

Exposé

Einfamilienhaus in Dichtelbach Energieeffizientes Architektenhaus in Holzrahmenbauweise



Objekt-Nr. **OM-463428**

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

55494 Dichtelbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	631,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	149,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Individuelles Raumwunder mit besonderer Wohnqualität, ebenerdig, Diele, großer zentraler Wohn-Essbereich, Galerie, Lehmofen, offene Echtholz-Einbauküche, 5 Zimmer, Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Badewanne und bodengleicher Dusche, separates Gäste-WC mit Tageslicht, Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum/Werkstatt, Speicherraum, eingewachsener Garten, nicht einsehbare Terrasse mit Holzdeck und Pavillon, Gerätehaus, Gewächshaus, Garage mit direktem Zugang zum Haus, Photovoltaikanlage, Regenwasserzisterne (6.000 l) mit Hauswasseranschluss, Flüssiggas-Erdtank (4.850 l) in Eigentum, Glasfaseranschluss

Ausstattung

Das freistehende Einfamilienhaus in Holzrahmenbauweise verbindet eine warme, natürliche Materialwirkung mit einem außergewöhnlich offenen Wohngefühl.

Sichtbares Tragwerk, hohe Räume, Galerien und ein Lehmofen als außergewöhnlicher architektonischer und atmosphärischer Mittelpunkt, machen das Haus unverwechselbar. Großzügige Verglasungen in der Dachfläche und bodentiefe Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. 3 der 4 Schlafräume und das Bad grenzen an den großen Wohn-Essbereich an, sodass familienfreundliches Wohnen bei gleichzeitiger Rückzugsmöglichkeit gegeben ist.

Der Wohn-Essbereich und die angrenzenden Zimmer verfügen über direkten Zugang zum Garten.

Die Galerien in Wohnzimmer und 2 Schlafräumen verbinden den repräsentativen Charakter mit Gemütlichkeit ohne das offene Raumgefühl zu dämpfen. Die zusätzliche Fläche ist nicht in der ermittelten Wohnfläche enthalten, somit ein Raumgewinn, der als Arbeitsplatz, Bibliothek, Fernseh-/ Lese- oder auch als Schlafbereich genutzt werden kann.

Trotz der hohen Räume und des offenen Wohnkonzeptes bleiben die Heizkosten überschaubar. Aufgrund der hochwertigen Dach- und Wanddämmung ist das Haus in jeder Jahreszeit (sowohl in heißen Sommern als auch in sehr kalten Wintern) angenehm temperiert. Der Lehmofen im zentralen Wohn-Essbereich wird mit Stückholz befeuert und versorgt im Winter und in den Randjahreszeiten auch die angrenzenden Räume mit wohliger Wärme. Der Betrieb des Lehmofens als ergänzender Energieträger reduziert spürbar den Gasverbrauch und die laufenden Energiekosten. Gleichzeitig wird die Heizungsanlage durch geringere Betriebsstunden entlastet, was den Verschleiß reduziert, und die Lebensdauer der Heizung verlängert.

Die atmungsaktiven und feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften der Baumaterialien Holz, Mineralputz und Lehm sorgen hierbei auf natürliche Weise für ein gesundes, ausgeglichenes Wohnklima.

Die Räume für die Bevorratung, Hauswirtschaft, Hobby- und Werkraum, sowie ein weiteres Zimmer sind sowohl von der Diele als auch der Garage zugänglich und weisen überwiegend eine identische Raumhöhe zum Wohnbereich auf, wodurch weitere Stauraum-Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Neben architektonischem Charme überzeugt die Immobilie mit nachhaltigen Ausstattungsmerkmalen - darunter eine Regenwasserzisterne zur effizienten Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die PV-Anlage ergänzt das zukunftsorientierte Gesamtkonzept des Hauses. Sie unterstützt mit mehr als 8 kW Leistung den Energiebedarf der üblicherweise vorhandenen Haushaltsgeräte. Die Einspeisung ins Energienetz mit der, bis 2035 garantierten Vergütung von 0,124 €/kW, gleichen die Jahres-Stromkosten eines 3-4 Personenhaushaltes aus. Die Fenster aus widerstandsfähigem Merantiholz sind energetisch, optisch und technisch in außergewöhnlich gutem Zustand. Die Aussenverschalung und das Terrassendeck sind aus langlebigem Lärchenholz gefertigt. An der Wetterseite ganzjährig begrünt, reduziert sich der Pflegeaufwand und der Einsatz von Holzschutzmitteln auf ein absolutes Minimum. Der Glasfaseranschluss ist bereits aktiv und ermöglicht komfortables Homeoffice, Streaming und digitale Nutzung.

Das Haus ist durch die ebenerdige Bauweise schon jetzt seniorengerecht und mit geringem Aufwand barrierefrei gestaltbar.

Die Immobilie ist geräumt, sauber und sofort bezugsfähig. Ein gewünschter Neuanstrich des Wohn-Essbereiches ist vor dem Einzug empfehlenswert, ein hauseigenes Sicherheitsgerüst ist vorhanden. Die Küche und die Elektrogeräte sind voll funktionsfähig.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Ortsrandlage von Dichtelbach ohne Durchgangsverkehr. Wiese, Feld und Wald erreicht man in wenigen Schritten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Gaststätten, Sportzentren (Golf, Reiten, Tennis, Fitness) und Freizeitbäder in 5 bis 15 Fahrminuten.

Dichtelbach vereint auf seltene Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer außergewöhnlich guten überregionalen Anbindung - ein Standortvorteil, der im Hunsrück nur selten in dieser Qualität zu finden ist.

Die in weniger als 5 Fahrminuten erreichbare A61 schafft eine direkte und zeitsparende Verbindung in Richtung Koblenz, Rhein-Main-Gebiet, Ludwigshafen und Köln. Ergänzt wird dies durch die vierspurig ausgebaute B50, die schnelle Wege zum Flughafen Frankfurt-Hahn sowie in die Mosel- und Eifelregion und nach Luxemburg ermöglicht. Für Berufspendler bedeutet das: weniger Zeit unterwegs - mehr Zeit zum Leben.

Besonders reizvoll ist dabei die Verbindung aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Rückzugsort. Während wichtige Wirtschaftsstandorte komfortabel erreichbar bleiben, beginnt direkt vor der Haustür die Erholung.

Der Hunsrück, eine der beliebtesten Mittelgebirgsregionen Deutschlands, mit seinen weitläufigen Rad- und Wanderwegen, die beeindruckende Natur des nahen Soonwalds und die einzigartige Kulturlandschaft des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal eröffnen nahezu unbegrenzte Möglichkeiten für Freizeit und Familie.

Ein Zuhause für Menschen, die kein Standardhaus suchen und keine Kompromisse zwischen Karriere, Mobilität und Lebensqualität machen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,06 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich, Galerie



Sichtbares Tragwerk

Exposé - Galerie



Zugang Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse in Südwestlage



Exposé - Galerie



Rückansicht und Gerätehaus



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Eingangsbereich innen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ankleide

Exposé - Galerie



Hauswirtschaft/Therme



Hauswirtschaft/Therme

Exposé - Galerie



Hobbyraum/Werkstatt

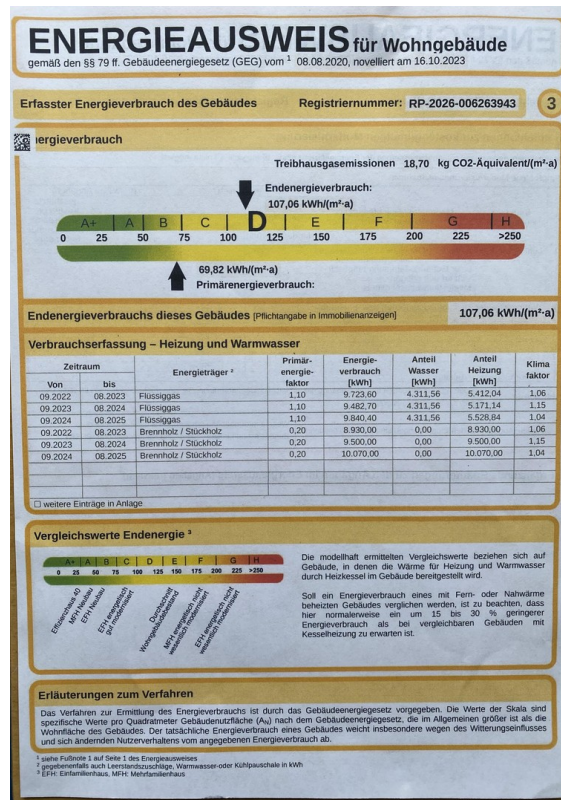


Vorrat

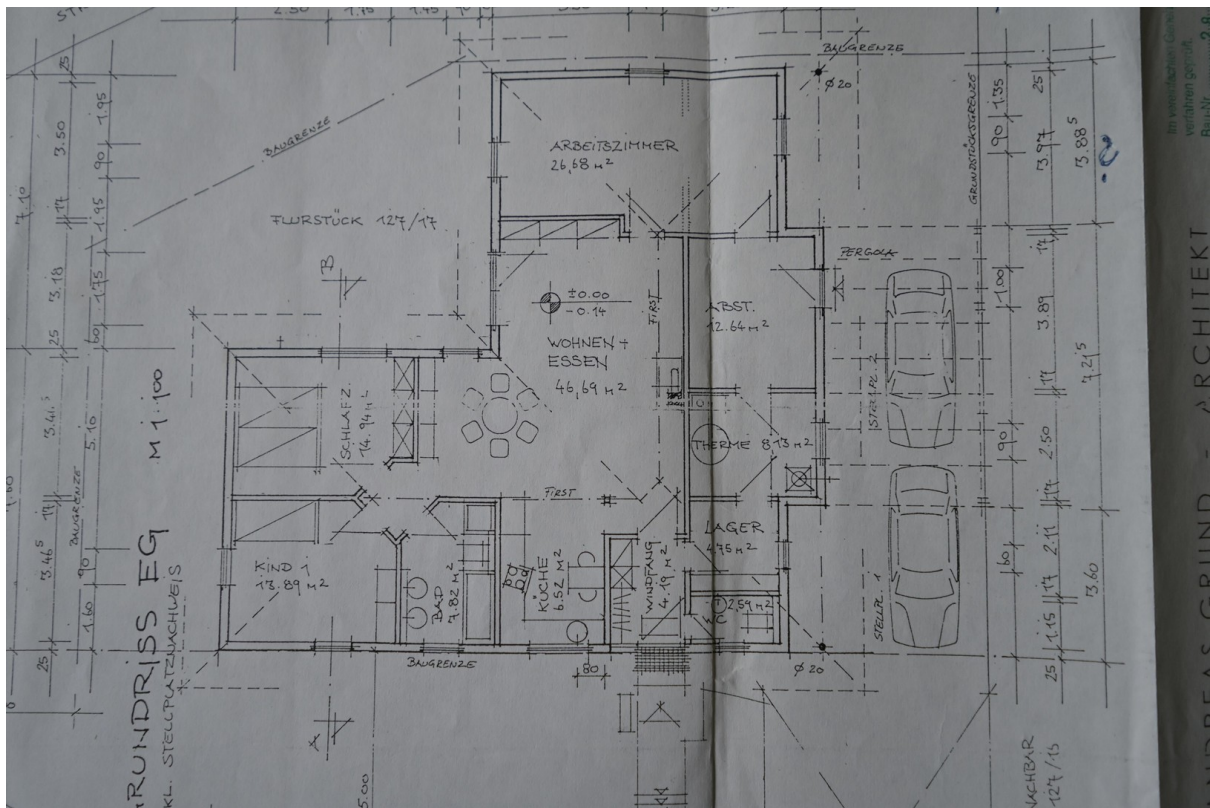
Exposé - Galerie



Garage



Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **RP-2026-006263943**

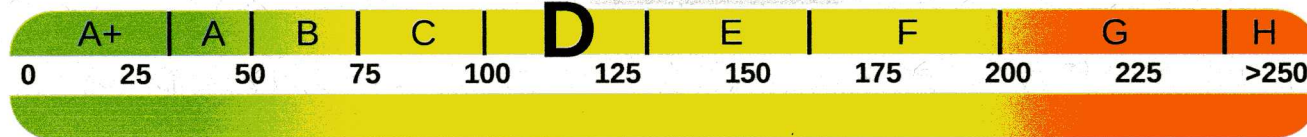
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,70 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)**

Endenergieverbrauch:

107,06 kWh/(m²·a)



69,82 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

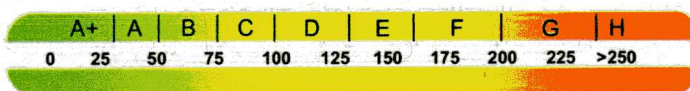
107,06 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
09.2022	08.2023	Flüssiggas	1,10	9.723,60	4.311,56	5.412,04	1,06
09.2023	08.2024	Flüssiggas	1,10	9.482,70	4.311,56	5.171,14	1,15
09.2024	08.2025	Flüssiggas	1,10	9.840,40	4.311,56	5.528,84	1,04
09.2022	08.2023	Brennholz / Stückholz	0,20	8.930,00	0,00	8.930,00	1,06
09.2023	08.2024	Brennholz / Stückholz	0,20	9.500,00	0,00	9.500,00	1,15
09.2024	08.2025	Brennholz / Stückholz	0,20	10.070,00	0,00	10.070,00	1,04

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus