





Objektnummer 30092026

Viel Platz für Ihre Ideen – Anwesen mit Wohnhaus, historischem Fachwerk und großem Grundstück

Eckdaten

Baujahr	*1956*
Zustand	*Renovierungsbedürftig*
Letzte Modernisierung	*2005*
Bad	*Dusche, Fenster*
Bodenart	*Fliesen, Dielen, Laminat, Granit*
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Abstellraum	

Energieausweis

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

Online ansehen

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***27.01.2035***
Energiebedarf	***321***
Energieträger	***Strom***
Energieeffizienzklasse	***H***
Ausstelldatum	***28.01.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das Anwesen befindet sich in Nieder-Modau, einem Teil des Ober-Ramstädter Stadtteils Modau im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Lage im vorderen Odenwald verbindet ein dörflich geprägtes Umfeld mit der Nähe zur Wissenschaftsstadt Darmstadt. Das Wohnhaus liegt an der Ortsdurchfahrt; der Innenhof und die dahinterliegende Wiese ergänzen das Anwesen um großzügige Freiflächen.

Für Familien stehen eine Kindertagesstätte direkt in Modau sowie die Modautalschule im benachbarten Ernsthofen zur Verfügung, die auch von den Grundschulkindern aus Modau besucht wird.

Die Straßenverbindung über Ober-Ramstadt und die B 426 erschließt die umliegende Region. Busverbindungen binden Modau an das öffentliche Verkehrsnetz an; vom Bahnhof Ober-Ramstadt bestehen Bahnverbindungen nach Darmstadt und Frankfurt. So bietet der Standort eine Verbindung aus ländlichem Wohnen und Zugang zu den Arbeits- und Kulturangeboten des Rhein-Main-Gebiets.

Objektbeschreibung

Ein geschützter Innenhof, verschiedene Nebengebäude und eine große Wiese am Hang: Dieses Anwesen in Nieder-Modau bietet auf einem ca. 1.317 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Wohn- und Gestaltungsideen.

Das um 1956 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus verfügt laut Bewertungsunterlagen über ca. 140 m² Wohnfläche und fünf Zimmer. Bereits erfolgte Teilrenovierungen bilden eine Grundlage für die weitere Modernisierung. Unter anderem wurden das Badezimmer, die Fenster und die Eingangstür erneuert. Die Kunststofffenster verfügen über eine Zweifach-Isolierverglasung.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, der Ess- und Wohnbereich sowie ein WC. Ein ehemaliges Ladengeschäft wurde im Zuge einer früheren Modernisierung in den Wohnbereich integriert. Stein- und Fliesenböden im Erdgeschoss sowie teilweise Dielenböden in der oberen

Etage unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses.

Die obere Wohnetage bietet drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche. Eines der Zimmer ist als Durchgangszimmer angelegt. Von einem Schlafzimmer gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon. Ein vorhandener Treppenlift verbindet die Wohnetagen. Der darüberliegende Spitzboden ist bislang unausgebaut; mögliche Ausbauoptionen sind technisch und baurechtlich zu prüfen.

Die Beheizung erfolgt elektrisch: In Teilen des Küchen-, Ess- und Wohnbereichs ist zusätzlich eine Elektro-Fußbodenheizung vorhanden, die übrigen Bereiche werden über elektrische Direktheizung beheizt. Das Haus bietet weiteres Modernisierungspotenzial, insbesondere im energetischen Bereich.

Nebengebäude mit Geschichte und Entwicklungsmöglichkeiten

An der südlichen Grundstücksgrenze steht ein zweigeschossiges Fachwerk-Seitengebäude aus der Zeit um 1900. Das ehemals als kleines Wohnhaus mit Pferdestall genutzte Gebäude bietet heute unter anderem Lagerflächen und einen Carport im rückwärtigen Bereich. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf, auch an der Treppe. Eine erneute Nutzung setzt eine umfassende Sanierung voraus.

Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich ein alter, ebenerdig zugänglicher Gewölbekeller mit Lagerraum sowie ein separates ehemaliges Schlachthaus aus der Zeit um 1952. Dieses umfasst eine frühere Wurstküche, einen Schlachtraum, weitere Nebenräume und ehemalige Kühlbereiche. Die unbeheizten Gebäude bieten zusätzliche Flächen für Ideen rund um Lagerung, Hobby oder Werkstatt – abhängig von Zustand und zulässiger Nutzung.

Innenhof und weitläufiges Grün

Der vollständig eingefriedete Innenhof bildet einen geschützten Mittelpunkt des Anwesens. Dahinter steigt das Grundstück deutlich an: Über eine Treppe erreichen Sie die höher gelegene Wiese, die viel Freiraum für Gartenideen und Erholung bietet.

Ob eine zusätzliche Bebauung und damit ein weiterer Bauplatz möglich sind, ist bislang nicht geklärt und muss gesondert geprüft werden. Der obere Grundstücksbereich wird als Grünland bewertet.

Ein Anwesen für Menschen mit Ideen und Tatkraft

Hier treffen ein teilweise modernisiertes Wohnhaus, historische Nebengebäude und großzügige Freiflächen aufeinander. Wer den erforderlichen Renovierungs- und Sanierungsaufwand bewusst einplant, findet eine besondere Immobilie mit viel Gestaltungsspielraum und unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf dem Grundstück leben zwei ältere Katzen, die hier ihr vertrautes Zuhause haben. Der Eigentümerin liegt es sehr am Herzen, dass beide auch nach dem Verkauf auf dem Grundstück

bleiben dürfen. Voraussetzung für den Verkauf ist daher, dass die Käufer ihnen ein dauerhaftes Bleiberecht gewähren.

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

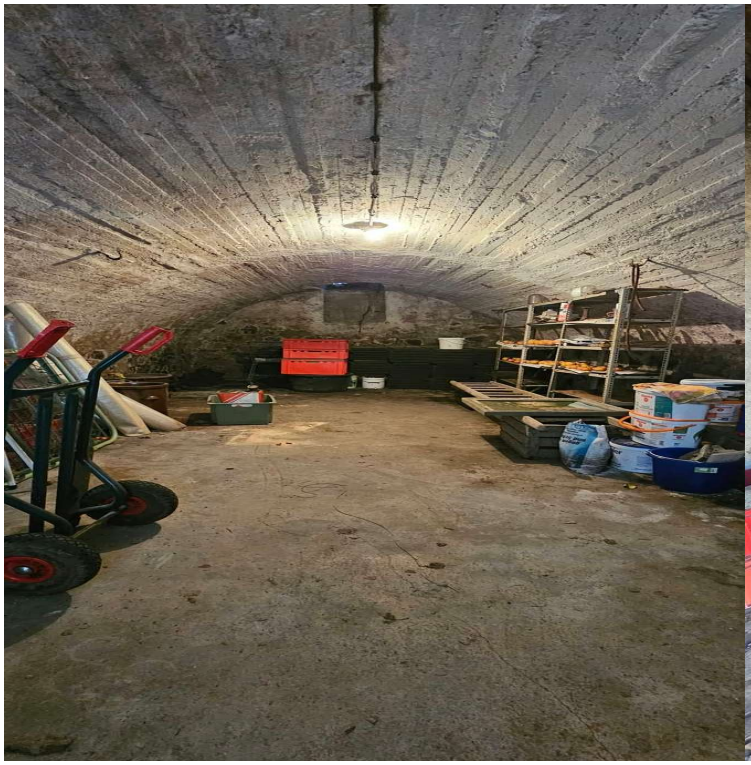
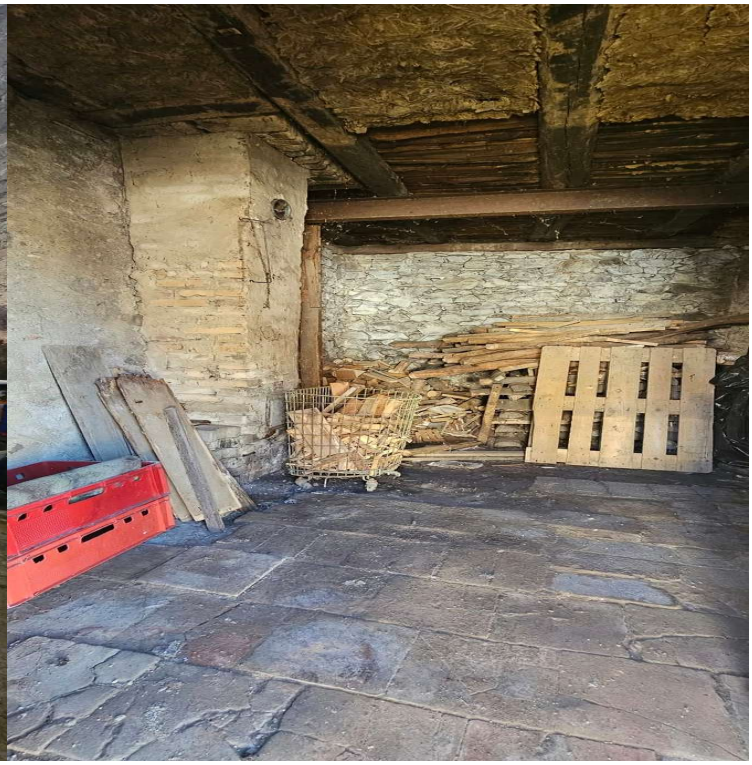





AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen

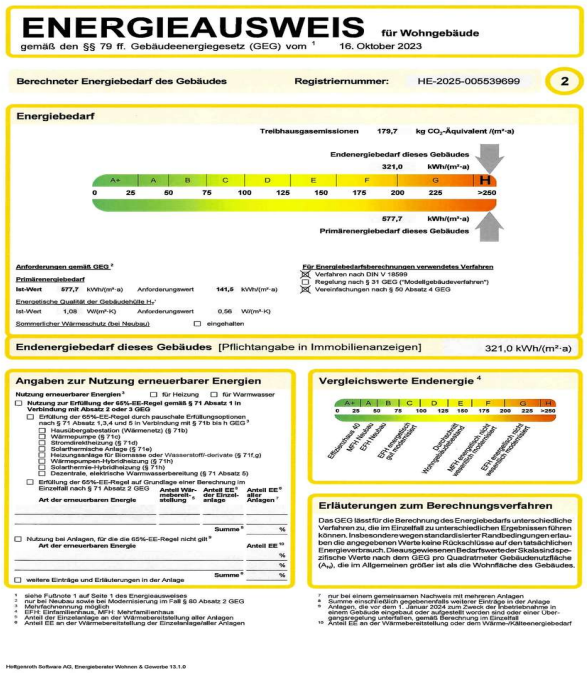


AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2025-005539699 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 179,7 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 321,0 kWh/(m²·a)

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

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

577,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 877,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 141,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,08 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 321,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizung auf Basis von Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärme-nebenstellung [4]	Anteil EE [5] der Einzelanlage [7]	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
Summe [8]			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

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

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

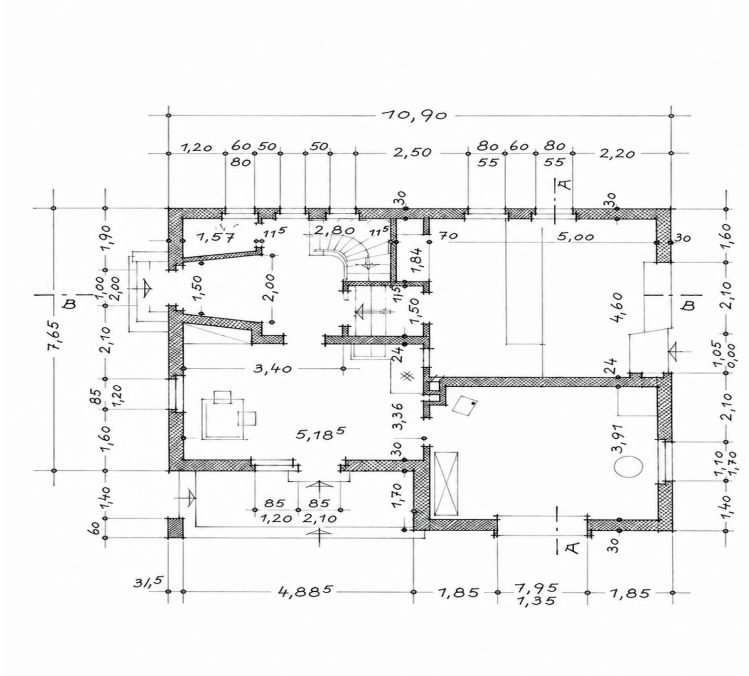
Effizienzhaus 40 | Mittelwert Neubau | EFH bestehend (ältere Bestandsbauten) | Durchschnitt Wohngebäude Bestand | MFH bestehend (ältere Bestandsbauten) | EFH bestehend (nach aktuellem Standard)

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. Dieausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

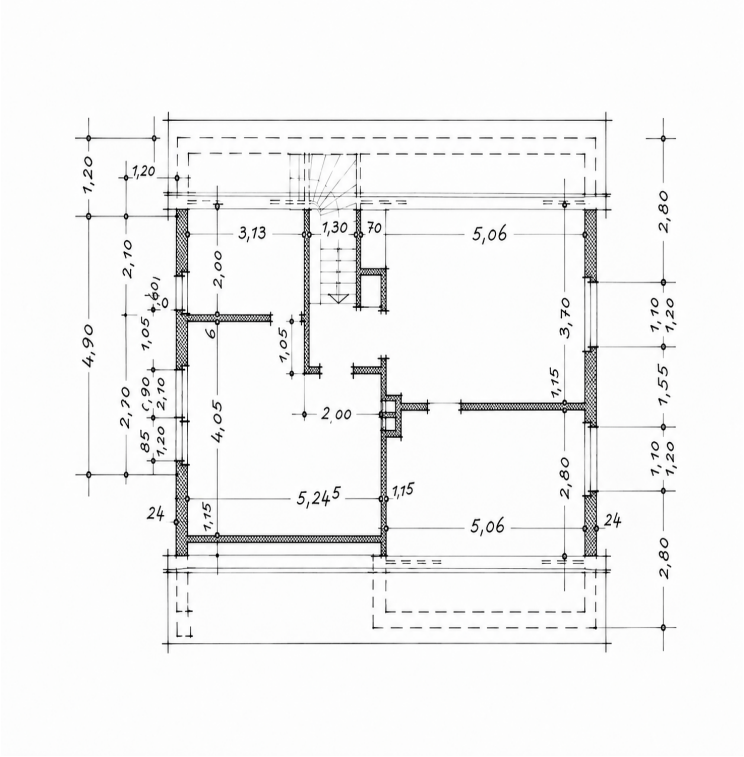
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.1.0



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