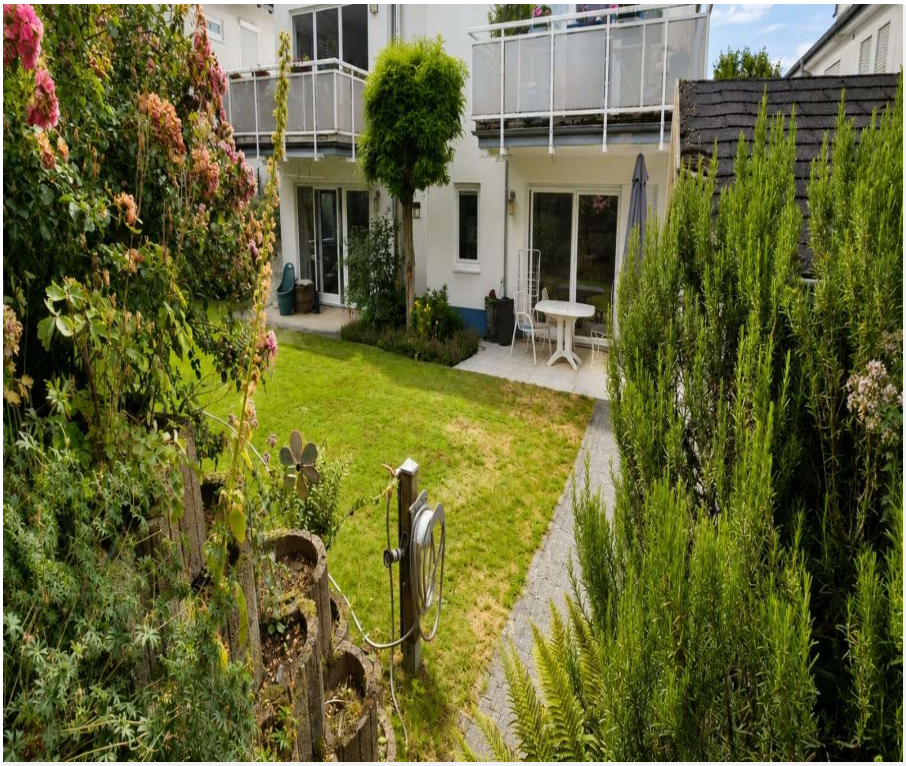






Objektnummer 14082026

Exklusive Erdgeschosswohnung mit Traumgarten

Eckdaten

Baujahr	***2003***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2010***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen***
Kamin	
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 begehrter 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
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

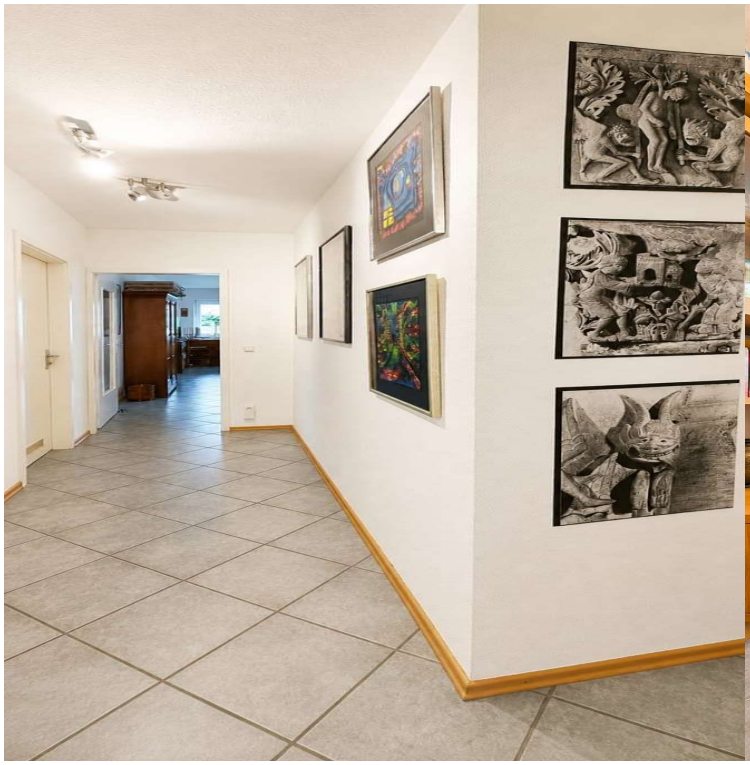
Online ansehen






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





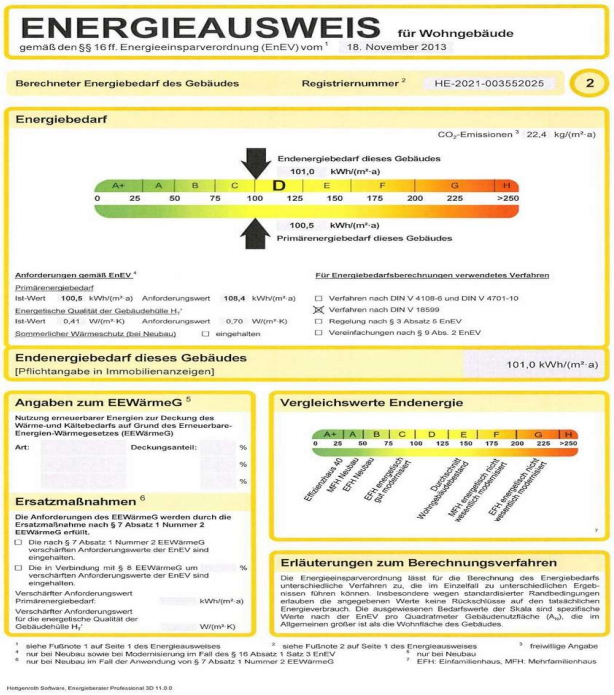




AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer [2]: HE-2021-003552025 — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 22,4 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 101,0 kWh/(m²·a)

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

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

100,5 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 100,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 108,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 101,0 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: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 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

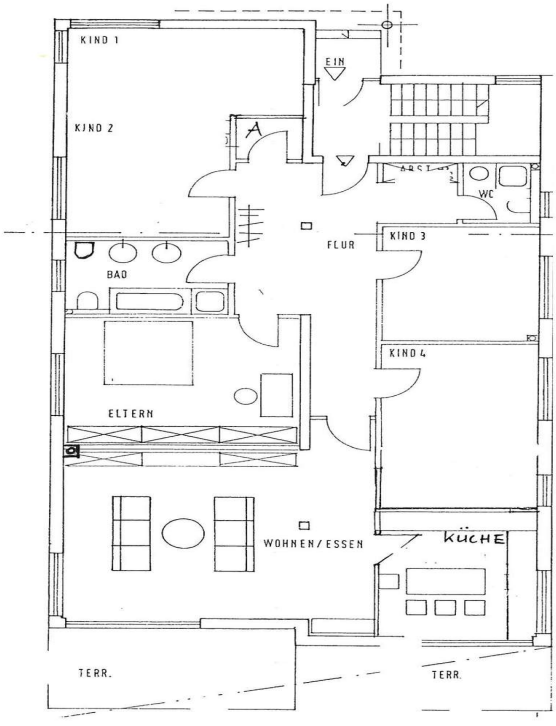
Effizienzhaus 40 NEH Neubau; EFH Neubau; EFH energetisch gut modernisiert; Durchschnitt Wohngebäudebestand; MFH energetisch noch weitestich modernisiert; EFH energetisch noch weitestich modernisiert

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

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 3D 11.0.0



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

Online ansehen