



Objektnummer 14082026

Exklusive Erdgeschosswohnung mit Traumgarten

Eckdaten

Baujahr
Zustand

2003
Gepflegt

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Bad	Standard
Küche	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Einbauküche
Kamin	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.02.2031
Energiebedarf	101
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	28.02.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Roßdorfer Kernstadt und vereint ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Direkt am Feldrand gelegen, genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne sowie Ihren eigenen Garten – ein Ort der Ruhe und Erholung, an dem sich die Natur zu jeder Jahreszeit von ihrer schönsten Seite zeigt. Die nahegelegenen Weinberge Roßdorfs laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Trotz der idyllischen Lage erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schwimmbad sowie weitere Nahversorgungsangebote befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort auf ganzer Linie. Die hervorragende Anbindung an die Bundesstraßen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Darmstadt, Frankfurt am Main und Aschaffenburg. Ergänzt wird dies durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch Roßdorf sowohl für Berufspendler als auch für Familien ein äußerst attraktiver Wohnort ist.

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige **5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im ****Erdgeschoss**** eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses in begerhrter Wohnlage von Roßdorf. Mit einer Wohnfläche von rund ****170 m²**** vereint sie ein großzügiges Raumkonzept, eine hochwertige Ausstattung und einen nahezu neuwertigen Zustand.**

Der durchdachte Grundriss schafft ein harmonisches Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Familien, anspruchsvolle Paare oder alle, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen. Zwei stilvoll ausgestattete Tageslichtbäder unterstreichen den hohen Wohnkomfort und ermöglichen einen entspannten Alltag. Eine **praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung**** bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für eine aufgeräumte sowie funktionale Wohnatmosphäre.**

Edle Fliesen in Kombination mit hochwertigem Korkboden verleihen den Wohnräumen eine elegante, natürliche und zugleich behagliche Atmosphäre. Die moderne Fußbodenheizung sorgt in nahezu allen Bereichen für eine gleichmäßige und angenehme Wärme. Ergänzt wird das Heizkonzept durch einen vorhandenen Anschluss für einen Feststoffbrenner, der zusätzliche Möglichkeiten für behagliche Wärme und ein besonders wohnliches Ambiente eröffnet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das **alleinige Sondernutzungsrecht an der ca. 240 m² großen Gartenfläche****, die sich unmittelbar an den Wohnbereich anschließt. Der liebevoll angelegte Außenbereich erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einen geschützten Spielbereich für Kinder – ein Wohnkomfort, den man sonst eher von einem Einfamilienhaus kennt.**

Zwei eigene Tiefgaragenstellplätze ermöglichen komfortables und witterungsgeschütztes Parken direkt im Haus und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Zusätzlichen Stauraum bietet ein **separater, zur Wohnung gehörender Kellerraum****. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein ****gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum**** sowie ein ****Fahrradkeller**** zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.**

Abgerundet wird das Gesamtbild durch die angenehme Hausgemeinschaft innerhalb des kleinen Mehrfamilienhauses. Das harmonische Miteinander und die ruhige Wohnatmosphäre verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charakter und schaffen ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

Ausstattung

- # massive Bauweise
- # Fußbodenheizung
- # 2 Tageslichtbäder
- # große Einbauküche mit E-Geräten
- # Anschluss für Feststoffbrenner vorhanden
- # eigener Garten auf zwei Ebenen
- # 2 Terrassen
- # 2 Tiefgaragenstellplätze
- # Wasch- und Trockenraum
- # eigener Kellerraum
- # Fahrradabstellraum

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

[Online ansehen](#)









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

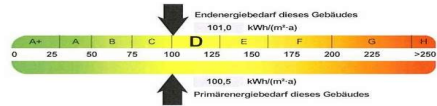
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer² HE-2021-003552025

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 22,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Zustandsergebnis:

bei Wert 100,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 108,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t:

bei Wert 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sonstige Wärmebrücken (Zell-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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

101,0 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

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

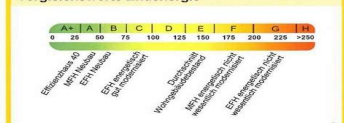
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

