

EXPOSÉ

KONTAKT

ohne-makler.de
Objekt Nr. 435314

EIN- BIS ZWEI-FAMILIEN-HAUS IN BAD HERSFELD (ORTSTEIL ASBACH)



Inhalt

Eckdaten.....	3
Beschreibung.....	3
Grundrisse, Schnitt	14
Wohnflächenberechnung	17
Energieausweis	18

!!! provisionsfrei !!!

Bad Hersfeld (Ortsteil Asbach) – Feldrandlage!
Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus in absolut
ruhiger Lage – gute Infrastruktur

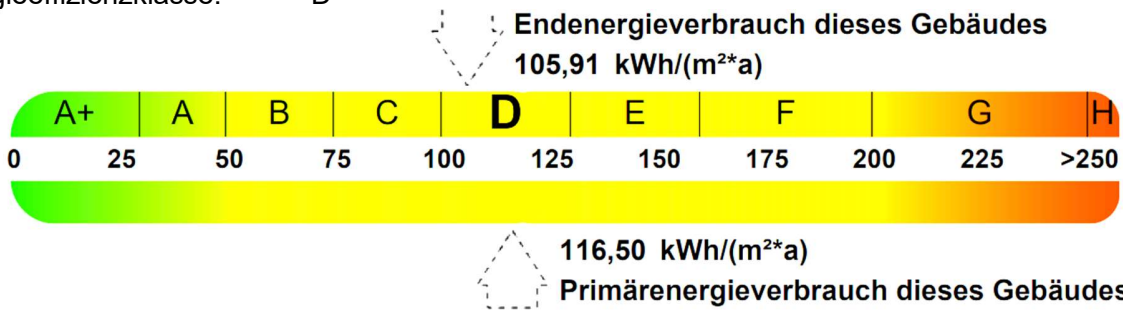
ECKDATEN

Lage: Großes Ein- bis Zweifamilienhaus
 Bad Hersfeld (Ortsteil Asbach)
 Zuschnitt: 9 Zimmer, 3 Bäder, Küche zzgl. Vollkeller, 3 Balkone
 Stellplätze: 2 Garagen, 1 Stellplatz
 Wohnfläche: 214,17 m²
 Grundstücksgröße: 574 m² (Grundbuchamt Bad Hersfeld)

- Baujahr:
- Renovierung der Fassade vor ca. 10 Jahren
 - 1981 (letzte große Erweiterung)
 - 1970/1971 (erste Erweiterung)
 - 1954 Errichtung des ursprünglichen Hauses

Preis: 328.000 € VB

Endenergieverbrauch: 105,91 kWh/(m²a) – Gaszentralheizung vor wenigen Jahren erneuert
 Energieeffizienzklasse: D



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes	105,91
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]	kWh/(m ² ·a)

BESCHREIBUNG

Gleich vorweg: Es handelt sich um ein großzügiges, gepflegtes Ein- bis Zweifamilienhaus in absolut ruhiger Feldrandlage in einem beliebten Stadtteil von Bad Hersfeld im schönen Waldhessen. Trotz der ruhigen Lage haben Sie eine hochwertige Infrastruktur vor Ort und eine gute Anbindung. So erreichen Sie wichtige Einrichtungen im Alltag, wie Schule / Kindergarten, Geschäfte, fußläufig in wenigen Minuten. Zur nahegelegenen Kreisstadt Bad Hersfeld sind es ca. 5 km. Dort befinden sich alle weiterführenden Schulen.

Objekt:

Dieses großzügige Wohnhaus vereint zeitlose Substanz mit großzügigem Raumgefühl und vielfältigen Entfaltungsmöglichkeiten. Ursprünglich Anfang der 1950er Jahre in solider Massivbauweise aus gebrannten Tonziegeln errichtet, zeugt bereits die Bauqualität von Beständigkeit und Wertigkeit. Hochwertige Hohldecken sowie eine stabile Stahlbetondecke zum Kellergeschoss unterstreichen die außergewöhnlich robuste Bauweise, die bis heute eine verlässliche Grundlage für stilvolles Wohnen bietet.

