HELLMUTH
IMMOBILIEN

Exklusive Maisonette-Wohnung in Top Lage von Baunatal



228

34225 Baunatal / Großenritte
Deutschland

Daten im Überblick

Objekttyp	Maisonette
PLZ	34225
Ort	Baunatal / Großenritte
Wohnfläche	ca. 164 m^2
Nutzfläche	ca. 68 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	419.000,00 €
Außen-Provision	2,975 % inkl. MwSt.
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	13.05.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	01/2027

Ansprechpartner

Herr Matthias Hempel

Hellmuth Immobilien GmbH

Habichtswaldstraße 1
34225 Baunatal

Tel.: 05601 8968784
E-Mail: info@hellmuth-immobilien.com
Homepage: www.hellmuth-immobilien.de

Beschreibung

Stilvoll wohnen, Freiraum genießen: Diese moderne Maisonettewohnung aus dem Jahr 2019 verbindet eine ruhige Wohnlage in Baunatal-Großenritte mit hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Raumangebot auf zwei Ebenen. Ein Zuhause für Menschen, die zeitgemäßen Komfort, klare Strukturen und ein besonderes Wohngefühl schätzen.

Die Gesamtfläche von ca. 164 m^2 gliedert sich in ca. 96 m^2 Wohnfläche im Obergeschoss und ca. 68 m^2 Nutzfläche im Dachgeschoss. Diese Kombination eröffnet vielseitige Möglichkeiten für individuelle Lebensentwürfe – ob als Paar mit Platzbedarf oder als Familie.

Das Herzstück im Obergeschoss bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier gehen gemeinsames Kochen, gesellige Abende und entspannte Stunden harmonisch ineinander über. Die bereits im Kaufpreis enthaltene Küche fügt sich in das offene Wohnkonzept ein. Der angrenzende Süd-Balkon erweitert den Lebensmittelpunkt ins Freie und lädt dazu ein, sonnige Momente in privater Atmosphäre zu genießen. Zwei Schlafzimmer und ein modernes Duschbad und ein Abstellraum vervollständigen diese Ebene.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Die als Nutzfläche ausgewiesene Ebene ergänzt das Raumangebot und schafft wertvollen zusätzlichen Freiraum.

Auch die technische Ausstattung folgt einem gehobenen Anspruch: Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt für individuell abgestimmten Wärmekomfort. Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern, eine Lüftungsanlage, Video-Türkommunikation, Smart-Home zur Steuerung der Gebäudefunktionen per Smartphone und ein Glasfaseranschluss unterstützen einen komfortablen Alltag.

Eine Garage und ein zusätzlicher Freiflächenstellplatz runden das Angebot ab. So verbindet diese Maisonette ein durchdachtes Raumkonzept mit moderner Ausstattung und der angenehmen Ruhe ihrer Wohnlage – ein stilvoller Lebensmittelpunkt.

Lage

Die Stadt Baunatal ist mit rund 28.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Kassel und liegt ca. 15 Kilometer süd-westlich der Stadt Kassel im Herzen

Deutschlands. Neben der guten Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A7, A44 und A49 und dem ICE Bahnhof in Kassel, ist Baunatal durch ein sehr gutes Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit vielen Bus- und Straßenbahnlinien optimal in die Region eingebunden.

Baunatal steht für Lebensqualität: Sportstätten, Kino, Schwimmbad, Schulen und Kindergärten, Spielplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und ein stetig wechselndes Angebot an kulturellen Veranstaltungen, verbunden mit der Nähe zum Naturschutzgebiet Habichtswald lassen keine Wünsche offen.

Die immobilie bietet eine gute Infrastruktur in Baunatal-Großenritte, dem westlichsten Ortsteil von Baunatal. In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten und Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus und Straßenbahn).

Objekttitel

Exklusive Maisonette-Wohnung in Top Lage von Baunatal

Sonstige Angaben

Haftung:
Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Unser Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen, welche auf den Angaben des Eigentümers oder Dritten basiert und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Bei konkretem Erwerbsinteresse erhalten Sie sämtliche zugrunde gelegten Unterlagen. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Es gelten unsere AGB.

Widerrufsrecht:
Wir verweisen auf Ihr Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen. Ein Fernabsatzvertrag entsteht bereits bei Kontaktaufnahme. Hierzu erhalten Sie nach Kontaktaufnahme eine gesonderte E-Mail mit allen notwendigen Informationen.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, dessen Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Hempel

Hellmuth Immobilien GmbH

Habichtswaldstraße 1

34225 Baunatal

Tel.: 05601 8968784
Homepage: www.hellmuth-immobilien.de
E-Mail: info@hellmuth-immobilien.com

HELLMUTH IMMOBILIEN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 13.05.2029

Registriernummer [2] HE-2019-002808676
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Holzweg 46a, 34225 Baunatal	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	2019	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2019	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A_N)	573 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wasser-Wärmepumpe	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☑ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☑ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf	

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Beraten Planen Bauen
Christoph Hubweber
Hauptstr. 7
34305 Niedenstein

26.07.2019
Ausstellungsdatum

[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

HELLMUTH IMMOBILIEN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

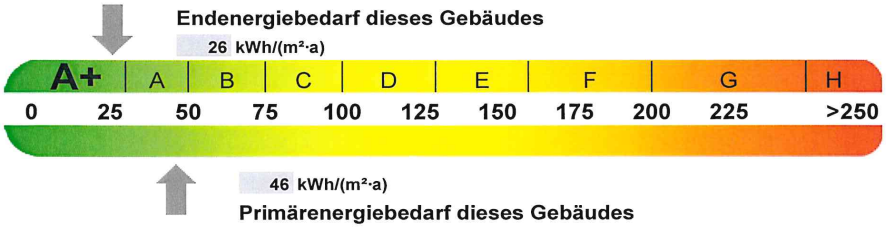
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] HE-2019-002808676
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 15 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 46 kWh/(m²·a) Anforderungswert 50 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,3 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 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]

26 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

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

Art:	Wärmepumpe	Deckungsanteil:	50 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen [6]

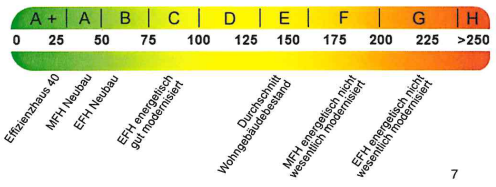
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

HELLMUTH IMMOBILIEN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises