

Exposé



Ansicht West, März 2024

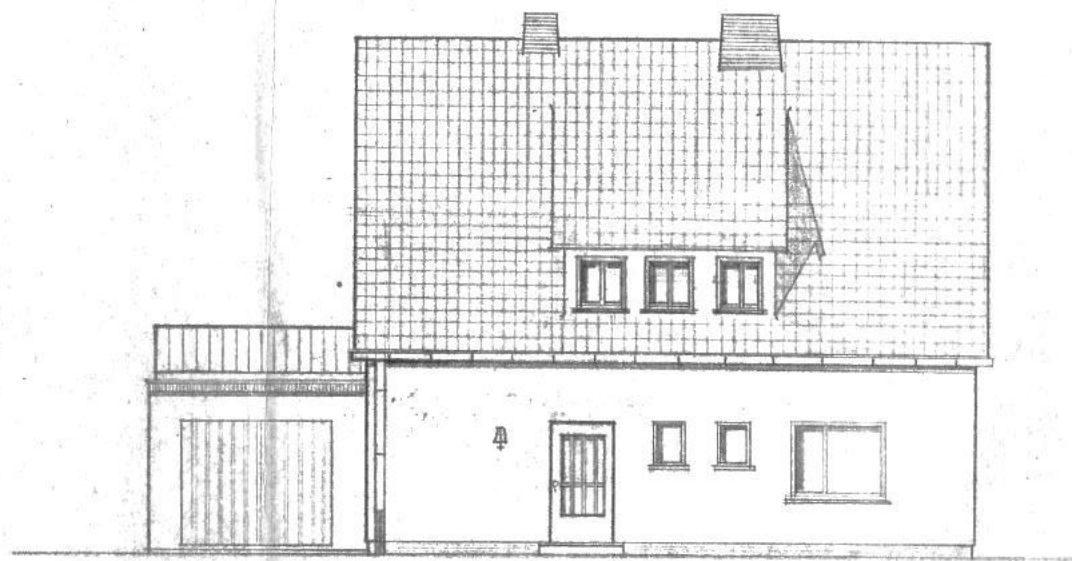
**Ein- bis Zweifamilienhaus
in lieblicher Landschaft inmitten des Taunus
mit unverbaubarer Aussicht**

Objektdaten

Objekt:	Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage, großer Terrasse, großem Garten mit Baumbestand
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	ca. 160 m ²
Grundstück und Lage:	ca. 793 m² Grundstücksfläche mit großem Garten. Das Haus ist traufseitig und mit großen Fenstern nach Süden ausgerichtet. Dies bietet viel Platz für Solar- und PV-Anlagen auf Haupt- und Terrassendach. Es gibt eine sehr schöne Aussicht von der großzügigen Terrasse auf die hügelige Landschaft und den historischen Dorfteil der kleinen Ortschaft. Im 5 km entfernten Weilmünster sind alle Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Schule und Kindergarten und Eisdiele vorhanden. Bis zum nächsten Bahnhof sind es 9,8 km.
Freizeit:	Der nahegelegenen Weiltalradweg führt direkt zur Lahn und dem Lahnradweg. Der Taunus bietet wunderschöne Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge und Wanderungen, die gleich vor der Haustür starten können.
Ausstattung:	Im EG befinden sich zwei Zimmer eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC. Die geräumige Küche hat eine eigenwillige Einbauküche mit echter Vollholz-Arbeitsplatte aus Eiche und Lärche, die übernommen werden kann, wenn sie Gefallen findet. Durch die Hanglage sind zwei südlich gelegene Räume des Kellergeschosses gut nutzbar. Aktuell befindet sich hier eine kleine Werkstatt und ein Büroraum. Ein weiterer großer Raum befindet sich unter der Terrasse, in dem aktuell Gartengeräte untergebracht sind. Im OG befinden sich drei Zimmer, ein Bad und einen Lagerraum, der früher Küche war. Teile des Kucheneinbaus sind noch vorhanden. Es gibt eine kleine Garage auf deren Dach eine zweite Terrasse angelegt ist. Zwei Stellplätze für KFZ sind auf dem Grundstück angelegt.

