

Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**Energieeffizientes Luxus-Reiheneckhaus als Neubaualternative**

Erstbezug nach Modernisierung

**Kaufpreis: 599.000,00 €** incl. Einbauküche und individueller Fertigstellungsmaßnahmen



**Baujahr: 1983**

**Sanierung: 2023-2025**

**Energieklasse: A optional möglich**

**Wohnfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche: 20 m<sup>2</sup> + Schrägen**

**Grundstück: 334 m<sup>2</sup> + Garage**

Endenergieverbrauch: 99 kWh/m<sup>2</sup> (Vor Sanierung)

**Aufteilung:**

EG: Wohn-/Esszimmer mit Gartenzugang und offenem Kamin, Küche und Gäste WC

1 OG: Offenes Arbeitszimmer, Großes Bad, Kinderzimmer, Teilbarer Schlafzimmer mit Balkon

2 OG: Wohnzimmer mit Küchenanschluss, Schlafzimmer, Bad

Keller: Büro/Sauna, Vorräum, Hobbyraum, Waschraum, Heizungsraum, Hausversorgung

**Umfang der Sanierung:**

2020 Dachdämmung mit Steinwolle und EPS, Ausbau der Dachschrägen

2023 Neue Gartenzaunanlage als pflegeleichter Sichtschutz

2023 Neue Brennwert-Gasheizung mit Möglichkeit zum Anschluss einer Wärmepumpe

2023 Einbau Luftwärmepumpe mit zwei Inneneinheiten (Wohn- und Schlafzimmer) A++/A+++

Kann sowohl zum schnellen Heizen als auch zum Kühlen im Sommer benutzt werden.

2023 Neue exklusive Aluminium Haustür  $U_f=0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$  mit Seitenlicht

2024 Neue 3fach verglaste Premiumfenster  $U_w= 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$

2024 Dämmung der Giebelseite des Hauses, und Hälfte der nicht anliegenden Rückseite des Hauses

2024 Neuer Putz und Anstrich des Hauses

2024 Dach- und Rinnenreinigung, sowie Austausch beschädigter Dachziegel

2024 Neue Überdachung über der Kellertreppe

2024 Neues deckenhoch gefliestes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC, Bidet, 2 Waschbecken

2024 Austausch alter Bodenbelege ich großformatige, helle Feinsteinzeugfliesen

Ausgenommen Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer (Vinyl, bzw. Korkparkett)

2024 Austausch brauner Holzdecken gegen wertige weiße Rauputzdecken

2024 Sämtliche Wände und Decken sind neu gestrichen worden

2024 Austausch sämtlicher Zimmertüren, Schalter und Dosen

2024 Vorbereitung für Videosprechanlage (Kabelverlegung zur Haustür)

2025 Dacherfrischung (Austausch beschädigter Dachziegeln Hochdruckreinigung des Daches)

2025 Neue Granittreppe vor dem Haus

**Was im Haus noch getan werden muss:**

- Austausch der Stufenteppiche auf der Massivholztreppe in der Farbe nach Wahl
- Fußbodenbelag im Kinderzimmer 1 OG

## **Objektbeschreibung.**

### **Die Neubaualternative:**

Dieses Reiheneckhaus vereint viel Platz, Komfort, Stil und Energieeffizienz, und ist insbesondere für Familien und Paare gedacht die sich langfristig nicht mit überhöhten Heizkosten, oder mit kostspieligen Sanierungsmaßnahmen befassen möchten.

Der neubauähnliche Zustand, die hochwertige Ausstattung, sowie die gediegene Lage, gepaart mit einem uneinsehbarem Garten, sorgen für ein dauerhaftes Wohlgefühl

Das Haus ist besonders hochwertig Saniert bzw. Umgebaut worden, um den höchsten Ansprüchen an den Wohnkomfort, ohne weiteres Zutun ermöglichen zu können.

### **Zu den Besonderheiten des Hauses zählen:**

1. Sowohl die Kellertreppe als auch die besonders hochwertige Massivholz-Wendeltreppe, sind mit einem schmiedeeisernen Geländer versehen. Die auf den Treppenstufen aufgeklebten Teppiche können in der Farbe nach Wahl ausgetauscht werden.
2. Wohnzimmer
  - a. Fußbodenheizung sowie zusätzliche Unterflurkonvektoren unterhalb der Fenster
  - b. Offener Kamin als stimmungsvolle Alternative bei kalten Wintertagen
  - c. Temperaturgesteuertes Heizen- und Kühlen über eine Luft-Wärmepumpe (A++/A+++)
  - d. Hochwertige Hebe-Schiebetüren zur Terrasse und zum Balkon, ermöglichen einen breiten, bequemen und schwellenlosen Zugang nach draußen.
  - e. Eine große teils überdachte venezianische Terrasse, mit Blick auf den Garten, und eine breite Markise, als entspannter Zufluchtsort an heißen Sommertagen.
3. Das Badezimmer, wurde bis zur Decke komplett neu gefliest, und mit neuen Armaturen versehen, wobei die Anschlüsse aus der Wand an die Oberfläche, zwecks flexiblem Austausch der Armaturen verlegt worden sind.  
Das Tageslichtbad verfügt über eine gemauerte Dusche, Badewanne, WC, Bidet und zwei Handwaschbecken.

Der mechanische Rollladen wurde durch einen elektrischen Antrieb mit App-Steuerung versehen, welcher auch an eine Alexa Sprachsteuerung angebunden werden kann.  
Mehrere Lichtquellen mit separaten Schaltkreisen zur freien Gestaltung

4. Großformatige polierte Feinsteinzeugfliesen in Natursteinoptik vom Keller bis zum Dach Sorgen für Pflegeleichtigkeit, Robustheit und Eleganz. (Keine Glasur!)
5. 1000 MB Internet über Vodafone möglich
6. Hochwertige Markenfenster mit einem  $U_w = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ , einbruchshemmenden Beschlägen im EG, Secoustic-Fenstergriffen mit Spaltlüftung und Fehlbediensperre.
7. Hochgedämmte Aluminium Hauseingangstür mit Seitenlicht.  $U_f = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$  mit 5-fach Sicherheitsbeschlägen und Kettensperrfunktion

#### **Lage:**

**Frankenthal/Pfalz** ist eine Stadt mit ca. 50 Tsd. Einwohnern, liegt inmitten in der Rhein-Neckar-Region, und ist verkehrstechnisch perfekt an das Ballungszentrum Mannheim/Ludwigshafen sowie Worms, Speyer und Kaiserslautern über die angrenzenden Autobahnen und Schnellstraßen (A6, A61, A650, B9, A65) angebunden.

Das Frankenthal selbst, sowie die angrenzenden Städte verfügen über eine herausragende Infrastruktur, eine starke Wirtschaft, zahlreiche Bildungseinrichtungen, ein gut ausgebautes Gesundheitssystem, sehr umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie kulturelle Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus selbst liegt in einer der begehrtesten Lagen von Studernheim, dem südlichsten Stadtteil von Frankenthal, mit einer überwiegenden Reihenhausbebauung. Die Umgebung besticht durch Ruhe, grüne Wohnatmosphäre und eine exzellente Verkehrsanbindung.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse mit Wendekreis, die ausreichend Parkmöglichkeiten bietet. Gegenüber liegt das ehemalige REAL-Gelände, auf dem in Kürze ein modernes Fachmarktzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten entsteht – was auch ein bequemes Einkaufen ohne Auto wieder ermöglichen wird.

Kindergarten, Grundschule sowie Sportstätten sind fußläufig erreichbar.

#### **Verkehrsanbindung:**

**Die Auffahrt zur B9 (FT-Süd)** ist in unmittelbarer Nähe, von der Sie zweispurig in alle Richtungen gelangen können: zur **A6 (FT Nord)**, Worms, BASF oder nach Ludwigshafen, Mannheim, Neustadt und Speyer. Zum **Autobahnkreuz Frankenthal** (A6/A61) sind es keine 10 KM

Die Bushaltestelle mit den Linien 466 und 467 bietet direkte Verbindungen nach Frankenthal Hbf., Ludwigshafen-Oggersheim und zur BASF.

Besonders schnell gelangen sie auch in das **Gewerbegebiet Oggersheim**, mit mehreren Großmärkten wie Bauhaus, Hornbach, Metro, Globus, Aldi, Kalker und zu ca. 30 ENBW Schnellladestationen

Viele gut ausgebauten Radwege in nahezu jeder Richtung, wie auch zu Schulen, Badesseen, in die Weinberge bzw. zu sportlichen Einrichtungen.

#### **Entfernungen:**

FT Zentrum: ca. 3 KM

FT Bahnhof Süd: ca. 2,5 KM

Bahnhof Oggersheim: 4,8 KM

Gewerbegebiet Oggersheim: ca. 4,3 KM

2 Fitnesscenter, Kids-In, Aldi, Lidl in ca. 1-2 KM

BASF Tor 12: ca. 9 KM

**Für Kinder:** Kindergarten ca. 200m, Spielplatz 400m Grundschule 800m KM, 2 Gymnasien in 3,5 KM, großer Kids-In ca. 1,5 KM

## **Das Energiekonzept des Hauses**

Das Energiekonzept des Hauses, wurde bereits zu einem großen Teil umgesetzt, in dem die Schmutz-intensiven Arbeiten an der Gebäudehülle, wie die Dämmung der Giebelseite des Hauses, sowie der nicht angrenzenden Gartenseite, der Austausch von Fenstern und der Haustür, sowie eine Dämmung des Daches (Zwischensparrendämmung und Dämmung der obersten Geschoßdecke) bereits getätigten worden sind, um den Energiebedarf des Hauses nachhaltig zu senken.

Ferner wurde das Dach bereits gründlich per Hochdruckreiniger gereinigt, und beschädigte Dachziegeln sind ausgetauscht worden, damit Synergieeffekte bei der Montage einer PV-Anlage besser ausgenutzt werden können. (Gerüstaufbau für Dachbeschichtung und PV-Montage)

### **Optionale energetische Maßnahmen zum Festpreis:**

1. Einbau einer **10 KW Solaranlage mit 15 KW Solarspeicher, inklusive vorheriger Dachversiegelung und Neubeschichtung** in Wunschfarbe zum **Festpreis von 20.000,00 €**

Geschätzter Jahresstromertrag der PV Anlage **ca. 10.850 KW**  
(Sonnenstunden und Dachneigung)

2. Optionaler Einbau einer separaten **Brauchwasser-Wärmepumpe A+** = ca. 5.000,00 € (Abhängig vom Brauchwasserspeicher)

Das Brauchwasser wird vom Heizkreislauf getrennt, damit die Heizung nur noch im Winter zugeschaltet werden muss, und damit die mit einer niedrigeren Vorlauftemperatur effizienter arbeiten kann.

Zur Brauchwassererwärmung wird die Umgebungsluft aus dem Heizungsraum, die Abwärme eines optionalen Batteriespeichers, sowie idealerweise Solarstrom genutzt.

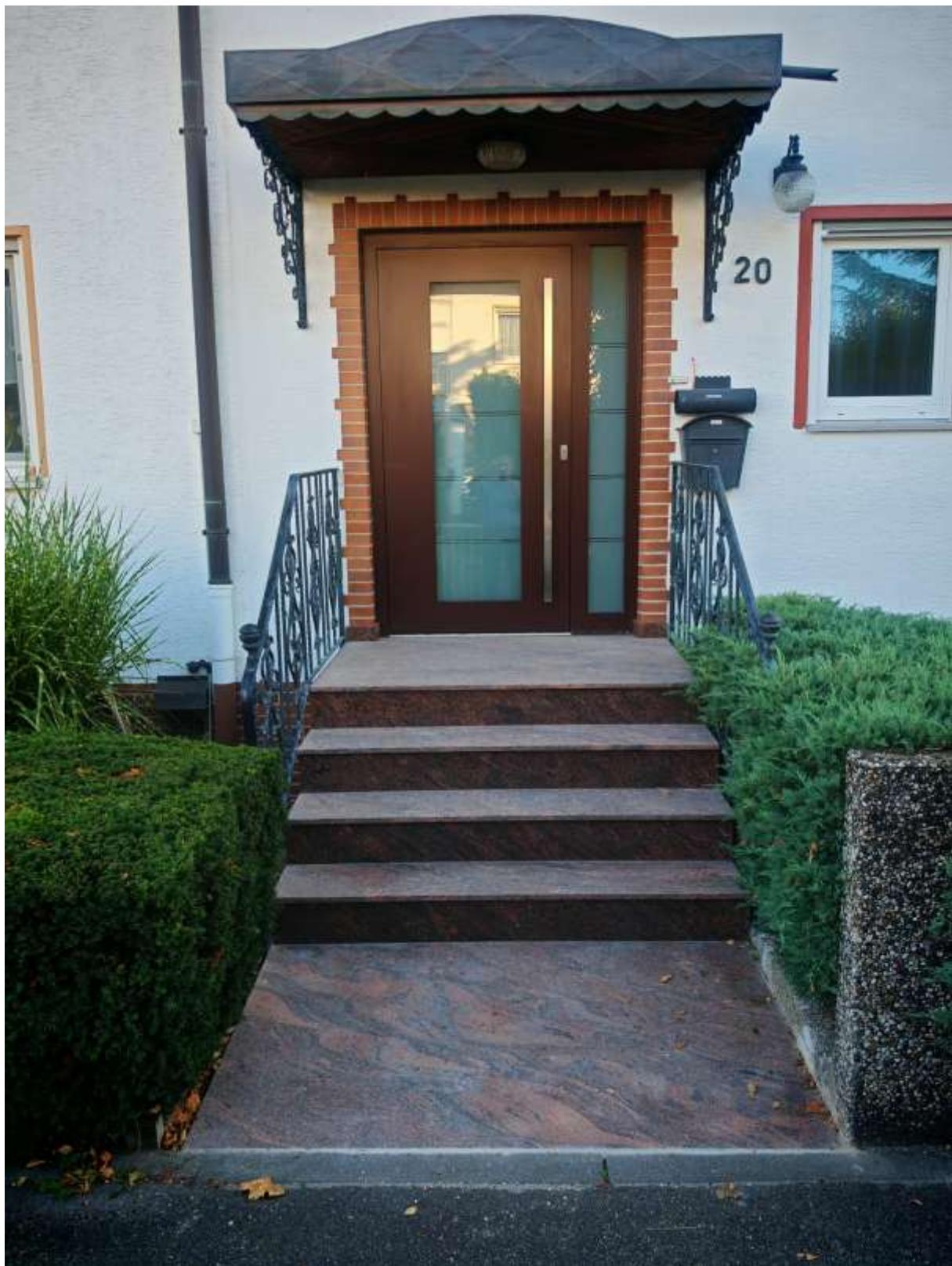
3. Austausch der Gasheizung gegen **Luft-Wasser Wärmepumpe 23.000,00 € (Vor Förderung)**

Es besteht die Möglichkeit eine Wärmepumpe A+++ (Monoblock) in direkter Nähe der Heizraumfensters zu installieren, um den restlichen Wärmebedarf des Hauses besonders effizient mit ca. 40° Vorlauftemperatur abdecken zu können, da kein Brauchwasser mehr mit 55° mit erhitzt werden muß.

4. Wahlweise Zumauern oder Ersetzen der Kellertür zum Garten auf Anfrage

Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**Neuer Granit Eingangsbereich**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**Eingangsbereich mit Treppenabgang in das Kellergeschoß**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

## Gäste WC



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

## Küche



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**1 EG Treppenhaus mit Büro (Bücherregal als Türersatz zum teilbarem Schlafzimmer**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**1 OG Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon voll Klimatisiert über Wärmepumpe**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

### Balkon mit Aussicht zum Garten



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**1 OG Durchgangsraum zum Bad und Kinderzimmer**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**1 OG Badezimmer mit Fußbodenheizung + Heizkörper in Fertigstellung**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

### **Gemauerte Duschkabine**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**1 OG Kinderzimmer in Fertigstellung (Bodenbelag nach Wahl möglich)**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**2 OG Wohnzimmer mit Küchenanschluss und Speicherzugang über ausziehbare Treppe**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**2 OG Schlafzimmer mit Durchgang zum Bad**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

## 2 OG Bad mit Dusche, Waschbecken, Bidet und WC



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**Kellereingang mit Versorgungszugängen für Strom, Gas, Wasser, Internet**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**KG Hobbyraum mit Zugängen zum Hauswirtschaftsraum, Heizung, und Büro+Vorraum**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**KG: Büro und Hauswirtschaftsraum**



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de



Kontakt: Benno Behr, Telefon: 0176 34444 964; E-Mail: b.behr@arteplus.de

**Wärmepumpe Außeneinheit: A++/A+++**



**Geplantes Fachmarktzentrum** am ehemaligem REAL-Gelände  
in ca. 100m Entfernung mit Fußgängerdurchgang neben den Garagen



