

Exposé

Zweifamilienhaus in Friedrichsdorf

Große Erdgeschosswhg. (187 qm Wohn-/Nutzfl.) mit Garten und ausgeb. UG in 2-Fam.Haus



Objekt-Nr. OM-456494

Zweifamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

61381 Friedrichsdorf
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1976 | Übernahme | ab Datum |
| Grundstücksfläche | 334,00 m ² | Übernahmedatum | 01.10.2026 |
| Etagen | 2 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 4,50 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 108,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 78,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Haus-im-Haus Charakter in Friedrichsdorf auf 187 qm Wohn-/Nutzfläche - mehr Platz als in den meisten Doppel- oder Reihenhäusern aber nur auf 2 statt 4 Stockwerken. Unsere großzügige Erdgeschosswohnung wurde vor 8 Jahren komplett saniert und ist in einem Topzustand direkt zum Einziehen.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und verfügt über einen Wintergarten und eine kleine Loggia mit Treppe zum privaten und vollkommen abgetrennten Garten. Das Erdgeschoss hat 3,5 Zimmer und eine offene Küche. Vom Eingangsflur gelangen Sie rechts in das 31 qm große Wohnzimmer, dem sich der Wintergarten anschließt (bisher nicht beheizt). Links gelangen Sie in den Essbereich mit der offenen Küche (die Einbauküche kann für 6.000 EUR übernommen werden). Im hinteren Bereich befindet sich das neu sanierte Bad und ein zusätzliches, ebenfalls saniertes Gäste WC. Im 19 qm großen Schlafzimmer gibt es ein abgetrenntes Ankleidezimmer (die Trockenbauwand kann ggf. einfach entfernt werden). Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Im gesamten Erdgeschoss außer im Bad liegt ein hochwertiges Eichenholzparkett.

Vom Essbereich führt eine geflieste Treppe ins Untergeschoss. Unserer Erdgeschosswohnung sind 78 qm des Kellers zugeordnet, darunter ein separater Abstellraum sowie der Heizungskeller. Im Souterrain befindet sich ein 31 qm großer ausgebauter und beheizter Wohnraum mit 2,18 m Deckenhöhe und 2 kleineren Fenstern, die für Tageslicht sorgen und bei Bedarf entsprechend vergrößert werden könnten. Hier ist ein Vinylboden mit Eichendekor verlegt. Daneben liegt ein Duschbad. Der große Vorraum kann ggf. mit einer Küche ausgestattet werden. Aktuell wird er als Waschraum genutzt.

Das Souterrain ist zusätzlich über einen separaten Eingang vom Garten aus erreichbar.

Der abgetrennte Garten umfasst die Süd- und Ostseite des Grundstücks mit ca. 100 qm Fläche und ist gut eingewachsen.

Ausstattung

Wohnfläche 108 m² + 59 m² ausgebautes Untergeschoss

Zusätzliche Nutzfläche ca. 20 qm

4,5 Zimmer

2 Badezimmer

Gäste WC

Eichenholzparkett im Erdgeschoss

Wintergarten

Doppelt verglaste Fenster mit Rollläden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Optimale Lage im Stadtteil Köppern nur 100 Meter vom REWE mit Getränkemarkt und Penny Markt entfernt und nahe zum Ortskern gelegen. Ruhige Lage im gewachsenen und gepflegten Wohngebiet. KITA, Grundschule, Spiel- und Sportplatz, Naherholung (Wald), Restaurants, Apotheke und Kino innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Bahnhof mit Anschluss nach Frankfurt nur 700 Meter. A5 Auffahrt nur 2 Km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 243,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro

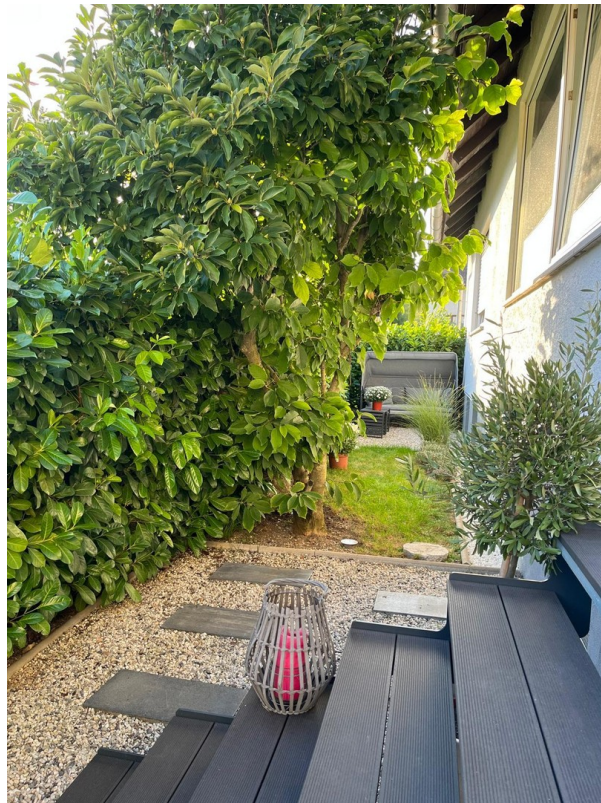


Studio Souterrain

Exposé - Galerie

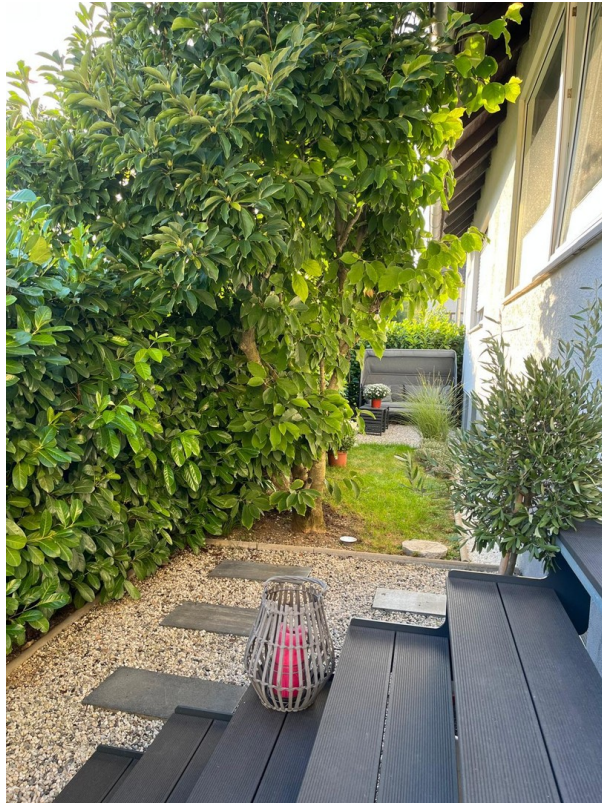


Wintergarten



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2



Garten 3

Exposé - Galerie

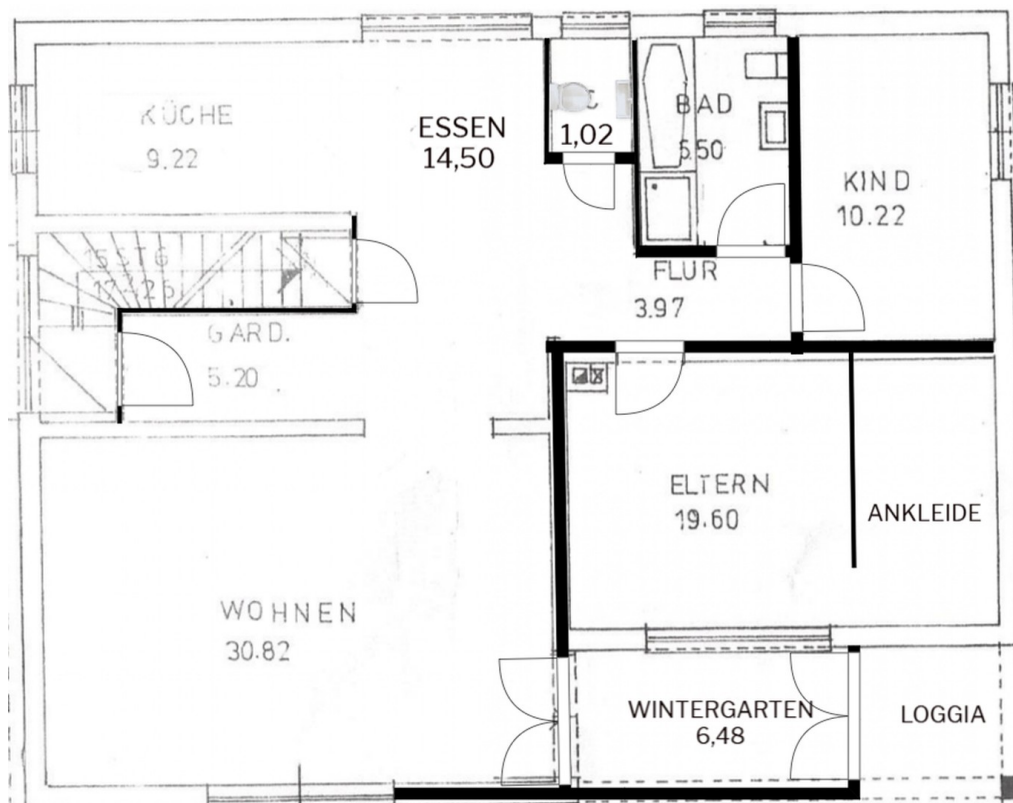


Garten 4

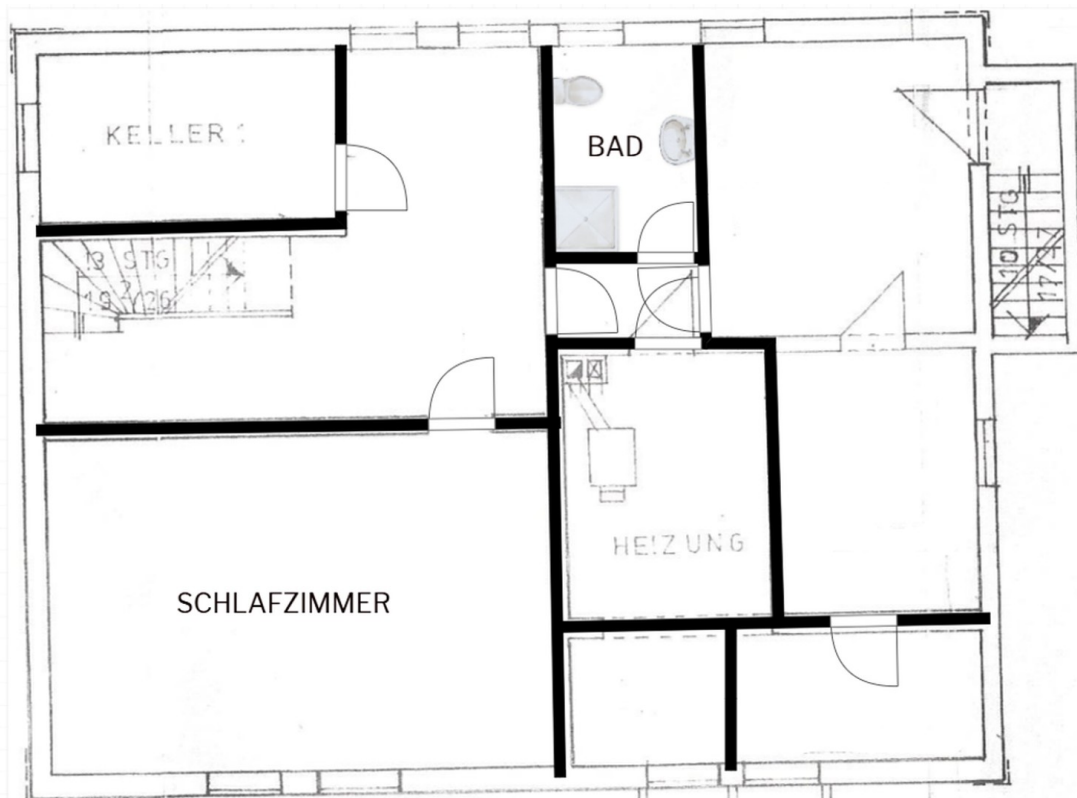


Garten 5

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

| | |
|---------------|-------|
| Küche | 9,22 |
| Essen | 14,50 |
| Garderobe | 5,20 |
| Flur | 3,97 |
| WC | 1,02 |
| Bad | 5,50 |
| Wohnzimmer | 30,82 |
| Schlafzimmer | 19,60 |
| Kind | 10,22 |
| Wintergarten | 6,52 |
| Loggia | 1,95 |
| 108,52 | |

Keller

| | |
|--------------|----------|
| Schlafzimmer | 3 |
| Küche | |
| Bad | |
| Flur | |
| Flur | 1 |
| | 5 |
| Heizung | |
| Abstell | |
| | 1 |
| | 7 |

Flächenaufteilung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.04.2036

Registriernummer: HE-2026-006321735

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | freistehendes Zweifamilienhaus | |  |
| Adresse | Brückenweg 2 61381 Friedrichsdorf (Taunus) | | |
| Gebäudeteil ² | gesamtes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1976 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1998 Öl-Zentralheizung | | |
| Anzahl der Wohnungen | 2 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 298,8 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 ³ | Art: Solarthermie | Verwendung: | Warmwasser |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <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 beigefügt (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)

EE-Experten GmbH - Jonas Pischner - Gebäudeenergieberater (BAFA)
Änderung - Verlängerung - Beratung: 0800 325353500
Von Liebig Straße 2
78050 Villingen-Schwenningen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 07.04.2026

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 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

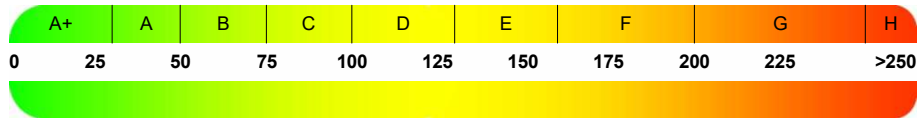
Registriernummer:

HE-2026-006321735

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



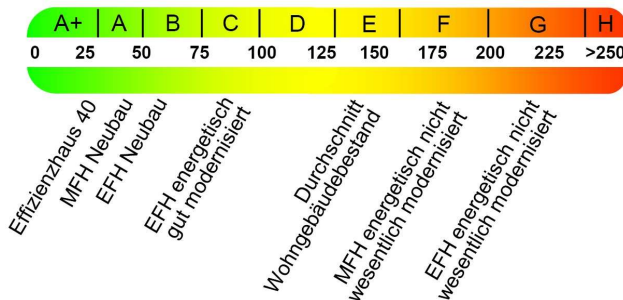
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor- | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises