

IMMO 362°

EIN REALES
VERKAUF
ANGEBOT



-BAD EMSTAL-

**Ansprechendes 1-2 Familienhaus
in Bad Emstal Merxhausen**

UNSER STATEMENT ZU DIESER IMMOBILIE



Wir freuen uns sehr Ihnen diese Immobilie vorstellen zu dürfen.

Das Haus ist bis in die letzte Ecke gepflegt und instandgehalten. Den jetzigen Eigentümern ist es wichtig den Wert dieser großzügigen und ansprechenden Immobilie zu erhalten und parallel die Zukunftsfähigkeit -z.B. durch die verbaute Solarthermieanlage- im Blick zu haben.

Bereits die äußerst gepflegten und ästhetisch angelegten Außenanlagen haben uns dazu eingeladen mehr über diese Immobilie erfahren zu wollen.

Diese Immobilie bietet Ihnen unterschiedliche Möglichkeiten: Sie können hier mit einer Familie einziehen, ein Mehrgenerationenmodell verwirklichen oder eine Wohnung vermieten, um einen finanziellen Beitrag zu generieren. Alles in allem wertvolle Chancen.

Wenn Sie eine ruhige Wohngegend einen wunderschönen Fernblick schätzen und Ihnen eine gute Bausubstanz wichtig ist, dann sind Sie hier richtig.

A handwritten signature in black ink, reading "A. Brede". The signature is stylized with large, flowing letters.

DIE LAGE BAD EMSTAL MERXHAUSEN



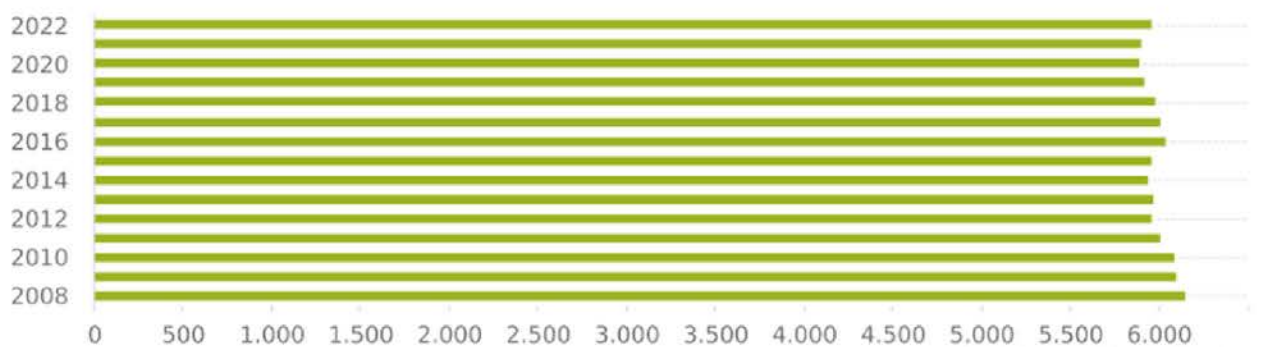
© Real Estate Pilot AG

Bevölkerungskennzahlen

	Kreis Kassel	Bad Emstal
Einwohnerzahl	240.718 (2022)	5.967 (2022)
Wanderungssaldo	1.568 (2021)	58 (2021)
Ø - Alter	46,5 Jahre (2022)	47 Jahre (2022)
Arbeitslosenanteil	3,5 % (2022)	3,4 % (2022)

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Regionaldatenbank Deutschland

-BAD EMSTAL MERXHAUSEN-

ANSICHTEN VORNE

Umrandet von einem hochwertigem Metallzaun in Verbindung mit einem bepflanzten Steingarten begrüßt Sie dieses Haus und lädt Sie zu einer näheren Besichtigung ein. Sodann können Sie sich die ca. 223 m² Wohnfläche und die hinzukommenden Nutzflächen (Vollunterkellerung) anschauen.



Das Haus hat eine einheitliche Wirkung, obwohl die Baugenehmigung für den vorderen Teil im Jahre 1960 erteilt wurde und für den hinteren Teil im Jahr 1980. Um das Gesamtbild herzustellen wurde im Zuge der Anbauarbeiten auch der Ursprungsbau komplett erneuert.

