

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dreieich

**Kernsanierter Altbau-Traum mit Wärmepumpe + Bauland  
mit Baugenehmigung in Dreieichenhain**



Objekt-Nr. OM-463143

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Siebert

63303 Dreieich  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1924	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	387,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grenzenlose Flexibilität im grünen Herzen von Dreieichenhain!

Diese charmante Doppelhaushälfte (ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche) wurde in den Jahren 2024 bis 2026 aufwändig kernsaniert und bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus historischem Altbaucharme mit Backsteinen und Holz, baubiologisch besten Materialien und modernster, hocheffizienter Neubau-Technologie.

Das absolute Highlight: Zum Objekt gehört ein 387 m<sup>2</sup> großes Grundstück inklusive einer bereits erteilten Baugenehmigung für ein zweites, separates Haus im Garten (ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche) oder einen großzügigen Anbau. Die bestehende Scheune kann als Hobby- und Abstellraum genutzt werden oder in den nächsten 6,5 Jahren dem Neubau weichen.

Maximale Flexibilität bei der Nutzung: Die Raumaufteilung wurde bewusst so geplant, dass das Haus komplett als großzügiges Familiendomizil mit 7 Zimmern, 2 Badezimmern und einer Küche genutzt werden kann oder im Handumdrehen in zwei separate Wohneinheiten getrennt wird:

- Erdgeschoss: Kann zum Hausflur abgetrennt werden – ideal als gemütliche Einliegerwohnung (Küche und Bad vorbereitet).

- Ober- & Dachgeschoss: Bilden zusammen eine großzügige, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit historischem Dachstudio.

Das Haus ist bezugsfertig vorbereitet – die finalen Oberflächen, Fliesen sowie die Sanitärobjekte in den 2 Bädern und 2 Küchen können Sie ganz nach Ihrem eigenen Geschmack und Ihren Wünschen gestalten! Auch die Treppenhaus-Akzentfarbe der Stufen ist noch offen. Im Garten wäre einladend Platz für einen Pool.

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder Investoren, die ein kernsaniertes, gesundes, hocheffizientes Gebäude mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial (Baugenehmigung für Haus № 2 liegt vor!) in einer der begehrtesten Lagen des Frankfurter Umlands suchen. Genießen Sie den Garten im Sommer in Ihrer eigenen grünen Oase.

Nutzen Sie die Gelegenheit, den finalen Innenausbau (Fliesen, Sanitär) nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

## Ausstattung

Bei der Sanierung wurde konsequent auf gesundes Wohnen, höchste ökologische Standards und familiengerechten Schallschutz gesetzt. Durch konsequenten Einsatz von natürlichem Kalkputzen, geöltem Massivholz und Ziegelwänden wurden gesunde Räume geschaffen. Kombiniert mit Schallschutz durch mehrschalige GK-Trennkonstruktionen wurde Ruhe zwischen den Geschossen und den Nachbarn geschaffen.

Hochwertige Materialien & Böden:

- Wände: 24cm Backstein Außenwände, Nachhaltiger Innenputz aus echtem Hessler-Natur-Kalkputz, Feinputz-Kalkglätte (3x geschliffen) und mit AURO Kalkfarbe gestrichen. Die Straßenseite wurde von innen baubiologisch ideal mit Calciumsilikat gedämmt.

- Böden EG: Fußbodenheizung, darauf Moderner, grauer Estrich-Bodenbelag in Bad, Flur und Küche; Wohn- und Schlafzimmer mit neuen, hellen und mehrfach geölten Massivholzdielen aus dem Odenwald.

- Böden OG & DG: Geschliffene und geölte historische Massivholzdielen im OG; neue, helle Massivholzdielen im Dachgeschoss.

- Optische Highlights: Eine originale, neu verfertigte Ziegel-Klinkerwand in beiden Wohnzimmern; ein lichtdurchflutetes Dachstudio mit hellem Holz und historischen Balken; ein Treppenhaus mit geschliffenen und geölten Holz-Trittstufen.

- Kamin in der Wohnküche

•Dach: Im Dach wurden aufwändig alte Ziegel erhalten und partiell gegen neue getauscht, um den die historische Optik beizubehalten. Ein belüfteter Dachfirst nach aktuellem Standard wurde verbaut und für die Dämmung vorbereitet, sowie neue Regenrinnen verbaut.

Energetik, Dämmung & Heizung (Nahezu Neubau-Standard):

•Heizung: Hochmoderne Samsung Monoblock Luft-Wasser-Wärmepumpe 8kW mit 300-Liter-Warmwasserspeicher.

•Flächenheizung: Kermi Fußbodenheizung im EG und DG; Klimatop-Deckenheizung im OG. Das Dachgeschoss mit Fußbodenheizung verfügt zusätzlich über eine Klimaanlage.

•Dämmung: Dach mit 24 cm Mineralwolle; Hofseite mit 10 cm PUR-Außendämmung; Gartenseite mit 16 cm Mineralwolle-Außendämmung. Das Erdgeschoss wurde zur Kellerdecke mit Thermobeton und PUR gedämmt. Der Naturstein Keller wurde bereits 2008 von außen mit Bitumendickschicht isoliert.

•Fenster: Dreifach verglaste Holzfenster (Hof- und Gartenseite); Velux 3-fach Thermo-Dachfenster; straßenseitig doppelt verglaste Kunststofffenster mit extra Schallschutz. Fensterbänke aus massivem, 3x geöltem Eichenholz.

•Energie-Plus: Die Dachneigung der Scheune eignet sich perfekt für eine Photovoltaikanlage, der Hof und die Scheune Ideal zur Montage einer Wallbox. Im Vorderhaus sind Kabel für Photovoltaik verlegt.

High-End Elektrik & Multimedia:

•Elektrik: Großer Hager-Elektroschrank im Keller, vorbereitet mit 4 Zählern. Separate Zähler für EG, OG, Wärmepumpe und Allgemeinstrom. Gira System 55 (Reinweiß glänzend) mit vielen Steckdosen. Für Photovoltaik und Wallbox(en) sind großzügig Reserven eingeplant.

•Lichtkonzept: Aufwändige Lichtschaltungen für direkte/indirekte Treppenhausbeleuchtung, Zwei oder mehr Lichtauslässe pro Raum, LED-Deckenspots in der Heizdecke, Aufwändige Beleuchtung Möglichkeit im Außenbereich.

•Netzwerk/Zukunftssicherheit: Zukunftssichere, mehrfache Cat8-Netzwerk Verkabelung in jedem Zimmer. Glasfaserkabel vom Keller in 4 Zimmer vorverlegt sowie Glasfaser-Reservekabel für alle Standards (Zentrale im Keller). Der Glasfaser-Ausbau in Dreieich ist bis 2027 geplant. Aktuell ist bis zu 1000 MBit/s über Kabel verfügbar via Medicom Dreieich Unitymedia, TV-Kabel in jedem Raum. Klassisches DSL ist mit 250 Mbit/s verfügbar.

Außenbereich & Extras:

•Hof mit Platz für 2 große Fahrzeuge und Fahrräder.

•Terrassenplatz mit Marmorplatten.

•Grosszügiger Garten mit Gestaltungsoptionen mit Pool.

•Hauseigener Brunnen zur Bewässerung des ruhigen Gartens.

•Keller mit Waschküche, Heizungskeller und 2 weiteren Räumen

#### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Verkauf von Privat – Bitte keine Makleranfragen.

## **Lage**

Beste Anbindung an die Metropolregion Frankfurt bei maximaler Lebensqualität im grünen ruhigen Dreieichenhain!

Sie haben ideale Verkehrsanbindung an Frankfurt mit den Autobahnen A5 und A661 sowie dem direkten Zug zum Hauptbahnhof Frankfurt.

Dreieichenhain vereint beste Verkehrsanbindung an Frankfurt mit grüner Ruhe und historischem Flair. Das Objekt befindet sich im Zentrum des historischen Ortskerns ohne Fluglärm.

Historische Altstadt mit Burg Hayn (1080), Cafés, Ärzten, Apotheke & Restaurants 3 min zu Fuss

Bahnhof Dreieich-Dreieichenhain (direkter Zug zum HBF Frankfurt) 5 min zu Fuss

Frankfurt Hauptbahnhof (durchgehender Zug) 18 min Bahn

Ludwig-Erk-Grundschule mit Ganztageskita 350 m / 5 min

Gesamtschule Weibelfeld (Gymnasiale Oberstufe) 6 min Rad

Ricarda-Huch-Gymnasium 10 min Rad

Rewe, dm, Aldi, Lidl (Industriestrasse) 10 min zu Fuss

Flughafen Frankfurt Terminal 3 (neu) / Terminal 1 16 / 22 min Auto

Golfclub Neuhof & Naherholungsgebiet (Skyline-Blick an der Stangenpyramide) 8 min Auto

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht Hofseitig

# Exposé - Galerie



Außenansicht Drohne vorne



Außenansicht Drohne Gartenseit

# Exposé - Galerie



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten KI-Generie

# Exposé - Galerie



Außenansicht Garten Neubau KI



EG Wohnzimmer Küche

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Küche



EG Wohnzimmer Küche KI-generie



EG Hauseingang

# Exposé - Galerie



EG Aufgang Treppenhaus



EG Wohnzimmer Küchensicht

# Exposé - Galerie



EG Ziegelwand Detail



EG Schlafzimmer Gartensicht



EG Badezimmer Designauswahl

# Exposé - Galerie



EG Badezimmer KI-generiert



EG Badezimmer KI-generiert

# Exposé - Galerie



EG Treppenhaus KI-generiert

EG Küche Wohnzimmer KI-generie



EG Wohnküche KI-generiert

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer KI-generiert



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Wohnzimmer Küchenblick

# Exposé - Galerie



OG Treppenhaus



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer KI-generiert



OG Schlafzimmer KI-generiert

# Exposé - Galerie



OG Bad KI-generiert



OG Küche Wohnzimmerblick

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Mitte EG OG



OG Wohnzimmer mit Steinwand

# Exposé - Galerie



DG Treppenhaus Seite



DG Aufgang Hofblick

# Exposé - Galerie



DG Balken Schornsteinfenster



DG Straßenseite

# Exposé - Galerie



DG Treppenhaus



DG KI-generiert

# Exposé - Galerie



Keller Waschküche



Keller Heizungsraum

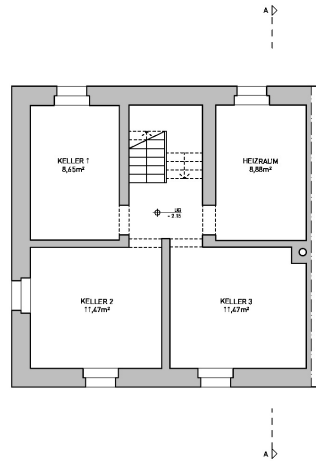
# Exposé - Galerie



Umgebung Burg Hayn



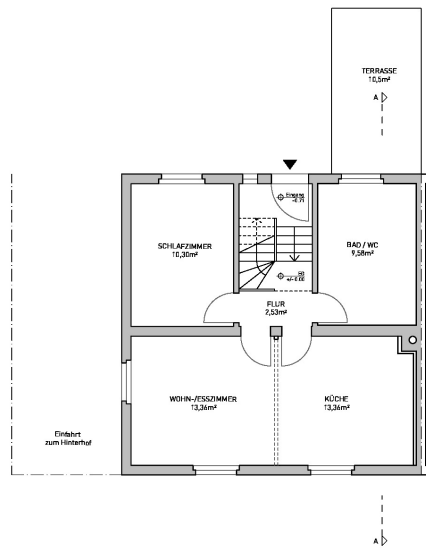
# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

PROJEKT Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss LG	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

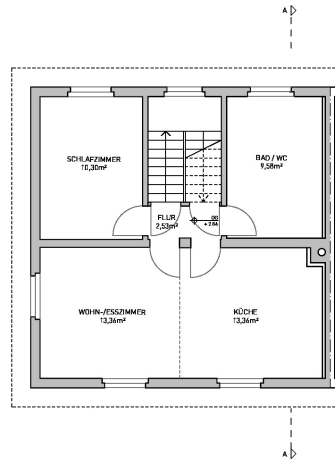
# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

PROJEKT Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss EG	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

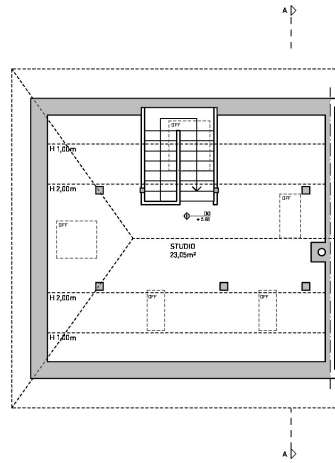
# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS OBERGESCHSS

PROJEKT Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss OB	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

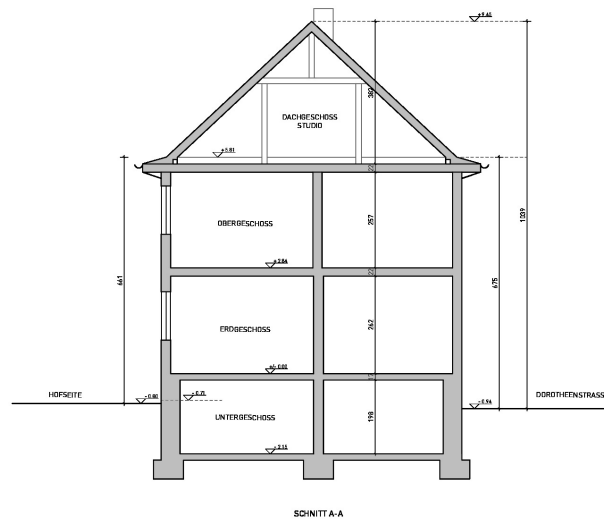
# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

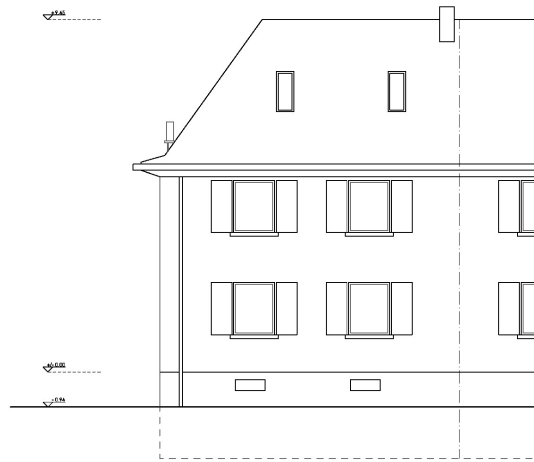
PROJEKT Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss DG	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cmm DIN A3

# Exposé - Grundrisse



PROJEKT Wohnhaus, Dorotheenstr. 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG SCHNITT A-A	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

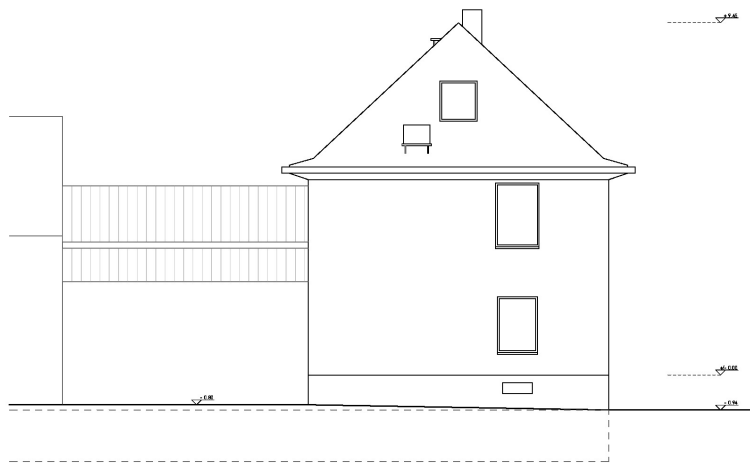
# Exposé - Grundrisse



STRASSENANSICHT SÜD-OST

PROJEKT Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG STRASSENANSICHT SÜD-OST	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

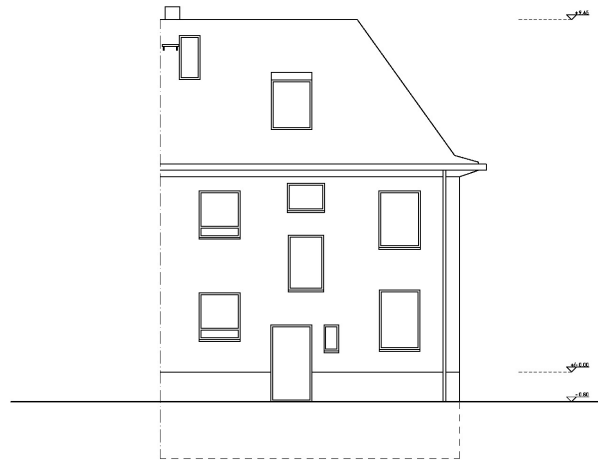
# Exposé - Grundrisse



HOFANSICHT SÜD-WEST

PROJEKT	Wohnhaus, Dorotheensstraße 12, 43333 Dreieich
ZEICHNUNG	HOFANSICHT SÜD-WEST
MAßSTAB	1:75
FORMAT	cm in DIN A3
DATUM	27.05.2024

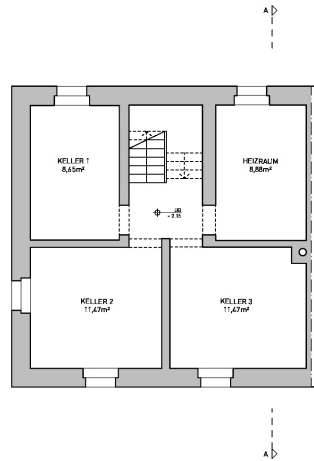
# Exposé - Grundrisse



GARTENANSICHT NORD-WEST

PROJEKT	
Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG	DATUM
GARTENANSICHT NORD-WEST	27.05.2024
MAßSTAB	FORMAT
1:75	cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse

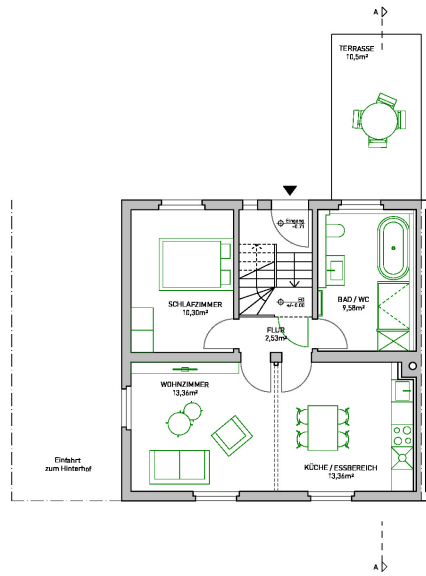


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Potenzial:  
Erste Wohneinheit im EG  
Zweite Wohneinheit im OG+DG

PROJEKT Wohnhaus, Dorotheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss LG	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse

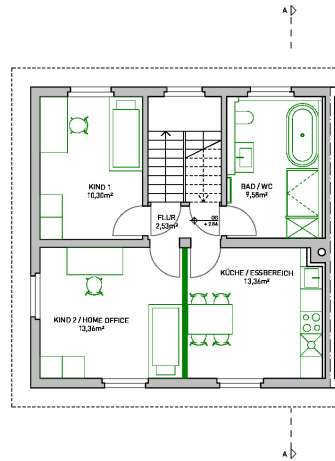


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Potenzial:  
Erste Wohneinheit im EG  
Zweite Wohneinheit im OG+DG

PROJEKT Wohnhaus, Dorotheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss EG	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse

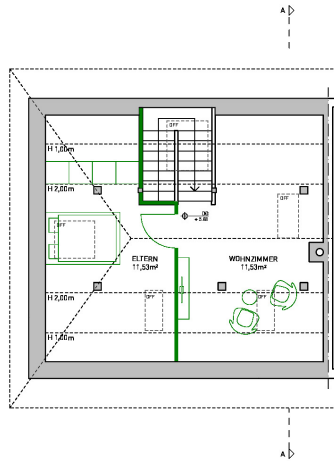


GRUNDRISS OBERGESCHSS

Potenzial:  
Erste Wohneinheit im EG  
Zweite Wohneinheit im OG+DG

PROJEKT Wohnhaus, Dorotheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss OG	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse

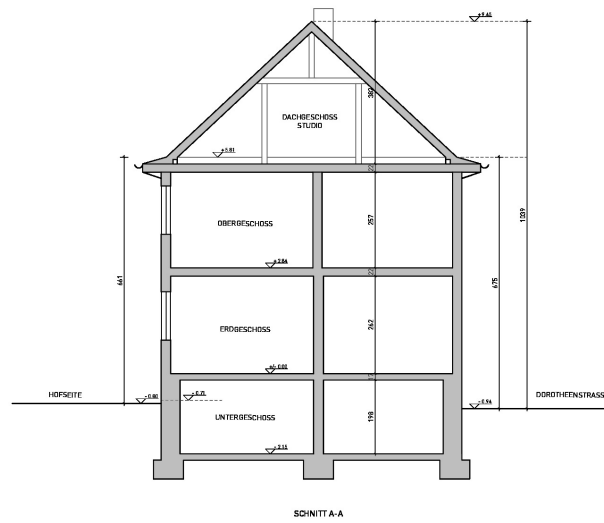


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Potenzial:  
Erste Wohneinheit im EG  
Zweite Wohneinheit im OG+DG

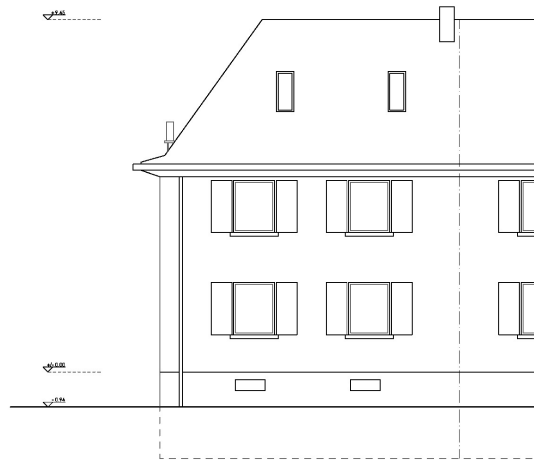
PROJEKT Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG Grundriss DG	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse



PROJEKT Wohnhaus, Dorotheenstrasse 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG SCHNITT A-A	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

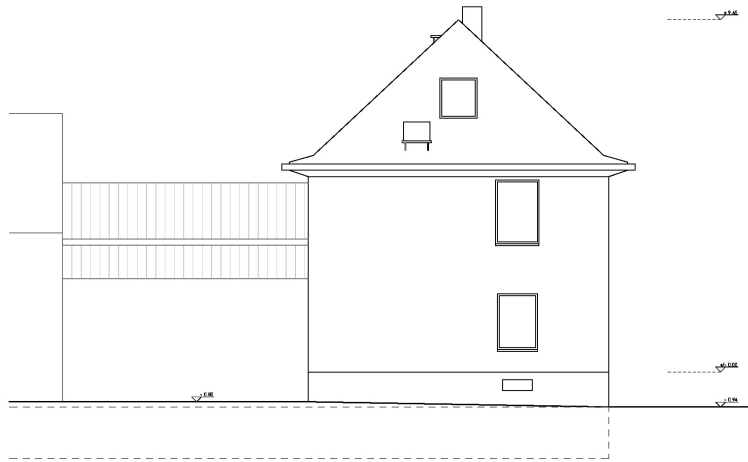
# Exposé - Grundrisse



STRASSENANSICHT SÜD-OST

PROJEKT Wohnhaus, Dortheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG STRASSENANSICHT SÜD-OST	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

