

Exposé

Zweifamilienhaus in Obertshausen

**ansprechendes freistehendes 2-Familienhaus zzgl.
ausgebautem DG in Waldnähe**



Objekt-Nr. OM-287842

Zweifamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Karin M.

63179 Obertshausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	469,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive freistehende dreistöckige 2-Familienhaus bietet sich zum Vermieten und/oder Selbstbewohnen an. Selbstnutzer erhalten einen Teil der Grunderwerbsteuer zurück. Details gibt es auf www.hessengeld.de

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und besteht aus 2 Zimmern mit vielen Einbauschränken, einem Bad mit Badewanne und einer Küche mit Einbauschränken.

Das Obergeschoss hat einen schönen Südbalkon, der an das Wohnzimmer angrenzt, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbaugeräten und -schränken, ein Bad mit Duschbadewanne und nebenan einen separaten Raum, der ideal als Büro genutzt werden kann.

Das Erdgeschoss hat eine schöne große Südterrasse, die an ein Wohnzimmer grenzt, das viele maßgeschneiderte Einbauschränke aus Eiche hat. Ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Gästezimmer, eine Küche mit Einbaugeräten und -schränken und ein Bad mit Duschbadewanne komplettieren diese 3 Zimmer Wohnung. Im Treppenhaus befindet sich ein weiterer Einbauschrank, der ideal für Schuhe genutzt werden kann.

Der Keller besteht aus einer Waschküche, zwei getrennten Kellerräumen, einem Heizungsraum und einem Raum mit dem Öltank. Sollte eine Pelletheizung eingebaut werden, kann der Öltankraum ideal als Raum für das Pelletsilo genutzt werden. Aus dem Keller führt ein separater Ausgang zur Einfahrt.

Die Garage und die Außenstellplätze bieten genügend Platz für Fahrzeuge aller Art. Das Garagentor und das Hoftor werden elektrisch per Fernbedienung geöffnet. Der Zaun und das Hoftor sind schmiedeeisern.

Es gibt zwei Gärten für Sonnen- und Schattenliebhaber mit genügend Rasenfläche und Obstbäumen.

Ausstattung

Das Haus verfügt über 4 Stromzähler (bezogen auf jede Etage und das Treppenhaus), sodass es ideal zum Vermieten geeignet ist.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der aktuelle Bodenrichtwert per 1.1.24 beträgt 775€/qm (Quelle https://www.geoportal.hessen.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=&LAYER%5Bid%5D=&LAYER%5Bzoom%5D=&LAYER%5Bvisible%5D=1&LAYER%5Bque

Hessen-2019&DATASETID=) Das Haus befindet sich in einer Einbahnstraße in Waldnähe in Obertshausen. Die Stadt besteht aus zwei Stadtteilen und bietet zwei Autobahnanschlüsse zur A3, einen S-Bahnanschluss (S1) in Richtung Frankfurt und diverse Buslinien in die Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	336,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht von oben

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Küche im EG



Schlafzimmer im EG

Exposé - Galerie



Bad im EG



Kinder- /Gästezimmer im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse im EG



Büro im 1. OG

Exposé - Galerie



Bad im 1. OG



Küche im 1. OG



Schlafzimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im 1. OG



Wohnzimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon im 1. OG



Küche Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer DG Einbauschränk



2. Zimmer DG Einbauschränk

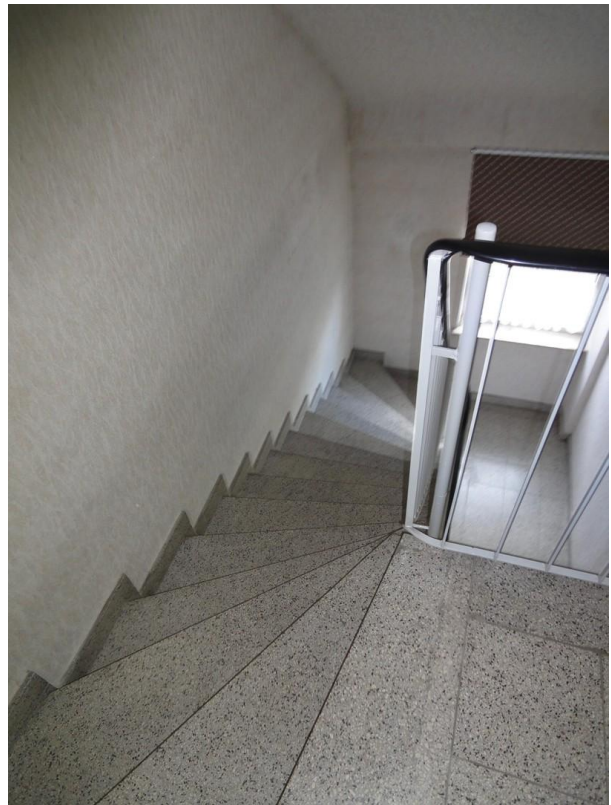
Exposé - Galerie



2. Zimmer DG



Flur Dachgeschoss



Treppenhaus vom DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Einbauschranks im Flur im EG

Exposé - Galerie



Tor zur Hofeinfahrt und Garage



Flur im Keller

Exposé - Galerie



Ausgang aus dem Keller



Einbauschränk Treppenhaus EG



Heizung im Keller

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Gültig bis: 10.05.2032

Registrierenummer: HE-2022-904075279

1

Gebäude

Gebäudetyp	Insolations-Zweifamilienhaus																							
Adresse																								
Gebäudeart	Gesamtes Gebäude																							
Baujahr/Gebäudeart ¹	1980																							
Bisherige Wärmeerzeuger ^{1,2}	1984																							
Anzahl der Wohnungen	2																							
Gebäudeheizfläche (A _h)	208,8 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																							
Wärmehierarchischer Energieträger für Heizung	Heizöl EL																							
Wärmehierarchischer Energieträger für Warmwasser	Heizöl EL																							
Erwarteter Energien	<table border="0"> <tr> <td>Art:</td><td>keine</td><td>Verwendung:</td></tr> <tr> <td>Art der Lüftung³</td><td>☒ Fensterlüftung</td><td>☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung</td></tr> <tr> <td>Art der Kühlung³</td><td>☐ Passive Kühlung</td><td>☐ Kühlung aus Strom</td></tr> <tr> <td>Isolationsfähige Klimafaktoren¹</td><td>☐ Gebläse/Kälte</td><td>☐ Kühlung aus Wärme</td></tr> <tr> <td>Art der Ausstattung des Energieausweises</td><td>☒ Anzahl 0</td><td>☒ Nachtrags Fälschungsbildung der Isolierung (Anleitung / Erweiterung)</td></tr> <tr> <td></td><td>☐ Neubau</td><td>☐ Modernisierung</td></tr> <tr> <td></td><td>☒ Veresterung / Verkauf</td><td>☐ Sonstiges (hervorgehoben)</td></tr> </table>			Art:	keine	Verwendung:	Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom	Isolationsfähige Klimafaktoren ¹	☐ Gebläse/Kälte	☐ Kühlung aus Wärme	Art der Ausstattung des Energieausweises	☒ Anzahl 0	☒ Nachtrags Fälschungsbildung der Isolierung (Anleitung / Erweiterung)		☐ Neubau	☐ Modernisierung		☒ Veresterung / Verkauf	☐ Sonstiges (hervorgehoben)
Art:	keine	Verwendung:																						
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung																						
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom																						
Isolationsfähige Klimafaktoren ¹	☐ Gebläse/Kälte	☐ Kühlung aus Wärme																						
Art der Ausstattung des Energieausweises	☒ Anzahl 0	☒ Nachtrags Fälschungsbildung der Isolierung (Anleitung / Erweiterung)																						
	☐ Neubau	☐ Modernisierung																						
	☒ Veresterung / Verkauf	☐ Sonstiges (hervorgehoben)																						

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 Gebäudetypen sind die energetische Gebäudetypen nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheiden, die angegebenen Vergleichswerte sollen überschätzig (Befürwortungen) (Erläuterungen – siehe Seite 6). 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 folgend:

- ☐ 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
- ☐ Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beiliegend (hervorgehoben).

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 dazu gedacht, einen überschätzigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Relaid Wdh
Schulmeistergymnasium
Friedrichstraße 4
51100 Hohenheim



Ausstellungstermin 11.05.2022

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Energiegesetzes zum GEG
² Im Falle des § 79 ff. GEG, gegebenenfalls des § 79 ff. GEG
³ Nicht anwendbar
⁴ Im Falle des § 79 ff. GEG, gegebenenfalls des § 79 ff. GEG
⁵ Im Falle des § 79 ff. GEG, gegebenenfalls des § 79 ff. GEG

© 2022 Relaid Wdh, Schulmeistergymnasium 20.11.2022

Energieausweis

[illegible]

Energieausweis

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2022-004075279 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 195,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 336,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 373,1 kWh/(m²·a)

Auswertungen gemäß GEG:

Endenergiebedarf bei Wert 373,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 192,3 kWh/(m²·a)

Zusätzliche Quelle des Gebäudes (m²·a) bei Wert 1,36 kWh/(m²·a) Anforderungswert 0,56 kWh/(m²·a)

Sonstige Wärmequellen (z.B. Heizkessel) ☐ angegeben

(Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren)

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 19586

☐ Regelung nach § 31 GEG (Heizkesselanlagen)

☒ Vereinfachungen nach § 35 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 336,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Heizleistung
	%	%
Sonne	%	%

Maßnahmen zur Einsparung

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☒ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Heizleistung %

Vergleichswerte Endenergie

A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175

Eintrag: 336,4 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG enthält die Berechnung des Energiebedarfs unter verschiedenen Verfahren, die dem Eigentümer zur Auswahl stehen. Insbesondere werden standardisierte Randbedingungen für die Berechnung des Energiebedarfs festgelegt. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind die offizielle Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: HE-2022-004075279 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung in einfachen Schritten	empfohlen als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Außendämmung 25 cm WLS 002	☒	☐	
2	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 36/50/1,2 Wärmeschutzverglasung	☒	☐	
3	Keller	Dämmung 10 cm WLS 002	☐	☒	
4	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Heizöl EL)	☐	☒	
5	Wärmepumpe	Zentrale Wärmepumpe mit Brennwert-Kessel (Heizöl EL)	☐	☒	

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind keine verbindlichen Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen und erhöhter Isolierung: Roland Wirth, Schmitt & Partner, Gebäudeneingetragter (PHWK) Frankfurt Straße 49, 60100 Neumarkt

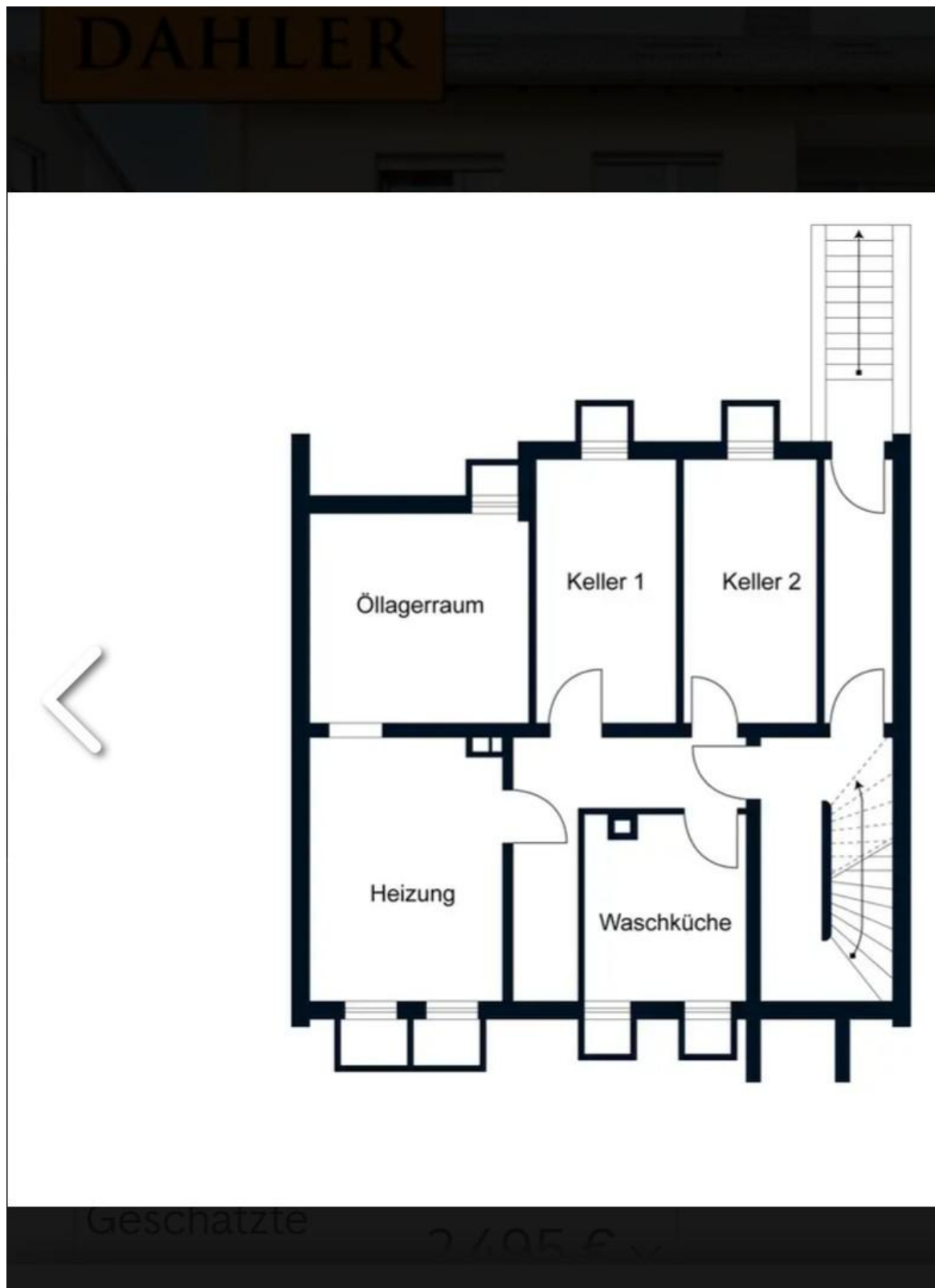
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1. siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Software: Software AG, Energieberater Professional 2011.6.2

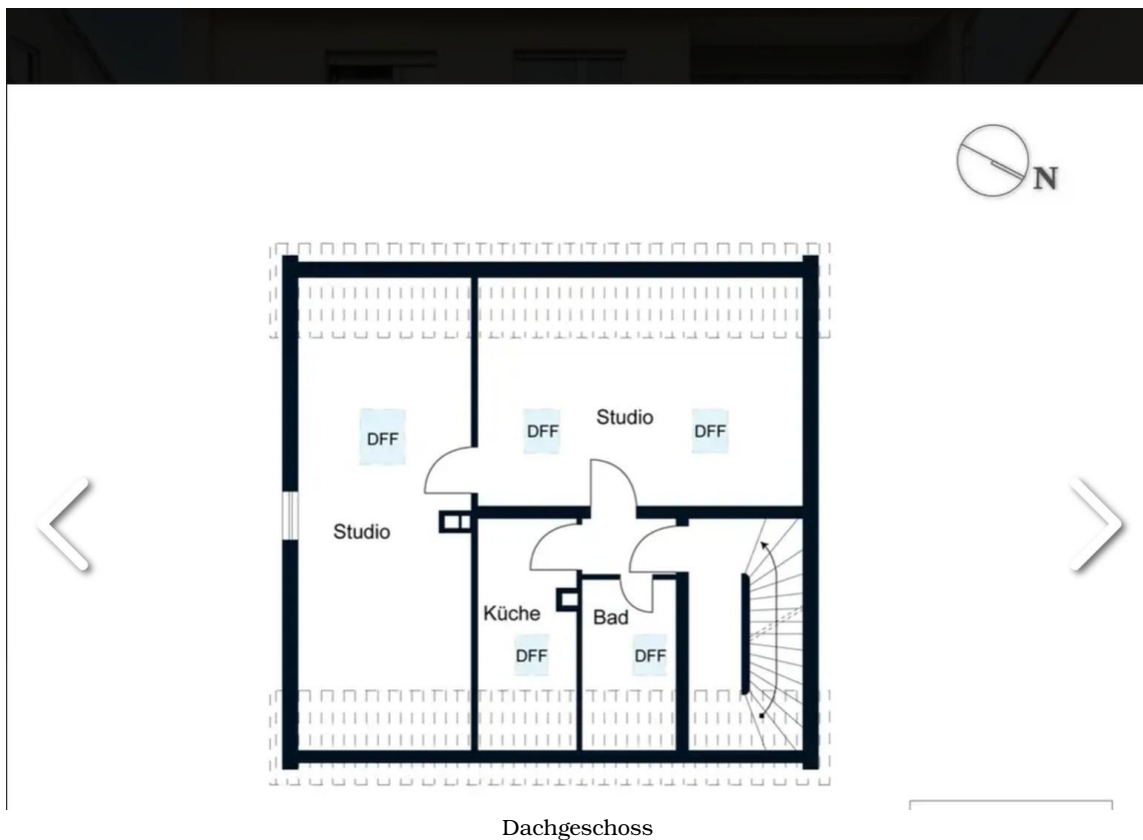
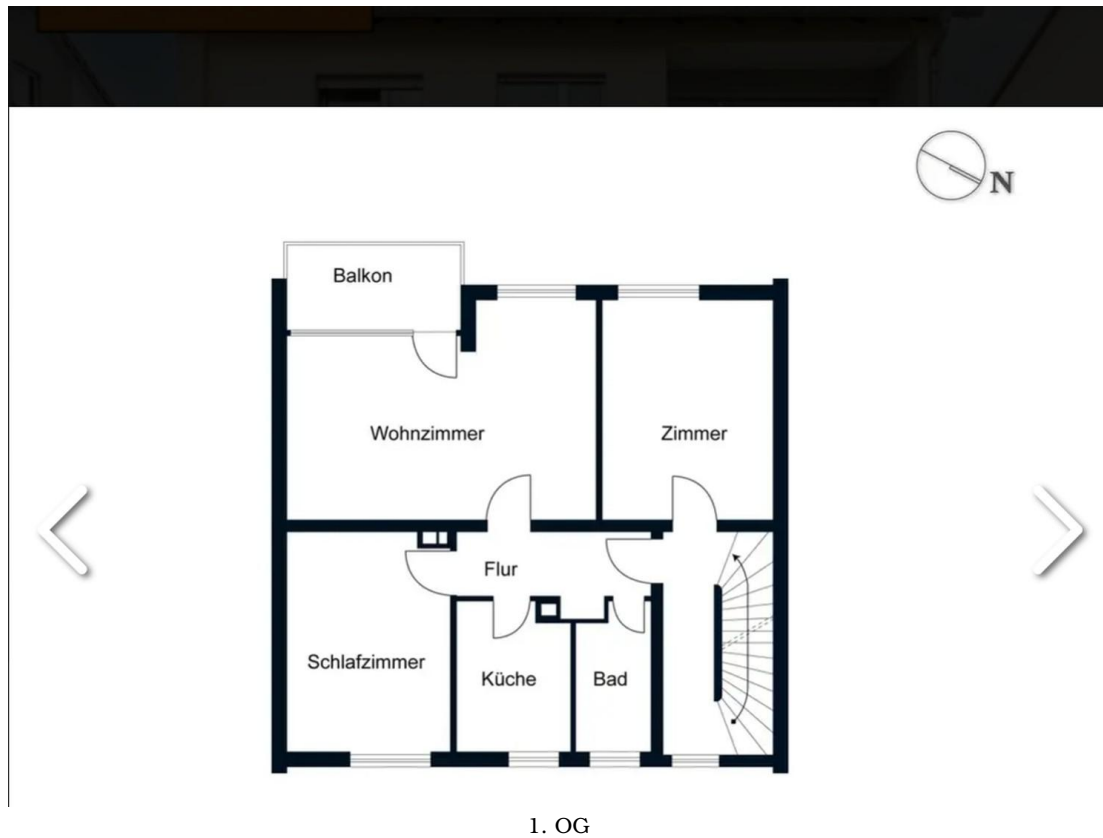
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

