

# Exposé

**Reihenendhaus in Hochheim am Main**

**Reihenendhaus in der Hochheimer Südstadt**



**Objekt-Nr. OM-404869**

**Reihenendhaus**

**Verkauf: 650.000 €**

**Ansprechpartner:**  
Tatjana Schernikau

65239 Hochheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen dieses attraktive 5 Zimmer Reihenendhaus in der begehrten Südstadt von Hochheim präsentieren zu dürfen. Dieses Haus bietet alles, was eine Familie mit Kindern zu schätzen weiß und ist nicht nur durch seine gute Raumaufteilung äußerst praktisch und funktional.

Mit einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 167 m<sup>2</sup>, sowie einem großzügigen nicht einsehbaren Grundstück von 246 m<sup>2</sup>, bietet dieses Haus viel Platz für Ihre Familie.

Raumaufteilung: Wohn- Essbereich, Küche, Gäste WC und Diele im EG. Zwei Schlafzimmer und ein geschmackvolles Tageslicht Bad mit Dusche und Eckbadewanne im 1. OG. Ein großes und ein kleineres helles Zimmer, sowie einen Heizungs-(neue Buderusheizung im Jahr 2020 eingebaut)/Abstellraum im OG.

Der Keller ist aufgeteilt in einen Vorräum, einen großzügigen Hobby-/Abstellraum und einen Waschraum. Die Brauchwassernutzung über eine Regenzisterne sind ökologisch und kosteneffizient.

Der großzügige, schön eingewachsene Garten mit dem vorhandenen Carport bilden einen vielfältig nutzbaren, attraktiven Outdoor Bereich. Darüber hinaus verfügt der Carport über einen weiteren Stauraum, das großzügige Gartenhaus ist aufgeteilt zur hälftigen Gartennutzung, in der anderen Hälfte befindet sich eine Sauna. Weiterhin gibt es den eigenen Grundwasserbrunnen, der Sie beim Bewässern autark macht, sowie Kosten spart.

Ein weiterer, ganz wesentlicher Vorteil dieses Hauses ist der großzügige Stellplatz, integriert in den Garten, der Platz für 3 Autos, einen Bootsanhänger, Wohnmobil o.ä. bietet.

Haus und Grundstück wurden von den Eigentümern ausstattungsgemäß vielfältig optimiert und immer gewissenhaft gepflegt und gewartet.

Zusammenfassend bietet dieses Haus viele Vorteile für Familien mit Kindern. Ideales kinderfreundliches Umfeld, kein Durchgangsverkehr, in einer Spielstraße mit großem Spielplatz gelegen, eine schöne und ruhige Lage, die doch nah an Hochheim, Mainz, Wiesbaden und Frankfurt gelegen ist.

## Ausstattung

### Ausstattung

- eingewachsener, großer Garten
- Carport mit Stauraum
- Fahrrad Carport
- eigener Grundwasserbrunnen
- Regenzisterne
- voll unterkellert, vielseitig nutzbar
- 3 Wohngeschosse
- 2 Tageslichtbäder/Gäste WC
- Parkett/Fliesen/Laminat
- Einbauküche
- Sauna
- EU geforderte Energieklasse D
- drei Stellplätze auf dem Grundstück

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Hochheim am Main ist eine Stadt im Rhein-Main Gebiet und befindet sich im südlichen Teil des Main-Taunus-Kreises in Hessen. Die Stadt hat eine Fläche von etwas 22 Quadratkilometern und rund 18.000 Einwohner.

Hochheim ist aufgrund seiner schönen Lage ein attraktiver Wohnort. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zu Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main, was eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität bedeutet. In der Stadt selbst gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Cafés. Auch die Nähe zum Flughafen Frankfurt ist ein Vorteil für Geschäftsreisende.

Hochheim ist an die S-Bahn Linie S1 angebunden, die regelmäßige Verbindungen nach Wiesbaden, Mainz und Frankfurt, sowie zum Flughafen bietet. Die Fahrtzeit beträgt etwa 15 Minuten nach Wiesbaden und 30 Minuten nach Frankfurt. Der Bahnhof ist in etwa 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Es gibt mehrere Schulen, darunter Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium. Auch Kindergärten und Kindertagesstätten sind vorhanden.

Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Es gibt mehrere Parks und Grünflächen, die zum Spazieren und Erholen einladen. Der nahe Main bietet vielfältige Möglichkeiten zum Wassersport. Hervorzuheben ist die in Hochheim ansässige Boris Becker International Tennis Akademy, eine der modernsten in Europa.

Auch ist die Stadt für ihre Weinproduktion bekannt, sie bietet zahlreiche Weinfeste und Weinverkostungen an. Dazu kommt eine reiche Geschichte und Kultur, die in zahlreichen historischen Gebäuden und Museen sichtbar ist.

BAB: Hochheim am Main ist direkt an die Autobahn A671 angebunden, die eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz in alle Richtungen ermöglicht. Auch die A3 und A66 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Der Flughafen Frankfurt in ca. 20 Minuten.

Der Ortsteil "Südstadt" liegt eingebettet zwischen Weinbergen und dem Main und bietet ein hohes Freizeitpotential. Ideal für Wassersport, Wanderungen oder Radtouren entlang des Mains. Auch der Segelclub Hochheim ist hier ansässig.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht Terrasse



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Eingangstor



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus vorderer Teil



Fläche zwischen Sauna und Carp

# Exposé - Galerie



Carport



Terasse

# Exposé - Galerie



Fahrrad Carport



Fahrrad Carport



Sauna Außenansicht

# Exposé - Galerie



Vorraum Sauna

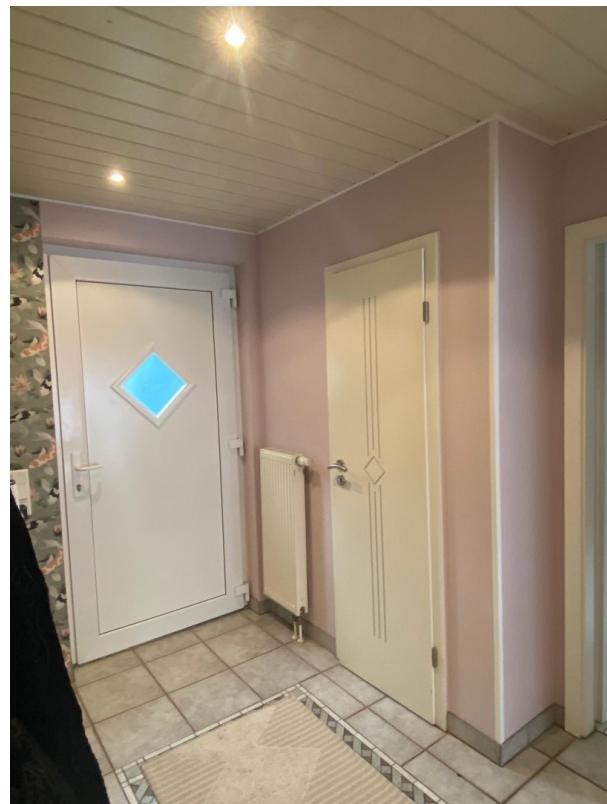


Sauna

# Exposé - Galerie



Carport



Diele EG

# Exposé - Galerie



Diele EG



Diele EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC, EG



Gäste WC, EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohn-/Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich EG



Wohn-/Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1, 1. OG



Schlafzimmer 1, 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1, 1. OG



Treppe 1. OG

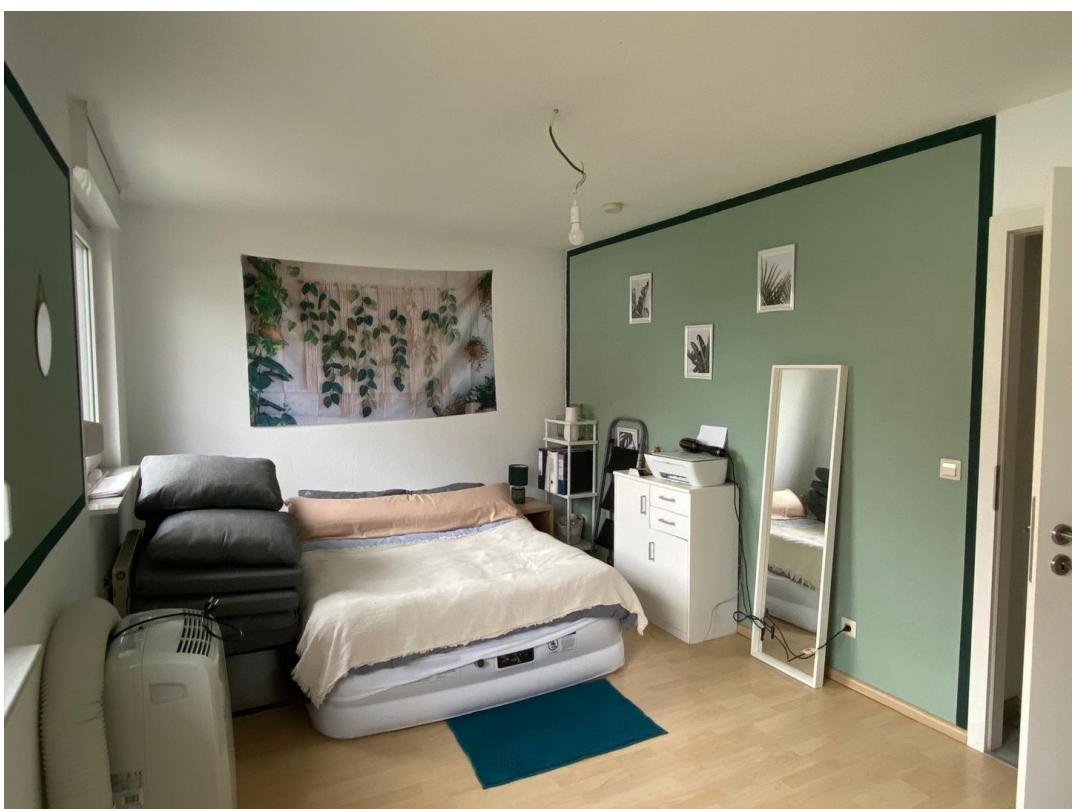
# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafzimmer 2, 1. OG



Schlafzimmer 2, 1. OG

# Exposé - Galerie



Duschbad mit Eckwanne, 1. OG



Duschbad mit Eckwanne, 1. OG

# Exposé - Galerie



Großer Raum DG



Großer Raum DG

# Exposé - Galerie



Kleiner Raum DG



Heizungsraum DG

# Exposé - Galerie

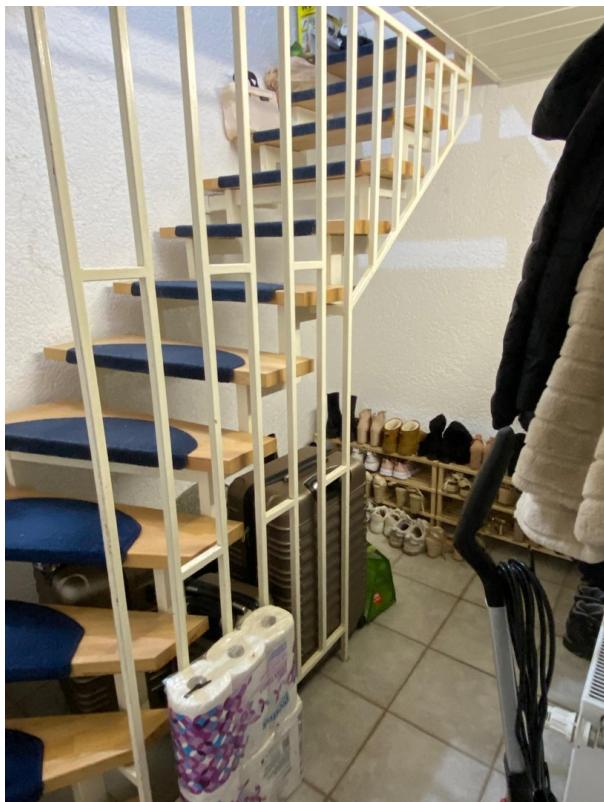


Heizungsraum DG



Vorraum Keller

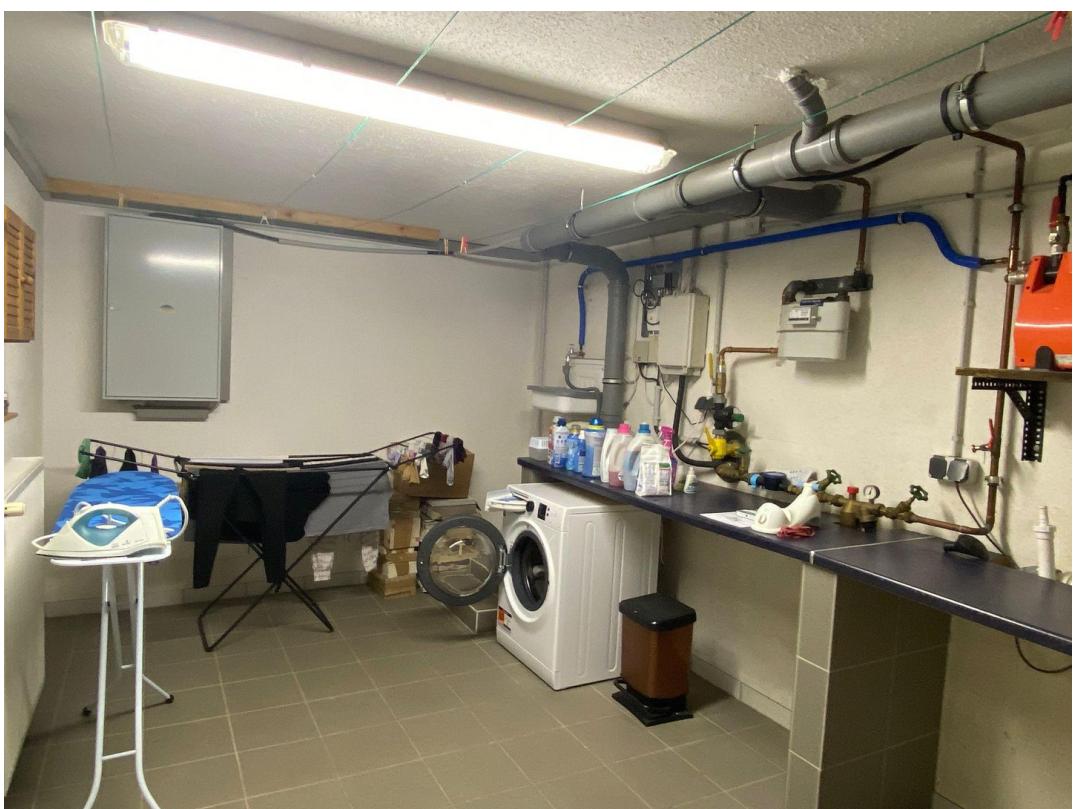
# Exposé - Galerie



Vorraum Keller



