

Exposé

Zweifamilienhaus in Obertshausen

**ansprechendes freistehendes 2-Familienhaus zzgl.
ausgebautem DG in Waldnähe**



Objekt-Nr. OM-287842

Zweifamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Karin M.

63179 Obertshausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	469,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive freistehende dreistöckige 2-Familienhaus bietet sich zum Vermieten und/oder Selbstbewohnen an. Selbstnutzer erhalten einen Teil der Grunderwerbsteuer zurück. Details gibt es auf www.hessengeld.de

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und besteht aus 2 Zimmern mit vielen Einbauschränken, einem Bad mit Badewanne und einer Küche mit Einbauschränken.

Das Obergeschoss hat einen schönen Südbalkon, der an das Wohnzimmer angrenzt, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbaugeräten und -schränken, ein Bad mit Duschbadewanne und nebenan einen separaten Raum, der ideal als Büro genutzt werden kann.

Das Erdgeschoss hat eine schöne große Südterrasse, die an ein Wohnzimmer grenzt, das viele maßgeschneiderte Einbauschränke aus Eiche hat. Ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Gästezimmer, eine Küche mit Einbaugeräten und -schränken und ein Bad mit Duschbadewanne komplettieren diese 3 Zimmer Wohnung. Im Treppenhaus befindet sich ein weiterer Einbauschrank, der ideal für Schuhe genutzt werden kann.

Der Keller besteht aus einer Waschküche, zwei getrennten Kellerräumen, einem Heizungsraum und einem Raum mit dem Öltank. Sollte eine Pelletheizung eingebaut werden, kann der Öltankraum ideal als Raum für das Pelletsilo genutzt werden. Aus dem Keller führt ein separater Ausgang zur Einfahrt.

Die Garage und die Außenstellplätze bieten genügend Platz für Fahrzeuge aller Art. Das Garagentor und das Hoftor werden elektrisch per Fernbedienung geöffnet. Der Zaun und das Hoftor sind schmiedeeisern.

Es gibt zwei Gärten für Sonnen- und Schattenliebhaber mit genügend Rasenfläche und Obstbäumen.

Ausstattung

Das Haus verfügt über 4 Stromzähler (bezogen auf jede Etage und das Treppenhaus), sodass es ideal zum Vermieten geeignet ist.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Haus befindet sich in einer Einbahnstraße in Waldnähe in Obertshausen. Die Stadt besteht aus zwei Stadtteilen und bietet zwei Autobahnanschlüsse zur A3, einen S-Bahnanschluss (S1) in Richtung Frankfurt und diverse Buslinien in die Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	336,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht von oben

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Küche im EG



Schlafzimmer im EG

Exposé - Galerie



Bad im EG



Kinder- /Gästezimmer im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse im EG



Büro im 1. OG

Exposé - Galerie



Bad im 1. OG



Küche im 1. OG



Schlafzimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im 1. OG



Wohnzimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon im 1. OG



Küche Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer DG Einbauschränk



2. Zimmer DG Einbauschränk

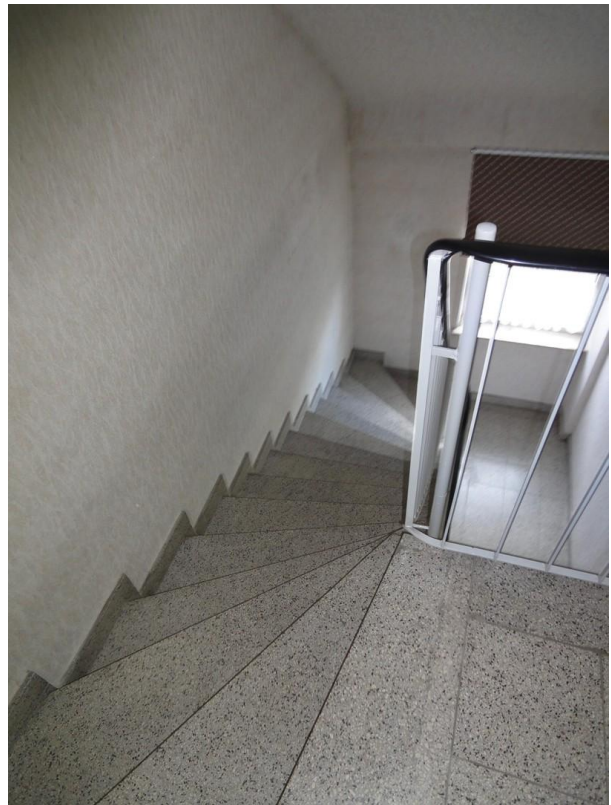
Exposé - Galerie



2. Zimmer DG



Flur Dachgeschoss



Treppenhaus vom DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Einbauschranks im Flur im EG

Exposé - Galerie



Tor zur Hofeinfahrt und Garage



Flur im Keller

Exposé - Galerie



Ausgang aus dem Keller



Einbauschränk Treppenhaus EG



Heizung im Keller

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.8. August 2020

Gültig bis: 10.05.2023

Registrierummer: HE-2022-004075279

1

Gebäude

Gebäudeart	Wohngebäude			
Adresse				
Gebäudeart ¹	Gewöhnliches Gebäude			
Baujahr Gebäude ¹	1960			
Baujahr Wärmeerzeuger ¹	1960			
Art der Wohnflächen	208 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt			
Gebäudeheizfläche (A _b)	Heizt EL			
Wesentliche Energiegröße für Heizung ¹	Heizt EL			
Wesentliche Energiegröße für Warmwasser	Heizt EL			
Erneuerbare Energien	Art:	Name:	Verwendung:	
Art der Lüftung ¹	☒ Schachtlüftung		☐ Lüftungslösung mit Wärmerückgewinnung	
	☐ Passive Kühlung		☐ Lüftungslösung ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ¹	☐ Gekühlte Kälte		☐ Kühlung aus Strom	
	☐ Gekühlte Kälte		☐ Kühlung aus Wärme	
Isolierte/verglasene Klimafassaden ¹	Anzahl 0 Nachträgliche Füllmaßnahmen der Isolierung			
Arten der Auswertung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung	☐ Sonstiges (freitextlich)	
	☐ Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erneuerung)		

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 Energieausweises** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeheizfläche nach dem GEG. Die Angabe der Heizfläche ist in Abhängigkeit von der allgemeinen Wirtschaftsanforderung unterschiedlich. Die angegebenen Verhältnisse sind Vergleichswerte (Erläuterungen – siehe Seite 8). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieausweises** erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Den 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 beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Roland Weh
Schornsteinfegermeister
Frankfurt-Struß 40
61259 Heusenstamm

Roland Weh

Ausstellungsdatum 11.05.2022

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
nur im Falle des § 79 Absatz 2 GEG auslegen
keine Angaben möglich
bei Wärmeerzeugern: Ergebnis der Energieauswertung
Energiearten oder funktioneller Lüftung – und Erneuerungen im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

[illegible]

Energieausweis

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2022-004075279 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 195,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 336,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 373,1 kWh/(m²·a)

Auswertungen gemäß GEG:

Endenergiebedarf bei Wert 373,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 192,3 kWh/(m²·a)

Zusätzliche Quelle des Gebäudes (m²·a) bei Wert 1,36 kWh/(m²·a) Anforderungswert 0,56 kWh/(m²·a)

Sonstige Wärmequellen (z.B. Heizkessel) ☐ angegeben

(Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren)

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 19586

☐ Regelung nach § 31 GEG (Heizkesselanlagen)

☒ Vereinfachungen nach § 35 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 336,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Heizleistung
	%	%
Sonne	%	%

Maßnahmen zur Einsparung

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 mit % unterschritten. Anteil der Heizleistung %

Vergleichswerte Endenergie

A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175

Eintrag: 336,4 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG enthält die Berechnung des Energiebedarfs unter verschiedenen Verfahren, die dem Gebäudetechnischen Zustand entsprechen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erheben sich Fragen zur Vergleichbarkeit der Ergebnisse. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind die offizielle Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 30 Absatz 2 GEG
nur bei Neubau
Ene: Endenergieeinheit, MfH: Mehrfamilienhaus

Software: Software AG, Energieberater Professional 20.11.4.2

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: HE-2022-004075279 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einfachen Schritten	empfohlen als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Außendämmung 25 cm WLS 002	☒	☐	
2	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 36/50/1,2 Wärmeschutzverglasung	☒	☐	
3	Keller	Dämmung 10 cm WLS 002	☐	☒	
4	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Heizöl EL)	☐	☒	
5	Wärmepumpe	Zentrale Wärmepumpe mit Heizungsanlage mit Brennwert-Kessel (Heizöl EL)	☐	☒	

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind keine verbindlichen Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

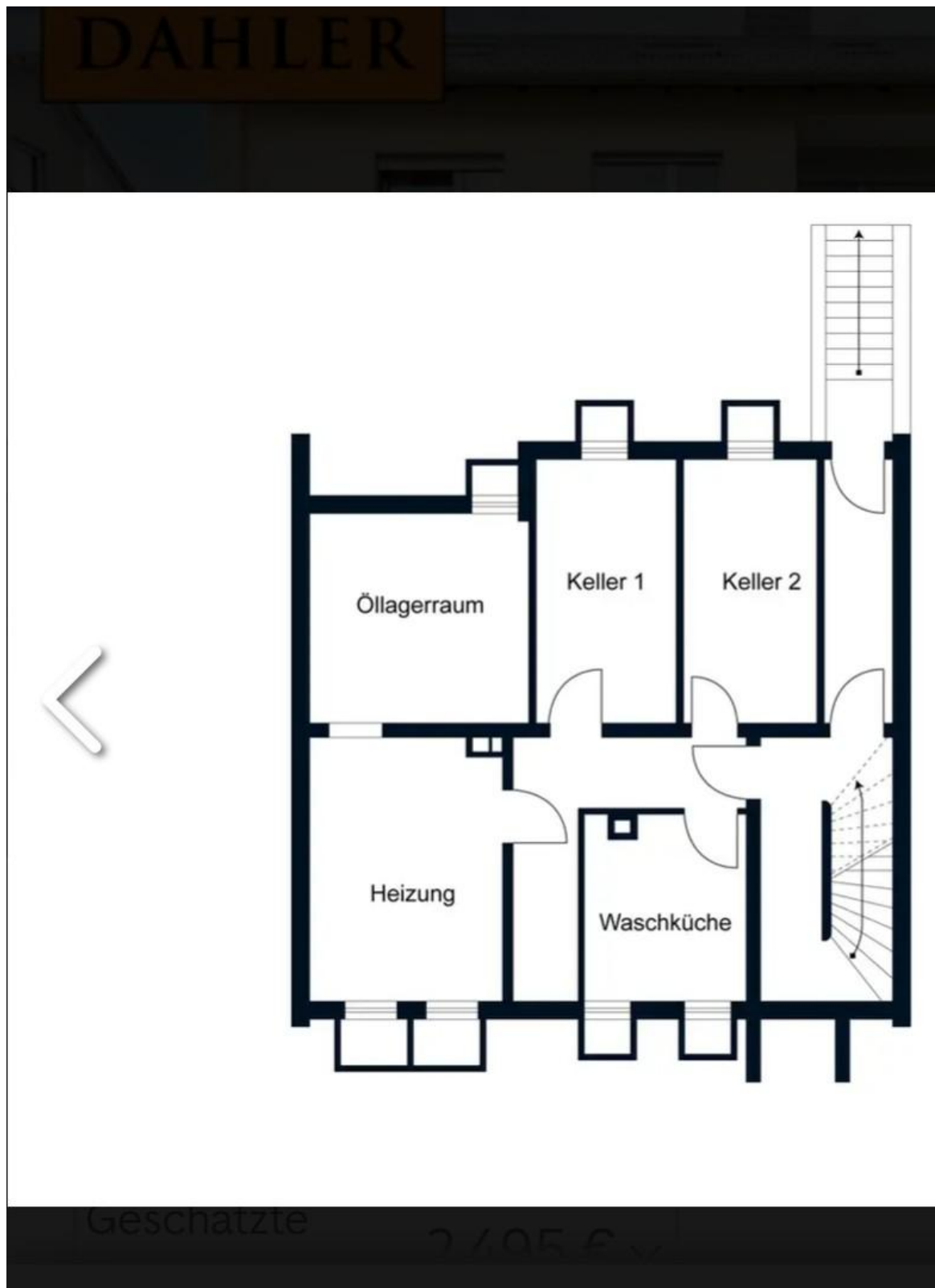
Genaue Angaben zu den Empfehlungen und eventueller Kosten: Roland Wirth, Schmitt & Partner, Gebäudeenergieberater (PHWK) Frankfurter Straße 49, 63150 Heusenstern

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Software: Software AG, Energieberater Professional 20.11.4.2

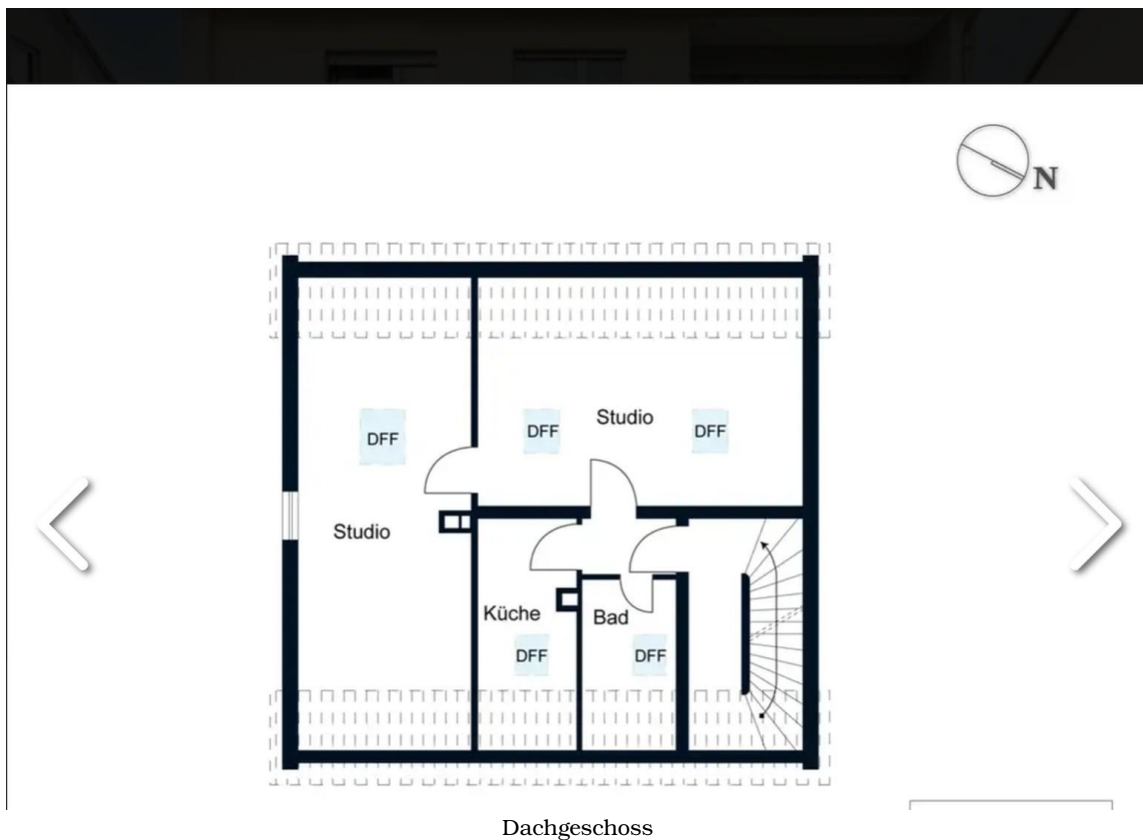
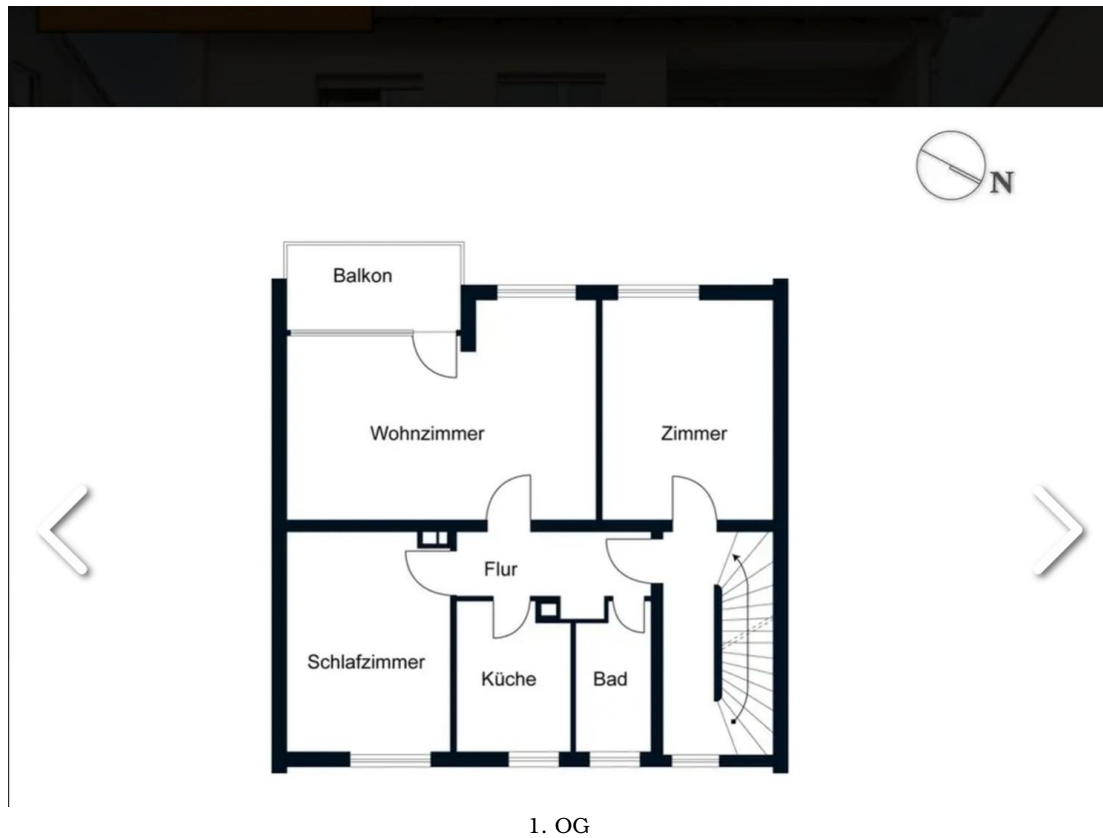
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

