



Objektnummer 3

VERKAUFT ## Modern & außergewöhnlich: Stilvolle 2-ZKB im aufstrebenden Verlagsviertel

Eckdaten

Baujahr	1958
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Etage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

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

[Online ansehen](#)

Energieausweis

Energieausweistyp
Energieträger
Energieeffizienzklasse
Gebäudeart

Verbrauchsausweis
Erdgas schwer
E
Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Neben der Qualität dieser Wohnung werden Sie von der zentralen Lage überzeugt. Die BAB A5 sowie A67 erreichen Sie binnen 2-3 Minuten. Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich fußläufiger Entfernung und Sie erreichen in kürzester Zeit den Darmstädter Hauptbahnhof, die Innenstadt. Mit dem Rad erreichen Sie den Bahnhof in 8 Minuten, die Innenstadt in 7 Minuten. Die Versorgung des alltäglichen Lebens ist in näherer Umgebung zu realisieren. Die Lage ist ruhig und trotzdem Zentral. Parks, Bars, Restaurants sind in fußläufiger Entfernung. Mit dem Rad oder ÖPNV erreichen Sie einfach die bekannten Sehenswürdigkeiten Darmstadts wie die Mathildenhöhe, die Ludwigshöhe oder die Sportanlagen rund ums Stadion bzw. Nordbad. Außerhalb der Stadt erreichen Sie schnell die umliegenden Naherholungsgebiete wie z.B. die Eberstädter Streuobstwiesen, die Bergstraße, Frankenstein und Melibokus, sowie den Odenwald oder das Ried mit dem Rhein.

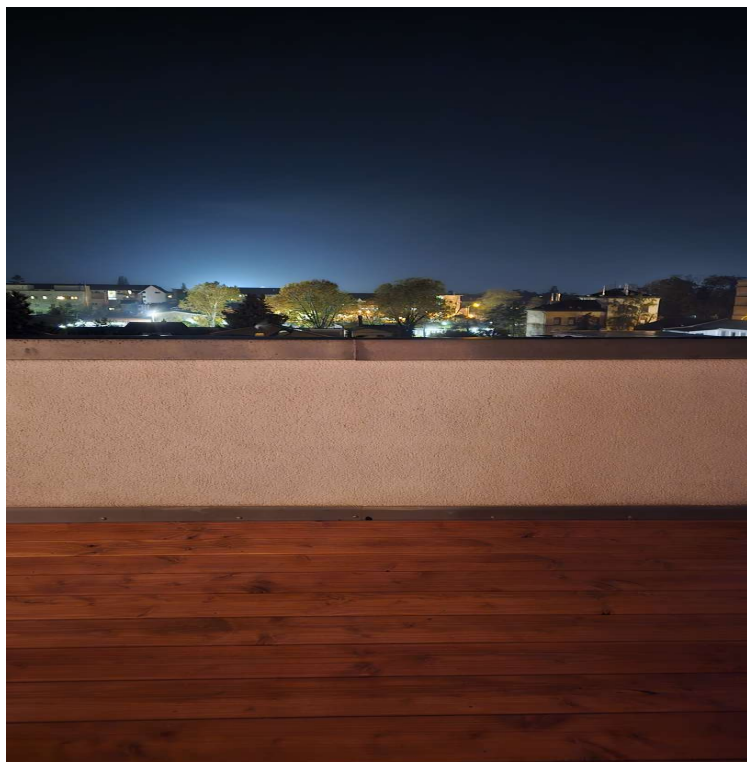
Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser ausgefallenen, sehr hellen neu aufgestockt im Jahr 2010, Wohnung, mit uneinsehbarer Loggia inspirieren und die täglichen Sonnenauf- und Untergänge genießen. Ein Wohlgefühl auf 76 qm, mit teils 3,80 m Raumhöhe, attraktivem Stäbchen-Massivholz-Parkett, designer Bad mit tgl. Fenster, gr. Flachdusche und WaMa / Trockneranschluss, die eigene, versteckte Gastherme in der Wohnung, kleine gepflegte EBK runden den Wohlgefühlcharakter, ab. 3 eigene Kellerräume gehören mit zur Wohnung. In zentraler Lage im Verlagsviertel in einem MFH im 4.OG. OHNE AUFZUG !!!! Sofort frei.

Neugierig und an einer Besichtigung interessiert dann rufen Sie schnell an und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen.

Ausstattung

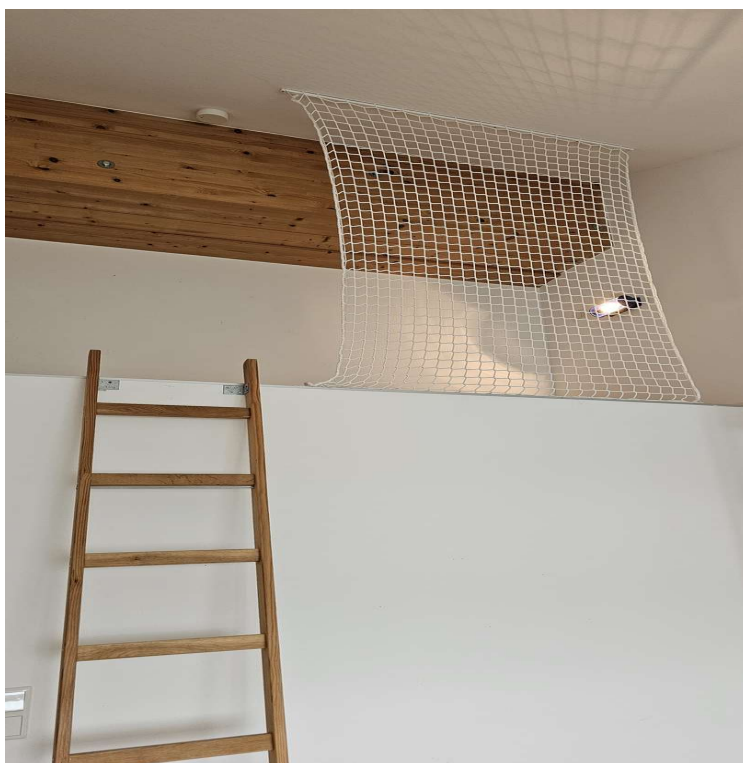
Dachloggia (komplett saniert in 2024), Einbauküche mit Markengeräten, Gas Therme in der Wohnung, Regendusche, Badewanne mit Schwalleinlauf, Loggiamarkiese, Sonnenrollos, Rollläden, Stäbchenparkett, Fliesen

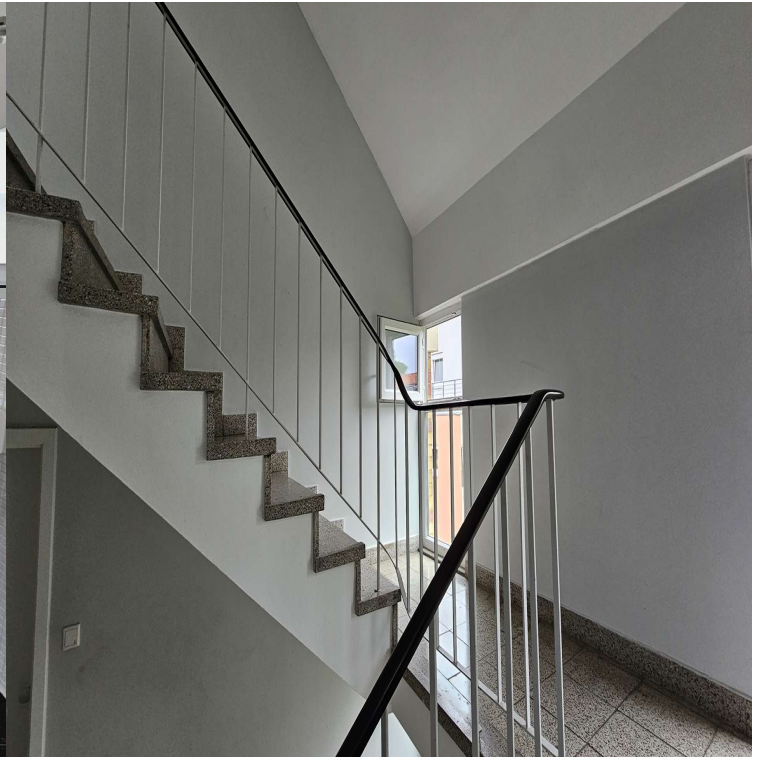




AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

[Online ansehen](#)





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2023-004716791 2

Energiebedarf
 Treibhausgasemissionen 33,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)
 Endenergiebedarf dieses Gebäudes 136,4 kWh/(m²·a)
 Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 150,9 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:
 Ist-Wert 199,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79,1 kWh/(m²·a)
 Energieeffiziente Qualität der Gebäuteile 34%
 Ist-Wert 1,15 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 136,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG
 Art: Deckungsanteil: Anteil der Pflichterfüllung:
 Summe: % %

Maßnahmen zur Einsparung³
 Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG erfüllt:
☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴
 A+ A B C D E F G H
 0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
 Effizientestes GEG-MFH-Einfamilienhaus
 Effizientestes GEG-Einfamilienhaus
 Effizientestes GEG-Einfamilienhaus
 Effizientestes GEG-Einfamilienhaus
 Effizientestes GEG-Einfamilienhaus
 Effizientestes GEG-Einfamilienhaus
 Effizientestes GEG-Einfamilienhaus
 Effizientestes GEG-Einfamilienhaus

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. Diese ausgewiesenen Bedarfswerte der Bauteile sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

