

Exposé

Villa in Rüsselsheim

Traumvilla am See mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-402995

Villa

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:
Hakan Tunalı
Telefon: 0176 92992455

65428 Rüsselsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	727,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	396,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	31,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die architektonisch interessante Villa mit Einliegerwohnung befindet sich in einer Top-Lage im Naherholungsgebiet von Königstädten direkt am Waldrand und einem kleinen See direkt neben dem Grundstück. Die Villa wurde vor kurzem auf hohem Niveau renoviert und bietet die besten Voraussetzungen für eine wunschgemäße Aufteilung der Flächen nach Bedarf der neuen Eigentümer. Ob eine Nutzung der Villa mit der ganzen Familie gewünscht wird, das Wohnen mit der Ausübung des Berufs für Selbständige oder aber auch die Vermietung eines Bereiches, diese Möglichkeiten stehen zur Disposition.

Eine in den Garten führende Terrasse ermöglicht den Bewohnern vielfältige Entspannung. Das unmittelbar angrenzende Naherholungsgebiet bietet ebenfalls jedwede Möglichkeit zur Freizeitgestaltung.

Menschen, die das „Besondere“ gepaart mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten mit genug Platz für die Familie und nach einem Rückzugsort im Grünen suchen, werden in dieser Immobilie ihren Traum finden.

Ausstattung

–11 Zimmer und 5 Bäder

–Zentralheizung

–Fußbodenheizung

–Designerkamin im Erdgeschoss

–Küche im Erdgeschoss mit neuwertiger edler Einbauküche

–Überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung

–Doppelgarage für zwei KFZ

–2 Stellplätze vor der Garage

–Einliegerwohnung im Untergeschoß mit 75 m² Wohnfläche und mit Einbauküche

–Elektrische Rollläden

–Fußbodenbeläge mit Granit, Laminat oder Fliesen

–ISDN, DSL, Sat-TV

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Aufteilung der Wohnungen:

Erdgeschoss (136 m²)

–Wohn-Esszimmer mit komplett neuwertiger Einbauküche und unverbaubarer See- und Waldblick

–1 Bad mit Dusche und WC

–2 Schlaf-/Arbeitszimmer

–Garderobenraum

– Große Terrasse mit Zugang zum Garten

Obergeschoß (110 m²):

–4 Zimmer

–1 großes Masterbad mit Badewanne und Dusche direkt am Schlafzimmer

–1 Bad mit Dusche und WC

–Wintergarten

–großzügige Dachterrasse

Dachgeschoß (75,59 m²):

–Großes Studio mit offener Küche atemberaubender Blick auf den See und in den Wald

–1 Badezimmer mit Dusche und WC

Einliegerwohnung Untergeschoß (75,44 m²):

–1 Wohnzimmer

–2 Schlafzimmer

–1 Küche

–1 Bad mit Dusche und WC

–1 Abstellraum

–großzügiger Gartenbereich/ Terrasse mit See- und Waldblick

–separater Eingang

Lage

Königstädten liegt am Rande von Rüsselsheim und zwischen Frankfurt am Main und Mainz. Es verfügt über eine hervorragende Autobahnanbindung über die A60, die A67 und über Bischofsheim mit der A671. Das gut ausgebaute S-Bahnnetz sichert die Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel an das gesamte Rhein-Main-Gebiet sowie an den Frankfurter Flughafen. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Direkt am See



Wunderschöner Seeblick

Exposé - Galerie



Blick auf den See vom Haus



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus



Dachstudio

Exposé - Galerie



Garten



Vorderansicht Haus

Exposé - Galerie



Ansicht Kamin/Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Masterbad 1. OG



Masterbad 1. OG

Exposé - Galerie

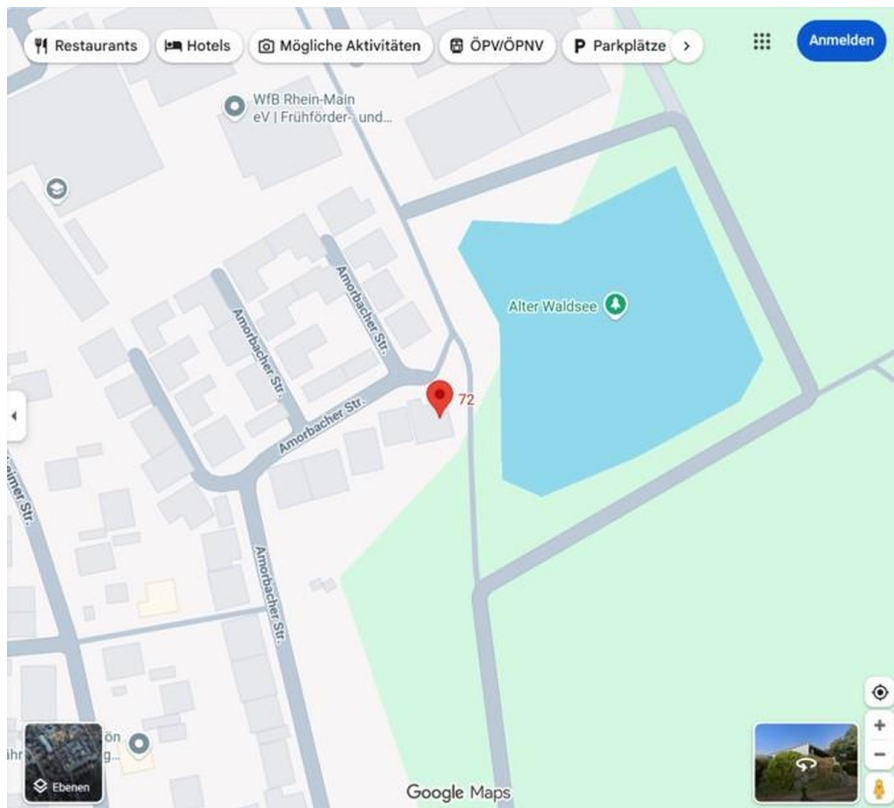


Masterbad 1. OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Lage

Exposé - Grundrisse

XLS WOHN+NUTZFLAECHE

INGENIEURBÜRO KÖR +PARTNER

WOHNFLAECHEBERECHNUNG NACH DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG -WoFIV

BAUVORHABEN:	Wohnflächenberechnung eines Einfamilienhauses Amorbacherstraße 72 65428 Rüsselsheim
BAUHERR:	Hakan Tunalı Amorbacherstraße 72 65428 Rüsselsheim
ARCHITEKT:	INGENIEURBÜRO KÖR + PARTNER Robert-Schuman-Str. 5 65197 Wiesbaden <u>Tel: 0611/ 334 85 25, Fax: 0611/334 85 96</u> E-Mail: i.koer@architekturbuero-koer.de

01.10.2021

1

Exposé - Grundrisse

XLS WOHN+NUTZFLÄCHEN

INGENIEURBÜRO KÖR +PARTNER

UNTERGESCHOSS

EINLIEGERWOHNUNG

Pos No	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
13	Hobby Einlieger	5,810	3,870	1,000	22,48	22,48
18	Schlafen	2,885	4,030	1,153	13,41	13,41
19	Wohnen	4,920	3,500	0,898	15,47	15,47
22b	Küche	2,670	1,900	1,004	5,09	5,09
24	Dusch/WC	2,270	1,950	1,052	4,66	4,66
20	Flur 2	1,900	1,110	1,000	2,11	2,11
21	Flur 1	2,870	1,110	1,000	3,19	3,19
22a	Flur 3	1,620	1,875	1,000	3,04	3,04

ZWISCHENSUMME 69,44

GESAMT WOHNFLÄCHEN UG

69,44

(m²)

NUTZFLÄCHEN UNTERGESCHOSS

	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
14	Keller	4,265	4,790	1,000	20,43	20,43
15	Flur	2,625	2,570	0,876	5,91	5,91
16	Treppenhaus	2,622	3,860	0,487	4,93	4,93

GESAMTNUTZFLÄCHEN UG

31,27

FUNKTIONSFLÄCHEN UNTERGESCHOSS

Pos No	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
17	Technik-Installationen	3,120	2,950	0,874	8,04	8,04
23	Heizung	3,990	2,670	0,692	7,37	7,37

GESAMTFUNKTIONSFLÄCHEN UG

8,04

01.10.2021

2

Exposé - Grundrisse

XLS WOHN+NUTZFLÄCHEN

INGENIEURBÜRO KÖR +PARTNER

ERDGESCHOSS

Pos no	RAUM	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (m ²)	GF (m ²)
1	Küchen / Essen	5,800	3,860	1,000	22,39	22,39
2	Wohnen/Essen	8,030	7,260	1,209	70,45	70,45
3	Büro	4,010	3,630	0,940	13,68	13,68
4	Flur	2,900	1,530	0,930	4,13	4,13
5	WC	2,090	1,440	0,930	2,80	2,80
6	Treppenhaus	2,622	3,860	0,487	4,93	4,93
7	Flur	4,680	2,320	0,692	7,51	7,51
8	Flur	3,680	1,235	0,973	4,42	4,42
9	Garderobe	1,780	1,750	1,048	3,27	3,27
10	Hauswirtschaftsraum	2,680	3,650	1,000	9,78	9,78
11	Flur	1,675	1,350	0,952	2,15	2,15
T	Terasse	7,170	4,560	0,406	13,27	13,27
ZWISCHENSUMME						158,78

GESAMT WOHNFLÄCHEN EG

158,78

(m²)

NUTZFLÄCHEN ERDGESCHOSS

Pos no	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
GESAMTNUTZFLÄCHEN EG						0,00

(m²)

01.10.2021

3

Exposé - Grundrisse

XLS WOHN+NUTZFLAECHE

INGENIEURBÜRO KÖR +PARTNER

FUNKTIONSFLAECHE ERGESCHOSS

	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR .	EF (qm)	GF (qm)
12	Garaj	5,180	5,740	0,000	0,00	0,00
GESAMTFUNKTIONSFLAECHE EG						0,00 (m ²)

01.10.2021

4

Exposé - Grundrisse

XLS WOHN+NUTZFLÄCHEN

INGENIEURBÜRO KÖR +PARTNER

OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHEN

Pos no	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
25	Eltern	5,415	3,960	0,895	19,19	19,19
26	Bad/Wc	4,070	2,340	0,811	7,72	7,72
27	Treppenhaus	2,622	3,860	0,223	2,26	2,26
28	WC	1,560	1,810	0,945	2,67	2,67
29	Flur	1,845	5,060	0,767	7,16	7,16
30	Kind 1	4,230	3,000	0,938	11,90	11,90
31	Terasse (Geschlossen)	4,240	2,765	0,735	8,62	8,62
32	Kind 2	3,935	3,580	0,911	12,84	12,84
33	Spielein	3,920	2,760	0,985	10,66	10,66
34	Gast	3,500	2,980	0,916	9,55	9,55

ZWISCHENSUMME

92,56

WOHNFLÄCHEN OG

92,56

NUTZFLÄCHEN OBERGESCHOSS

Pos no	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
--------	---------	-----------------	-----------------	--------	------------	------------

GESAMTNUTZFLÄCHEN OG

0,00

FUNKTIONSFLÄCHEN OBERGESCHOSS

(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
---------	-----------------	-----------------	--------	------------	------------

01.10.2021

5

Exposé - Grundrisse

XLS WOHN+NUTZFLÄCHEN

INGENIEURBÜRO KÖR +PARTNER

GESAMTFUNKTIONSFLÄCHEN OG						0,00
DACHGESCHOSS						
Pos no	(RAUM)	BREITE (m)	LAENGE (m)	FAKTOR	EF (qm)	GF (qm)
35	Bad / WC	2,290	1,920	0,777	3,42	3,42
36	Zimmer	9,900	12,090	0,603	72,17	72,17
37	Treppe	0,745	2,545	0,000	0,00	0,00
WOHNFLÄCHEN DG						75,59

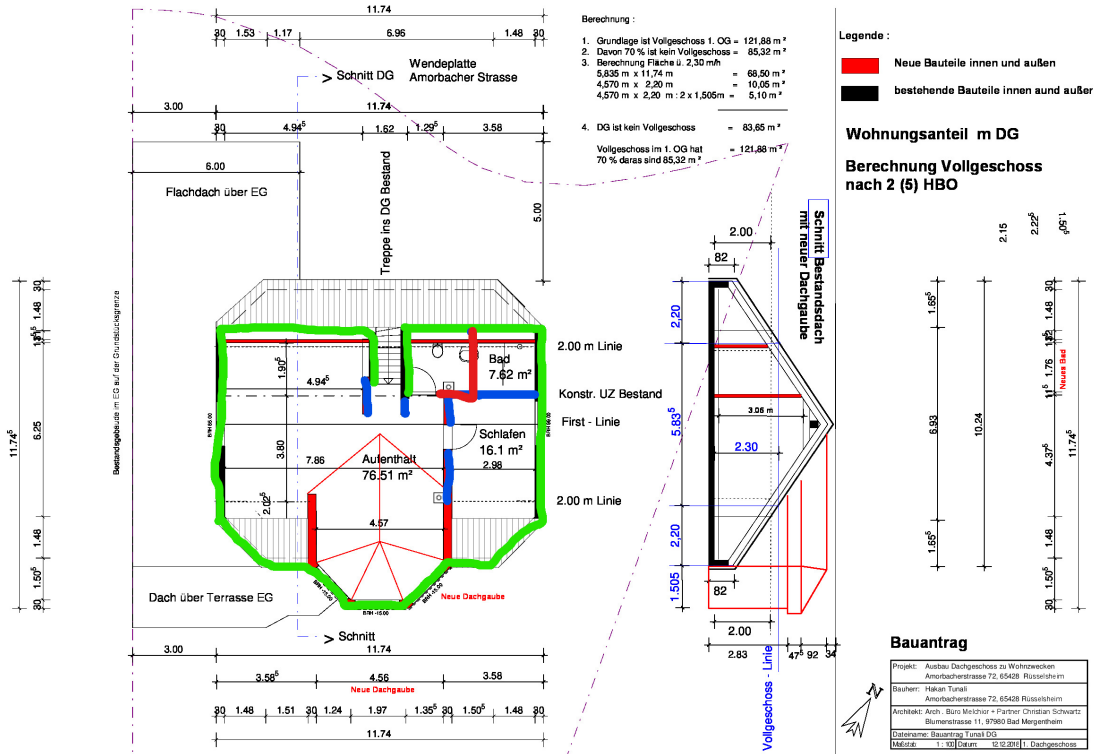
ZUSAMMENSTELLUNG WOHN-NUTZ-VERKEHRS und FUNKTIONSFLÄCHEN

	(m ²)
GESAMTWOHNFLÄCHEN	396,38
GESAMTNUTZFLÄCHEN	31,27
GESAMTFUNKTIONSFLÄCHEN	31,27

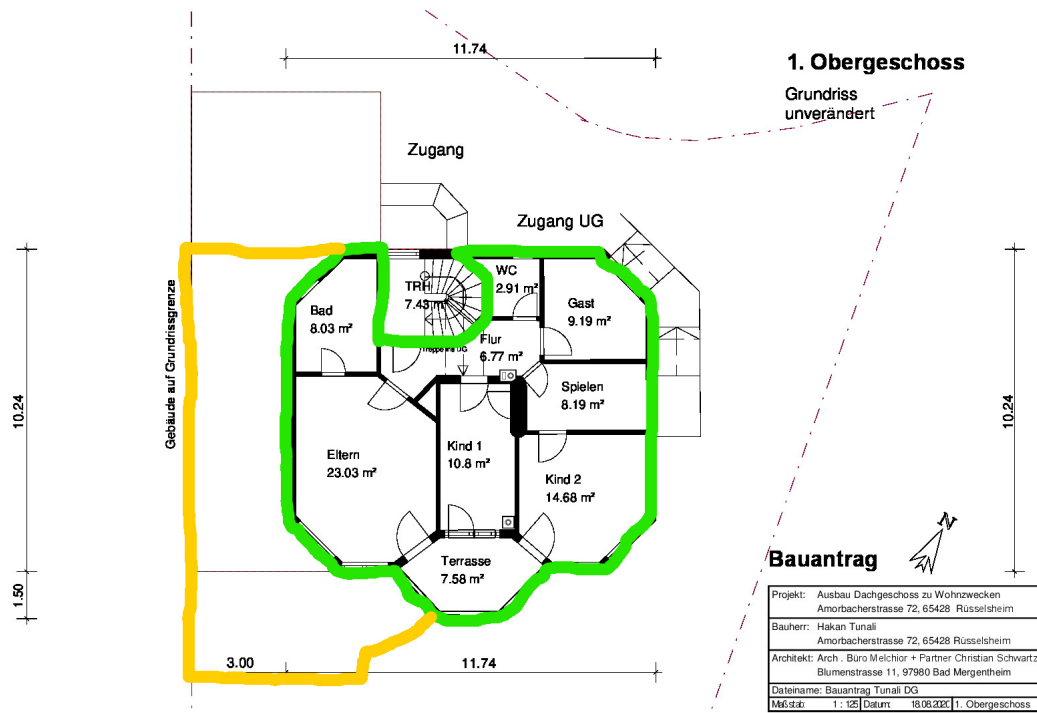
01.10.2021

6

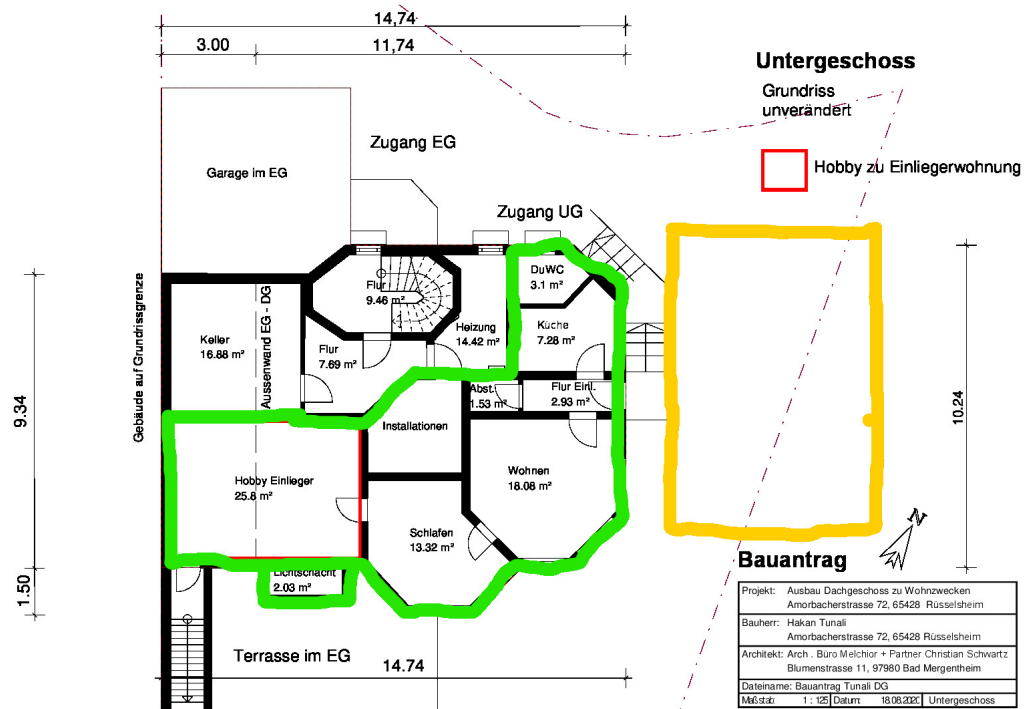
Exposé - Grundrisse



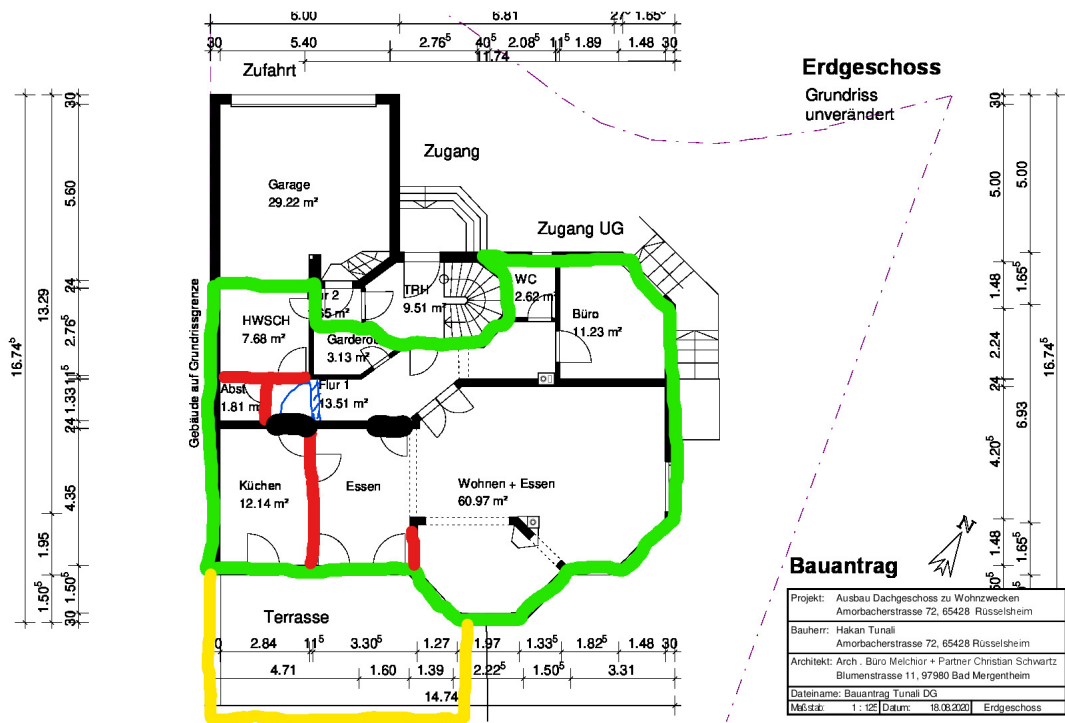
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

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

Registriernummer? HE-2015-000742466
(oder "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 02.12.2025

Gebäude	freistehendes Zweifamilienhaus		Gebäudeinfo (freiwillig)	
Gebäudetyp	Amorbacher Straße 72, 65428 Rüsselsheim			
Adresse	ganzes Gebäude			
Gebäudeteil	1983			
Baujahr Gebäude ³	1996, Baujahr Einliegewohnung 2011			
Baujahr Wärmeezeuger ^{3,4}	2			
Anzahl Wohnungen	351 m ²			
Gebäudenutzfläche (A _n)	☒ nach § 18 ENEC aus der Werkskette erstellt Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵				
Erneuerbare Energien	Art:	keine	Verwendung:	keine
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schichtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlag. zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Vorkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	☒ Sonstiges (freiwillig)	

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 **standardisierten Randbedingungen** nach der **EN15**, die sich in der Regel von den allgemeinen **Bezugsfläche** dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der **EN15**, die sich in der Regel von den allgemeinen **Wohnflächenangaben** unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die **Modernisierungsempfehlungen** (Seite 4).

- ☐ Der Energieleaseweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsleaseweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind **freiwillig**.
- ☒ Der Energieleaseweis wurde auf der Grundlage von **Auswertungen des Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsleaseweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- Dem Energieleaseweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beiliegend (freiwillige Angabe).

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.

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
 Registernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registernummer ist nach deren Eingang
 nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Warmnetzen Bauphase der Übergabezeit

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (ENEV) vom 18.11.2013

Registrierungsnummer: HE-2015-000742466

CO₂-Emissionen³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Anforderungen gemäß EN 12601	
Prüfgrundbedeutung	KW(h/r ² -a)
Ist-Wert	KW(h/r ² -a)
Energetische Qualität der Gebäudedefekte H _f	
Ist-Wert	W(h/r ² -a)
Anforderungswert	W(h/r ² -a)
Sonnenlichte Wärmeschutz (bei Neubau)	☐ eingehalten

Für Energielbedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

☐ Verfahren nach DIN V 18559

☐ Verfahren nach DIN V 18559

☐ Regelpunkt nach § 3 Absatz 5 ENEC

☐ Regelpunkt nach § 9 Absatz 2 ENEC

☐ Verordnungen nach § 9 Absatz 2 ENEC

Angaben zum EEWärmeg 5

Deckungsanfert:

Vergleichswerte Endenergie

Erbauhaus 40
 MFT Neubau
 EFT Neubau
 EFT ausreichend gut modifiziert
 Durchschall
 Wohnungszustand
 MFT ausreichend nicht wesentlich modifiziert
 EFT ausreichend nicht wesentlich modifiziert

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A | B | C | D | E | F | G

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

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGVorgang verschärfen
Anforderungen der EEGV sind ergraben.
- ☐ In Verbindung mit § 8 EEGV kann um
verschärfen Anforderungen der EEGV sind ergraben
%.
- Verschärfen Anforderungen
Prüfungsinhalt:
- Verschärfen Anforderungen
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H₀:
- $k_{WWR} = \frac{Q_{WWR}}{A_{WWR} \cdot \Delta T_{int-ext}}$

Die Energiepreisverordnung lässt für die Berechnung des Energiepreises unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierter Handabzugsgang einleiten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die ausweisenden Bedarfswerte der Stäbe sind spezifische Werte nach der EN57 pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (An), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Mo
e für bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Abs

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige
im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 Enev
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

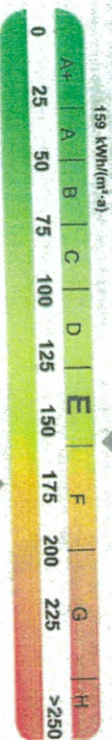
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer¹ HE-2015-000742466
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

3

Energieverbrauch

Endergieverbrauch dieses Gebäudes



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

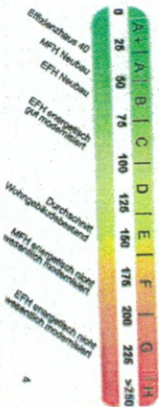
Endergieverbrauch dieses Gebäudes

159 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieeinträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [MJ/m]	Anteil Warmwasser [MJ/m]	Anteil Heizung [MJ/m]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2012	31.12.2012	Erdgas	1,10	49.414	7.020	42.394	1,21
01.01.2013	31.12.2013	Erdgas	1,10	54.648	7.020	47.628	1,21
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas	1,10	37.603	7.020	30.583	1,21

Vergleichswerte Endergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Wohn- oder eines Gebäudes wirkt insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Folie 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Folie 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ prozentualer Anteil
⁴ EPF: Effizienzfaktor, MPF: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer¹ HE-2015-000742466
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	erfüllbar		(freiwillige Angaben)	
			Zusammenfassung Maßnahmen	Maßnahmen	geschätzte Kosten in Euro	geschätzte Energieeinsparung in kWh/a
1	Dach	Dämmung winddicht zwischen Sparren/Außensparren 20 cm WLS 035	☒	☐		
2	Außenwand 09: Außenluft	Wärmehaarnetzsystem 16 cm WLS 035	☒	☐		
3	Boden gegen Erdreich	Dämmung oberseitig 10 cm WLS 035	☒	☐		
4	Fenster	Wärme- und schallschützende 3-fach Wärmeschutzverglasung: empfohlen max. Uw-Wert 0,95 W/(m²K)	☒	☐		
5	Heizung	Moderne Brennkessel nutzen zusätzlich die im Wasserdampf des Abgases enthaltene Energie	☒	☐		
6	Warmwasserbereitung	Flachkollektoren für Warmwasserbereitung	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.
Genauere Angaben zu den Empfehlungen <http://www.energiesparpaar.de/energiesparpaarinformationen> sind erhältlich bei: unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Folie 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Folie 2 auf Seite 1 des Energieausweises



Kindergarten

Grenze Stadt Rüsselsheim
Zu Land Hessen

Gemarkung: Rüsselsheimer Wald

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nicht gestattet
(§ 10 Abs. 2, § 23 des Katastergesetzes
vom 3. 7. 1950 - GVDL S. 121)