

Exposé

Reihenhaus in Neu-Isenburg

5 Zimmer saniertes Reihenmittelhaus in 63263 Neu-Isenburg " Einzugsfertig" Energie D 110



Objekt-Nr. OM-399705

Reihenhaus

Verkauf: **679.000 €**

63263 Neu-Isenburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	174,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	163,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	28,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1 Familienhaus mit Einliegerwohnung

163 qm in der Kernstadt Neu-Isenburg - in gute Hände abzugeben.

Wir verkaufen - ohne Makler - unser 1 Familien-Reihen-Mittelhaus, mitten in Neu-Isenburg. Gelegen in einer 30er-Zone ganz in der Nähe vom Isenburg-Zentrum

5 ZIMMER plus eine große Wohnküche - der große Familientreffpunkt.

Das Haus wurde 1984 gebaut. Wir haben in den vergangenen Jahren alles erneuert: Dach, Fenster, Haustür, Heizung (Wärmepumpe und Gas) , Zimmertüren und auch alle drei vorhandenen Bäder sind neu.

2021 haben wir eine hochwertige neue Einbauküche eingebracht. Es gibt also keinen Sanierungsstau, was sich auch im Energieausweis mit „Klasse D“ ausweist.

Die Bauweise ist eine Split-Level-Lösung. Somit hat das Haus sehr große, offene und helle Räume. Komplett mit Glattböden ausgestattet (Granit oder hochwertiges Laminat).

Im Souterrain die kleine Einliegerwohnung mit 30 qm. Wir haben sie als Büro genutzt. Die Anschlüsse für eine separate kleine Küche sind aber noch vorhanden.

Ausstattung

Das Haus wird also bezugsfertig- "frisch getrichen" wird es einzugsfertig übergeben.

Es gibt eine Garage, einen Stellplatz davor. Parkplätze auf der Straße. Ein kleiner Garten lädt zum Grillen ein.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir bitten jedoch zur gegenseitigen Zeitersparnis um realistische! Angebote und um Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bei Angabe des vollständigen Namens und der derzeitigen Anschrift beantworten.

Und bitte klären Sie vorab mit Ihrer Bank oder einem Finanzberater die eigenen finanziellen Möglichkeiten. Gerne unterstützen wir auch Sie mit lokalen Kontakten.

Wir freuen uns auf freundliche Anfragen!

Lage

Nette Nachbarschaft gratis dazu.

Schulen, Spielplätze, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und das Ärztezentrum - alles

ist fußläufig erreichbar.

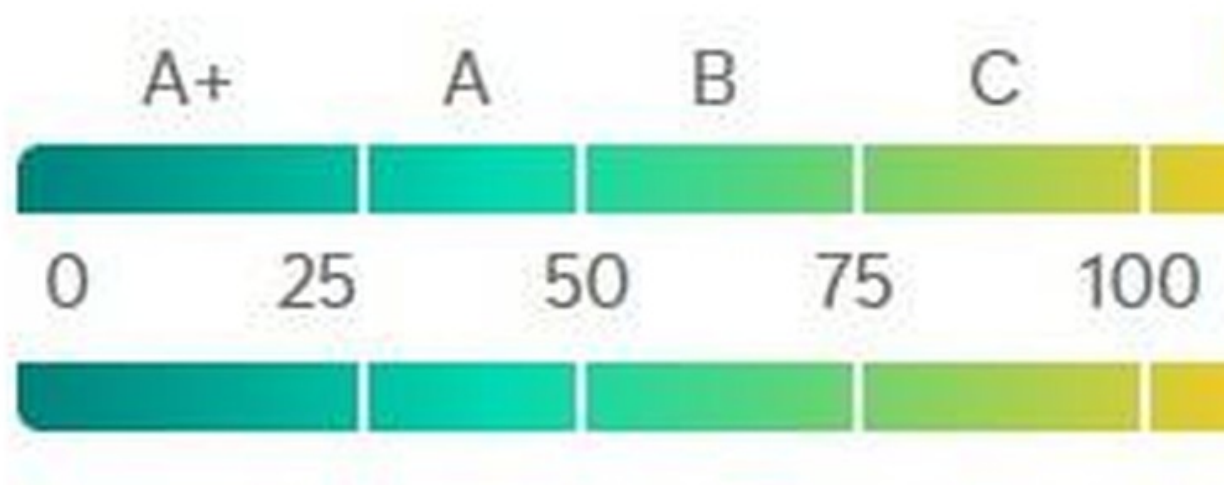
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Entspricht gut sanierten Altba

Energie Ausweis D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zum Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

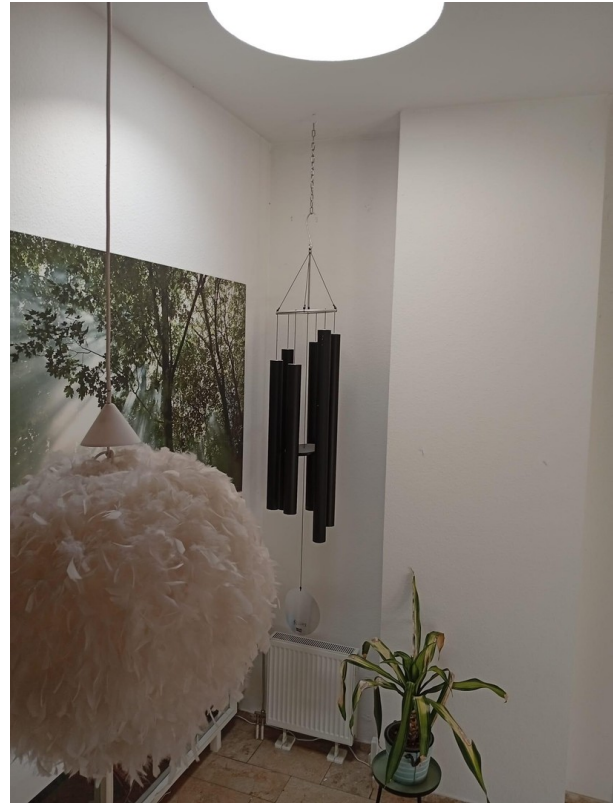


Elternschlafzimmer Dach

Exposé - Galerie



Elternbad Dach



Wohnzimmer Blick zur Küche



Gartenblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmerbalkon



Balkontreppe außen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Elterndach



Wohnzimmer Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Kind 2 mit Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmerblick vom Dach/ Bad

Exposé - Galerie



Flur zum Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Dusche Kids mitte

Exposé - Galerie



Kind 1 + 2 Flur



Dusche Kids mitte

Exposé - Galerie



Dusche unten 3 Kind / ELW



Dusche unten 3 Kind / ELW

Exposé - Galerie



Dusche unten 3 Kind / ELW



Wärmepumpe Ochsener Warmwasser

Exposé - Galerie



Dusche unten 3 Kind / ELW

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **2** Registriernummer: HE-2023-004697463

Energiebedarf Treibhausgasemissionen in kg CO₂-Äquivalent (qm²a)

A1	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200

Anforderungen gemäß GEG:
 Einbauenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)
 Energieeffiziente Qualität der Gebäudeteile: Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)
 Sonstige Wärmeisolation des Hauses: eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 4109-9
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³
 Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.
 Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
 Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

A1	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200

Endenergie des Gebäudes: kWh/(m²a)
 Endenergie des Vergleichsgebäudes: kWh/(m²a)
 Energieeffizienzklasse: A B C D E F G H

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
 Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, Dauerenergieverbrauch oder die tatsächlichen spezifischen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 2 nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung mit Teil § 10 Absatz 2 GEG
 3 nur bei Neubaus
 4 EFN: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energiepass D fast C

Exposé - Galerie



Flur Dach Eltern



vom Flur Dach zum Wohnzimmer



Elternbad im Dach

Exposé - Galerie



Elternbad im Dach



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Strasse 30 er Zone



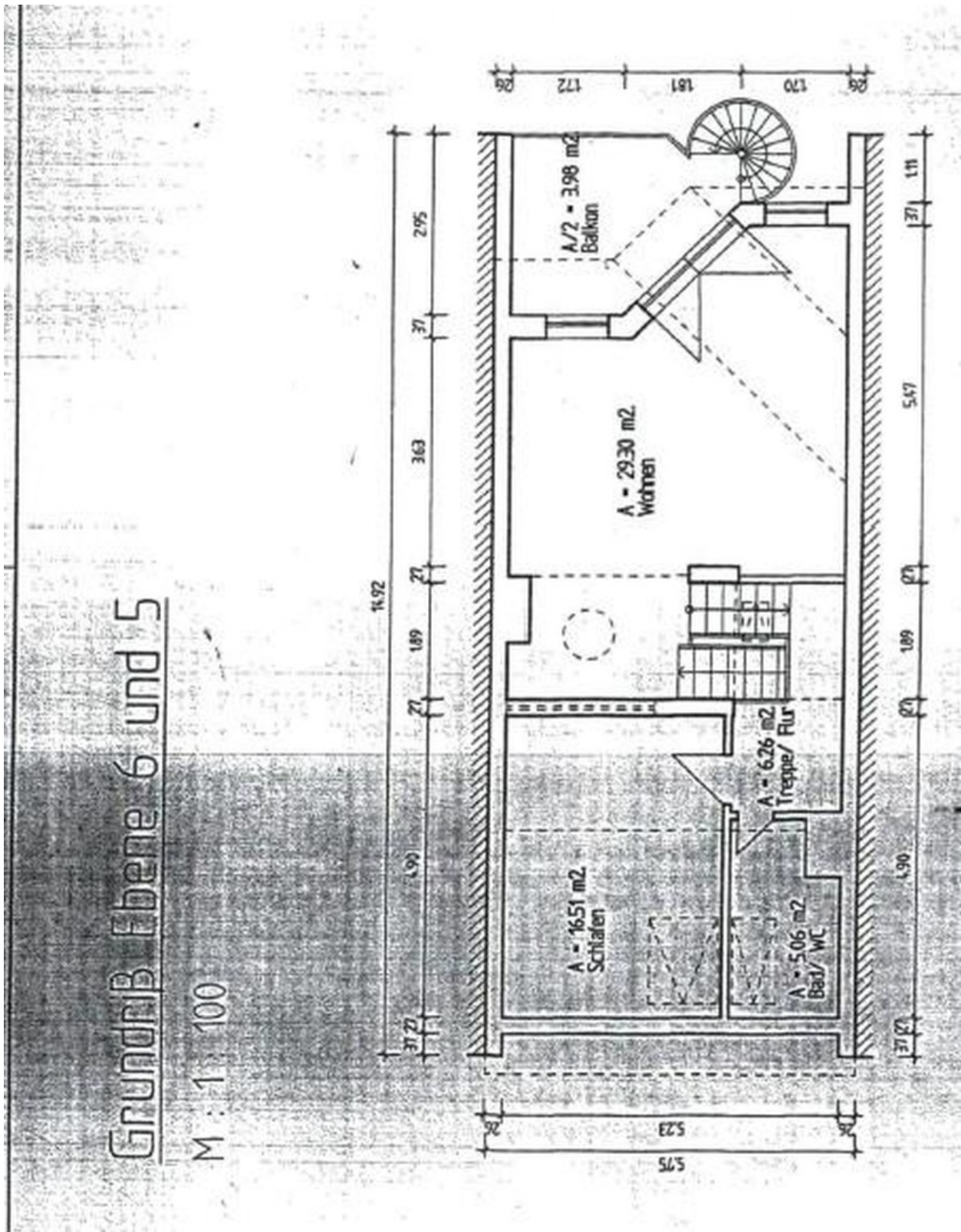
Wohnzimmer

Exposé - Galerie

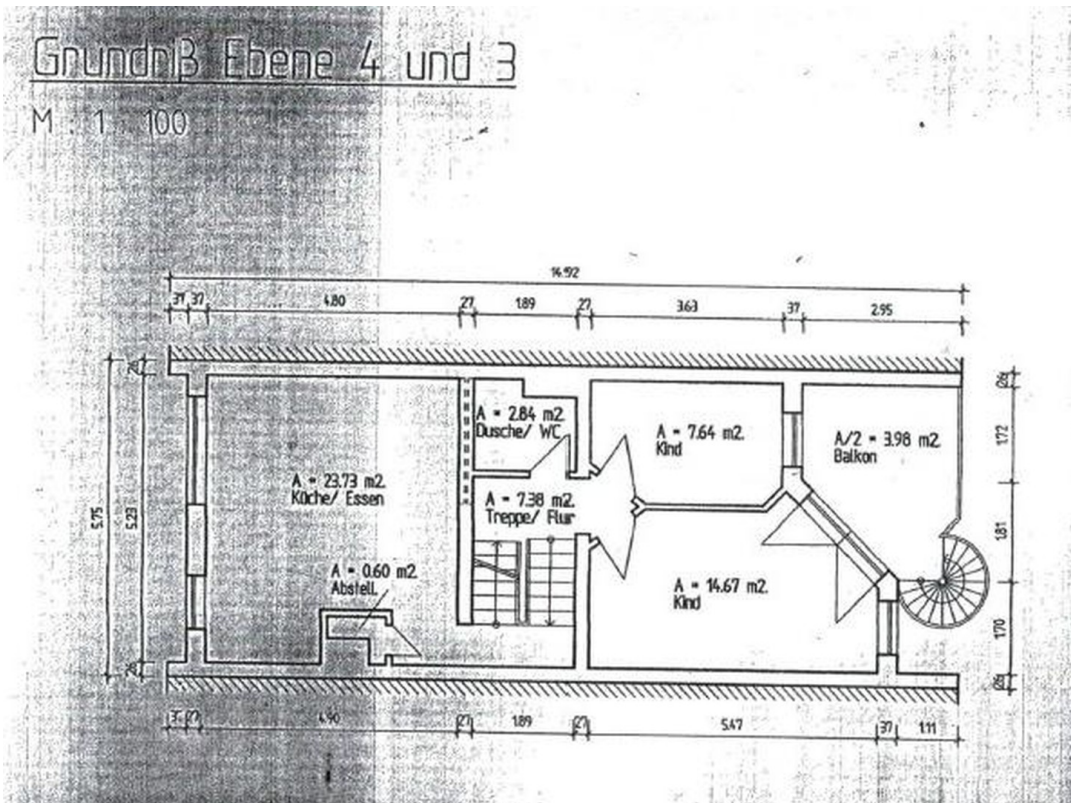
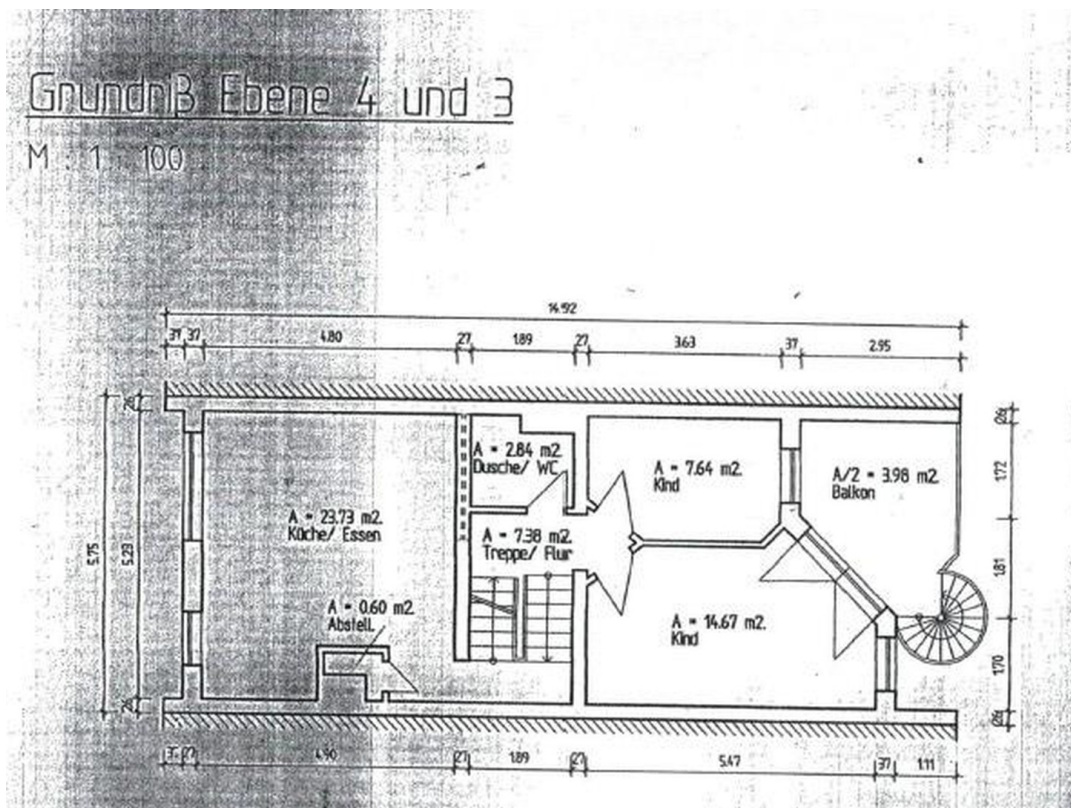


30 er zone

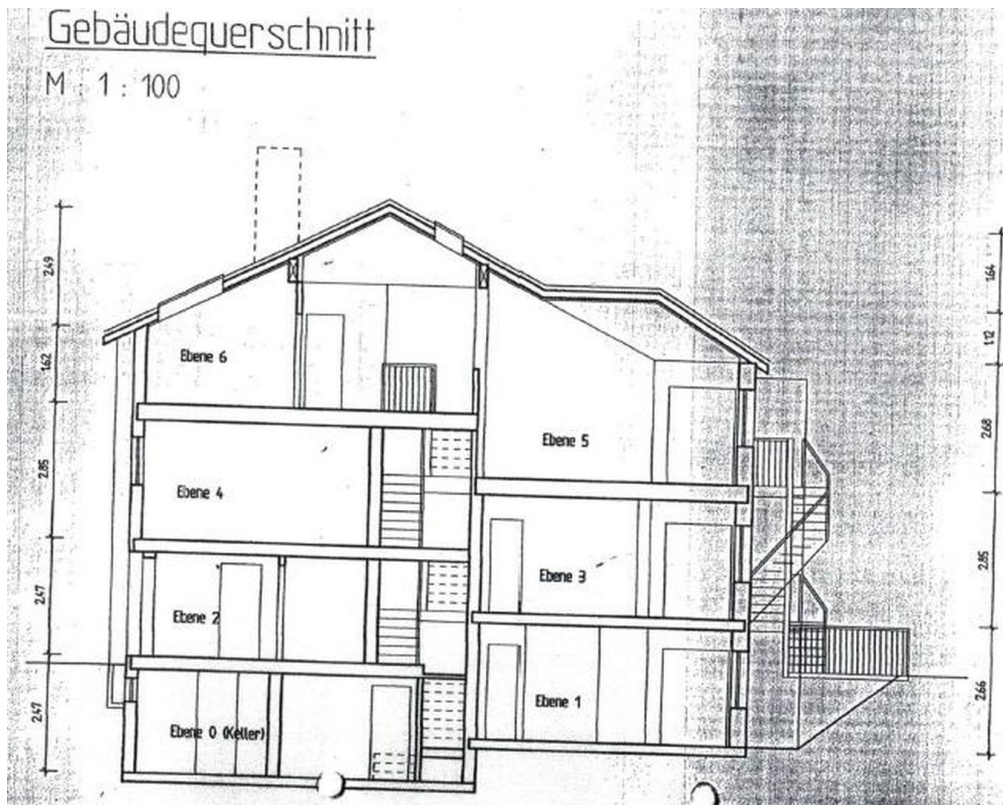
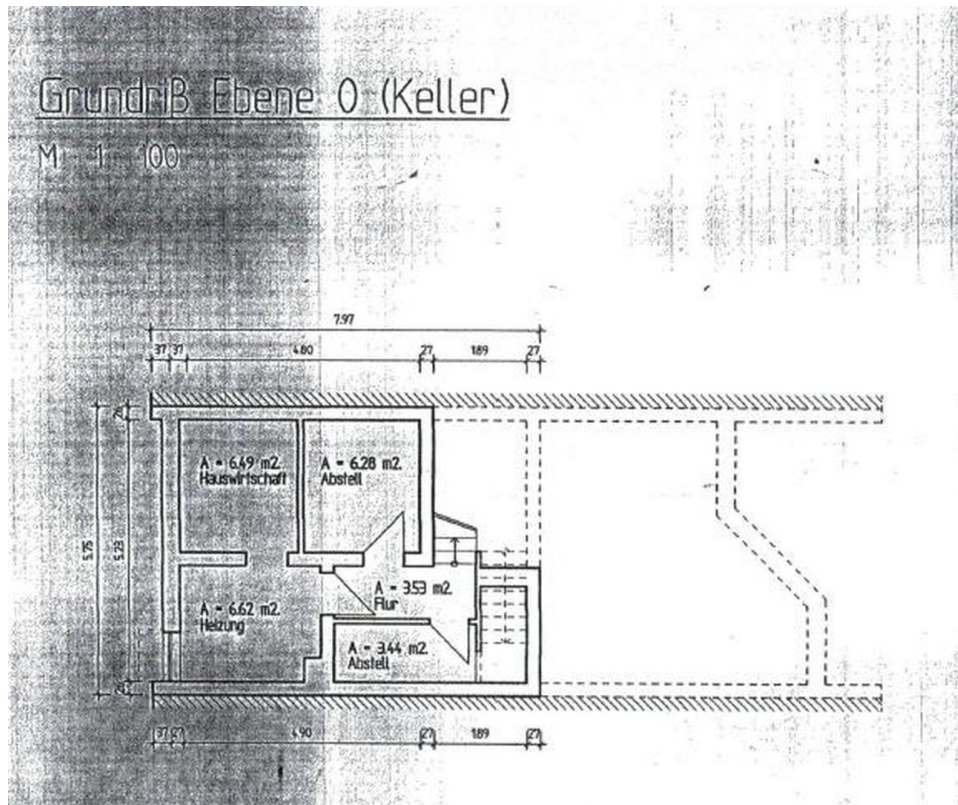
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Schnitt