

Exposé

Reihenhaus in Bad Vilbel-Dortelweil

Ruhige TOPLAGE - energieeffizientes RMH in Bad Vilbel-Dortelweil



Objekt-Nr. OM-287718

Reihenhaus

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
Walter Hüttl

61119 Bad Vilbel-Dortelweil
Hessen
Deutschland

Baujahr	2002
Grundstücksfläche	118,00 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	112,00 m²
Nutzfläche	47,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkaufe mein ruhiges, energieeffizientes Reihenmittelhaus in Bad Vilbel-Dortelweil – OHNE MAKLER

Kurzbeschreibung (siehe auch Grundrisse und Fotos):

EG:

Gäste-WC – Küche – großer Wohn-Essbereich (Echtstein Mosaikwand, bodentiefe Fenster) – Terrasse mit Markise (elektrisch) und pflegeleichtem Garten

OG:

Bad mit WC, Dusche und Badewanne – Schlafzimmer – Büro/Kinderzimmer

DG:

Großes Studio - Unter dem Dach ist noch zusätzlicher isolierter Stauraum, der über eine Dachbodentreppe (Luke) erreichbar ist.

Im DG befindet sich auch die Brennwertgastherme mit Warmwasserbereitung. Das Warmwasser wird über eine Zirkulationsleitung von der letzten Entnahmestelle zurück zum Speicher geleitet. Sie sorgt dafür, dass an jedem Wasserhahn im Haus sofort warmes Wasser fließt, und wirkt der Ausbreitung gefährlicher Legionellen entgegen!

Keller:

Waschküche, Vorratskeller und Werkstatt.

Böden gefliest und Laminat - Rollläden (teilweise elektrisch und programmierbar betrieben) im gesamten Haus - bis auf das Gäste-WC

Zum Haus gehört ein gepflasterter Stellplatz

Bemerkungen:

Das schöne Haus ist seit 2012 nach und nach renoviert worden. Nach einer Grundreinigung, eventuell etwas Farbe auf die Wände steht dem Einziehen nichts im Wege. Es lässt aber auch noch Raum für eigene Ideen (DG-Studio ist ausbaufähig).

Aktueller Energieausweis (gültig bis 17.04.2033):

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 82,8 kWh/(m²·a) - C = EFH energetisch gut modernisiert.

Ausstattung

Das Haus wird ohne Möbel verkauft.

Verfügbar nach Vereinbarung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei ernstem Interesse melden Sie sich bitte mit Ihrer Telefonnummer und Mailadresse und wir können einen Besichtigungstermin vereinbaren.

BITTE KEINE KONTAKTAUFNAHME DURCH MAKLER, DEN ICH SELBST WÄHLEN WÜRD!

Lage

Das Haus liegt naturnah (Felder & Obstwiesen in 300m Entfernung; Obsthof in Laufreichweite) und zentral in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Straße von Bad Vilbel-Dortelweil mit netter Nachbarschaft, allen Geschäften & Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Laufreichweite: Ärzte, Apotheke, Physiotherapie, Friseure, Lebensmittel, Bäckereien, Eisdiele, Drogerie, Kleidung, Möbel, Kindergärten, Grundschule, Europäische Schule Rhein Main (<https://www.es-rm.eu/index.php/de/home/die-esrm-stellt-sich-vor>), Sport (z.B. Ein parkartiger Par 72 – Golfplatz und Tennisplätze), Kultur, Natur, ÖPNV (zum S-Bahnhof nur wenige Minuten zu Fuß), Spielplätze, Hundewiese, praktisch ist auch das Bürgeramt der Stadt Bad Vilbel, etc., alles im Umkreis von einem Kilometer.

Info über die aufstrebende Stadt: <https://www.bad-vilbel.de/de/stadtportrait> und imageträchtige Zukunftsprojekte wie z.B. Spring Park Valley und Thermenwelt Bad Vilbel mit Baubeginn in 2024: <https://www.youtube.com/watch?v=qpKRBhLI8ac>

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

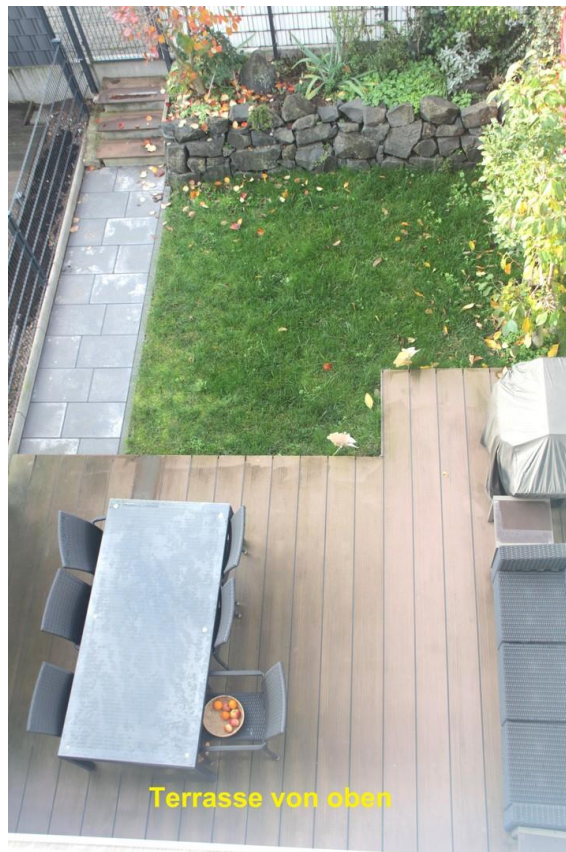


Exposé - Galerie



Hintere Ansicht

Exposé - Galerie



Terrasse von oben

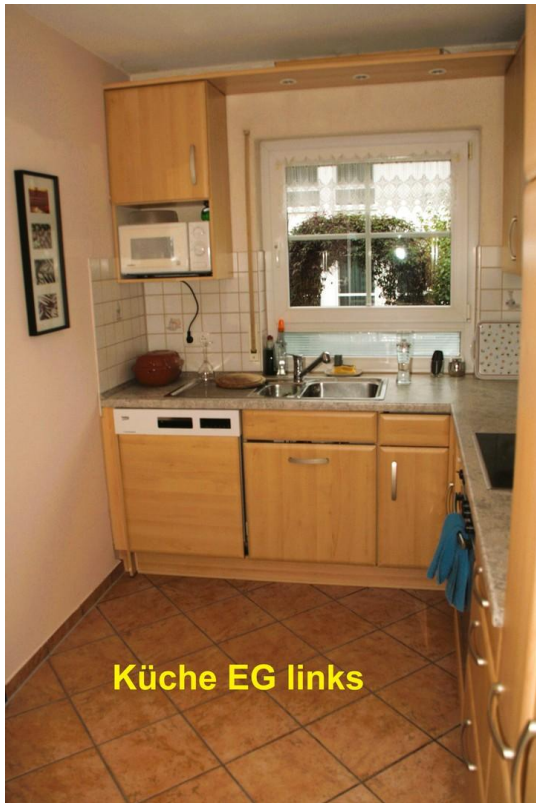
Terrasse von oben



Essbereich mit Wohnzimmer

Essbereich mit Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche EG links

Einbauküche



Küche EG links

Einbauküche



OG Bad

Bad OG

Exposé - Galerie



Bad Dusche und Wanne



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie

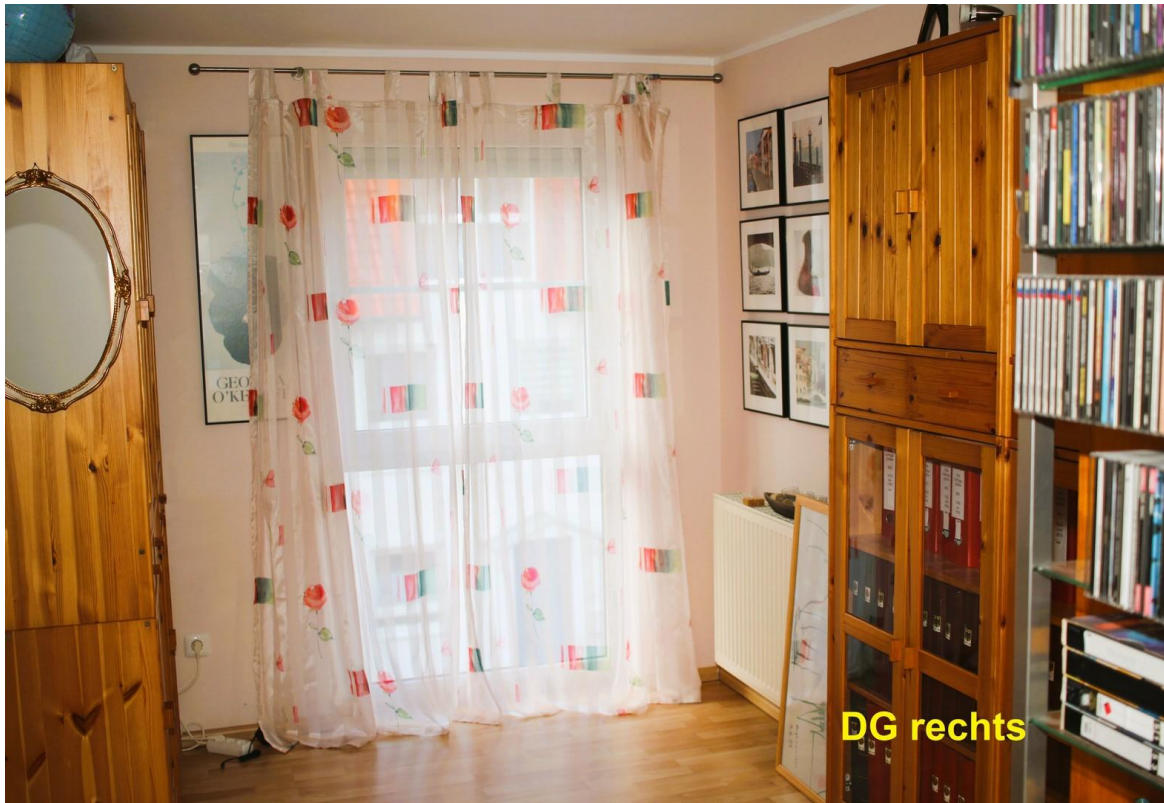


DG-Studio/Büro



Dachbodentreppe

Exposé - Galerie



DG rechts

DG - viel Stauraum



DG mit Treppenaufgang

Regalschränke und Ergometer

Exposé - Galerie



Waschküche

Waschküche mit Geräten



Waschküche

Waschküche, Schränke, Becken

Exposé - Galerie



Werkstatt

Werkstatt mit Werkbank



Werkstatt

Werkstatt mit viel Stauraum

Exposé - Galerie



Vorratsraum

Vorratsraum

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

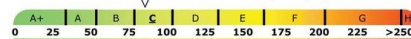
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer HE-2023-004504633 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,88 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
82,8 kWh/(m²·a)



91,1 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 82,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ¹	Primärenergieverbrauch ² [kWh]	Energieverbrauch ³ [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2020 bis 31.12.2020	Erdgas	1,10	11.497	2.362	9.135	1,28
01.01.2020 bis 31.12.2020	Leerstand 12% in Verbrauch enthalten	1,10	1.265	253	1.012	1,28
01.01.2021 bis 31.12.2021	Erdgas	1,10	12.440	2.543	9.897	1,11
01.01.2021 bis 31.12.2021	Leerstand 10% in Verbrauch enthalten	1,10	1.156	231	925	1,11
01.01.2022 bis 31.12.2022	Erdgas	1,10	7.134	1.469	5.665	1,28
01.01.2022 bis 31.12.2022	Leerstand 20% in Verbrauch enthalten	1,10	1.224	245	979	1,28

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

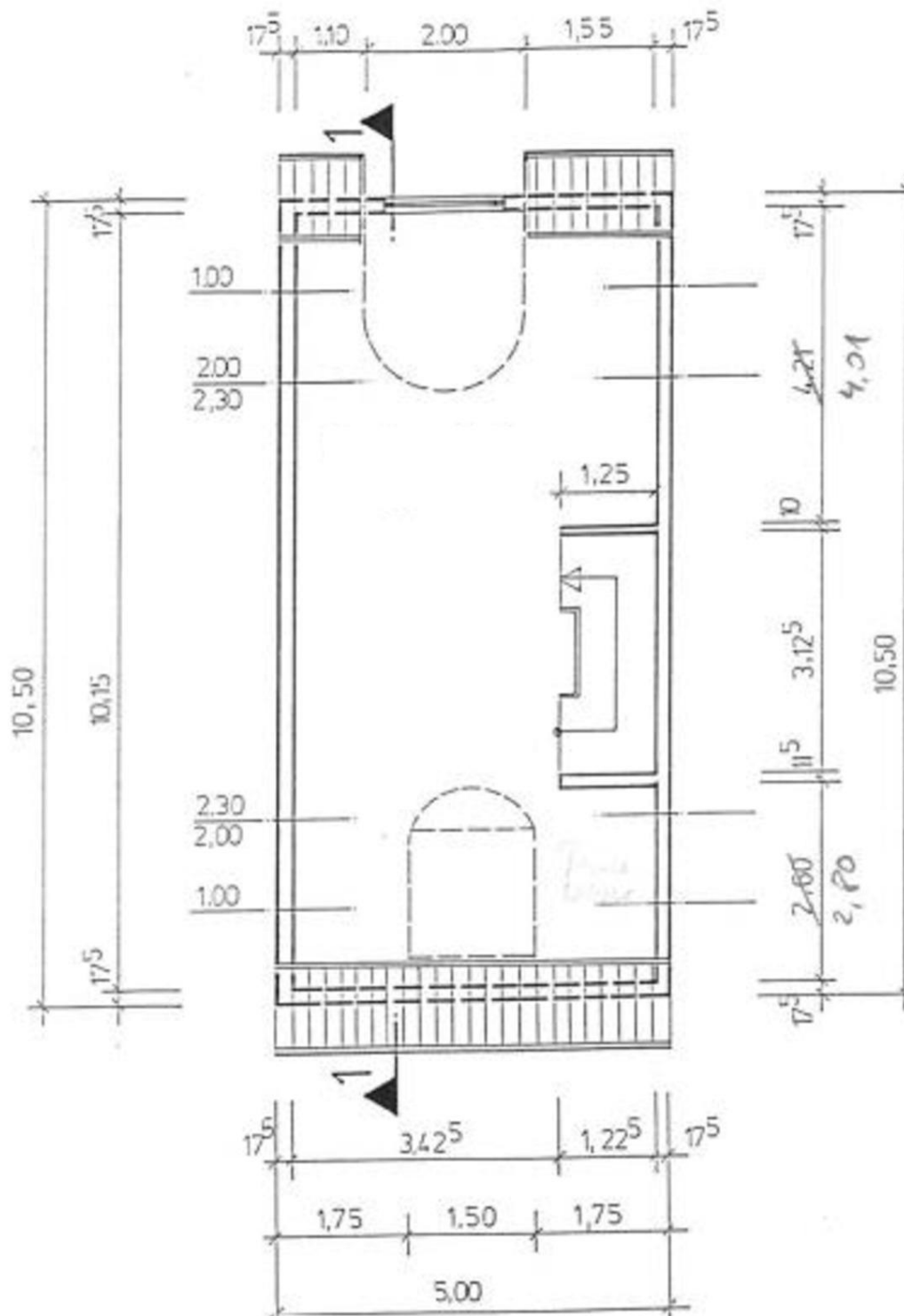
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 Leuchtstromschlüssel, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh, PP = Primärenergiefaktor
³ Erd: Erdgasemission, Fern: Fernwärmeemission
⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

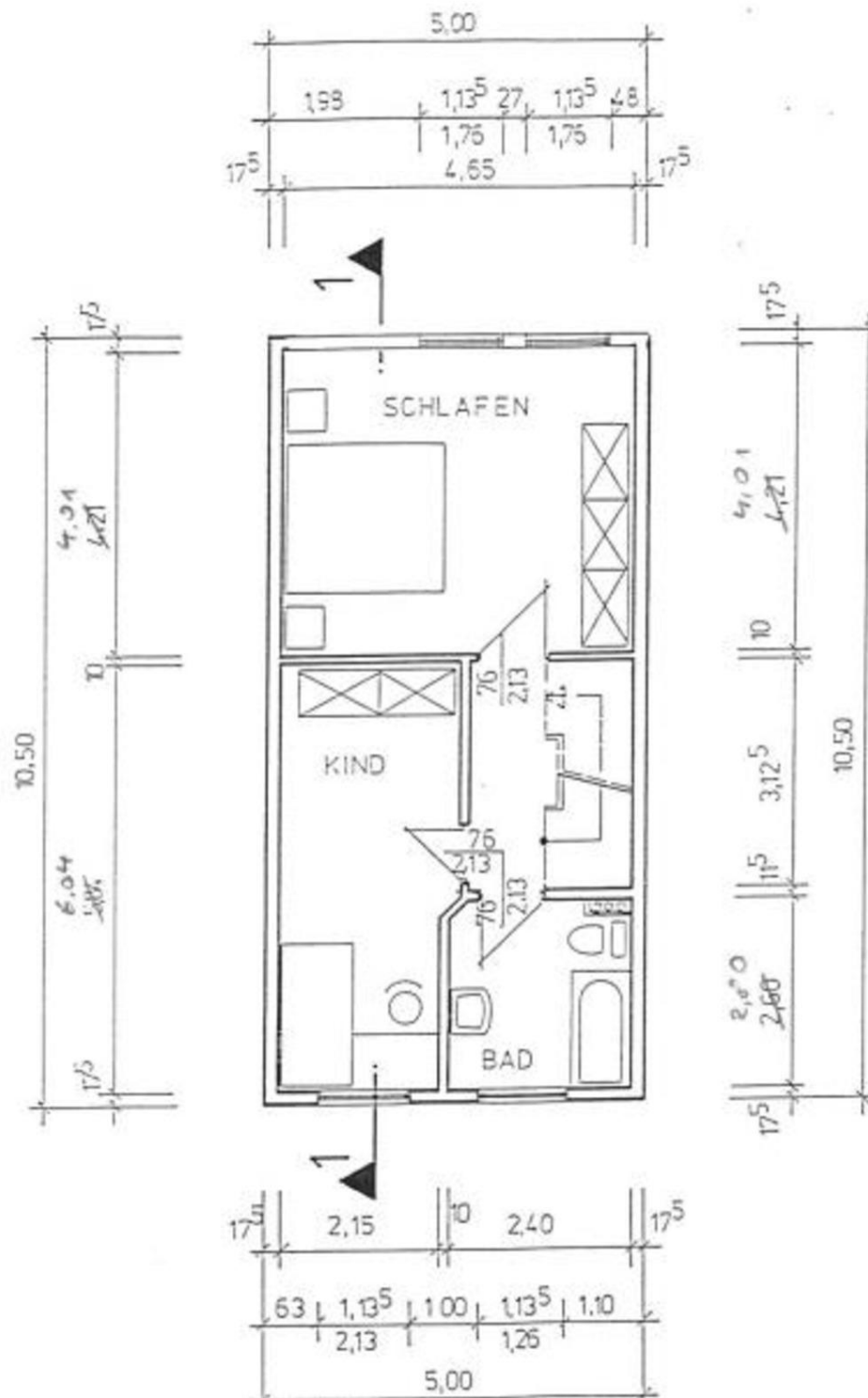
Aktueller Energieausweis

Exposé - Grundrisse



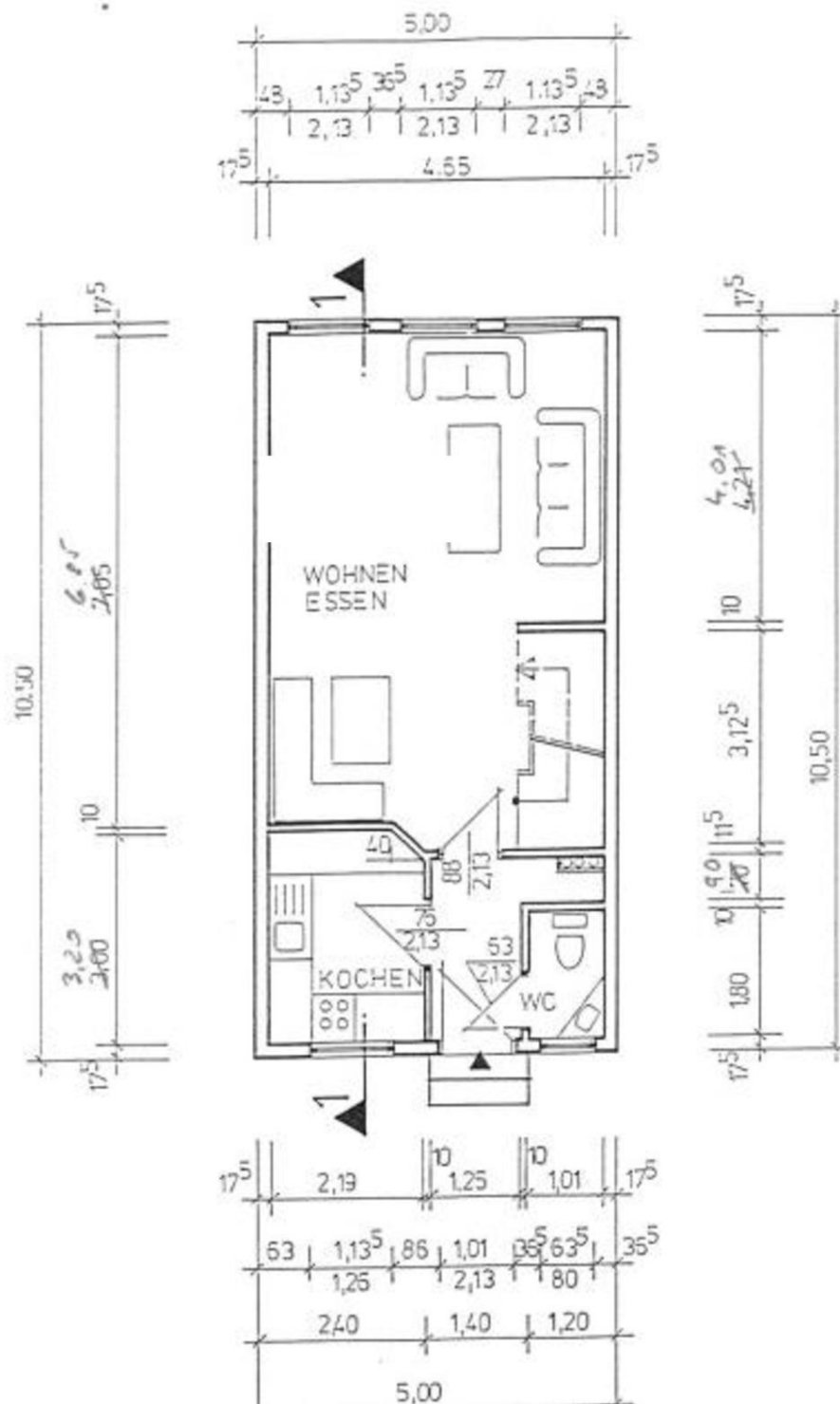
Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



