

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Flörsheim

Raumwunder im Loftstil - modern & großzügig



Objekt-Nr. OM-433301

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **1.125 € + NK**

Plattstraße
65439 Flörsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2017	Miete Garage/Stellpl.	30 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.465 €
Zimmer	2,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	90,00 m²	Übernahmedatum	01.05.2026
Nutzfläche	103,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	2. OG
Heizkosten	30 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Loft Wohnung vereint modernes Wohnen in heller und freundlicher Atmosphäre. Auf großzügiger Wohnfläche erwartet Sie ein offen gestalteter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen. Der Wohn- und Essbereich mit offener moderner und hochwertiger Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die überaus große Schiebetür die in der Wand integriert ist trennt den großen Wohnbereich vom Schlafbereich in dem auch Platz für ein Schreibtisch ist. Im Schlafbereich ist ein geschlossener unauffälliger Abstellraum für die Dinge geschaffen worden wie z.B. Koffer, Schuhe etc. Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit großer offener Dusche und hochwertigen Materialien. Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Balkon, Stellplatz am Haus, Keller und Waschküche.

Ausstattung

Großzügiger offener Grundriss im Loftstil.

Hohe Decken mit integrierter Beleuchtung

Große Fensterflächen mit Klimagriffe, Rollläden elektrisch.

Hochwertiger Designboden und moderne Fliesen im Bad,

Offene sehr hochwertige Einbauküche mit Bora-Feld und allen Geräten,

Modernes Badezimmer mit Fenster, großer bodengleicher Dusche, Schubladen- und Spiegelschrank, Handtuchhalter, etc. Die Wohnflächenangabe ist ca.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Insgesamt besticht das Haus durch seine sehr hochwertige Herstellung, mit Schallschutzfenster und extrem niedrige Nebenkosten. Durch die Pelletheizung fallen sehr geringe Heiz- und Warmwasserkosten an. Wohnung kann ab 01.05. 2026 oder später bezogen werden. Tiere nach Vereinbarung

Lage

Flörsheim am Main bietet die ideale Symbiose aus kleinstädtischem Charme und erstklassiger Anbindung an Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Dank des eigenen S-Bahn-Anschlusses und der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A66 ist die Stadt ein Magnet für Pendler, die Wert auf eine entspannte Work-Life-Balance legen. Das Mainufer ist in unmittelbarer Nähe.

Ob Radtouren am Mainufer oder Spaziergänge durch die Weinberge – die Freizeitgestaltung ist hier grenzenlos.

Eine moderne Infrastruktur mit allen Schulformen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer exzellenten ärztlichen Versorgung macht Flörsheim besonders attraktiv für Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ausgang Südwestbalk

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit Geräte

Exposé - Galerie



Küche/Backofen/Bora-Feld



Küche

Exposé - Galerie



Sicht Eingangstür



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Schiebetür



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum/Schlafzimmer



Balkonbelag



Türsprechanlage

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

18.07.2027

Registriernummer ²

HE-2017-001369808

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Plattstraße 55, 65439 Flörsheim		
Gebäudeteil	Zweifamilien-Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	1957		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	Pellet-Kessel		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	345,6 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Holzpellets, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Holzpellets		
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Anlage zur Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☒ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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 (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Stephan Schmidt Gebäude-Energieberatung

Mühlgasse 1
55278 Königernheim

19.07.2017

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. ² Mehrfachangaben möglich ³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

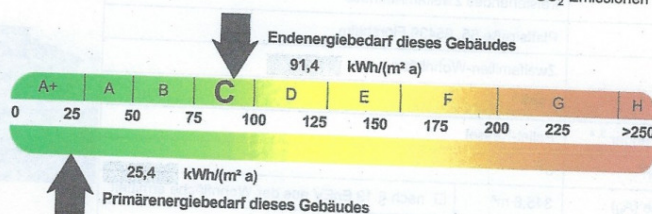
Registriernummer ²

HE-2017-001369808

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 2,0 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25,4 kWh/(m² a) Anforderungswert 93,5 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert 0,26 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

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

91,4 kWh/(m² a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Feste Biomasse Deckungsanteil: 100,0 %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

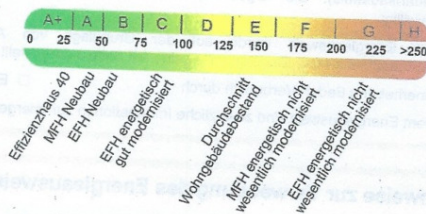
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ 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 Endenergiebedarf



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

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

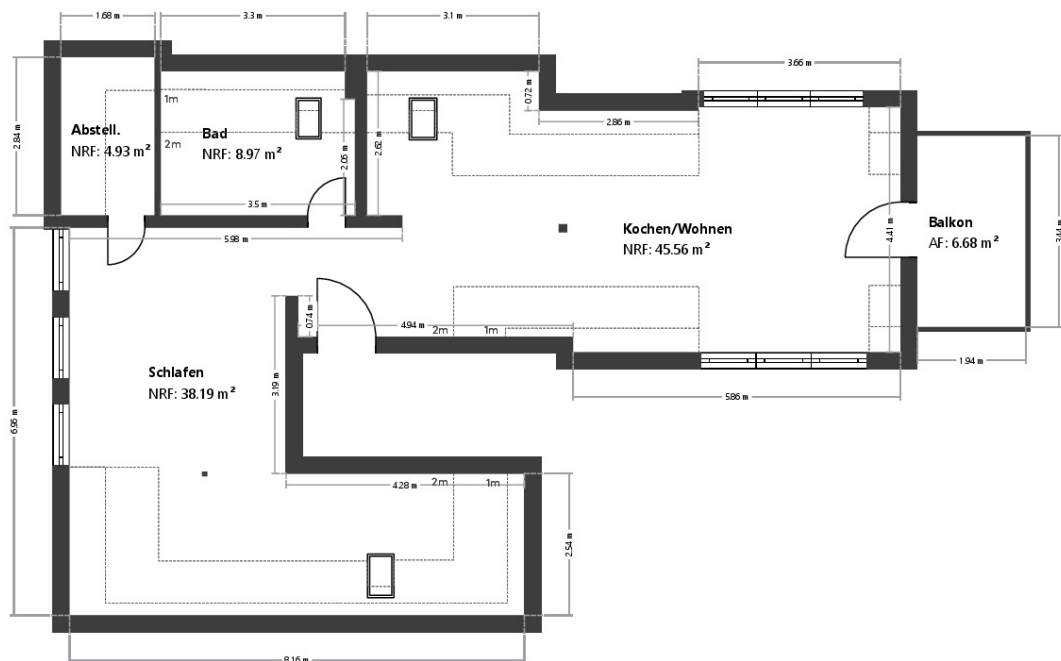
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Exposé - Grundrisse

▼ Plattstraße 55, 65439 Flörsheim am Main
Dachgeschoss

SK P
IMMOBILIEN GMBH



www.immobilienskp.de

Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor Ort mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung. Die Flächenberechnung erfolgt nach den jeweils vertraglich vereinbarten Berechnungsnormen unter Berücksichtigung der grundlegenden Anforderungen an Aufenthaltsräume nach den jeweils geltenden Bauordnungen. Eine weitergehende Prüfung baurechtlicher oder brandschutzrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand dieses Auftrags und erfolgt nicht.

Exposé - Grundrisse



SKP IMMOBILIEN GMBH
Geschäftsführer Philipp Kuhn
Münchner Straße 35
85221 Dachau

0151 101 721 44
info@immobilien-skp.de
www.immobilien-skp.de

FLÄCHENAUFSTELLUNG gem. DIN277 Plattstraße 55, 65439 Flörsheim am Main

	NUF/VF=Netto-RF	AF	Netto-RF mit AF
Dachgeschoss	97,65	6,68	104,33
Kochen/Wohnen	45,56		45,56
Schlafen	38,19		38,19
Abstellraum	4,93		4,93
Bad	8,97		8,97
Balkon		6,68	6,68
Gesamt	97,65	6,68	104,33

Hinweis: Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor Ort mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung. Die Flächenberechnung erfolgt nach den jeweils vertraglich vereinbarten Berechnungsnormen unter Berücksichtigung der grundlegenden Anforderungen an Aufenthaltsräume nach den jeweils geltenden Bauordnungen. Eine weitergehende Prüfung baurechtlicher oder brandschutzrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand dieses Auftrags und erfolgt nicht.

Dachau, 25.02.2026

