

Exposé

Reihenendhaus in Flörsheim

**Modernes Reihenendhaus in naturnaher Wohnlage im
Bieterverfahren - ohne Makler!**



Objekt-Nr. OM-439696

Reihenendhaus

Verkauf: **568.000 €**

Ansprechpartner:
Wagner

Alleestraße 85
65439 Flörsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	179,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	27,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bieterverfahren ist abgelaufen !!!

Ihr neues Zuhause im Grünen – familienfreundliches Reihenendhaus mit Wintergarten & pflegeleichtem Garten

Dieses gepflegte und sofort bezugsfertige Reihenendhaus bietet alles, was sich Familien oder Paare für ein entspanntes und naturnahes Wohnen wünschen.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen wunderschönen Wintergarten mit modernen Schiebeelementen, der Ihnen zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die großzügigen Glasflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und laden zum Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight:

Alle Fenster sind mit praktischen Fliegengittern ausgestattet, die sich flexibel öffnen und schließen lassen – ideal für angenehme Sommerabende ohne störende Insekten.

Ausstattung

Das Reihenendhaus überzeugt durch eine moderne und durchdachte Ausstattung, die Komfort und Alltagstauglichkeit ideal miteinander verbindet.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Sie verfügt über hochwertige Elektrogeräte, darunter ein Backofen mit integrierter Mikrowelle, und bietet ausreichend Stauraum sowie optimale Arbeitsflächen.

Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima und gleichmäßige Wärmeverteilung – ideal für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.

Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über ein effizientes Blockheizkraftwerk (BHKW), was eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung ermöglicht.

Ein weiterer Pluspunkt:

Die Immobilie ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Ein Hausmeisterservice ist bereits inklusive und übernimmt unter anderem den Straßen- und Winterdienst – für Sie bedeutet das: kein lästiges Schneeschippen oder organisatorischer Aufwand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Transparenter Verkaufsprozess:

Um allen Interessenten die gleiche Chance zu geben, erfolgt der Verkauf im Bieterverfahren. Der angegebene Kaufpreis stellt den Startpreis dar und dient als Orientierung. Nach den Besichtigungsterminen können Sie Ihr persönliches Angebot abgeben. So haben Sie die Möglichkeit, den Wert dieser Immobilie selbst mitzugestalten.

Die Frist zur Abgabe der Gebote endet am: 03. Mai 2026 um 20 Uhr - hierzu erhalten Sie bei Interesse einen Link von uns!

Highlights nochmal auf einen Blick:

- Reihenendhaus – ideal für Familien
- sofort bezugsfertig

- Wintergarten mit Schiebeelementen
- eigener pflegeleichter Garten
- Fliegengitter an allen Fenstern
- ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft
- Spielplatz in der Wohnanlage
- naturnahe Lage mit Wald direkt nebenan

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Wohnlage mit insgesamt 35 Häusern im Rhein-Main-Gebiet. Ein Spielplatz innerhalb der Anlage macht das Haus besonders attraktiv für junge Familien.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft, viel Grün und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Ein nahegelegenes Waldgebiet lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Bad Weilbach verfügt darüber hinaus über eine Schwefel- und eine Natronquelle.

Flörsheim bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzten und ist besonders für Familien ideal geeignet.

Durch die gute Anbindung an die Autobahnen A3 und A66 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die Städte Frankfurt, Wiesbaden und Mainz schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hauseingang (EG)

Exposé - Galerie



Frontansicht mit Biohort



Stellplätze seitlich am Haus



Garten -Blick auf Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten (EG)



Flur/Eingang (EG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer eingerichtet (EG)



Wohnzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Küche (EG)

Exposé - Galerie



Küche (EG)



Wohn-/Essbereich (EG)

Exposé - Galerie



Gäste-WC (EG)



Wohn-/Essbereich (EG)

Exposé - Galerie



Treppenhaus (EG/1.OG)



Hauswirtschaftsraum (1. OG)

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum (1. OG)



Bad (1. OG)

Exposé - Galerie



Bad (1. OG)



1. Zimmer eingerichtet (1. OG)

Exposé - Galerie



1. Zimmer (1.OG)



1. Zimmer (1.OG)

Exposé - Galerie



2. Zimmer (1. OG)



2. Zimmer (1. OG)



2. Zimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



Dusch-Bad (DG)



Abstellraum (DG)



1. Zimmer (DG)

Exposé - Galerie



1. Zimmer (DG)



1. Zimmer (DG)

Exposé - Galerie

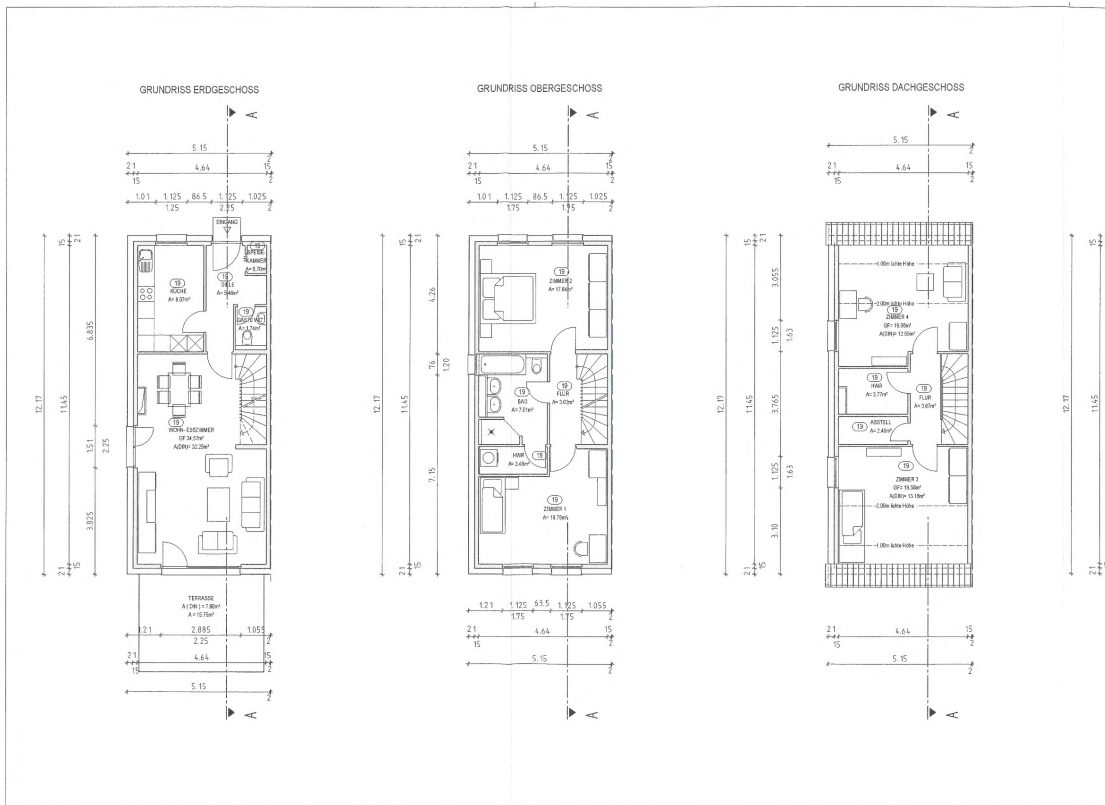


2. Zimmer (DG)



2. Zimmer (DG)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² HE-2015-000652412

1

Gültig bis: 17.09.2025

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

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus	
Adresse	Alleestrasse, 65439 Flörsheim	
Gebäudeteil	RH Links (Blick von Terrasse) 1,8,14,19,21,26,31	
Baujahr Gebäude ³	2015	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	169 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Holz, Rapsöl usw.	
Erneuerbare Energien	Art: PelletsHeizzentrale	Verwendung: -----
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	



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 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

Planungsbüro Thomas Wolf
Dipl. Ing. Thomas Wolf
Mühlenkopfstrasse 14
35619 Braunfels-Tiefenbach

INGENIEUR- &
PLANUNGSBÜRO

THOMAS
WOLF

TEL 06473410177
FAX 06473410178
MOBIL 01616790687
MAIL @ PLANUNG-WOLFE
WWW. PLANUNG-WOLFE.DE
MÜHLENKOPFSTR. 14
35619 BRAUNFELS-
TIEFENBACH

18.09.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
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.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

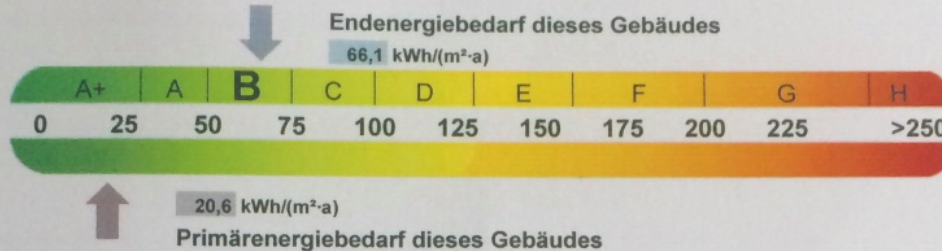
Registriernummer ² HE-2015-000652412

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 5 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 20,6 kWh/(m²-a) Anforderungswert 73,5 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert 0,26 W/(m²-K) Anforderungswert 0,27 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

66,1 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
Biokessel		50 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

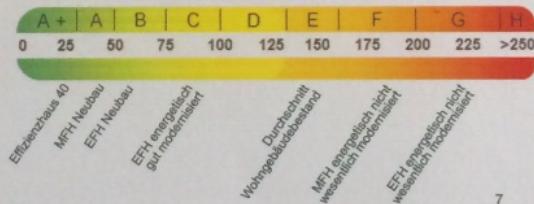
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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 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

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

³ freiwillige Angabe

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2015-000652412
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



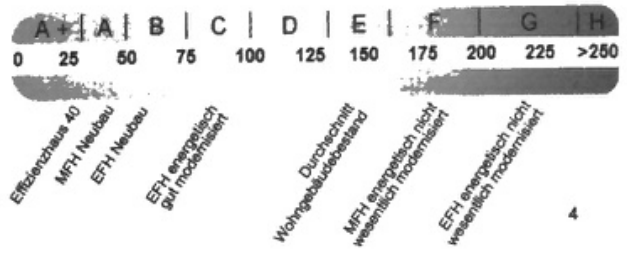
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie



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_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 gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erklärung zur Einhaltung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

für das Wohngebäude

Straße	Alleestrasse	Wohneinheiten	1
Ort	65439 Flörsheim	Gebäudenutzfläche (A _n)	168.8 m ²

Die Einhaltung¹⁾ des EEWärmeG wird erfüllt durch:

	Anteil des Bedarfs in %	EEWärmeG Anteil in %
<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungswerte für die Primärenergie und dem Transmissionswärmeverlust werden jeweils um mindestens 72.0 % unterschritten (Q _p um 72.0 % H _T um 42.7 %) Q _p Ist= 20.6 kWh/m ² EnEV= 73.5 kWh/m ² EnEV- — %= 73.5 kWh/m ² H _T Ist= 0.258 W/m ² K EnEV= 0.450 W/m ² K EnEV- — %= 0.450 W/m ² K.	42.7	284.6
<input type="checkbox"/> Einsatz einer solarthermischen Anlage "SolarKeymark" mit — m ² , nach EEWärmeG mindestens 6.8 m ² (0.04 m ² Solarfläche pro m ² Nutzfläche), oder	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Solaranlage die mindestens 15% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt. Der Solarkollektor muss „SolarKeymark“ zertifiziert sein.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Wärmepumpe die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und der Anforderung bezüglich der Jahresarbeitszahl dem Absatz III des Anhangs des EEWärmeG entspricht. Das Wärmepumpensystem muss mit einem Wärmestromzähler ausgestattet sein (Ausnahme Wasser/Wasser und Erdreich/Wasser WP mit Heizungsvorlauftemperatur <35°C).	---	---
<input type="checkbox"/> Nah- und Fernwärmenetz aus erneuerbaren Energien (wesentlicher Anteil).	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer KWK, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Abwärme, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input checked="" type="checkbox"/> Einsatz von Biomassekessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und ein besonders effizienten Kesselwirkungsgrad besitzt (86% bzw. 88%), oder Deckungsgrad 100% bei einfachen Kesseln.	50.0	100.0
<input type="checkbox"/> Einsatz von Biogas in einer KWK Anlage, die mindestens 30% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Bioöl in einem Brennwertkessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---

EEWärmeG Summen in %. **384.6**