

Exposé

Einfamilienhaus in Rosbach

Freistehendes Einfamilienhaus in Ober-Rosbach (AC, PV, Solar, WP, etc.) - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-473184

Einfamilienhaus

Verkauf: **925.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Conradi

61191 Rosbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	184,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	46,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 2012 erbaute Einfamilienhaus in massiver Bauweise bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von etwa 200 Quadratmetern, die sich auf insgesamt sechs Zimmer verteilt. Das Objekt präsentiert sich in einem anspruchsvollen Ausstattungsstandard und wurde zuletzt im Jahr 2026 modernisiert.

Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe und erreicht dadurch eine Energieklasse von A. Das Wasser wird über Solarthermie erwärmt und falls dies nicht ausreicht auch über eine Wärmepumpe. Es gibt eine Photovoltaikanlage mit einem Batteriespeicher. Der selbsterzeugte Strom kann von der installierten Wallbox zum Laden eines Autos genutzt werden. An warmen Tagen sorgt eine Klimaanlage für Abkühlung in allen Schlafräumen. Zur Sicherheit kann das Haus per Kamera überwacht werden. An das Internet ist das Haus per Glasfaser angeschlossen und es gibt in alle Räumen Ethernetdosen die per Cat7 Kabel verbunden sind.

Zusätzlich sorgt die barrierefreie Gestaltung für eine komfortable Nutzung der Räumlichkeiten. Neben vier Schlafzimmern verfügt das Haus über zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Eine sehr große Wohnküche mit allen notwendigen Elektrogeräten gewährleistet den Bewohnern eine hohe Alltagstauglichkeit.

Der Garten ist sehr gepflegt und bietet dem Auge das ganze Jahr über eine bunte Vielfalt, die von zwei Terrassen aus genossen werden kann.

Ausstattung

Die Zimmer und die Küche haben massive Bambusfußböden. In den Fluren und Bädern liegen großformatige Fliesen.

Alle Fenster sind dreifach verglast. Alle Zimmerfenster haben elektrische Röllläden die sich einzeln und auch zentral steuern lassen. Die beiden Dachfenster verfügen über solarbetriebene Röllläden die sich fernsteuern lassen.

Die Zimmertüren im oberen Stockwerk sind schallgedämmt.

Die Eingangstüren haben elektronische Türschlösser.

Die Duschen und die Badewanne haben Thermostat-Amaturen.

Auf dem Dach ist eine Satellitenschüssel installiert.

Die Treppe zum Obergeschoß ist eine Vollholztreppe.

Als Stauraum dient der Dachboden (Kriechboden), der über die gesamte Länge des Hauses läuft.

Zur Gartenbewässerung gibt es eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 3.800 Litern.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich im Straßheimer Weg in Ober-Rosbach vor der Höhe. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur und deckt die Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Ein großer Vorteil von Rosbach ist die sehr gute Anbindung nach Frankfurt und Gießen, da die Autobahn nur wenige Minuten entfernt ist. In Rosbach selbst genießt man die Ruhe und gerade in Ober-Rosbach das sehr gute Trinkwasser.

In Rosbach gibt es mehrere Supermärkte, eine Grundschule, einige Kindergärten und viele Sportangebote. Weiterführende Schulen befinden sich in Friedberg und Bad Nauheim. Schulbusse bringen die Kinder auf direktem Wege dorthin.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Rückansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Treppe



Großes Bad

Exposé - Galerie

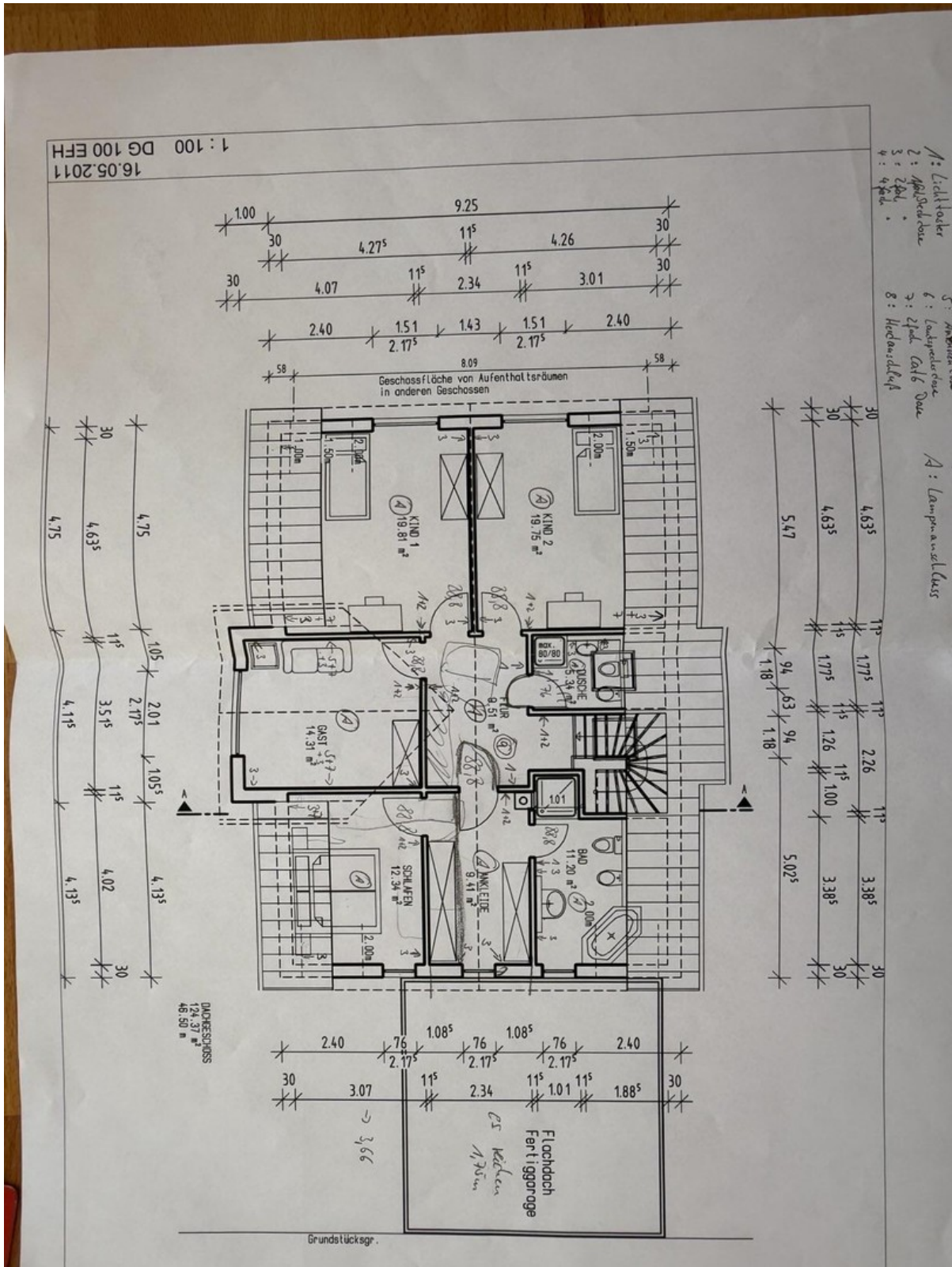


Kleines Bad



Flur oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

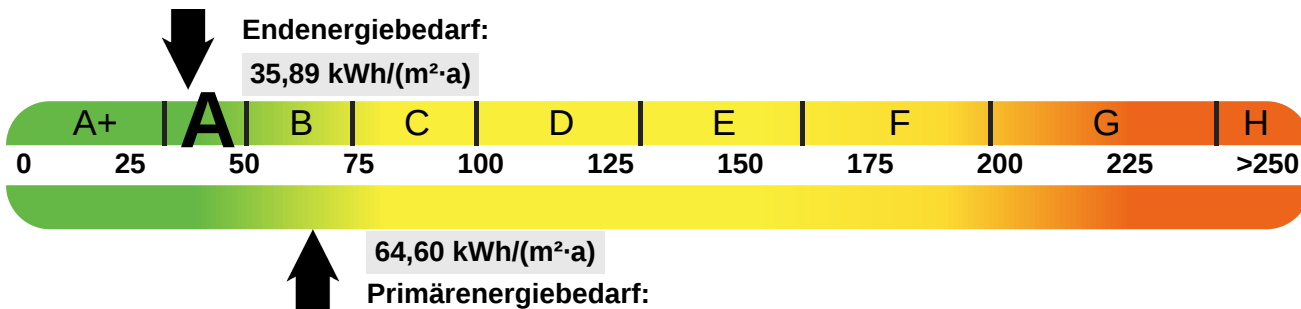
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-006072038

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,10 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

35,89 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser
 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
 - Wärmepumpe (§ 71 c)
 - Stromdirektheizung (§ 71 d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71 e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG;

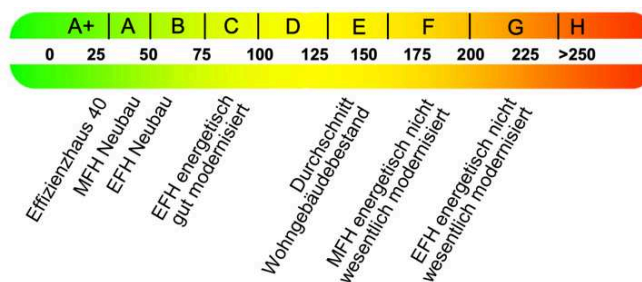
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Geothermie oder Umweltwärme	74,00 %
Geothermie oder Umweltwärme	22,00 %
solarthermische Anlagen	4,00 %
Summe ⁸:	
100,00 %	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 m² 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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf