



Objektnummer 595

Rarität mit Geschichte – Traumhaftes Anwesen mit Blick auf Schloss Lichtenberg

Eckdaten

<i>Baujahr</i>	1954
<i>Zustand</i>	Vollsanziert
<i>Letzte Modernisierung</i>	2022

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Bad	Gehoben
Küche	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Einbauküche
Kamin	Fliesen, Parkett
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 Kindergarten 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.

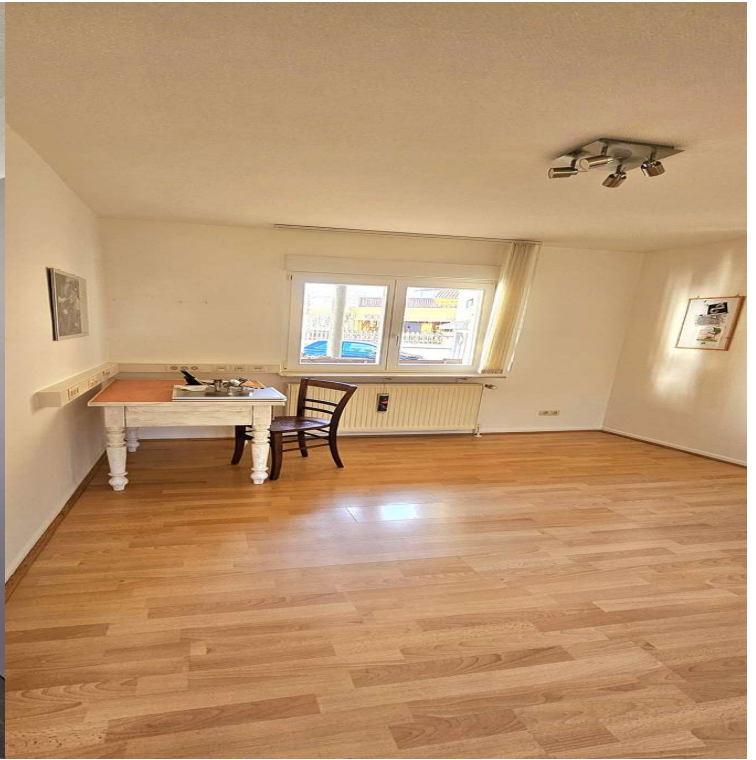
Ausstattung

- **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)**

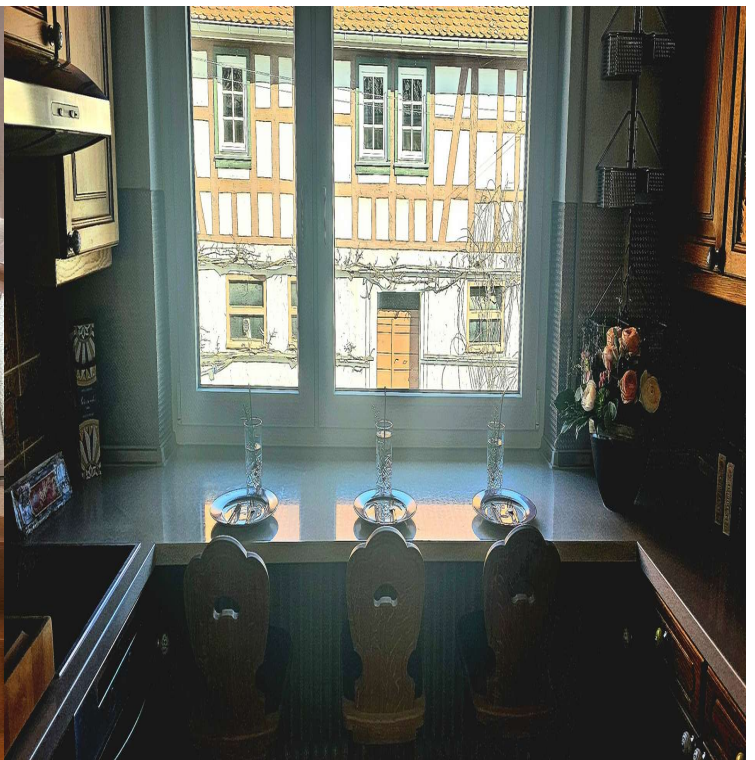
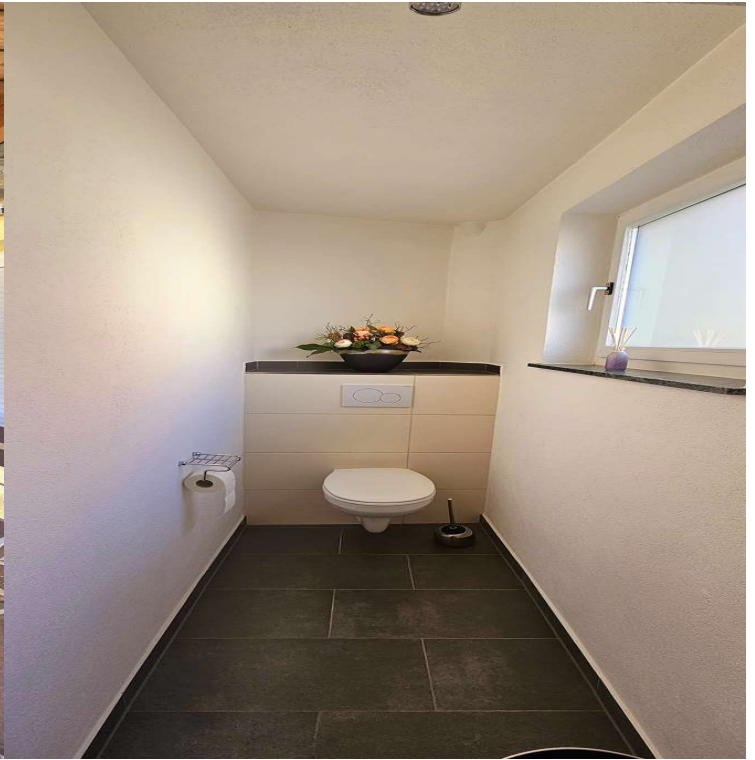
Sonstiges

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
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net



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



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



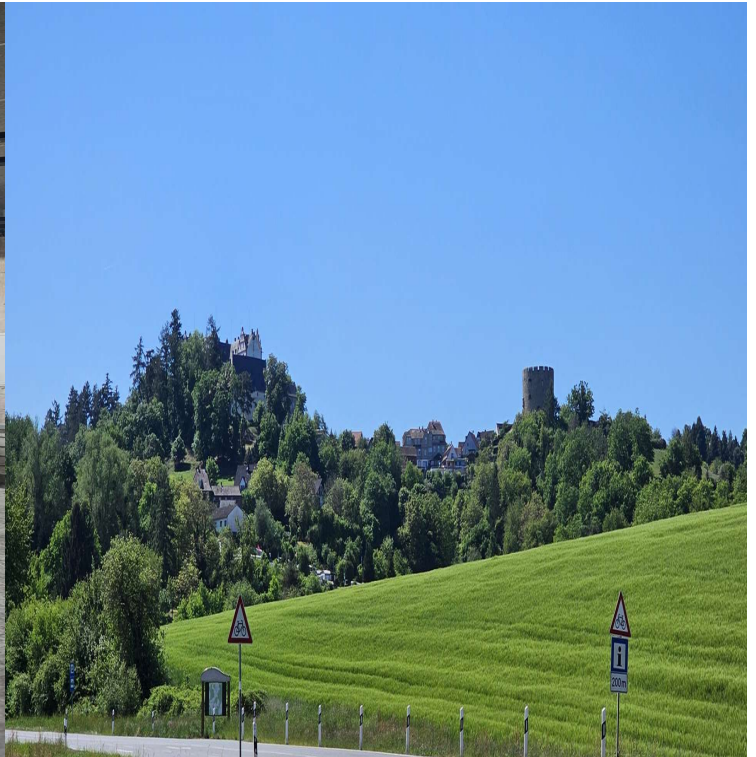
AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net



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



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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer ² HE-2018-001917633
(oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am ...") 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

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

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
56,9 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	<input type="checkbox"/>	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	<input checked="" type="checkbox"/>
Ist-Wert kWh/(m ² ·a)	<input type="text"/>	Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	<input checked="" type="checkbox"/>
Anforderungswert kWh/(m ² ·a)	<input type="text"/>	Verfahren nach DIN V 18599	<input type="checkbox"/>
Energetische Qualität der Gebäudedichte H ₁₂	<input type="checkbox"/>	Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV	<input type="checkbox"/>
Ist-Wert kWh/(m ² ·K)	<input type="text"/>	Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV	<input checked="" type="checkbox"/>
Anforderungswert kWh/(m ² ·K)	<input type="text"/>		
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

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

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	<input type="text"/>	kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert Energiequalität der Gebäudedichte H ₁₂ :	<input type="text"/>	W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie

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 § 10 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau und Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 EnEV