

Exposé

Zweifamilienhaus in Kahl am Main

**ZFH - exklusiv Wohnen und Vermögen aufbauen,
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-421132

Zweifamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Becker

Torgasse
63796 Kahl am Main
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	249,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	249,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen, vermieten, Vermögen aufbauen!

Dieses hochwertig kernsanierte Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Kahl am Main richtet sich an Käufer, die Immobilieneigentum nicht nur als Wohnform, sondern als strategischen Vermögensbaustein verstehen.

Die Immobilie wurde 2024 nach vollständiger Entkernung faktisch neu aufgebaut. Planung und Umsetzung erfolgten mit Architekten, Statiker, Bauleiter und Energieberater. Sämtliche Arbeiten wurden von Fachfirmen ausgeführt.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Das Konzept – klar, nachvollziehbar, nachhaltig:

- Die Erdgeschoßwohnung (ca. 90 m²) ist bereits für 1.500 € monatlich vermietet.
- Diese Mieteinnahme sorgt von Beginn an für planbare Entlastung der Finanzierung.
- Die zweite Einheit steht zur Eigennutzung zur Verfügung und bietet außergewöhnlich viel Raum und Qualität.

Für Investoren besonders spannend:

- Die Immobilie bietet langfristig ein erhebliches Miet- und Wertsteigerungspotenzial und durch kontinuierliche Tilgung – einen monatlichen Vermögensaufbau.

Wohnung 1 – Erdgeschoss | ca. 90 m² (vermietet)

- 3 Zimmer, offener Wohn-/Esbereich
- Modernes Bad + Gäste-WC ausgestattet mit Möbeln
- Echtholzparkett und hochwertige Fliesen
- Fußbodenheizung, hochwertige Materialien
- Große Terrasse (ca. 30 m²)
- Gartenhaus & Außen-WC

Wohnung 2 – Maisonette | ca. 159 m² (frei)

- Großzügiger Wohn-/Esbereich mit hochwertiger Einbauküche, Kochinsel, Bosch Geräten und Side-by-Side Kühlschrank
- 6 Zimmer + Ankleide + ausgebauter Spitzboden
- 2 Bäder ausgestattet mit modernen Möbeln
- Echtholzparkett und hochwertige Fliesen
- 50 m² Holzterrasse
- Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer

Ausstattung

Ausstattung & Qualität (Auszug)

- Effiziente Wärmepumpe, sehr guter Energiekennwert (31,00 kWh/m²a)
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Elegante, abgehängte Decken mit indirekter LED-Beleuchtung
- Parkett, hochwertige Fliesen, Design-Natursteinwände
- Neue Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen inkl. Grundstückskanalisation
- Garage mit Vorbereitung für Wallbox
- Trockener Sandsteinkeller

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges

- Provisionsfrei
- Sofort bezugsbereit
- Energieausweis liegt vor
- Garage, Küchen-, Badmöbel & Beleuchtung optional (30.000 €)

Hinweis für Interessenten:

Um Besichtigungen gezielt und für beide Seiten effizient zu gestalten, beantworten wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Vorname, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) sowie einer kurzen Beschreibung zur beruflichen Situation, dem verfügbaren Eigenkapital (grobe Größenordnung ausreichend) und dem geplanten Finanzierungskonzept.

Alle Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Hinweis für Makler:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Wir bitten um Verständnis, dass keine Makleranfragen berücksichtigt werden und keine Maklerverträge abgeschlossen werden.

Lage

Lage

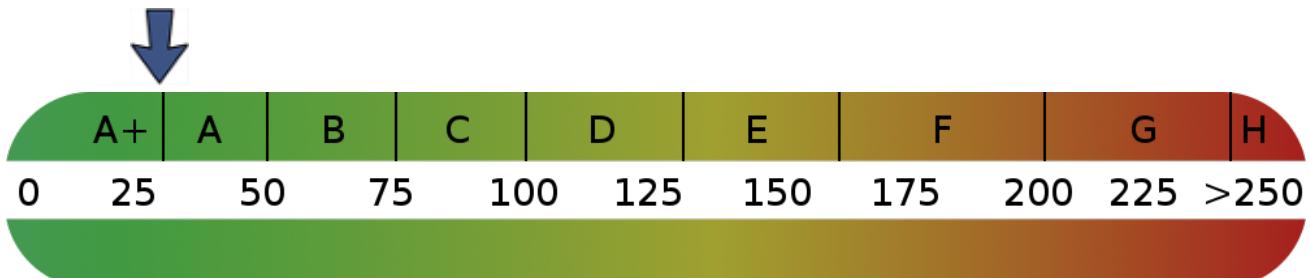
Kahl am Main – gefragter Wohnstandort mit hervorragender Anbindung an Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar. Hoher Freizeitwert durch Mainufer und Radwege.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



50 qm Terrasse OG

Exposé - Galerie



Küche OG mit Kochinsel



Küche OG

Exposé - Galerie

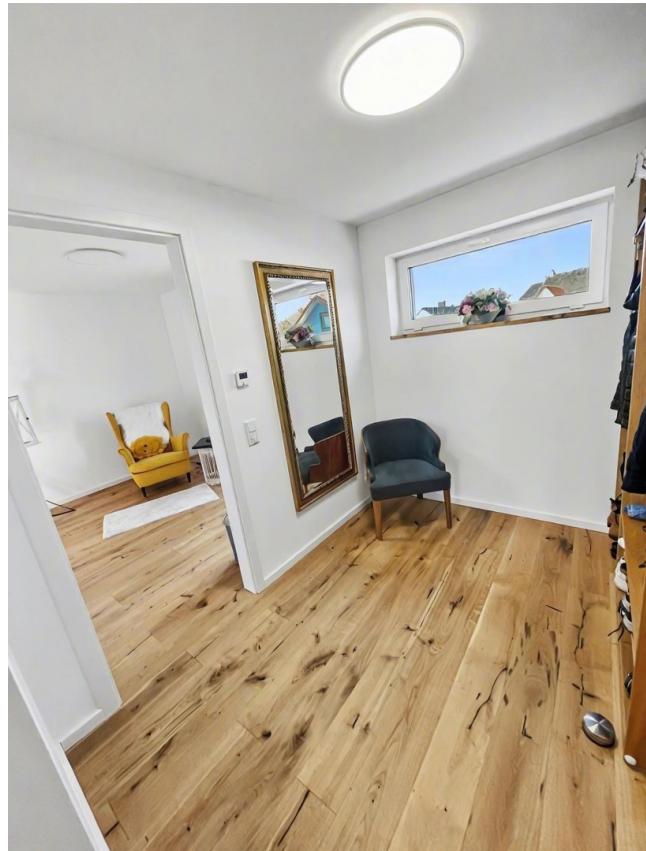


Blick auf Terrasse OG



Wohnen OG

Exposé - Galerie



Eingang / Flur OG



2R-Suite /Wohnen + Schlafen OG

Exposé - Galerie



2R-Suite - KI



Kleines Bad mit Dusche OG



Videosprechanlage im EG + OG

Exposé - Galerie



Treppe zum DG



Großes Bad DG

Exposé - Galerie



Großes Bad DG

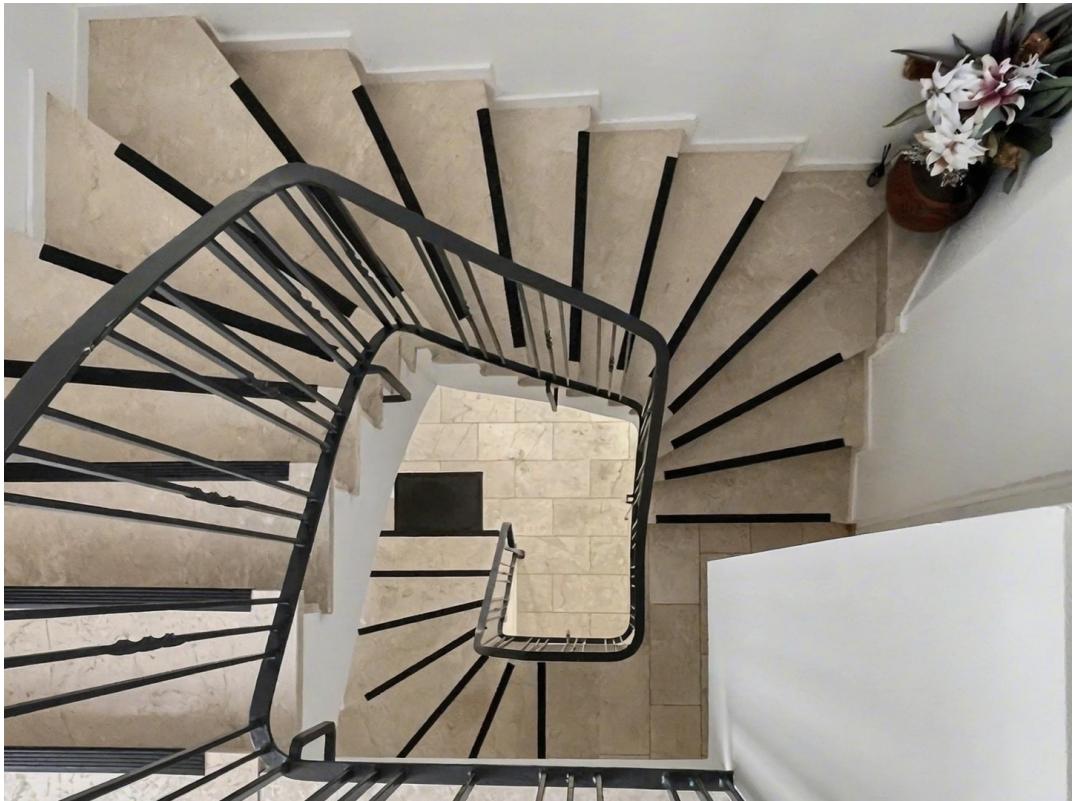


Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



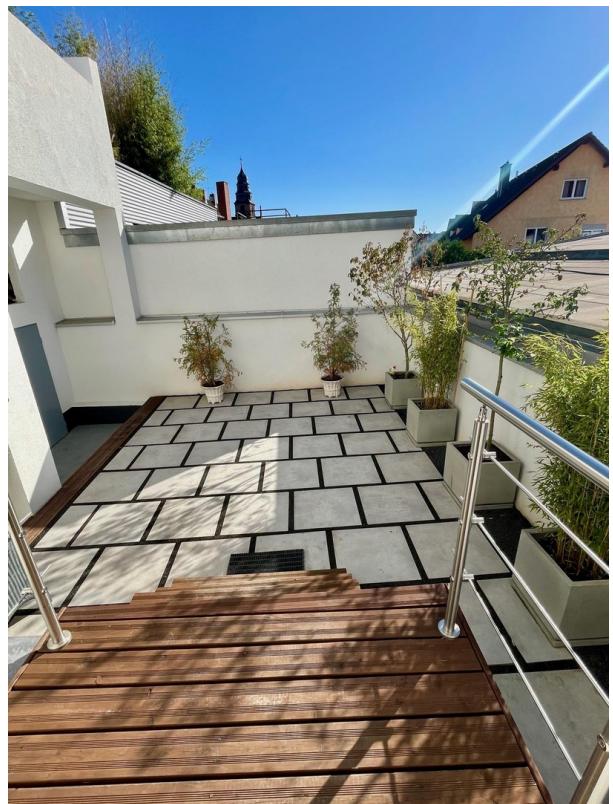
Exposé - Galerie



Treppenhaus

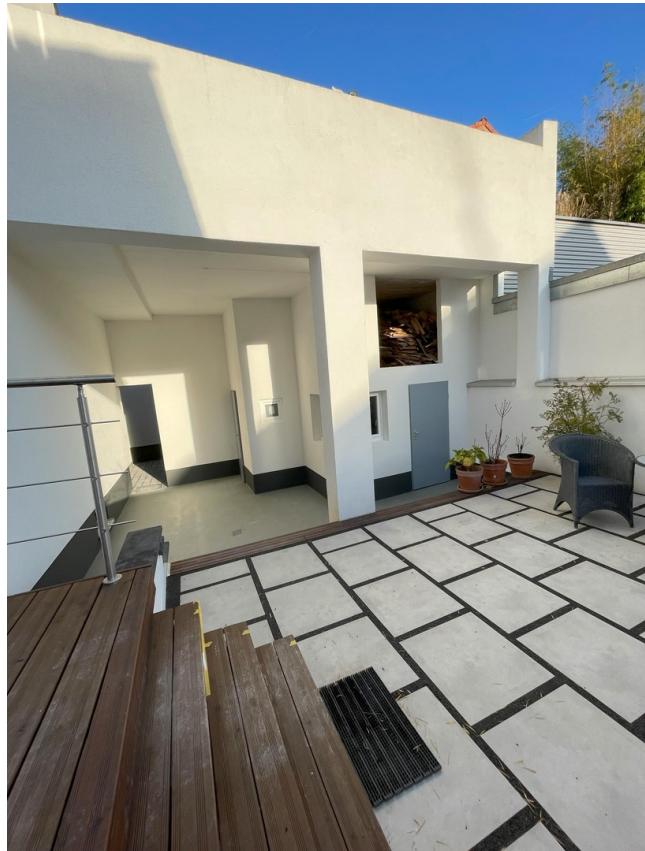


Treppenhaus



30 qm Terrasse EG

Exposé - Galerie



Gartenhaus + Außentoilette EG



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche EG



Schlafen EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Natursteinkeller



Heizung



Verteilerkasten

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG mit Außenanlage



Grundriss OG mit Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Bau- und Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 13.08.2033

Registriernummer²

BY-2025-005948414

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Torgasse 1, 63796 Kahl		
Gebäudeteil	Zweifamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2020		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	287,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung+Warmwasser	
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 type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (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:

igb - Ingenieurbüro Baptist
Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen Roscoe Baptist
Bergwerkstraße 5
63791 Karlstein

14.08.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² 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.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

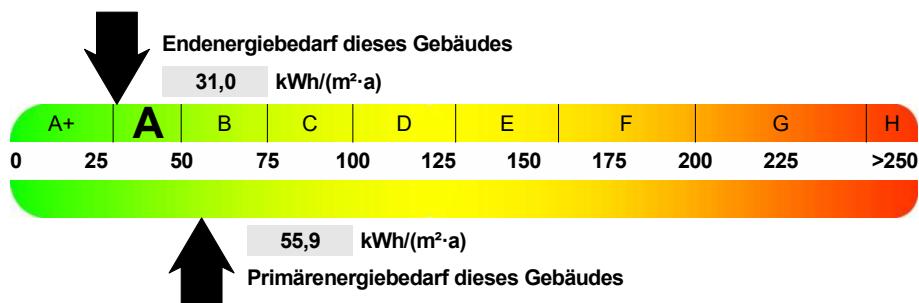
Registriernummer²

BY-2025-005948414

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 19,7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 55,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

31,0 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

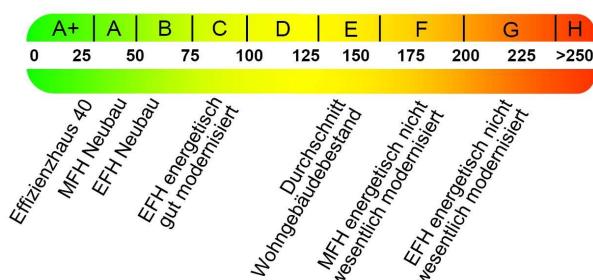
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), 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

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

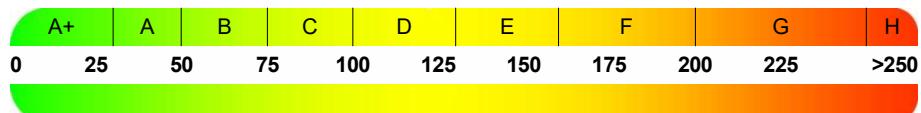
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2025-005948414

