

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Berleburg

### Großzügiges Einfamilienhaus mit parkähnlichem Grundstück und Entwicklungspotenzial in Bad Berleburg



Objekt-Nr. OM-460377

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
F. Benner

75319 Bad Berleburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.380,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Platz, Ruhe und Perspektive

In begehrter Sackgassenlage von Bad Berleburg präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 2.380 m<sup>2</sup> Fläche. Die Kombination aus zentraler Lage, Infrastruktur, absoluter Wohnruhe und möglicher zusätzlicher Bebauung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Familien als auch für Investoren oder Mehrgenerationenkonzepte.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das ursprünglich 1964 errichtete Wohnhaus bietet ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist vollständig unterkellert und überzeugt durch eine solide Substanz, helle und großzügige Wohnbereiche sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine separate, massiv gebaute Doppelgarage mit Satteldach aus dem Jahr 1990 und einer Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, ideal für Fahrzeuge, Werkstatt oder Hobbyraum.

Besonders hervorzuheben ist das enorme Potenzial des parkähnlichen Grundstücks: Nach aktuellem Kenntnisstand besteht die Möglichkeit, zusätzlich bis zu zwei weitere Wohnhäuser auf dem Grundstück zu errichten. Damit eröffnet sich eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger, Bauträger oder Familien mit langfristiger Planung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Je nach individuellen Ansprüchen und Vorstellungen sind teilweise Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen sinnvoll, wodurch sich Käufern die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach eigenen Wünschen weiterzuentwickeln und zu gestalten.

Eckdaten:

Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1964

Voll unterkellert

Anbau Garage im Jahr 1976

Ausbau Dachgeschoss im Jahr 1978

Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 2.380 m<sup>2</sup>

Separate Doppelgarage mit Satteldach, Baujahr 1990

Garagenfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>

Ruhige Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr

Sehr gute Infrastruktur in zentraler Lage

Großzügiger Garten mit Altbaumbestand

Großes Entwicklungspotenzial

Mögliche zusätzliche Bebauung mit bis zu zwei Wohnhäusern

Gepflegter Zustand mit individuellem Modernisierungspotenzial

Privat - keine Käuferprovision

## Ausstattung

Großes, helles Wohnhaus mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Voll unterkellert incl. Garage (viel Platz für Lagerung, Hobbyraum möglich).

Massives Nebengebäude: Große Doppelgarage mit geräumigem Dachboden.

Riesiger Garten mit Altbaumbestand, perfekt für Erweiterungen, Neubau oder Gartenprojekte.

Provisionsfrei

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Bad Berleburg im Wittgensteiner Land. Die Stadt verbindet hohe Lebensqualität, naturnahes Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Bad Berleburg ist weit über die Region hinaus als traditionsreicher Kurort bekannt und geprägt durch das historische Schloss Berleburg, Stammsitz der Fürstenfamilie zu Sayn-Wittgenstein-Berleburg. Die Stadt bietet eine charmante Mischung aus Geschichte, Kultur und Naturverbundenheit.

Die umliegende Landschaft zählt zu den schönsten Mittelgebirgsregionen Deutschlands. Wälder, Wanderwege und Naturparks prägen das Bild der Region. Im Wittgensteiner Land erstreckt sich der Naturpark Sauerland-Rothaargebirge. Er ist der flächenmäßig größte Naturpark in ganz Deutschland. Besonders beliebt ist der nahegelegene Rothaarsteig – einer der bekanntesten Premiumwanderwege Deutschlands.

Zudem ist das bekannte Wintersportzentrum Winterberg mit seinen vielfältigen Freizeit- und Wintersportmöglichkeiten nur 25 km entfernt, was die Region auch für Sport- und Outdoor-Begeisterte ganzjährig attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



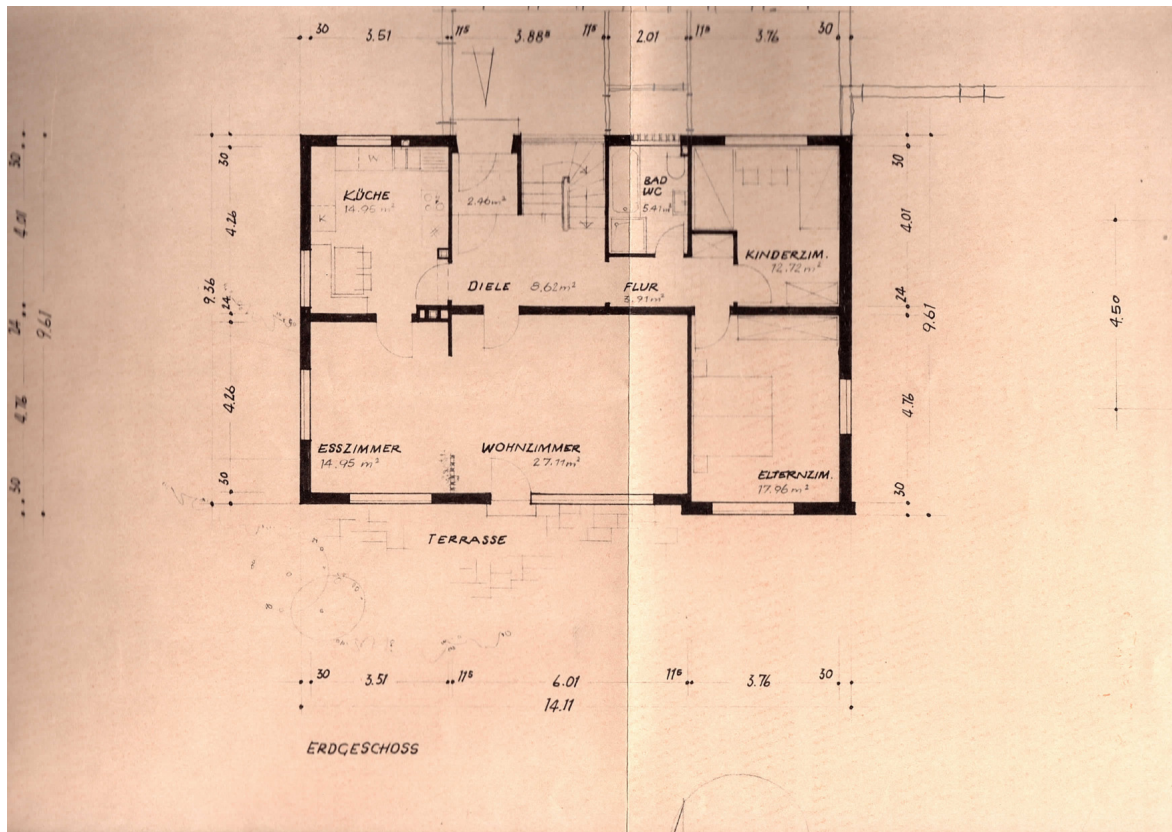
# Exposé - Galerie



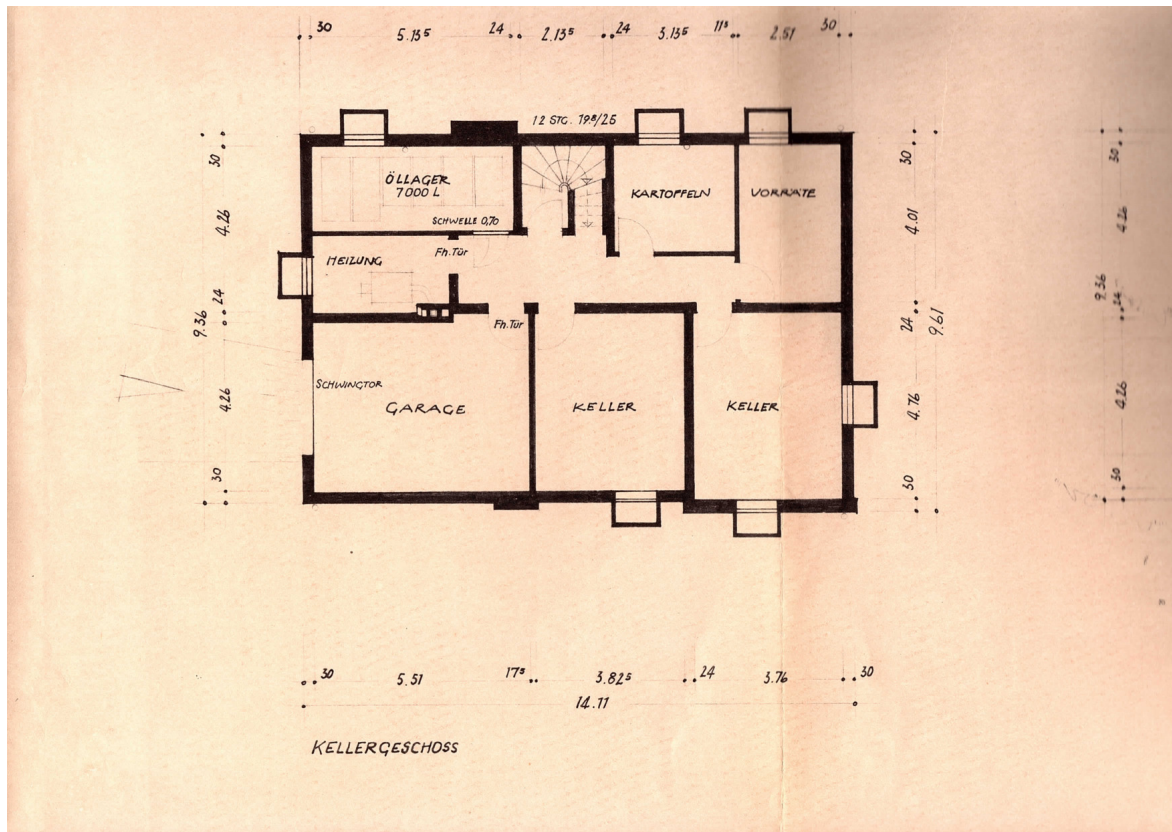
# Exposé - Galerie



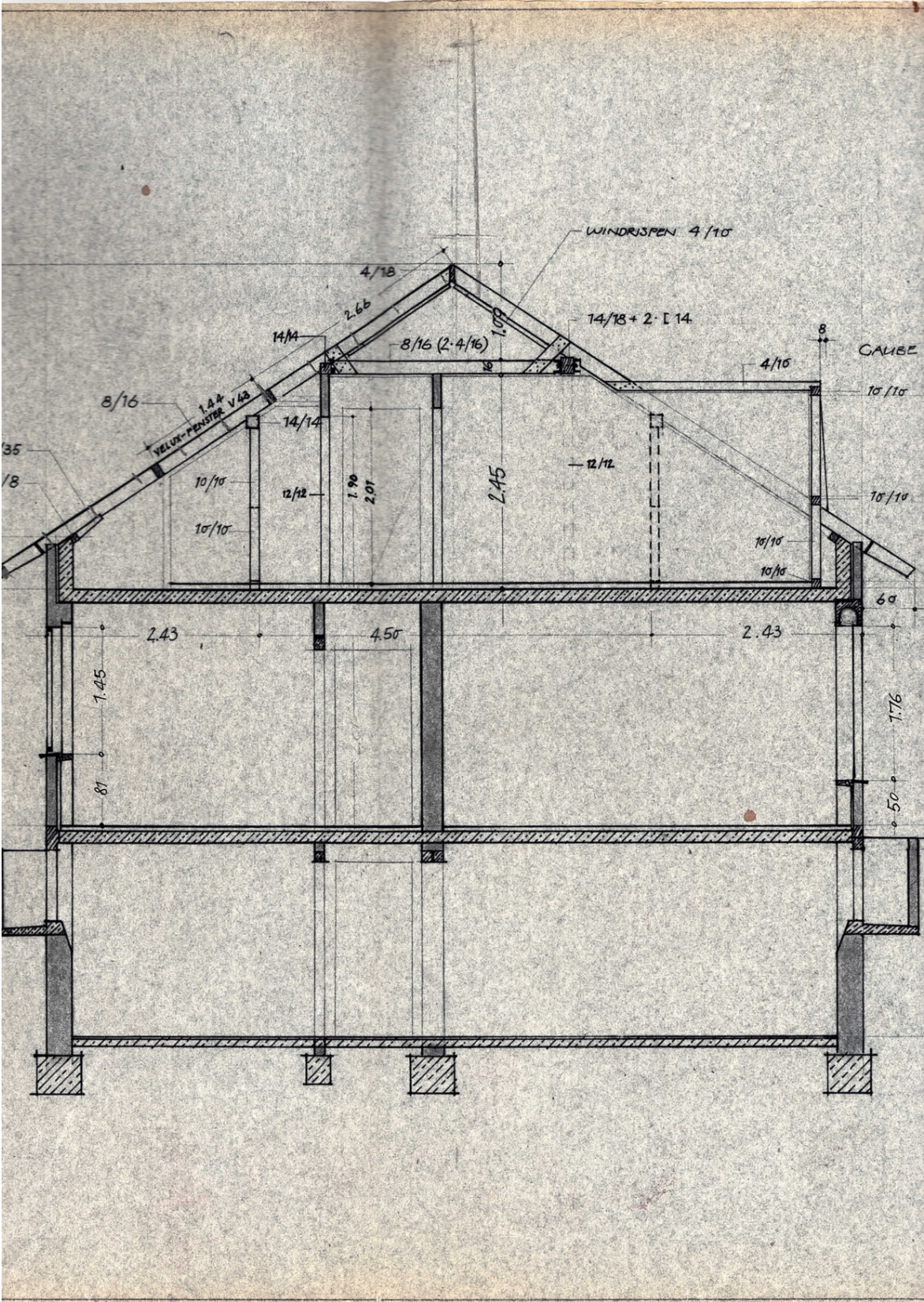
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 09.07.2035

