

Exposé

Wohnung in Frankfurt - Rödelheim

Schöne 2-Zimmerwohnung mit Balkon - Möbliert



Objekt-Nr. OM-419915

Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Christel Glass

Hausenerweg 29
60489 Frankfurt - Rödelheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	3.270 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	54,00 m ²	Übernahmedatum	15.04.2026
Nutzfläche	6,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besichtigungstermin Mittwoch 15.04.2026 ab 15 bis 18 Uhr, Möblierte 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Aufzug

Neu gestrichen und grundgereinigt

Möblierung siehe Fotos

Wohnzimmer mit Sitzgarnitur + Fernseher + Teppich + Vorhänge + Esstisch + 4 Stühlen

Schlafzimmer mit Queensize Bett + Spiegelschrank + Schreibtisch + Stuhl + kleiner Kommode

Küche mit Einbauküche + Sitztheke + Waschmaschine + Spülmaschine + Separater Kühlgefrier-Kombination

Bad mit Badewanne

Flur mit Sicherheitstür + Schrank + kleine Kommode

Kleiner Abstellraum

Kellerabteil

Parkplatz mit Zugang über elektrische Schranke.

Ausstattung

Möblierte (Siehe Fotos)

Balkon

Wohnzimmer mit Sitzgarnitur + Fernseher + Tisch + Teppich + Vorhänge

Schlafzimmer mit Bett + Schrank

Küche mit Sitzecke + Einbauküche + Waschmaschine + Trockner + separater Kühlgefrier-Kombination

Bad mit Dusch-/Badewanne

Flur mit Sicherheitstür

Kleiner Abstellraum

Kellerabteil

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Aussenparkplatz mit Einfahrschranke.

Gaszentral-Heizung wurde in 2020 erneuert.

Lage

Frankfurt Rödelheim ist über Autobahn (A66, Ausfahrt Ludwig-Landmann-Str) , Bundesstrassen und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn-Station Rödelheim Bahnhof, U-Bahn-Station Hausener Weg oder Bus-Linie 34) sehr gut zu erreichen.

Der stadtbekanntes Nidda-Park und Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sitzgruppe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essgruppe



Flur



Küche mit Theke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bett



Schlafzimmer Spiegelschrank

Exposé - Galerie



Schlaf-Zi Schreibtisch (o. PC)



Bad mit Wanne



Bad Waschtisch

Exposé - Galerie



Balkon mit Sicht auf Skyline

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

Registrierungsnummer 2: HE-2020-0022026
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Gültig bis: 18.08.2028

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hausener Weg 29-31, 60489 Frankfurt am Main	
Gebäudefläche	Gesamt	
Baujahr Gebäude 3	1964	
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4	2020	
Anzahl Wohnungen	67	
Gebäudenutzfläche (A _g)	3616,85 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 3		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
<p>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</p> <p>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).</p> <p>* Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p> <p>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</p> <p>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.</p>		
Aussteller	Harsche-Energieberatung Inh. Roland Harsche (geprüfter Gebäudeneutralberater Öko-Zentrum NRW) Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig	17.08.2020 Ausstellungsdatum

1 Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
2 Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
3 Merkfachangaben möglich
4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis I

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

Registrierungsnummer 2: HE-2020-0022026
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf CO₂-Emissionen 3: 15,25 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **73,96 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **82,00 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß EnEV 4

Bedarfsart	Anforderungswert	Erreichte Qualität
Primärenergiebedarf	48,01 kWh/(m ² ·a)	erhalten
Endenergiebedarf	82,00 kWh/(m ² ·a)	erhalten
Erreichte Qualität der Gebäudenutzfläche H ₀	0,85 W/(m ² ·K)	erhalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	erhalten	erhalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): **73,96 kWh/(m²·a)**

Angaben zum EEWärmeG 5

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG):

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen 6

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

Die in Verbindung mit 1, 8 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit 1, 8 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche H₀: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Endenergiebedarf in kWh/(m²·a): A+, A, B, C, D, E, F, G, H

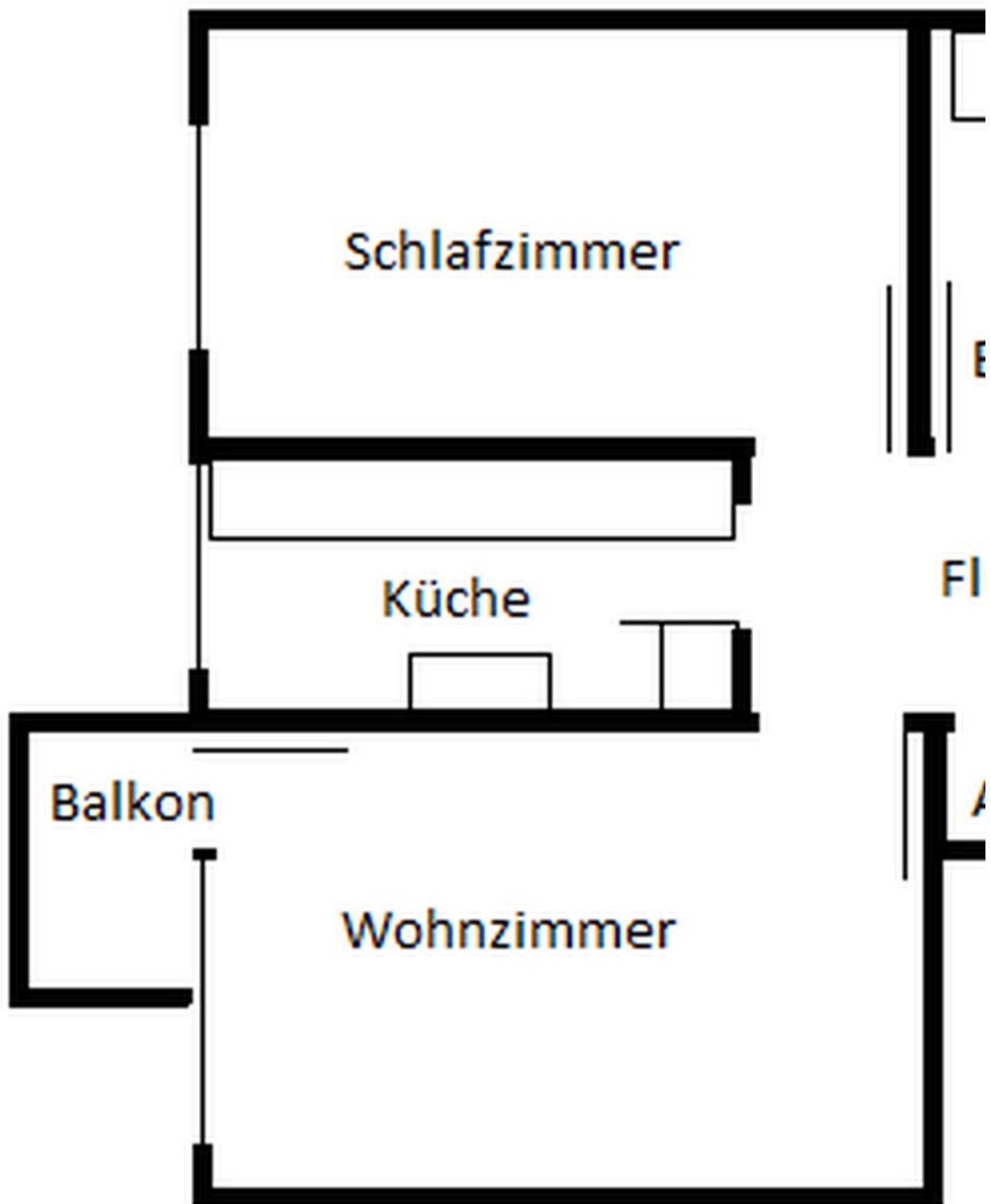
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3 freiwillige Angabe
4 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
5 nur bei Neubau
6 nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
7 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis II

Exposé - Grundrisse



Grundriss