

Exposé

Zweifamilienhaus in Wernigerode

Haus in 38855 Wernigerode, 191 m², Zwei Wohneinheiten, zu einer Einheit kombinierbar, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-467488

Zweifamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Privater Verkäufer

38855 Wernigerode
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	505,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	191,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte (Ein)/Zwei-Familienhaus aus dem Jahr 2017 bietet auf 191 m² Wohnfläche insgesamt 7 Zimmer sowie 2 Badezimmer und 2 Hauswirtschafts-/Technikräume.

- Die 4-Zimmer EG-Wohnung hat eine Fläche von 89 m² und ist fast barrierefrei.
- Die 3-Zimmer OG-Wohnung hat eine Fläche von 102 m² und ist dank des 1,67m hohen Drempels im Grunde ohne Einschränkungen nutzbar.
- Bei Bedarf können die beiden Wohneinheiten auch mit geringem Aufwand zu einer großen Wohneinheit zusammengeführt werden.

Alle bestehenden Lärmschutzvorschriften für Mehrfamilienhäuser wurden beim Bau des Hauses berücksichtigt.

Das Gebäude zeichnet sich durch eine effiziente Wärmepumpe aus und erreicht dank KFW70-Standard die Energieeffizienzklasse A+.

Zudem ist ein Doppel-Carport für das bequeme Parken direkt am Objekt vorhanden.

Ausstattung

- A+ Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Be-/Entlüftungsanlage
- Bäder je mit Dusche und Badewanne
- Vinyl- und Fliesenboden
- Je Wohnung eine Küche
- Dachboden und Bodentreppe mit Wärmeschutz
- Zwei separate 20 m² große WPC-Terrassen
- Drei Garten-/Gerätehäuser
- Doppelcarport mit zwei separaten 11 KW Stromanschlüssen für z.B. Wallboxen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Virtuelle Rundgänge durch beide Wohnungen sind vorhanden und der Anzeige beigelegt.

Lage

Das Objekt befindet sich im Stadtgebiet von Wernigerode in einer gut angebundenen Lage auf einem 505 m² großen Eigentumsgrundstück. Die Infrastruktur vor Ort deckt die täglichen Bedürfnisse ab und bietet eine solide Erreichbarkeit der umliegenden Einrichtungen.

Wenige Gehminuten z.B bis:

- Nächster Discounter 5 Minuten.
- Bahnhof 10 Minuten.
- Fußgängerzone Innenstadt 20 Minuten.

Die Anbindung zur Autobahn A36 ist etwa 5 Fahrminuten entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Garten EG-Wohnung



Garten EG-Wohnung

Exposé - Galerie



Garten OG-Wohnung



Garten OG-Wohnung

Exposé - Galerie



DG 360° Rundgang QR-Code



OG 360° Rundgang QR-Code

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² ST-2018-002427902

(oder: ³Registriernummer wurde beantragt am ...)

2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³ 14 kg/(m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

23 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

56 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 56 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 91 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t:

Ist-Wert: 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,4 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 23 kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen 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: 77,6 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,3 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

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.

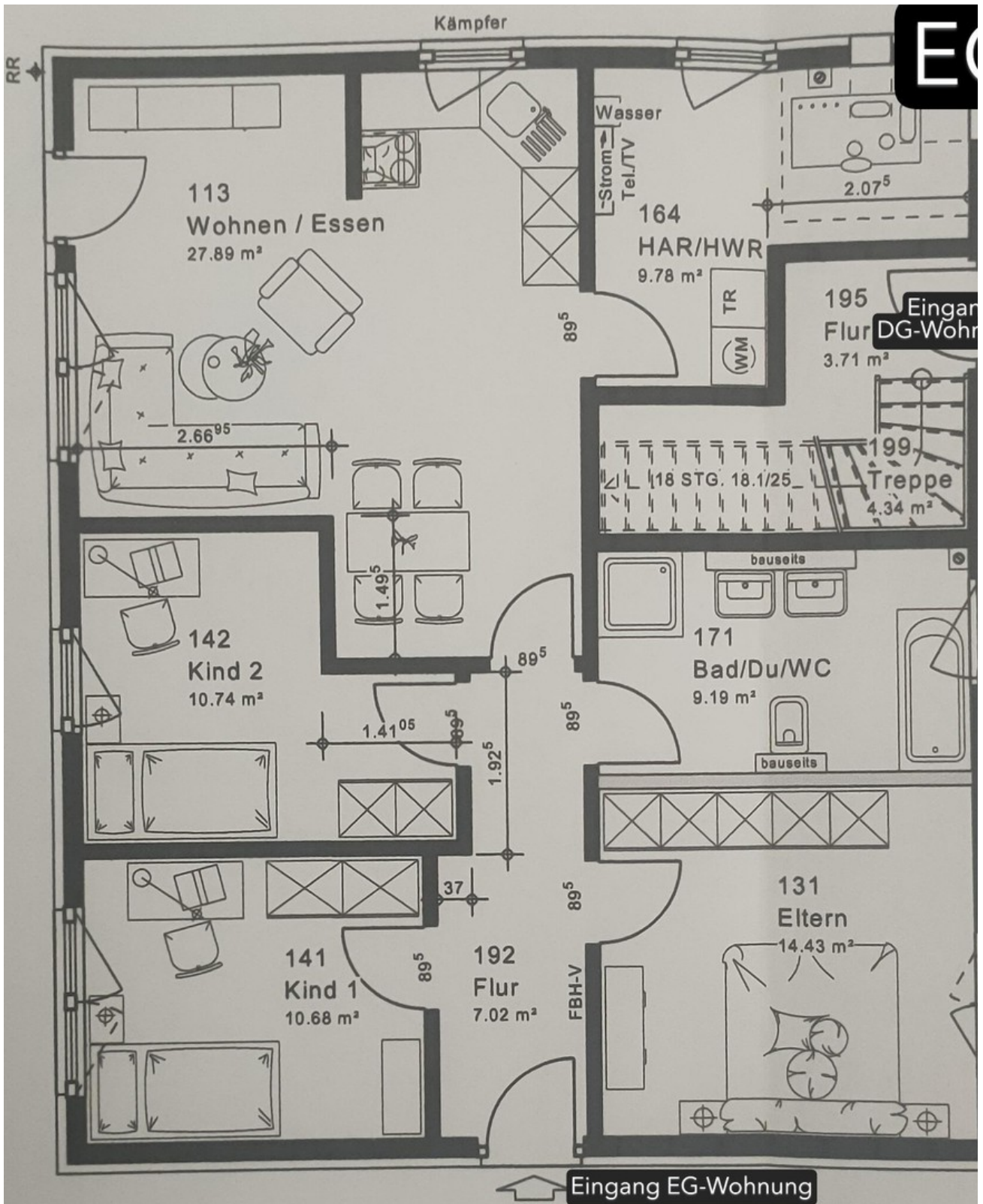
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

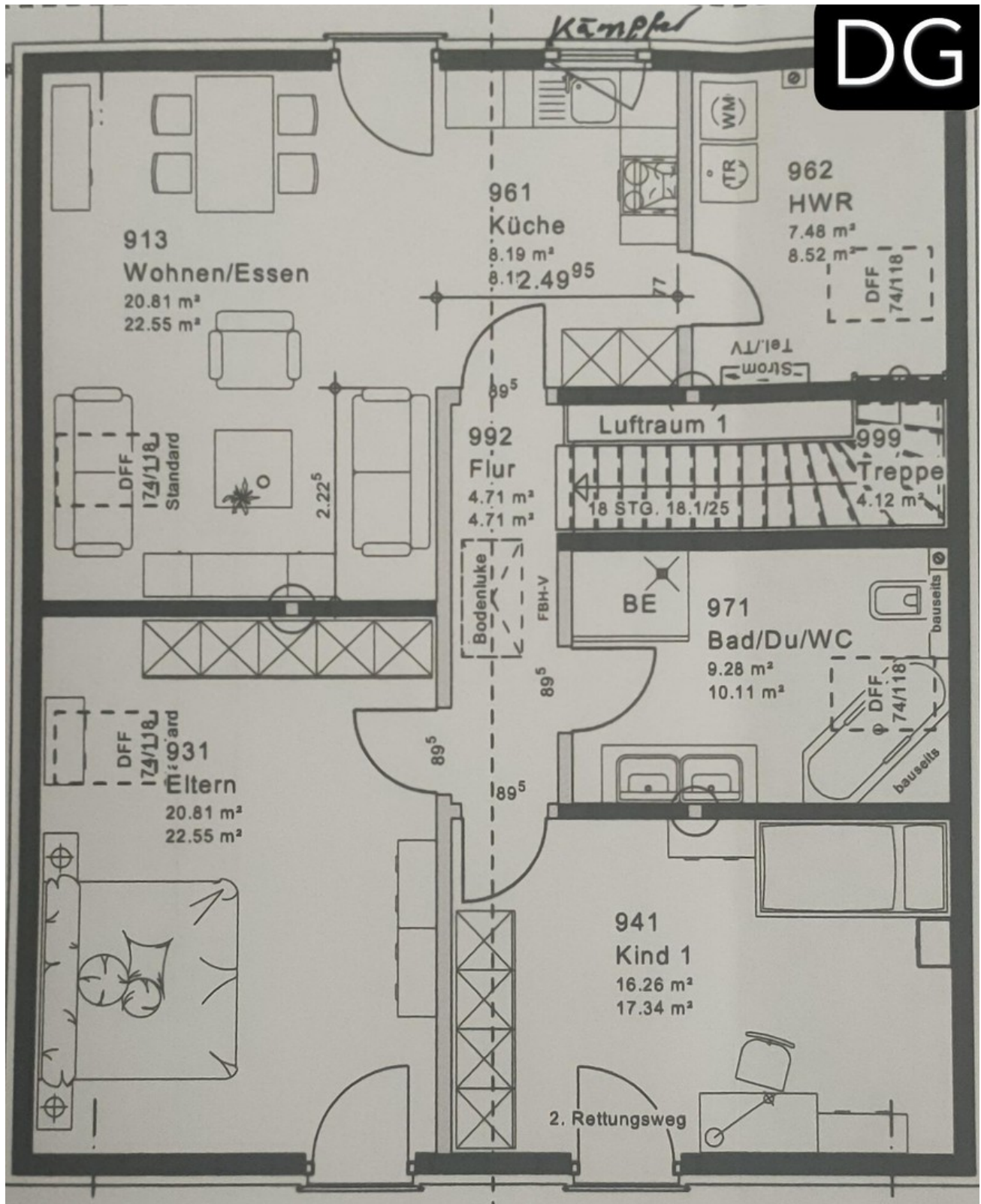
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



EG Grundriss

Exposé - Grundrisse



OG Grundriss

Exposé - Anhänge

1. 360-Grad Rundgänge - Links

EG-Wohnung 360°-Rundgang:

<https://tour.panoee.net/6a286b8ccb801175debe732a>

OG-Wohnung 360°-Rundgang:

<https://tour.panoee.net/69d22c607469c6e21cf49b48>