In den Jahren 1970/71 sowie 1981 wurde die Immobilie mit viel Weitblick erweitert und den Ansprüchen modernen Wohnens angepasst. Die Anbauten fügen sich architektonisch harmonisch in das Gesamtbild ein und verbinden gekonnt klassische Bauweise mit zeitgemäßer Konstruktion aus Hohlkammerziegeln und Stahlbetonelementen.

Heute präsentiert sich dieses Anwesen als wahres Raumwunder mit einer außergewöhnlich großzügigen Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsperspektiven. Ob als repräsentatives Zuhause für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder für die stilvolle Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich Ihnen nahezu unbegrenzte Möglichkeiten.

Die gehobene Ausstattung schafft eine Atmosphäre von Komfort und Eleganz: Im Erdgeschoss verleihen edle Parkett- und hochwertige Fliesenböden den Wohnräumen ein warmes und zugleich stilvolles Ambiente. Ein moderner Glasfaseranschluss bis in den Keller garantiert höchste Konnektivität und erfüllt selbst anspruchsvollste digitale Anforderungen. Die zeitgemäße Gasheizung sorgt in Kombination mit einem charmanten Kachelofen für wohlige Wärme und eine besonders behagliche Wohnatmosphäre – perfekt für entspannte Stunden in der kalten Jahreszeit. Eine vorhandene Satellitenanlage rundet das technische Angebot ab.

Die überwiegend zweifach verglasten Fenster tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei und lassen viel natürliches Licht in die Räume strömen.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, liebevoll gepflegte Garten – eine grüne Oase, die zum Verweilen, Genießen und Gestalten einlädt. Ob entspannte Stunden im Freien, unbeschwertes Spielen für Kinder oder die Verwirklichung eigener Gartenideen – hier entsteht Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zwei Garagen – eine komfortabel ebenerdig gelegen sowie eine weitere im Kellergeschoss – und einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst beliebten Stadtteil der Kreisstadt Bad Hersfeld und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege im Alltag. Eine Bushaltestelle an der Hauptstraße sowie ein Kindergarten sind bequem in nur etwa 400 Metern erreichbar, die Schule sogar in nur rund 250 Metern Entfernung.

Im Ort selbst stehen Ihnen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Eine zentral gelegene Gaststätte, ein Supermarkt mit integrierter Bäckerei (ca. 950 Meter), eine Tankstelle (ca. 900 Meter) sowie weitere Handwerks- und Gewerbebetriebe wie eine Schreinerei und ein Baustoffhandel sorgen für eine gute Nahversorgung.

Ein besonderes Highlight ist die naturnahe Lage: Das Grundstück grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen und bietet einen unverbauten Blick auf einen sanften Hügel. Die ruhige Umgebung mit viel Grün lädt zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein – ideal auch für Hundebesitzer und Naturliebhaber.

Fotos:

- außen



Eingangsbereich



Garage im UG des Hauses



Weg zum Garten



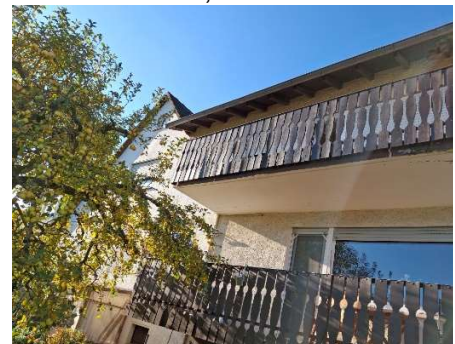
Garten



Blick in den Garten vom Balkon



Balkone, Blick vom Garten



- innen

Etage: Erdgeschoss

Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Diele / Garderobe / Beschickung Kachelofen



Schlafzimmer



Bad / WC



Arbeitszimmer



Etage: Dachgeschoss / Obergeschoss

Diele, Flur



Schlafzimmer Richtung Garten



Jugendzimmer Richtung Garten



Elternschlafzimmer / Mehrzweckzimmer



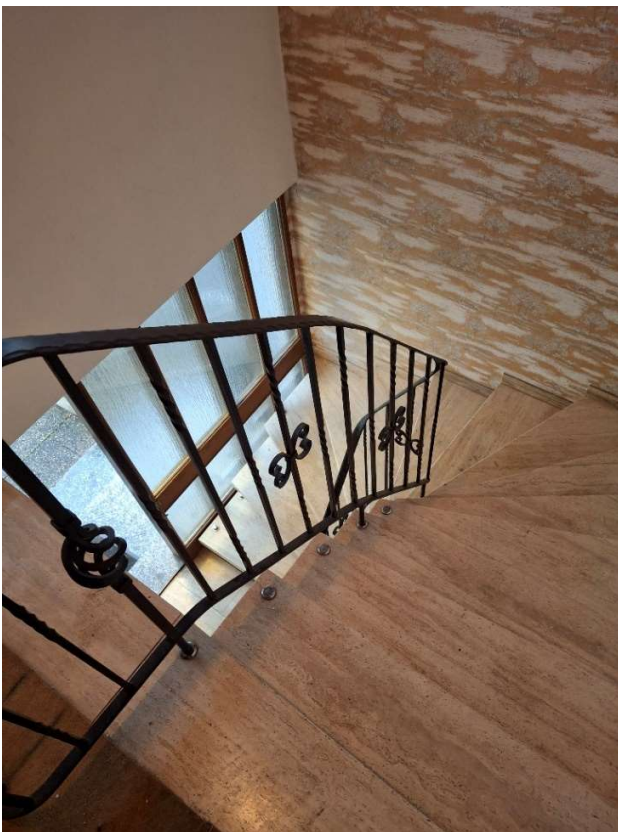
Schlafzimmer Richtung Straße



Bad / WC



Treppenhaus



Etage: Kellergeschoss

Waschküche



Heizungskeller



Werkstatt



Flur Richtung Straße + altes Treppenhaus → Hausanschlüsse Wasser + Gas



Vorratskeller → Hausanschlüsse Strom, Glasfaser, etc.



Garage im Kellergeschoss



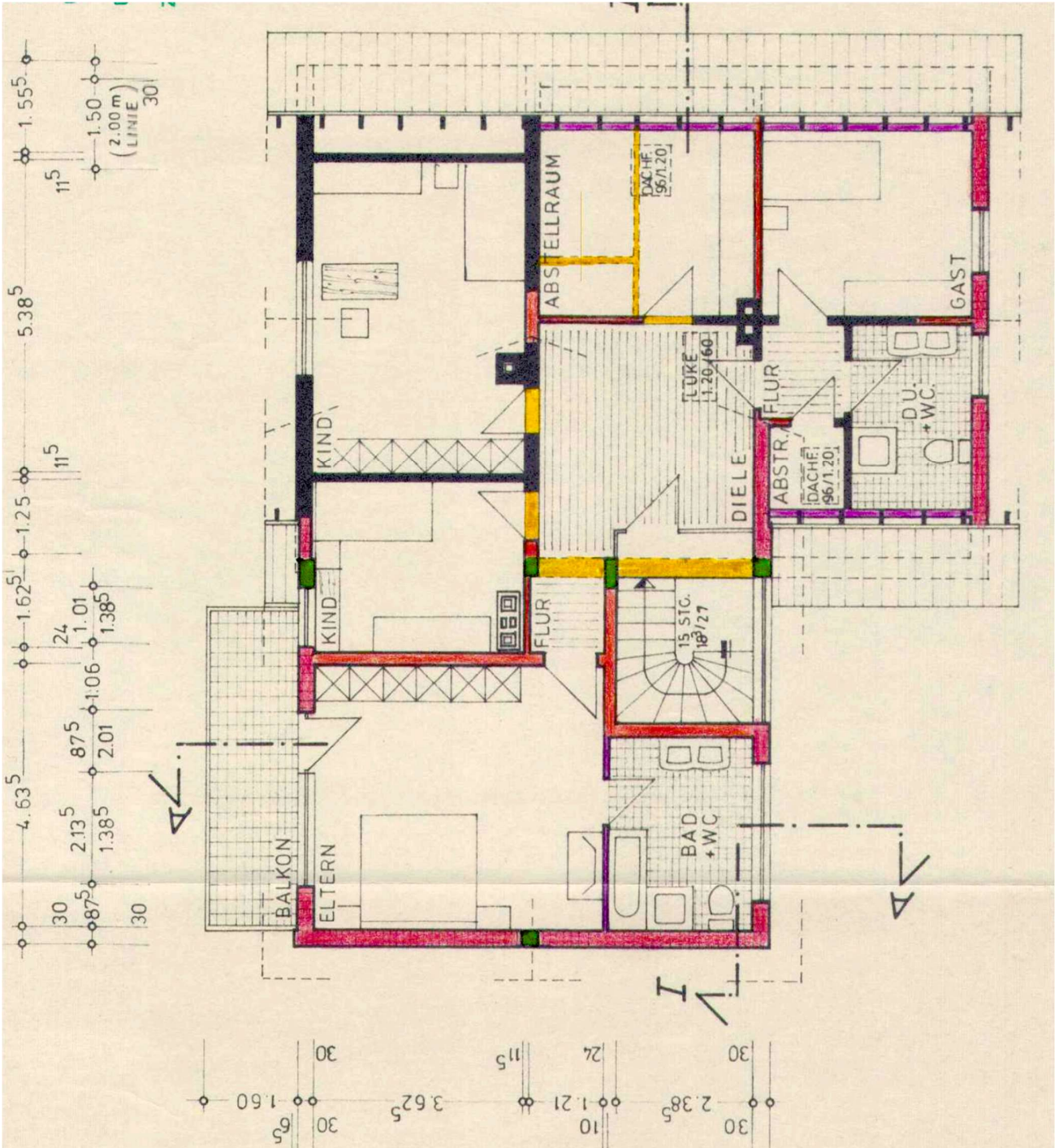
Etage: Dachboden



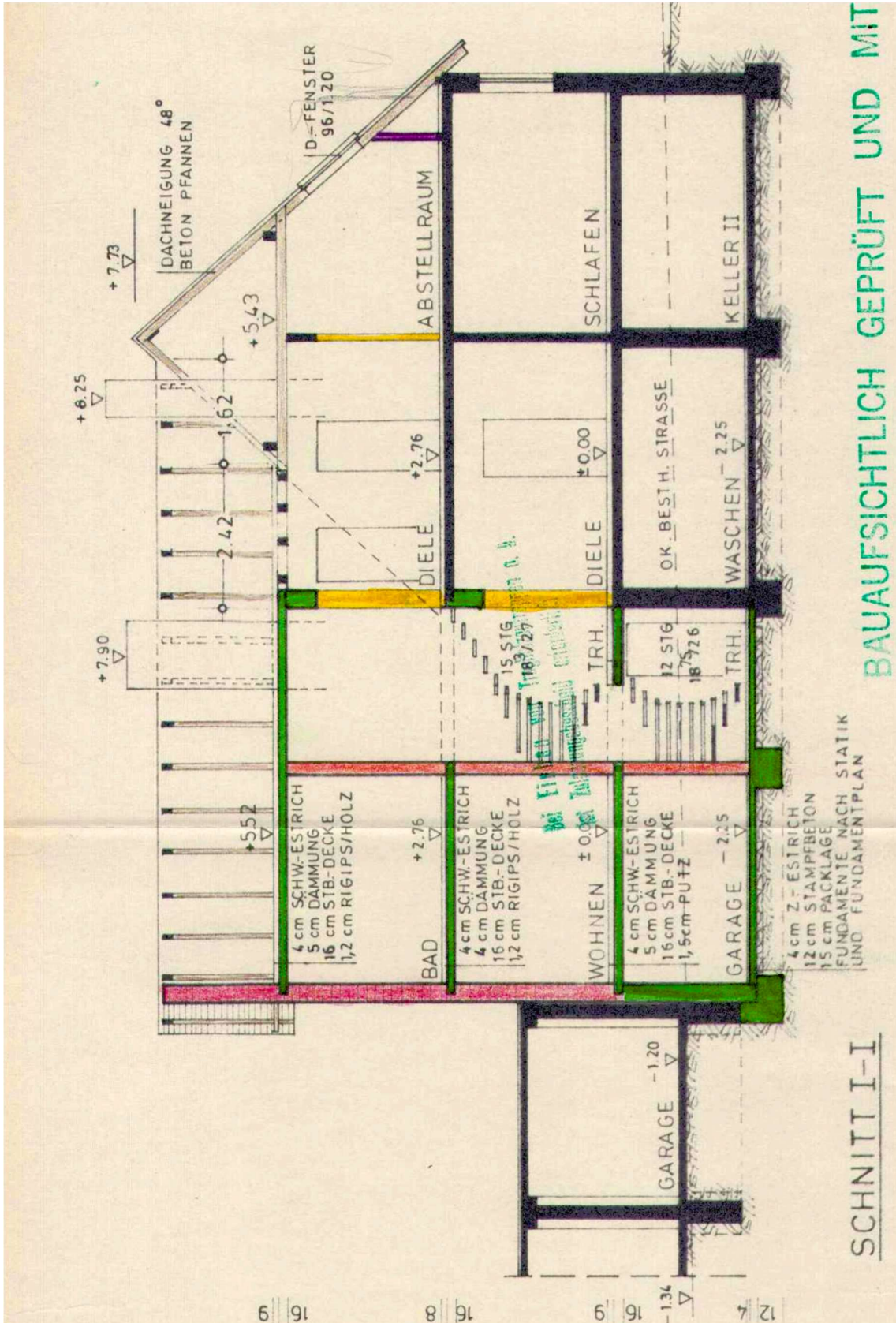
Garage außen



Ober-/Dachgeschoss



Seitenansicht von der Straße aus



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

2.1 Wohnfläche Ober- und Dachgeschoß, neu					
Küchen	4,93	x	4,635	=	22,94 m ²
Balkon	5,70	x	1,60 x 1/4	=	2,28 "
Kind	3,625	x	1,625	=	5,89 m ²
	+ 3,69	x	1,25	=	4,61 "
././ Kamin	0,98	x	0,43	=	0,42 "
Kind	5,235	x	3,69	=	19,39 m ²
	+ 3,69	x	0,13/2	=	0,24 "
././ Kamin	0,34	x	0,32	=	0,24 "
Diele	4,00	x	3,70	=	14,80 m ²
././ Kamin	0,31	x	0,31	=	0,10 "
Flur	1,325	x	1,21	=	1,60 "
Flur	1,64	x	1,40	=	2,30 "
Bad + WC	3,335	x	2,525	=	6,02 "
Dusche + WC	2,50	x	2,12	=	5,30 m ²
	+ 2,12	x	0,70/2	=	0,74 "
Gast	3,64	x	2,50	=	9,10 m ²
	+ 3,64	x	0,70/2	=	1,27 "
			Summe	=	95,72 m ²
			././ 3 % Putz	=	2,87 "
			Wohnfläche Ober- u. Dachgeschoß, neu	=	92,85 m ²
=====					
			Wohnfläche neu, gesamt	=	121,32 + 92,85
				=	214,17 m ²
			Wohnfläche neu	=	214,17 m ²

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 22.12.2034

Registriernummer ² HE-2024-005495712

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			
Adresse	Weihergartenstr. 2, 36251 Bad Hersfeld			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	1981			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	256,80 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³				
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 der EnEV, 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 Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Harsche-Energieberatung
 Inh. Roland Harsche
 (Energieberater gem. §88 GEG)
 Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig
 Tel: 02633-4729016

23.12.2024
 Ausstellungdatum

 Roland Harsche
 Energieberater gem. §88 GEG
 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HE-2024-005495712
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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
1	Rohrleitungssystem	Dämmung freilegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2024-005495712
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **25,42** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
105,91 kWh/(m²a)



116,50 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

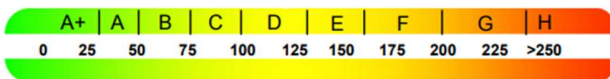
105,91

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas	1,10	58659,46	0,00	58659,46	1,12
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,10	15408,00	15408,00	0	

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus