

Exposé

Einfamilienhaus in Warburg

Großzügiges Familienhaus mit Wärmepumpe, PV-Anlagen, Garten und Einliegerbereich in Warburg



Objekt-Nr. OM-465891

Einfamilienhaus

Verkauf: **410.000 €**

Muddenkamp 8
34414 Warburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	793,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	266,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus in Warburg-Germete bietet außergewöhnlich viel Platz, eine flexible Raumstruktur und ein angenehmes Wohnumfeld auf einem 793 m² großen Grundstück. Das ursprünglich im Jahr 1952 errichtete Elternhaus wurde im Laufe der Jahre erweitert, modernisiert und an die Bedürfnisse einer großen Familie angepasst.

Im Zuge der genehmigten Baumaßnahmen aus dem Jahr 1991 wurde das Gebäude umfassend weiterentwickelt. Dabei entstanden unter anderem ein Wintergarten, zusätzliche Wohnräume im Dachgeschoss, ein Wohnbereich über der Garage sowie ein Einliegerbereich im Kellergeschoss. Die heutige Wohnfläche beträgt ca. 265,85 m² und verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Der Einliegerbereich wird derzeit nicht als separate Wohnung genutzt, sondern umfasst aktuell ein Büro, einen Saunaraum sowie einen Hobbyraum.

Der südlich ausgerichtete Garten hinter dem Haus schafft einen geschützten Rückzugsort im Grünen. Mit Teich, überdachter Terrasse und geräumigem Geräteschuppen bietet er viel Raum für Erholung, Familienleben und gesellige Stunden im Freien.

Das Objekt verbindet den Charakter eines gewachsenen Familienhauses mit viel Wohnfläche, moderner Haustechnik und einem hohen Maß an Flexibilität. Ein 360-Grad-Rundgang ermöglicht Interessenten zudem bereits vorab einen umfassenden digitalen Eindruck der Immobilie.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine umfangreiche Ausstattung mit besonderem Fokus auf Energie, Technik und Alltagstauglichkeit. Im Jahr 2025 wurde die bisherige Gasheizung durch eine moderne Viessmann Wärmepumpe Vitocal 250-A A13 ersetzt. Ergänzt wird das Energiekonzept durch zwei Photovoltaikanlagen mit insgesamt ca. 18,82 kWp Leistung, eine 10 kWh Batterie, einen Smart Meter sowie einen erneuerten Haussicherungskasten.

Die erste Photovoltaikanlage mit ca. 8,42 kWp wurde im Jahr 2015 auf der Ostseite des Hauses installiert und verfügt über eine Einspeisevergütung von 12,56 ct/kWh. Im Jahr 2025 kam eine weitere Photovoltaikanlage mit ca. 10,4 kWp auf der Westseite hinzu. Zusätzlich unterstützt eine Solarthermieanlage mit Röhrenkollektoren auf der Südseite des Daches die Warmwasserbereitung.

Das Dach wurde im Jahr 2000 neu eingedeckt und mit einer Zwischensparrendämmung versehen. Im gleichen Zuge wurden die Gauben sowie die Gaubenfenster eingebaut. Der vorliegende Energiebedarfsausweis weist die Effizienzklasse B aus.

Zur weiteren Ausstattung gehören ein Glasfaseranschluss, ein Wintergarten, eine überdachte Terrasse, ein Garten mit Teich, ein geräumiger Geräteschuppen sowie mehrere Stellplatzmöglichkeiten. Neben einer Garage unter dem Wohnbereich steht ein im Jahr 2009 errichteter Carport mit ca. 29 m² Nutzfläche, massiver Bauweise und Gründach zur Verfügung. Insgesamt können hier bis zu drei Fahrzeuge komfortabel untergebracht werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich im Warburger Ortsteil Germete, einer gewachsenen Ortschaft mit dörflichem Charakter, naturnaher Umgebung und guter Anbindung an die Kernstadt Warburg. Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die ruhig wohnen möchten, gleichzeitig aber Wert auf eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und Bahnhof legen.

Germete ist als Luftkurort bekannt und bietet mit seiner grünen Umgebung, dem Kurpark und den umliegenden Wegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Grünen beginnen hier praktisch vor der Haustür. Die Warburger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und ergänzt die ruhige Wohnlage um eine solide städtische Infrastruktur.

Ein besonderer Vorteil ist die gute überregionale Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene B 252 besteht eine schnelle Verbindung nach Warburg sowie zur Anschlussstelle der A 44. Von dort aus sind unter anderem Kassel, Paderborn, Soest, Lippstadt, Dortmund und das östliche Ruhrgebiet gut erreichbar. In Richtung Osten besteht zudem eine gute Anbindung an den Raum Kassel mit weiterführender Verbindung zur A 7.

Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen in einem gewachsenen Ortsteil mit einer verkehrsgünstigen Erreichbarkeit wichtiger Städte und Wirtschaftsstandorte in der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Wintergarten EG

Exposé - Galerie



Sauna EG



Wintergarten OG

Exposé - Galerie



Wintergarten OG



Wohn- /Essbereich OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafen DG

Exposé - Galerie



Wintergarten DG



Schlafen/ Büro DG

Exposé - Galerie



Blick in Garten DG



Carport, Garage, Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Wintergarten u. Terrasse



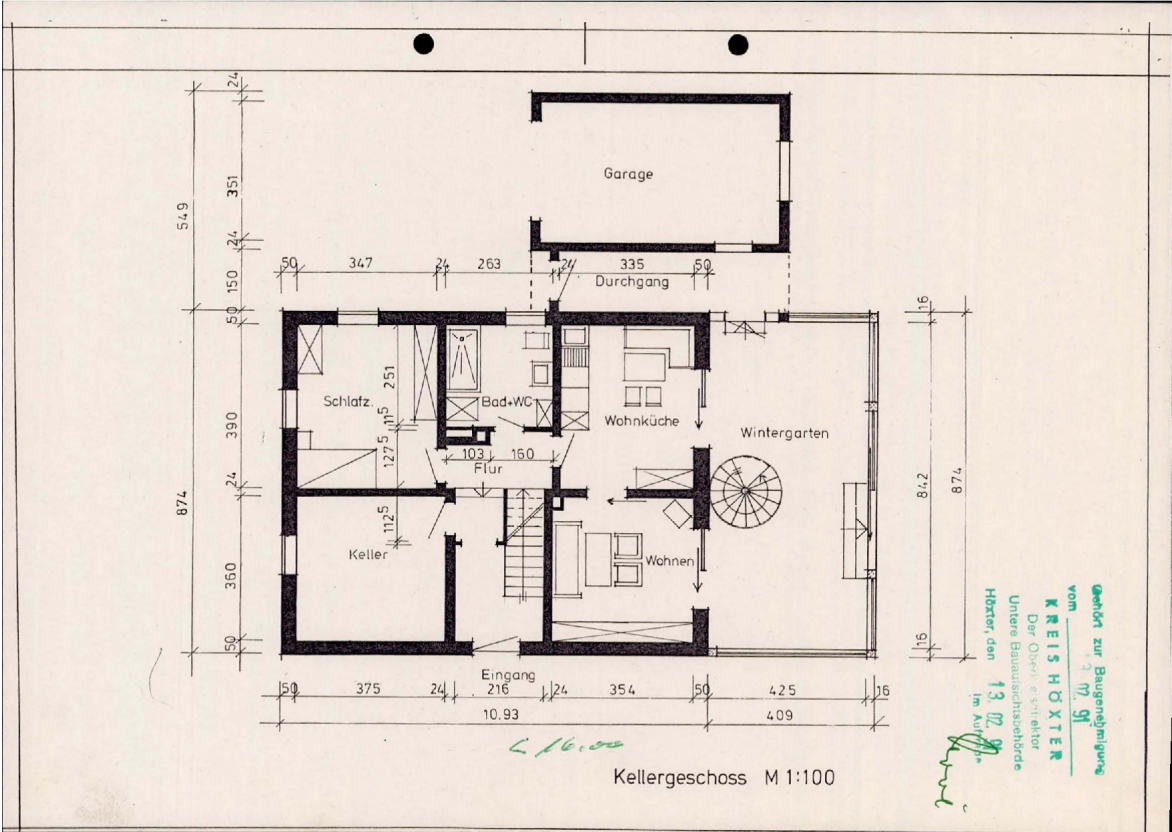
Garten u. Geräteschuppen

Exposé - Galerie

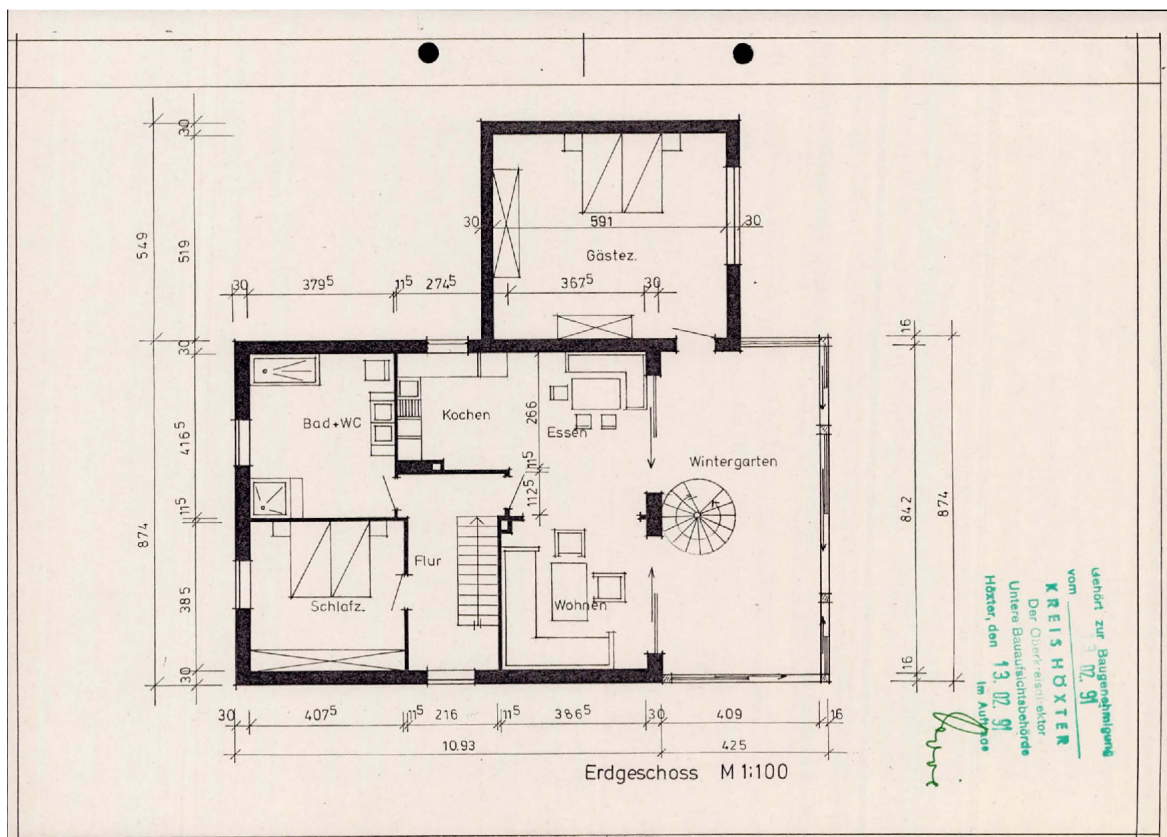


Garten

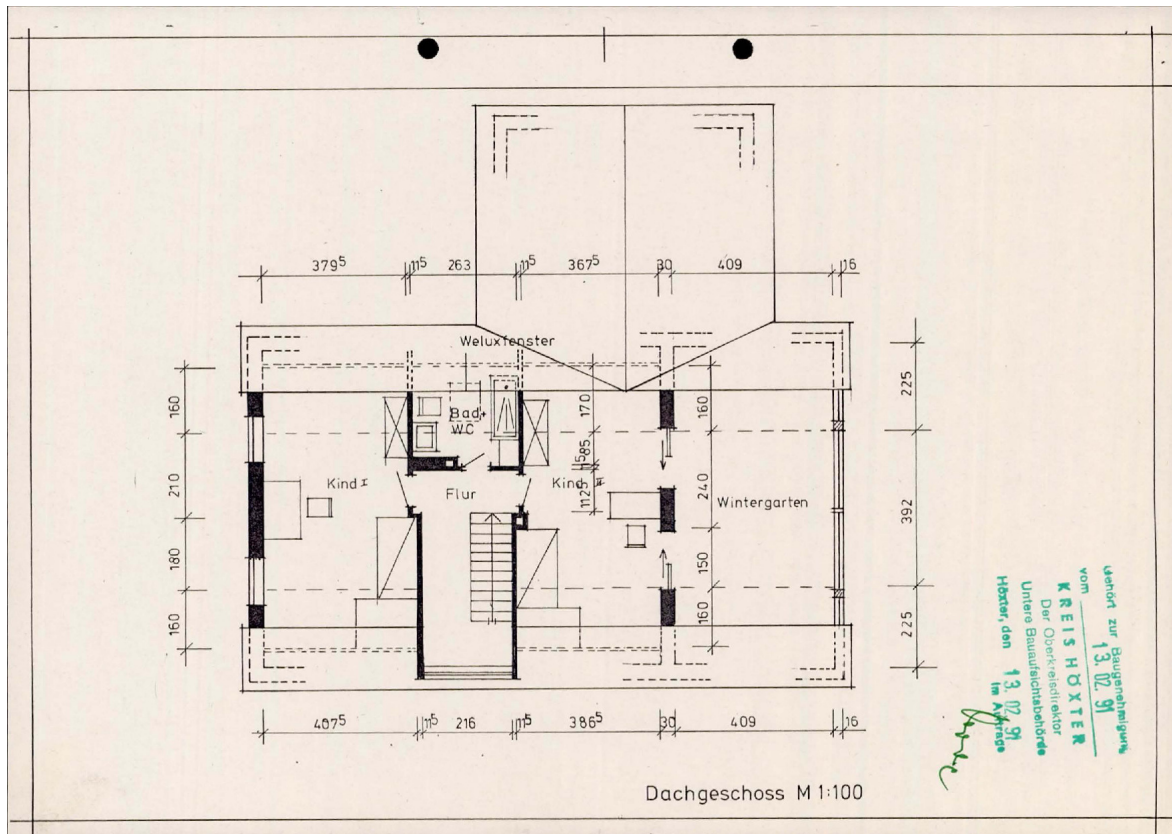
Exposé - Grundrisse



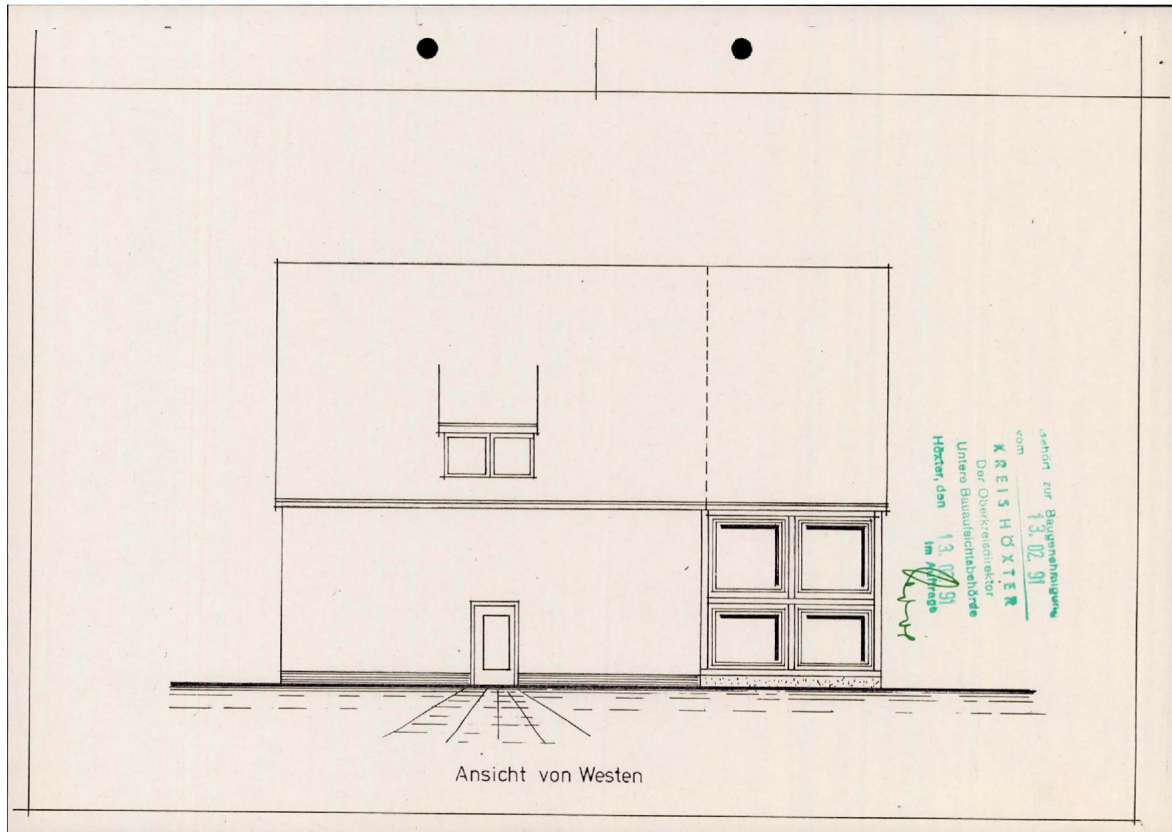
Exposé - Grundrisse



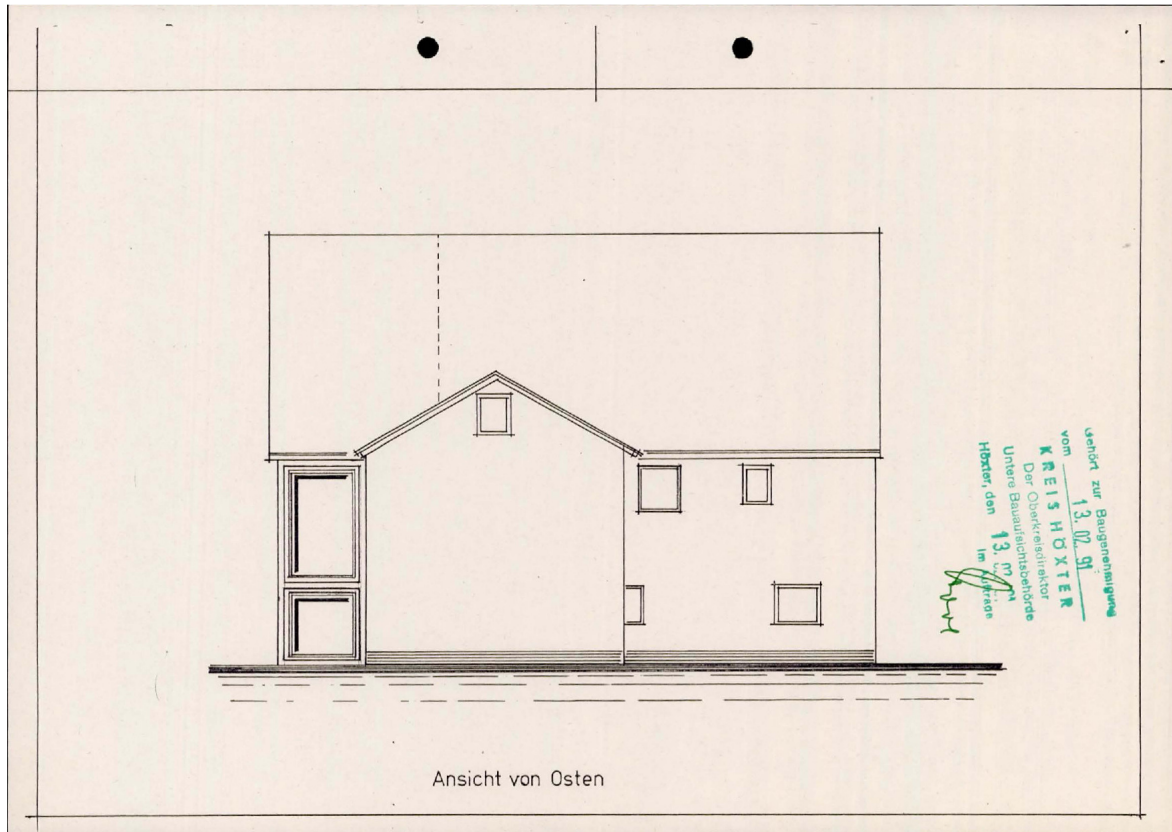
Exposé - Grundrisse



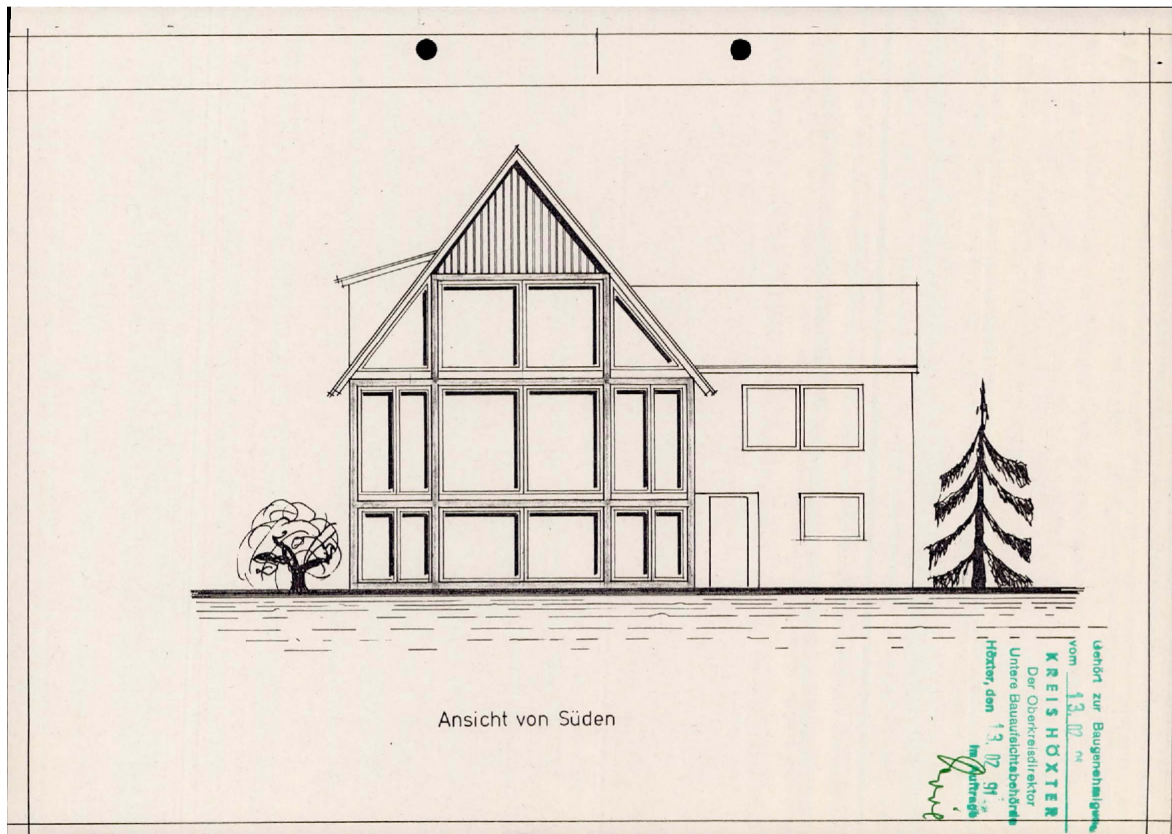
Exposé - Grundrisse



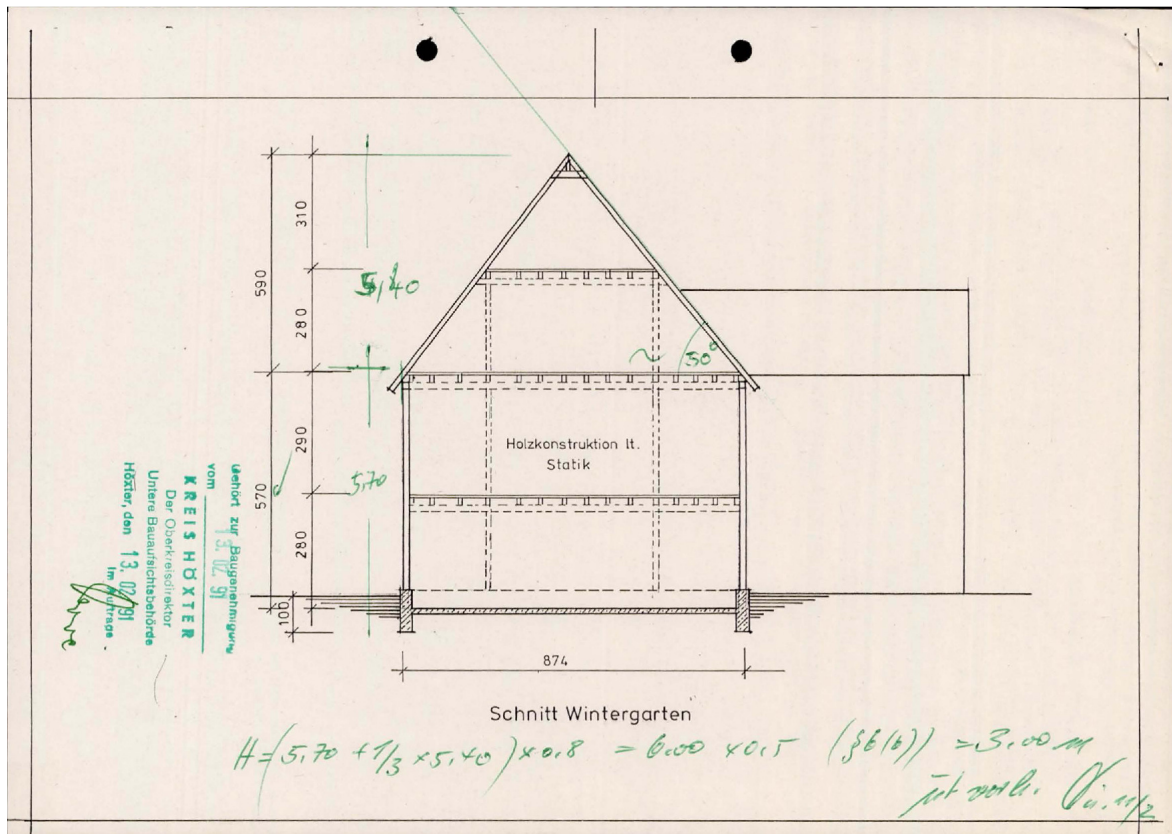
Exposé - Grundrisse



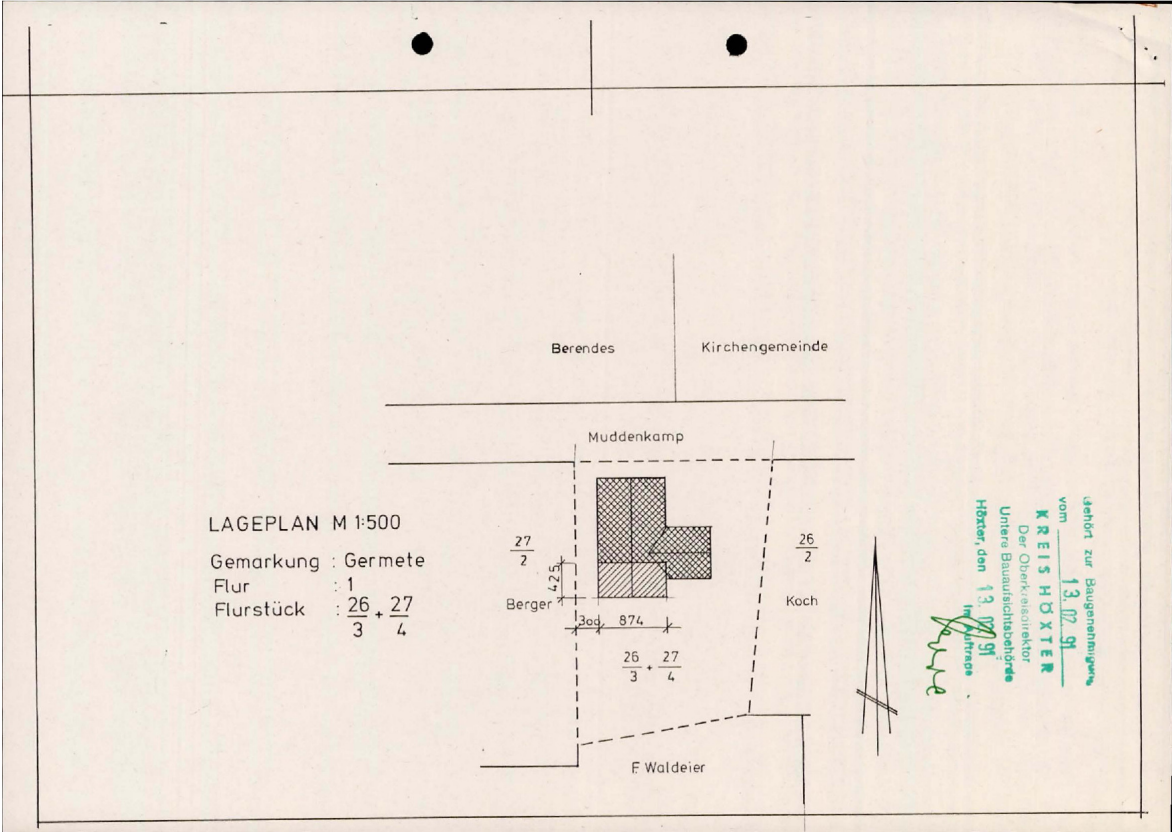
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **09.03.2036**

Registriernummer: **NW-2026-006263553**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Muddenkamp 8 34414 Warburg		
Gebäudeteil ²	Ganz		
Baujahr Gebäude ³	1952 Anbau 1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2025 Luft-Wasser-Wärmepumpe		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	411,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Immoschneiderei GmbH Moritz Waldeier

Muddenkamp 8
34414 Warburg



Immoschneiderei GmbH

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **10.03.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

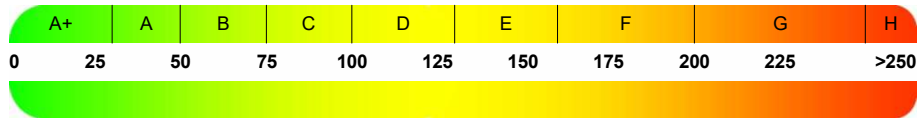
Registriernummer:

NW-2026-006263553

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



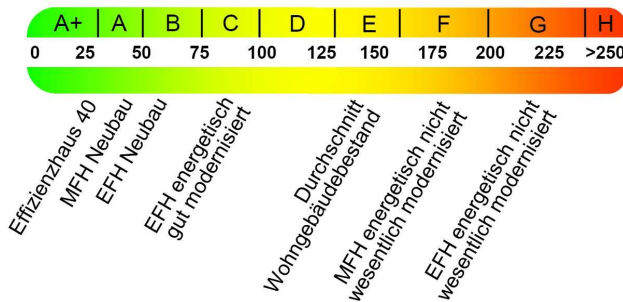
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2026-006263553

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	Wände	Dämmen der massiven Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Bestandsfenster zu 3-fach verglasten Fenstern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises