

Exposé

Bungalow in Friedberg

Modernisiertes Bungalow ohne Provision



Objekt-Nr. OM-434233

Bungalow

Verkauf: **575.000 €**

61169 Friedberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	453,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Familienzu Hause!

Dieser liebevoll modernisierte Bungalow bietet alles, was sich Familien wünschen: Im EG befinden sich auf 147 Quadratmetern 6 Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste WC. Einen sicheren und gepflegten Garten zum Spielen, moderne Ausstattung und eine ruhige Umgebung, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche macht den Einzug besonders leicht – hier können Sie sofort kochen, backen und gemeinsam Familienmomente genießen.

Die zuverlässige und stets gewartete (02/2026) Öl Heizung gewährleistet eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Die Terrasse und der große Garten mit Pavillon ist ein echtes Highlight: perfekt für Kinder, Gartenpartys, Grillabende oder entspannte Nachmittage im Freien.

In der ruhigen Wohnlage lässt es sich wunderbar zur Ruhe kommen – und trotzdem liegt alles Wichtige in bequemer Nähe.

Die Voraussetzungen für eine Einliegerwohnung sind gegeben, muss jedoch von einer Behörde abgenommen werden.

Des Weiteren gibt es noch ein großen Hobbykeller zum lagern und werkeln!

Ein Zuhause, das Platz zum Leben, Lachen und Wachsen bietet.

Ausstattung

- Familienfreundlich 2023 – 2025 modernisiert
- Geschmackvolle Einbauküche inklusive
- 2 modernisierte Badezimmer – ideal für Familien
- Gäste-WC
- Überwiegend elektrische Rollläden
- Zeitgemäße Wand- und Bodenbeläge
- Überdachte Terrasse – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten draußen
- Carport
- Großer, gepflegter Garten mit Pavillon – ein Paradies für Kinder

Weitere Details

- Stellplätze / Garagen: 3
- Objektzustand: saniert
- Bodenbeläge: Fliesen & Laminat (ideal für Kinder & Haustiere)
- Grundstücksfläche: ca. 453 m²
- Verfügbar ab: nach Absprache

Warum dieses Zuhause ideal für Familien ist

- ✓ Sichere, ruhige Wohnlage
- ✓ Großer Garten für Spielgeräte, Planschbecken & Familienfeste
- ✓ Moderne Küche & Bäder für den Familienalltag
- ✓ Sofort bezugsfrei – kein Aufwand, direkt einziehen
- ✓ Viel Platz drinnen & draußen

Ausstattung

Energie

- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Wesentlicher Energieträger: Öl
- Endenergiebedarf: 203,4 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse: G
- Ausstellungsdatum: 13.09.2022
- Gültig bis: 12.09.2032
- Letzte Modernisierung: 2023

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; eine Gewähr für deren Vollständigkeit wird nicht übernommen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände können teilweise abweichen und sind nicht zwingend Bestandteil des Kaufumfangs.

Bei Anfragen bitte vollständige Kontaktdaten angeben und wenn möglich ein Finanzierungsbestätigung hinzufügen.

Vielen Dank für das vorbeischaun.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	203,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Einfahrt



Einfahrt Stellplätze

Exposé - Galerie

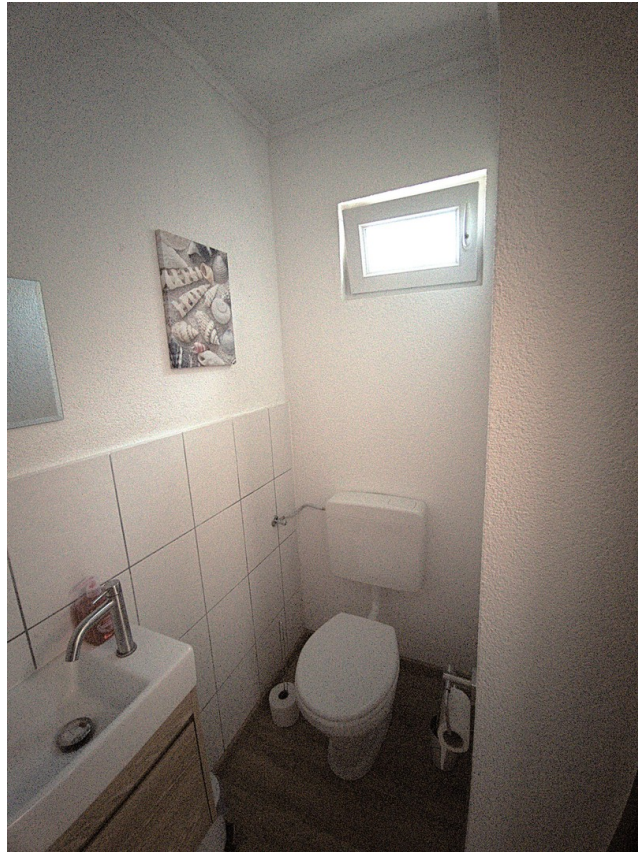


Eingang



Frontansicht

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG

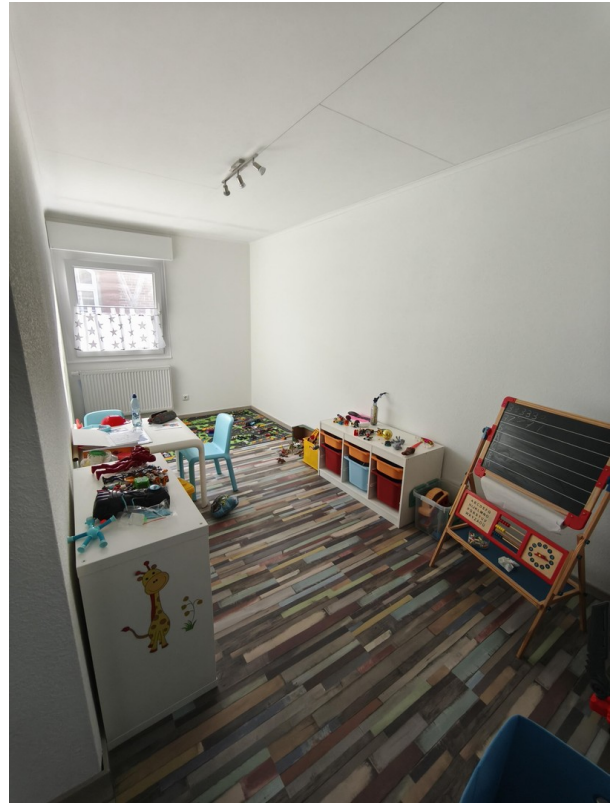


Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 1



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie

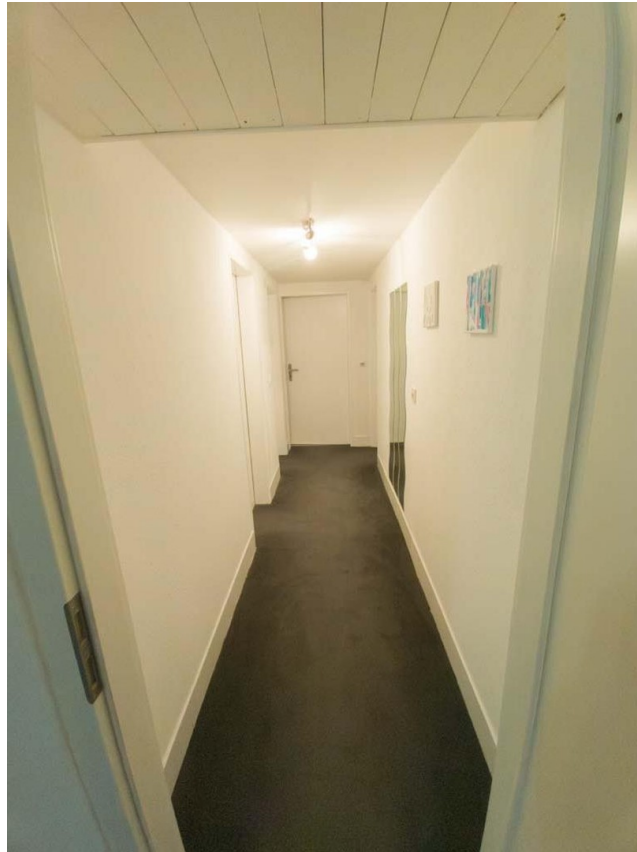


Küche



Kellertreppe + Einang Innen

Exposé - Galerie



Flur Keller



Arbeits- /Kinderzimmer Keller

Exposé - Galerie



Gästezimmer Keller



Gästezimmer Keller

Exposé - Galerie

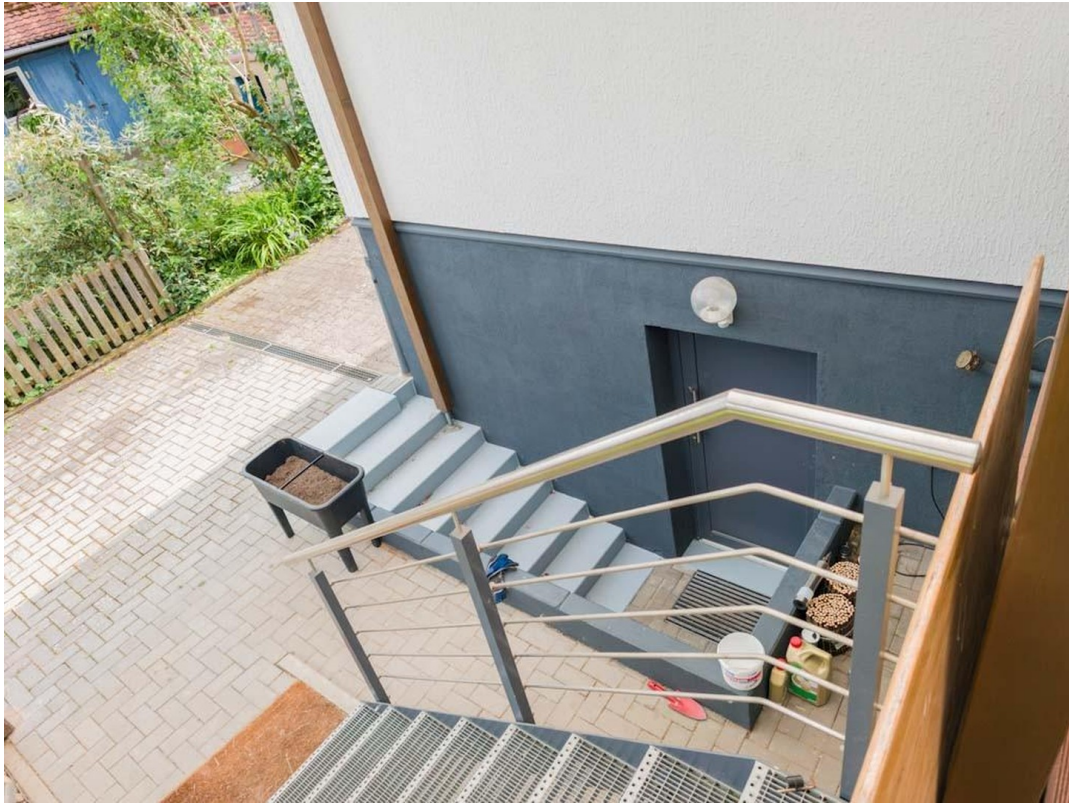


Bad Keller



Garten

Exposé - Galerie



Kellereingang Außen



Terasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie

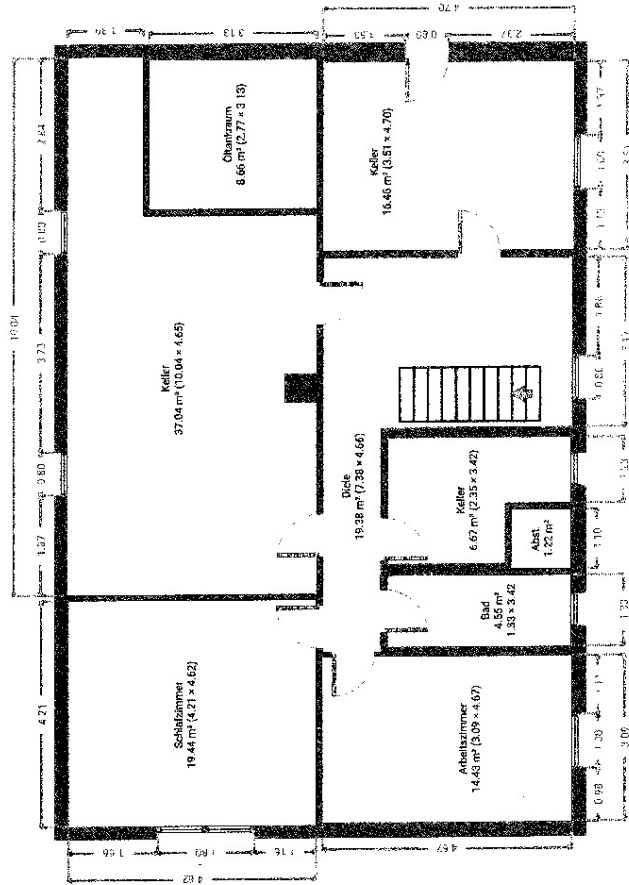


Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energie Ausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 12.09.2032

Registriernummer: HE-2022-004231556

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	61169 Friedberg		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997 Öl-Zentralheizung		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _W)	176,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
		(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 dem GEG, 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).

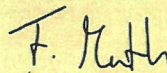
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Florian Muth
Schornsteinfegermeister
Scharmühle 1
61118 Bad Vilbel

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 13.09.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

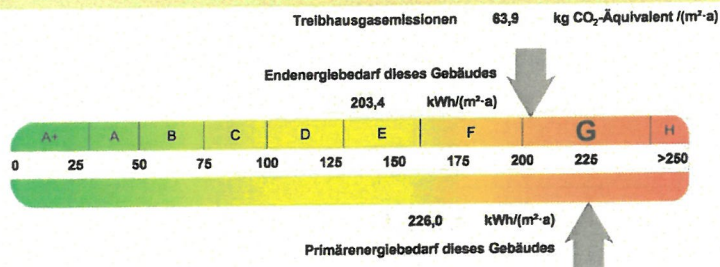
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2022-004231556

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **226,0** kWh/(m²·a) Anforderungswert **97,1** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeshülle H_t

Ist-Wert **0,68** 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 18589
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

203,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

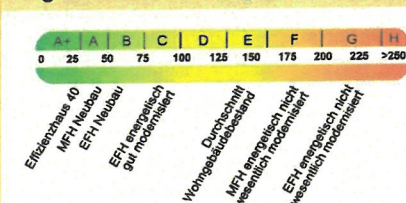
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	%	%
_____	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus