

# Exposé

## Reihenhaus in Frankfurt

### Kleine grüne Oase in der Stadt



Objekt-Nr. OM-419553

**Reihenhaus**

Verkauf: **449.000 €**

60488 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1926	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	203,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grüne Oase mitten in der Stadt

Unser Reihenhaus liegt ruhig in einer Sackgasse in der historischen Ernst-May-Siedlung Praunheim, es wurde 1926 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Auf der Ostseite hat man einen wunderschönen Blick über die Anbaufläche einer Gärtnerei bis zum Ginnheimer Fernsehturm. Vom kleinen Balkon auf der Westseite sieht man in die Sackgasse. Für Naturliebhaber, Jogger und Hundemenschen ist die Lage ideal, fußläufig ist man in zwei Minuten im Niddapark und die große Hundewiese liegt im „Gassi-Radius“. Das Haus wird wegen Wohnortwechsels im Zuge des Renteneintritts verkauft.

Mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen zzgl. des Kellers bietet das Haus ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

### Erdgeschoss

- Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Diele
- teilüberdachte Terrasse

### Obergeschoss

- Badezimmer
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- Galeriezimmer mit kleinem Balkon

### Keller (das Haus ist vollunterkellert)

- Waschküche (hier ist auch die Heizungsanlage untergebracht)
- Großzügiger Kellerraum, hier ist ein Heizungsanschluss bereits eingebaut
- zwei kleinere Kellerräume, die aktuell als Werkzeuglager und Abstellfläche genutzt werden

### Garten

- Terrasse (teilweise überdacht)
- Gartenhaus

## Ausstattung

Das Haus ist gut ausgestattet, 2012 wurden alle Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen, der Innenputz und das Badezimmer erneuert, im EG wurde Parkett ausgelegt, in der Diele Fliesen. Bei dieser Sanierung wurde darauf geachtet, möglichst viele Aspekte des ursprünglichen Bauhaus-Stils zu erhalten.

Auf 203 m<sup>2</sup> Grundfläche befindet sich das Haus (ca. 6x6 m) und der schöne Garten, der aktuell gemeinsam (ohne Zaun) mit den Nachbarn genutzt wird.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da das Haus unter Denkmalschutz steht. Bei Interesse können im Zuge des Immobilienkaufs Anträge bei der KfW für zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse für energiesparende Maßnahmen gestellt werden. Die Anträge müssen jedoch vor dem Erwerb gestellt werden.

## Lage

Öffis:

- Buslinien M60 und N7 sowie U-Bahnlinie U7 (Innenstadt in 10 Minuten) sind gut zu Fuß erreichbar.

Nahversorgung und Infrastruktur:

- Kindergarten am Ende der Sackgasse, Grundschule ca. 10 Minuten zu Fuß, Gymnasium Nord ca. 20 Minuten zu Fuß.

- Restaurants, Cafés, Bäckereien und Supermärkte um die Ecke

- Ärzte, Postannahmestelle, Friseure, Fitnessstudios um die Ecke

- Grün- und Parkanlagen, ideal für Freizeit, Sport und Erholung um zwei Ecken

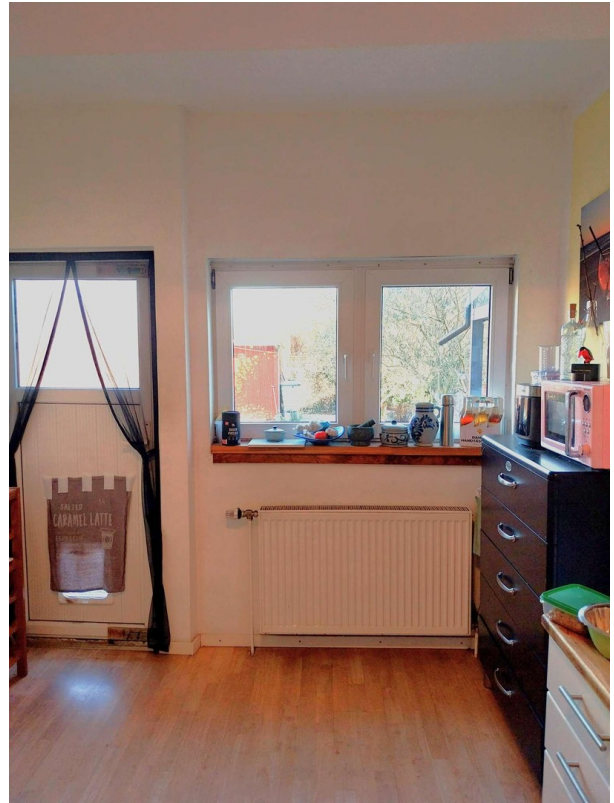
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



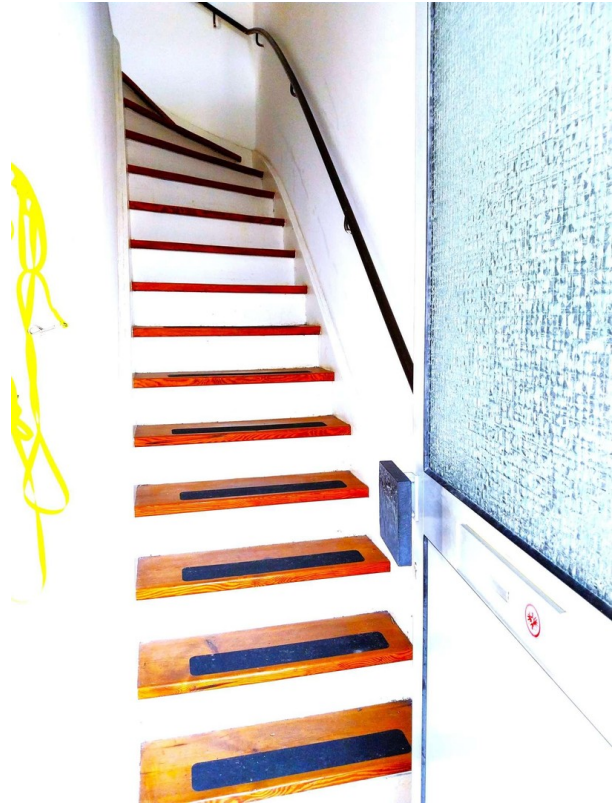
Kl. Raum EG 1



# Exposé - Galerie



Kl. Raum EG 2



Treppe vom EG



Wohnen EG1

# Exposé - Galerie



Wohnen EG2



Wohnen EG3



# Exposé - Galerie



Ankleide OG1



Ankleide OG2



Aussicht OG



# Exposé - Galerie



Aussicht OG



Aussicht OG kl. Balkon



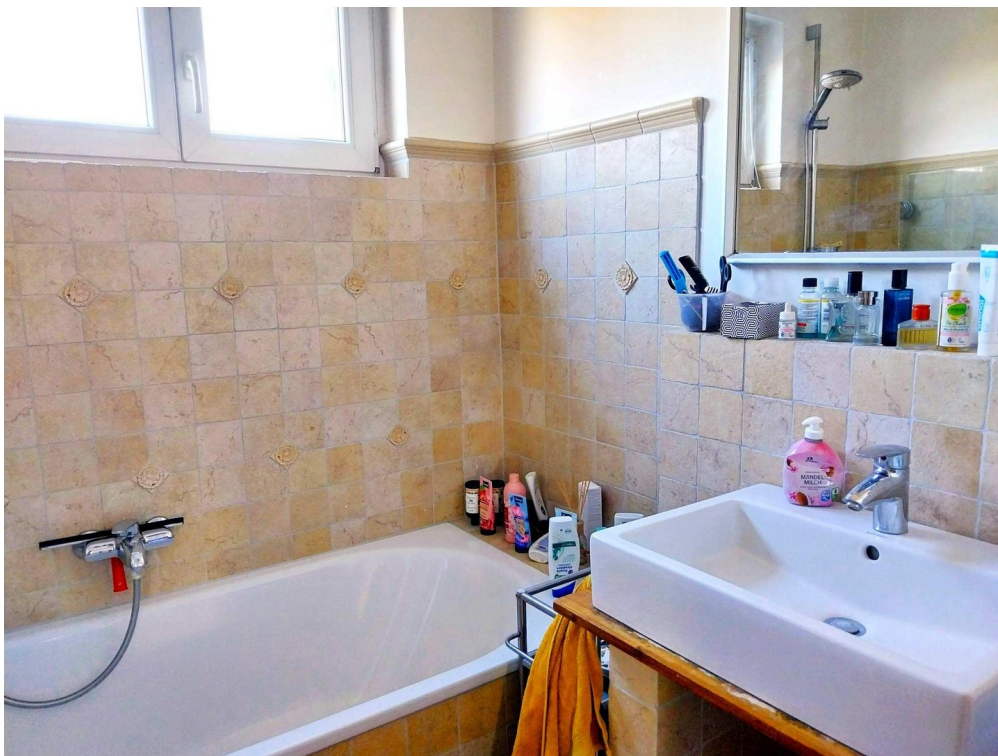
Aussicht OG kl. Balkon2



# Exposé - Galerie



Bad OG1



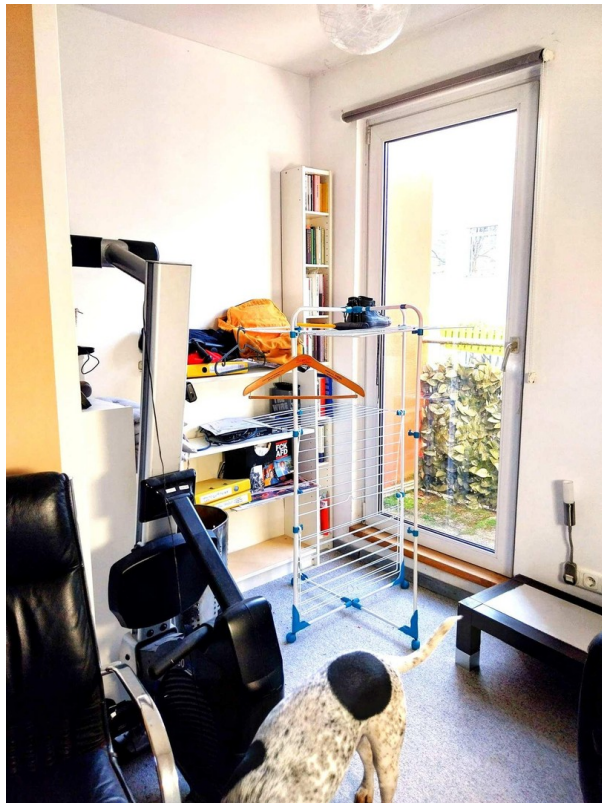
Bad OG2



# Exposé - Galerie



Bad OG3



Galerie OG1

# Exposé - Galerie



Galerie OG2



Zimmer OG



# Exposé - Galerie



Treppe vom OG

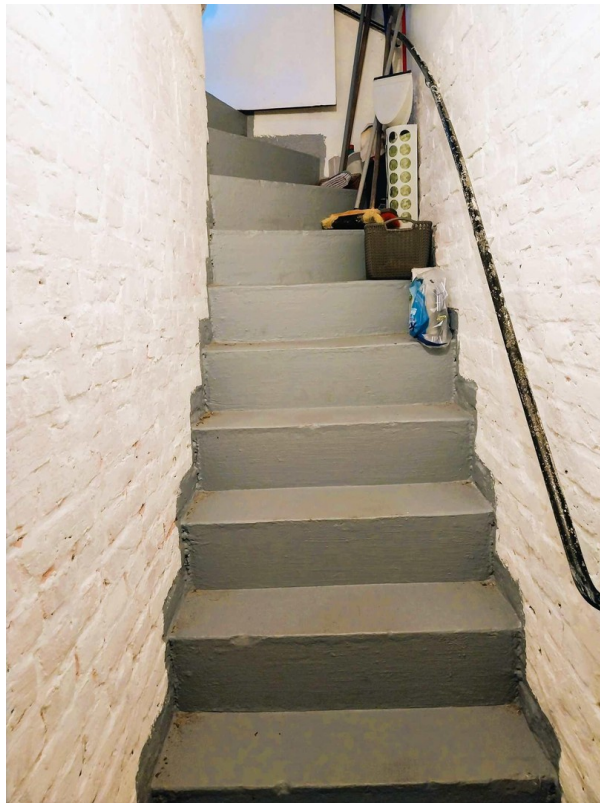


Keller 1

# Exposé - Galerie



Keller 2



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Waschküche 1



Waschküche 2



# Exposé - Galerie



Werkstatt1



Werkstatt2



# Exposé - Galerie



Umgebung 1



Umgebung 2



# Exposé - Galerie



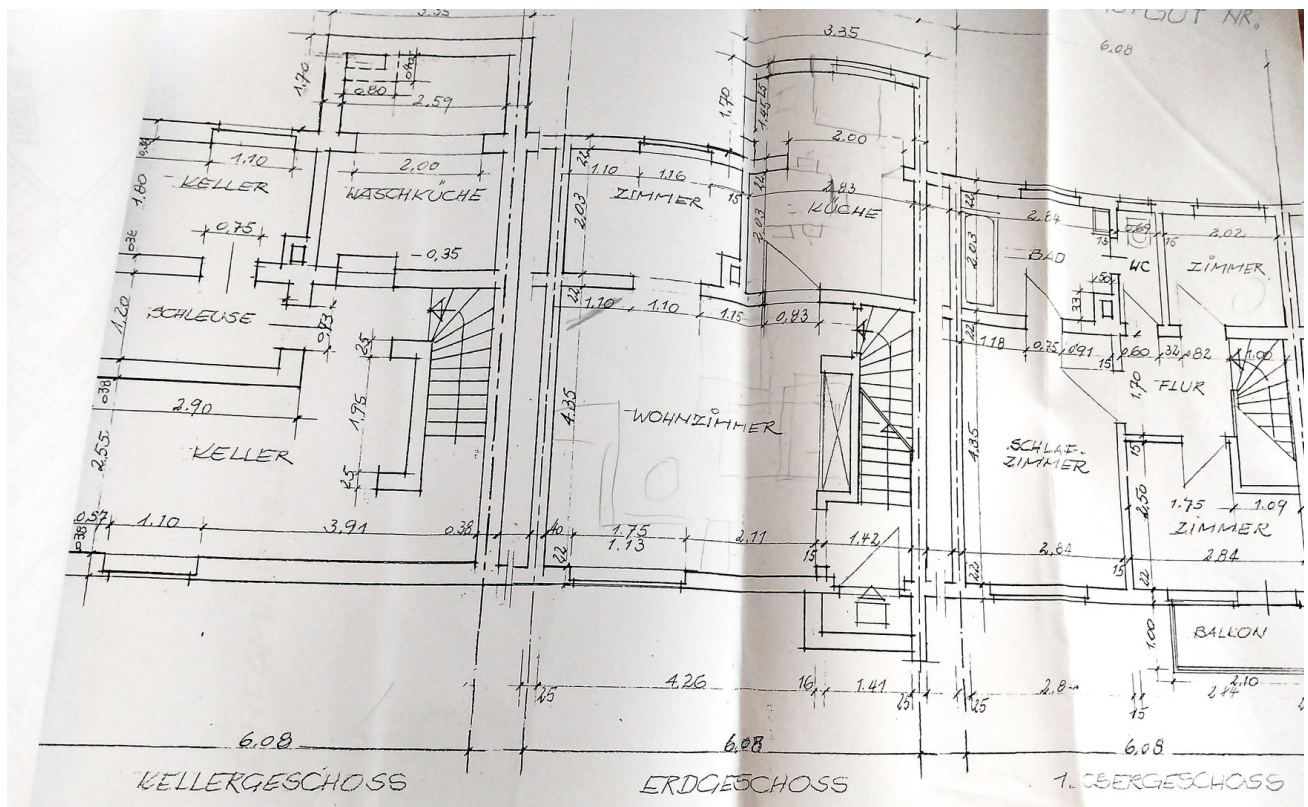
Umgebung 3



Umgebung 4



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

### Energieverbrauchskennwert



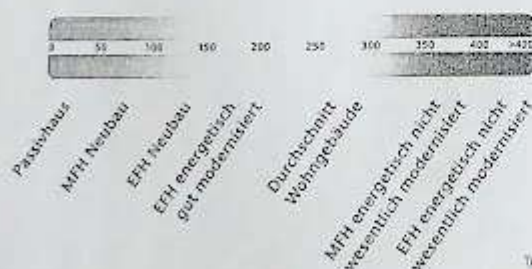
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ 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		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H (m³)	01.01.2004	31.12.2004	130.460	23.481	1,18	163,0	30,0	193,0
Erdgas H (m³)	01.01.2005	31.12.2005	127.310	22.916	1,22	164,0	30,0	194,0
Erdgas H (m³)	01.01.2006	31.12.2006	123.290	22.192	1,24	162,0	29,0	191,0
Durchschnitt								193,0

### 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.

### Erläuterungen zum Verfahren

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