





Objektnummer 21092026

Ein Zuhause mit Platz für Familie, Ideen und persönliche Wohnträume*

Eckdaten

Baujahr	***1977***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2013***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett, Fliesen, Laminat***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Energiebedarf	***183.5***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***F***
Ausstelldatum	***27.10.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich im Amselweg im Eschborner Stadtteil Niederhöchstadt. Hier verbindet sich der gewachsene Charakter eines eigenständigen Ortes mit der Nähe zur Metropole Frankfurt – eine attraktive Kombination für alle, die ihren Alltag im Rhein-Main-Gebiet gestalten und zugleich ein überschaubares Wohnumfeld schätzen.

Der Ortskern mit seinen Fachwerkhäusern verleiht Niederhöchstadt einen besonderen Charme. Rund um die Hauptstraße ergänzen Restaurants, eine Apotheke und verschiedene Dienstleistungsangebote die örtliche Infrastruktur. Für Familien bietet die Westerbach-Grundschule ein Bildungsangebot direkt im Stadtteil.

Über den S-Bahnhof Niederhöchstadt besteht mit den Linien S3 und S4 eine direkte Verbindung nach Frankfurt sowie nach Bad Soden und Kronberg. Damit bietet der Standort gute Voraussetzungen für Berufspendler und Unternehmungen in der Region.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Die Westerbach-Sportanlage und das örtliche Vereinsleben bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Begegnung. So verbindet Niederhöchstadt die Vorzüge eines lebendigen Stadtteils mit der guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Objektbeschreibung

Dieses Haus in Eschborn-Niederhöchstadt bietet eine durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss, drei Schlafzimmer und Tageslichtbad im Obergeschoss und eine komplette Wohnung im Dachgeschoss schaffen vielfältige Möglichkeiten für das Zusammenleben und individuelle Rückzugsorte.

Das Herzstück des Hauses bildet der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Hier finden gemütliche Abende auf dem Sofa ebenso ihren Platz wie gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten – eine schöne Erweiterung des Wohnbereichs während der warmen Jahreszeit. Die separate Küche und ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Im ersten Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Vom größten Zimmer besteht Zugang zur Loggia. Ein Badezimmer mit Badewanne vervollständigt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss ist als komplette Wohnung gestaltet und bietet beispielsweise größeren Kindern einen eigenen Rückzugsbereich mit viel Privatsphäre. Die Dachschrägen sorgen für eine behagliche Atmosphäre; ein eigenes Badezimmer mit Dusche ergänzt diese Wohnebene. Vorbehaltlich einer Prüfung und Genehmigung durch das zuständige Bauamt könnte gegebenenfalls ein separater Zugang über eine Außentreppe geschaffen werden, um die Dachgeschosswohnung unabhängig vom übrigen Haus zu erschließen.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Technik- und Lagerräumen ein großzügiger Hobbyraum sowie ein Abstellraum. Ein separater Außenzugang verbindet das Untergeschoss mit dem Garten.

*****Hinweise zum Zustand und zu den vorgesehenen Arbeiten*****

Die Kellerwand ist derzeit nass. Vor dem Verkauf erfolgt eine vollständige Sanierung der Kellerwand durch eine Fachfirma. Hierzu werden die betroffenen Außenbereiche aufgegraben, der Keller fachgerecht getrocknet und die erforderlichen Abdichtungs- und Sanierungsarbeiten fachmännisch ausgeführt.

Darüber hinaus weist ein Fenster im ersten Obergeschoss einen Riss auf.

Ausstattung

 # massive Bauweise
 # teilweise Parkettboden
 # Terrasse
 # Loggia
 # Garage mit kleinem Seitenbau
 # Garten

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






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

Online ansehen









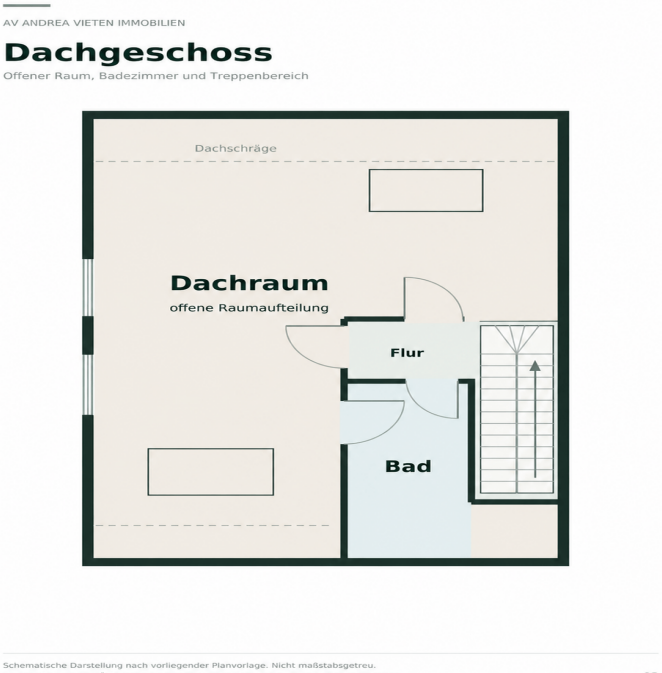
AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen









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

Online ansehen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2026-006707957 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 45,1 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 183,5 kWh/(m²·a)

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

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

204,2 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 204,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 104,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 0,90 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☒ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 183,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

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

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

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnittlicher Wohngebäudebestand · MFH energetisch noch weitestgehend modernisiert · EFH energetisch noch weitestgehend modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

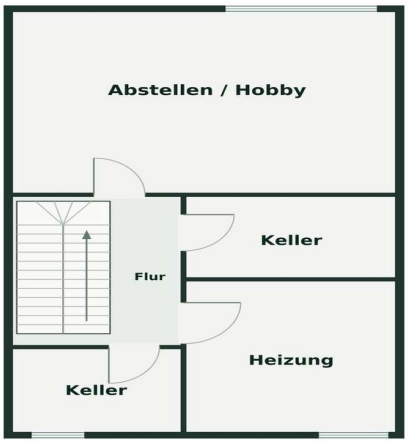
1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 14.1.1

AV ANDREA VIETEN IMMOBILIEN

Kellergeschoss

Hobby- und Abstellraum, Kellerräume und Heizung



Schematische Darstellung nach vorliegender Planvorlage. Nicht maßstabsgetreu.
Raumaufteilung und Öffnungen sind vor Ort zu prüfen. Keine Wohnflächenberechnung. 04

AV ANDREA VIETEN IMMOBILIEN

Erdgeschoss

Wohnen, Essen und Kochen mit Zugang zur Terrasse

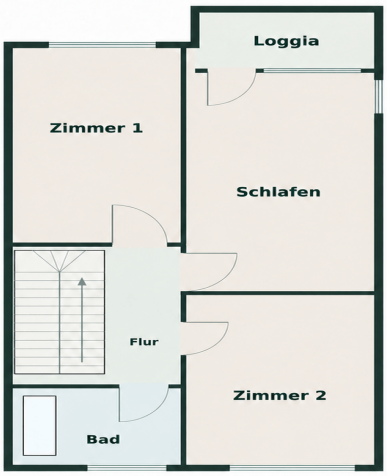


Schematische Darstellung nach vorliegender Planvorlage. Nicht maßstabsgetreu.
Raumaufteilung und Öffnungen sind vor Ort zu prüfen. Keine Wohnflächenberechnung. 01

AV ANDREA VIETEN IMMOBILIEN

Obergeschoss

Drei Zimmer, Badezimmer und Loggia



Schematische Darstellung nach vorliegender Planvorlage. Nicht maßstabsgetreu.
Raumaufteilung und Öffnungen sind vor Ort zu prüfen. Keine Wohnflächenberechnung. 02