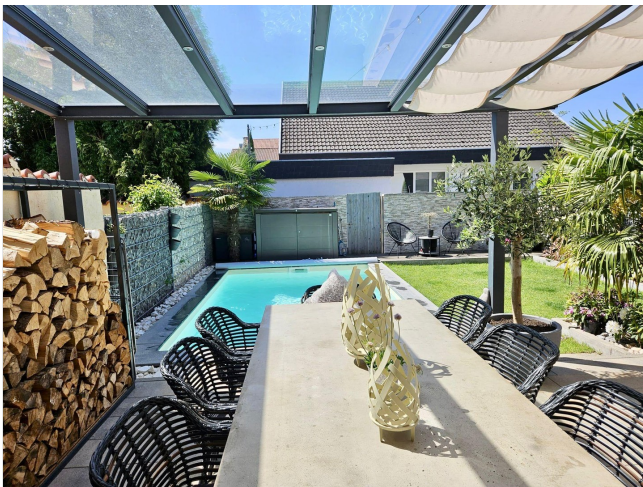


# Exposé

## Reihenhaus in Otterstadt

### Wunderschönes Einfamilienhaus in Otterstadt zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-469062

**Reihenhaus**

Verkauf: **758.000 €**

Ansprechpartner:  
Vanessa Frerichs

Rüdigerstr 33  
67166 Otterstadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	242,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2013 erbaute Einfamilienhaus bietet 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 242 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch einen vollständig ausgebauten Keller sowie zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale. Die moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte, familienfreundliche Aufteilung machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss besticht durch große Fensterfronten, die den Blick auf Terrasse und Garten freigeben. Ein Kamin mit Wärmespeicher sorgt für behagliche Wärme. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, einschließlich Keller, garantiert ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit, unterstützt durch Klimaanlage im Erd- und Dachgeschoss für zusätzliche Komforttemperaturen.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Kinderzimmer sowie ein Bad mit Badewanne und großer Regendusche. Das ruhig gelegene Elternschlafzimmer befindet sich im Dachgeschoss. Ein modernes offenes Badezimmer rundet diese Etage ab.

Der komplett ausgebaute Keller erweitert die Nutzfläche erheblich und bietet vielseitige Möglichkeiten – ideal als Fitnessraum, Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich.

Im Außenbereich erwartet Sie ein Salzwasserpool, der für ein besonders angenehmes Baderlebnis sorgt. Terrasse und pflegeleichter Garten laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Die Photovoltaikanlage mit Stromspeicher erhöht die Energieeffizienz erheblich und ermöglicht die Nutzung des selbst erzeugten Stroms auch in den Abendstunden.

Zwei Stellplätze runden dieses attraktive Gesamtpaket ab und machen das Haus zum idealen Zuhause für Familien, die modernen Komfort, Platz und nachhaltige Energieversorgung schätzen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben erreichen Sie uns unter der Rufnummer 0176 31205275

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

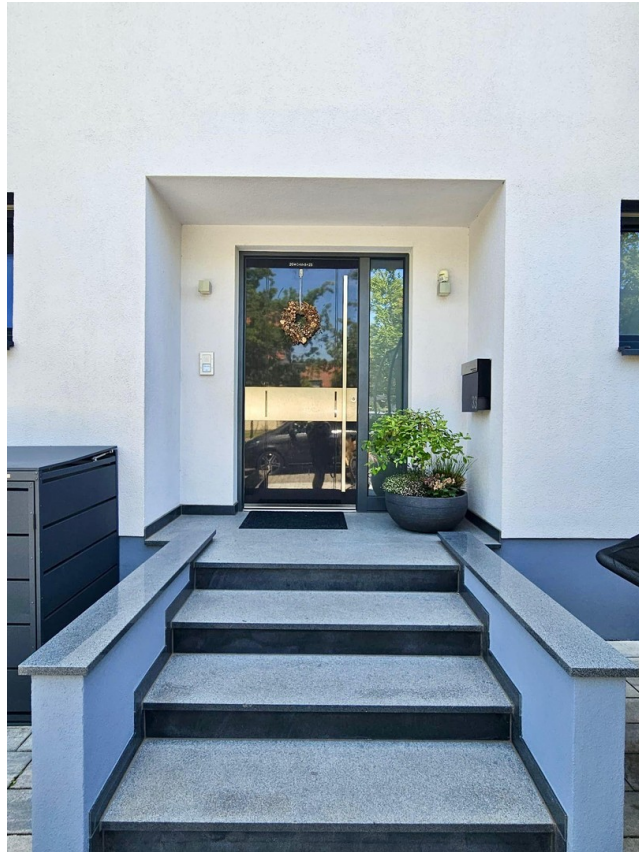
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,74 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



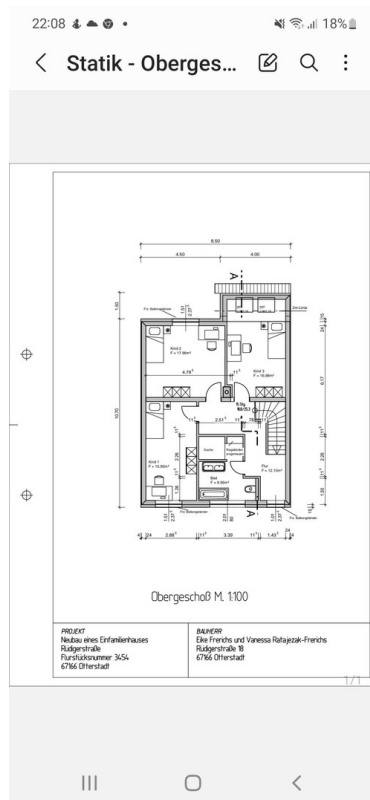
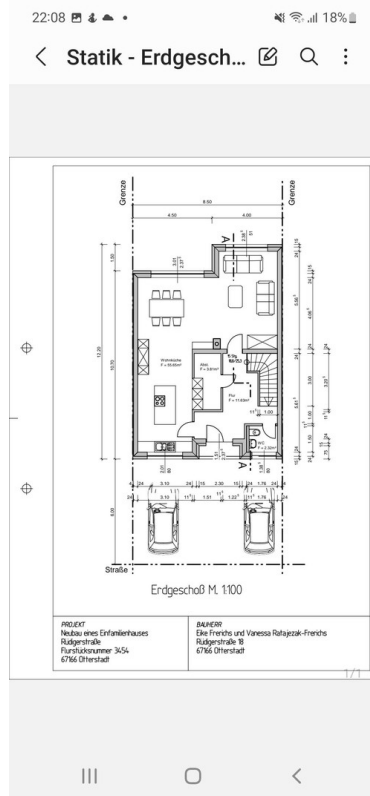
# Exposé - Galerie



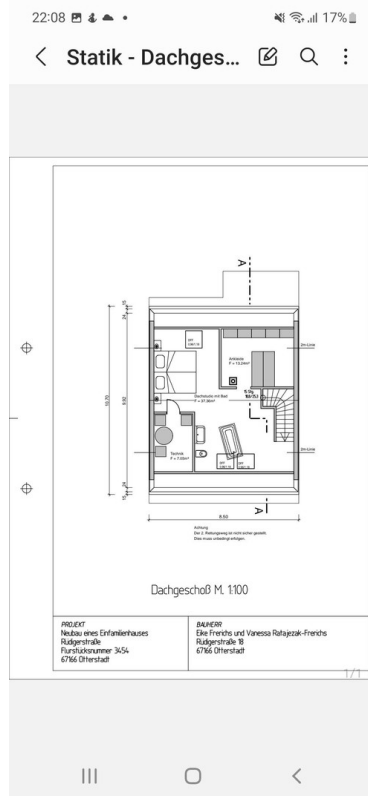
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 7, 9 E. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **44,74 kWh/(m²a)** <sup>1</sup> **3**

**Energieverbrauch**  
Treibhausgasemissionen **11,89 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **44,74 kWh/(m²a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **51,74 kWh/(m²a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **44,74 kWh/(m²a)**

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zielperiode	von	bis	Energiegehalt [kWh]	Primärenergie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Kilowatt- sekund
1	01.07.2022	30.06.2025	Erdfen	1,91	2397,17	4242,81	1928,26	1,36
2	01.07.2022	30.06.2025	Kälteanlagenkälte	1,80	2073,68	0	0	0

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Die Modellbau-Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch feststehende im Gebäude integrierte Bsp. im Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden. Mit zu beachten: dass hier Mittelwerte von 15 bis zu 3, je geringer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kaufneubau zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (EN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Nennfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Verringerungsansatzes und sich ergebenden Auswirkungen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gemittelt nach Verbrauchskategorie, Warmwasser- oder Kältegebäude in kWh <sup>4</sup> EPCW: Energieeffizienz, SEHC: Marktüblicher Kauf