

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Frankenberg / Eder

### Großzügiges 2- Parteienhaus



Objekt-Nr. OM-427602

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **359.000 €**

35066 Frankenberg / Eder  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	846,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	125,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Das 2-Parteienhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von 846 m<sup>2</sup> und bietet auf zwei getrennten Ebenen je eine abgeschlossene Wohnung mit insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 4- Zimmer- Wohnung mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben einer Terrasse ist ein großer Balkon vorhanden, der sowohl von der Wohnküche als auch vom Wohnzimmer begehbar ist. Die gesamte Fläche beträgt ca 40 m<sup>2</sup> und ist überdacht. Neben dem großzügigen Wohn- und Esszimmer ist eine Wohnküche vorhanden. Das Elternschlafzimmer grenzt an die Terrasse und ist mit einer Doppeltür mit der Terrasse verbunden. Weiterhin sind zwei Kinderzimmer vorhanden. Ein Badezimmer rundet das Angebot ab.

Ein Highlight der Wohnung ist das moderne Bad, das 2020 grundlegend saniert wurde und damit auf dem neusten Stand ist. Echtholzparkett in Wohn- und Schlafzimmer bietet zudem einen gehobenen Komfort.

Ein großer Einbauschränk im Flur bietet zusätzlich großzügigen Stauraum und eine optimale Platzausnutzung.

Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine 4- Zimmer- Wohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Loggia mit ca. 25 m<sup>2</sup> schließt sich an die Wohnung an. Im Dachgeschoss ist eine Wohnküche vorhanden, an welche sich das großzügige Wohnzimmer, mit Echtholzparkett, direkt anschließt. Ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer runden das Angebot ab. Die Fenster wurden im Januar 2026 (durch Kunststofffenster) erneuert.

Das Kellergeschoss (Unterkellerungsgrad ca 80%) hält neben einer Waschküche, drei funktionalen Kellerräumen, einem Gäste-WC sowie einem Hobbyraum viel zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bereit.

Ergänzt wird das attraktive Gesamtpaket durch zwei Einzelgaragen und einen Fahrradkeller, die Ihren Fahrzeugen Schutz und Komfort bieten. Weiterhin sind drei PKW- Stellplätze vorhanden.

Der Garten des Hauses und der individuell angefertigte Grill lädt dazu ein, ausgiebige Sommerabende mit Familie und Freunden zu verbringen.

## Ausstattung

AUSSTATTUNG HAUS: - Bauweise: Massiv - Unterkellert ca.80 % - Dachform: Satteldach - Waschkeller: ja, mit optionalem Außeneingang

- Heizungsart: Öl-Zentralheizung mit Edelstahl-Brauchwasserbereiter (Viessmann Öl-Kondensationskessel, 2017 erneuert)

AUSSTATTUNG EG- WOHNUNG

- Fußboden: Echtholzparkett, Laminat, Fliesen
- Bad: Dusche, Fliesen, Fenster
- Innentüren: Hochwerte Holztüren teilweise verglast
- Fenster: Dreh-Kipp-Fenster - Einbauschränk im Flur - Balkon und Terrassen kpl. überdacht

AUSSTATTUNG DG- WOHNUNG - Fußboden: Echtholzparkett, PVC, Fliesen, Teppichboden - Bad: Badewanne, Fliesen, Fenster

- Innentüren: Hochwerte Holztüren
- Fenster: Dreh-Kipp-Fenster - Loggia kpl. überdacht

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

**Sonstiges**

1958: Bau ursprüngliches Haus

Modernisierungen:

1974: Anbau 1 mit Flachdach

1984: Satteldach auf Anbau 1 incl. Gauben auf urspr. Haus

Isolation kpl.Satteldach

Ausbau Spitzboden: z.B. Vertäfelung Dachflächen innen

Sanierung DG

1994: Anbau 2

Sanierung ursprüngliches Haus

z.B. Treppenhaus, Fußböden, Decken

2011: Drei Stellplätze angelegt

2013: Neue Kunststofffenster EG

2017: Neue Öl- Brennwert Heizungsanlage

incl. Schornsteinsanierung

2020: Badsanierung EG

Sanierung Leitungssysteme: Wasser- Abwasseranlage

incl. Montage separate Wasserleitungen für EG und DG

2026 Neue Kunststofffenster und Tür DG

Weitere Details:

Energieausweis: Bedarfsausweis

Energiebedarf (Primärenergie): 112,9 KWh/(m<sup>2</sup> \*a)

Effizienzklasse: D

Ausstellungsdatum: 08.12.2025

Heizungsart: Zentralheizung (Öl- Kondensationskessel)

Baujahr Heizkessel: 2017

Energieträger: Öl

**Lage**

Lage: Frankenberg(Eder) – Schreufa

Der Frankenberger Stadtteil Schreufa erfreut sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs einer wachsenden Beliebtheit.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß die seit 1845 bestehende lokale Bäckerei und nur 2 min mit dem PKW entfernt ist der eigene Kindergarten des Stadtteils.

Grund- und Realschule sowie das städtische Gymnasium in Frankenberg sind ebenfalls gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle ist 3 Gehminuten entfernt) oder dem PKW erreichbar. Auch ein gut ausgebauter Fahrradweg in die Stadt Frankenberg ist vorhanden.

Die Stadt Frankenberg (Eder) ist ein wirtschaftliches Mittelzentrum im südlichen Teil des nordhessischen Landkreises Waldeck-Frankenberg. Frankenberg hat mit seinen zwölf Stadtteilen ca. 19.000 Einwohner und liegt in einer sehr walddreichen Gegend, ca. 35 Kilometer nördlich von Marburg und ca. 25 Kilometer südlich von der Kreis- und Hansestadt Korbach. Im Westen ist Winterberg ca. 30 Kilometer entfernt, im Osten liegt die Kurstadt Bad Wildungen. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B252 und B253. Während die B252 als Fernstraße dem Nord-Südverkehr (Frankfurt-Paderborn) dient, ist die B253 für den Ost-Westverkehr (Kassel-Siegerland / Ruhrgebiet) für die Stadt von Bedeutung. Frankenberg hat Bahnanschluss nach Marburg und nach Korbach.

Die Freizeitregion rund um den Edersee und den Nationalpark Kellerwald-Edersee ist in einem Radius von ca. 30 Kilometer gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick auf die Loggia im DG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 EG



Kinderzimmer 2 EG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 EG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnküche DG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 DG



Kinderzimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 DG



Schlafzimmer DG



# Exposé - Galerie



Loggia DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 07.12.2035

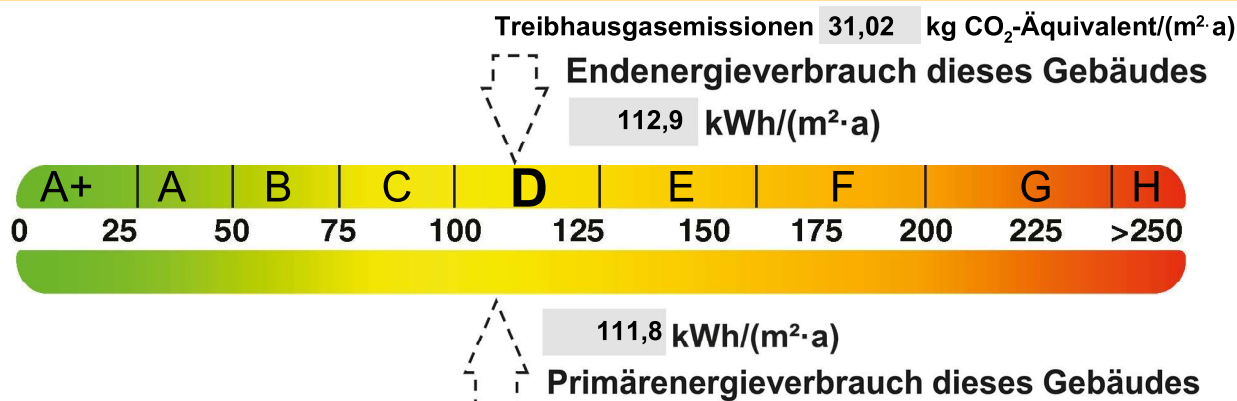
Registriernummer: HE-2025-006108802

Aushang

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	35066 Frankenberg / Eder, Sachsenberger Straße 8		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1957 (Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchV 1977)		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	264 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL, Holz Pellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		
	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	(Änderung/Erweiterung)		

## Energieverbrauch



Energieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

112,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Energieausweis erstellt von:

**Ilona Fries M. Sc. (Architektur)**

**Zehntweg 12  
97218 Gerbrunn**

Ausstellungsdatum 08.12.2025

- 1) Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
3) Mehrfachangabe möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
5) Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



Unterschrift des Ausstellers