

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frankfurt am Main

### Exquisite Zwei-Zimmerwohnung mit großem Garten: Ein ruhiger Ort zum Entspannen



Objekt-Nr. **OM-428858**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Ma

An der Lindenallee 24  
60433 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	67,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnlage wird als gut bis sehr gut empfunden, da sie relativ grün, weniger laut und mit einer angenehmen Nachbarschaft ist.

Diese Gartenwohnung verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung.

Im Schein der Sommersonnenuntergänge pflegen Sie Ihren Garten und bewundern die Blüten;

Während in der Abenddämmerung Schneeflocken fallen, sitzen Sie am Kamin, trinken Kaffee und lesen in stiller Kontemplation.

Ein Paradies jenseits der alltäglichen Welt.

## Ausstattung

- Video Sprechanlage
- Kamin in Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Große Fenster in Küche
- Einbauküche mit Kühlschrank
- Exstra großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Exstra großer Parkplatz
- Ein außergewöhnlich großer Keller
- Eine sehr ruhige Straße

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Adresse An der Lindenallee 24 liegt in einem ruhigen Wohngebiet im Frankfurter Berg – einem etablierten und gut angebundenen Stadtteil im Nord-Osten von Frankfurt am Main. Die Umgebung bietet eine gute Mischung aus Wohnqualität, Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Im Stadtteil Frankfurter Berg gibt es Nahversorgung: z. B. Lebensmittelläden, Cafés, Bäckereien und kleinere Geschäfte direkt im Quartier oder in unmittelbarer Nähe.

U-Bahn: Die U-Bahn-Linien U2 und U5 haben Haltestellen im Umfeld, z. B. Frankfurt (Main) Preungesheim, was zu Fuß in ca. ~9 Minuten erreichbar ist.

S-Bahn: Die S-Bahn-Station „Frankfurt (Main) Frankfurter Berg“ ist in unmittelbarer Nähe (~5 Minuten zu Fuß) und bietet Verbindungen ins RMV-Netz.

Busse: Mehrere Buslinien (z. B. 30, 39, 66) bedienen die Umgebung und verbinden sie mit anderen Stadtteilen.

Dieser Standort bietet reichlich Freizeitmöglichkeiten und spezielle Einrichtungen für Hobbys:

Boulderwelt Frankfurt

Spotpark Frankfurt

Eco Kart Frankfurt

Friday's Bowling

Climbing Center Frankfurt

Spielplatz Flutgraben

Spielplatz Oberwiesenstraße

Skylineshuttler Frankfurt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

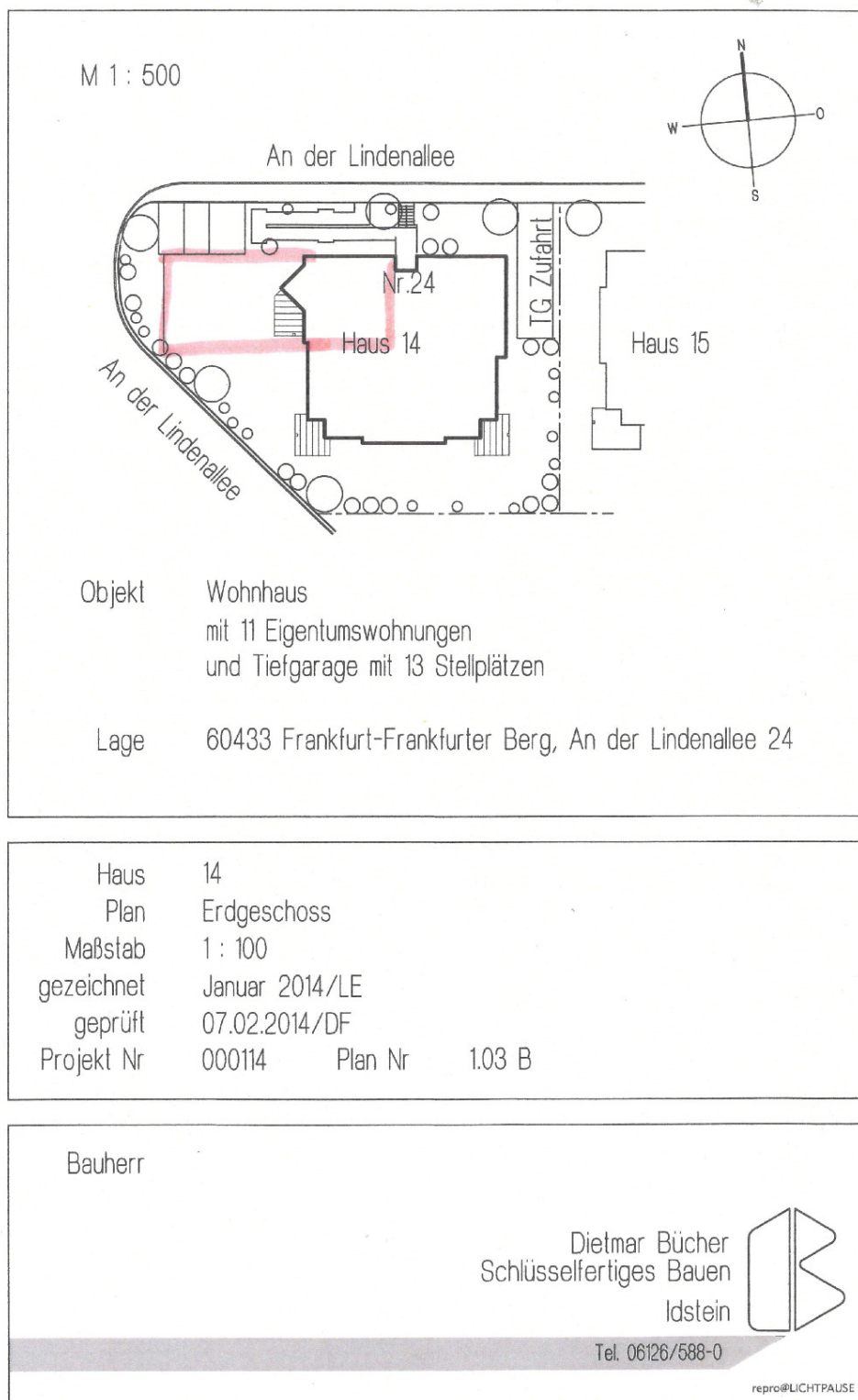


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

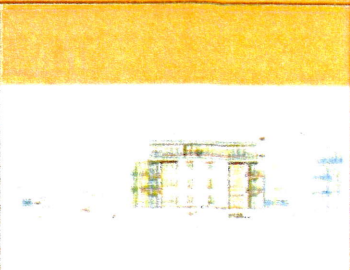
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2014-000115474

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 19.07.2024

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	An der Lindenallee 24, 60433 Frankfurt, Frankfurter-Berg		
Gebäudeteil	Haus 14		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Anzahl Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1174 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Kraft-Wärmekopplung fossil, Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: hocheffizientes BHKW	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)		

## 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 (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Nachweisberechtigter W-1430A-IngKH  
 Dr.-Ing. Norman Langner  
 Rüdeshheimer Straße 8  
 65719 Hofheim a. Ts.

20.07.2014

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

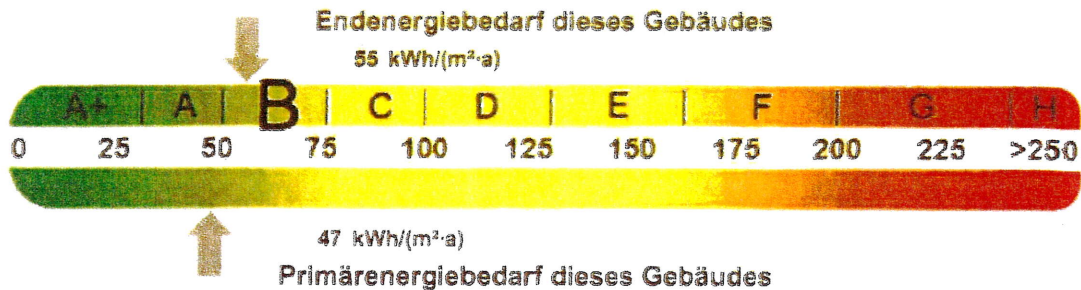
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2014-000115474  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>

13 kg/(m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 47 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 56 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,42 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>-K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-8 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

55 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Kraft-Wärme-Kopplung 69 %

Art: EnEV Deckungsanteil: 16 %

0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

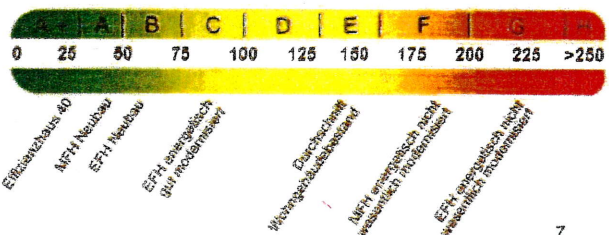
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 47,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,42 W/(m<sup>2</sup>-K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup>nur bei Neubau  
<sup>7</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup>freiwillige Angabe  
<sup>6</sup>nur bei Neubau im Fall



# 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-2014-000115474

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



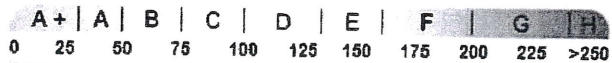
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH / Neubau  
EFH / Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>3</sup>gegebenenfalls

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





