

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Seeheim-Jugenheim

### Großzügige Wohnung im alten Ortskern von Seeheim in Zweifamilienhaus (1985)



Objekt-Nr. **OM-305630**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **395.000 €**

64342 Seeheim-Jugenheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügig geschnittene Erdgeschoßwohnung im alten Ortskern von Seeheim.

2 Zimmer (3 mit Rückbau)

Wohnzimmer mit Kaminofen (33 qm)

Bad mit Sauna (20 qm)

Schlafzimmer mit Echtholzparkett (24 qm)

Küche (8 qm)

Gäste WC

Große Südwest Sonnenterasse (25 qm)

Großer Keller (18 qm)

1 Stellplatz (im Preis enthalten)

Garten (alleinige Nutzung)

## Ausstattung

2006 Umfangreiche Renovierung

2020 Neue Fenster (3-Fach Verglasung, abschließbar)

2021/2022 Terrasse komplett neu abgedichtet, neue Platten, neues Geländer

Kaminofen Morsoe

Bad mit individuellem Waschtisch aus Naturstein

Küche mit Hängeschränken

Einbauschränk in der Diele

Die Wohnungseingangstür ist über 4 Treppenstufen erreichbar

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese charmante Erdgeschoßwohnung befindet sich in einer ruhigen Privatstraße. Dank der zentralen Lage sind Geschäfte, Ärzte, Restaurants und die Gemeinde bequem zu Fuß zu erreichen. In wenigen Minuten können Sie sich bei einem Spaziergang zur Tannenburg im Wald erholen, joggen oder Mountainbike fahren. Der nahegelegene Sportpark, der zum Schulzentrum Seeheim (mit internationaler Schule) gehört, und das idyllische Freibad in Jugenheim sind nur ein kleiner Teil des örtlichen Freizeitangebots. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls fußläufig zu erreichen (Straßenbahn nach Darmstadt und Alsbach (ca. 3 Minuten)).

Zum Autobahnanschluss A5 sind es ca. 5 min in Richtung Rhein-Main (Darmstadt, Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Frankfurt am Main Flughafen) sowie in Richtung Rhein-Neckar (Mannheim, Heidelberg, Weinheim). Frankfurt am Main Internationaler Flughafen ca. 40 km 30 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad und Sauna



# Exposé - Galerie



Bad und Sauna



Bad und Sauna



# Exposé - Galerie



Bad und Sauna



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Ansicht Nordwest

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2023-004754396  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

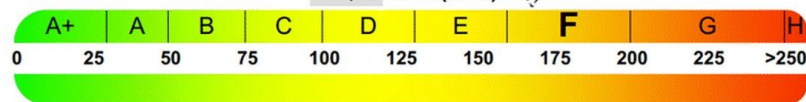
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 45,87 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

167,92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
159,56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>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

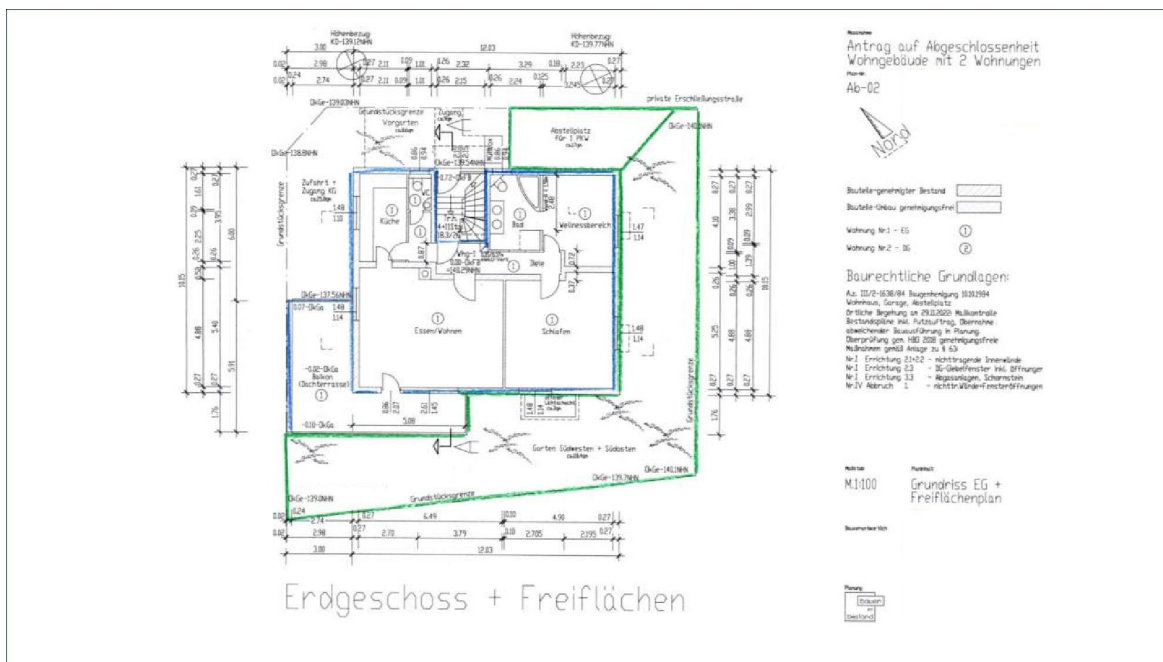
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

167,92

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



**Nummer**  
Antrag auf Abgeschlossenheit  
Wohngebäude mit 2 Wohnungen  
num  
Ab-02



**Bauabgenehmigter Bestand**  
Bauab-Übua genehmigungsfrei  
Wohnung Nr.1 - EG ①  
Wohnung Nr.2 - BG ②

**Baurechtliche Grundlagen:**  
A.s. 03/2-1030/04 Bauplanung 0301094  
Vollbau, Garage, Abstellplatz  
örtliche Belegung lt. 03.02.2000 Meldestraße  
Bestandsgläubner incl. Aufbauftrag, Übernahme  
städtischer Bauaufklärung in Planung  
Überprüfung gem. 030 008 genehmigungsfrei  
Maßnahmen gemäß Antrag zu 4.63  
Nr.1 Errichtung 01/02 - nichttragende Innenwand  
Nr.1 Errichtung 03 - 2x-Giebelfenster inkl. Öffnungen  
Nr.1 Errichtung 03 - Abgasanlagen, Schornstein  
Nr.1V Abbruch 1 - nichttragende Außenwände

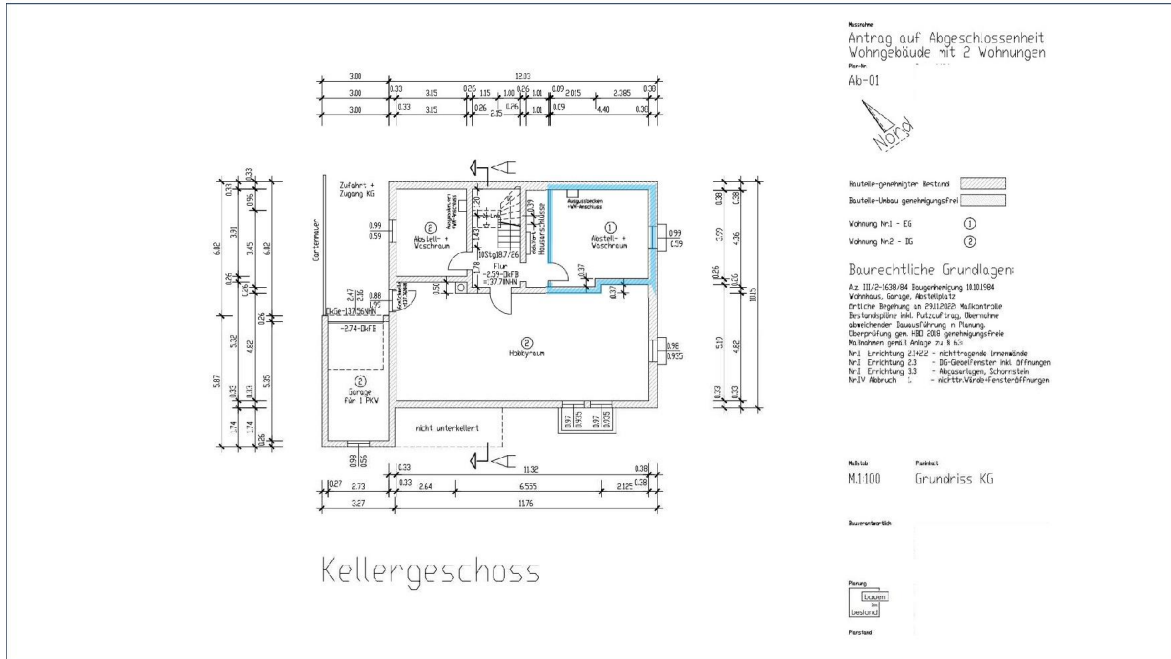
**Maßstab** M:1:100  
**Format** Grundriss EG + Freiflächenplan

**Baurechtsart**





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Objekt		Wohngebäude, Garage + PKW-Stellplatz in Seeheim-Jugenheim,							
Berechnung:		WOHN- + NUTZFLÄCHEN - WFL + NFL nach WoFIV				Seite 2/5			
Nr	Raum	Länge	x	Breite	x	Faktor	Fläche	Summe	
I. WOHNFLÄCHEN									
1. WFL - Erdgeschoss		EG		Wohnung 1					
1.1.	Diele	3,29	x	1,00		=	3,29		
		2,32	x	1,39		=	3,22		
	Einbauschränk	-0,35	x	0,37		=	o.B.		
		0,28	x	0,87		=	0,23		
		1,01	x	2,25		=	2,27	9,01 qm	
1.2.	WC	1,01	x	1,61		=	1,63	qm	
1.3.	Küche	2,11	x	3,95		=	8,33	qm	
1.4.	Essen/Wohnen	2,70	x	0,52		=	1,40		
		6,49	x	4,88		=	31,67	33,08 qm	
1.5.	Schlafen	2,195	x	0,37		=	0,81		
		4,90	x	4,88		=	23,91	24,72 qm	
1.6.	Bad+Wellness	2,23	x	0,72		=	1,61		
		3,245	x	3,38		=	10,97		
	Wand-H < 1,5 m	0,125	x	2,48		=	0,31		
		2,24	x	3,38		=	7,57	20,46 qm	
1.7.	Balkon	2,74	x	5,91	/	4	=	4,05	
	(Dachterrasse)	5,08	x	1,76	/	4	=	2,24	6,28 qm
		WFL	EG	Wohnung 1		gesamt	103,51 qm		