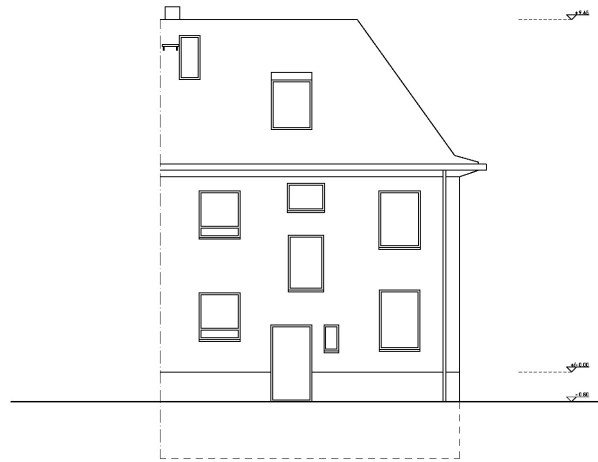
# Exposé - Grundrisse



HOFANSICHT SÜD-WEST

PROJEKT	Wohnhaus, Dorotheensstraße 12, 43333 Dreieich
ZEICHNUNG	HOFANSICHT SÜD-WEST
MAßSTAB	1:75
FORMAT	A3
DATUM	27.05.2024

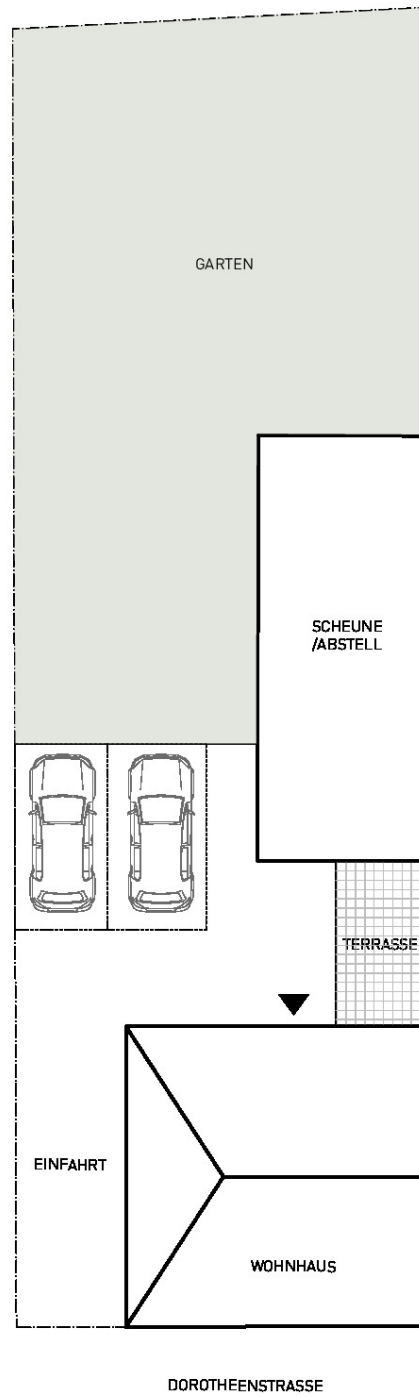
# Exposé - Grundrisse



GARTENANSICHT NORD-WEST

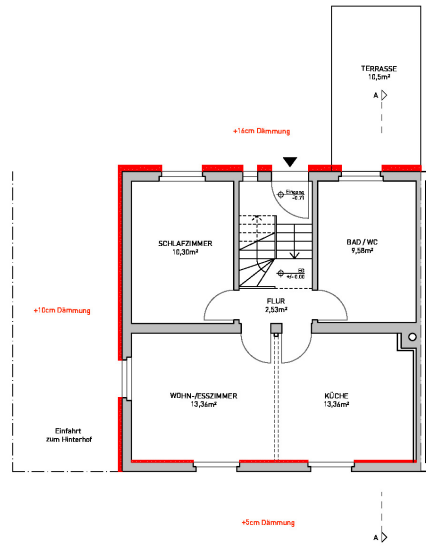
PROJEKT Wohnhaus, Dorotheensstraße 12, 43333 Dreieich	
ZEICHNUNG GARTENANSICHT NORD-WEST	DATUM 27.05.2024
MAßSTAB 1:75	FORMAT cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse



PROJEKT Wohnhaus, Dorotheenstraße 12, 63303 Dreieich	
ZEICHNUNG Lageplan	DATUM 27.05.2026
MAßSTAB 1:150	FORMAT cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse

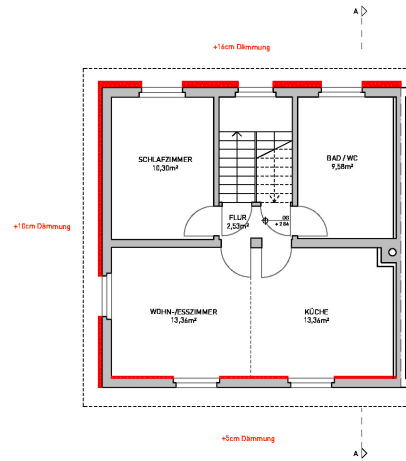


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Dämmkonzept

PROJEKT	Wohnhaus, Dortheenstraße 12, 43303 Dreieich
ZEICHNUNG	Grundriss EG
MAßSTAB	1:75
FORMAT	cm in DIN A3
DATEUM	27.05.2024

# Exposé - Grundrisse

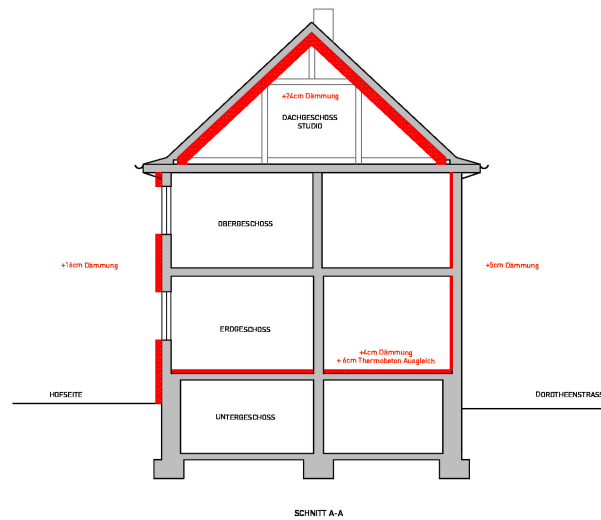


GRUNDRISS OBERGESCHSS

Dämmkonzept

PROJEKT	Wohnhaus, Doroteenstraße 12, 63303 Dreieich
ZEICHNUNG	Grundriss DG
MAßSTAB	1:75
FORMAT	cm in DIN A3
DATEUM	27.05.2025

# Exposé - Grundrisse



Dämmkonzept

PROJEKT	Wohnhaus, Dorotheenstraße 12, 63303 Dreieich
ZEICHNUNG	DATEUM
SCHNITT A-A	27.05.2025
MAßSTAB	FORMAT
1:75	cm in DIN A3

# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 499687

<https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

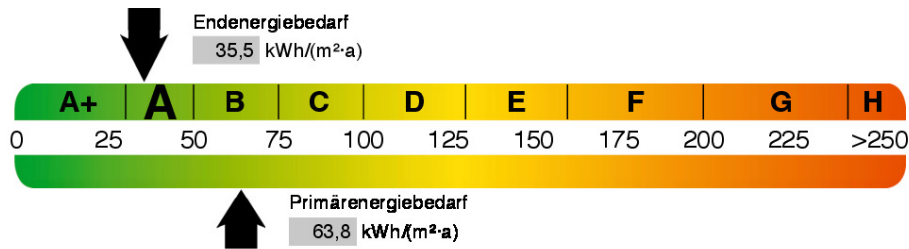
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2026-006439639

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 35,75 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderung gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 63,84 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 95,44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert: 0,46 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18589
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

35,47 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

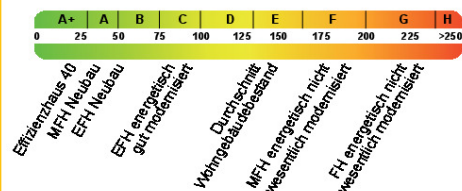
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%

#### Maßnahmen zu Einsparung<sup>3</sup>

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
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



#### 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus