

Exposé

Reihenhaus in Kelkheim

Reihenmittelhaus



Objekt-Nr. **OM-303414**

Reihenhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Giese

65779 Kelkheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	217,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	44,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus weist eine für das Baujahr und die Bauweise als Reihenhaus typische Grundrissgestaltung auf.

Im großzügigen, lichtdurchfluteten Erdgeschoss befindet sich unmittelbar neben dem Eingangsbereich eine Küche. Das Esszimmer sowie der helle Wohnbereich fließen ineinander über und bieten neben dem direkten Blick in den Garten einen fast ebenerdigen Zugang auf die sonnige Terrasse. Aus der Wohndiele gelangt man über eine zentrale Treppe in die Obergeschosse und den beheizten Keller.

Im Obergeschoss gibt es ein großes Schlafzimmer mit Balkon und Blick in den Garten. Ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung und ein Badezimmer mit Dusche vervollständigen das Geschoss.

Das Dachgeschoss ist mit zwei separaten Zimmern ausgebaut und verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne.

Das Haus ist voll unterkellert und hat einen circa 24 Quadratmeter großen Hobbyraum mit ungewöhnlich großen Kellerfenstern, die einen ständigen Lichteinfall gewährleisten. Darüber hinaus sind im Untergeschoss der Heizungskeller, ein Vorrats- sowie ein Hauswirtschaftsraum untergebracht.

Zu dem Reihenhaus gehört zwei fußläufig zu erreichende Garagen.

Der Garten mit kleinem Teich, Hängebuche und verwunschenem Pfad hat ein minimales Gefälle.

Die Straßen- und Eingangsseite ist nach Nordosten ausgerichtet, die rückwärtige Grundstücksseite nach Südwesten.

Das Haus wurde 1993 großzügig umgebaut und saniert.

Nach aktueller Bausatzung kann das Dachgeschoss mit Gauben versehen werden. Im Obergeschoss kann durch das Einziehen einer Trennwand der Originalzustand mit 3 nahezu gleich großen Räumen wieder hergestellt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Fußläufig zu erreichende Bushaltestellen und die nahegelegenen Bahnhöfe von Kelkheim und Hornau bieten sehr gute ÖPNV-Verbindungen, auch unmittelbar nach Frankfurt. Das Grundstück ist zudem über die Bundesstraße 8 (circa 2 km) an die Autobahn 66 (circa 9 km) angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich, EG

Exposé - Galerie



Windfang, EG



Wohndiele, EG

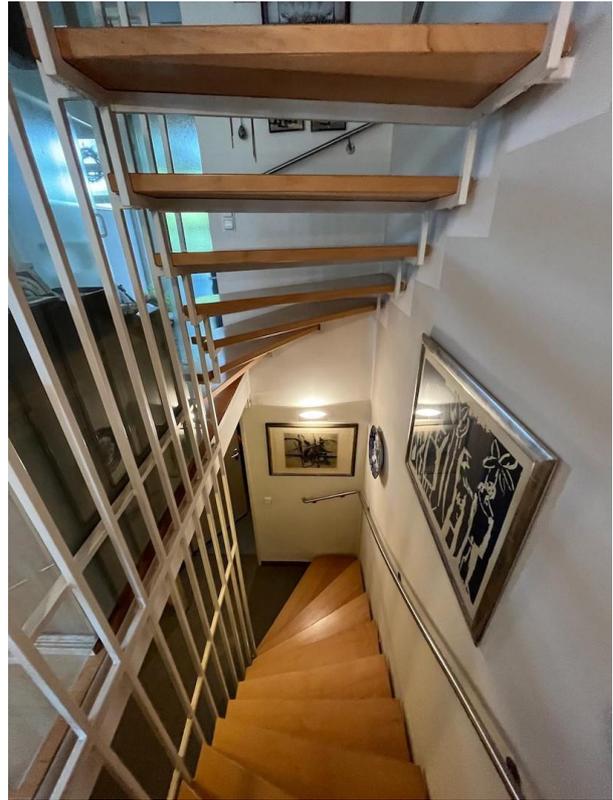


Küche, EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC, EG



Zentraler Treppenraum



Schlafzimmer, OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer, OG



Badezimmer, OG



Badezimmer, OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, DG



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer, DG



Blick aus dem Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer, DG



Treppe Dachboden



Hobbyraum, beheizt, UG

Exposé - Galerie



Heizungsraum, UG



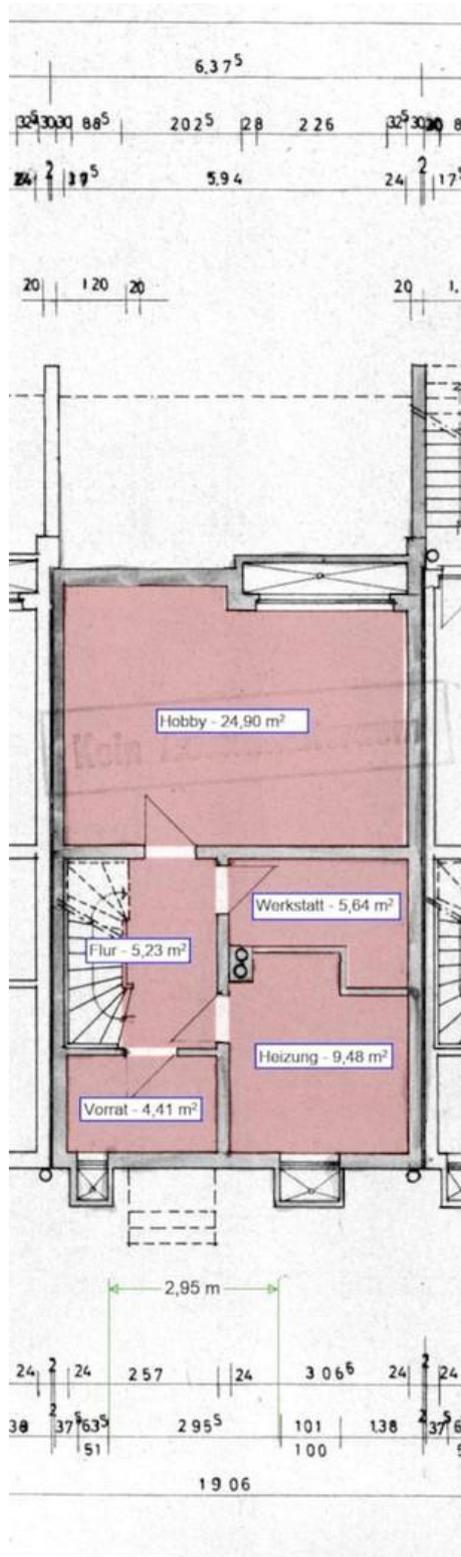
Gartenansicht

Exposé - Galerie



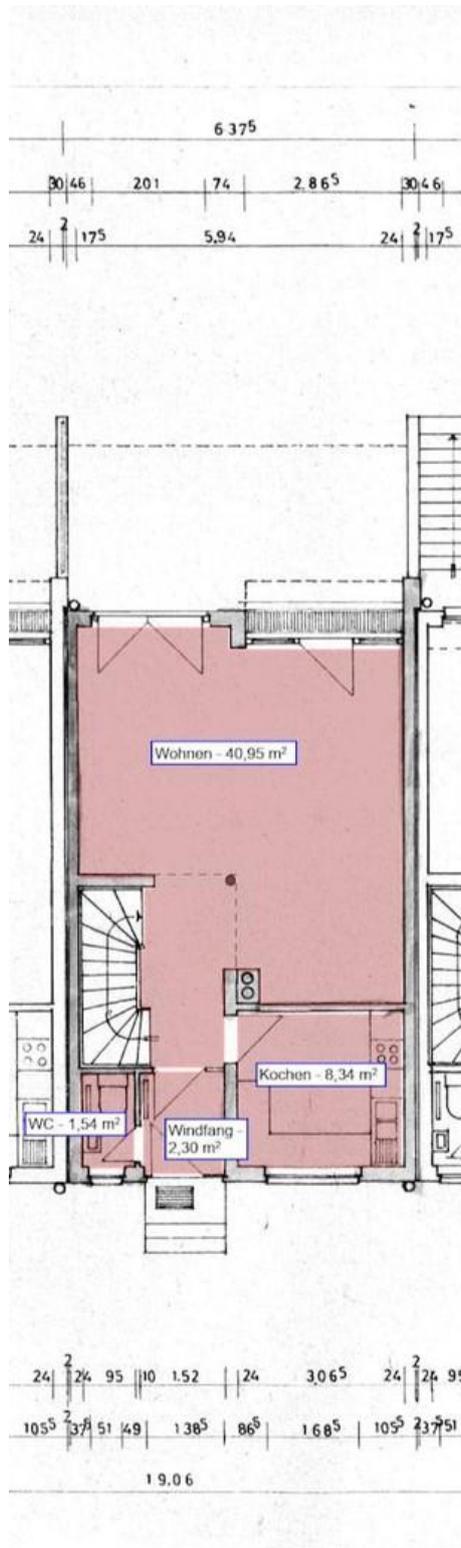
Terrasse

Exposé - Grundrisse



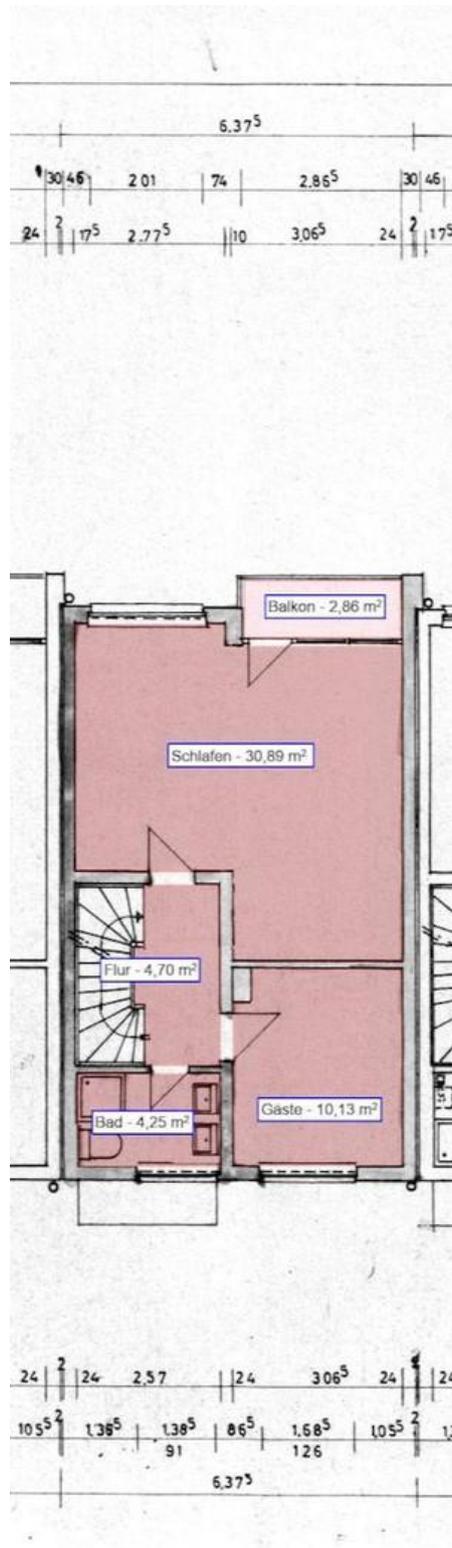
Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



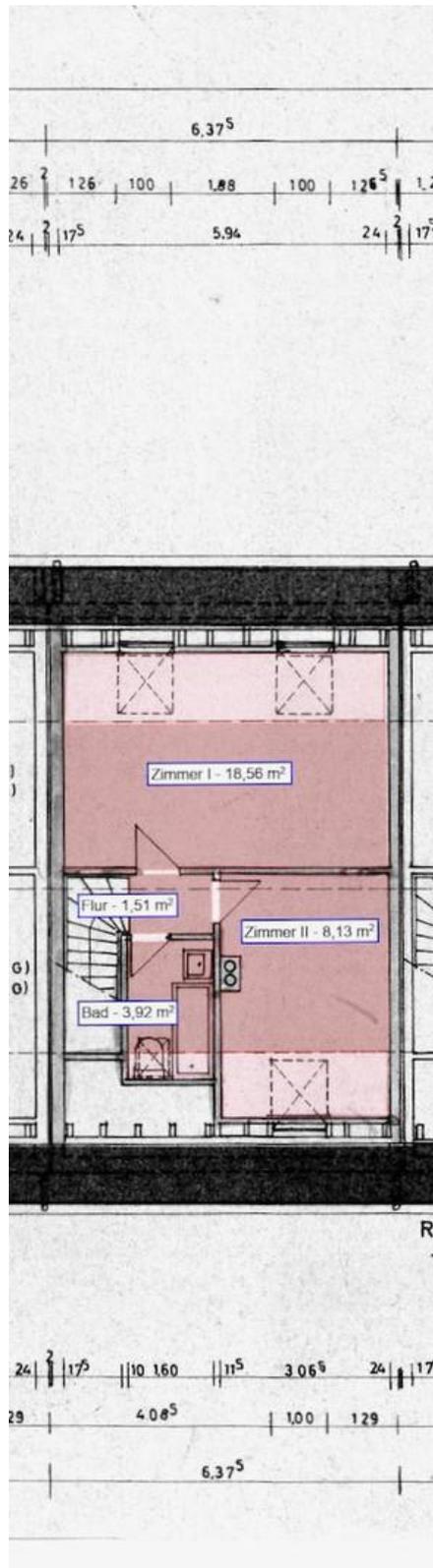
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



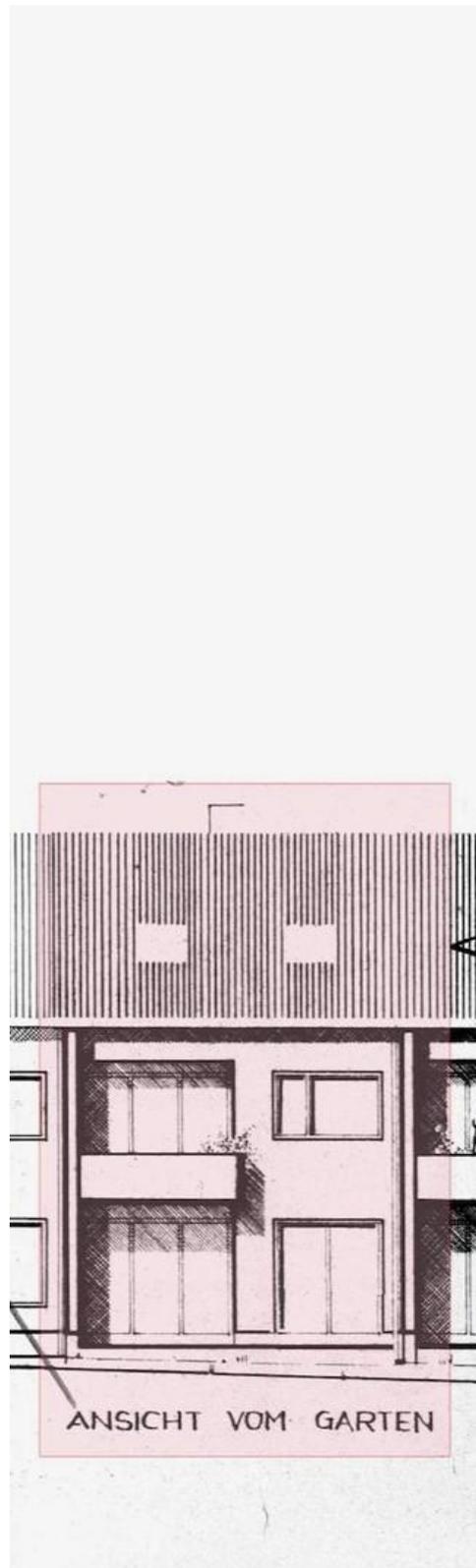
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



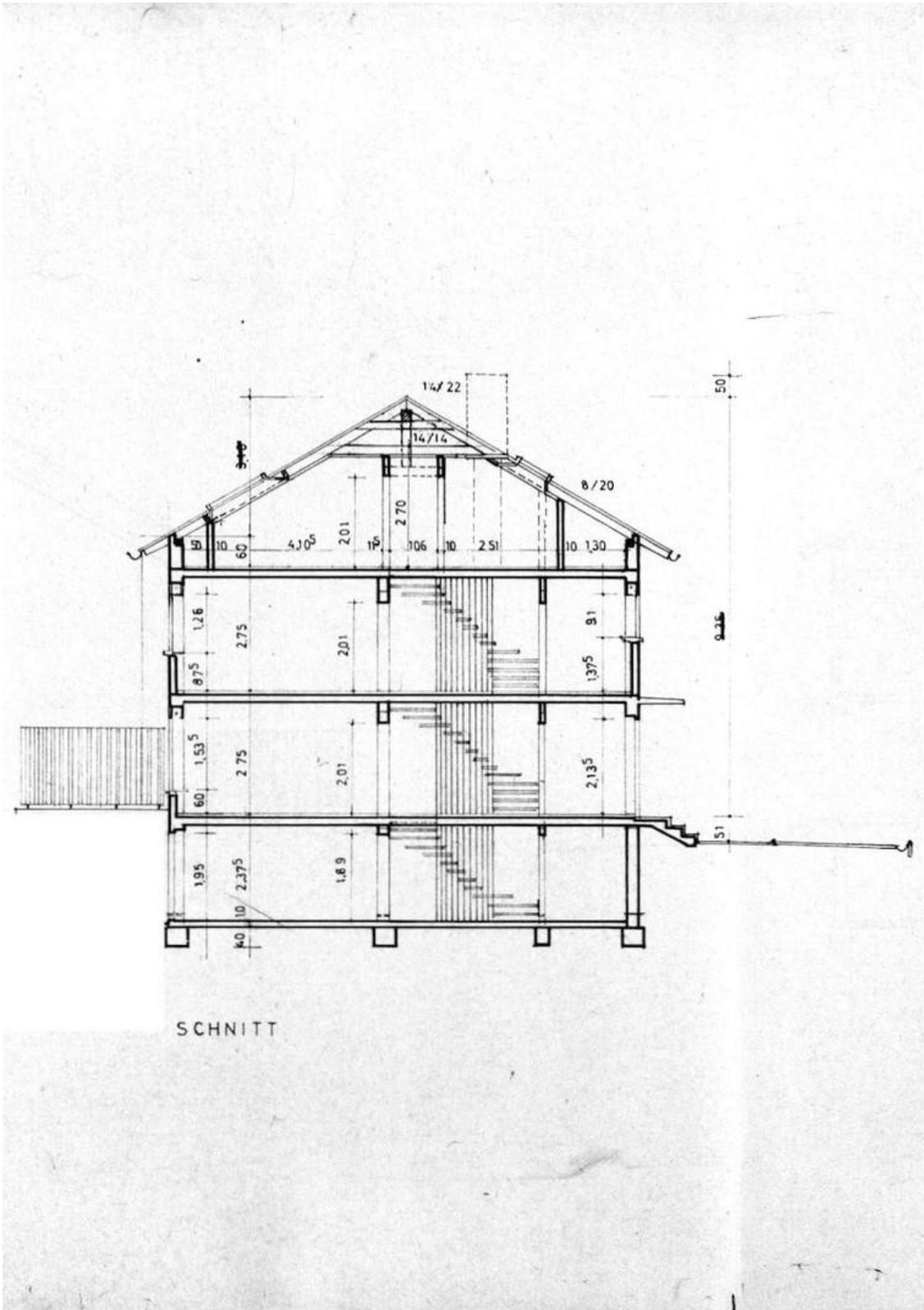
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



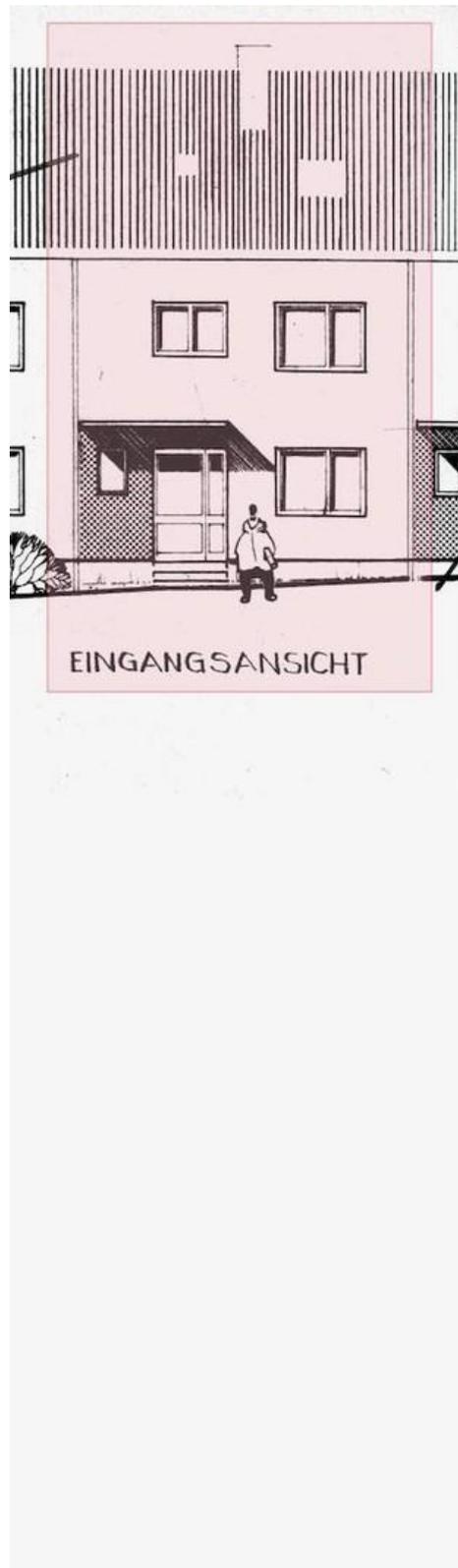
Planansicht Garten

Exposé - Grundrisse



Schnitt

Exposé - Grundrisse

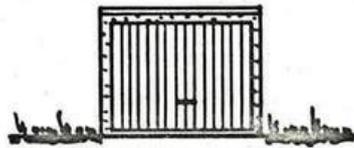


Planansicht Eingang

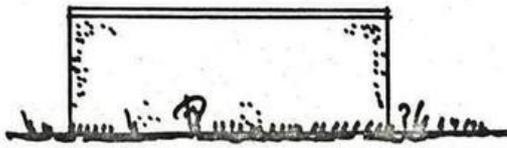
Exposé - Grundrisse

Stahlbetonfertigarage: Typ E
Betonwerk Flörsheim GmbH & CO. KG.
M.1:100

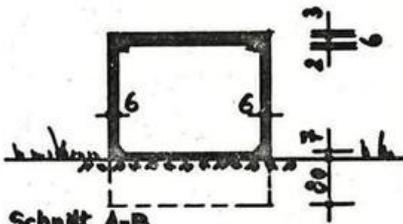
Bauvorhaben des r Gesellschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau,
 Hoechst m.b.H., 6 Frankfurt/M.-Höchst,
 Ludwigshafener Straße 14



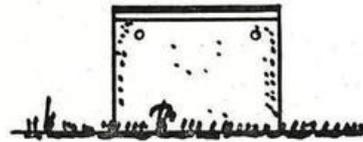
Vorderansicht



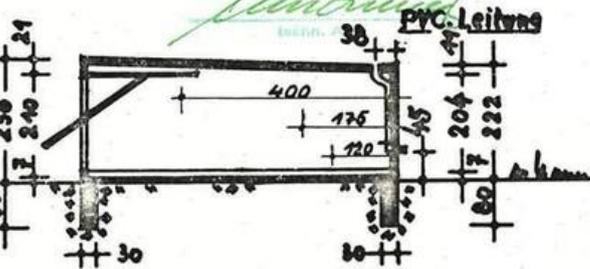
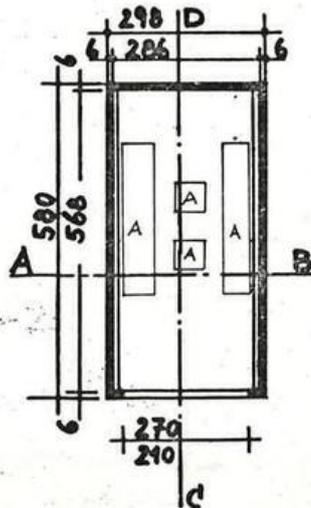
Seitenansicht



Schnitt A-B



Rückansicht



Schnitt C-D

Stahlschwinger
A-Auseparung für Transport
wird mit Fertigteilen ausgelegt

Frankfurt/Main. den 13.12. 1972. Der Bauherr: Gesellschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau-Hoechst m.b.H. Der Planfertiger: **BETONWERK FLÖRSHEIM** GmbH & Co. KG. Liebigstraße 18-Telefon 06145/7057

Ansichten / Grundriss Garagen

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

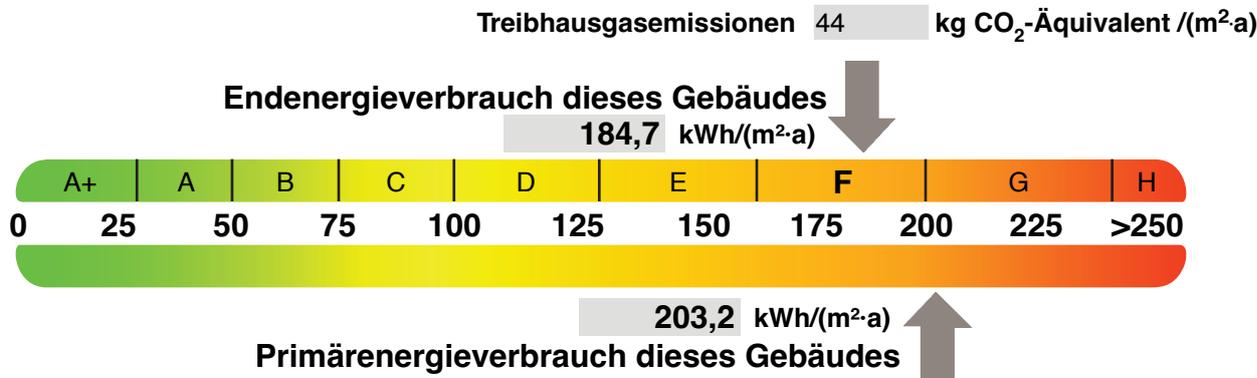
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2024-005100528

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

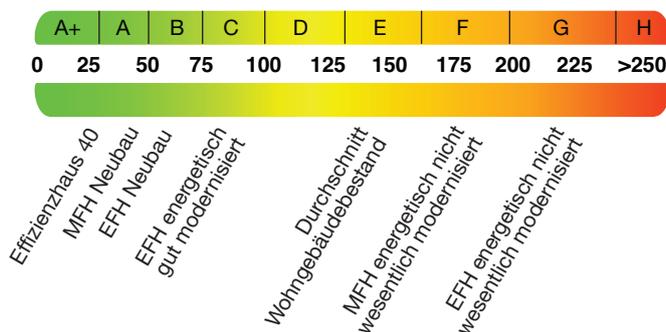
184,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	32.343	3.683	28.661	1,06
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	27.706	3.683	24.023	1,23
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	28.316	3.683	24.633	1,26

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Flächenberechnungen

Ebene	Raum	Bezeichnung DIN277	Dimension 1 (m)	Dimension 2 (m)	Fläche (m2)	Gesamtfläche (m2) - DIN277	Gesamtfläche (m2) - WoFIV	Anmerkung	
Dachgeschoss	Bad	NUF	1,54	0,69	1,06		0,53	Fläche unter 2,0 - 1,0 m Höhe, hälftig (Faktor 0,5)	
			1,54	1,86	2,86		2,86	Fläche über 2,0 m Höhe	
						3,92			
	Zimmer II	NUF	3,05	1,48	4,51		2,25	Fläche unter 2,0 - 1,0 m Höhe, hälftig (Faktor 0,5)	
			3,05	2,75	8,38		8,38	Fläche über 2,0 m Höhe	
			-0,37	0,67	-0,25		-0,25	Abzug Kamin	
						12,64			
	Zimmer I	NUF	5,93	1,45	8,59		4,30	Fläche unter 2,0 - 1,0 m Höhe, hälftig (Faktor 0,5)	
			5,93	2,41	14,26		14,26	Fläche über 2,0 m Höhe	
						22,86			
	Flur	VF	1,42	1,06	1,51				
						1,51	1,51		
Treppe	VF	0,96	3,30	3,17					
					3,17				
Obergeschoss	Balkon	Sonderfläche S	1,01	2,84	2,86				
						2,86		anteilig 25 % nach WoFIV	
	Flur	VF	1,32	3,30	4,35				
			0,28	1,26	0,35				
						4,70	4,70		
	Gäste	NUF	3,02	3,41	10,32				
			-0,37	0,53	-0,20				Abzug Kamin
						10,13	10,13		
	Bad	NUF	2,50	1,70	4,25				
								4,25	4,25
	Schlafen	NUF	5,91	3,95	23,33				
			2,75	0,45	1,25				
3,03			1,91	5,77					
					30,36	30,36			
Treppe	VF	0,96	3,30	3,17					
					3,17				
Erdgeschoss	Wohnen	NUF	5,92	4,41	26,15				
			2,75	0,44	1,22				
			3,18	2,51	7,98				
			-0,64	0,62	-0,40				Abzug Kamin
			1,58	3,57	5,66				
			0,28	1,26	0,35				
						40,95	40,95		
	Kochen	NUF	3,01	2,77	8,34				
						8,34	8,34		
	WC	NUF	1,57	0,87	1,37				
			0,20	0,87	0,17				
						1,54	1,54		
Windfang	VF	1,52	1,51	2,30					
					2,30	2,30			
Treppe	VF	0,96	3,30	3,17					
					3,17				
					155,84	136,40			
Untergeschoss	Hobby	NUF	5,93	3,99	23,67				
			2,76	0,45	1,24				
						24,90			
	Werkstatt	NUF	3,06	1,62	4,95				
			1,08	0,63	0,69				
						5,64			
	Heizung	TF	3,04	2,80	8,51				
			1,85	0,63	1,17				
			-0,36	0,54	-0,20				Abzug Kamin
						9,48			
	Vorrat	NUF	2,54	1,74	4,41				
						4,41			
Flur	VF	1,58	3,30	5,23					
					5,23				
Treppe	VF	0,96	3,30	3,17					
					3,17				
			0,96	1,07	1,03		1,03	Fläche über 2,0 m Höhe	
			0,96	0,56	0,54		0,27	Fläche unter 2,0 - 1,0 m Höhe, hälftig (Faktor 0,5)	
						52,83			