3

Energieverbrauch

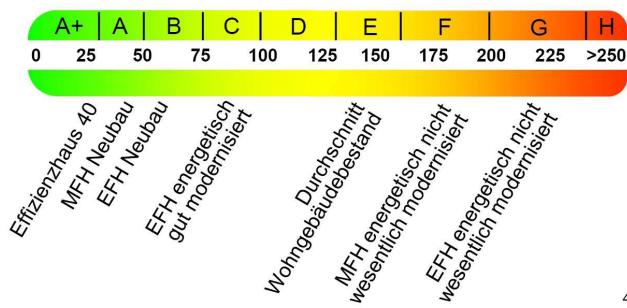


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3 siehe Punktliste 1 auf Seite 1 des Energieausweises
4 siehe Punktliste 2 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BY-2025-005948414

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedecke sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Objektbeschreibung

Objektadresse

Straße/Hausnummer	Torgasse 1			
PLZ/Ort	63796	Kahl am Main		
Derzeitige/r Eigentümer/in	Dorota und Thomas Becker			

Gebäude

Baujahr	2024 /1930							
Anzahl Wohneinheiten	2							
Wohnfläche in m ²	249							
Objektart	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus		<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung			
	<input checked="" type="checkbox"/> Zweifamilienhaus		<input type="checkbox"/> Reiheneckhaus	<input type="checkbox"/> Reihenmittelhaus	<input type="checkbox"/> sonstiges			
Keller	<input type="checkbox"/> Vollkeller		<input checked="" type="checkbox"/> Teilkeller	<input type="checkbox"/> nicht unterkellert	<input type="checkbox"/> Unterkellerungsgrad	80 %		
Vollgeschosse	<input checked="" type="checkbox"/> eins	<input checked="" type="checkbox"/> zwei	<input type="checkbox"/> drei	<input type="checkbox"/> vier und mehr				
Dachgeschoss	<input checked="" type="checkbox"/> voll ausgebaut	<input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut					
Bauweise	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbau	<input type="checkbox"/> Fertigbau	<input checked="" type="checkbox"/> Holzbauweise	<input type="checkbox"/> sonstiges				
Dacheindeckung	<input checked="" type="checkbox"/> Ziegel	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Schiefer	<input type="checkbox"/> Blech				
	<input type="checkbox"/> sonstiges							
Fensterrahmen	<input type="checkbox"/> Holz	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoff	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> sonstiges				
Verglasung	<input type="checkbox"/> isolierverglast	<input checked="" type="checkbox"/> dreifachverglast	<input type="checkbox"/> doppeltverglast	<input type="checkbox"/> einfachverglast				
	<input type="checkbox"/> Rollläden	<input checked="" type="checkbox"/> elektrische Rollläden	<input type="checkbox"/> Raffstore					
Außenwände	<input type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Putz	<input checked="" type="checkbox"/> Dämmfassade	<input type="checkbox"/> Holz				
	<input type="checkbox"/> Paneele	<input type="checkbox"/> Sonstiges						
Denkmalschutz:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein						

Allgemeines Umfeld

Gebietscharakter	<input type="checkbox"/> Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> ländliches Gebiet
Lage	<input checked="" type="checkbox"/> Ortskern	<input type="checkbox"/> Ortsrand	<input type="checkbox"/> Vorort	<input type="checkbox"/>
Straße	<input type="checkbox"/> Anliegerstraße	<input checked="" type="checkbox"/> Nebenstraße	<input type="checkbox"/> Hauptstraße	<input type="checkbox"/> Wohnstraße
	<input type="checkbox"/> Geschäftsstraße	<input type="checkbox"/> Sackgasse	<input type="checkbox"/> Privatstraße	
Ausbau	<input checked="" type="checkbox"/> voll	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> Bürgersteig	<input type="checkbox"/> keiner
Öffentlicher Nahverkehr	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> S-/U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Zug	<input type="checkbox"/> PKW erforderlich
Einwohnerzahl:	<input type="checkbox"/> Bis 1.000	<input checked="" type="checkbox"/> 1.000 – 10.000	<input type="checkbox"/> 10.000 – 50.000	<input type="checkbox"/> 50.000 – 100.000
	<input type="checkbox"/> über 100.000			

Grundstück

Erschließungsstand	<input checked="" type="checkbox"/> voll	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nicht erschlossen
Bodenbeschaffenheit	<input checked="" type="checkbox"/> eben	<input type="checkbox"/> uneben	<input type="checkbox"/> Hanglage
Grundstückgröße:	249	m ²	

Außenbereich

Parkmöglichkeiten	<input checked="" type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Carport	<input checked="" type="checkbox"/> Stellplatz	<input type="checkbox"/> Tiefgarage
Außenanlagen	<input type="checkbox"/> Wintergarten	<input checked="" type="checkbox"/> Terrasse	<input type="checkbox"/> Pool	<input type="checkbox"/> Balkon/Loggia
Entsorgung	<input type="checkbox"/> Kanalanschluss	<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> Sickergrube	

Innenausstattung

Fußböden	<input checked="" type="checkbox"/> Holz/Parkett	<input type="checkbox"/> Stein/Marmor	<input type="checkbox"/> Textil	<input type="checkbox"/> PVC
Heizung	<input type="checkbox"/> Gas zentral	<input type="checkbox"/> Öl zentral	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Elektroheizung
	<input type="checkbox"/> Erdwärme	<input checked="" type="checkbox"/> Luftwärme	<input type="checkbox"/> Pellettheizung	<input type="checkbox"/> sonstiges
Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/> zentral	<input type="checkbox"/> Boiler	<input type="checkbox"/> Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/> Solar
Bäder	<input checked="" type="checkbox"/> Anzahl 3	<input checked="" type="checkbox"/> WC im Bad	<input checked="" type="checkbox"/> WC außerhalb	<input type="checkbox"/> WC/Bad getrennt
Türen	<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> Kunststoff	<input type="checkbox"/> Glas
Besonderheiten	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> offener Kamin	<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Pool
	<input type="checkbox"/> Photovoltaikanlage	<input checked="" type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Wallbox	<input type="checkbox"/> Bus System
	<input type="checkbox"/> Alarmtechnik			

Angaben zum Bau

Bauzustand	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittelmäßig	<input type="checkbox"/> ordentlich	<input type="checkbox"/> gut
Gesamteindruck	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> zufriedenstellend	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> sehr gut

Energieausweis

Energieverbrauch	31	kWh/m²	Energieklasse	A
------------------	----	--------	---------------	---

Umbau, Sanierung, Modernisierung

Maßnahme	Kosten in €	Durchgeführt im Jahr
Dacherneuerung mit Wärmedämmung	komplett	2020
(teilweiser) Einbau neuer Fenster / Haustür	komplett	2020
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser / Abwasser)	komplett	2021/2022
Erneuerung der Heizungsanlage mit Solar- / Brauchwasser- / Photovoltaikanlage	komplett	2023
Wärmedämmung der Außenwände / Kellerdecke	komplett	2020
Modernisierung / Einbau neuer Bäder	komplett	2022/2024
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Innentreppen	komplett	2022 / 2024
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	komplett	2022/2024
Sonstige Maßnahmen		2020-2024

Sonstige Anmerkungen

Im Rahmen der Sanierung wurde das Haus zu einem KfW umgebaut. Es wurde komplett entkernt inkl. Dachstuhl, Dach, Decken

Erneuert wurden: Dachstuhl, Dach, Dacheindeckung, Dämmung (Dach, Fassade, Kellerdecke), Fußboden- und Deckenaufbau, Heizung,

Türen, Fenster, Rollläden, Elektro, Wasser, Abwasser inkl. Abwasserleitung bis zum Kanal. Trockenlegung Keller, Natursteinkeller sanieren

Die Sanierungskosten belaufen sich auf ca. 600.000 €

Die Richtigkeit der Angaben wird hiermit bestätigt.

Kahl am Main, 01.10.2025

Ort, Datum

Unterschrift des Kunden/Verkäufers