Registriernummer NW-2025-005840627

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend	
Adresse	[REDACTED], 57319 Bad Berleburg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1963	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994	
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	306,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien		
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:	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 <input type="checkbox"/> (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 beigelegt (freiwillige Angabe)

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

engiwo.de<sup>®</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421 2412403

BAFA-152417

10.07.2025

Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

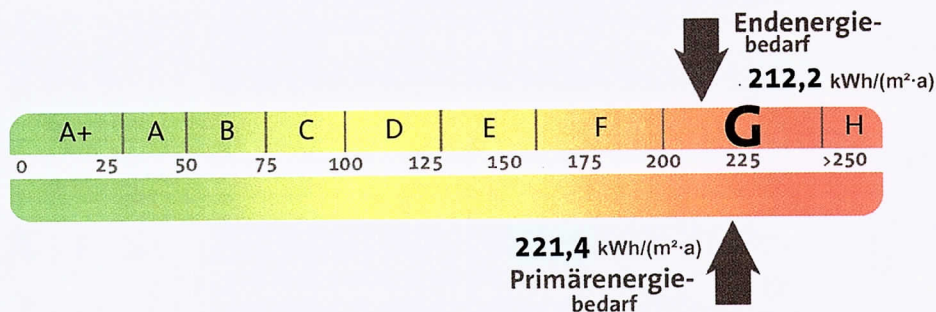
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NW-2025-005840627

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 57,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup>  eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

212,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

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

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>4</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (3 71e)
  - Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71, f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

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

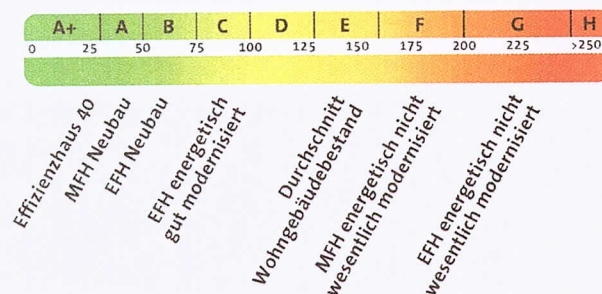
Art der EE	Wärme <sup>5</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>6</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>7</sup> [%]
			Summe <sup>8</sup> [%]:

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

Art der EE	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 des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>) Mehrfachnennungen 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 <sup>7</sup>) nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>) Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>) Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>) Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf