

# Modernes Wohnjuwel - komfortabel und effizient

**Provisionsfrei ohne Makler**

535.000 € - VB



Besichtigung und weitere Informationen unter  
[Haus-in-buergel@t-online.de](mailto:Haus-in-buergel@t-online.de)

Mobil: 0171 3571446

# Beschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte, einseitig angebaute Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung vereint moderne Technik mit Wohlfühlatmosphäre im Grünen.

Das Gebäude wurde kontinuierlich und liebevoll modernisiert und über die Jahre permanent gepflegt, um den hohen Ansprüchen an Wohnqualität und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

## Highlights der Ausstattung

- **Energie und Klima:** Dank der modernen **Photovoltaik Anlage** produzieren Sie ihren Strom selbst. Für das perfekte Wohlfühlklima an heißen Sommertagen sorgt die **integrierte Klimaanlage im Schlafzimmer**.
- **Fenster und Schutz:** Das gesamte Haus ist mit einer hochwertigen Zweifach- und Dreifachverglasung ausgestattet, die für effiziente Dämmwerte sorgen. Wesentliche Fenster verfügen über robuste Aluminium-Rollläden und maßangefertigte Fliegenschutzrollos. Die Verriegelung entspricht den Sicherheitsstandards WK II.
- **Design:** Im Innenbereich erwartet Sie eine neu gestaltete Treppe, die als Blickfang die Etagen miteinander verbindet. Die Böden sind zum größten Teil mit hochwertigem Parkett und Designer-Fliesen belegt.
- **Platz für Fahrzeuge:** Eine Doppelgarage bietet ausreichend Raum für PWKs, einschließlich **Wallbox für E-Fahrzeuge**, Fahrräder und Stauraum.

## Ihr Privates Gartenparadies

Der Außenbereich ist eine echte Entspannungsoase, ohne dabei viel Arbeit zu machen.

- 40qm **Sonnenterrasse:** viel Platz für Grillabende, Loungemöbel und gesellige Stunden
- **Pflegeleichter Garten:** Der Garten ist harmonisch angelegt, mit blickdichten Büschen und einer Auswahl an **Obstbäumen**, die eine frische Ernte direkt vor der Haustür garantieren.
- **Einfriedung:** Eine unlängst installierte, moderne Zaunanlage nebst Tor und Umbauung gibt Ihnen ausreichend Privatsphäre, wirkt aber dennoch offen.
- **Als optionales Highlight schließt ein beheizter (Wärmepumpe) Swim-Spa mit Gegenstromanlage, eingebettet in Robinienholz, an die Terrasse an. Der Pool kann ganzjährig genutzt werden. Dieser Luxus kann mit entsprechendem Aufpreis miterworben werden. Besteht ihrerseits kein Interesse wird der Pool vom Besitzer entfernt.**

**Fazit:** Ein Einziehen–und –Wohlfühlen–Haus, das durch seine hochwertige Technik, PV-Anlage, Klima und Dreifachverglasung für die Zukunft bestens gerüstet ist.

## Die Etagen Im Einzelnen

### Erdgeschoss

Die offen gestaltete, hochwertige **Wohnküche** ist mit allen E-Geräten ausgestattet. Besonders funktional ist der große, freistehende Küchenblock, der viel Platz zum Vorbereiten von Speisen bietet.

Der Küchenbereich geht fließend in den gemütlichen Esszimmerbereich über, sodass Sie stets während des Kochens in Kontakt mit Ihrer Familie oder Ihren Gästen sind.

Die farblich abgestimmten Bodenfliesen aus robustem und pflegeleichtem spanischem Feinsteinzeug geben der Küche ein besonderes Flair.

**Das Esszimmer** wirkt durch den warmen Parkettboden und den Sichtmauersteinen behaglich, sodass beide Räume ein heimliches Gefühl von Zuhause für Sie und Ihre Gäste vermitteln.

Die Fensterbänke aus Granit mit fossilen Einschlüssen runden das Raumkonzept ab.

Damit Sie an warmen Tagen nicht durch Insekten gestört werden, sind alle Fenster mit Fliegengitterrollos ausgestattet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das **Gäste-WC** und der **Hauswirtschaftsraum**, welcher Platz für Ihre Waschmaschine, Trockner und Vorräte bietet.

## **1. OG**

Über die vor kurzem renovierte Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss.

Das dortige **Wohnzimmer** ist neben dem Erdgeschoss ein weiteres Highlight dieser wunderschönen Immobilie.

Mit rund 36qm Wfl. können Sie sich in diesem optimal geschnittenen, hellen Raum eine Rückzugsoase schaffen.

Das blaue Bambusparkett, welches ein Unikat ist, verleiht dem Raum eine behagliche Wohnatmosphäre, da es je nach Lichteinfall in sattem Blau oder hellem Blaugrau changiert. Die Fensterbänke aus feinem italienischem Marmor fügen sich in das Raumkonzept optimal ein.

### **Kinderzimmer / Büro**

Auf gleicher Ebene befindet sich eines der beiden Kinderzimmer oder Arbeitszimmer, welches ausreichend Platz bietet.

## **2. OG**

Die Wohlfühlzone des Hauses bildet ein luftiges **Badezimmer** mit viel Platz und Freiheit im zweiten Obergeschoss. Durch die kluge Platzierung der Bad-Elemente entsteht eine Atmosphäre der Offenheit und Ruhe.

Die luxuriöse Eckbadewanne ist das Herzstück des Raumes und nutzt den vorhandenen Platz ideal aus. Sie bietet Raum zur Entspannung, allein oder zu zweit.

Die begehbare, große Regendusche lässt Sie am Ende eines anstrengenden Tages erfrischen.

Auch an kühlen Tagen sorgt die Fußbodenheizung für warme Füße. Eingelassene LED-Lichter sorgen für ein Ambiente, das eine klare Investition in Ihre Lebensqualität darstellt.

Alles in Allem ein Ort zum Wohlfühlen.

### **Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer vereint Komfort und Organisation.

Die optimal positionierte Klimaanlage arbeitet flüsterleise und sorgt selbst an sehr heißen Sommernächten für eine konstante, angenehme Temperatur von z.B. 21°. So starten Sie ausgeschlafen und mit frischer Energie in den Tag.

Die Klimaanlage sorgt nicht nur für einen kühlen Kopf, sie reguliert im Ankleidebereich die Luftfeuchte, was selbst hochwertige Textilien und Leder schützt.

Durch die Trennung von Schlaf- und Ankleidebereich bleibt das eigentliche Schlafzimmer von wuchtigen Schränken befreit.

### **Büro / Kinderzimmer**

Direkt im Aufgang zum Badezimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, welches sich optimal als Kinderzimmer oder Büro eignet. Von dort aus kann man über die Dächer der Altstadt blicken. Das Dachfenster macht den Raum angenehm hell.

# Lage

Leben im urbanen Raum mit Kleinstadtfliar, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main.

Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut mit einer Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bedienen.

Sie erreichen fußläufig den Einzelhandel, Apotheken sowie Allgemein- und Fachmediziner.

Die Anbindung an den ÖPNV mit Verbindung nach Offenbach Stadtmitte, Frankfurt, Hanau, Flughafen, Ffm. Hbf. sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Ebenso sind es nur wenige Kilometer bis zur Anbindung an die Autobahnen (A3) Richtung Würzburg/Köln bzw. Hannover/Basel sowie Darmstadt/Oberursel (Taunus).

Ideal für Familien ist das reichhaltige Angebot an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen sowie Hochschulen und Universitäten, welche fußläufig, mit dem ÖPNV oder mit dem Fahrrad bestens zu erreichen sind.

Direkt vor Ihrer Haustür erstrecken sich weitläufige Naturschutz- und Naherholungsgebiete, die ideal für morgendliche Joggingrunden, ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren geeignet sind.

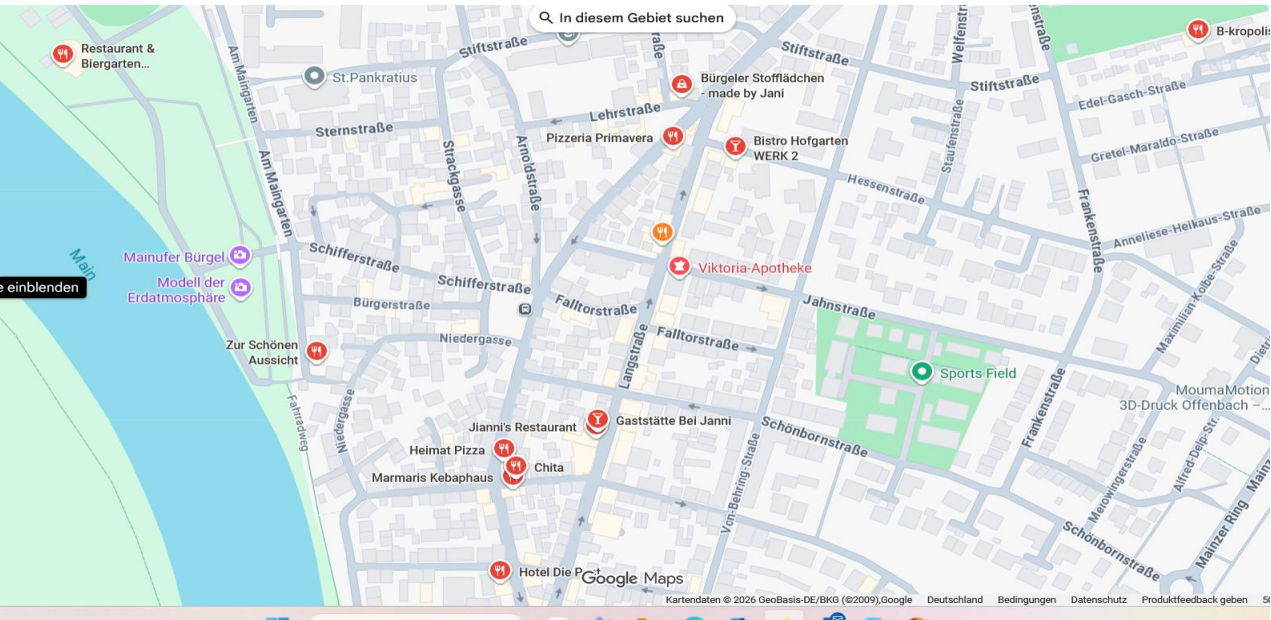
Mehrere Sportstätten und Vereine mit einem großen Angebot an Aktivitäten wie Tennis, Fußball, Handball, Rudern, Wassersport, Stand-Up-Paddling etc. sind ebenfalls vorhanden.

Die grüne Lunge der Stadt liegt praktisch vor Ihrer Tür.

In der nahegelegenen Stadtmitte gibt es auch einiges zu entdecken. Tauchen Sie ein in das Flair des Offenbacher Wochenmarktes und genießen Sie die umliegende, reichhaltige Gastronomie aus Kulinarik, Bistros, Bars und Cafés.

Kulturelle Angebote wie Kinos, Kleintheater und Museen liegen in der Umgebung und sorgen für ein abwechslungsreiches Abendprogramm.

Nahegelegene, große Spielplätze, der städtische Streichelzoo, das Freibad und Badeseen, ein Kletterwald sowie die Kinder- und Jugendfarm machen die Lage besonders für Familien attraktiv.



# Gebäudeausstattung

Dieses Haus wurde über die Jahre immer wieder saniert und liebevoll instandgehalten.

Zur Ausstattung gehören:

- Gas-Zentralheizung
- PV-Anlage
- Einbauküche
- Klimaanlage
- Überwiegend dreifachverglaste Fenster WK 2, mit Fliegenschutzrollos, Aluminiumrollladen
- 2-fach verglaste Rundfenster im Treppenhaus
- Doppelgarage
- Wasser, Abwasser, Elektrik auf neuestem Stand der Technik
- Neu gestaltete Fassade

# Gebäudedaten

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Haustyp               | Einfamilienhaus (einseitig Angebaut) |
| Baujahr               | 1956                                 |
| Zustand               | Gepflegt                             |
| Ausstattung           | oberer Standard                      |
| Letzte Modernisierung | 2023 / 2025                          |
| Verfügbarkeit         | Nach Vereinbarung                    |
| Angebotspreis         | 535.000€ (ohne Pool & Pooltechnik)   |

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Etagenzahl    | 4                |
| Keller        | Teilunterkellert |
| Zimmer gesamt | 6                |

## Aufteilung

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Anzahl Schlafzimmer        | 1   |
| Anzahl Kinderzimmer / Büro | 2   |
| Anzahl Wohnzimmer          | 1   |
| Anzahl Bäder               | 1   |
| Anzahl Gäste - WC          | 1   |
| Anzahl Küche               | 1   |
| Anzahl Esszimmer           | 1   |
| Anzahl HWR                 | 1   |
| Anzahl Keller              | 3/4 |

## Außenbereich

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Anzahl Terrasse | 1 (36,01qm)    |
| Anzahl Garage   | 1 Doppelgarage |

## Flächen

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Grundstücksfläche     | 318 qm   |
| Wohnfläche            | 152,1 qm |
| Garage (Doppelgarage) | 36 qm    |
| Terrasse              | 36,01 qm |

# Modernisierung

|                                 |                                                                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsanlage                  | 2005/2006 Gas-Zentralheizung                                                                           |
| Heizkörper                      | 2005                                                                                                   |
| Sanitäre Anlagen                | 2005                                                                                                   |
| Wasserleitungen                 | 2005                                                                                                   |
| Abwasserleitungen               | 2005                                                                                                   |
| Stromleitungen                  | 2005                                                                                                   |
| Elektroverteilung               | 2005 (Haupt & Unterverteilung)                                                                         |
| Fenster                         | 2011 (Treppenhaus/Nordseite, 2-fach); 2018 (Rest des Hauses, 3-fach mit Alu-Rollladen, Insektenschutz) |
| Marmor-/Naturstein-Fensterbänke | 2018                                                                                                   |
| Haustür                         | 2011 (Wärmeisolierend, Sicherheitsstufe WK II)                                                         |
| Wandbeläge                      | 2011 (Treppenhaus verputzt)                                                                            |
| Bodenbeläge                     | 2005 (Diele/Küche/Kinderzimmer/Bad); 2018                                                              |
| Bodenbeläge                     | 2018 (Wohnzimmer/Schlafzimmer, Esszimmer)                                                              |
| Regenrinnen & Fallrohre         | 2016                                                                                                   |
| Außenanstrich                   | 2018 (Verputz der Fassade und Anstrich)                                                                |
| Treppensanierung                | 2018 (HAFA – System)                                                                                   |
| Klimaanlage                     | 2018                                                                                                   |
| PV- Anlage                      | 2023 (Enpal Mietobjekt welches beim Kauf übernommen werden muss)                                       |
| Pool Anlage                     | 2020 Einschließlich Einfassung mit Robinienholz                                                        |
| Garagendach                     | 2022 (Folie mit Vorbereitung zur Dachbegrünung)                                                        |
| Einfriedung                     | 2020 Aluminium-Zaunanlage (Valu)                                                                       |
| Einfriedung                     | 2025 Außenverputz der Grundstücksmauer                                                                 |
| Garagen                         | 2025 Anstrich der Garagentore                                                                          |

## Leistungsübersicht

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Energieausweistyp               | Verbrauchsausweis                       |
| Energieeffizienzklasse          | F                                       |
| Energieverbrauchskennwert       | 169,40 kWh/(m²*a)                       |
| Wesentlicher Energieträger      | Gas                                     |
| Heizungsart                     | Zentralheizung                          |
| Baujahr Wärmeerzeuger           | 2006                                    |
| Baujahr PV-Anlage               | 2023                                    |
| PV – Anlage Leistung            | 7,6 KW/p; 10KW Speicher, 11KW – Wallbox |
| PV – Anlage Ertrag (Produktion) | 2023 => 6093,2 KW                       |
|                                 | 2024 => 6648,1 KW                       |
|                                 | 2025 => 6091,0 KW                       |
|                                 | 2026 => 172 KW ( Januar – Februar)      |

# Gebäudedaten

## Wohnflächen

Projekt: 0506-2024\_Frey  
Ersteller: aschroeder  
Datum / Zeit: 27.06.2025 / 23:48  
Hinweis: Flächen sind aufgemessen, können aber abweichen

| Bezeichnung        | Funktion       | Nr | Abmessungen             | Wohnfläche [m²] |
|--------------------|----------------|----|-------------------------|-----------------|
| DG                 |                |    |                         |                 |
| Ankleide < 2 m     |                |    |                         |                 |
|                    | Ankleide 1-2 m | 1  | 0.5*(1.609*0.510)       | 0,410           |
|                    |                |    | Summe                   | 0,410           |
| Ankleide > 2 m     |                |    |                         |                 |
|                    | Ankleide 2 m   | 1  | 2.540*1.609             | 4,087           |
|                    |                |    | Summe                   | 4,087           |
| Bad                |                |    |                         |                 |
|                    | Bad            | 1  | 2.172*0.400             | 0,869           |
|                    |                | 2  | 0.5*(4.497+4.490)*2.322 | 10,434          |
|                    |                | 3  | 0.5*(3.210+3.207)*1.115 | 3,577           |
|                    |                | 4  | 1.690*0.990             | 1,673           |
|                    |                |    | Summe                   | 16,553          |
| Flur               |                |    |                         |                 |
|                    | Flur           | 1  | 0.5*(0.100+0.077)*0.390 | 0,035           |
|                    |                | 2  | 1.250*1.068             | 1,335           |
|                    |                |    | Summe                   | 1,370           |
| Heizung            |                |    |                         |                 |
|                    | Heizung        | 1  | 0.5*(0.390*0.023)       | 0,004           |
|                    |                | 2  | 1.250*1.142             | 1,427           |
|                    |                |    | Summe                   | 1,431           |
| Schlafen > 2 m     |                |    |                         |                 |
|                    | Schlafen > 2 m | 1  | 3.176*2.540             | 8,067           |
|                    |                |    | Summe                   | 8,067           |
| Schlafzimmer < 2 m |                |    |                         |                 |
|                    | Schlafen 1-2 m | 1  | 0.5*(3.176*0.510)       | 0,810           |
|                    |                |    | Summe                   | 0,810           |
| Zimmer < 2 m       |                |    |                         |                 |
|                    | Zimmer < 2 m   | 1  | 0.5*(4.021*0.545)       | 1,096           |
|                    |                |    | Summe                   | 1,096           |
| Zimmer > 2 m       |                |    |                         |                 |
|                    | Zimmer > 2 m   | 1  | 4.021*2.905             | 11,682          |
|                    |                |    | Summe                   | 11,682          |
| Summe DG           |                |    |                         | 45,506          |
| EG                 |                |    |                         |                 |
| Eingang - Flur     |                |    |                         |                 |
|                    | Eingang - Flur | 1  | 1.015*0.785             | 0,797           |
|                    |                | 2  | 3.600*1.145             | 4,122           |
|                    |                | 3  | 1.250*1.165             | 1,456           |
|                    |                |    | Summe                   | 6,375           |
| Essen              |                |    |                         |                 |

# Gebäudedaten

## Wohnflächen

Projekt: 0508-2024\_Frey  
Ersteller: aschroeder  
Datum / Zeit: 27.08.2025 / 23:48  
Hinweis: Flächen sind aufgemessen, können aber abweichen

| Bezeichnung  | Funktion               | Nr    | Abmessungen              | Wohnfläche [m²] |
|--------------|------------------------|-------|--------------------------|-----------------|
|              | Essen                  | 1     | 2.155*0.115              | 0,248           |
|              |                        | 2     | 4.881*3.062              | 14,948          |
|              |                        | Summe | 15,194                   |                 |
| Küche        |                        |       |                          |                 |
|              | Küche                  | 1     | 0.5*(0.400+0.381)*3.290  | 1,285           |
|              |                        | 2     | 4.500*3.440              | 15,480          |
|              |                        | Summe | 16,765                   |                 |
| Studio       |                        |       |                          |                 |
|              | Studio                 | 1     | 2.087*1.022              | 2,133           |
|              |                        | 2     | 3.450*1.988              | 6,859           |
|              |                        | Summe | 8,992                    |                 |
| Terrasse 1/4 |                        |       |                          |                 |
|              | Terrasse 1/4 d. Fläche | 1     | 0.25*(0.5*(5.318*0.397)) | 0,264           |
|              |                        | 2     | 0.25*(0.5*(6.696*5.318)) | 4,451           |
|              |                        | 3     | 0.25*(0.5*(7.017*4.887)) | 4,286           |
|              |                        | Summe | 9,001                    |                 |
| WC           |                        |       |                          |                 |
|              | WC                     | 1     | 1.248*0.907              | 1,132           |
|              |                        | Summe | 1,132                    |                 |
| Summe EG     |                        |       |                          | 57,459          |
| OG           |                        |       |                          |                 |
| Flur         |                        |       |                          |                 |
|              | Flur                   | 1     | 2.310*1.250              | 2,888           |
|              |                        | Summe | 2,888                    |                 |
| Wohnen       |                        |       |                          |                 |
|              | Wohnen                 | 1     | 6.467*0.400              | 2,587           |
|              |                        | 2     | 6.617*4.500              | 29,777          |
|              |                        | Summe | 32,364                   |                 |
| Zimmer       |                        |       |                          |                 |
|              | Zimmer                 | 1     | 4.025*3.450              | 13,886          |
|              |                        | Summe | 13,886                   |                 |
| Summe OG     |                        |       |                          | 49,138          |
| Gesamtsumme  |                        |       |                          | 152,103         |



# Flurkarte

HESSEN



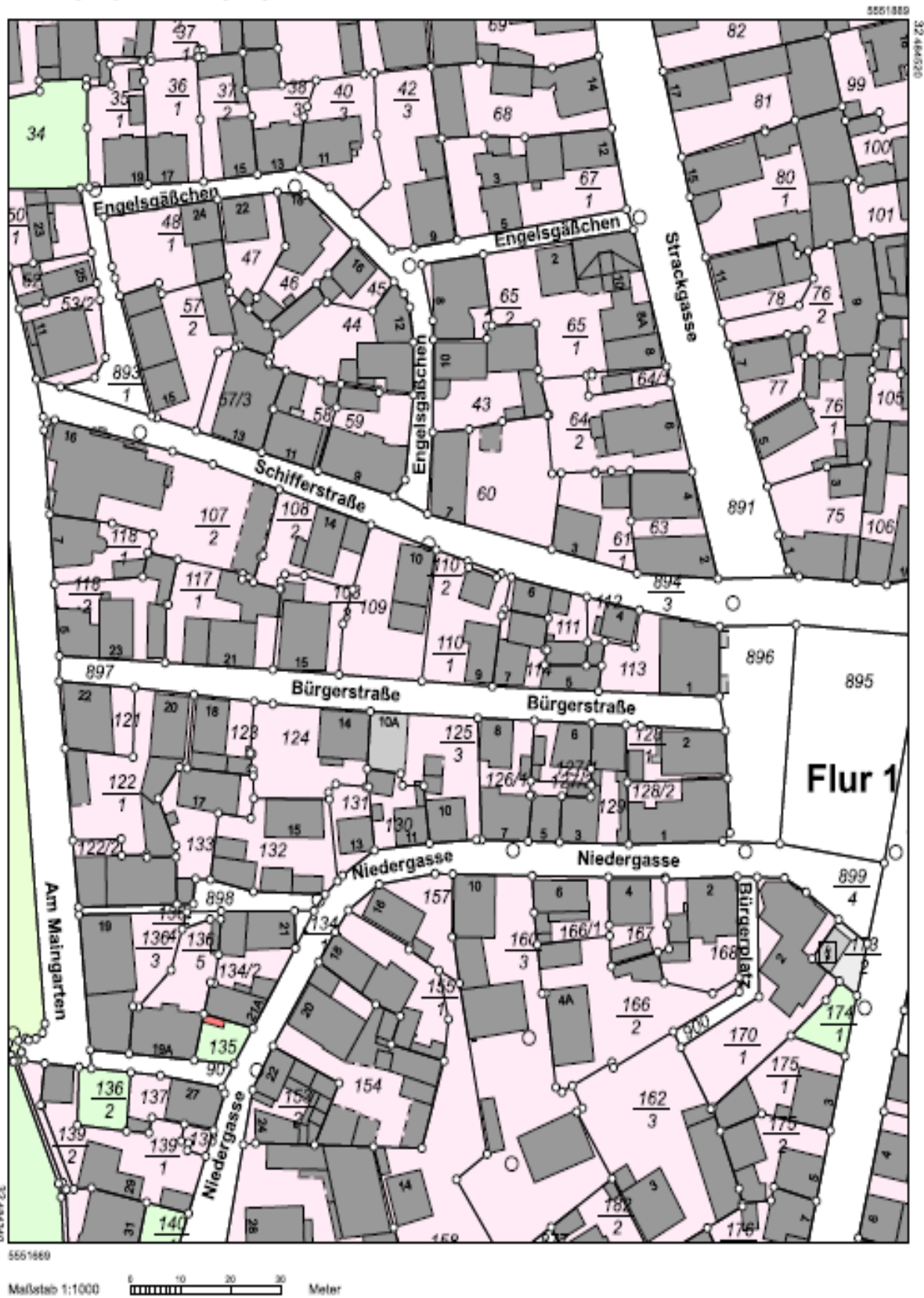
Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 15.10.2023  
Antrag: 202249922-1

Flurstück: 110/1  
Flur: 1  
Gemarkung: Bürgel

Gemeinde: Offenbach am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

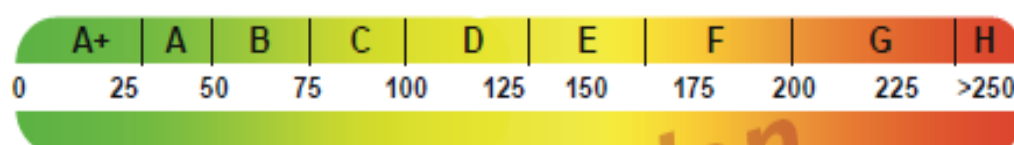
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: HE-2023-004762679

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderung gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

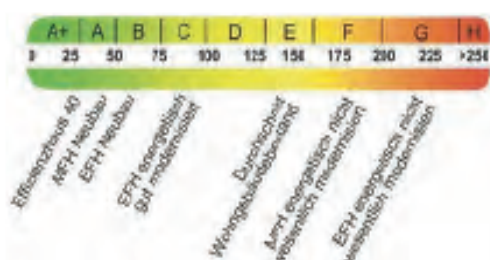
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung |   |
|------|-----------------|-----------------------------|---|
|      |                 | %                           | % |
|      |                 | %                           | % |
|      |                 | %                           | % |

#### Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

#### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> nur bei Neubau<sup>3</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

08.08.2020

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer:

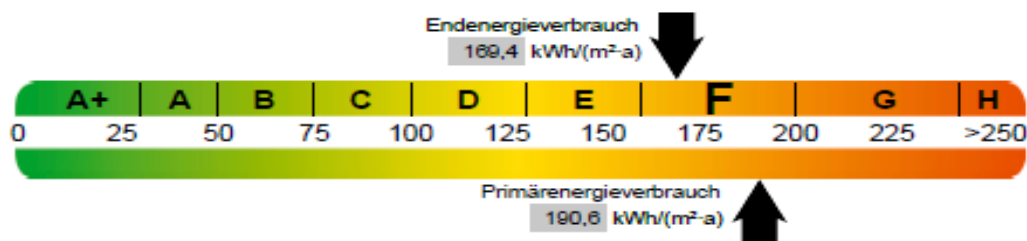
HE-2023-004762679

3

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen

41,90

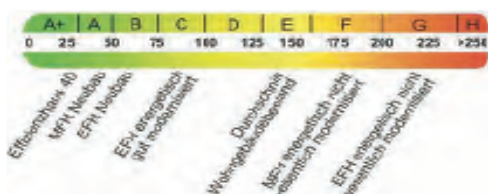
kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)**Energieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

169,40

kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

| von        | Zeitraum<br>bis | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>(kWh) | Anteil<br>Warmwasser<br>(kWh) | Anteil<br>Heizung<br>(kWh) | Klima-<br>faktor |
|------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| 01.04.2022 | 31.03.2023      | Gas                        | 1,1                           | 25 384,0                  | 4 224,0                       | 21 160,0                   | 1,32             |
| 01.04.2021 | 31.03.2022      | Gas                        | 1,1                           | 30 112,0                  | 4 224,0                       | 25 888,0                   | 1,18             |
| 01.04.2020 | 31.03.2021      | Gas                        | 1,1                           | 30 556,0                  | 4 224,0                       | 26 332,0                   | 1,23             |
| 01.04.2020 | 31.03.2023      | Kühlungszuschlag           | 1,8                           | 3 801,6                   |                               |                            |                  |
|            |                 |                            |                               |                           |                               |                            |                  |
|            |                 |                            |                               |                           |                               |                            |                  |
|            |                 |                            |                               |                           |                               |                            |                  |

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

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**Anmerkung zur PV - Anlage**

Die PV-Anlage nebst dem Speicher und der Wallbox ist ein Mietobjekt der Fa. Enpal.

Mit dem Kauf der hier angebotenen Immobilie geht der Mietvertrag an den zukünftigen Eigentümer über.

Dies ist Grundbestandteil des Mietvertrages zwischen dem Eigentümer der Immobilie und der Fa. Enpal.

Es besteht zudem die Möglichkeit des Eigentümers der Immobilie die PV - Anlage von der Fima Enpal

käuflich zu erwerben. Es gelten hierfür die Vereinbarungen des Mietvertrages.

Gebäudeansicht

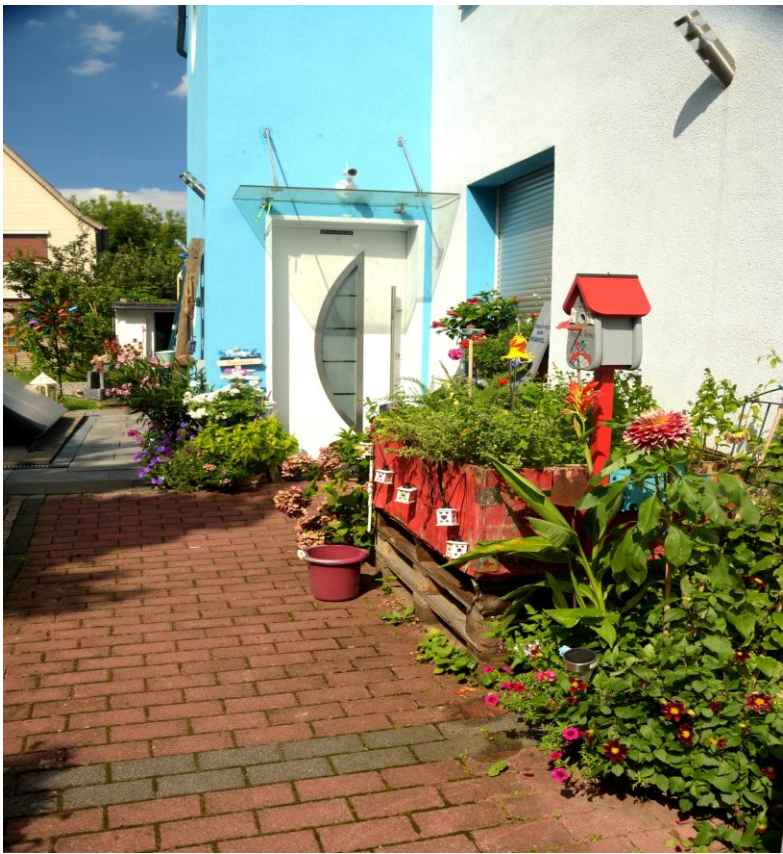


Gebäudeansicht



Garten





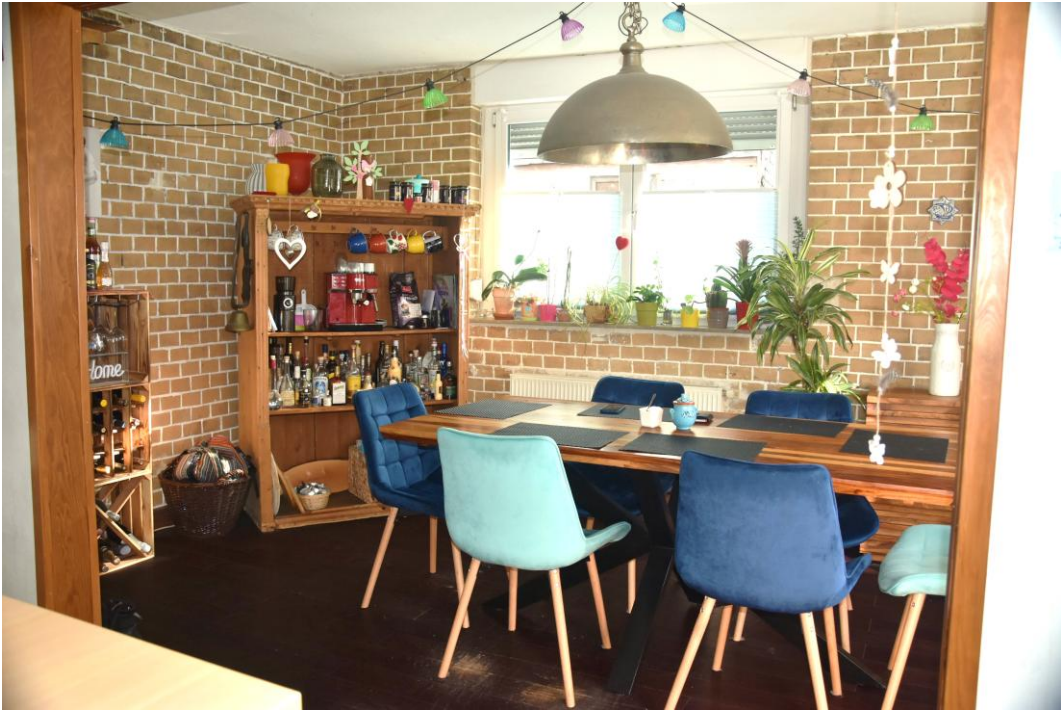
Küche und Essbereich EG



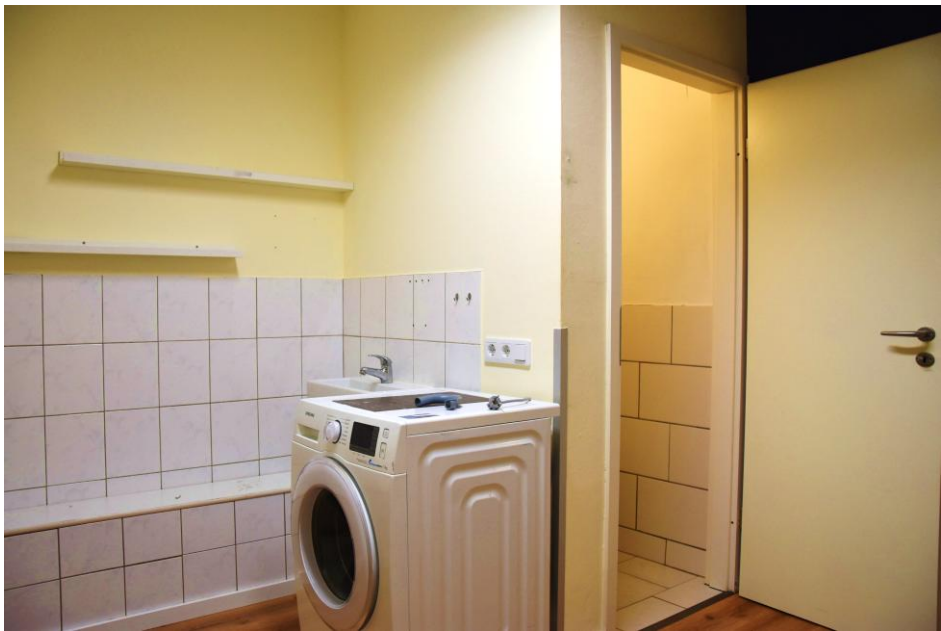
## Küche und Essbereich EG



## Küche und Essbereich EG



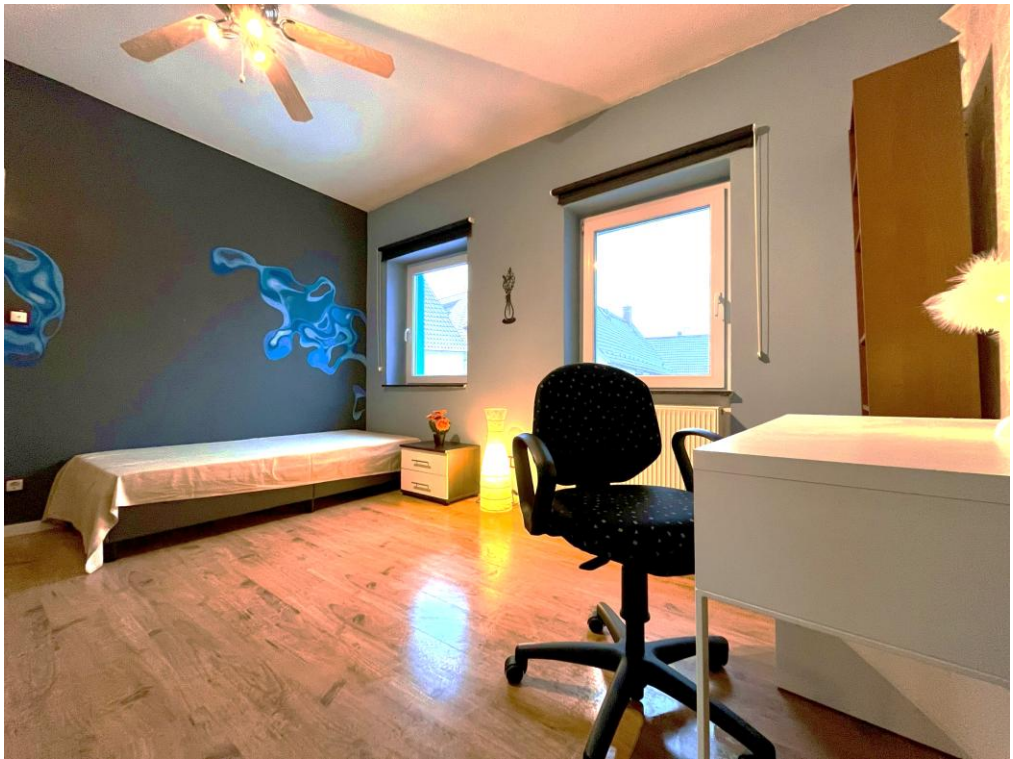
Hauswirtschaft & Gäste - WC



Wohnzimmer, Erstes OG



Kinderzimmer, erstes OG



# Treppenhaus



Gemeinschaftsbad



Schlafzimmer, zweites OG



Kellergeschoß

