



Provisionsfrei Niedrigenergiehaus mit Wärmenahversorgung

Wohnen in Sprendlingen

der Weinregion im Herzen von Rheinhessens

Sprendlingen, mit seinem ländlichen Charakter und dem typisch kleinstädtischen Flair, besteht aus einem alten Ortskern und großzügigen Neubaugebieten, umgeben von Weinbergen. Sprendlingen ist der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Zahlreiche Winzer erzeugen in einer der größten weinbautreibenden Gemeinden Rheinhessens die bekannten Sprendlinger Weine.

Mit der Anbindung an die A61 und der Verbindung mit der A60, einen dichten Netz von Fern- und Nahverkehrsstraßen und dem Anschluß an das Schienennetz, verfügt Sprendlingen über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur.

Die wichtigsten sozialen Einrichtungen sind vorhanden: drei Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Regionale Schule, die integrierte Gesamtschule, eine Förderschule, das selbstverwaltete Kinder- und Jugendcafé und eine Altengaststätte.

Auch die ärztliche Versorgung ist mit zurzeit vier Allgemeinpraxen, zwei Zahnarztpraxen und einer Apotheke gesichert.

Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bieten sichere Arbeitsplätze, attraktive Einkaufsmöglichkeiten und Serviceleistungen.

Die DH-Hälfte Baujahr 2007 ist seit 01.03. freigestellt und sofort bezugsfertig.

Die vorhandene Einbauküche sollte erneuert werden.

Das Objekt liegt verkehrsberuhigt in einer kleinen Wohnanlage mit gemeinschaftlicher Wärme-Nahversorgung.

Kaufpreis 425.000 € provisionsfrei

Tel.: 0171 8712217

E-Mail pauls@pd-prodesign.de



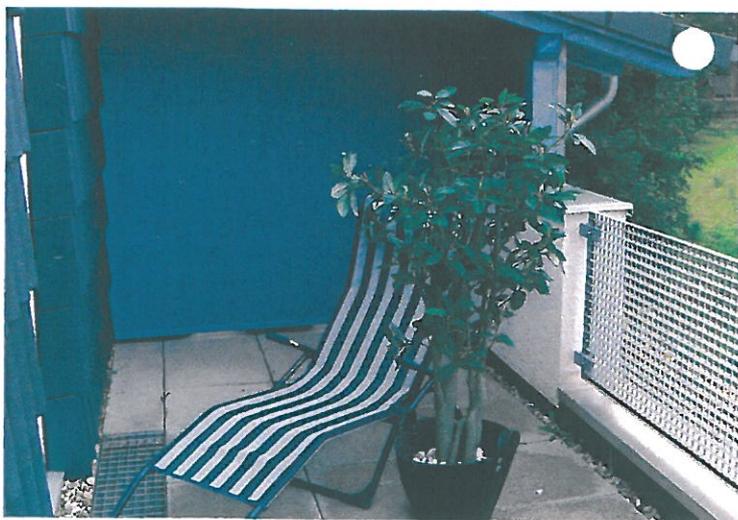
Offene Küche und Essbereich



Gäste-WC und Flur



Blick zur Dachterrasse

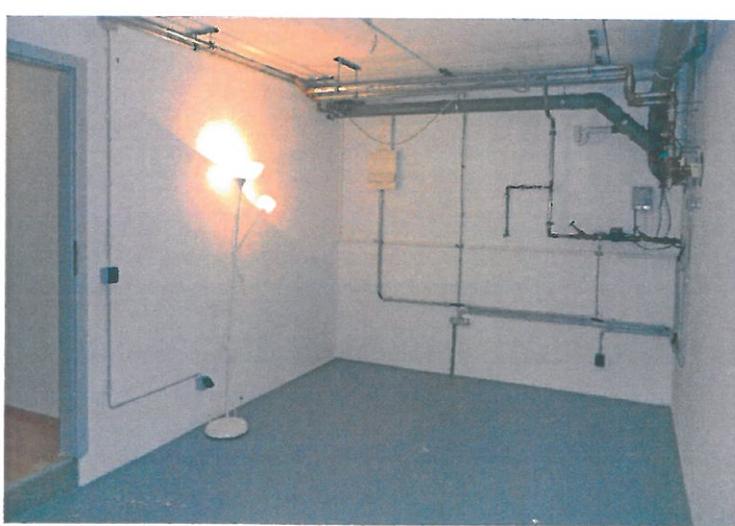
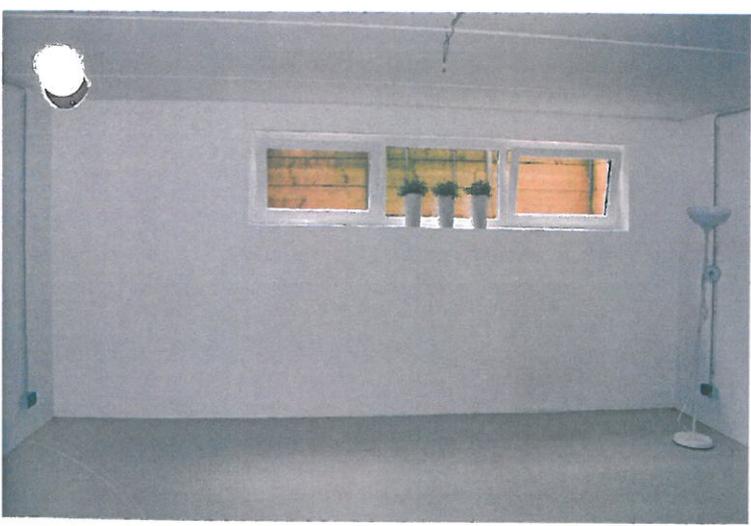


Auf der Dachterrasse können Sie prima entspannen.



Kinderzimmer

Optional teilbar in 2 Zimmer

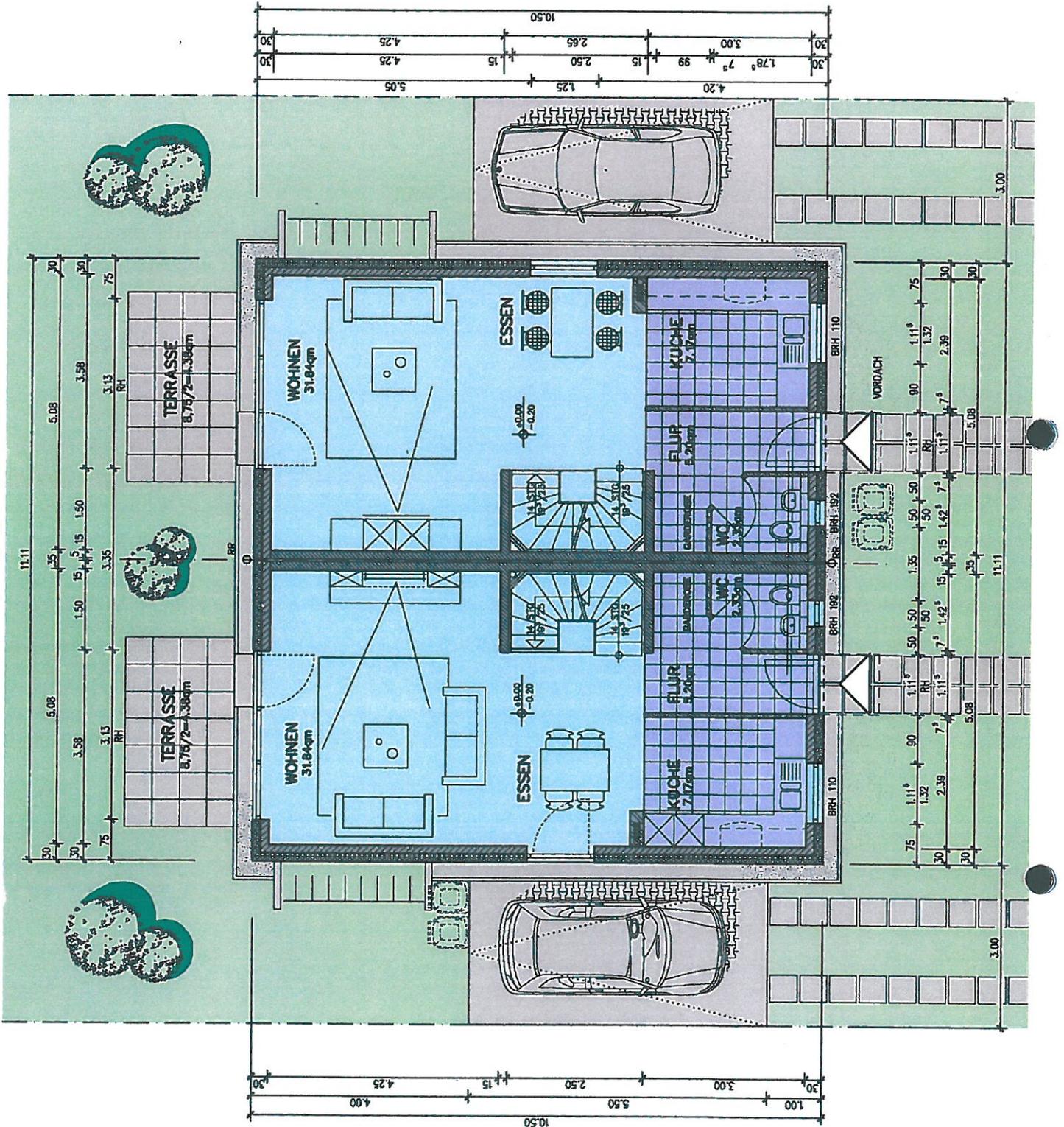


Kellerraum

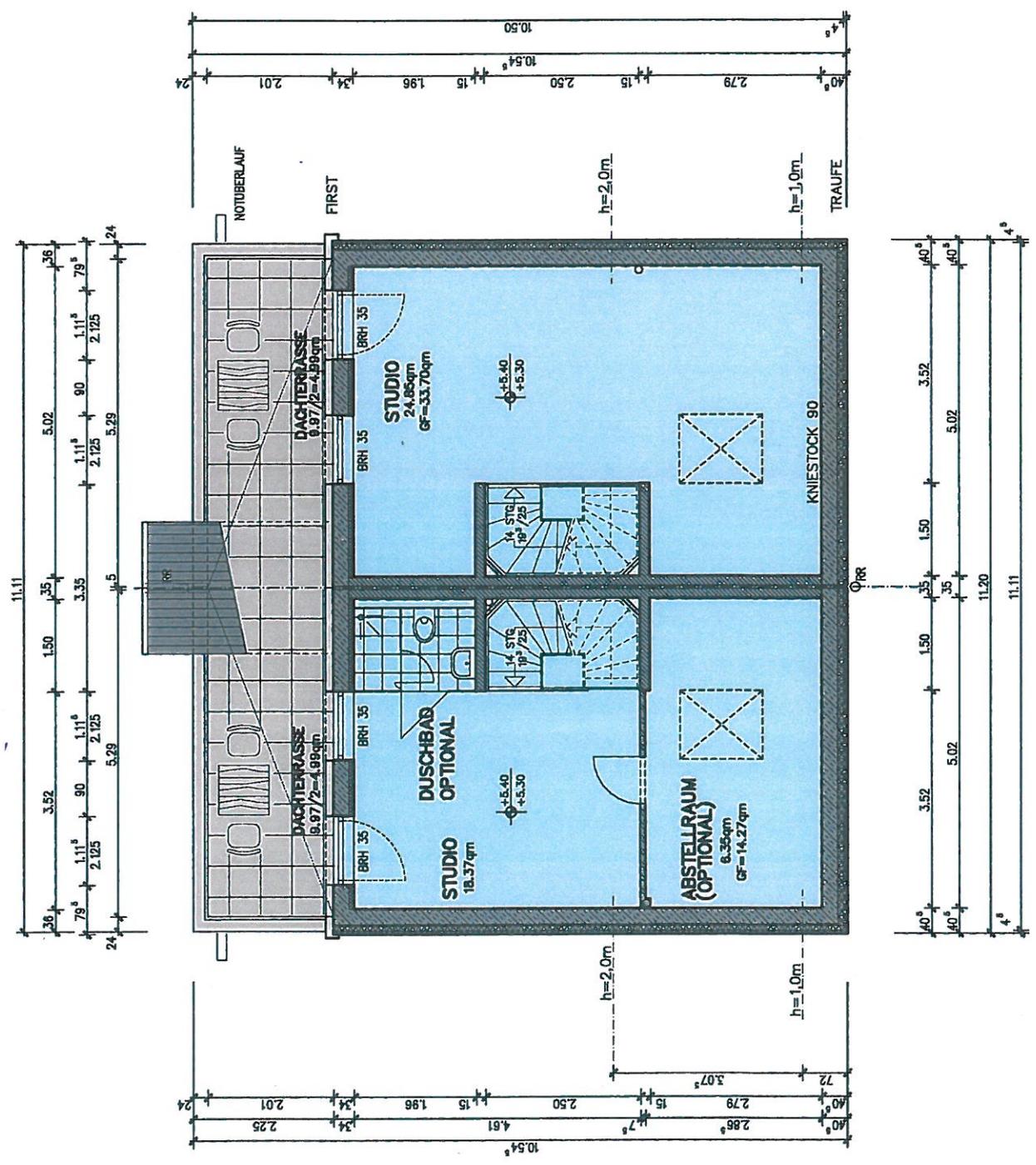
Hausanschluss



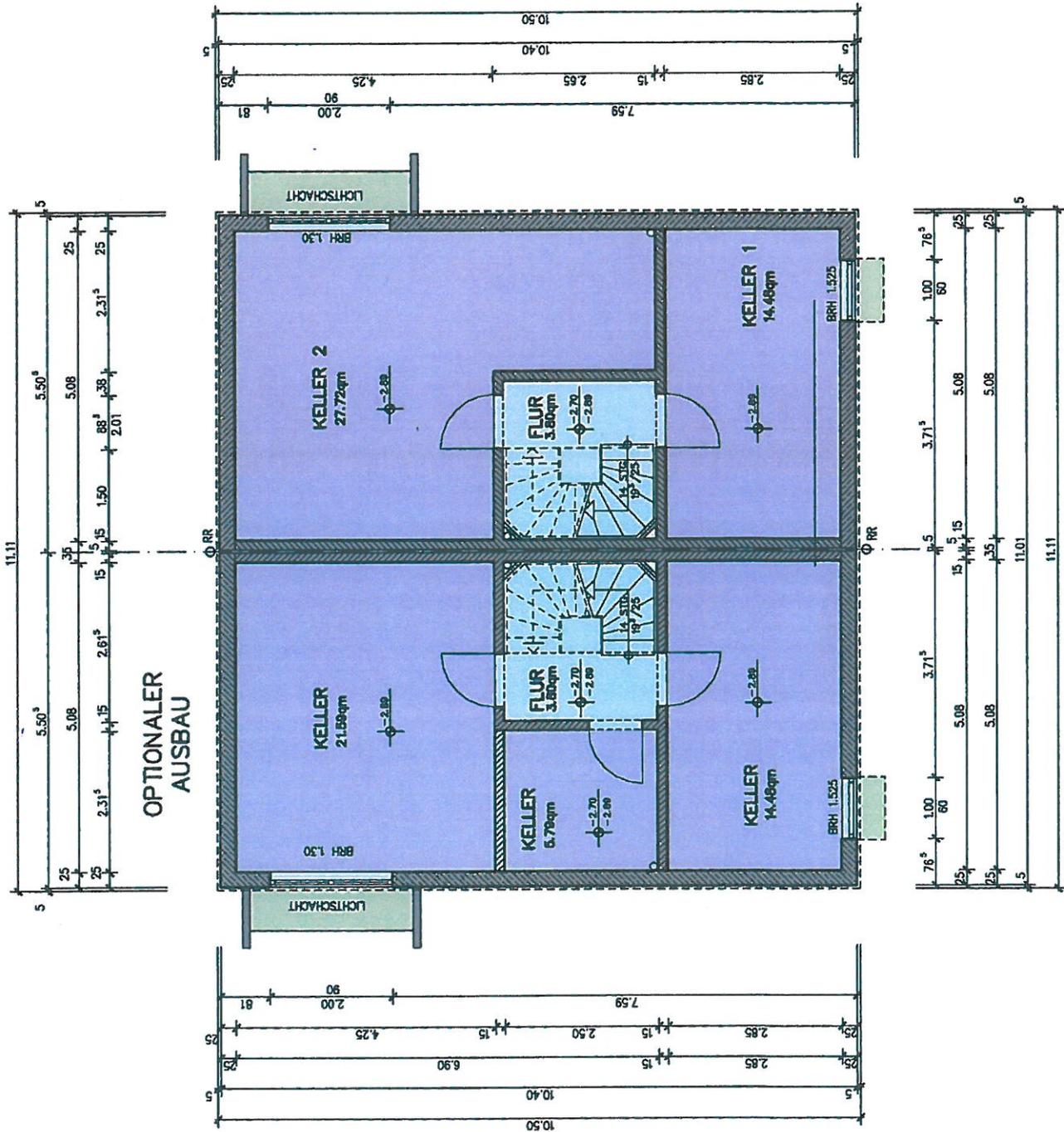
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



BAUVORHABEN: 3 Doppelhäuser in Sprendlingen
Heinrich-Heine-Straße
 (Hintere Reihe in KfW 60)

BERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE
 nach der neuen Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Doppelhaus Typ D traufständig, mit Keller

Wohnflächenberechnung

EG	Flur/Gard.	0,14 x 1,115 + 2,93 x 1,115 + 1,50 x 0,995 + 0,70 x 0,70 x 0,5	=	5,17 m ²	
	WC	1,785 x 1,425 - 0,66 x 0,66 x 0,5	=	2,32 m ²	
	Küche	2,93 x 2,39 + 1,115 x 0,14	=	7,16 m ²	
	Wohnen/Essen	2,575 x 3,58 + 5,08 x 4,395 + 0,14 x 3,13	=	31,99 m ²	
	Terrasse	2,50 x 3,50 x 0,5	=	4,38 m ²	
					51,02 m²
KG	Flur	2,50 x 1,115 + 0,50 x 0,60			3,09 m²
OG	Flur	1,115 x 2,50	=	2,79 m ²	
	Bad	2,45 x 2,39	=	5,86 m ²	
	Kinderzimmer	1,115 x 0,14 x 2 + 5,08 x 4,395	=	22,64 m ²	
	Schlafen	2,855 x 5,08 + 1,115 x 0,14 x 2	=	14,81 m ²	
	Balkon	1,115 x 1,20 x 0,5	=	0,67 m ²	
					46,77 m²

BAUVORHABEN: 3 Doppelhäuser in Sprendlingen
Heinrich-Heine-Straße
 (Hintere Reihe, in KfW 60)

BERECHNUNG WOHN- UND NUTZFLÄCHE
 nach der neuen Wohnflächenverordnung (WoFIV)

- 2 -

DG	Studio	5,08 x 2,15 + 3,58 x 2,57	=	20,12 m ²	
	Terrasse 1	5,34 x 2,01 x 0,5	=	5,37 m ²	
	Terrasse 2	5,34 x 2,69 x 0,5	=	7,18 m ²	
					32,67 m²

Summe Wohnfläche **133,55 m²**
=====

Nutzfläche

Hobbyraum KG	5,08 x 4,40 + 2,31 x 2,57	=	28,29 m ²
Keller KG	5,08 x 2,86	=	14,53 m ²

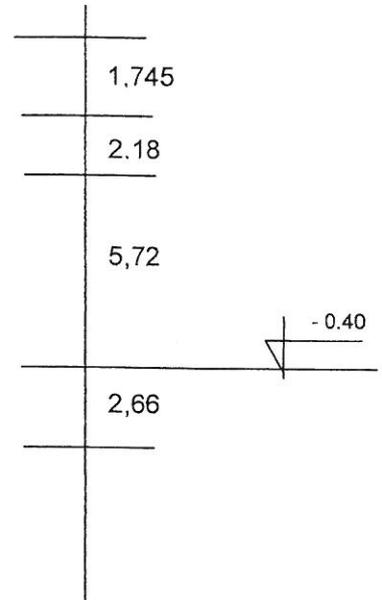
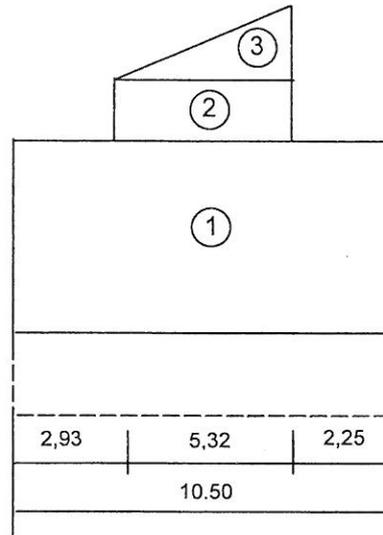
Summe Nutzfläche **42,82 m²**
=====

Carport 15,81 m²

Anmerkung: Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
 Fensternischen sind mit 14 cm Tiefe angesetzt.
 Kein Putzabzug, da Spachtelputz auf Plansteinen.
 Terrassen und Balkone auf der Gartenseite sind zur
 Hälfte angesetzt; auf der Eingangsseite zu Einviertel).

BERECHNUNG DER KUBATUR

Doppelhaus



Hausfläche im Schnitt

F1	10,50 x 5,72
F2	5,32 x 2,18
F3	5,32 x 1,745 x 0,5

Fläche = 76,30 m²

x Doppelhaushälfte = 5,545 = 423,08 m³
 x 2 x = Doppelhaus

846,16 m³
 =====

Optional mit Keller

zusätzliche Kubatur

Doppelhaushälfte 10,50 x 5,545 x 2,66 = 154,87 m³
 x 2 = Doppelhaus =

309,74 m³

auf dann zusammen Doppelhaus

1.155,90 m³
 =====

Doppelhaushälfte = 577,95 m³

WOHNANLAGE ALTE REBSCHULE 2.BA
HEINRICH-HEINE-STRASSE
55576 SPRENDLINGEN

NIEDRIGENERGIEHAUS TYP D
LAGEPLAN

02

M 1:500

KARL HEINZ PAULS Dipl.-Ing. ARCHITEKT
 HELMUT KLOTZSTRASSE 52 69199 WESBADEN
 TEL 0611-9006740 FAX 0611-90067420

PROJEKTENTWICKLUNG + DESIGN



DHH	MASSE ca.	FLÄCHE ca.
1	8.555 X 23.00	197 qm
2	8.555 X 23.00	197 qm
3	8.555 X 23.00	197 qm
4	9.055 X 23.00	206 qm
5	9.055 X 23.00, 5.00 X 2.25	217,6qm
6	*	300 qm
7	*	256 qm
8	*	333 qm
9	10.55 X 23.34	247 qm
10	8.555 X 23.34	200 qm
11	8.555 X 23.34	200 qm
12	8.555 X 23.34	200 qm
13	8.555 X 23.34	200 qm
14	*	281 qm

FLÄCHE GRUNDSTÜCKE	FLÄCHE GEMEINSCHAFT	FLÄCHE BHKW	UMLAGEFLÄCHEN A,B,C	GESAMTFLÄCHE
3231,8qm	3616 qm	142 qm	796 qm	4554 qm
384,4qm				

(* Flächen per CAD ermittelt)

FLÄCHE A 485 qm
 FLÄCHE B 262 qm
 FLÄCHE C 39 qm
 UMLAGEFLÄCHE 796 qm
 STRASSEN 384,4qm
 FLÄCHE BHKW 142 qm
 (Flächen per CAD ermittelt)

BAUBESCHREIBUNG

Niedrigenergiehaus KfW 60

<u>Gründung</u>	Sperrbeton-Bodenplatte nach Statik,
<u>Kanalarbeiten</u>	PVC-Kanalrohre in Sandbett. Ausführung gemäß Entwässerungsgesuch und DIN 1936
<u>Gebäudetrennwand</u>	Doppelwand aus 2 x 15 cm Kalksandstein-Planelementen in Dünnbettmörtel und 5 cm Trennwandfuge
<u>Außenwände</u>	30 cm Porenbeton-Mauerwerk in Dünnbettmörtel mit Außenputz als Kunstharz-Reibeputz. Teilflächen mit Pfanneneindeckung
<u>Innenwände nicht tragend</u>	Gipskarton-Ständerwände mit Innendämmung, Fugen gespachtelt
<u>Innenputz</u>	Alle Mauerwerkswände der Wohngeschosse mit einen Spachtelputz
<u>Decken- und Wandoberfläche</u>	Hochwertiger heller Dispersionsanstrich
<u>Steildächer</u>	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Konstruktionsholz, Unterspannbahn + Lattung; Eindeckung mit Beton-Dachpfannen. Die Sparrenfelder werden mit Mineralwolle isoliert; raumseitig erfolgt eine Gipskartonbeplankung; 34 cm Dachdämmung
<u>Decken</u>	Betonmassivdecken, Stärke nach Statik, Spannbetonhohldielen. Unterseite als glatter Sichtbeton
<u>Estriche</u>	Alle Böden der Wohnräume mit schwimmenden Estrich, abgestimmt auf die Fußbodenheizung (Anhydrit Fliessestrich)
<u>Wandfliesen</u>	Teilbereiche in Bad und Gäste-WC Feinsteinzeugfliesen 30 x 30
<u>Bodenfliesen</u>	Küche, Bad, Gäste-WC, Windfang und Eingangsbereich mit keramischen Bodenplatten aus Feinsteinzeug 30 x 30 cm
<u>Fenster</u>	Weißer Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzisolierverglasung, teilweise als Dreh-Kipp-Fenster, Beschläge Alu, hell eloxiert, Außenfensterbänke aus Alu. Innenfensterbänke uni-grau melaminharzbeschichtet oder Buche stabverleimt
<u>Rolläden</u>	Alle Fenster in den Normalgeschossen, außer giebelseitig, haben Vorbaurolladenkästen mit Kunststoffrolläden
<u>Einbauküchen</u>	Inclusive Elektrogeräte vorhanden

<u>Haustür</u>	Weißer Kunststoff wie Fenster, verglast, mit Profilzylinder
<u>Innentüren</u>	Holztürblätter uni Dekor mit Futter und Bekleidung, endbehandelt, Bundbarteinsteckschloß, Designer-Drückergarnitur aus Edelstahl
<u>Treppe</u>	Auf Stahlrohr-Unterkonstruktion aufgesetzte Holz-Trittstufen; Geländer und Handlauf aus Buche, stabverleimt
<u>Oberbeläge</u>	Laminat in Holzdecor
<u>Heizung</u>	Fußbodenheizung, angeschlossen an zentrale Nahwärmeversorgung über Blockheizkraftwerk
<u>Sanitär</u>	Hausabflußrohre aus Kunststoff HT-Rohr, Wasserleitung aus Kupfer- oder Kunststoffrohren, Bad mit zentraler Warmwasserversorgung über Blockheizkraftwerk Ausstattung: Im Bad Stahl-Einbauwanne emailliert, mit eingebauter Duschtrennung. Porzellan-WC, wandhängend mit Einbau-Spülkasten, Porzellan-Waschbecken in Designeranordnung mit Großflächenspiegel. Alle Armaturen in Edelstahl. Gäste-WC: Porzellan-WC, wandhängend, mit Einbauspülkasten, Porzellan-Handwaschbecken Küche: Anschluß für Küchenspüle inklusive Eckventil. Armatur ist später vom Käufer mit dem Anschluß der Küchenspüle zu installieren, 1 Außenzapfstelle
<u>Elektro</u>	Gesamte Installation unter Putz. Anordnung und Ausstattung gemäß Elektroplanung in genügender Zahl, Gartenterrasse eine Außensteckdose und Anschluß für Außenleuchte. In der Küche sind zusätzlich Anschlußdosen für Elektroherd und Spülmaschine vorgesehen. Verschiedene Multimediadosen in Wohn- + Schlafbereich. Lampen und Leuchtmittel sind nicht Gegenstand der Leistung, ausgenommen Eingangsleuchte mit Bewegungsmelder. Fernsehversorgung über zentrale Satelliten-Empfangsanlage
<u>Außenanlagen</u>	Je Hauseinheit sind 2 PKW-Stellplätze vorgesehen, einer davon als Carport. Zuwegungen und Terrasse werden mit Betonplatten auf Fuge erstellt. Sonstige Freiflächen mit Mutterboden angedeckt und Raseneinsaat.

(Technische Änderungen vorbehalten)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 24.01.2033

Registriernummer RP-2023-004388905

1

Gebäude

Gebaudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Heinrich-Heine-Str. 16 55576 Sprendlingen		
Gebäudeteil	Doppelhaushälfte		
Baujahr Gebäude ³	2007		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	160,80 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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:	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 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: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr
Amselweg 40
56593 Horhausen

24.01.2023
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

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

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