ANSICHTEN SEITLICH

Der hier gezeigte Hofbereich führt Sie zur im Jahr 2019 erneuerten Hauseingangstür und zur Garage.



Im Jahr 2012 wurden die Terrassenflächen und die dazugehörigen Wege erneuert. Durch die gezielt und zum Haus passend verwendete Farbgestaltung entsteht ein passendes Gesamtbild.

ANSICHTEN GARTEN

Vom Garten aus bietet sich ein umfassender Blick auf die Westseite des Hauses mit den großzügigen Balkonen, die rückseitig - ebenso wie der Sockelbereich - verklindert sind.



Auch im Gartenbereich sind geschmackvolle Wege und Plätze angelegt.

Unterhalb des Balkons des Erdgeschosses ist eine Art überdachter Freisitz entstanden, der mit Rollläden versehen wurde.

GARTEN

Um auch das Wäschetrocknen möglichst komfortabel zu gestalten wurde eine gepflasterte Verbindung von der innenliegenden Waschküche zu dem Trockenplatz geschaffen.



Rund um die Rasenfläche finden Sie angelegte Pflanzbeete die sowohl einen schönen Farbtupfer, als auch einen ansprechenden Sichtschutz, bieten.

AUSSICHT / FERNBLICK



Diese Bilder sprechen für sich und zeigen den weitläufigen Raum, den das Landleben bietet.



-BAD EMSTAL MERXHAUSEN-

ERDGESCHOSS

Die Erdgeschossfläche ist eine in sich abgetrennte Wohneinheit. Die Ausstattung besteht vorwiegend aus Fliesenfußböden, tapezierten Wänden und holzverkleideten Decken.



Auf Wunsch und in Abstimmung mit den jetzigen Eigentümern können Einrichtungsgegenstände übernommen werden- lassen Sie uns gerne darüber sprechen!

ERDGESCHOSS

Die sanitäre Ausstattung ist hochwertig und farblich gestaltet.

Dieses Badezimmer verfügt über zwei Waschtische, eine Eckbadewanne und eine separate Dusche.



Sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss sind die Bäder und die WC's räumlich nebeneinander angelegt.

ERDGESCHOSS

Die Küche ist über zwei Türen sowohl mit dem Flur als auch mit dem Essbereich des Wohnzimmers verbunden.

Die Küche verbleibt im Objekt.



Der innenliegende Flur verbindet alle Räume im Erdgeschoss miteinander. Die Türen sind aus dem Edelholz Ulme gefertigt.

TREPPENHAUS

Die großzügige, offene Treppenanlage aus Marmor ist teilweise freitragend und führt vom Keller bis zum Dach.



Das Treppengeländer ist ein schmiedeeisernes Metallgeländer.

DACHGESCHOSS

Hier sehen Sie Impressionen aus dem Dachgeschoss. Bitte sehen Sie uns nach, dass wir aus dem Obergeschoss keine weiteren Bilder veröffentlichen können- dies dient dem Schutz der Privatsphäre. Die Grundrisse des EG und des DG sind nahezu identisch, allerdings sind im DG die Dachschrägen zu berücksichtigen.



Info: Die Küche des DG ist mit allen Anschlussleitungen versehen- wird jedoch derzeit nicht als Küche genutzt.

-BAD EMSTAL MERXHAUSEN-

SPITZBODEN / KELLER (BAR)

Der Spitzboden wurde nachträglich im Jahr 2019 gedämmt. Hier auf dem Bild sind die Anschlussleitungen der Solarthermieanlage zu erkennen.

Die Schornsteinzüge wurden zwischenzeitlich mit Edelstahlrohren ausgestattet.



Der im Grundriss ausgewiesene Hobbyraum wurde als Bar gestaltet. Da der Kellerbereich sowohl über einen Zugang von außen verfügt, als auch sanitäre Einrichtungen aufweist, steht dieser Nutzung als Partyraum auch zukünftig nichts im Wege.

KELLERGESCHOSS



Das Bad inkl. Dusche wurde im Jahr 2011 erneuert.

Auch alle weiteren Nebenräume, wie z.B. die Waschküche sind vollständig gefliest (auch die Wände).

KELLERGESCHOSS- HEIZUNG



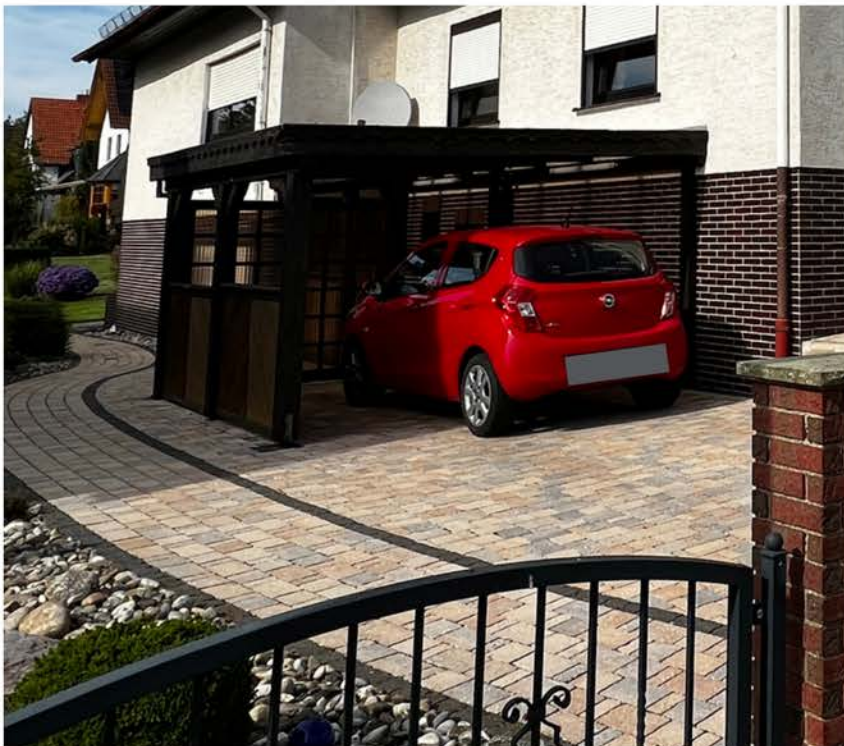
Die zentrale Ölheizung wurde im Jahr 2014 erneuert. Der zentrale Warmwasserspeicher wird über die Solarthermieanlage gespeist und befindet sich neben der Heizungsanlage.



Die Heizöltanks bestehen aus Kunststoff und haben ein Fassungsvermögen von 4.000 Liter.

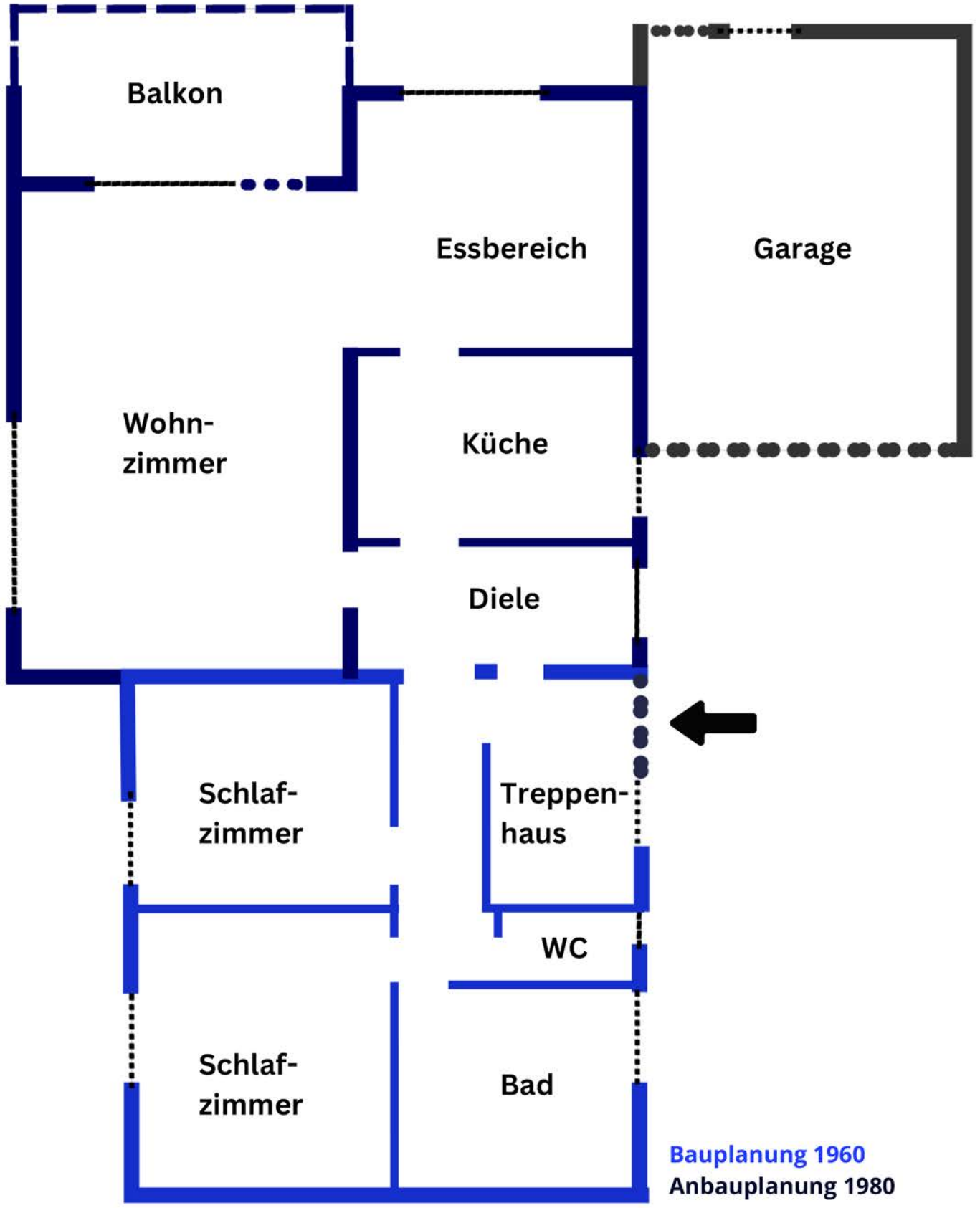
GARAGE / CARPORT

Die neben dem Haus befindliche großzügige Garage ist vollständig gefliest und verfügt über ein elektrisches Sektionaltor.



Das sturmbedingt beschädigte Dach dieses Carports wurde im Dezember 2023 instandgesetzt.

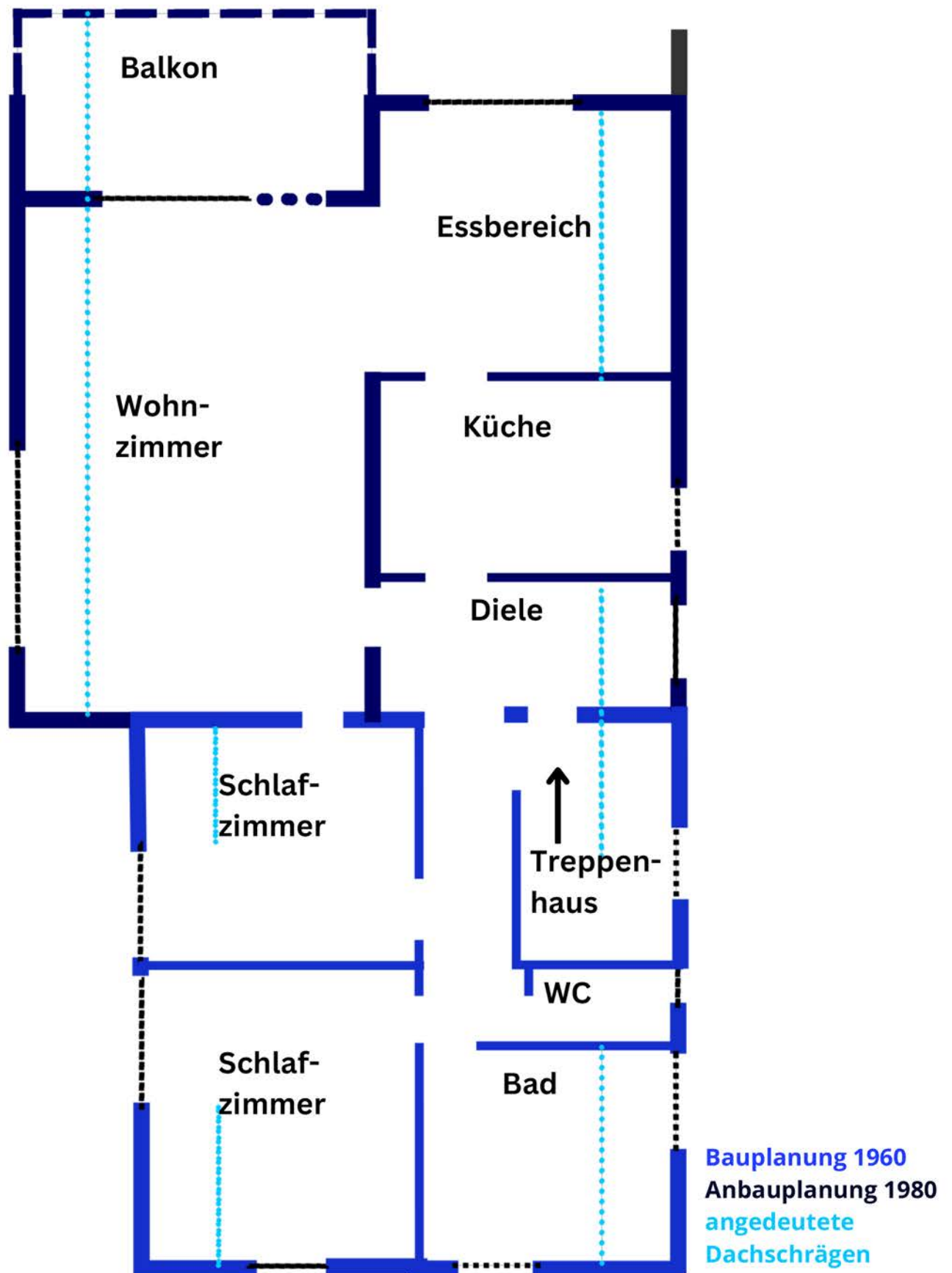
ERDGESCHOSS- GRUNDRISSSKIZZE



ERDGESCHOSS- FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnzimmer	ca. 32,29 m ²
Essbereich	ca. 14,41 m ²
Küche	ca. 10,57 m ²
Balkon (7,37 m ² -nur in Anteilen in Flächenberechnung ausgewiesen)	ca. 2,85 m ²
Diele	ca. 7,70 m ²
<i>Garage (nur zu Informationszwecken ausgewiesen)</i>	<i>ca. 27,17 m²</i>
Schlafzimmer 1	ca. 12,45 m ²
Schlafzimmer 2	ca. 16,60 m ²
Bad	ca. 10,42 m ²
WC	ca. 2,46 m ²
Flur	ca. 6,40 m ²
Eingangsbereich (<i>nur zu Informationszwecken ausgewiesen</i>)	<i>ca. 3,18 m²</i>
SUMME	ca. 116,15 m²

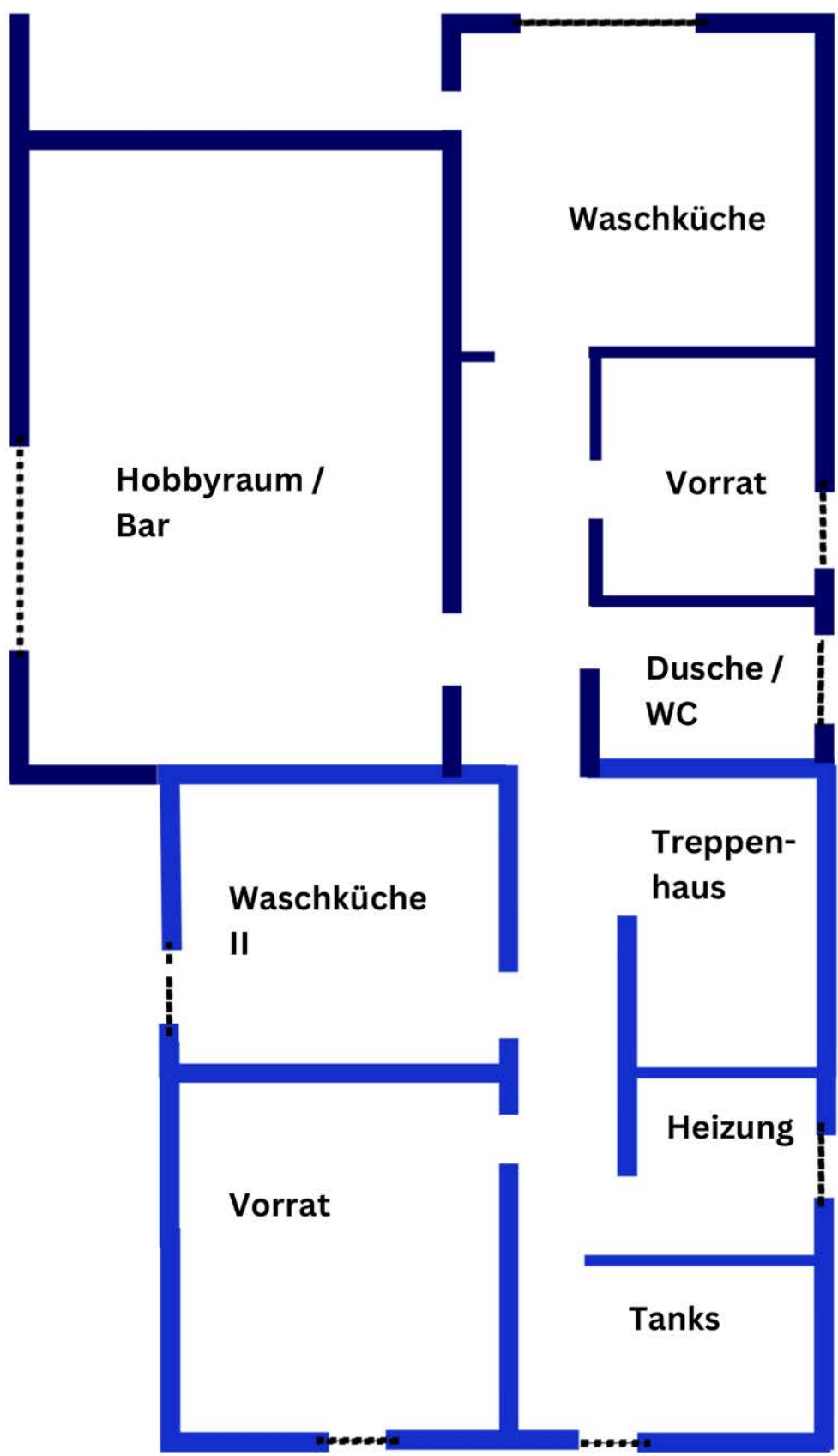
DACHGESCHOSS-GRUNDRISSSKIZZE



DACHGESCHOSS- FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnzimmer	ca. 28,70 m ²
Essbereich	ca. 12,95 m ²
Küche	ca. 9,50 m ²
Balkon (7,37 m ² -nur in Anteilen in Flächenberechnung ausgewiesen)	ca. 2,54 m ²
Diele	ca. 6,50 m ²
Schlafzimmer 1	ca. 11,52 m ²
Schlafzimmer 2	ca. 16,60 m ²
Bad	ca. 7,57 m ²
WC	ca. 3,77 m ²
Flur	ca. 8,15 m ²
Eingangsbereich (<i>nur zu Informationszwecken ausgewiesen</i>)	ca. 2,57 m ²
SUMME	ca. 107,80 m²

KELLERGECHOSS-GRUNDRISSSKIZZE



Bauplanung 1960
Anbauplanung 1980

INFORMATIONEN RUND UM DIE IMMOBILIE

FAKTEN

Adresse: stellen wir Ihnen nach Anfrage zur Verfügung

Grundstückfläche: 719 m²

Baujahr/ Bauanträge: 1960/1980

Konstruktionsart: Massivkonstruktion (durchgehend 30-er Mauerwerk)

Dach: Satteldach- Pfettendach- 45° Frankfurter Pfanne aus dem Jahr 1985

Dachdämmung Spitzboden: Dämmwolle, Folie und Spanplatten

Decke über Erdgeschoss: Holzbalkendecke im Altbau, Stahlbetondecke im neuen Hausteil

Decke über Kellergeschoss: Massiv

Fassade: Verputzt/ Sockel- und Balkonbereich verklindert

Innenwände: Im EG im Jahr 2019 renoviert

Balkongeländer: Massivholz

Bodenbeläge: Fliesen

Deckenverkleidung: überwiegend vertäfelt

Türen: Edelholz- Ulme

Treppe: Marmor

Fenster: Isolierverglasung innen Holz, außen Alu mit Rollläden
BJ: 1985. Die Rollladenkästen sind gedämmt

INFORMATIONEN RUND UM DIE IMMOBILIE FAKTEN

Schornstein: 2-zülig- im Jahr 1991 wurden Edelstahlrohre nachgerüstet-
Durchschnitt: 140 mm.

Elektroinstallation: Leitungen unter Putz, Klingel/ Sprechanlage- erneuert
im Jahr 1985

Sanitäre Installation: Hochwertige Sanitärobjekte aus dem Baujahr

Innenliegende Leitungen: Kupferleitungen aus dem Jahr 1985

Heizung und Warmwasser: Öl-Zentral-Heizung, , Warmwasser zentral.
Heizungsanlage erneuert in 2014. Die Warmwasseraufbereitung läuft
größtenteils über die auf dem Dach installierte und Richtung Süden
ausgerichtete Solarthermieanlage

Drainage: Wurde im Zuge des Anbaus im Jahr 1985 erneuert.

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation über
DSL vorhanden.

Entwässerung: Die Entwässerung läuft über das eigene Grundstück in den
öffentlichen Kanal in der Straße. Die Entwässerungsplanung und die
dazugehörige Genehmigung liegen im Original vor.

Einfriedung: Metallzaun / kleine Mauern. Zu den Nachbargärten
Maschendraht.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022Gültig bis: **04.12.2023**

Registriernummer: HE-2023-004844206

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus mit Anbau		
Adresse			
Gebäudeteil ²	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	1960 1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _n)	314,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Heizöl EL, Sonne		
Erneuerbare Energien	Art: Sonne	Verwendung: Solare Warmwassererwärmung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (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 dem GEG, 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Simon Maurer
Gebäudeenergieberater (HWK)
Vogelsberg 27
34308 Bad Emstal

Simon Maurer
Schönsteinweg 1
Gebäudeenergieberater (HWK)

Vogelsberg 27
34308 Bad Emstal, Balthasar

Ausstellungsdatum 05.12.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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

DER ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2023-004844206 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 44,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 142,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 158,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert	158,3 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	97,1 kWh/(m ² ·a)
----------	-------------------------------	------------------	------------------------------

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert	0,91 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,56 W/(m ² ·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 142,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	%	%
_____	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

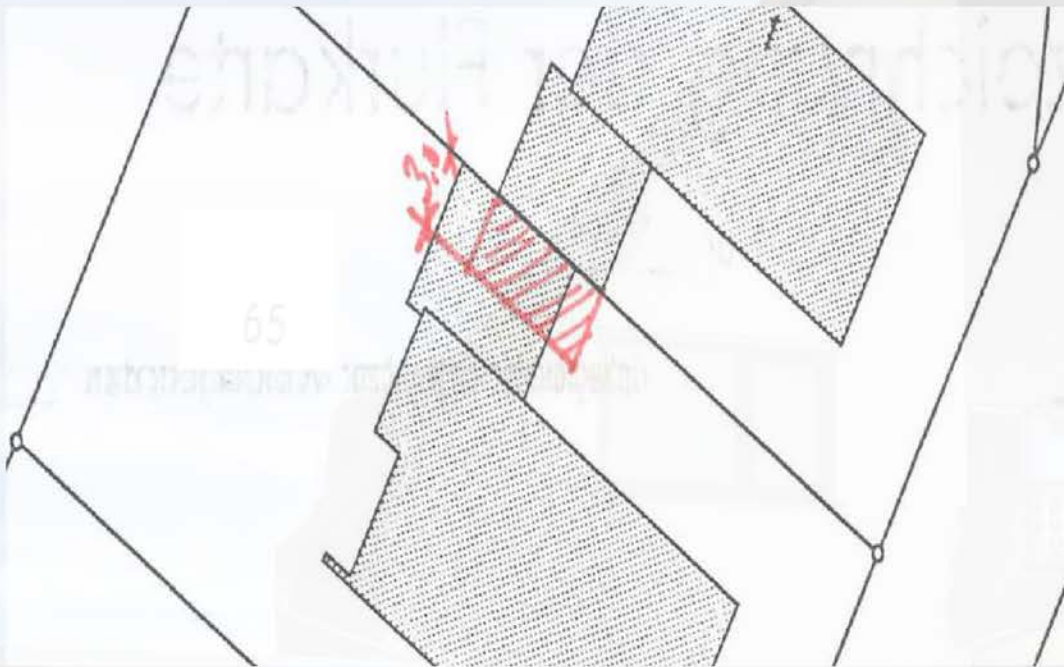
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

WEITERE INFORMATIONEN: BELASTUNGEN

BAULASTEN: Auf dem Grundstück besteht im Bereich der Garage eine Baulast bezogen auf Abstandsflächen zugunsten des Nachbargrundstückes.



Die dazugehörigen Originalunterlagen lassen wir Ihnen bei näherem Interesse gerne zukommen.

DIENSTABERKEITEN: Das Haus wird grundbuchrechtlich lastenfrei verkauft.

Alle genannten Sachverhalte werden anhand von Originaldokumenten nachgewiesen.



Der Kaufpreis liegt bei

310.000,-€

zzgl. Kaufnebenkosten

WEITERE VORGEHENSWEISE

Bevor wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren, werden wir Sie bitten, uns einen Nachweis zu ihren Finanzierungsmöglichkeiten zukommen zu lassen. Weiterhin erhalten Sie von uns einen Nachweis zum Datenschutz und eine Einwilligung zum Verarbeiten ihrer Daten.

Um Ihnen und ihrem Finanzierer den Zugang zu den Grundstücks- und Hausinformationen zu vereinfachen, haben wir einen Datenraum eingerichtet. Sofern Sie nach der Besichtigung weiter in den Prozess einsteigen möchten, lassen wir Ihnen den Link zukommen.

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen, Preisangaben etc. beruhen auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Wir können für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zu diesem Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Wir oder unsere Mitarbeiter sind nicht berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen angesichts des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein. Dieses Exposé von der Immo 362° GmbH & Co. KG ist freibleibend und unverbindlich, Zwischenverkauf, -vermietung und -verpachtung bleiben vorbehalten.

IHRE ANSPRECHPARTNER



ALEXANDRA BREDE
MOBIL: 0173-410 83 16
FESTNETZ: 05624-922 00 68
E-MAIL: A.BREDE@IMMO362.DE
WWW.IMMO362.DE



L. JUNGMANN-BREDE
MOBIL: 0163-88 191 24
FESTNETZ: 05624-922 00 68
E-MAIL: J-BREDE@IMMO362.DE
WWW.IMMO362.DE

IMMO 362° GmbH & Co. KG
Oberstr. 20, 34305 Niedenstein
Handelsregister: HRA 16486
Amtsgericht Fritzlar
UST.-ID: DE 327607296

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Immo 362 ° Verwaltungs GmbH
Geschäftsführerin:
Alexandra Brede
Oberstr. 20, 34305 Niedenstein
Handelsregister HRB 12502
Amtsgericht Fritzlar