

Exposé

Einfamilienhaus in Hürth

Besonderes Haus in Hürth



Objekt-Nr. OM-284328

Einfamilienhaus

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Simon

50354 Hürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	594,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	218,70 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende familienfreundliche Einfamilienhaus möchte Sie mit seinem Komfort, der Ausstattung, der Anzahl der Zimmer und dem großzügigen Garten mit altem Baumbestand überzeugen.

Hinter der bleiverglasten Eingangstür überrascht Sie der geräumige Eingangsbereich von dem Sie das Gästezimmer, das Gäste-WC mit Dusche, einen Vorratsraum, die Küche und den großen Wohn-/Esszimmerbereich mit Zugang zur Holzterrasse erreichen.

Im DG ist neben den beiden Schlafzimmern das zum Verweilen einladende Badezimmer mit Wanne und Dusche, das Ankleidezimmer mit Wäscheabwurfschacht und der Mehrfunktionsbereich mit zwei separaten Homeoffice Bereichen, die auch als weitere Kinderzimmer gestaltet werden können, zu erwähnen.

Der Dachboden ist für einen möglichen Ausbau bereits mit Anschlüssen für Elektro und Heizung vorbereitet.

Im wohnraumähnlichen Keller finden Sie den Haustechnikraum mit der Fernwärmeübergabestation, den Hauswirtschaftsraum mit der zentralen Wohnraumlüftung und der Zentralstaubsaugereinheit und zwei weitere, beheizbare Räume, die Sie vielfältig nutzen können.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen bereit. Auf den Stellplätzen der Zufahrten finden weitere Fahrzeuge ihren Platz.

Dank der Anzahl und Aufteilung der Räume können Sie in diesem Haus Ihre eigenen Ideen leicht verwirklichen.

Ausstattung

- Ziegel-Massivhaus
- Vollunterkellert
- Fußbodenheizung im EG und DG, Heizkörper im Keller
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zentralstaubsauger
- Wäscheabwurfschacht
- elektrische Rollläden
- Fliesen im Keller
- Steinzeugböden im EG
- Laminat im DG
- Ausbaureserve im Dachboden
- 2 großzügige Terrassen
- Satellitenschüssel
- Netzwerkverkabelung
- 8000 Liter Zisterne zur Gartenbewässerung
- 2 Garagen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Internet: bis 100 Mbit/s
- Im Preis enthalten ist die Einbauküche mit hochwertigen NEFF und Siemens Geräten
- Blower Door Test zertifizierte Gebäudehüllendichtigkeit.
- Übernahme weiterer Einrichtungsgegenstände möglich.
- Große Dachfläche mit idealer Ausrichtung perfekt für eine Photovoltaik Anlage.
- Das Haus steht in Alt-Hürth.
- Der angegebene Preis ist VB.

Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen und freuen uns auf Ihre Nachricht.

Lage

Die mittelgroße Stadt Hürth liegt im Rhein-Erft-Kreis westlich vom Rhein und bietet neben ruhigen Wohngebieten gleichzeitig eine gute Anbindung an die Großstädte Köln und Bonn. Hürth ist ein moderner Medien- und Industriestandort mit zahlreichen Parks und Grünflächen und dem beliebten Otto-Maigler-See als Ziel für Badegäste, Wassersportler und Angler, in dem auch die Kultur mit Theateraufführungen, Konzerten und Lesungen nicht zu kurz kommt.

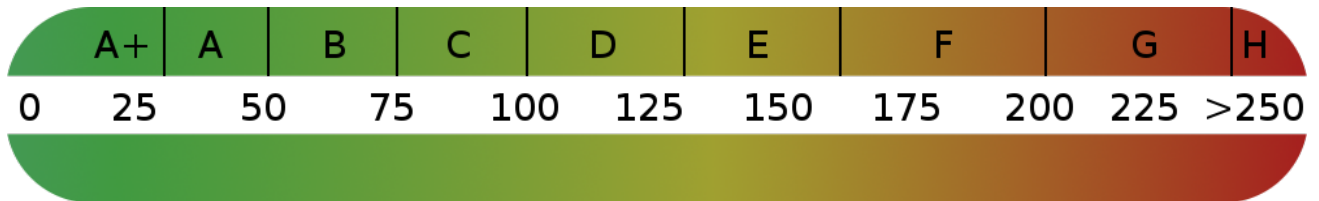
Das Haus liegt in einer familienfreundlicher Nachbarschaft am Wendehammer einer Spielstraße. In der Nähe befinden sich neben Spielplätzen, Kindergärten und Schulen alle für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen. Leicht erreichen Sie das Einkaufszentrum mit rund 150 Fachgeschäften, einem Ärztehaus, einem Multiplex-Kino und einem Busbahnhof. In der direkten Umgebung sind viele Outdoor Aktivitäten wie Radfahren, Wandern, Dog Walking und Baden möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



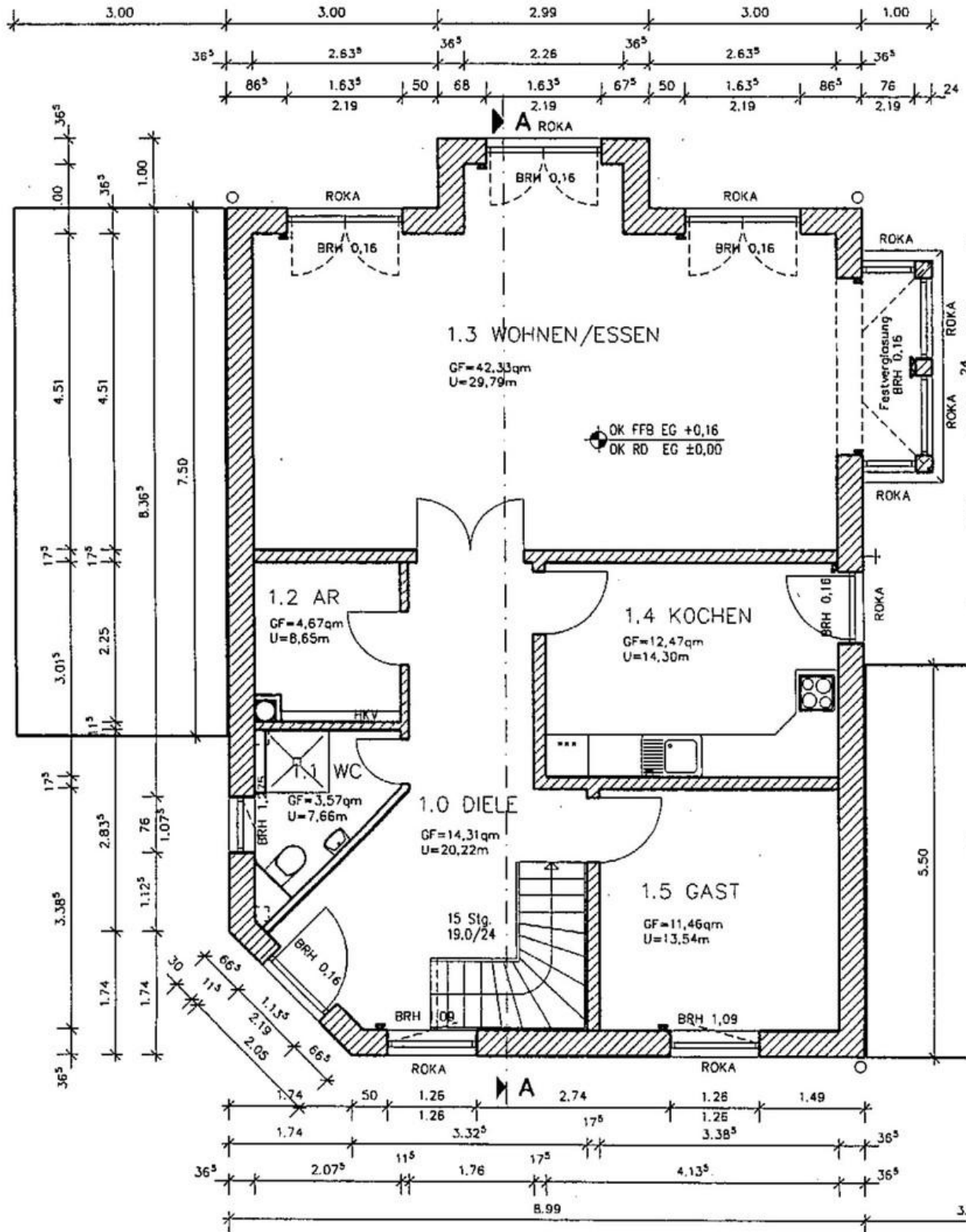
Seitenansicht

Exposé - Galerie



Gartensicht

Exposé - Grundrisse



EG

The floor plan shows a central hallway (2.0 FLUR) with a staircase (DFF 94x1,40) leading to the upper floor. The rooms are arranged around this central space. The plan includes various architectural details such as doors, windows, and built-in furniture like a bathtub and toilet. The dimensions and areas are provided for each room and the overall floor.

Room Details:

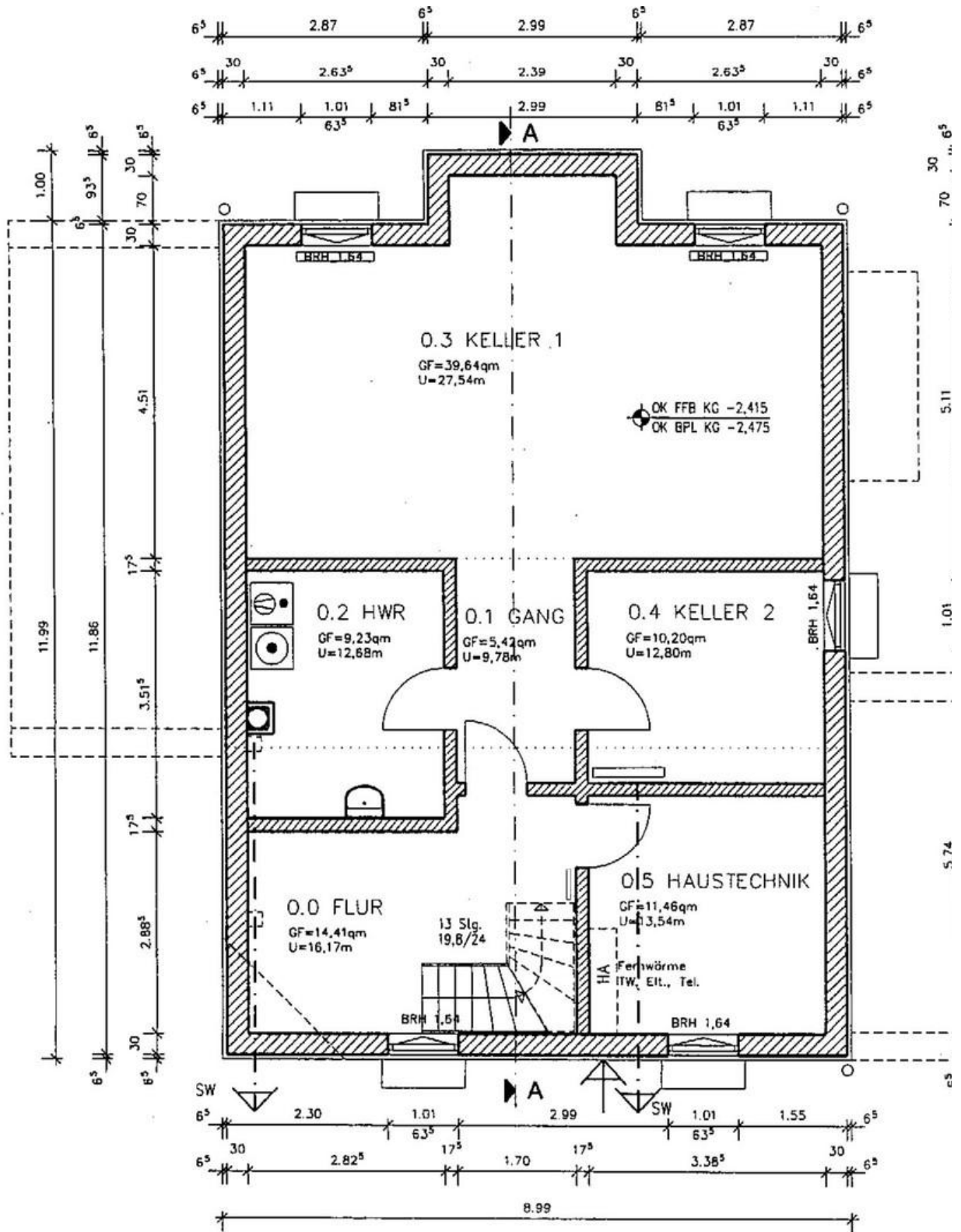
- 2.1 BAD:** GF=11,80qm, U=14,47m (10,18qm)
- 2.2 ANKLEIDE:** GF=10,34qm, U=12,89m
- 2.3 ARBEITEN:** GF=30,16qm, U=33,36m (26,54qm)
- 2.4 KIND:** GF=9,27qm, U=12,25m
- 2.5 SCHLAFEN:** GF=13,71qm, U=14,87m (11,54qm)