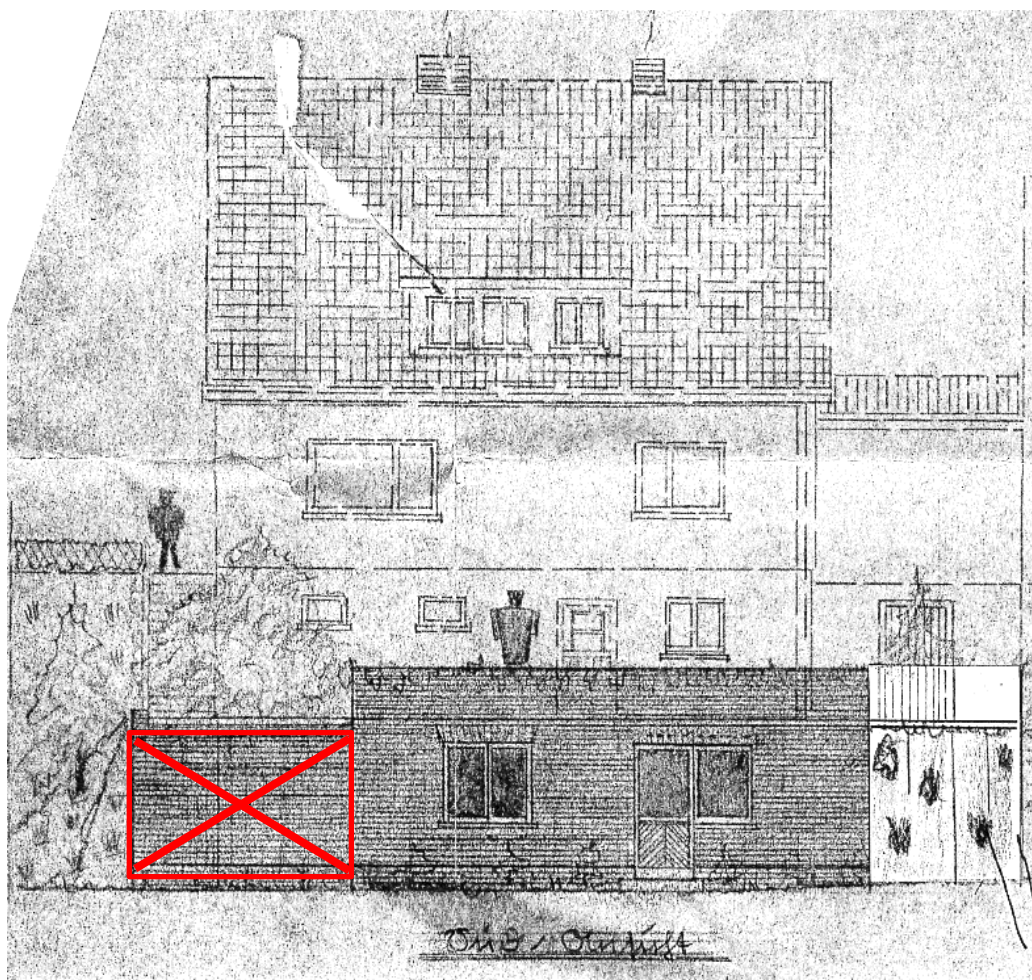
Dach und Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss ist angenehm bewohnbar. Das Dach wurde 2018 neu mit Tonziegeln eingedeckt und sehr gut bis in die Firstspitze gedämmt (Zellulose, U-Wert 0,14 W/m ² K). Die südlichen Fenster des DG wurden dabei mit Dreifachverglasung erneuert. Der nichtausgebaute, gedämmte Spitzboden bietet weitere Lagermöglichkeiten.
Elektrik:	In den frühen 2000er Jahren wurde die Elektrik erneuert.
Fenster:	Fast alle Fenster (BJ 2010) sind in einem sehr guten Zustand. Wenige Fenster sind älteren Baujahres. Drei Fenster im OG nach Süden ausgerichtet haben eine Dreifachverglasung.
Heizung:	Die Pelletheizung von Fröhling ist im August letzten Jahres neu eingebaut worden. Der ehemalige Heizölraum kann von außen mit Pellets befüllt werden, bei normalem Bedarf reicht das Lager für gut ein Jahr. Der Pufferspeicher kann mit einem Heizstab versehen werden, um das Heizwasser zusätzlich mit einer PV Anlage zu erwärmen.
Garten:	Der Garten ist mit Trockenmauern leicht terrassiert. Ein alter, großer Walnussbaum macht erstaunlich große, sehr leckere Walnüsse. Das Grundstück ist unterhalb über einen kleinen Feldweg anfahrbar.
Internet:	Die Gemeinde Weilmünster wird derzeit an das Glasfasernetz angeschlossen. Der Vertrag für den Anschluss kann übernommen werden.
Status:	Aus beruflichen Gründen ist ein Umzug notwendig. Das Haus ist zurzeit bewohnt und wird im August zur Übergabe bereit sein.
Kaufpreis:	348.000,00 €

Ansichten und Schnitte

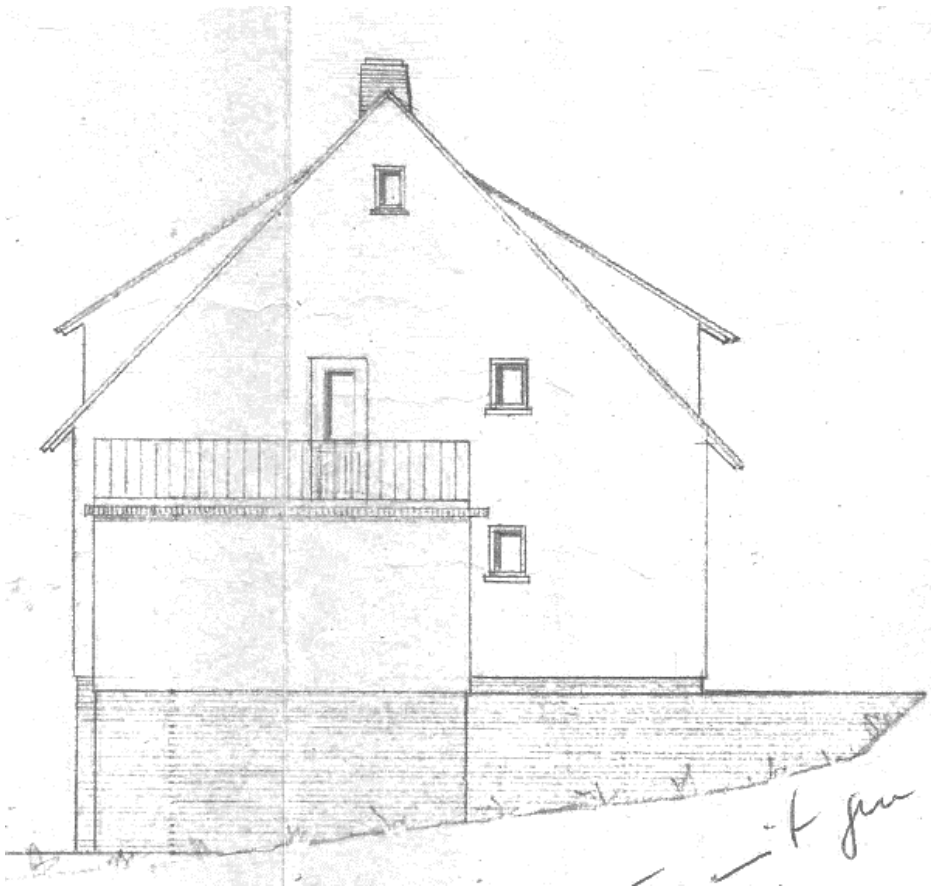


STRASSEN - ANSICHT

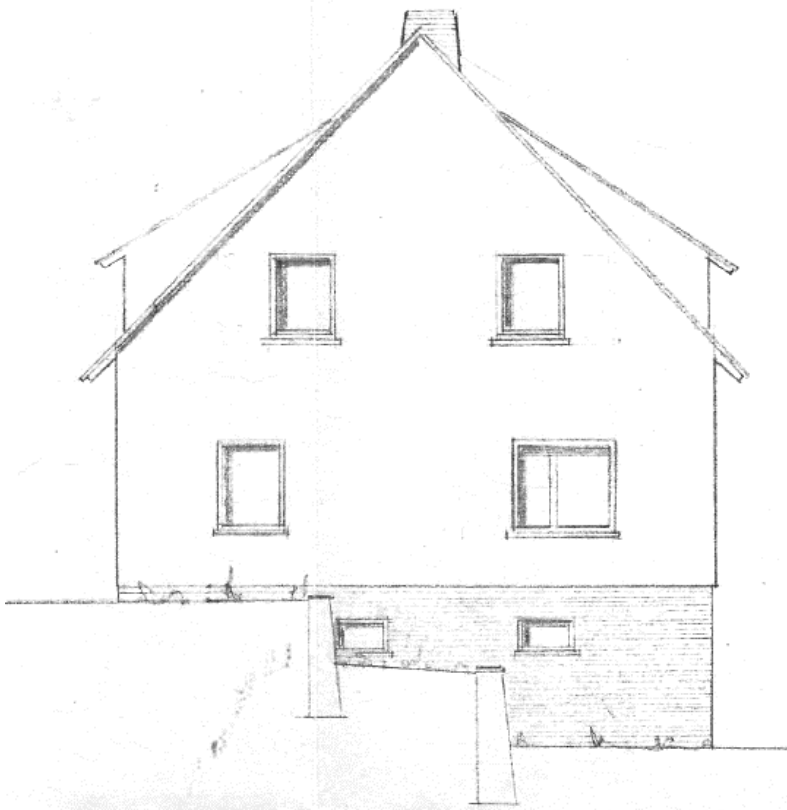
Ansicht Nord,



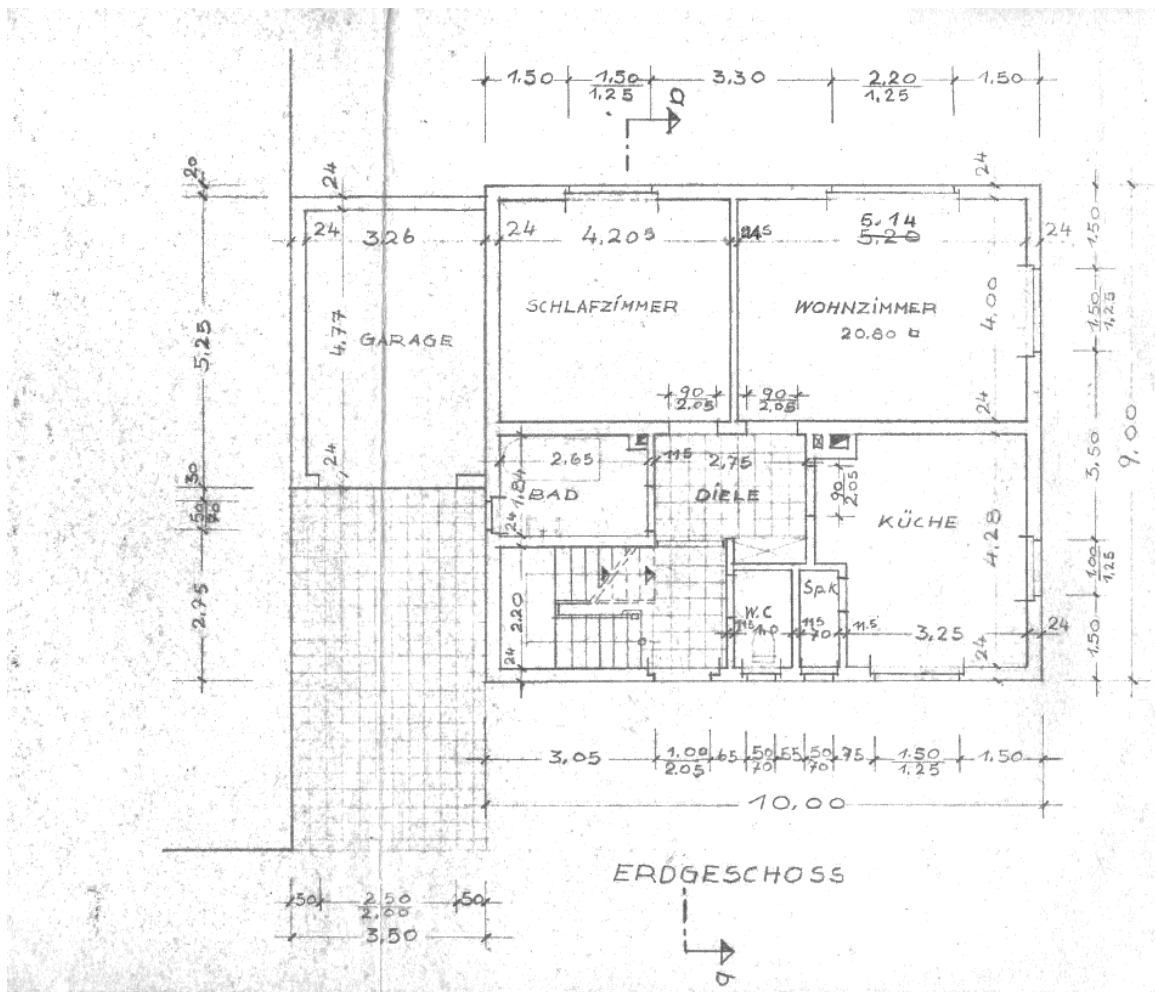
Ansicht Süd, Gartenseite mit Terrassenvorbau (der rote Bereich wurde nicht ausgeführt)



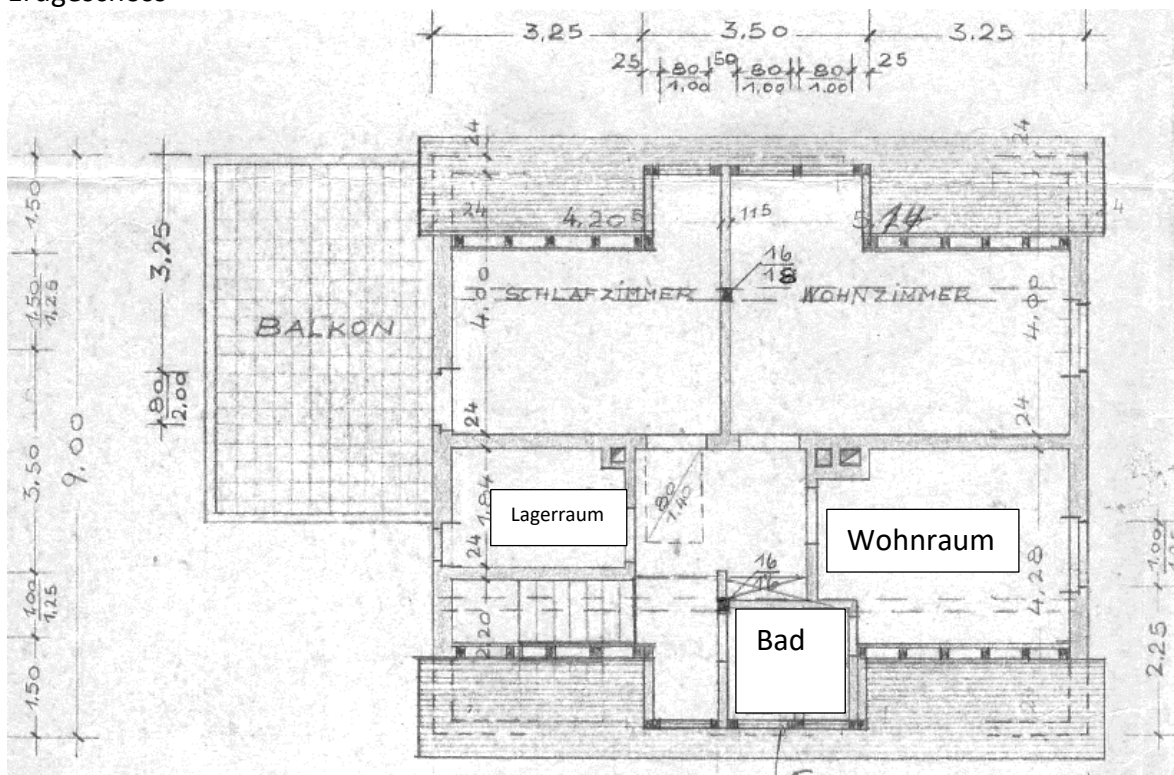
Ansicht Ost mit Garage (Terrasse nicht eingezeichnet, die wurde erst ca. 1992 angebaut)



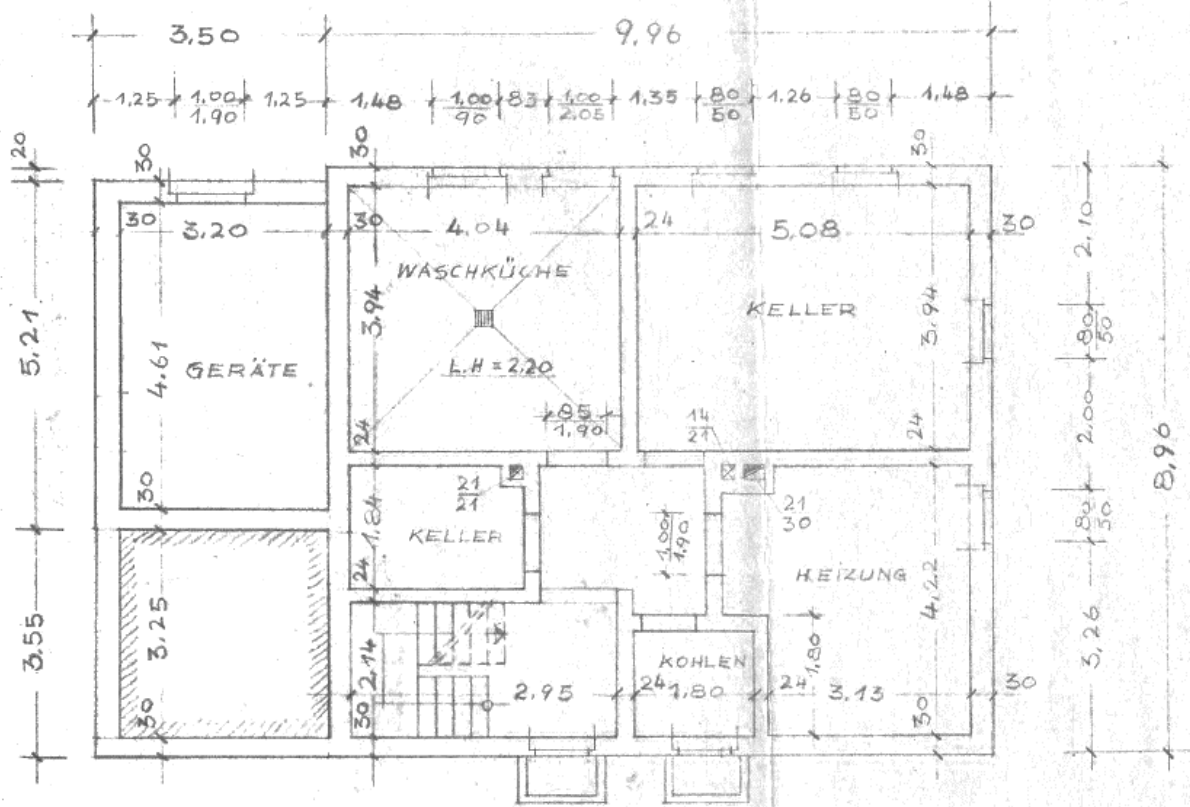
Ansicht West



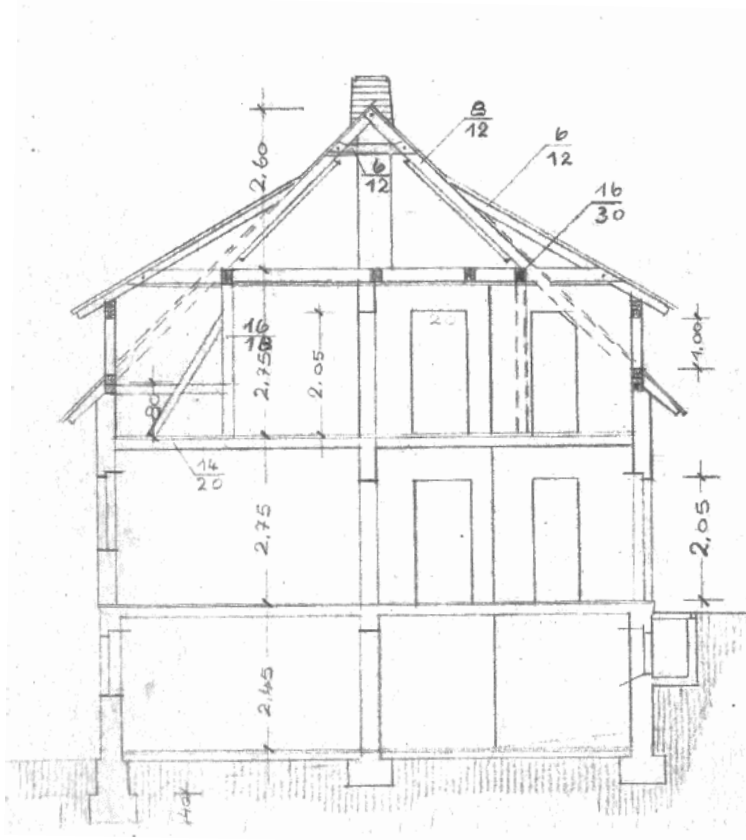
Erdgeschoss



Dachgeschoss

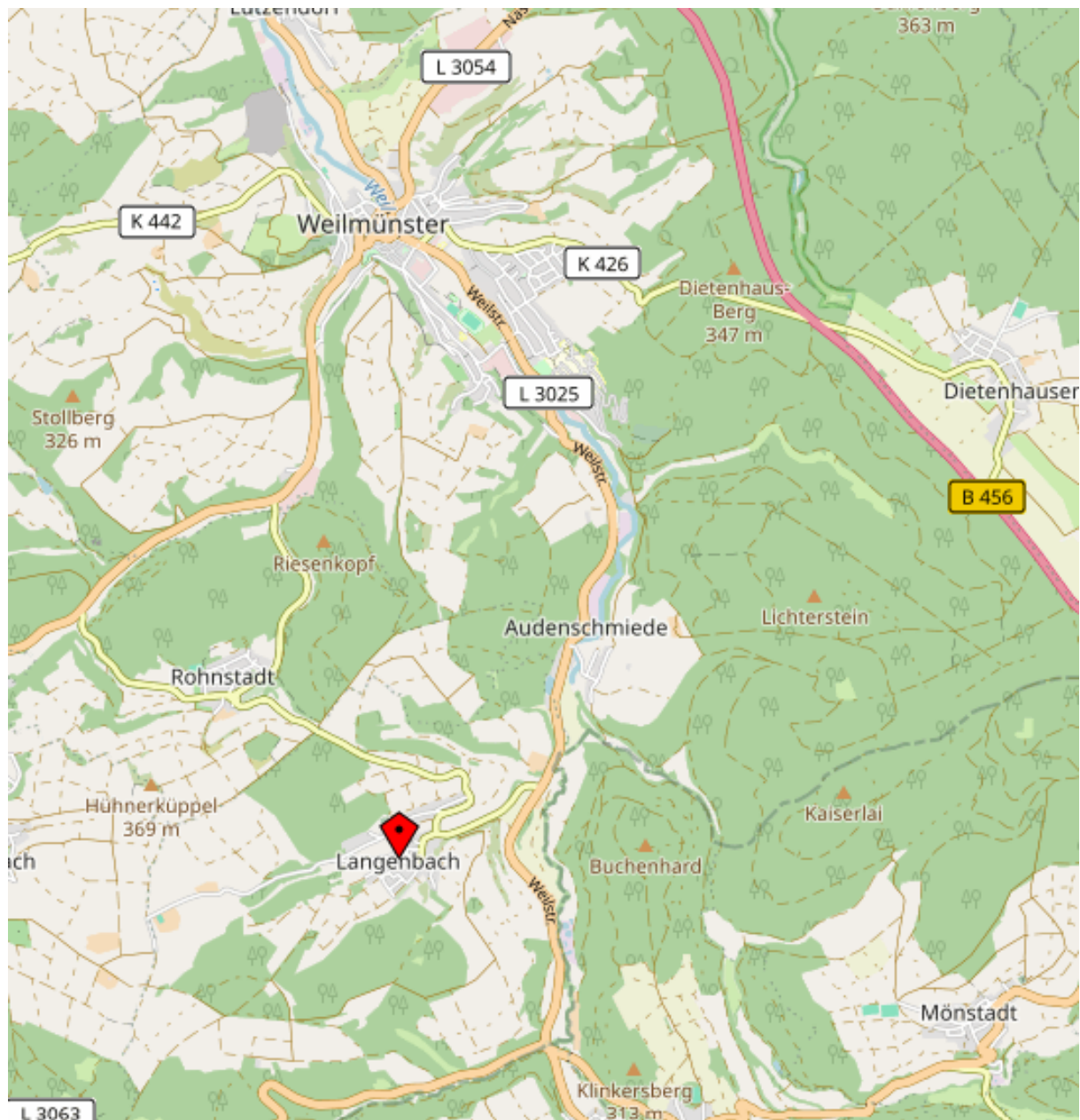


Kellergeschoss



Schnitt

Objektlage und Lageplan



www.openstreetmap.de , 20.05.2024

Energieausweis

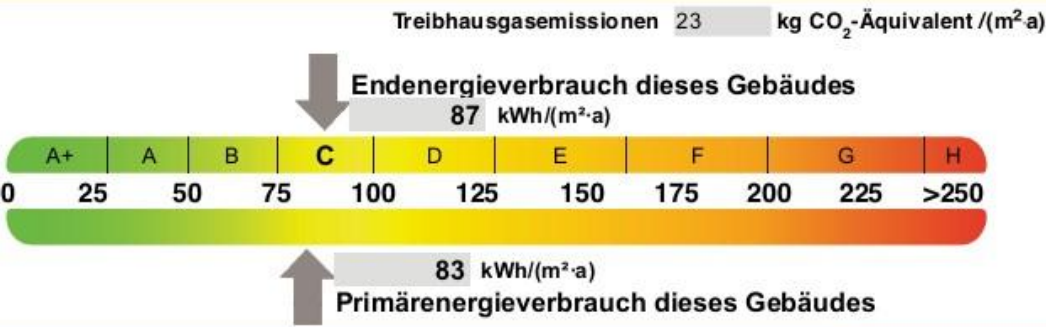
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2024-004999856

3

Energieverbrauch



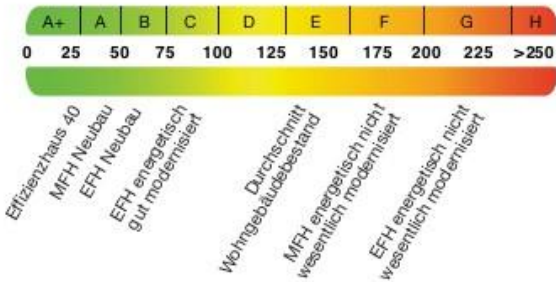
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 87 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.07.2023	Heizöl	1,1	34.000	13.544	20.456	1,16
01.08.2023	31.12.2023	Holz	0,2	7.920	2.200	5.720	1,16
01.01.2021	31.07.2023	Warmwasserzuschlag	1,1	11.428	11.428		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Ansicht West



Ansicht Nordost



Ansicht Gartenseite Süd



Ansicht Nord



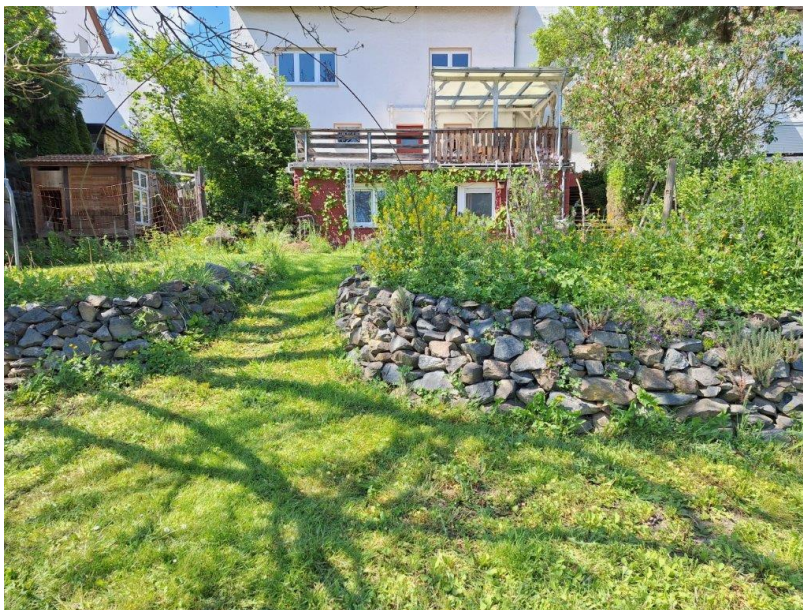


Pelletheizung





Wohnraum EG



Mittelteil Garten



Wohnraum EG



Bad EG



Blick in den Garten



EG Küche



Treppenaufgang zum EG-OG



Flur OG



Bad OG



Wohnraum OG



unten im Garten



Walnussbaum