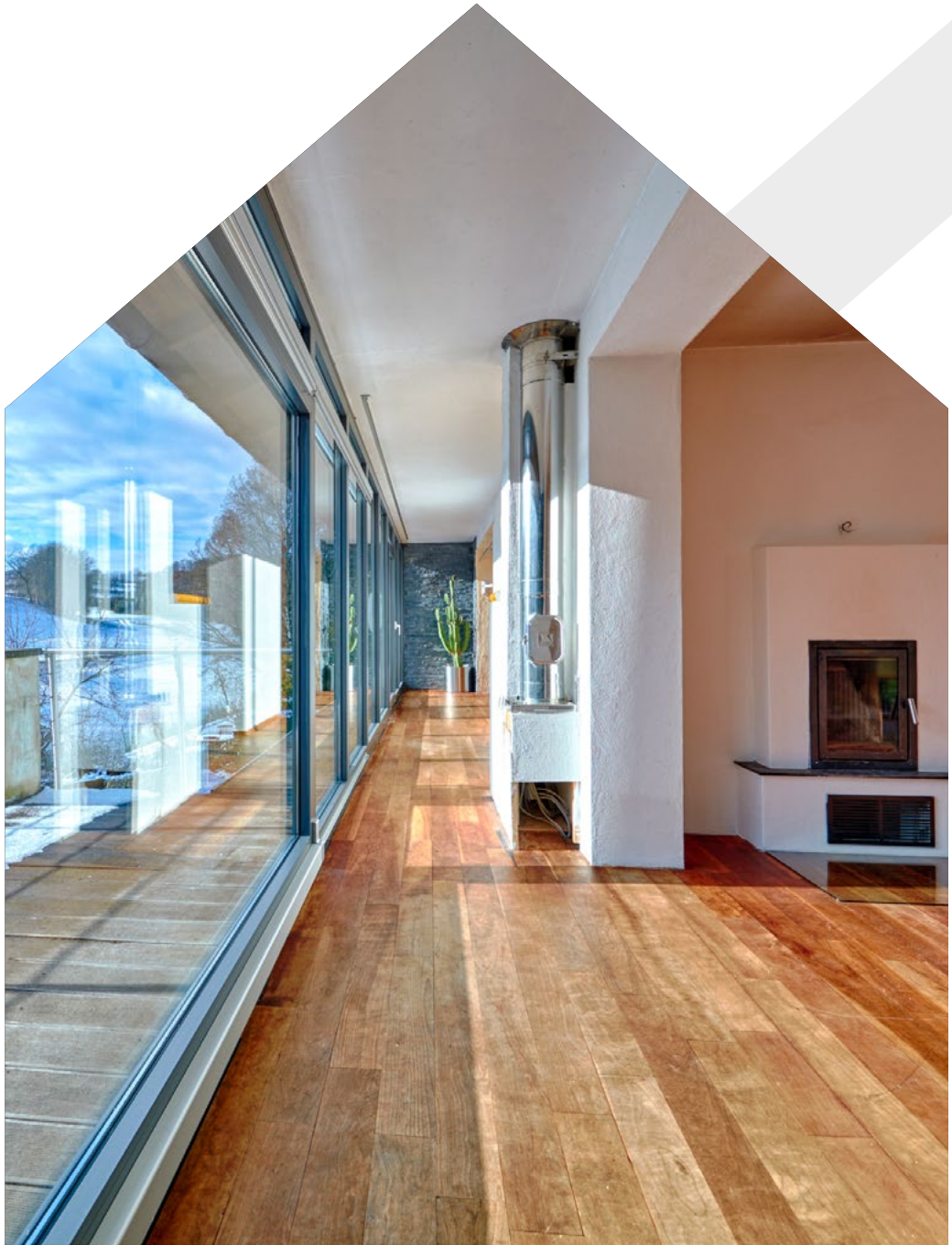
SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN



Einfamilienhaus mit Traumlage

» Immobilie
» Grundrisse
» Energieausweis
» Online-Fotogalerie
» Ansprechpartner

Einfamilienhaus mit Traumlage

SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN

Bieterverfahren

Mindestgebot **498.000 €**

provisionsfrei

Baujahr	1973
Grundstück	ca. 849 m²
Wohnfläche	ca. 195 m²
Nutzfläche	ca. 43 m²
Parkplätze	2 Garagen

Bruchwiesenweg 13
35041 Marburg Marbach

- Gute Infrastruktur
- Haus in Sackgasse
- Kindergarten und Grundschule nur max. 1 km entfernt

Immobilie

SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN

Einfamilienhaus mit Traumlage

Das im Jahr 1973 erbaute Einfamilienhaus mit unverbautem Blick auf die wunderschöne Natur befindet sich in einer Sackgasse und dadurch in sehr ruhiger und begehrter Lage von Marburg Marbach.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 849 m² und die Wohnfläche beträgt ca. 195 m² und enthält viele positive Gestaltungsmöglichkeiten auf insgesamt drei Etagen. Die Dachdeckung ist gut erhalten.

Für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit sorgt der 2007 eingebaute Kachelofen mit Kamin im Erdgeschoss.

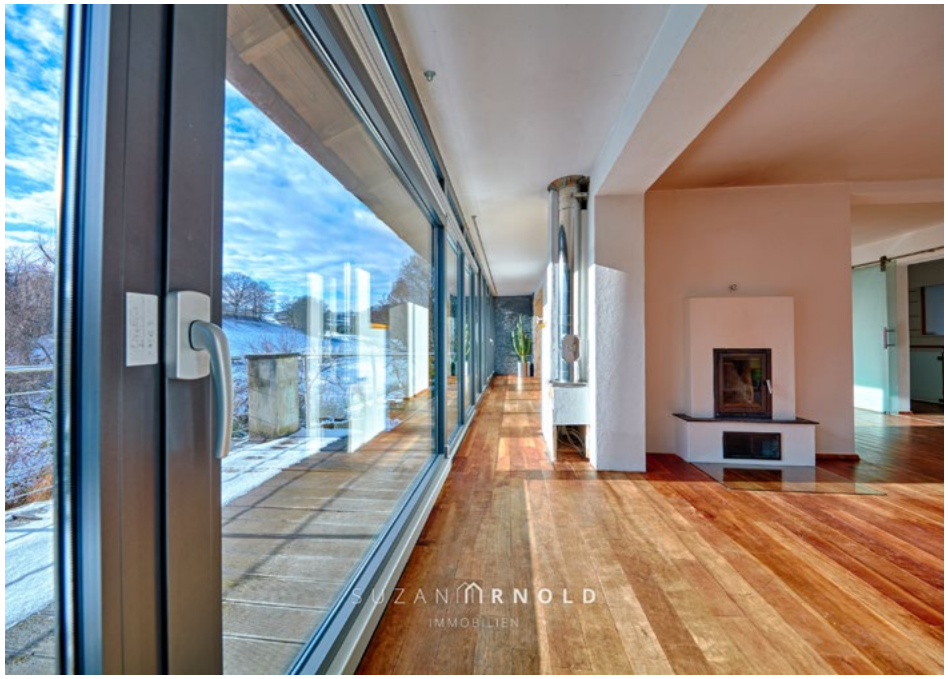
Die Öl-Brennwertanlage sowie der Warmwasserspeicher sind von 1989. Die Heizung funktioniert einwandfrei, allerdings ist der Warmwasserspeicher defekt, sodass dieser vor dem Einzug erneuert werden sollte.

Die Fenster, bis auf ein Zimmer im UG, sind ca. 2007 erneuert worden und zum größten Teil bodentief.
SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN

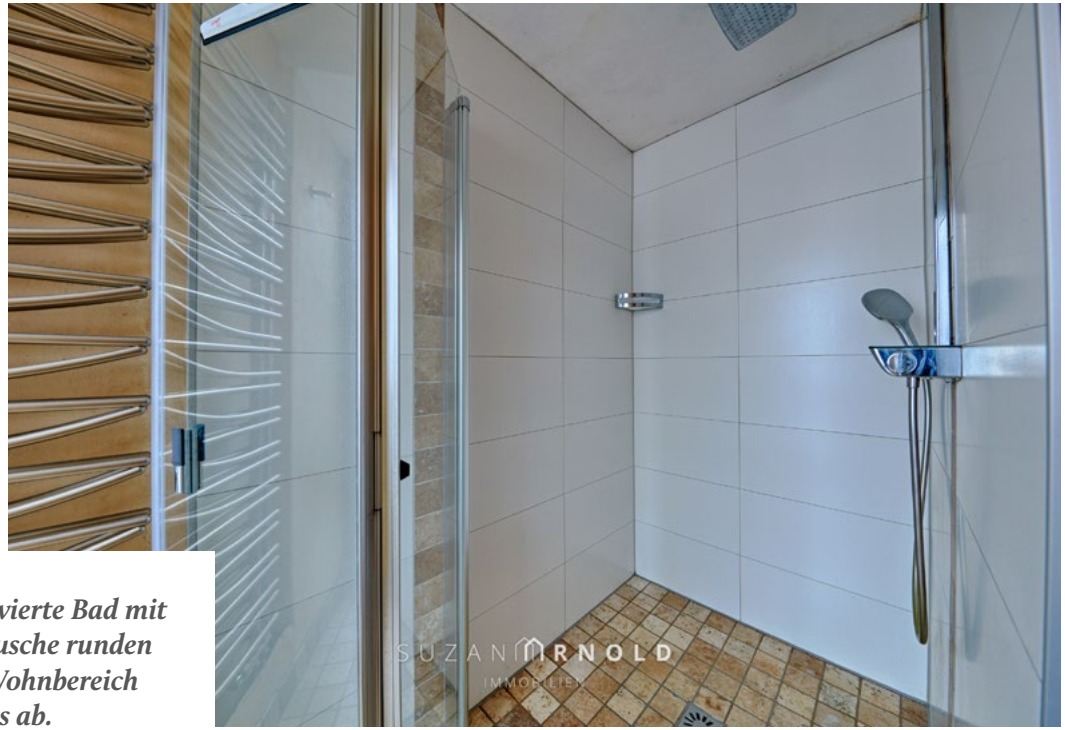
Die großen Fensterfronten sorgen für einen wunderschönen Ausblick auf die Natur.

Einfamilienhaus mit Traumlage

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingang zum Haus, durch die Diele gelangt man direkt zum großen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Küche sowie einem weiteren Zimmer.



Besonders hervorzuheben sind die wunderschöne Glasfront und der Kachelofen mit Kamin.



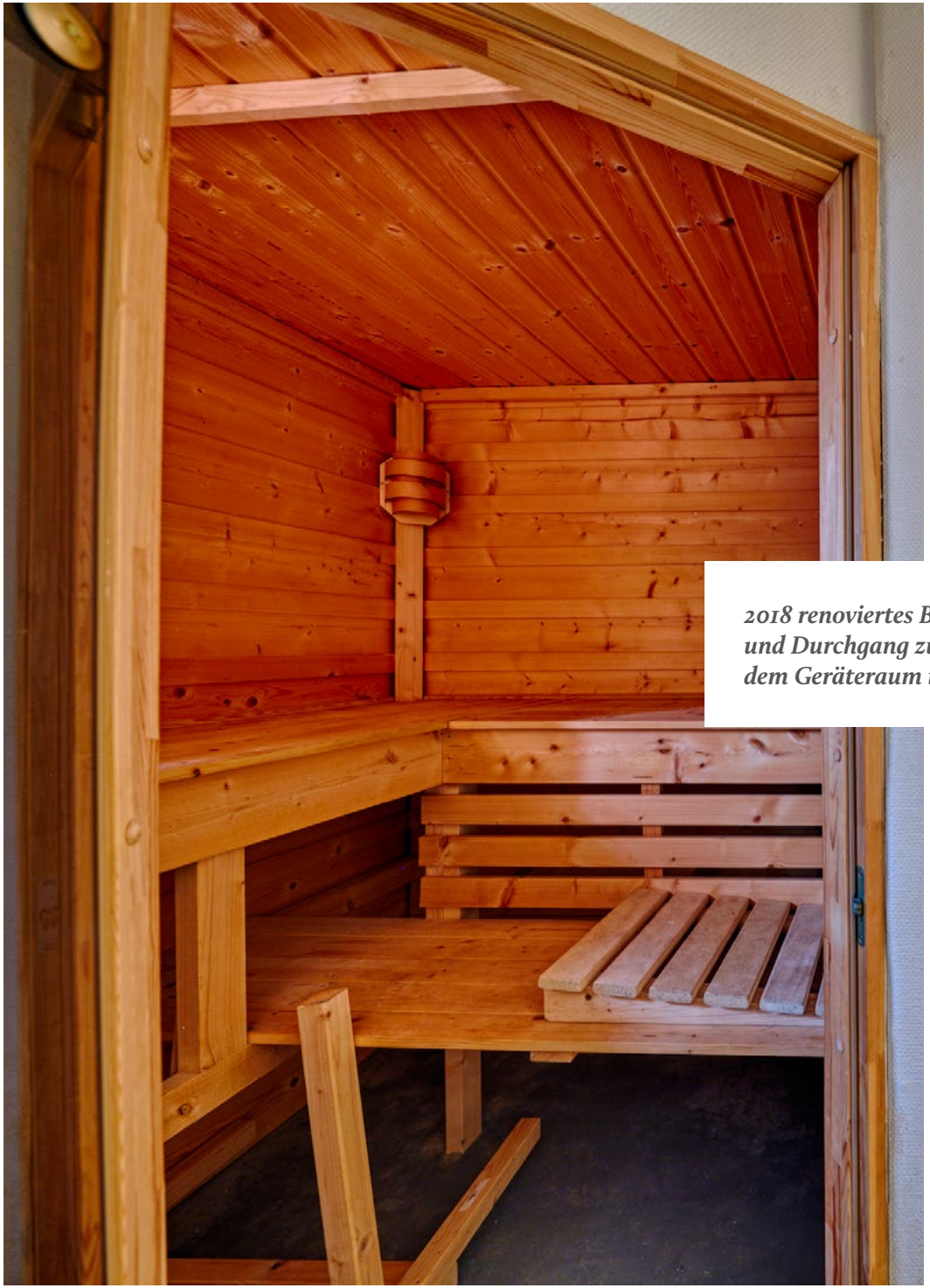
Das 2018 renovierte Bad mit Wanne und Dusche runden den schönen Wohnbereich im Erdgeschoss ab.

Einfamilienhaus mit Traumlage

Vom Wohn-/Essbereich des Erdgeschosses gelangt man zum ausgebauten Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer mit viel Gestaltungsmöglichkeiten.

Von der Diele des Erdgeschosses gelangt man ins Untergeschoss. Hier erwarten Sie drei weitere Zimmer mit Glasfronten, einer Abstellkammer, die Heizungsräume und der Geräteraum mit Sauna.

Die Zimmer des Untergeschosses führen direkt in den schön gestalteten Garten mit unverbautem Blick in die Natur.



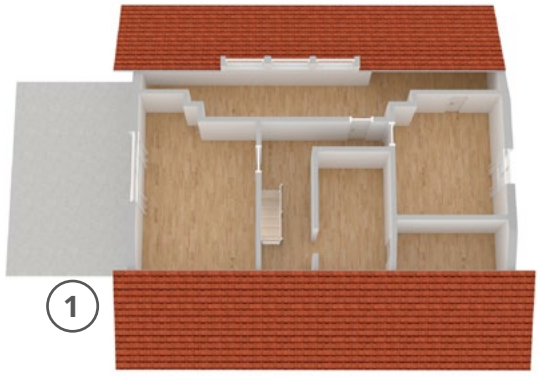
2018 renoviertes Bad mit Dusche und Durchgang zur Sauna neben dem Geräteraum im Untergeschoss.

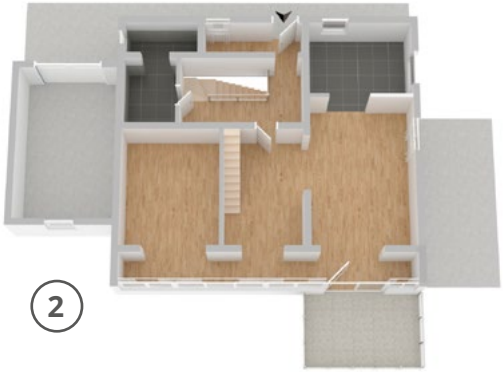
Einfamilienhaus mit Traumlage

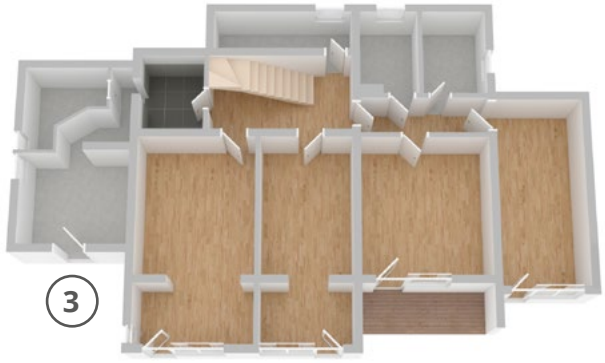
Des Weiteren befindet sich ein Anbau im Untergeschoss zwischen Haus und Garage, welcher noch als Wohnraum umgestaltet werden könnte. Alternativ kann der Anbau wieder abgerissen werden und als Durchgang zum Garten sowie Eingang zum Untergeschoss genutzt werden.

Die Treppe hierzu besteht noch. Somit könnte das Untergeschoss theoretisch auch als Einliegerwohnung genutzt werden.

SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN







1	DACHGESCHOSS	ca. 19,0 m²
2	ERDGESCHOSS	ca. 97,0 m²
3	UNTERGESCHOSS	ca. 79,0 m²
GESAMTFLÄCHE		**ca. 195,0 m²**

Größenangaben ohne Gewähr

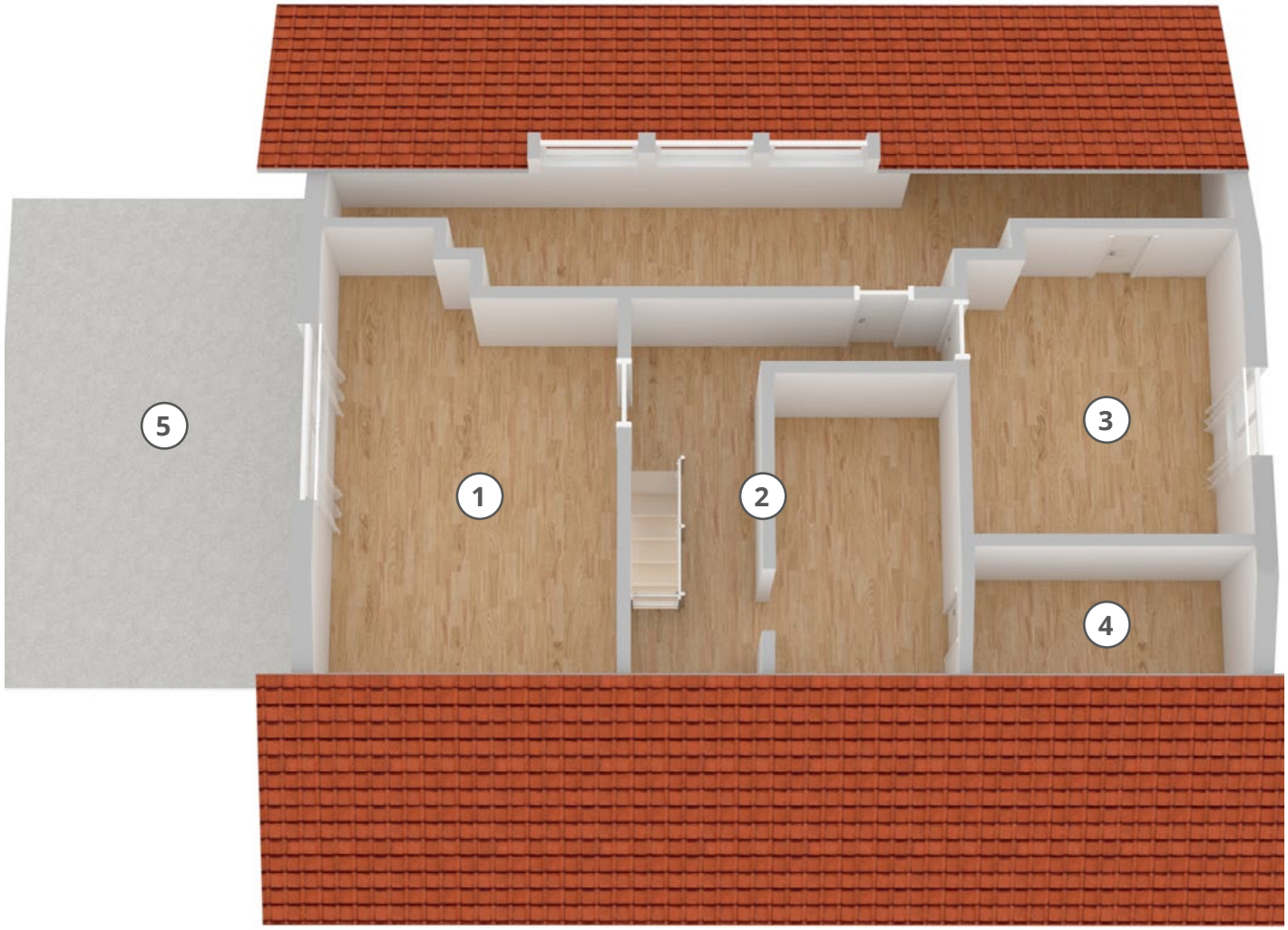
Grundrisse

SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN

1	Zimmer	ca. 17,0 m²
2	Flur	ca. 9,0 m²
3	Zimmer	ca. 12,0 m²
	SUMME	ca. 38,0 m²
	WOHNFLÄCHE DG 50% Abzug aufgrund Deckenhöhe	**ca. 19,0 m²**

4 Einbaukleiderschrank

5 Dach Garage I

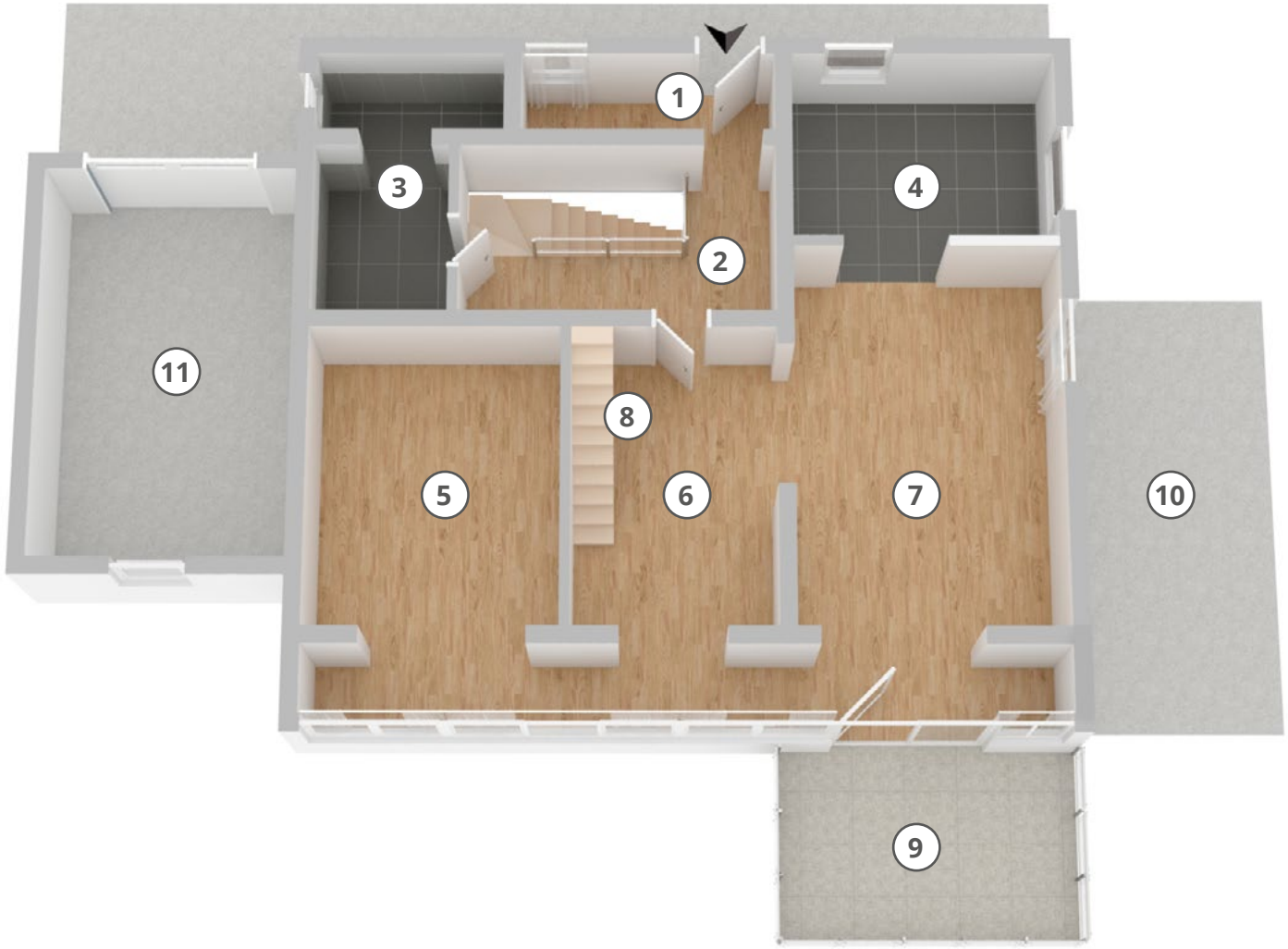


Größenangaben ohne Gewähr

1	Eingang / Windfang	ca. 5,0 m²
2	Diele	ca. 11,0 m²
3	Badezimmer	ca. 9,0 m²
4	Küche	ca. 11,0 m²
5	Zimmer	ca. 21,0 m²
6	Zimmer	ca. 13,0 m²
7	Wohn-/Esszimmer	ca. 27,0 m²
WOHNFLÄCHE EG		**ca. 97,0 m²**

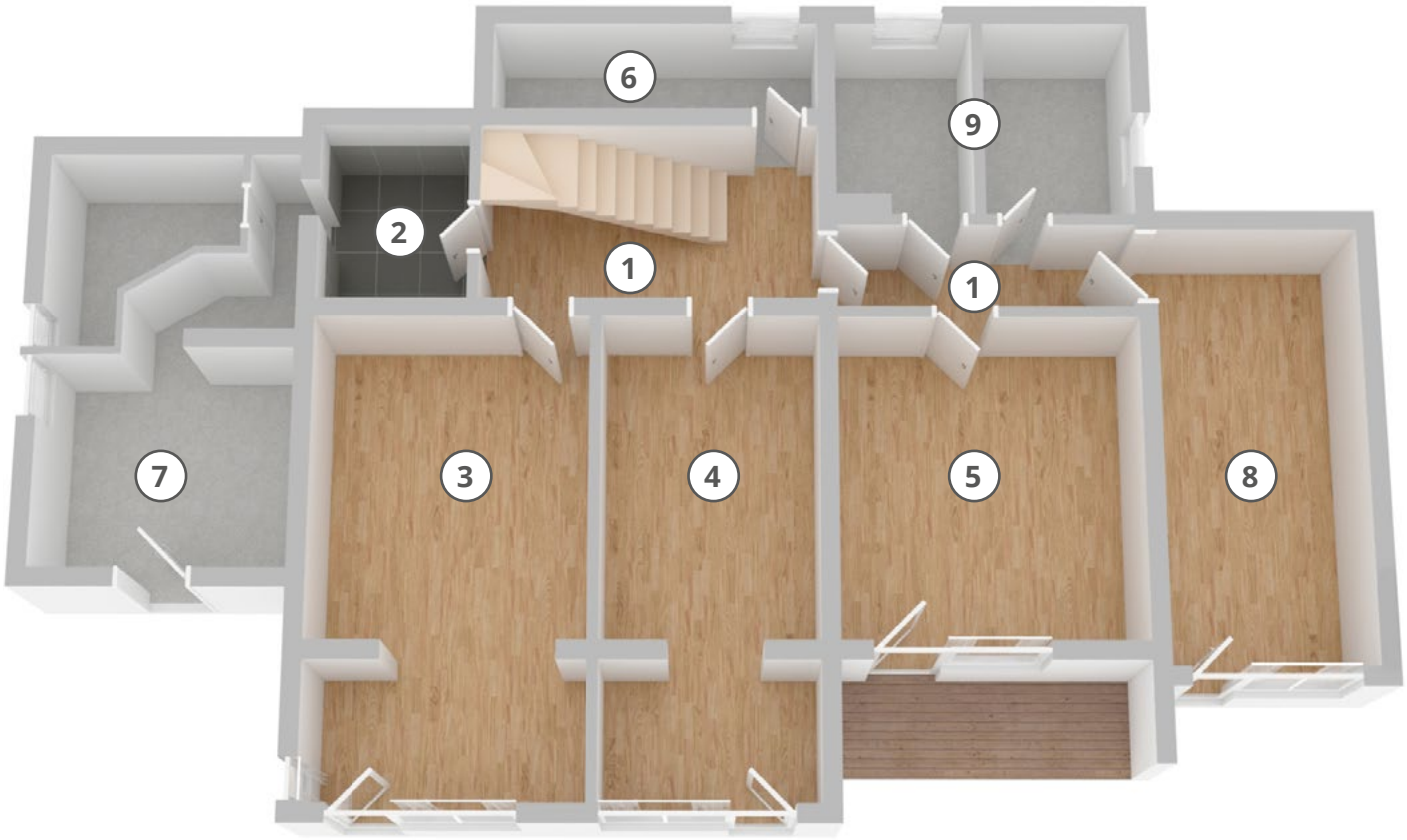
8	Treppe zum Dachgeschoss
9	Balkon
10	Dach Anbau
11	Garage I

Größenangaben ohne Gewähr



1	Flur	ca. 15,0 m²
2	Bad	ca. 5,0 m²
3	Zimmer	ca. 20,0 m²
4	Zimmer	ca. 17,0 m²
5	Zimmer	ca. 17,0 m²
6	Abstellkammer	ca. 5,0 m²
WOHNFLÄCHE UG		**ca. 79,0 m²**

7	Sauna- /Geräteraum	ca. 18,0 m²
8	Anbau	ca. 15,0 m²
9	Heizungsräume	ca. 10,0 m²
NUTZFLÄCHE UG		**ca. 43,0 m²**



Größenangaben ohne Gewähr

Energieausweis

SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN

Einfamilienhaus mit Traumlage

SUZAN ARNOLD
IMMOBILIEN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

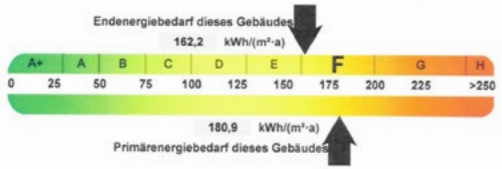
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer[2] HE-2021-003492296 — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 50,1 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 162,2 kWh/(m²·a)



180,9 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 180,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 93,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,80 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 162,2 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG[5]

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

Art: Deckungsanteil: %

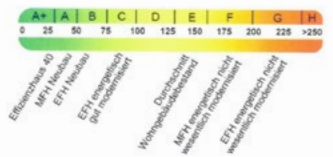
Ersatzmaßnahmen[6]

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_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

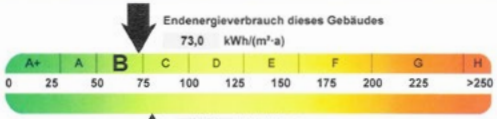
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer[2] HE-2021-003492296 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 73,0 kWh/(m²·a)



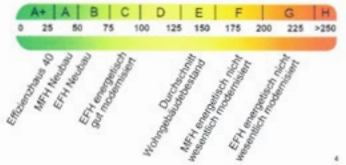
80,3 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 73,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2017	31.12.2019	Heizöl	1,10	40411	—	40411	1,06

Vergleichswerte Endenergie



4

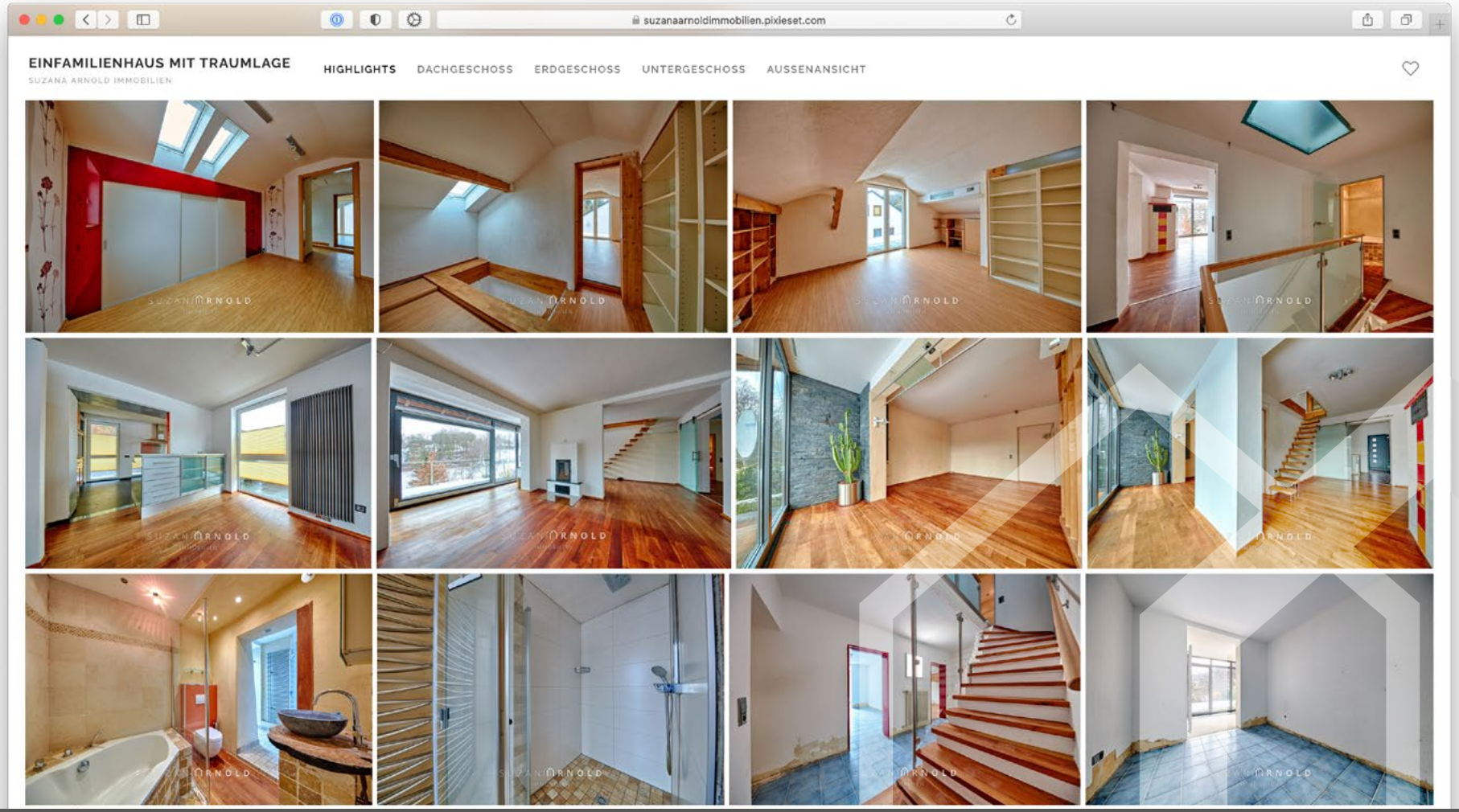
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des 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

www.suzanaarnold.immo/id29



Online-Fotogalerie

SUZANA ARNOLD
IMMOBILIEN

SUZANA ARNOLD
IMMOBILIEN

SUZANA ARNOLD

Immobilienmaklerin (IHK)
Wertermittlung (IHK)

Südanlage 22
35390 Gießen

T 0641-13273444
F 0641-13273445

info@suzanaarnold.immo
https://suzanaarnold.immo