



Objektnummer 1025

Ein Ort zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen – mit eigenem Garten. Traumhaft!

Eckdaten

Baujahr
Zustand

1920
Gepflegt

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Laminat, Parkett, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.08.2035
Energiebedarf	174.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	04.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Stadt, Natur, Komfort – alles in Ihrer Nähe

Darmstadt-Ahrheilgen gehört zu den begehrtesten Lagen der Stadt. Sie wohnen hier ruhig und naturnah, ohne auf städtischen Komfort zu verzichten:

Arbeitgeber in der Nähe (z. B. Merck, TU Darmstadt etc.)
Kindergärten & Schulen in Laufweite
Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
Autobahnanschluss (A5/A67) in wenigen Minuten
Öffentliche Verkehrsmittel in direkter Nähe
Ruhige Seitenstraße mit gepflegtem Wohnumfeld

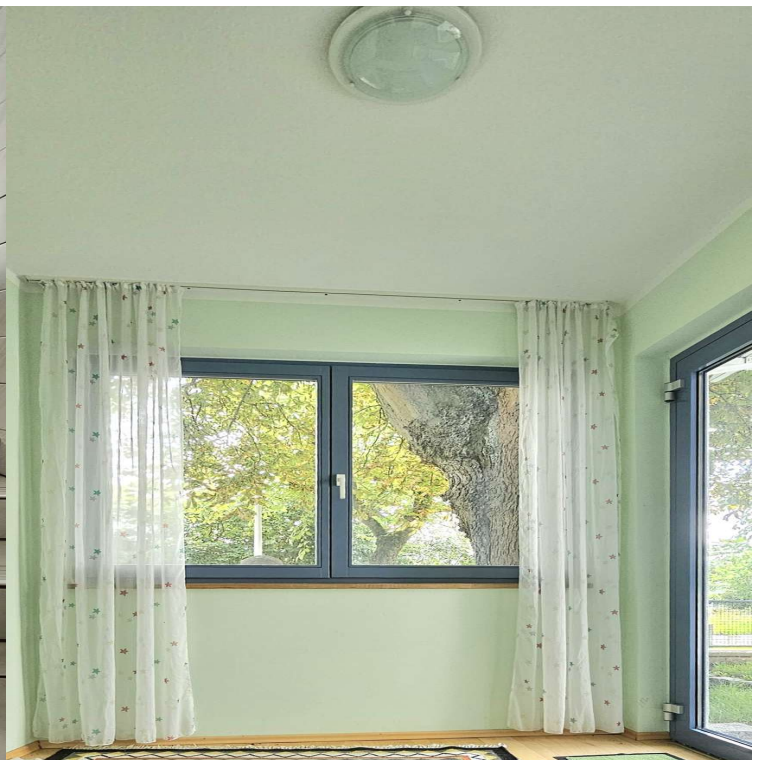
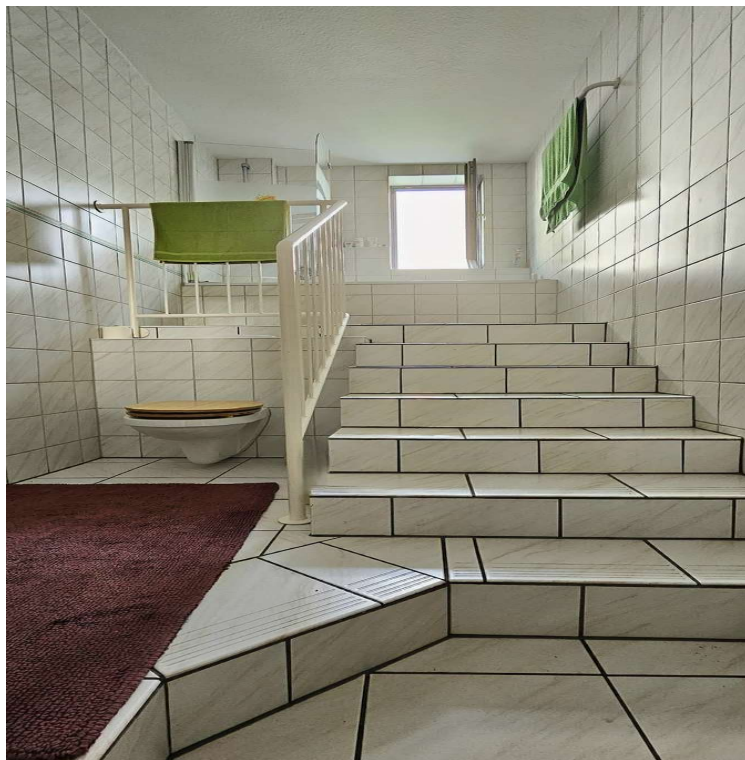
Objektbeschreibung

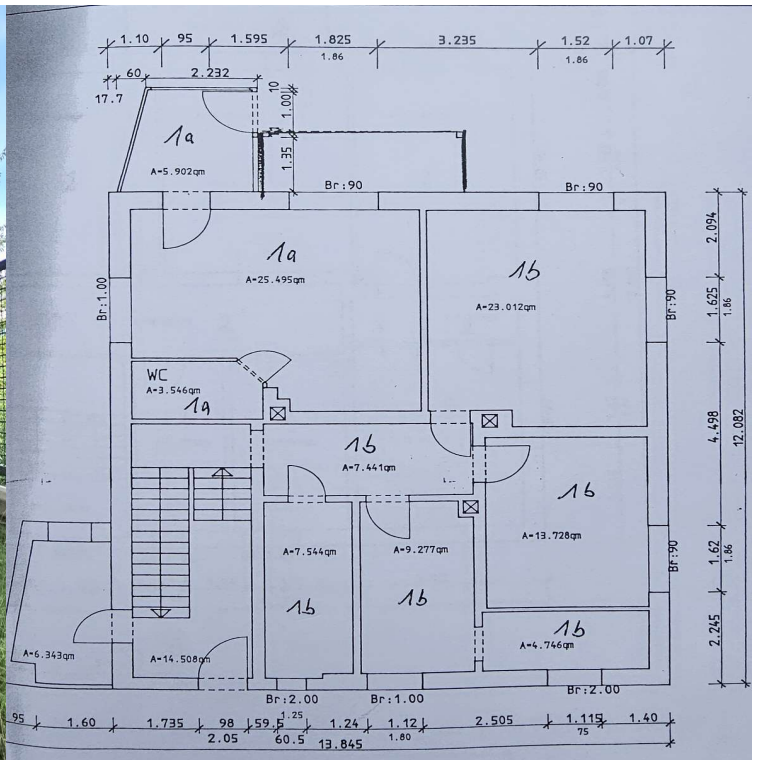
Aufteilung der Wohnung wie folgt mit Deckenhöhe von über 3,4m:

- *großes helles Wohnzimmer*
- *großes Schlafzimmer mit Ankleideraum*
- *drittes Zimmer mit eigenem Eingang (ideal als Praxis/Büro) mit separatem WC (zur Zeit mit der Wohnung verbunden - kann wieder getrennt werden)*
- *moderne Küche*
- *Tageslichtbad mit Wanne*
- *Wasch- und Trockenküche*
- *Kellerraum*
- *Fahrradraum*
- *eigener kleiner Garten*
- *hohe Rücklagen*

Ausstattung

- # *Massivbau*
- # *Sondernutzungsrecht kleiner Garten mit separatem Eingang*
- # *zusätzlicher Fahrradabstellraum*
- # *zusätzlicher Wasch- und Trockenraum*
- # *doppelt verglaste Holzisolierfenster*





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

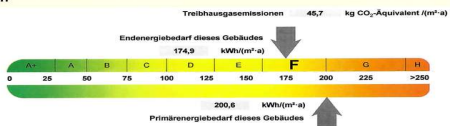
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-005887105

2

Energiebedarf



Aufzeichnungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf
Ist-Wert 200,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 97,3 kWh/(m²·a)

Endenergiequalität der Gebäudehülle^{1b)}
Ist-Wert 0,83 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sonnenstrahlungsenergie (bei Neubauten) ☐ eingehalten

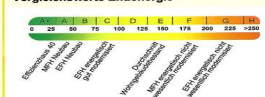
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18550
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 174,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

- Nutzung erneuerbarer Energien² ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser
- ☐ Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
- ☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel durch geothermische Erdwärmepumpen (nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis 73 GEG)
- ☐ Hauswärmepumpe (Wärmepumpe) (§ 71c)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71d)
- ☐ Wärmepumpe, Kälteerzeugung (§ 71f)
- ☐ Solarthermische Kälteerzeugung (§ 71f)
- ☐ Solarthermische Kälteerzeugung (§ 71f)
- ☐ Solarthermische Kälteerzeugung (§ 71f)
- ☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG
- Art der erneuerbaren Energie Anteil EE³ an der Energieerzeugung Anteil EE³ an der Energieerzeugung Anteil EE³ an der Energieerzeugung
- ☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt⁴ Anteil EE³ an der erneuerbaren Energie Anteil EE³ an der erneuerbaren Energie Anteil EE³ an der erneuerbaren Energie
- ☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen veränderter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die Ergebnisse der Berechnung nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubauten sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Anteil der erneuerbaren Energie an der Energieerzeugung
⁴ Anteil der Energieerzeugung an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelgeräte aller Anlagen

