



– free of commission –

# Spacious and well-maintained house in Walldorf

D-69190 Walldorf  
GERMANY

---

# The house

- The living/dining room on the ground floor is 43 square metres in size and has a fireplace.
- From here you can access the terrace and the garden.
- There is a balcony and 5 further rooms on the two upper floors.
- The basement with access to the garden offers a boiler room with laundry room, garden cellar, tool room, storage cellar and a large hobby room with space for a table tennis table or sports equipment.
- The top floor has a highly efficient air conditioning system.
- The heating system officially fulfils all legal energy requirements - „compensatory measures“ such as the obligation to purchase expensive biogas are not necessary.
- The garden is landscaped and very well maintained.
- The house has a garage and a parking space.
- The house is south-facing.
- There is a driveway right up to the front of the house.
- The neighbourhood is pleasant and friendly.



# Key Data

Type: Mid-terrace house

Number of floors: 3

Living space: approx. 165 m<sup>2</sup>

Useful area: approx. 74 m<sup>2</sup>

Plot: 203 m<sup>2</sup>

Available by arrangement

Rooms: 6.5

Bedrooms: 4

Bathroom: 1

Guest WC: 1

Garage: 1

Parking space: 1

# Purchase Price

729,000 €

# Building fabric, energy performance certificate

Year of construction: 1978

Property condition: very well maintained

Heating type: Central heating

Energy source: Gas

Energy certificate: available

Type of certificate: Consumption certificate

Final energy consumption: 82 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energy efficiency class: C

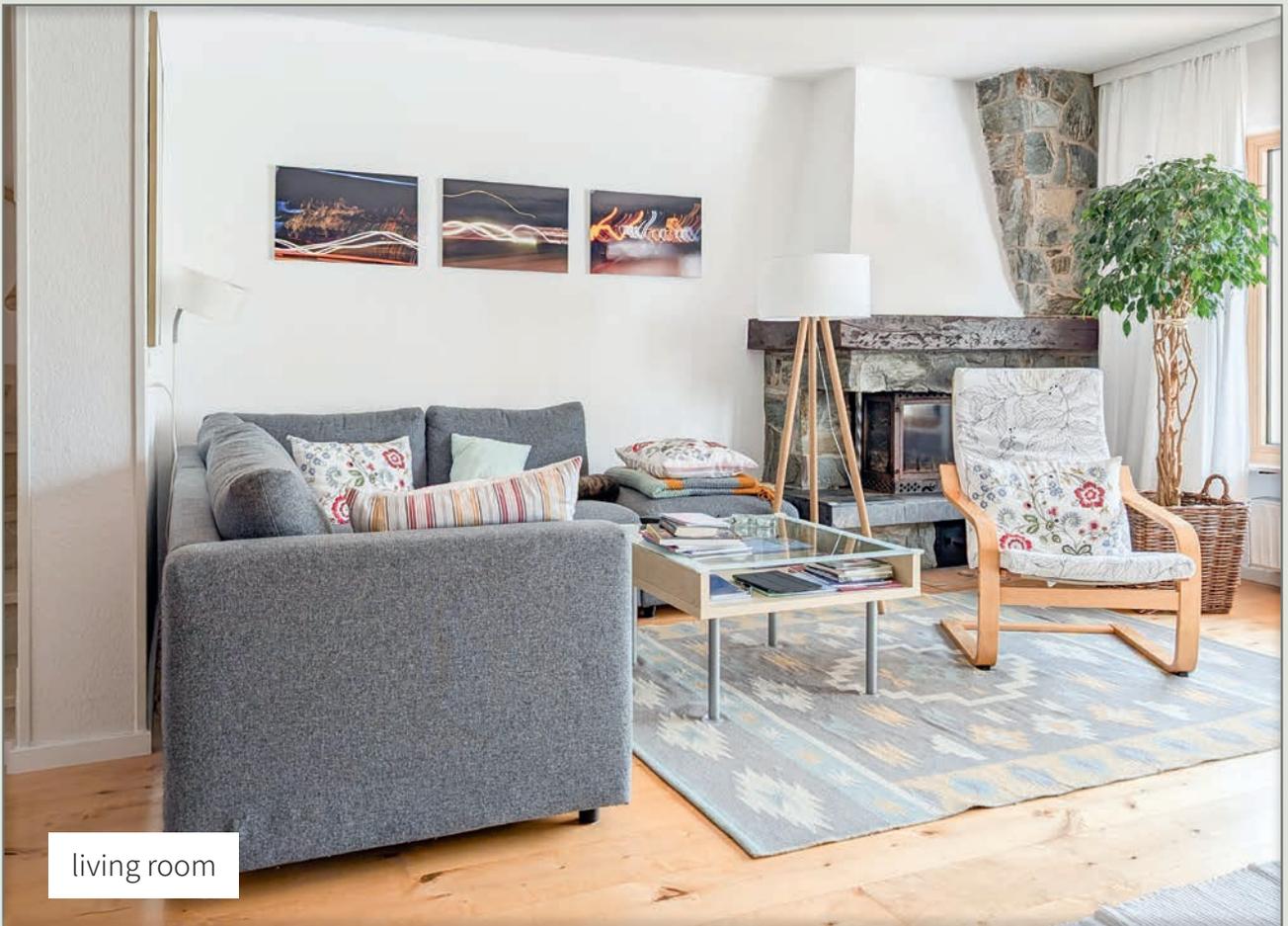
# Modernisations

- 2010: Nolte fitted kitchen with branded appliances (additional new dishwasher 2016, new oven 2020, new sink 2023)
- 2011: Room doors
- 2012: Windows and front door, thermal insulation insulating glass, wood/aluminium
- 2016: Complete bathroom renovation
- 2017: BWT water softening system
- 2017: Facade newly plastered
- 2017: Wooden floor on the upper floor, carpeting in the top floor
- 2020: Heating system (gas condensing boiler; fulfils all energy requirements, no expensive „compensation measures“ required)
- 2021: Bicycle shed
- 2021: Burglar-proof basement door
- 2021: Roof windows, energy-plus glazing with external heat protection blinds
- 2023: Air conditioning in the top floor

# Equipment

- fitted kitchen, very well maintained, with branded appliances
- real wood parquet flooring on the ground floor and first floor, tiles in the basement, guest WC, hallway, bathroom and kitchen; carpeted floor on the top floor
- bathroom with bathtub, shower, shower toilet and towel radiator
- fireplace in the living room for cosy winter evenings
- highly efficient air conditioning in the attic
- BWT water softening system
- terrace (with awning) and south-facing balcony
- exit from the basement into the garden
- landscaped and well-kept natural garden
- garden tool shed
- bicycle shed for 2 bicycles in front of the house
- garage and parking space (space for two cars)





living room



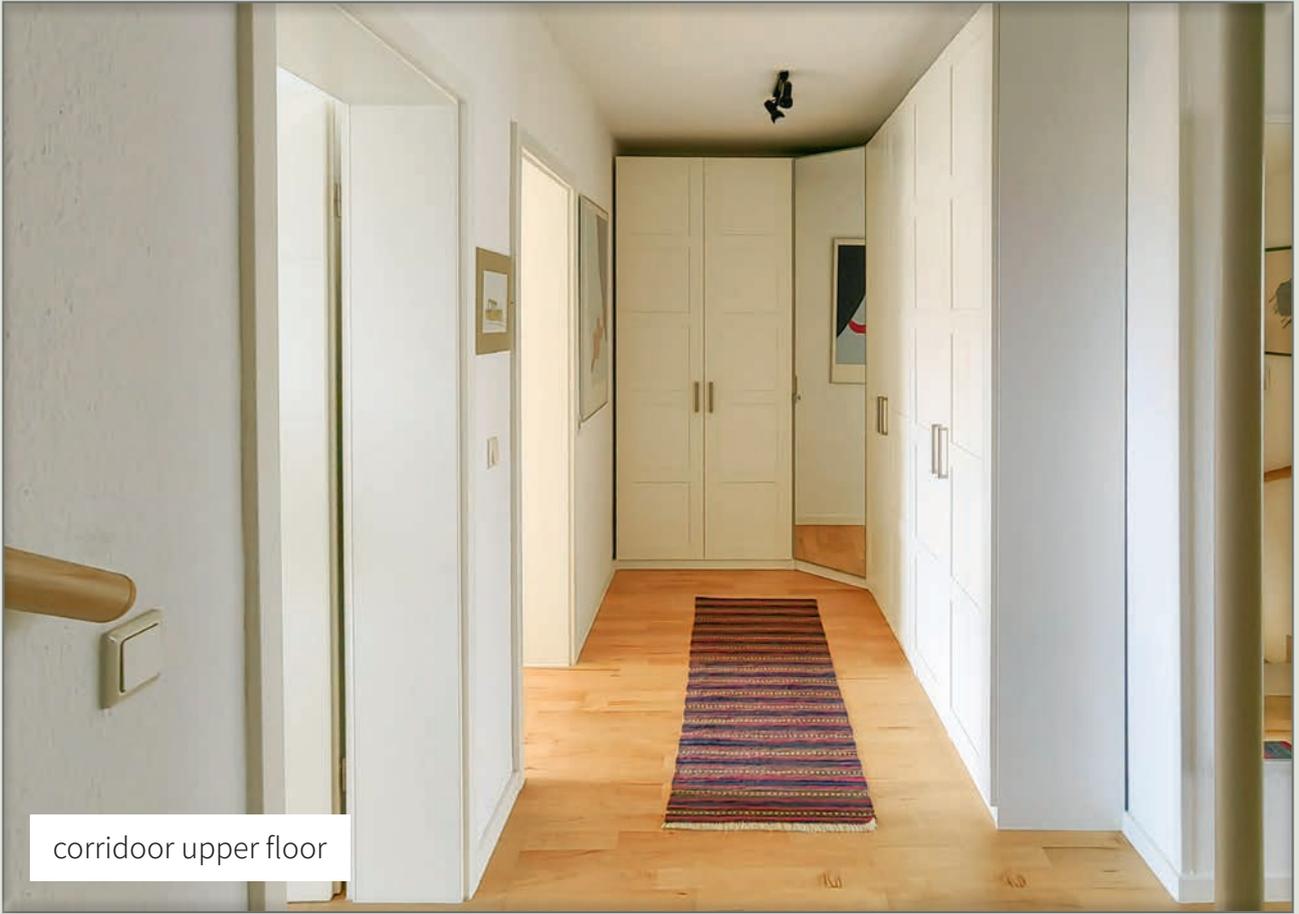
dining area



entrance



kitchen



corridor upper floor



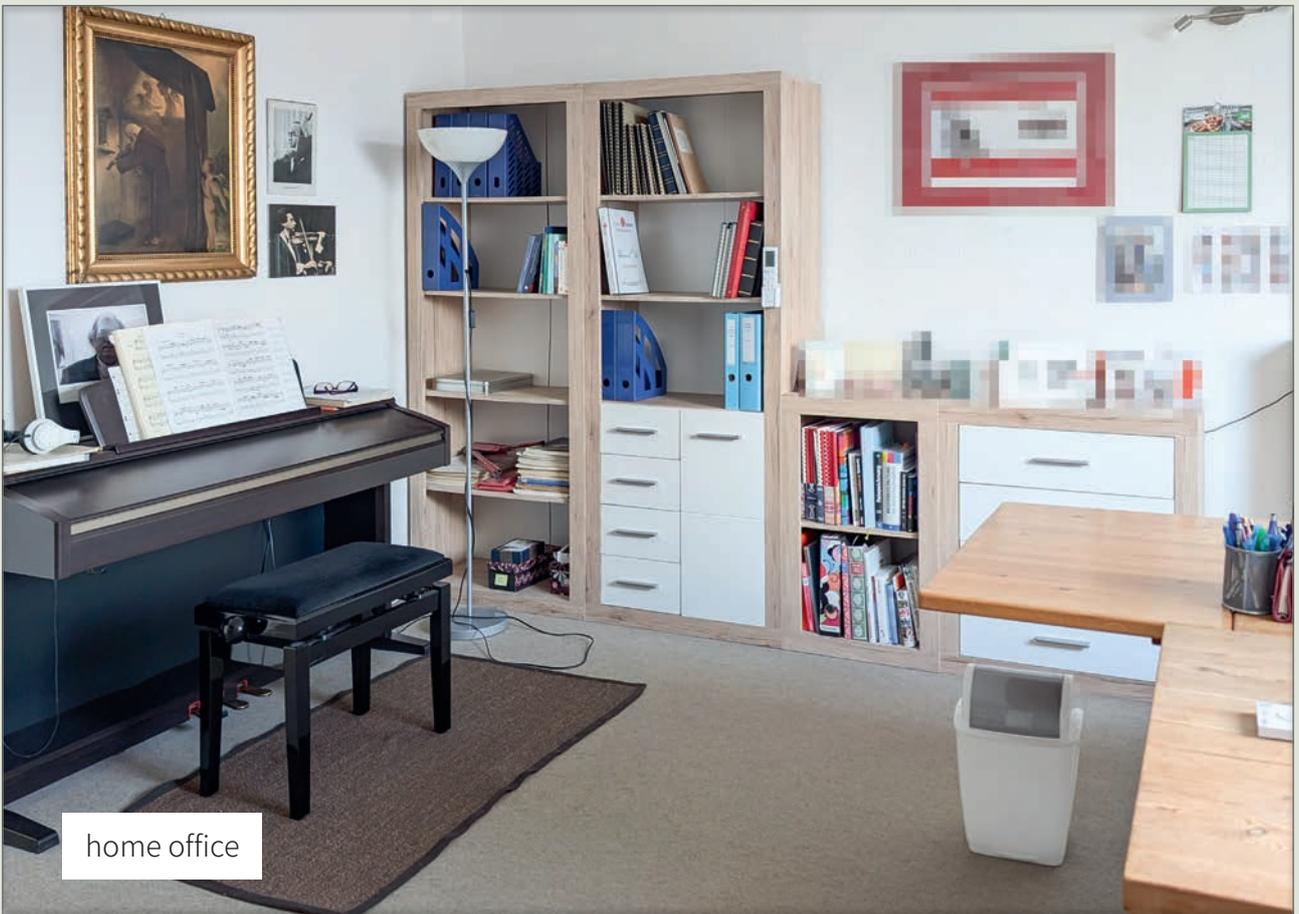
bedroom 1







bedroom 4 / guest



home office

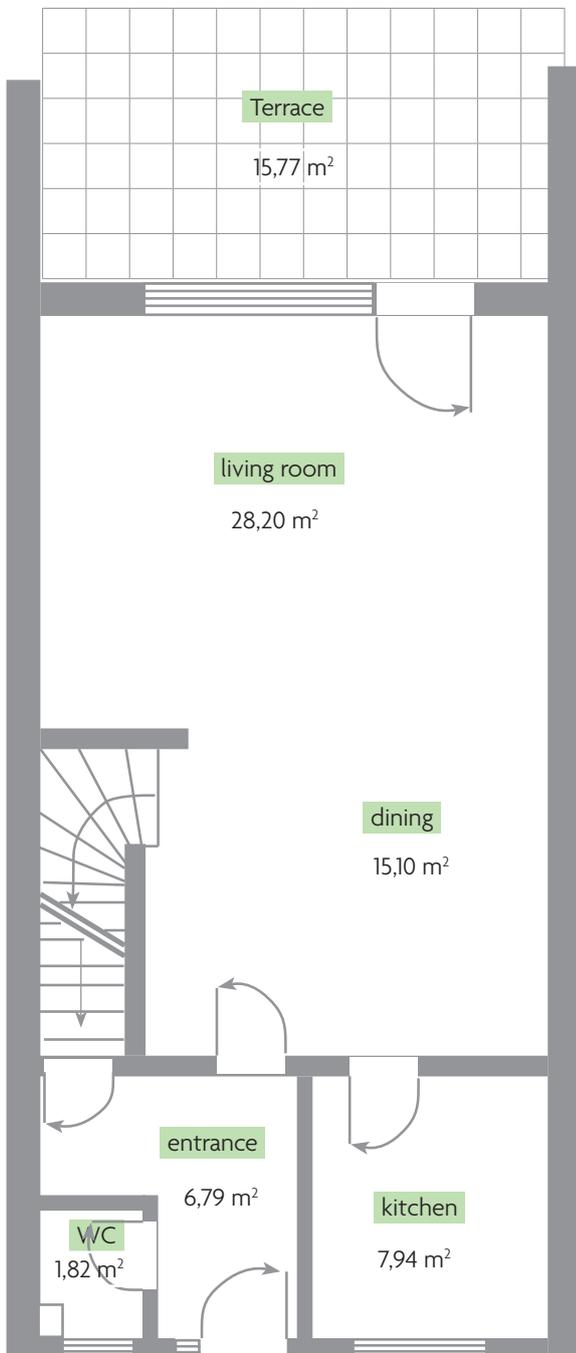


garden

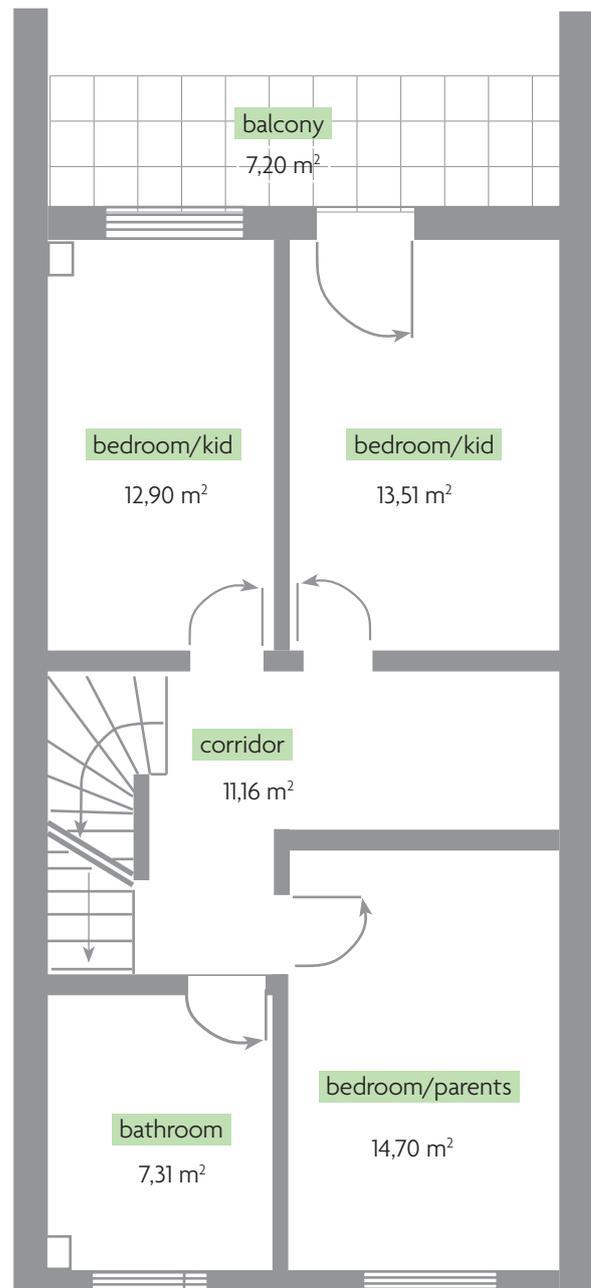


# Floor plans

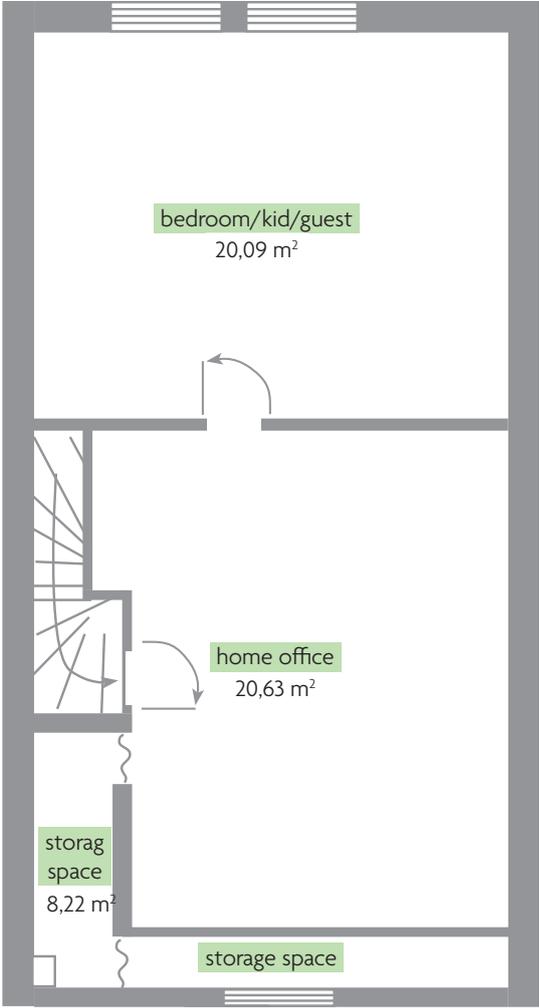
ground floor



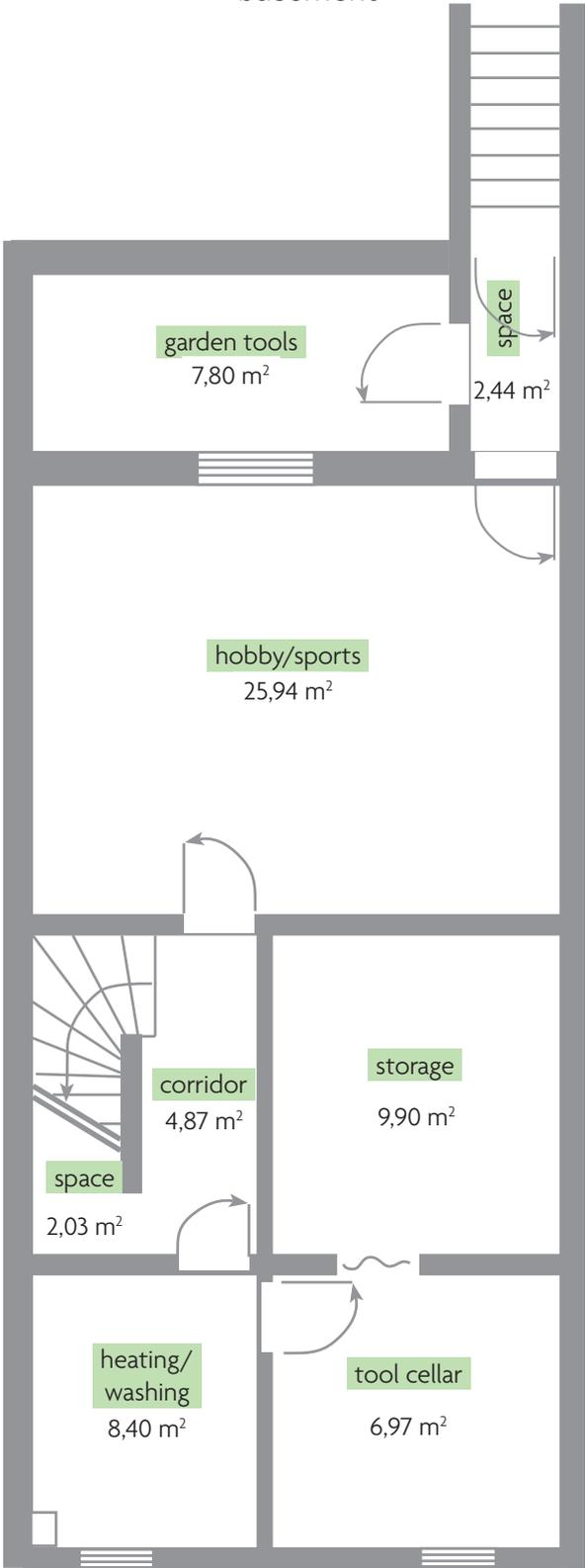
upper floor



top floor



basement



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 17.06.2033 Ausweis ID 12337218 Registriernummer BW-2023-004592674

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus	
Adresse	Xxxx-Str. xx, 69190 Walldorf	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	204 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<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 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:



fon 040 - 209339858  
fax 040 - 209339859  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

17.06.2023  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

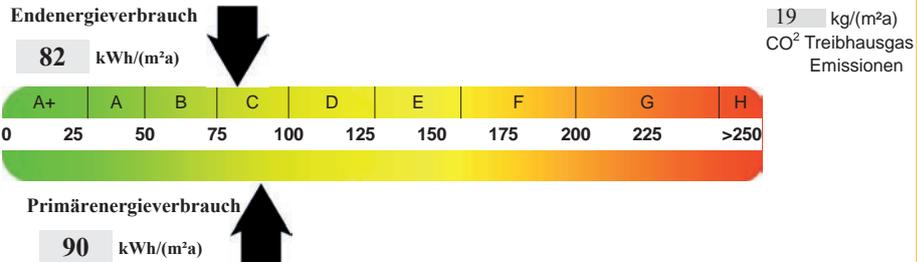
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2023-004592674

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

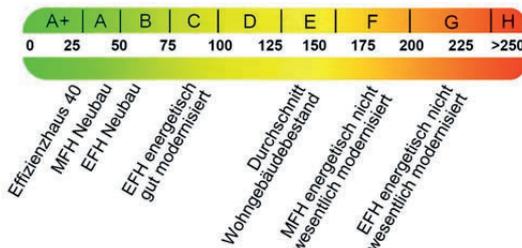
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82 kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.2020	12.2020	Erdgas	1.10,	6111	1099.98	5011.02	1.32
1.2021	12.2021	Erdgas	1.10,	20019	3603.42	16415.58	1.29
1.2022	12.2022	Erdgas	1.10,	14226	2560.68	11665.32	1.33

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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.

<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