Overall Dimensions:

- Top:** 3.00, 2.82^s, 1.75, 2.26, 1.64, 1.75, 2.82^s, 3.00, 36^s
- Bottom:** 36^s, 2.46^s, 11^s, 86^s, 11^s, 1.14, 17^s, 3.38^s, 36^s
- Left:** 50, 36^s
- Right:** 50, 36^s

Seite 7/9

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:

07.03.2024

Registriernummer:

NW-2024-004977828

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2010	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2010	
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 162,0 m ²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	218,7 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (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 erfolgte 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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 07.03.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG³ Mehrfachangaben möglich⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

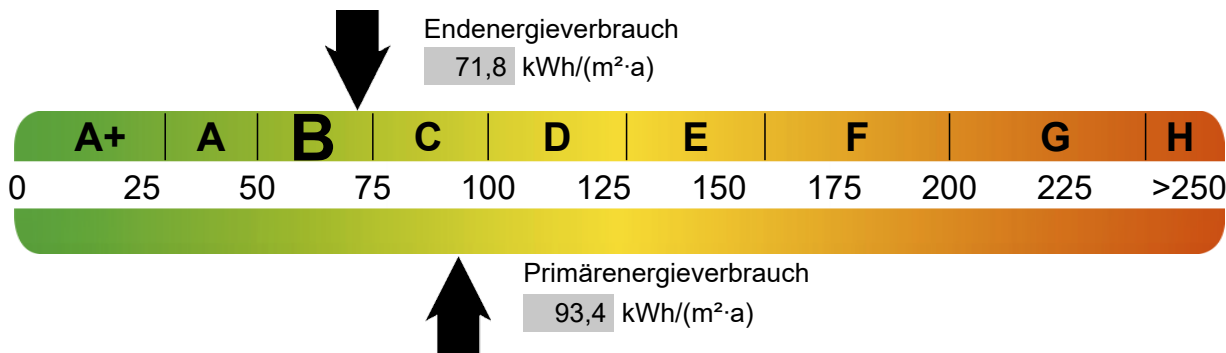
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-004977828

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,86 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

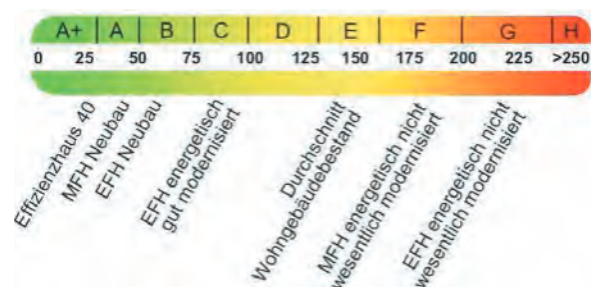
71,80

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Fernwärme	1,3	13 493,0	4 374,0	9 119,0	1,34
01.01.2022	31.12.2022	Fernwärme	1,3	13 059,0	4 374,0	8 685,0	1,31
01.01.2021	31.12.2021	Fernwärme	1,3	13 585,0	4 374,0	9 211,0	1,13

Vergleichswerte Endenergie³



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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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

16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2024-004977828

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich

☒ sind nicht möglich

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
	Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995		☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur 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

16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2024-004977828

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 auch die so genannte „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

Angabe 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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