Hobby-/Abstellraum Keller



Waschküche Keller

# Exposé - Galerie



Waschküche

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Anhänge

1.  
2.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

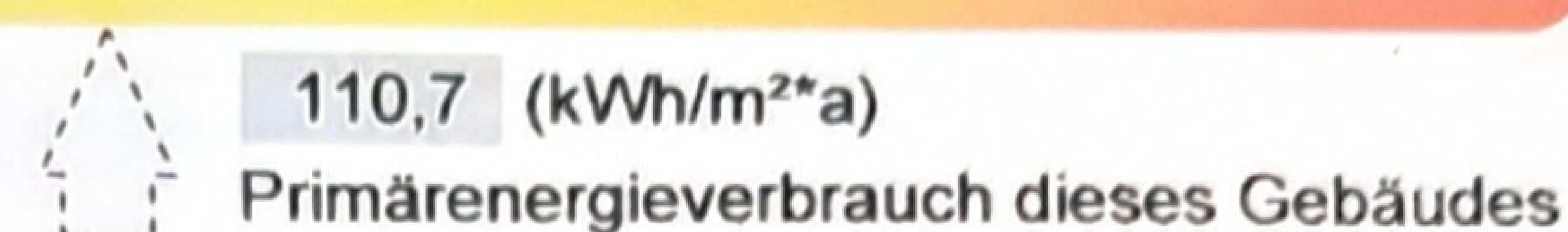
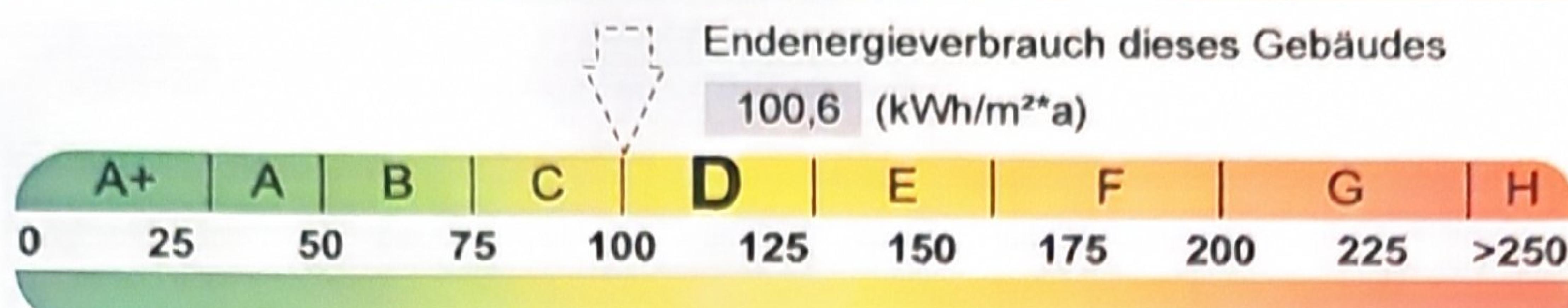
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2015-000040929  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

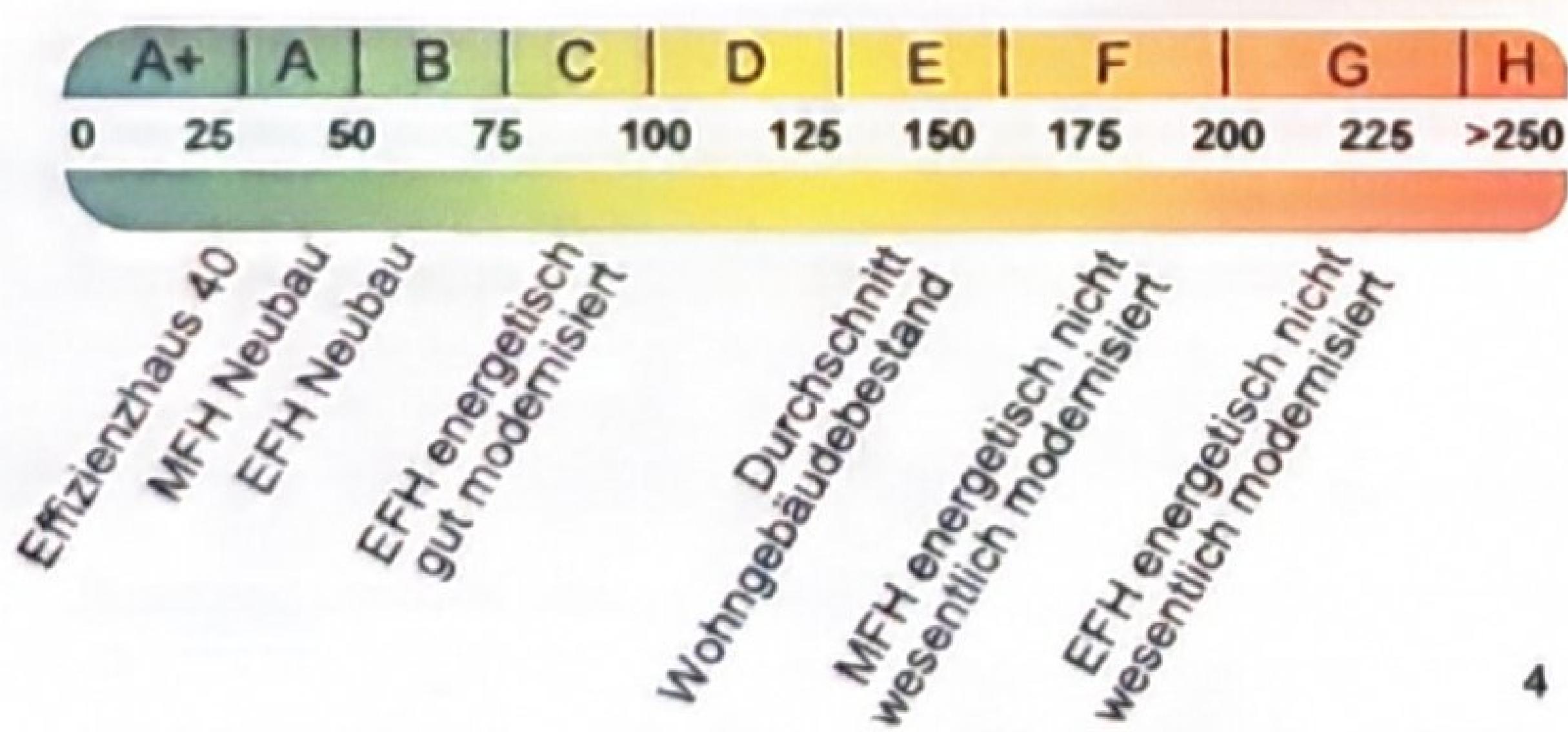
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

100,6  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
Jan 2014	Dez 2014	Gas	1,1	13100	3840	9260	1,29
Jan 2013	Dez 2013	Gas	1,1	13100	3840	9260	1,05
Jan 2012	Dez 2012	Gas	1,1	13100	3840	9260	1,11

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11.2013

Gültig bis: 09.09.2025

Registriernummer<sup>2</sup>

HE-2015-000640928

1

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

## Gebäude

Gebäudetyp	1- oder 2-Familienhaus		
Adresse	Fuldaweg 25, 65239 Hochheim am Main		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	144 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto  
(freiwillig)

## 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 (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). 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

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Jürgen Hubrach

Neuer Weg 142

47803 Krefeld

09.09.15

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

STANDARDHAUS

**Haustyp 164 (5.53m)**

Endhaus

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (II BM)

**Erdgeschoß (EG) Wohnfläche nach Fertigmaßen**

Wohn- Esszimmer	5,075m	*	3,600m	=	18,27m <sup>2</sup>	
	3,940m	*	2,980m	=	11,74m <sup>2</sup>	
	1,140m	*	0,280m	=	0,32m <sup>2</sup>	
Küche	1,880m	*	3,270m	=	6,15m <sup>2</sup>	<u>30,33m<sup>2</sup></u>
	1,710m	*	0,815m	=	1,39m <sup>2</sup>	
	-0,275m	*	0,645m	=	-0,18m <sup>2</sup>	
WC	1,090m	*	1,480m	=	1,61m <sup>2</sup>	<u>7,36m<sup>2</sup></u>
Diele	2,990m	*	1,885m	=	5,64m <sup>2</sup>	<u>1,61m<sup>2</sup></u>
	0,385m	*	1,400m	=	0,54m <sup>2</sup>	
Vohnfläche EG					<u>6,18m<sup>2</sup></u>	
						45,48m <sup>2</sup>

Obergeschoß (OG) Wohnfläche nach Fertigmaßen

Kind	5,075m	*	3,600m	=	18,27m <sup>2</sup>	
	3,075m	*	1,045m	=	3,21m <sup>2</sup>	
						<u>21,48m<sup>2</sup></u>
BzD	2,105m	*	3,075m	=	6,47m <sup>2</sup>	
	-0,275m	*	0,645m	=	-0,18m <sup>2</sup>	
						<u>6,30m<sup>2</sup></u>
Flur	0,875m	*	3,150m	=	2,76m <sup>2</sup>	
						<u>2,76m<sup>2</sup></u>
E!tern	2,990m	*	5,075m	=	15,17m <sup>2</sup>	
						<u>15,17m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche OG						<u>45,71m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoß (DG) zum Ausbau vorbereitet, Nutzfläche nach Rohbaumaßen

$$\begin{array}{r}
 \text{Dachraum} \\
 5,105m \cdot 4,750m = 24,25m^2 \\
 5,105m \cdot 1,350m = 6,89m^2 \\
 -1,030m \cdot 3,140m = -3,23m^2 \\
 \hline
 27,91m^2 \\
 \hline
 \hline
 \text{Nutzfläche DG} \\
 \hline
 \hline
 27,91m^2
 \end{array}$$

Kellergeschoß (KG) Nutzfläche nach Rohbaumaßen

## Keller

$$\begin{array}{l} 5,080m \cdot 3,605m = 18,31m^2 \\ 5,080m \cdot 2,925m = 14,86m^2 \\ 3,080m \cdot 3,360m = 10,35m^2 \\ 0,050m \cdot 0,870m = 0,04m^2 \end{array}$$

## Flur

$$\begin{array}{l} 1,850m \cdot 3,060m = 5,66m^2 \\ -1,700m \cdot 0,930m = -1,58m^2 \end{array} \quad \underline{43,56m^2}$$

## Nutzfläche KG

$$\underline{\underline{4,08m^2}}$$

$$\underline{\underline{47,64m^2}}$$

Zusammenstellung

Wohnfläche EG	45,48m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG	45,71m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	91,19m <sup>2</sup>
 mögliche Wohnfläche gesamt (Wofl. EG, OG, DG)	 119,10m <sup>2</sup>
Nutzfläche DG	27,91m <sup>2</sup>
Nutzfläche KG	47,64m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	75,55m <sup>2</sup>
 Wohn- und Nutzfläche gesamt	 <u><u>166,74m<sup>2</sup></u></u>

Berechnung des Bruttonrauminhaltes (BRI) DIN 277

G	10,34m	·	5,53m	=	57,18m <sup>2</sup>	·	2,60m	=	148,67m <sup>3</sup>
EG	10,50m	·	5,53m	=	58,07m <sup>2</sup>	·	2,75m	=	159,68m <sup>3</sup>
OG	10,50m	·	5,53m	=	58,07m <sup>2</sup>	·	2,73m	=	158,52m <sup>3</sup>
DG	10,50m	·	5,53m	=	58,07m <sup>2</sup>	·	4,19m/2	=	121,65m <sup>3</sup>
BRI									<u><u>588,51m<sup>3</sup></u></u>

Wiesbaden, den 11.03.1998