

Exposé

Wohnung in Frankfurt a. Main

Wunderschöne möblierte 2 Zimmerwohnung



Objekt-Nr. OM-294593

Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Susanne Keppner-Störk

Königslacher Str. 26
60528 Frankfurt a. Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne 2 Zimmerwohnung befindet sich in Frankfurt am Main/Niederrad in einem Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage.

Nach einer Komplettsanierung 2024 wird sie zum ersten Mal wieder vermietet. Sie ist bereits mit chicen Möbeln eingerichtet, die Ihnen einen Einzug erleichtern werden.

Zur Wohnung gehört ein Balkon mit Südlage auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt.

Das großzügige Wohnzimmer mit Echtholzparkett besitzt einen Bereich mit einem Esstisch, kann aber durch seine Größe auch um einen Arbeitsbereich ergänzt werden.

Das Schlafzimmer ist mit einem Doppelbett und einem großen Schrank eingerichtet.

Im modernen, hellen Bad befindet sich eine Badewanne. Durch eine vorhandene feste Trennwand kann diese ohne Probleme als Dusche verwendet werden.

Ausstattung

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten von Bosch ausgestattet. Dazu gehören neben Herd, Backofen und Dunstabzug auch ein Kühlschrank mit separater Gefriereinheit, eine Spülmaschine sowie eine Waschmaschine mit Trocknerfunktion.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Das Objekt liegt in einer belebten Gegend in Niederrad. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Bäckereien, Supermärkte (Rewe; Penny). Auf kurzem Weg erreichen Sie verschiedene Grün- und Parkanlagen und ein Fitnessstudio.

Außerdem befindet sich der Anschluss zur Autobahn, S-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Umgebung, womit Sie unkompliziert und bequem in sämtliche Richtungen fahren können.

Der DFB-Campus, das Eintracht Frankfurt Stadion (Deutsche Bank Park) sowie das Freibad Stadion, das im Sommer zahlreiche Gäste anzieht, sind unweit entfernt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Blick von der Eingangstür

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

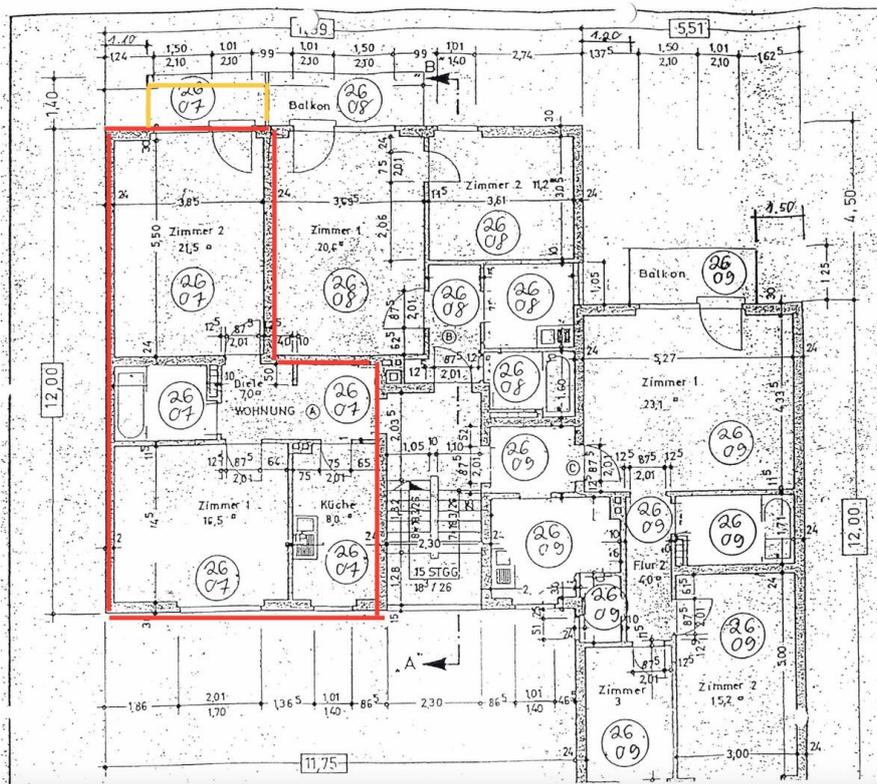


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



umrandeter Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



19.01.2019 V61 1165540
 Gültig bis Objektnummer Ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung
 Gebäudtyp
 Herzogstr.36+38,Königslacher26 ; 60528 Frankfurt
 Adresse
 Königslacher 26
 Gebäudeteil
 1963
 Baujahr Gebäude
 1999
 Baujahr Anlagentechnik
 14
 Anzahl Wohnungen
 960,36 m²
 Gebäudenutzfläche (A_N)

Gebäudfoto
(freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises
 Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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
 ista Deutschland GmbH
 Dipl. Ing. Karsten Seltmann
 Westringstraße 53
 04435 Schkeuditz

19.01.2009 *K. Seltmann*
 Datum, Unterschrift des Ausstellers

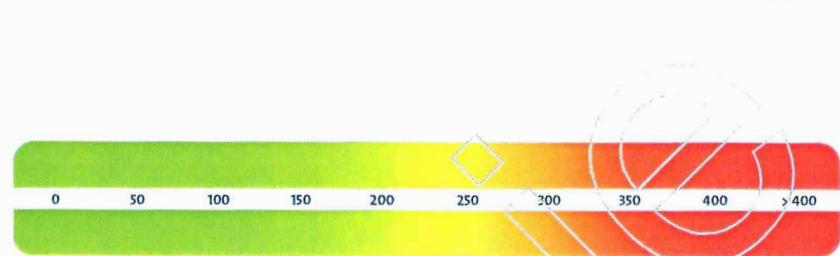
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



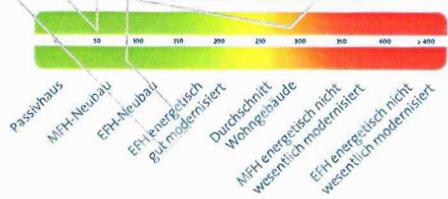
Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	Gebäude Ist-Wert H _T ²⁾ <input type="text"/> W/(m ² ·K)
EnEV-Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungswert H _T ²⁾ <input type="text"/> W/(m ² ·K)

Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für:			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:
 nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

- Heizung Warmwasser
- Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept
 Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ Freiwillige Angabe. ²⁾ Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. ³⁾ Ggf. einschließlich Kühlung
 EAW-Nr. 1165540 Herzogstr.36+38,Königslacher26 ; 60528 Frankfurt

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

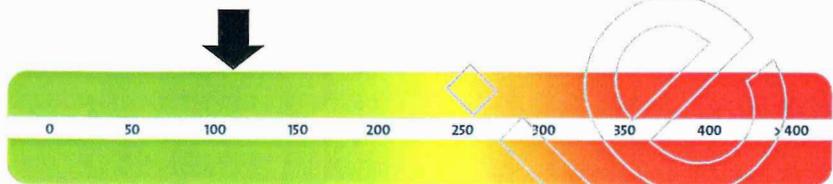
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
111 kWh/(m²·a)



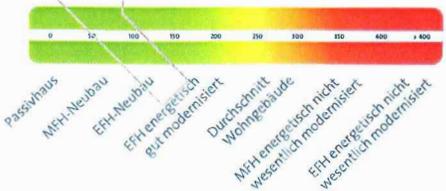
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Leichtes Heizöl	01.01.05	31.12.05	99.667	0	1,22	127	127	
Leichtes Heizöl	01.01.06	31.12.06	82.832	0	1,24	107	107	
Leichtes Heizöl	01.01.07	31.12.07	71.285	0	1,32	98	98	
Durchschnitt							111	

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20-40 kWh/(m²·a) entfallen können.
Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauteilelagen bzw. gebäudebezogenen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet, so lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wohnlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Verluste“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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, standard und unter dem Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude in standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die Standardinnentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.
Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2
Angaben über die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärme, ausgedrückt in Formelzeichen in der EnEV (H_T). Es ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3
Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung der Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude
Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).