



Objektnummer 2

Lukrative Kapitalanlage in Groß-Zimmern (4%+ Rendite möglich!)

Eckdaten

Kaufpreis	179.000,00 €
Hausgeld	279,00 €
Wohnfläche	56,0 m²
Nutzfläche	63,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	3,8

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

[Online ansehen](#)

Baujahr	1993
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fussboden
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	31.12.2017
Energiekennwert	92kWh(m²*2) kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	30.04.2015
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Hallenbad, Sauna, Golf und Reitplatz. Groß-Zimmern ist eine Gemeinde im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und hat ca. 15.000 Einwohner. Die Gemeinde liegt 15km östlich von Darmstadt und 5km südlich von Dieburg. Die perfekte Anbindung mit Bus und Bahn sowohl nach Darmstadt als auch nach Frankfurt, Hanau, Aschaffenburg und Wiesbaden. Groß-Zimmern ist direkt an der B45 in Richtung Darmstadt bzw. Richtung Aschaffenburg, Hanau angebunden.

Objektbeschreibung

Diese 2 Zimmer ETW befindet sich im 1. OG des 1993 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist renoviert im Schlafzimmerbereich und teilsaniert im Badbereich, das teilsanierte Bad mit Regendusche und Badewanne lässt keinen Wunsch offen. Durch Ihren eigenen Tiefgaragenstellplatz wird Ihnen der Alltag enorm erleichtert. Die Gemeinschaft hat Rücklagen angespart zudem besteht kein Sanierungsstau. Für diese Wohnung kann eine Kaltmiete von 650€ erzielt werden.

Ausstattung

Massivbauweise

Fußbodenheizung

Bad teilsaniert mit Regendusche und Badewanne

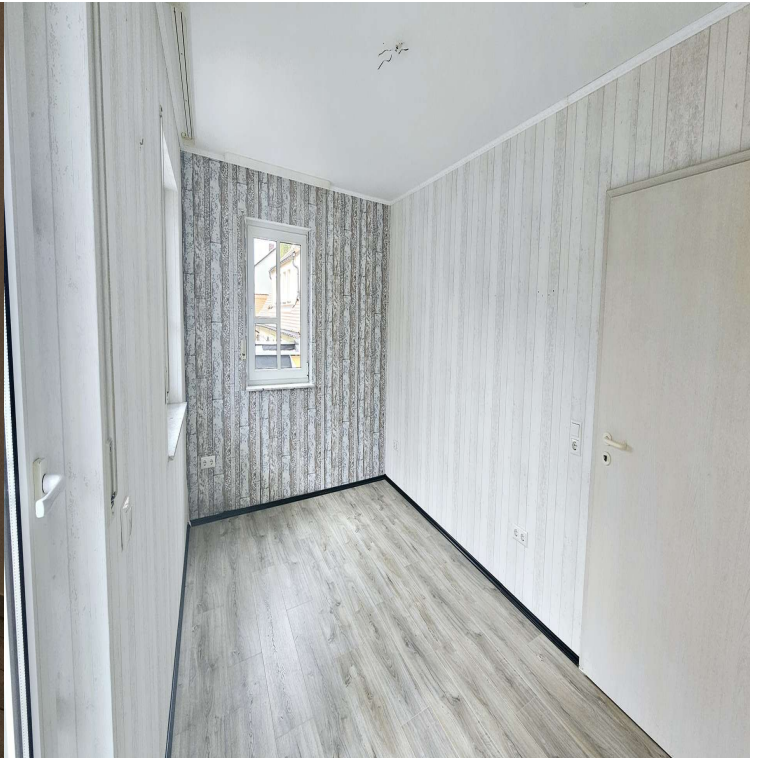
inklusive Einbauküche

doppelt verglaste Fenster

neuer Boden im Schlafzimmerbereich

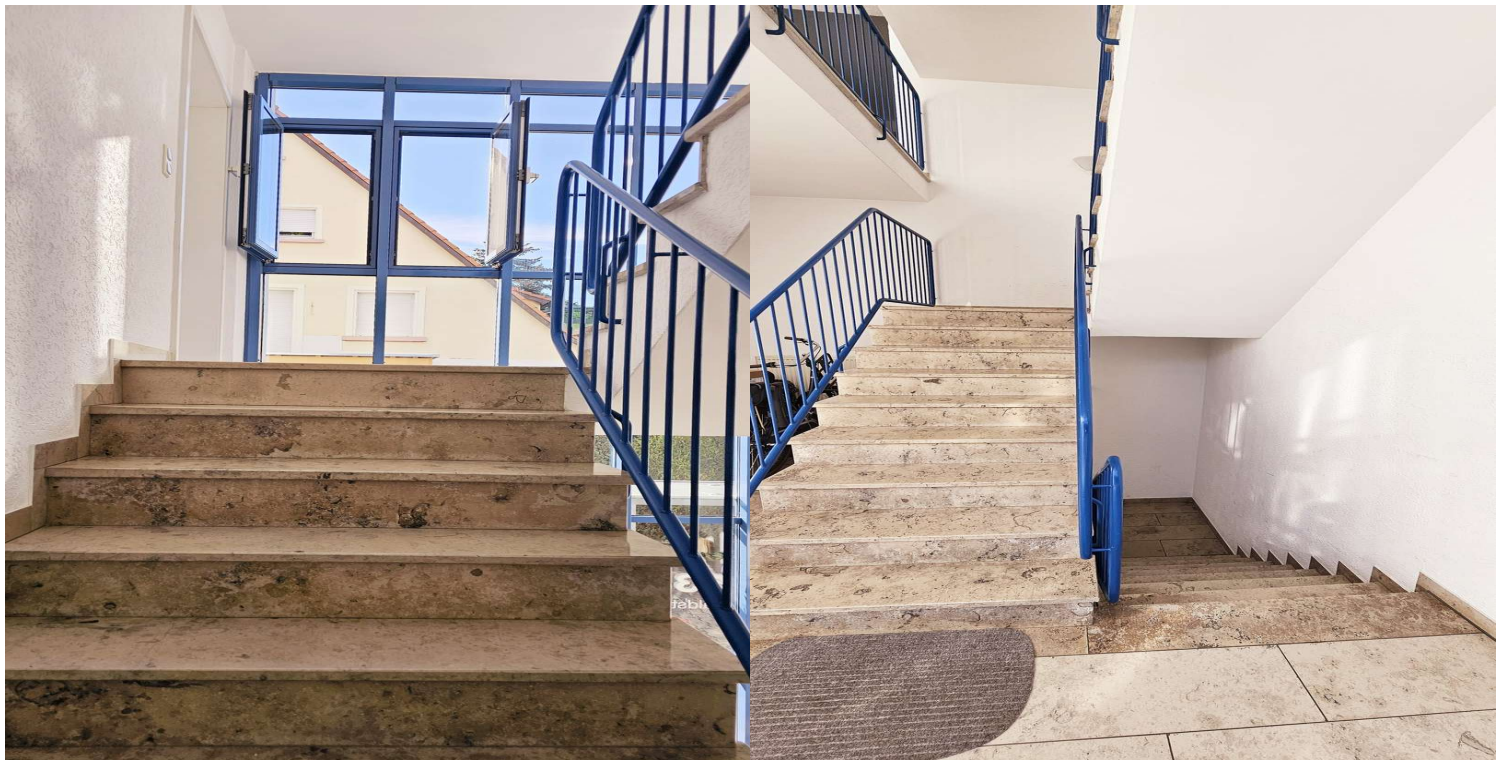
2 Balkone

inklusive Tiefgaragenstellplatz





AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net



Energieausweis für Wohngebäude

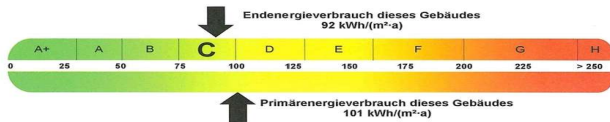
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2018-002127956
Registriernummer 3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] **92 kWh/(m²·a)**

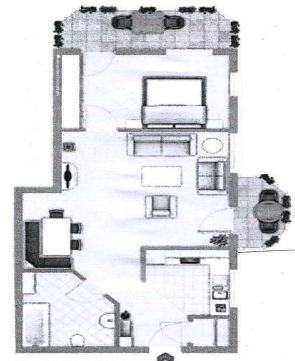
Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ¹⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von 01.01.15 bis 31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	650.532	137.091	513.441	1,13

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühhilfszuschläge in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus