Exposé

Doppelhaushälfte in Waghäusel

Kleinod in Waghäusel von Privat

Objekt-Nr. OM-292403

Doppelhaushälfte

Verkauf: **445.000 €**

68753 Waghäusel
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	336,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem gepflegten Wohnhaus handelt es sich um eine attraktive Immobilie.

EG:

Küche, geräumiges Wohn-/Esszimmer mit großer Fensterfront und Blick in den Garten, Flur mit Einbaugarderobe und Schränken, Gäste WC, Abstellkammer, Zimmer z.B. Büro mit Klimaanlage. Große überdachte Terrasse mit Zugang zum Wohnzimmer und der Garage, Garten mit Geräteschuppen.

OG:

Über das großzügige Treppenhaus gelangt man in das OG mit 3 Zimmern. Das Tageslichtbad besitzt 2 Waschbecken, eine Wanne, eine Dusche, WC und Bidet.

DG:

Mittels Ziehleiter erreicht man den Spitzboden, der als Lagerraum genutzt wird.

KG:

Durch den ausgebauten und als Wohnraum (ca.65qm 1,5Zimmer/Bad/Waschküche) genutzten Keller (mit Heizkörper) erhöht sich die Wohnqualität. Hier befindet sich ein Hobbyraum mit Fenster, ein kleines Zimmer mit Fenster, die Waschküche mit Fenster , ein weiteres Bad mit Dusche und WC ohne Fenster und der Heizraum

Außerdem ist die Garage unterkellert hier findet sich der Tankraum und ein von uns als Vorratskammer genutzter Vorraum.

Ausstattung

Erfolgte Sanierungen:

2009/ - neues Dach (inkl.zusätzliche Aufsparrenisolierung v.8cm) + neue Dachfenster Velux m. Außenrollo

- Waschraum neue Bodenfliesen

2011/ - Heizungsanlage (Wolf COB-15 Brennwert) m. Warmwassertank (400 Liter)

- zum Teil Kunststofffenster (2-fachvergl.) im EG, OG + Keller

2012/ - Terrassentür und Fensterfront im Wohnzimmer (3-fachvergl.)

2014/ - Komplettsanierung des Bades im OG m. Duschabtrennung (Heiler Glas).

- Austausch der Innen-Dachisolierung im Bad.

- Erneuerung aller Wasserleitungen im Haus (von Stahl auf Kunststoff)

- Einbau Solaranlage für Warmwasser.

2015/ - Erneuerung der Öltankleitungen (Füllgarnitur)

2018/ - Austausch der Gartenwasserleitung

2019/ - Erneuerungen Öltankleitungen (Entnahmesystem + Entlüftungsgarnitur)

- Renovierung Hauseingangsbereich (neue Fließen)

- Neue Hauseingangstür

2021/ - Erneuerung elektr. Rollladen im Wohnzimmer (gr. Fensterfront)

- Anbau Holz-Gartenschuppen (7,5m²)

2022/ - Erneuerung aller alten Thermostatventile an den Heizungen (nicht Bad OG)

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine:

Nach Vereinbarung

Alle m² Angaben und Minuten sind ca. Werte!!!

Lage

Die große Kreisstadt Waghäusel besteht aus 3 Ortsteilen (Waghäusel, Wiesental und Kirrlach) und hat ca. 22.000 Einwohner. Einige Geschäfte des täglichen Bedarfes sind fußläufig erreichbar.

Sehr guter Anschluss an die B36, A5 und A6, sowie mit der Bahn nach Mannheim und Karlsruhe. Die Bushaltestelle ist ca. 3 Gehminuten, der Bahnhof 10 Gehminuten entfernt.

Das Haus befindet sich in einer Straße mit wenig Durchgangsverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Krippe und der Kindergarten, die Grundschule und der Spielplatz. Weitere soziale Einrichtungen, Ärzte und Geschäfte sind zum Teil auch zu Fuß zu erreichen.

Mit dem Auto ist man in 10 min beim Einkaufszentrum in Wiesental.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

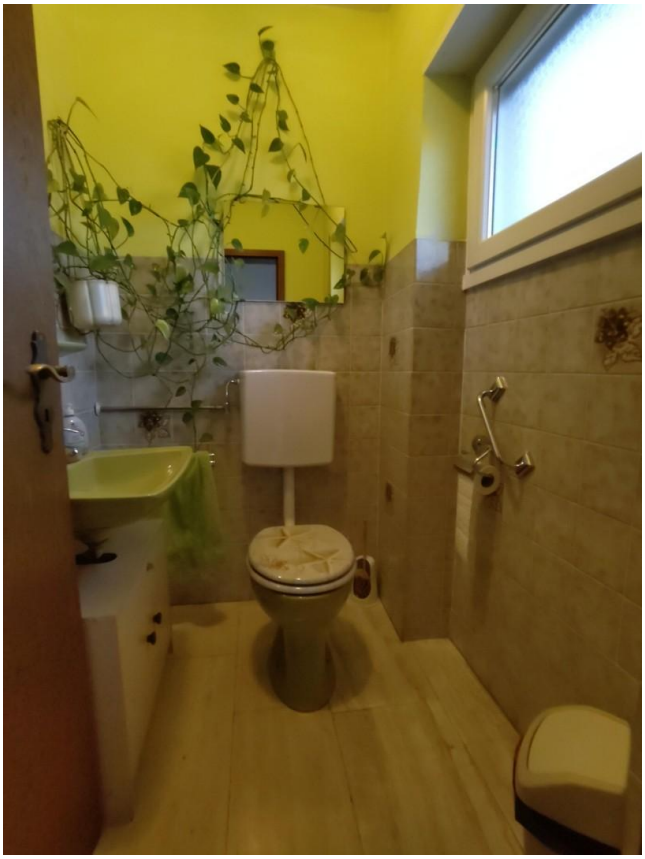
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Einganstür

Exposé - Galerie



Gäste WC EG

Zimmer 1 EG a

Exposé - Galerie

Zimmer 1 EG b

Küche EG

Exposé - Galerie

Wohn-/Esszimmer EG a

Wohn-/Esszimmer EG b

Exposé - Galerie

Blick in den Garten

Blick vom Garten zum Haus

Exposé - Galerie

Kräuterschnecke

Bad OG a

Bad OG b

Zimmer 2 OG a

Zimmer 2 OG b

Zimmer 2 OGc

Exposé - Galerie

Schlafzimmer OG a

Schlafzimmer OG b

Exposé - Galerie

Zimmer 3 OG a

Zimmer 3 OG b

Bad Keller

Waschküche Keller

Exposé - Galerie

Hobbyraum Keller a

Hobbyraum Keller b

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

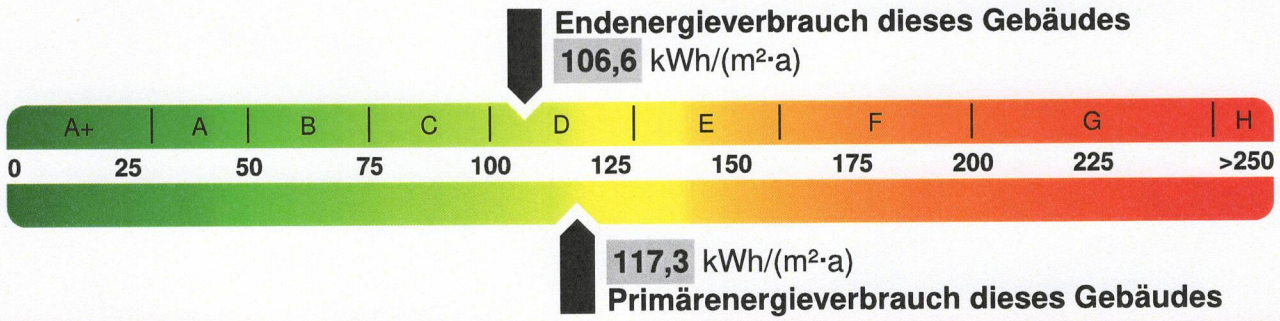
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-004927632

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 33,0 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

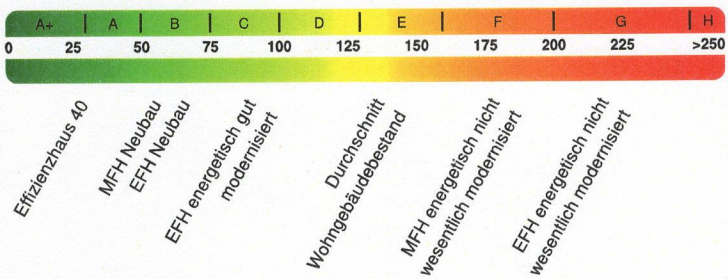


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **106,6** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl EL	1,100	15.800	1.976	13.824	1,32
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl EL	1,100	14.500	1.976	12.524	1,14
01.01.2022	31.12.2022	Heizöl EL	1,100	12.700	1.976	10.724	1,33

Vergleichswerte Endenergie [2]



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 (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] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[2] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erstellt mit EVEBI 13.0.6 von ENVISYS