





Objektnummer 10102026

Immobilie mit Perspektive

Eckdaten

Baujahr	***2001***
Zustand	***Teilsaniert***
Letzte Modernisierung	***2022***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Bodenart	***Parkett, Fliesen***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***02.10.2029***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***03.10.2019***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Gundernhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Roßdorf mit rund 3.500 Einwohnern. Der Ort bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage und verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule sowie mehrere schöne Spielplätze. Verschiedene Pferdehöfe ergänzen das Freizeitangebot. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort und in den angrenzenden Gemeinden. Durch den öffentlichen Personennahverkehr bestehen gute Verbindungen nach Roßdorf, Darmstadt, Groß-Zimmern und Dieburg. Auch Reinheim und Ober-Ramstadt sind gut erreichbar. Der Golfplatz in Groß-Zimmern liegt in unmittelbarer Nähe.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit durchdachter Aufteilung und angenehmem Umfeld

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien erwartet Sie eine Wohnung, die mit einer klaren Raumaufteilung und einem angenehmen Wohngefühl überzeugt.

Drei Zimmer bieten vielseitige Möglichkeiten zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen hellen Flur. Zwei Loggien schaffen zusätzlichen Freiraum und laden zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum und ein Stellplatz im Freien. Eine gemeinschaftliche Waschküche, ein separater Trockenraum sowie ein Fahrradkeller sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die angenehme Hausgemeinschaft und eine gute Hausverwaltung tragen zu einem gepflegten und verlässlichen Wohnumfeld bei.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 984 €. Damit eignet sie sich auch hervorragend für Kapitalanleger, die eine langfristig vermietete Immobilie mit laufenden Einnahmen und einem überzeugenden Gesamtpaket suchen.

Ausstattung

 # massive Bauweise
 # tgl. Bad
 # 2 Loggien
 # 1 Stellplatz
 # Keller
 # Wasch- und Trockenküche
 # Fahrradkeller

Sonstiges

Sämtliche Angaben und Inhalte dieses Exposés sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe des Exposés oder der darin enthaltenen Informationen an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Anbieters nicht gestattet. Bei unbefugter Weitergabe behalten wir uns die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.






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

Online ansehen







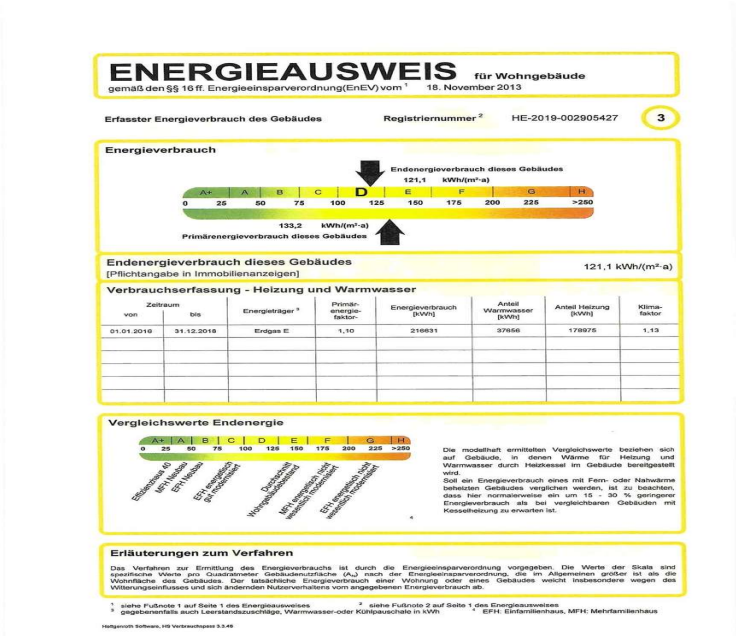


AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom 1 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer 2: HE-2019-002905427 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 121,1 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

133,2 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 121,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger 3	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas E	1,10	216631	37856	178975	1,13

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienter MFH Neubau EFH Neubau

EFH saniertes gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH saniertes nicht modernisiert

EFH saniertes nicht modernisiert

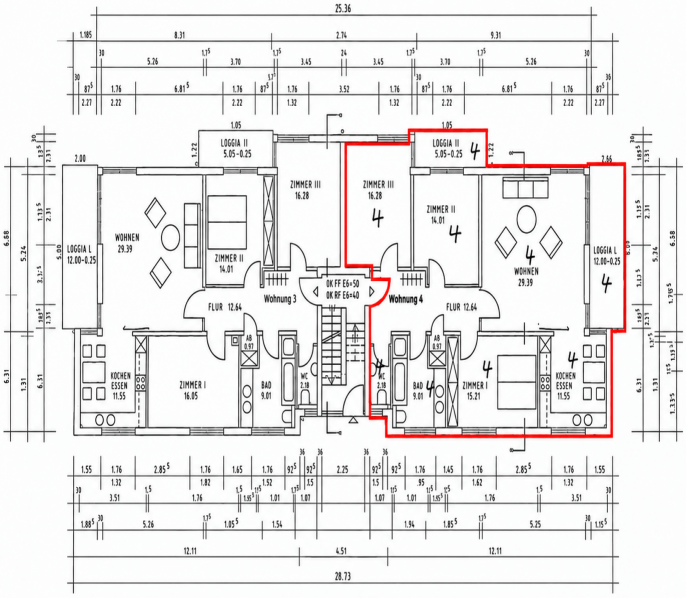
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 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 Kühlpauschale in kWh 4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, HG Verbrauchspass 3.3.48



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

Online ansehen