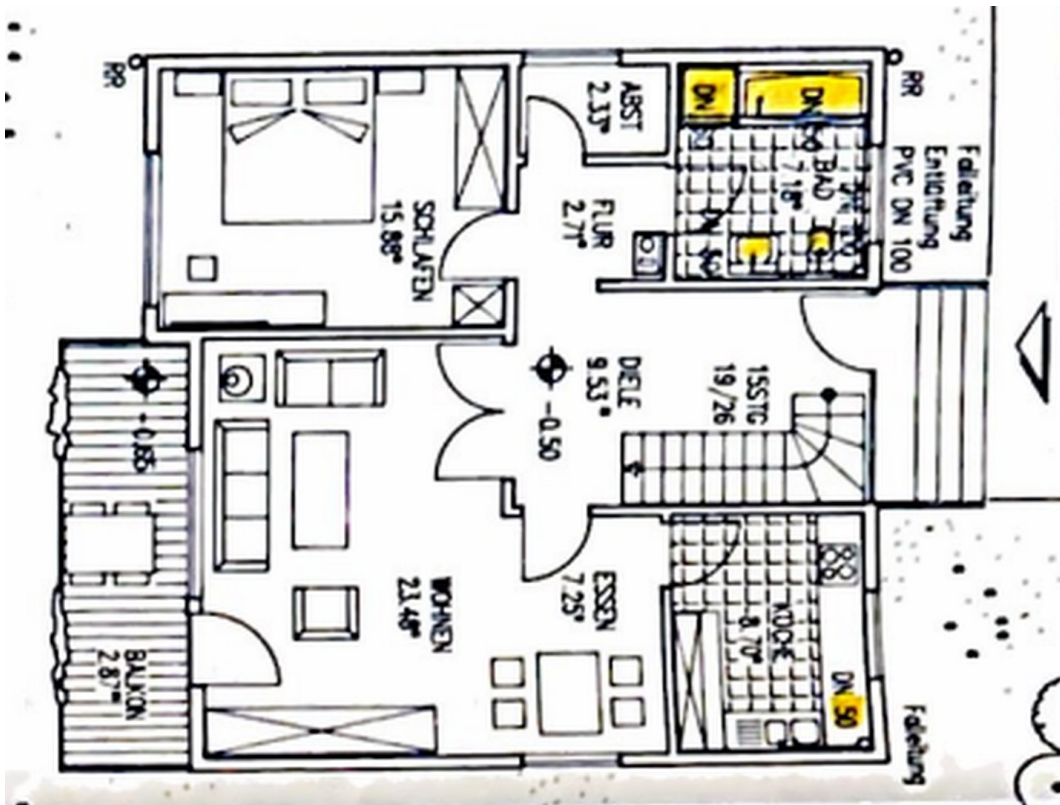
### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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.

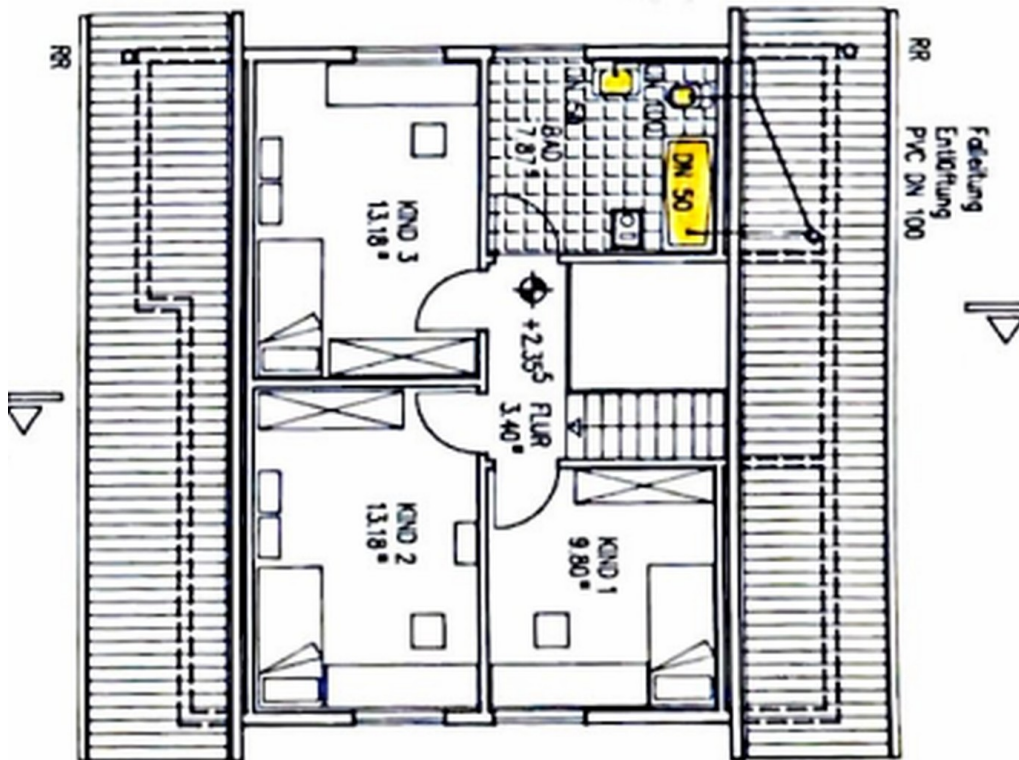
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung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

# Exposé - Grundrisse

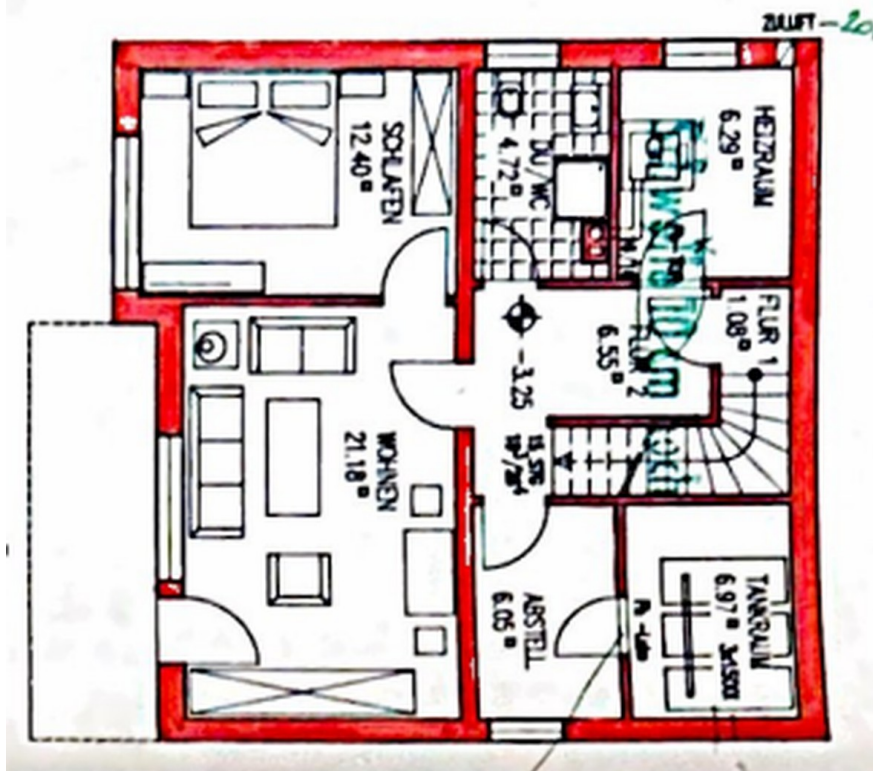


Erdgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss