

Exposé

Zweifamilienhaus in Seeheim-Jugenheim

Zweifamilienhaus in Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Seeheim)



Objekt-Nr. **OM-452002**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **742.000 €**

64342 Seeheim-Jugenheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	383,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,43 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	134,60 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentraler, ruhiger Lage von Seeheim finden Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit zwei großzügigen Wohnungen, Garten, 25 qm Terrasse, zwei Balkonen und viel zusätzlicher Nutzfläche. Ein 56 qm großer Hobbyraum im Untergeschoß ist dank Tageslichtfenster hell und vielseitig nutzbar - ideal als Hobby-, Fitness- oder Sportraum. Zwei Stellplätze und eine Garage sind im Preis enthalten.

EG Wohnung

- WFL 103 qm (2ZK/G-WC/Bad mit Sauna/Terrasse(Südwest)/Garten)
- NFL 18 qm Kellerraum
- 1 Stellplatz
- Garten
- Kaminofen

OG Wohnung

- WFL 93 qm (3ZKB u. 2 Balkone)
- NFL 108 qm (2 Räume Keller 69 qm/Dachboden 25 qm/Garage 14 qm)
- 1 Garage, 1 Stellplatz
- Kaminofen

Die EG Wohnung wurde 2006 renoviert. Die DG Wohnung ist renovierungs-/sanierungsbedürftig.

Das Gebäude besteht aus zwei Wohnungen, die nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Grundbuch eingetragen sind.

Ausstattung

- 2020 Neue Fenster (3-Fach Verglasung)
- 2021/2022 Sanierung Terrasse und Balkone (Belag/Geländer)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Privatstraße im alten Ortskern von Seeheim. Vom Balkon hat man bei guter Sicht einen tollen Blick bis in die Pfalz.

Geschäfte, Ärzte, Restaurants, Gemeindeverwaltung, Kindergarten und Schulen sind bequem zu erreichen.

In wenigen Minuten können Sie sich bei einem Spaziergang zur Tannenburg im Wald erholen, joggen oder Mountainbike fahren. Der nahegelegene Sportpark, der zum Schulzentrum Seeheim (mit internationaler Schule) gehört, und das idyllische Freibad in Jugenheim sind nur ein kleiner Teil des örtlichen Freizeitangebots.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls fußläufig zu erreichen (Straßenbahn nach Darmstadt und Alsbach (ca. 3 Minuten)).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,92 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Bad & Sauna



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Bad



EG Terrasse

Exposé - Galerie

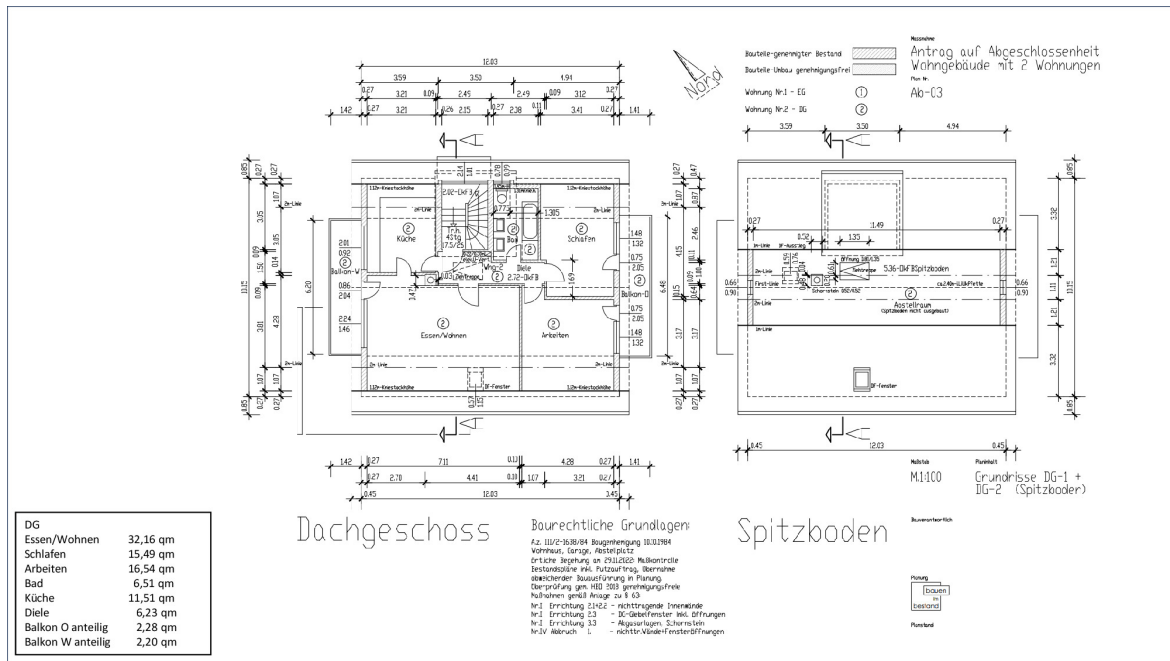


Garten

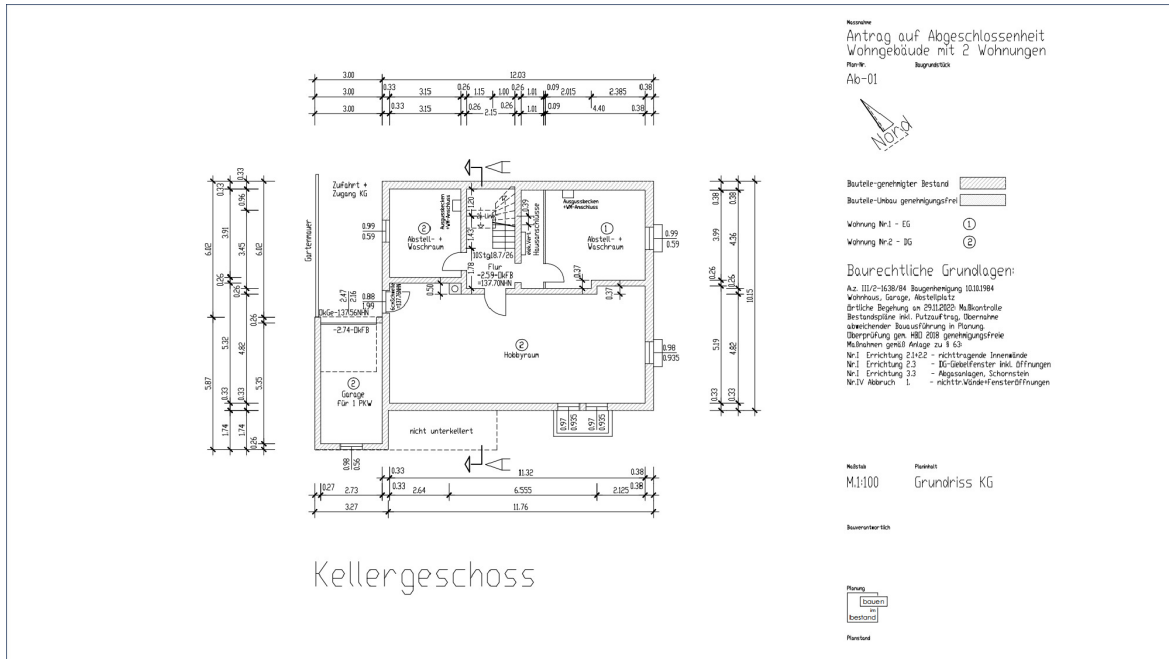


Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Antrag auf Abgeschlossenheit
 Wohngebäude mit 2 Wohnungen
 Ab-01



Bauteil-genehmigter Bestand
 Bauteil-Umbau-genehmigungsfrei
 Wohnung Nr.1 - EG
 Wohnung Nr.2 - BG

Baurechtliche Grundlagen:

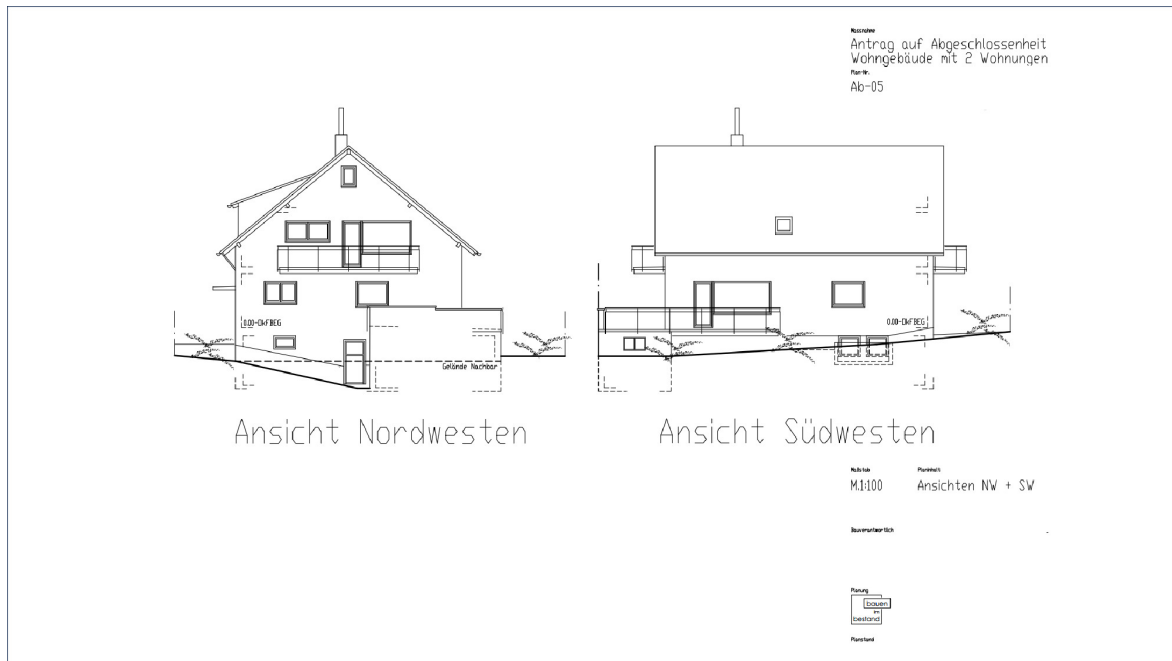
A.z. III/2-1638/84 Baugenehmigung 10.10.1984
 Wohnhaus, Garage, Abstellplatz
 örtliche Begehung am 25.11.2020, M-Baortrulle
 Bestandspläne inkl. Putzauflage, Übersichts-
 abweichender Bauausführung in Planung
 Überprüfung gem. §80 ZOB genehmigungsfreie
 Maßnahmen gemäß Anlage zu § 63
 Nr. I Errichtung 2.1/2.2 - sichtfahrende Innenwände
 Nr. I Errichtung 2.3 - Kl.-Gabelfenster inkl. Öffnungen
 Nr. I Errichtung 3.3 - Regenrinnen, Schornsteine
 Nr. IV Abbruch 1 - nichttr.-Vordächer/Fensteröffnungen

Maßstab M:1:100
 Planart Grundriss KG

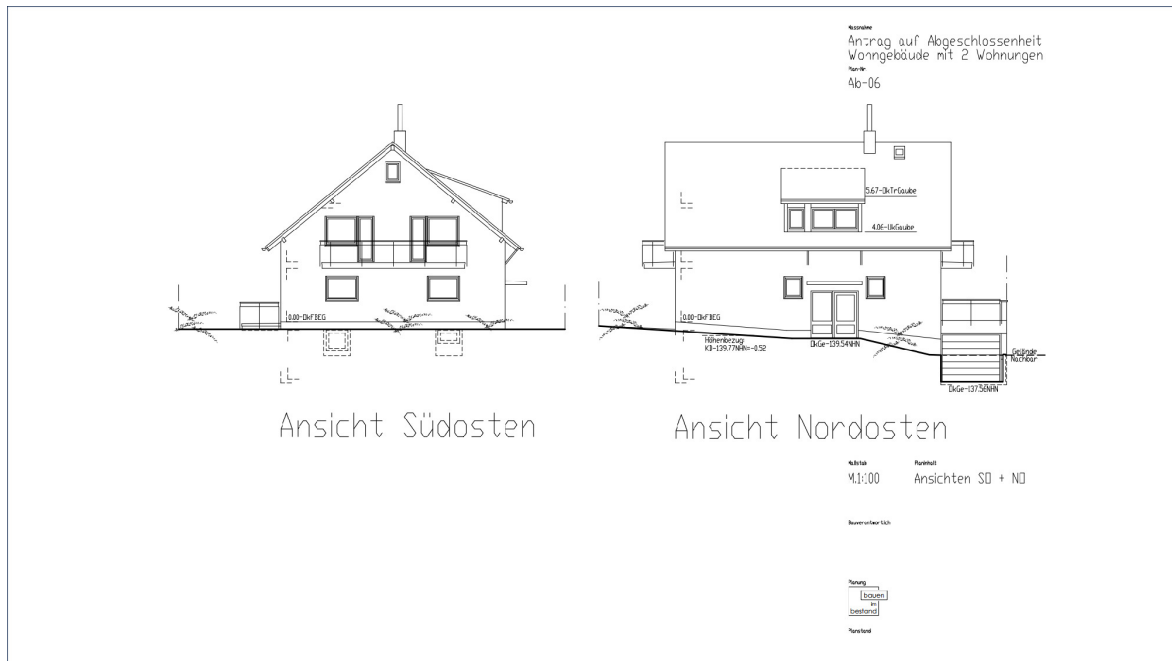
Baumusterlich

Planung
 oben
 in
 bestanden
 Planfeld

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Objekt	Wohngebäude, Garage + PKW-Stellplatz						
Berechnung:	WOHN- + NUTZFLÄCHEN - WFL + NFL nach WoFIV				Seite 4/5		
Nr.	Raum	Länge	x	Breite	x Faktor	Fläche	Summe
II. ZUSAMMENSTELLUNG - ÜBERSICHT NUTZFLÄCHEN							
NUTZFLÄCHEN (Ermittlung in Anlehnung an die WoFIV, zählen nicht zur Wohnfläche)							
1.	NFL - Kellergeschoss	KG	Allgemein			6,86 qm	
2.	NFL - Kellergeschoss	KG	zu Wohnung 1			18,30 qm	
3.	NFL - Kellergeschoss	KG	zu Wohnung 2			83,59 qm	
4.	NFL - Spitzboden	DG-2	zu Wohnung 2			25,72 qm	
3+4.	NFL - Spitzboden	KG+DG-2	zu Wohnung 2			109,31 qm	

	NFL	-	g e s a m t			134,56 qm	
Planungsstand				aufstellende Person			

Exposé - Anhänge

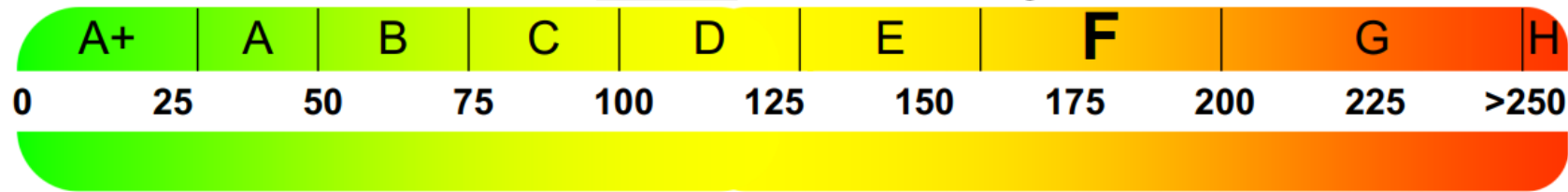
1. Energieausweis

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 45,87 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

167,92 kWh/(m²·a)



159,56 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

167,92

kWh/(m²·a)