

NORWEGISCHER WOHNTRAUM

– IN WARMEN SHABBY CHIC –



- In Kürze** freistehendes Holzhaus im norwegischen Stil mit sehr viel Platz und großem Keller mit separatem Zugang
- Wohnfläche** ca. 200 qm
- Räume** Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohnraum mit Esszimmer, Wohnzimmer und Küche. Zudem ein Arbeitszimmer und ein Gäste WC. Das Obergeschoss bietet vier Wohnräume die jeweils ergänzend über eine Schlafempore verfügen. Zusätzlich ein Badezimmer und zwei Balkone.
- Besonderes** Zahlreiche Lieblingsplätze im wunderschönen Garten für viele gesellige Stunden
- Lage** sehr zentral und dennoch ruhig in einer kaum befahrenen Anliegerstraße gelegen mit wunderschönem Weitblick

SÜD-OSTSEITE

– ÜBERDACHTE TERRASSE –

Grundstück 1033 qm
kaum geneigt, allseitig
eingewachsen
große Terrasse auf zwei
Seiten
nach Osten
ausgerichteter
Balkon -> neue
Balkonabdichtung 2016





VERANDA
- EINGANGSTÜRE -





TERRASSEN

– MIT ÜBERDACHUNG –



LIEBLINGSPLÄTZE

– IM GARTEN –



– SEHR VIELE –
LIEBLINGSPLÄTZE
– IM GARTEN –





WOHNRAUM

– VIEL PLATZ UND LICHT –

- ca. 74 qm Grundfläche
- Modernisierung 2012
- weiße, Holzvertäfelte Decken
- heller Bodenbelag neu 2012

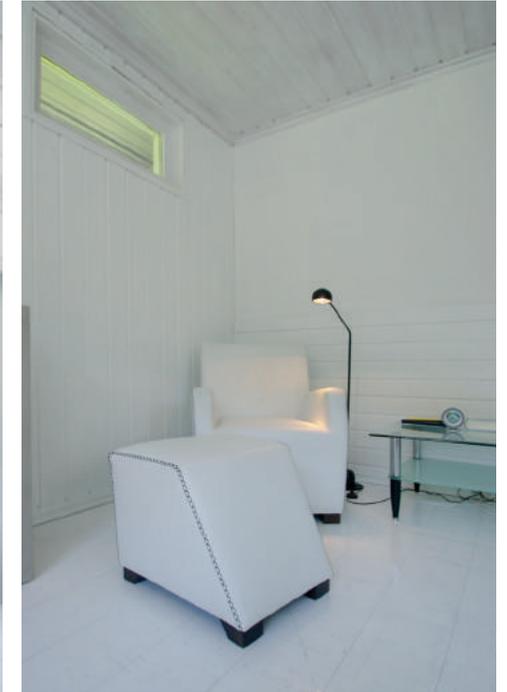
- zwei großformatige Hebeschiebetüren zu den Terrassen
- freistehender Küchenblock
- kleiner Erker und Fenster zu allen Himmelsrichtungen
- Kamineinzelofen





WEITE
- OFFENES WOHNKONZEPT -





ARBEITSZIMMER
– MIT ZUGANG ZUR TERRASSE –
ca. 17 qm Grundfläche
hell lasierter Holzboden
großer Einbauschränk
Fenster auf drei Seiten
Wand und Deckenvertäfelung



BADEZIMMER

– MIT NATURSTEIN –

- helles Badezimmer, ca. 6 qm Grundfläche
- flächenbündiger Spiegel
- Komplettsanierung in 2013

- Fußbodenheizung im Bad
- großer Handtuchheizkörper und Ganzglasdusche
- mit großformatigen Fliesen und Natursteinmosaik





BADEZIMMER

– MIT DOPPELWASCHTISCH –





EMPOREN

– GEMÜTLICHE SCHLAFPLÄTZE –

insgesamt vier Emporen
passend zu den vier
Schlafräumen im
Obergeschoss, jeweils
über eine massive
Leitertreppe erreichbar;
alle mit Tageslicht



SCHLAFPLÄTZE

– UNTERM DACH –



– HERRLICHE AUSSICHT –



ANKLEIDEZIMMER

– MIT ANGRENZENDEM ARBEITSZIMMER –

- ca. 22 qm Gesamtgrundfläche
- weißer Dielenboden
- Ausrichtung nach Osten
- stumpf einschlagende Türe
- innenliegende Schiebetüre





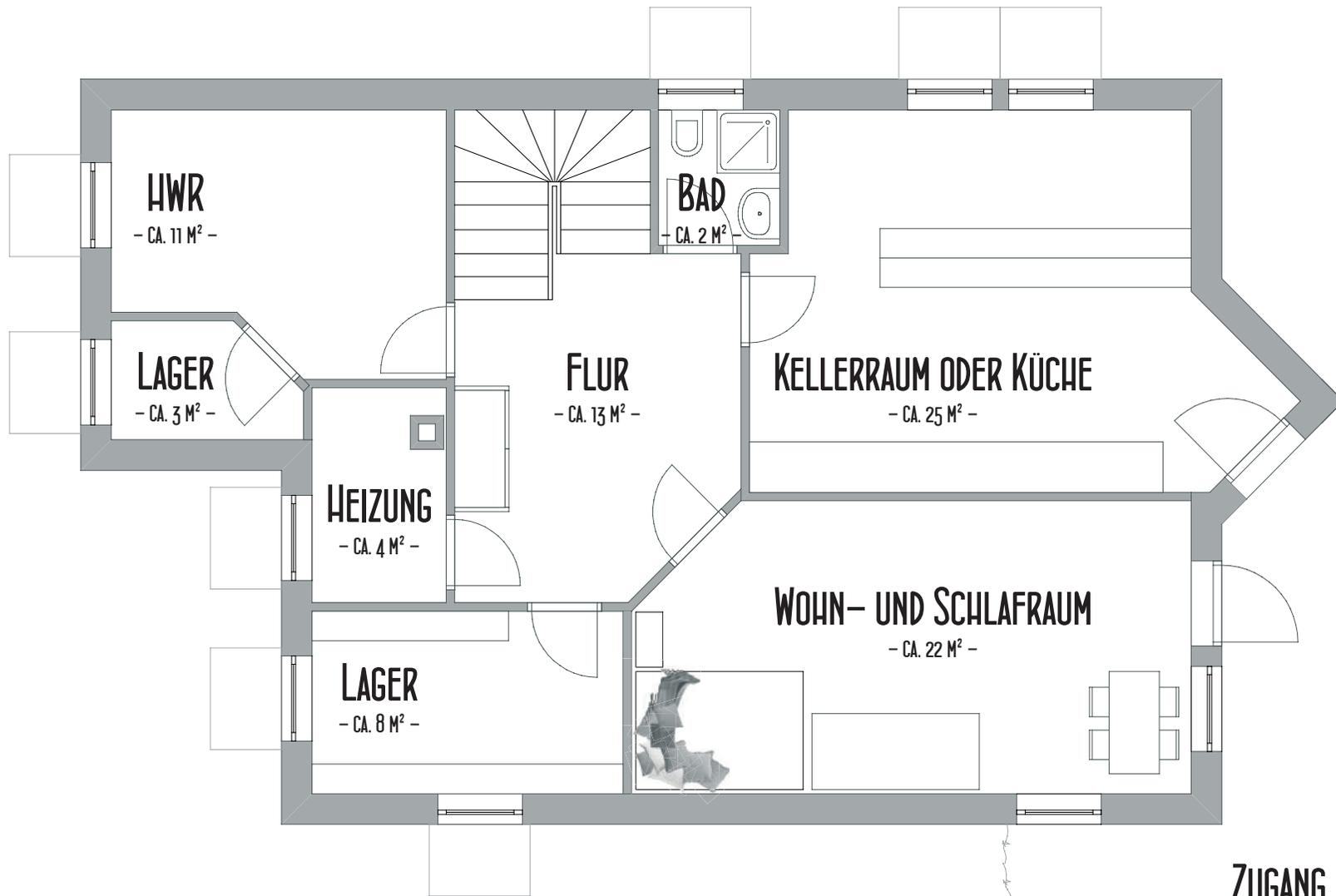
KINDERZIMMER

– MIT BALKON –

ca. 10 bzw. 13 qm Grundfläche
nach außen öffnende Balkontüre
weiß lasierter Holzboden





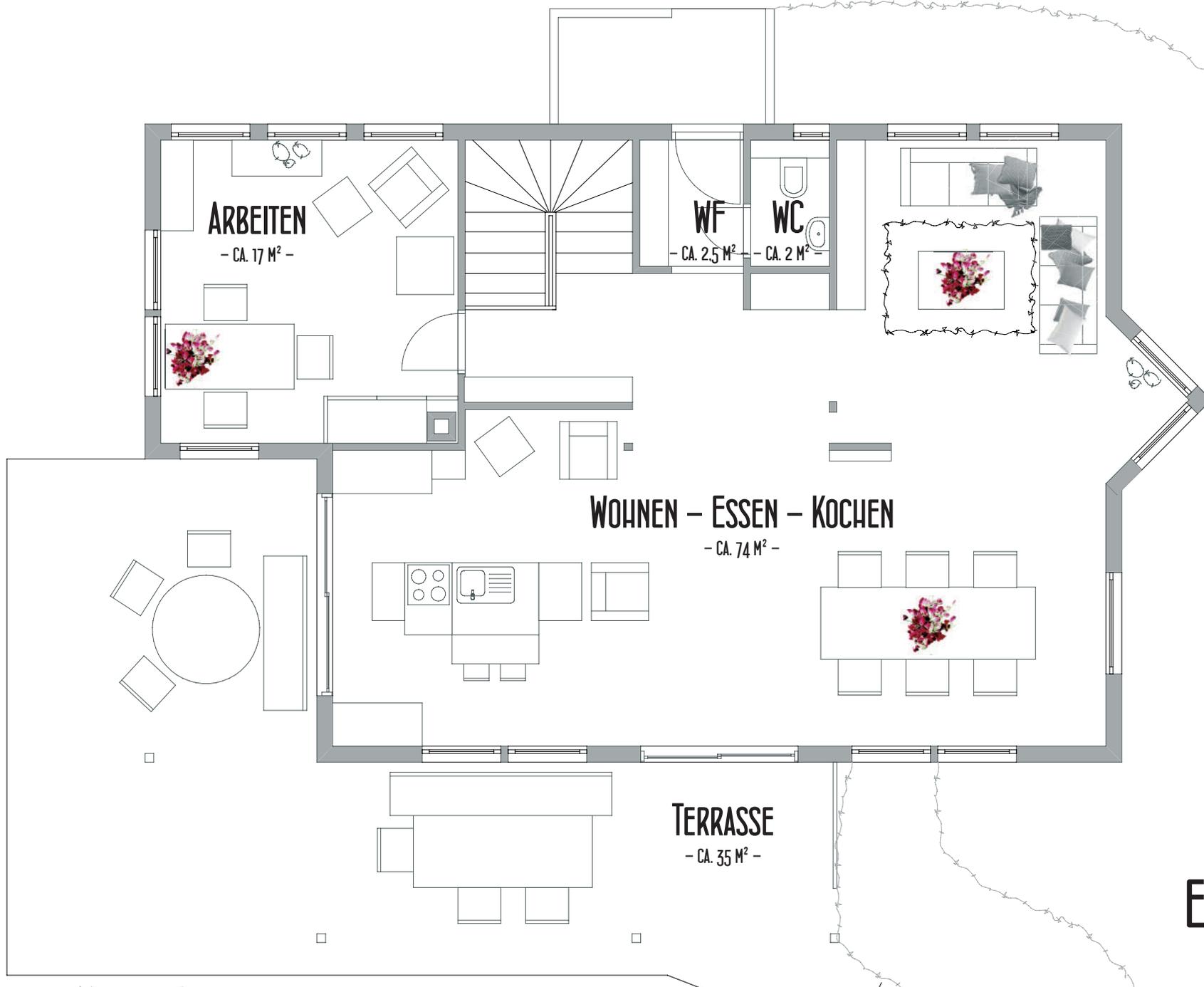


ZUGANG

- ZU KELLER BZW. EINLIEGERWOHNUNG -

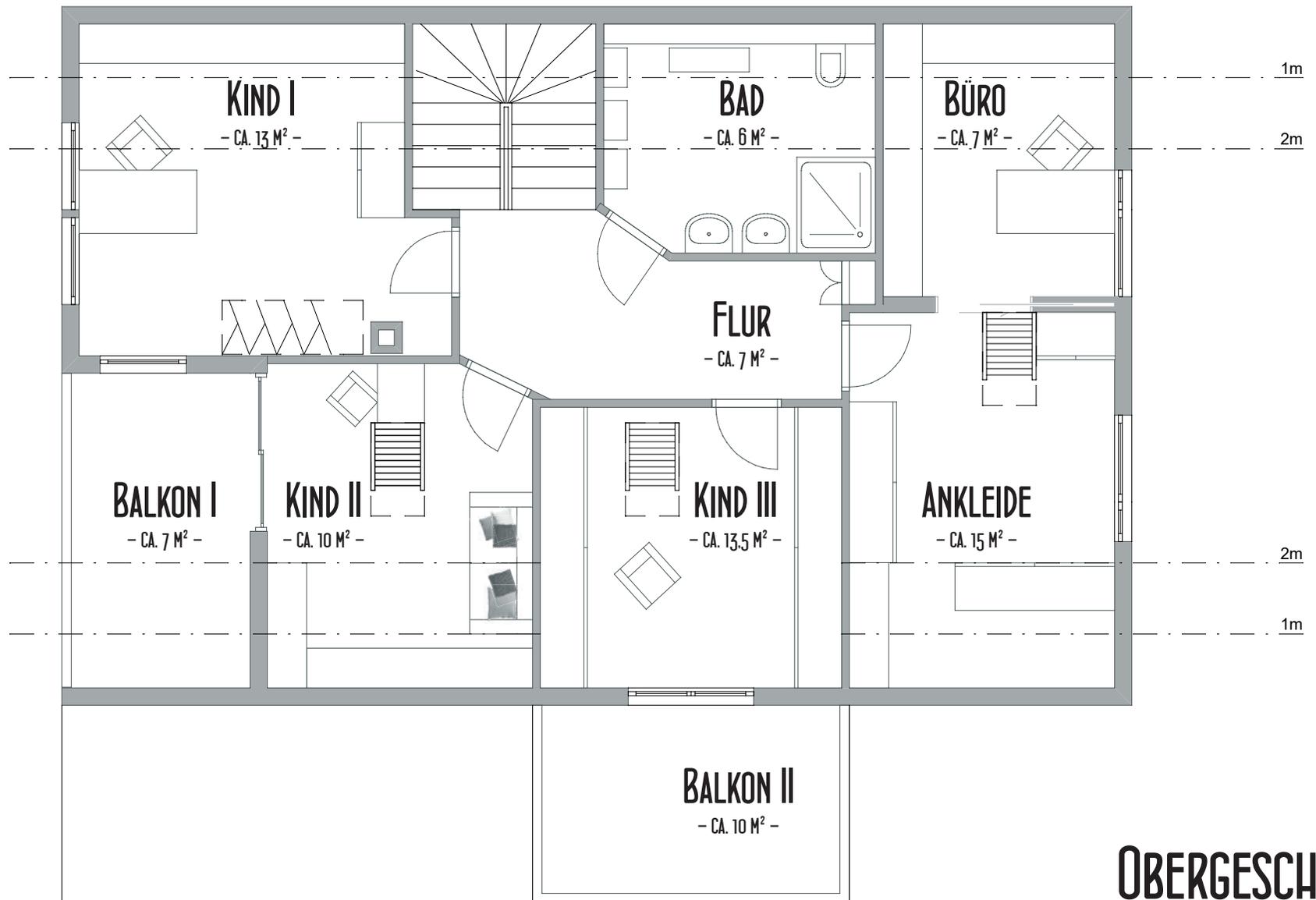
KELLERGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -



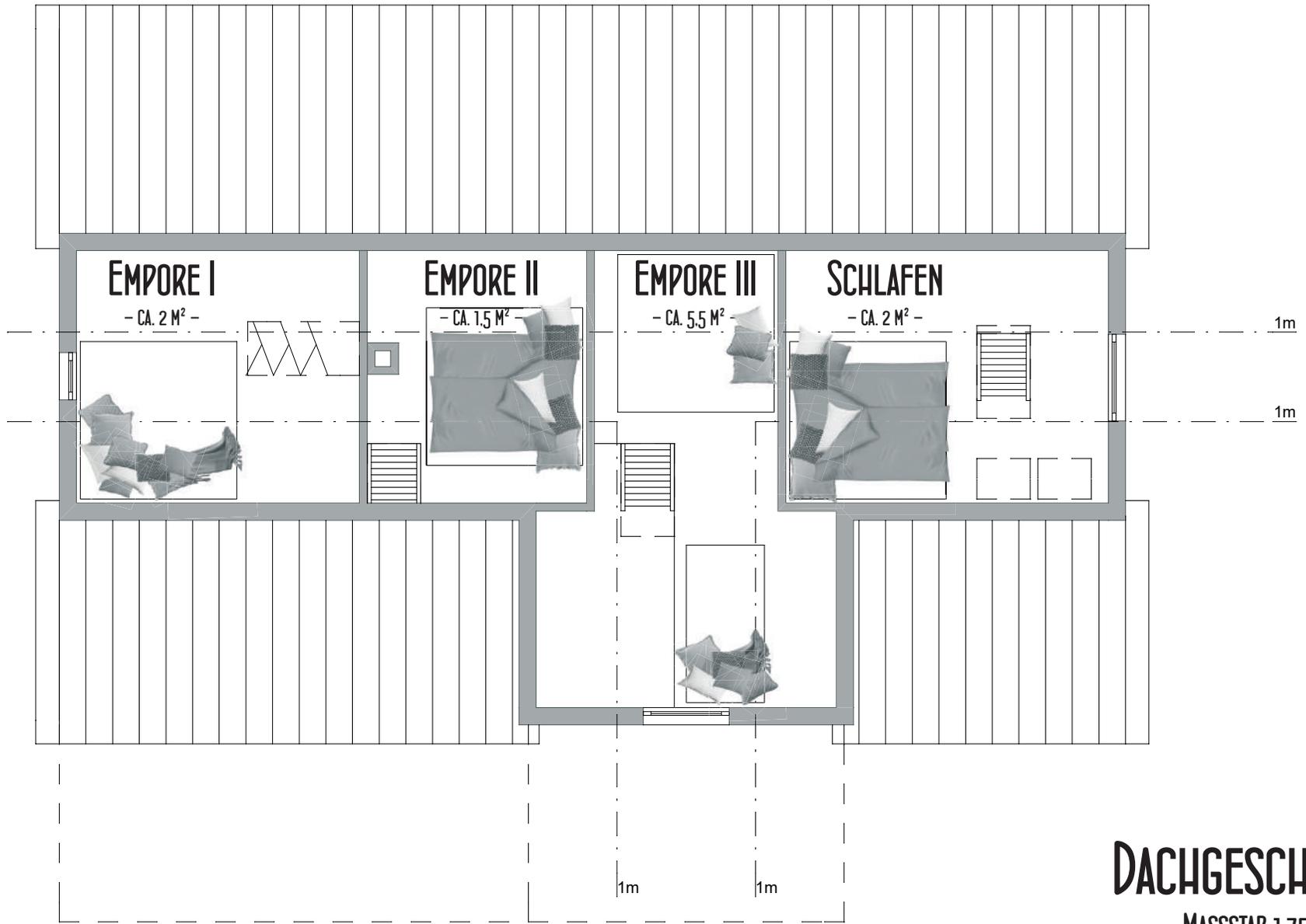
ERDGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -



OBERGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -



DACHGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -



LAGEPLAN
- MASSSTAB 1:1000 -



DATEN UND FAKTEN

freistehendes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise

Baujahr: 1993

Grundstück: 1033 qm

Gesamtwohnfläche: ca. 200 qm

Nutzfläche: ca. 90 qm

Garage: ca. 30 qm plus Dachboden

Schuppen: ca. 11 qm

Freisitz: ca. 17 qm

Pavillon mit Freiluftliege: ca. 22 qm

Badezimmer, WC und Windfang mit Fußbodenheizung

andere Räume mit Heizkörpern

Gaszentralheizung 20 kW von 1993

Ausgestattet mit einem Leitungssystem zur Installation einer geregelten

Wohnraum Be- und Entlüftung

Bei allen Baumaterialien wurde großer Wert auf ökologische Unbedenklichkeit und Nachhaltigkeit gelegt

Alle Stiltüren sind stumpfeinschlagend und flächenbündig



RENOVIERUNGEN UND SANIERUNGEN

2012 Wohn- und Essbereich Neuanstrich und neuer Bodenbelag

2013 Errichtung des Holzschuppens an der Haustüre

2013 Errichtung des Pavillon mit Freiluftliege

2013 Komplettsanierung Badezimmer im Obergeschoss

2015 Neuanstrich Treppenhaus

2015 Videoüberwachungsanlage im Außenbereich

2016 Neuverstreben im Pavillon

2016 Neue Abdichtung von Balkon und

Terrassenüberdachung (bituminöse Abdichtung)

2017 ökologischer Fußbodenanstrich im Arbeitszimmer im

Erdgeschoss





RAUMAUFTeilUNG

Kellergeschoss:

Treppe mit Flur ca. 16 qm
Hauswirtschaftsraum ca. 11 qm
Nebenraum HWR ca. 3 qm
Heizungsraum: ca. 4 qm
Lager ca. 8 qm
Badezimmer 2,5 qm
Tageslichtzimmer mit eigenem Zugang von außen ca. 22,5 qm
Hobbyraum oder Küche mit eigenem Zugang von außen ca. 25 qm



Erdgeschoss:

Wohnen-Essen-Kochen ca. 74 qm
WC ca. 2 qm
Windfang ca. 2,5 qm
Treppe ca. 4 qm
Arbeitszimmer ca. 17 qm
Terrasse ca. 34,5 qm



Obergeschoss:

Badezimmer ca. 6 qm
Kind I ca. 13 qm
Kind II ca. 10 qm
Kind III ca. 13,5 qm
Schlafzimmer ca. 15 qm
Ankleide / Büro ca. 7 qm
Flur (ohne Treppe) ca. 7 qm
Balkon I ca. 7 qm
Balkon II ca. 5,5 qm

OBJEKTbeschreibung

Dieses norwegische Holzhaus ist ein echtes Raumwunder. Sein äußeres Erscheinungsbild präsentiert sich als gemütliches Familienheim mit vielen lauschigen Ecken. Jedes Familienmitglied kann hier seinen ganz persönlichen Freiraum finden. Es bietet aber ebenfalls mehr als ausreichend Platz, so dass sich alle Familienmitglieder gesellig an einem Tisch versammeln können. Die vier Schlafräume im Obergeschoss und das zusätzliche Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer im Erdgeschoss bieten auch einer großen Familie viel Fläche. Zudem lassen die Räume im Souterrain weitere individuelle Möglichkeiten als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer zu. Ebenso ist eine separate Vermietung zu Wohnzwecken wie auch eine Nutzung als Büro, Praxisraum oder Salon denkbar (in Abstimmung mit der Stadtverwaltung → ggf. ist ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich).

Der organisch angelegte Garten und die vielen und großen Fensterflächen vermitteln das Gefühl in und mit der Natur zu leben. Ob im Winter behaglich am Kamin mit Ausblick auf das verschneite Tal oder im Sommer bei weit geöffneten Türen mit der direkt an den Wohnbereich angrenzenden weitläufigen Terrasse.

LAGE

Das Objekt befindet sich in einem beliebten Wohngebiet in ruhiger Lage und dennoch zentral. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Zu Fuß sind es ca. 10 Min. bis zum Markt und ca. 15 Min. bis zum Rathaus. Waldershof bietet zwei städtische Kindergärten sowie einen Waldkindergarten. Es gibt eine Kinderkrippe und eine Nachmittagsbetreuung für Schulkinder. Eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und eine Schulküche ist ebenfalls vorhanden und zu Fuß in 15 Min. erreichbar.

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 09.05.2028

Registriernummer ² BY-2018-001873028
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Jobs iof		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1993		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	280,80 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas, Kaminholz		
Erneuerbare Energien	Keine		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)		

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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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 **BAUING & IMM INGenieurbüro**
Leimbacher Straße 46, 42281 Wuppertal
Tel.: 0202-39307146
www.bauing-immobilien.de

09.05.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

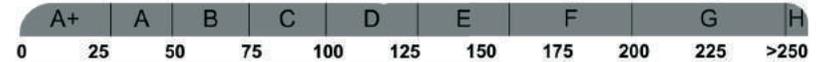
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-001873028
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_e

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

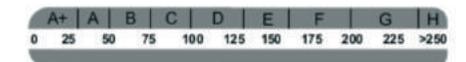
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_e: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40 MFH/Neubau EFH/Neubau EFH energetisch gut modernisiert Durchschmitt Wohngebäudebestand MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-001873028
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

126,58 kWh/(m²·a)



114,63 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

126,58

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas / Kaminholz	1,10 / 0,20	94,84	18,27	76,57	0,92
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas / Kaminholz	1,10 / 0,20	140,26	27,50	112,76	0,90
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas / Kaminholz	1,10 / 0,20	144,65	28,62	116,03	0,89

Vergleichswerte Endenergie



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

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2018-001873028
(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	Kessel	Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels für die Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Hydraulischer Abgleich	Empfehlung für die Verwendung eines hydraulischen Abgleichs für die Heizungsanlage	<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"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

BAUING & IMM INGenieurbüro - Leimbacher Straße 46, 42281 Wuppertal - Tel.: 0202-39307146

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