





Objektnummer 595

Rarität mit Geschichte – Traumhaftes Anwesen mit Blick auf Schloss Lichtenberg

Eckdaten

Baujahr	***1954***
Zustand	***Vollsaniert***
Letzte Modernisierung	***2022***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Parkett***
Kamin	
Befeuerung	***Pellets***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***30.05.2028***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Holzpellets***
Energieeffizienzklasse	***H***
Ausstelldatum	***31.05.2018***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Niedernhausen ist mit rund 1500 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde Fischbachtal im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und Sitz der Gemeindeverwaltung. Niedernhausen liegt ca. 14 km südwestlich von Dieburg im Granitgebiet des Vorderen Odenwalds beiderseits des Fischbachs, dessen Tal sich nach Nordosten zur Gersprenzniederung bei Groß-Bieberau öffnet. Niedernhausen selbst hat einen Kindengarten sowie eine Grundschule, weiterführende Schule ist in der Nachbarstadt Groß-Bieberaus (direkte Busanbindung).
Geschäfte des täglichen Bedarfs (Edeka, Bäckerei, Post) sind in unmittelbarer Nähe. Ein Naturschwimmbad ist fußläufig entfernt. Das Lichtenberger Schloss ist zu Fuß in 18 Minuten mit dem Pkw in 4 Minuten zu erreichen.

Objektbeschreibung

Repräsentatives Anwesen im Fischbachtal – 2.180 m² Landleben auf höchstem Niveau.

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieses eindrucksvolle Anwesen im malerischen Fischbachtal erfüllt höchste Ansprüche an komfortables Landleben, großzügiges Wohnen und nachhaltige Investition – in einem Ensemble, das Raum für Visionen bietet.

Ob als stilvoller Landsitz, großzügiges Mehrgenerationenhaus oder ruhiger Rückzugsort mitten im Grünen – dieses Anwesen passt sich Ihrem Lebensentwurf an.

Das erwartet Sie:

 # Haupthaus mit zwei großzügigen Wohneinheiten – aktuell nicht vermietet, ideal für Eigennutzung oder neue Mieter

 # Zusätzliches Nebengebäude mit vier vermieteten Einheiten – stabile Einnahmen inklusive

 # Große, gut ausgestattete Werkstatthalle – ideal für Handwerk, Hobby oder kreative Projekte

 # Wunderschöner Innenhof – zentraler Treffpunkt mit einladender Atmosphäre

 # Idyllischer Garten mit natürlichem Bachlauf – Natur pur direkt vor der Tür

 # Weitläufige Freiflächen – für Tierhaltung oder Anbau

Ein Ort mit Charakter, Vielfalt und Zukunft.
Hier verbinden sich Wohnqualität, Naturerlebnis und Wirtschaftlichkeit auf einzigartige Weise.
Nutzen Sie das Potenzial – ob für Ihre Familie oder zur Kapitalanlage.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – und Ihr neues Kapitel im Fischbachtal beginnen.

Ausstattung

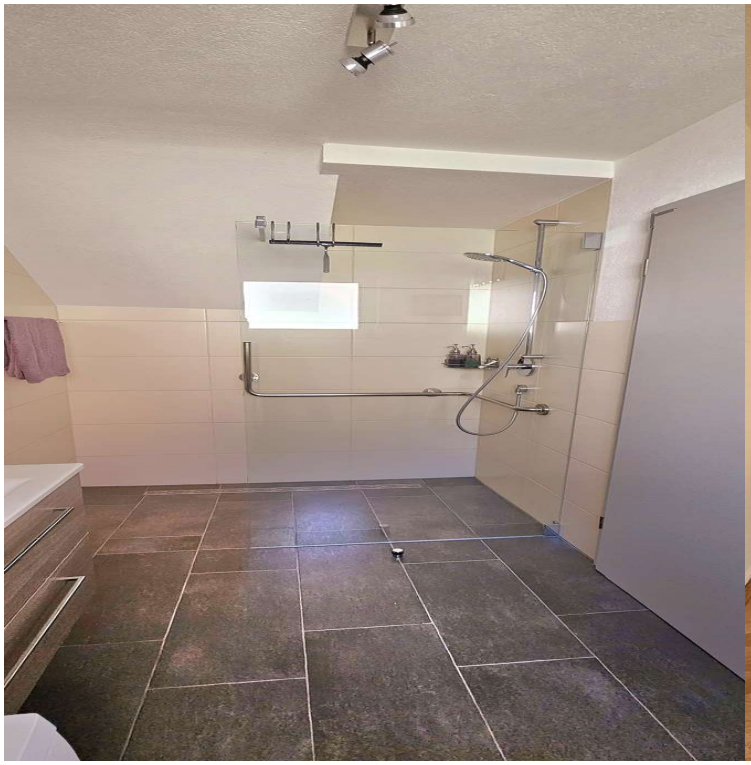
- Massivbauweise
- Küche Haupthaus Wohnung I aus Massivholz mit Miele Geräten
- offener Kamin im Haupthaus Wohnung I
- Whirlpool Badewanne im Haupthaus Wohnung I
- 3 Garagen im Haupthaus mit automatischem Rolltor
- Küche Haupthaus Wohnung II
- alle Küchen in den Mieteinheiten sowie Schwedenöfen sind Eigentum
- Fenster Zwei- bzw. Dreifachverglasung z.T. Sprossenfenster
- Holzpellettheizung (Fröling) aus 2015 Haupthaus
- Holzpellettheizung (Fröling) aus 2022 Nebenhaus (Mietparteien)
- Backstube (Steinofen, Kessel, Holzherd)
- Werkstatt ca. 100m² mit Einrichtung
- Bachlauf
- Außengrill
- 2 Außentoiletten (separater Bau)

Sonstiges

Die ehemalige Mühle (Holzsägewerk) ist mit viele Liebe zum Detail immer erweitert bzw. auf den neusten Stand gebracht worden.





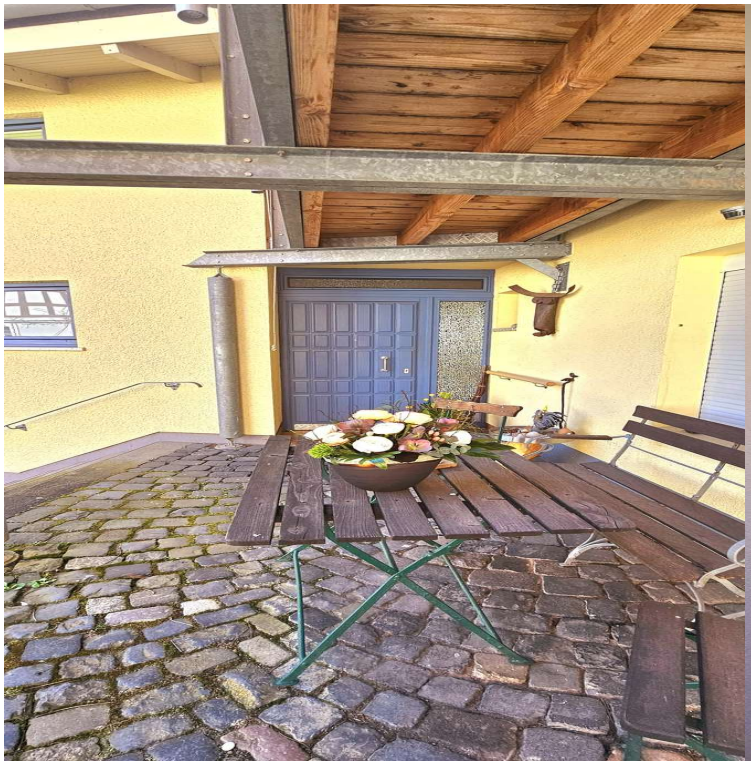








AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net









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





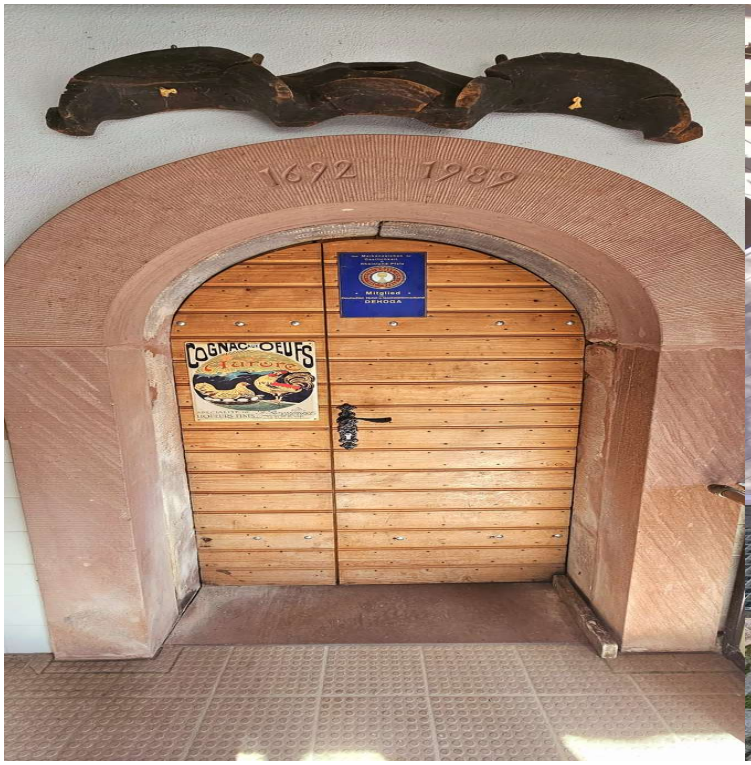




AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net





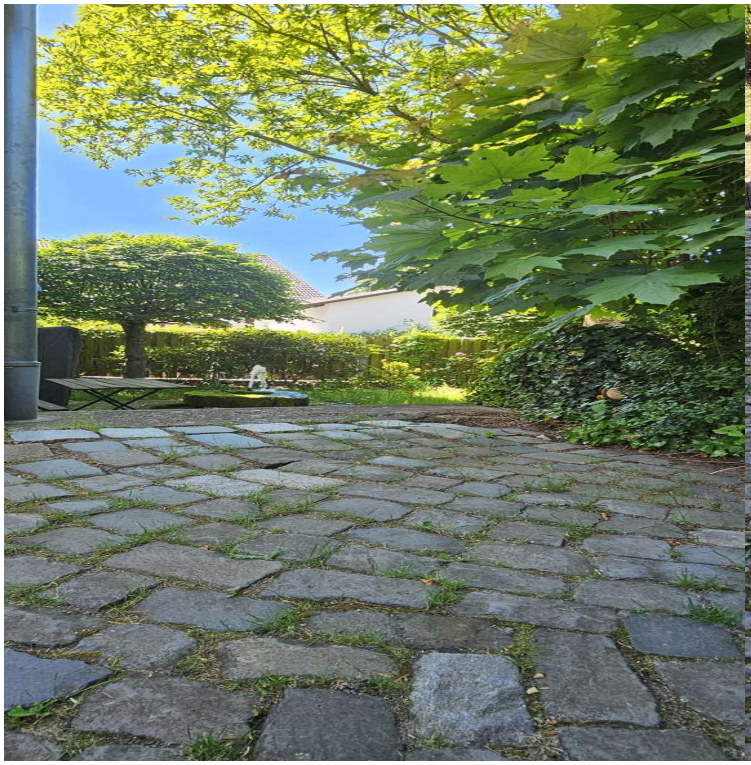




AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen



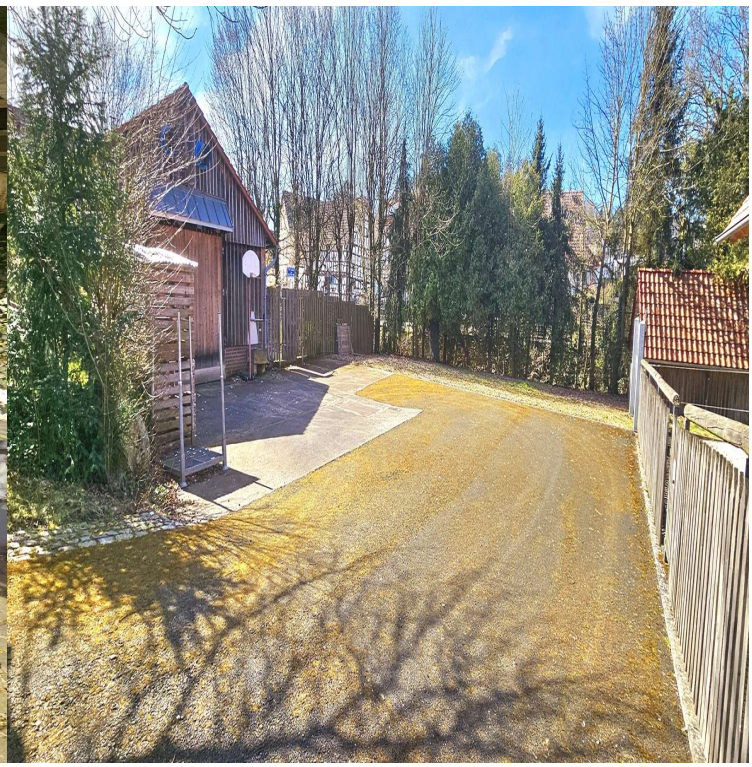



AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net













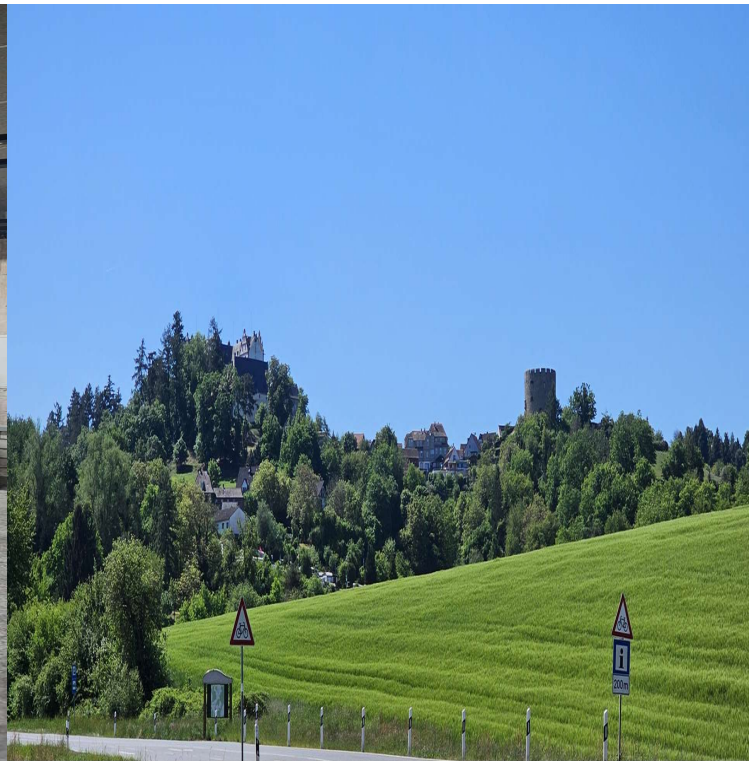


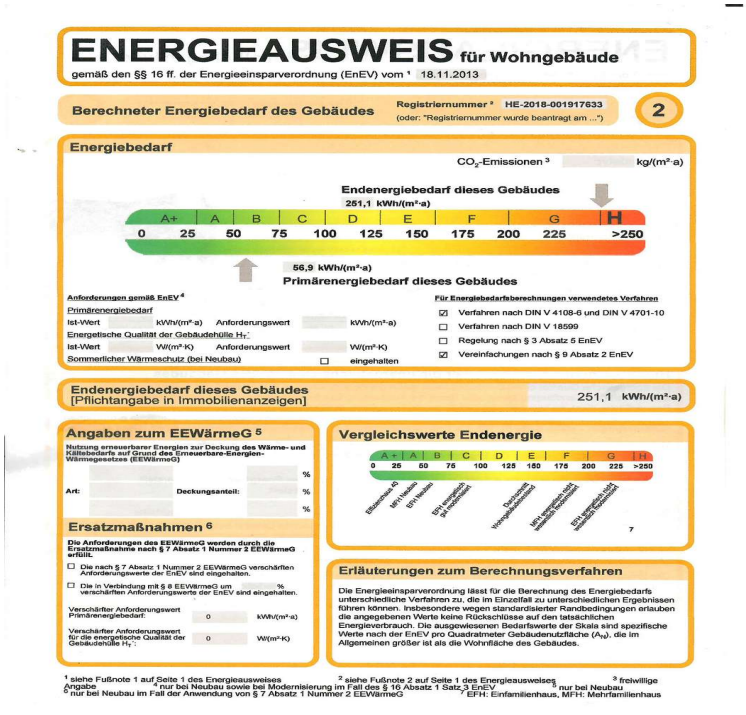


AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer [3]: HE-2018-001917633 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 251,1 kWh/(m²·a)

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

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

56,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☑ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 251,1 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: % % %

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

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

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

Effizientes EFH Neubau | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH saniert auf Neubaustandard | Durchschnittlicher Wohngebäudebestand | MFH saniert auf Neubaustandard | EFH saniert auf Neubaustandard

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur bei Neubau [6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG [7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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