

# Exposé

## Reihenhaus in Rodenbach

### Kapitalanleger oder Selbstnutzer, ruhiges Einfamilienhaus in Nieder-Rodenbach



Objekt-Nr. OM-267147

### Reihenhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf Schroeder  
Mobil: 0171 5537545

63517 Rodenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 1-Familien-Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse auf einem 213 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Niederrodenbach.

Vom gepflegten Eingangsbereich kommend betreten Sie den schönen, offenen Wohnbereich, der sich mit Blick auf Terrasse und Garten in Wohn- Esszimmer aufteilt. Hinzu kommt die Küche mit Sitzplatz, in der bereits eine Einbauküche vorhanden ist. Für Ihre Gäste gibt es noch ein separates WC. Über eine offene Treppe gelangt man ins Obergeschoss mit drei großzügigen Zimmern und einem Bad, und im ausgebauten Dachgeschoß befinden sich ein lichter Wohnraum sowie ein Bad mit Dusche. Das Tageslicht-Bad im Obergeschoß verfügt über eine im Boden eingelassene Dusch/Wanne, WC und Bidet.

Im schönen Garten mit separatem Zugang zum Keller kann man herrlich auf der überdachten Terrasse den Feierabend genießen. Das Haus ist voll unterkellert, hier befindet sich noch eine Kellerbar und die üblichen Keller- und Vorratsräume sowie die Waschküche. Beheizt wird das Haus mit einer Ölzentralheizung. Eine Garage und ein Stellplatz davor gehören ebenso dazu.

## Ausstattung

•Reihenmittelhaus mit 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Wohn-DG und Keller

•ca. 156qm Wohnfläche, Nutzfläche ca. 50qm

•Grundstücksgröße 213qm

•Einzelgarage und Stellplatz

•Fußböden: Echtholzparkett und Fliesen

•Rollläden im EG, Terrasse mit elektr. Markise

. Balkon, Terrasse, Garten

. Separate Küche mit Einbauelementen

. Separater Kellerzugang vom Garten

. Gartenhütte aus Holz

. Kellerbar im Kellergeschoß

. Öl-Zentralheizung, Tanks und Brenner 2006 erneuert

. Endenergieverbrauch 163,9 kWh/(m<sup>2</sup>)

. Bedarfsausweis – Energieeffizienzklasse F

. Baujahr 1975

. Guter Zustand, Bezugsfrei

. Provisionsfrei für Kaufende

. Kaufpreis 419.000 €

. Kapitalanleger Kaltmiete 1.700 € monatlich möglich

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne stehe ich Ihnen für eine persönliche Beratung und eine Begehung vor Ort zur Verfügung! Bitte nehmen Sie dazu über das Kontaktformular Verbindung zu mir auf. Sie erhalten umgehend eine Bestätigungsemail von mir.

## Lage

Das Haus liegt in einer gepflegten Wohngegend in Waldnähe, es gibt sehr viele Freizeitmöglichkeiten wie Joggen, Wandern oder Fahrradfahren in der Natur.

Im Ort befinden sich der Kindergarten, eine Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Verkehrstechnisch ist das Gebiet gut angebunden, die Bushaltestelle und Bahnhof ist wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Falls Sie nicht mit dem Fahrrad auf dem gut ausgebauten Fahrradwegenetz unterwegs sind, können Sie mit dem Auto in wenigen Minuten alle Ausfallstraßen und die Autobahn erreichen. Ober- und Niederrodenbach sind hübsche ruhige Orte am Rande des Vorspessarts und ein Rückzugsort für Leute, die in Hanau und Frankfurt arbeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Galerie



Garten mit Holzhaus



Flur-Eingangsbereich-EG



Wohnen - Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen-EG



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC-EG



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1\_OG



Zimmer 2\_OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3\_OG



Bad\_OG



Bad\_OG

# Exposé - Galerie



Bad\_OG



Balkon\_OG

# Exposé - Galerie



Dachwohnung



Dachwohnung

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Dusche\_DG

# Exposé - Galerie



Bad\_DG



Barraum\_KG

# Exposé - Galerie



Heizung\_KG



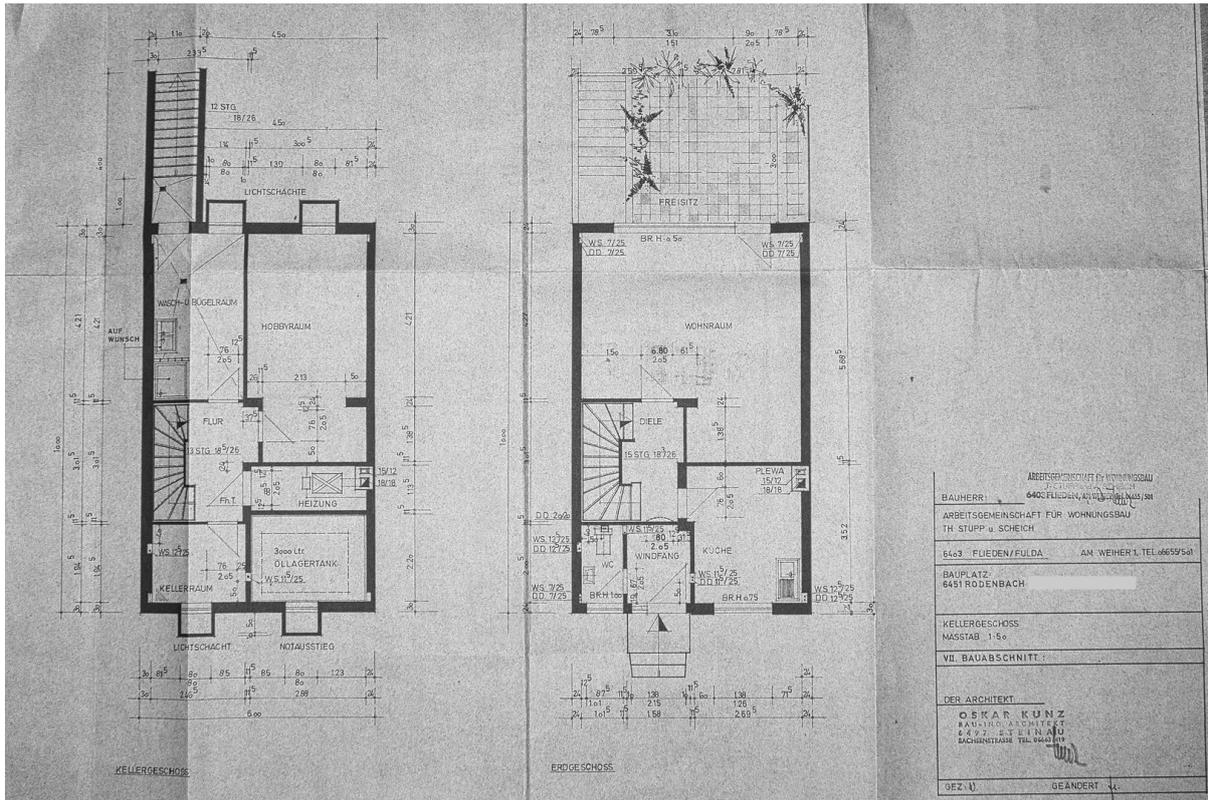
Blick Terrasse-Garten

# Exposé - Galerie

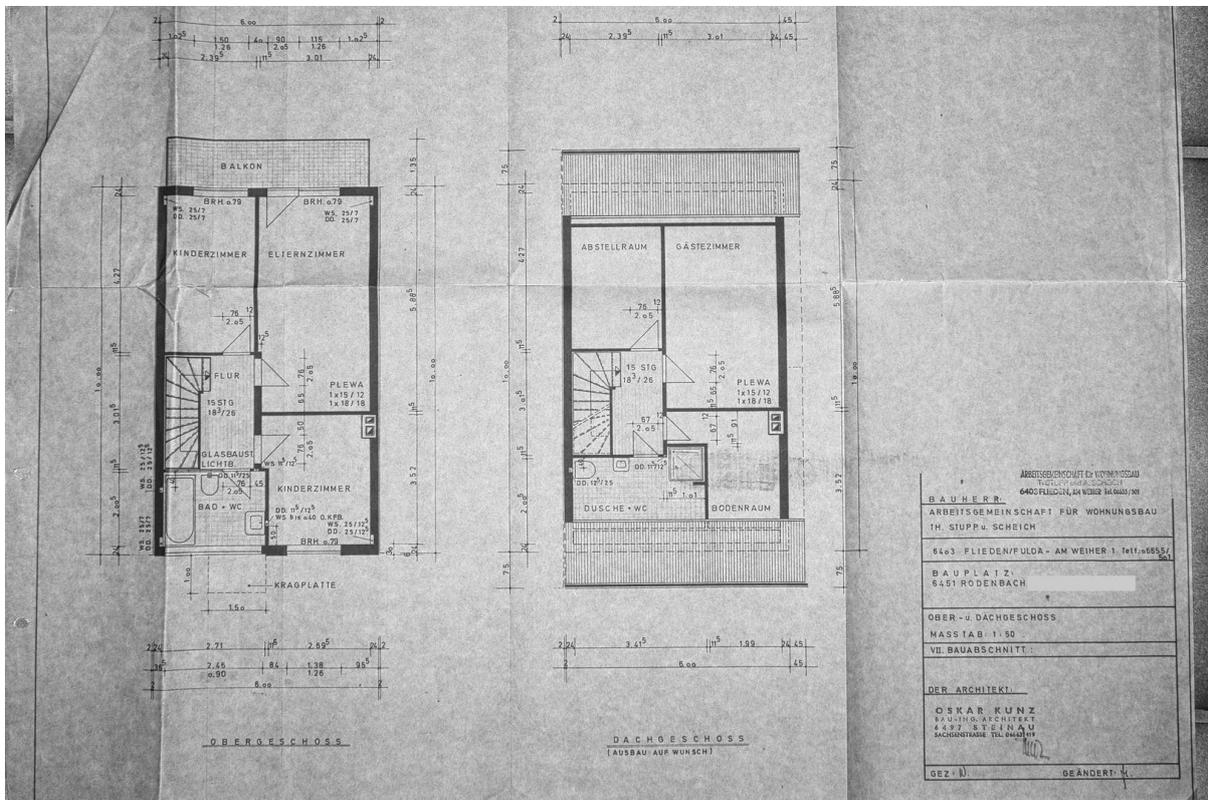


Rückansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse KG-EG



Grundrisse OG-DG



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

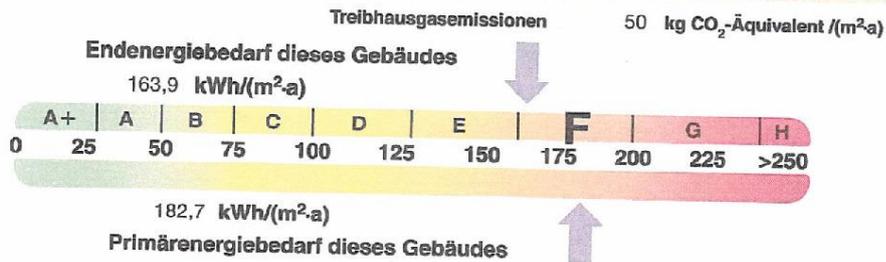
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2021-003683522

2

### Energiebedarf



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)

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

Ist-Wert	W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	W/(m <sup>2</sup> ·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]

163,9 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

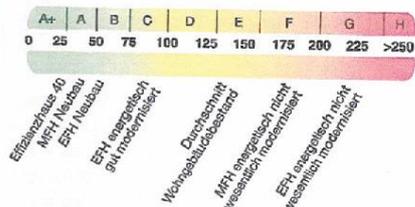
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
<b>Summe:</b>			

### Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme 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 sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# Exposé - Anhänge

## 1. Bodenrichtwert