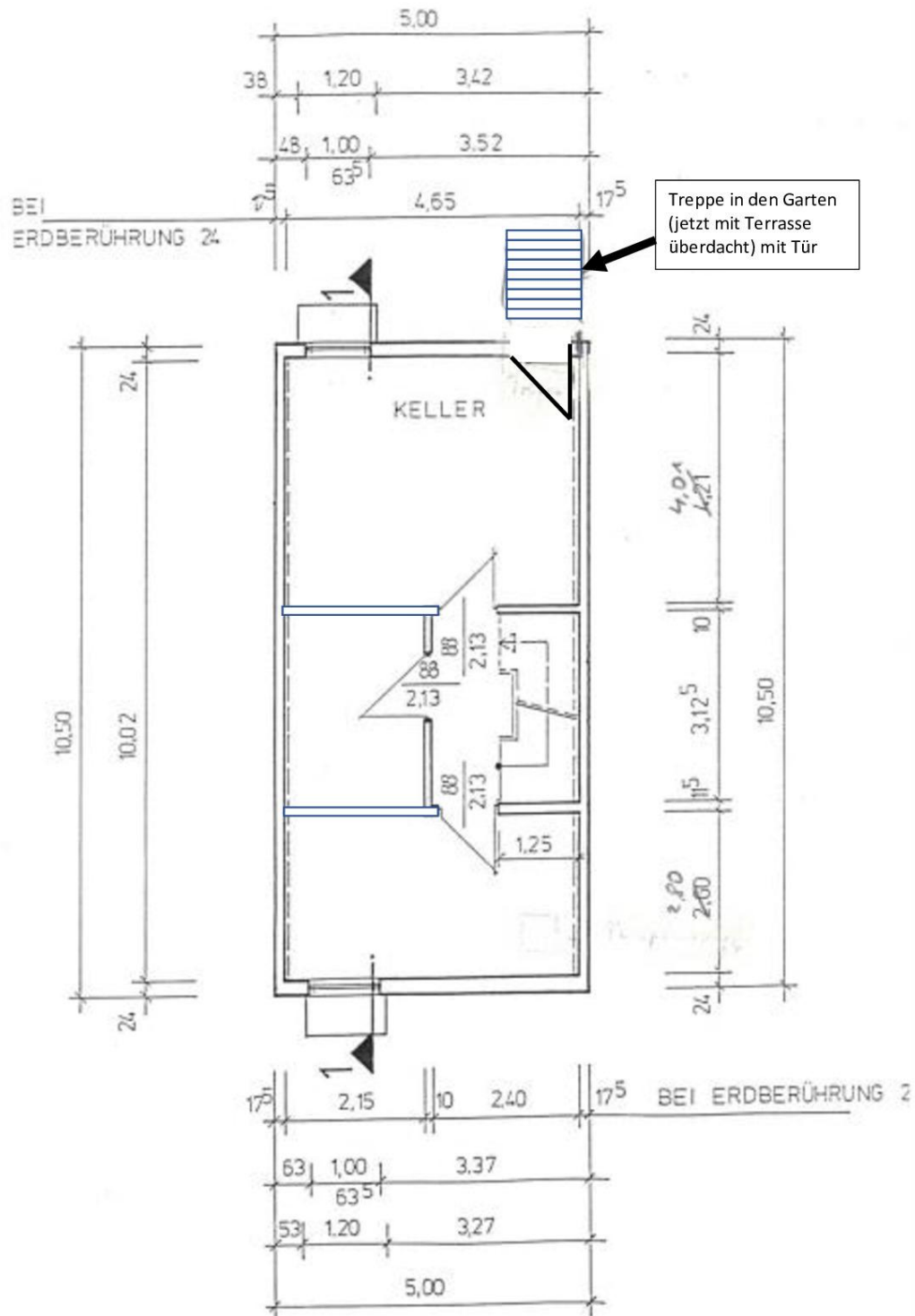
Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

Exposé - Anhänge

1. Schnitt

