

# Exposé

## Reihenhaus in Flörsheim

### Familienfreundliches Traumhaus Flörsheim



Objekt-Nr. **OM-311317**

#### Reihenhaus

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
GbR Alpha Wolf

Anne-Frank-Weg 5b  
65439 Flörsheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2010	Mietsicherheit	6.300 €
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	360 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Ausstattung

- \* Kfw Effizienzhaus 55
- \* sonniges Grundstück, optimale Ausrichtung
- \* 2 PKW-Stellplätze, je Euro 50,--
- \* Wohnraumlüftung
- \* Fenster mit Isolierverglasung
- \* formschöne, moderne Sicherheitshaustür inkl. Vordach
- \* Wohnfläche ca. 141 qm
- \* Nutzfläche Spitzboden ca. 21 qm (bequem über Bodentreppe erreichbar)
- \*Großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten; Zugang über komfortable zweiflügelige Terrassentür
- \* Tageslicht-Gäste-WC im EG
- \* helles geräumiges Tageslichtbad im OG mit bodenbündiger Dusche, Acryl-Badewanne, formschönes Porzellanwaschbecken, NV-Spots
- \* ausgebauter Duschbad im Dachgeschoß mit Dusche und Duschkabine
- \* moderne Sanitärobjekte und Armaturen
- \* separater Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- \* geschlossene Küche
- \* frostsichere Garten-Wasserzapfstelle
- \* hochwertige Weißlack-Innentüren; zum Wohnzimmer Glastür
- \* massive Echtholz Treppenstufen in Buche; passender Handlauf
- \* moderne Sensoraußenleuchte mit Mini-Sensortechnik am Eingang
- \* moderne Sensorleuchte für Terrasse
- \* Sat-Anlage & Anschlüsse in allen Räumen
- \* optimal ausgeleuchtete, lichtdurchflutete Dachgeschoßzimmer durch große Dachflächenfenster Isolierglas
- \* Innenfensterbänke in hochwertigem Marmor weiß
- \* Erdgeschoß komplett gefliest mit attraktiven Feinsteinzeug-Fliesen & Fußbodenheizung
- \* Böden im Ober- und Dachgeschoss mit hochwertigem Laminat
- \*Rauhfaser im gesamten Haus, in Farbe weiß gestrichen
- \* Warmwasser und Heizung über Pelletsheizzentrale/Nahwärme

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um Einrichtungsbeispiele.

## Ausstattung

### Gehobene Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in Flörsheim.

Die Stadt gehört dem Main-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes, auf etwa halber Strecke zwischen Frankfurt am Main und den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz. Flörsheim am Main ist über mehrere Autobahnen gut zu erreichen, ist an die S-Bahn-Strecke Frankfurt-Wiesbaden angebunden und nur wenige Kilometer vom Frankfurter Flughafen entfernt.

Flörsheim ist ein ausgezeichneter Bildungsstandort. Sechs Kindertagesstätten inklusive U3-Betreuung in städtischer und kirchlicher Trägerschaft, zwei Grundschulen mit angeschlossener Schulkinderbetreuung, sowie eine Haupt- und Realschule als auch ein Gymnasium machen es möglich, den kompletten Bildungsweg vor Ort in Flörsheim zu absolvieren.

Zahlreiche Fachgeschäfte in der Innenstadt und im Einkaufszentrum "Flörsheim Kolonnaden" bieten die Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Stadthalle ist ein modernes und leistungsstarkes Zentrum für kulturelle Veranstaltungen, Tagungen und Messen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	74,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang zum Gart

# Exposé - Galerie



Mögliche Einrichtung



Mögliche Kücheneinrichtung

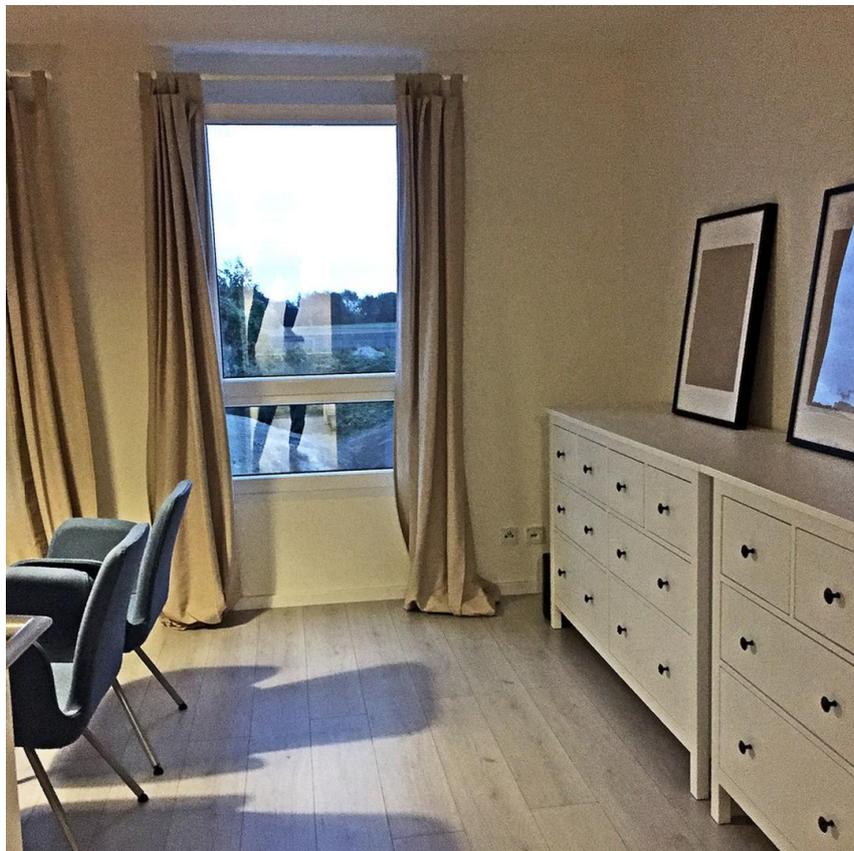


Treppe im Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Zimmer im Obergeschoß



Büro im Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Treppe mit massiven Holzstufen



Kinderzimmer Dachgeschoss

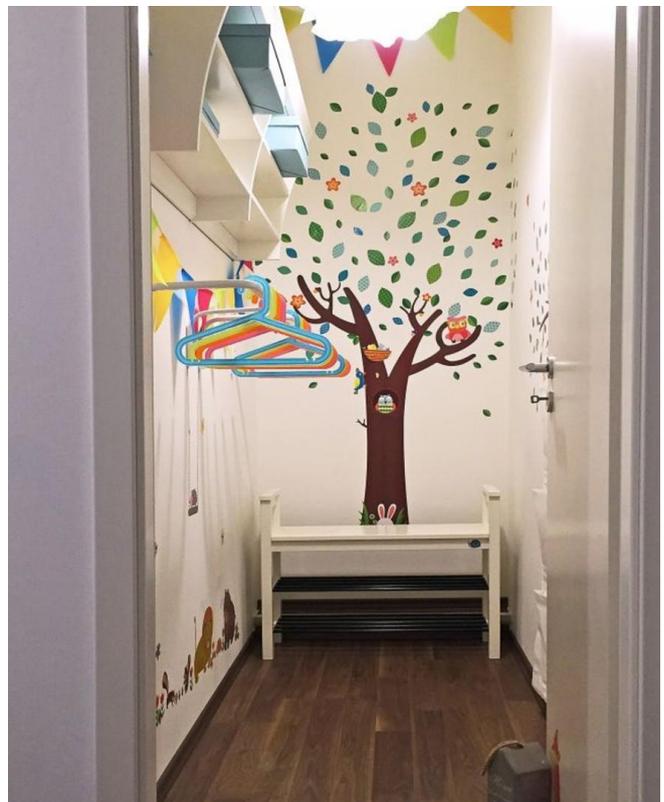
# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoß



Abstellraum im Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Bodentreppe im Dachgeschoß

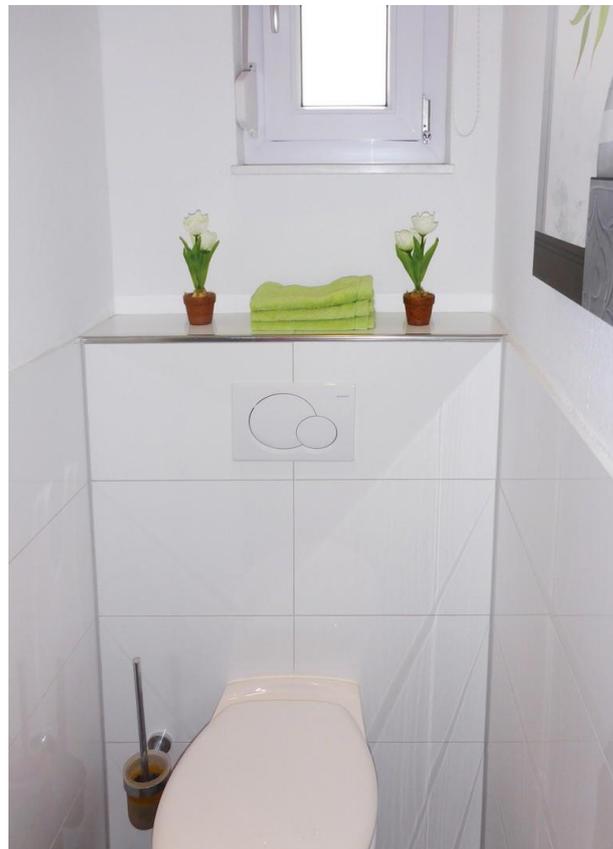


Zugang zur Terrasse/Garten

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Gäste-WC mit Fenster im EG

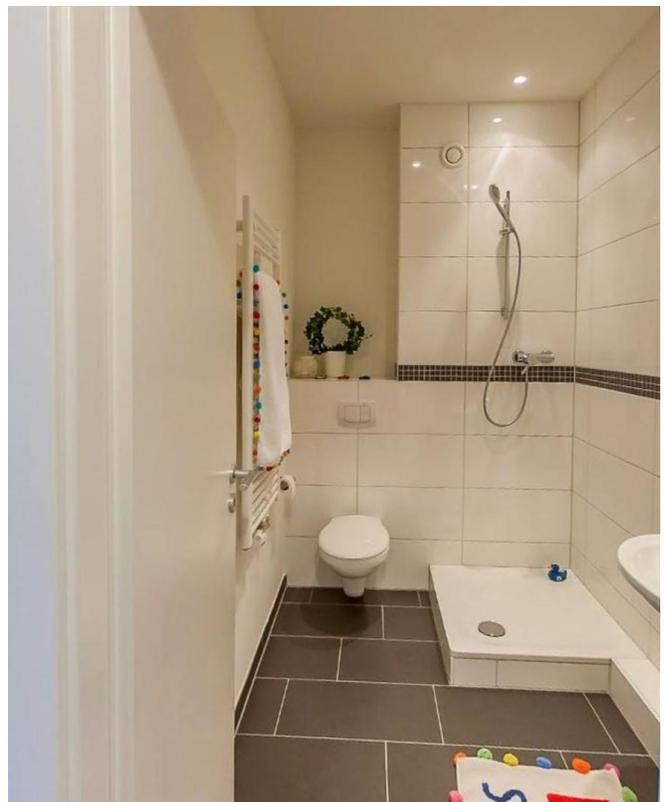
# Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG

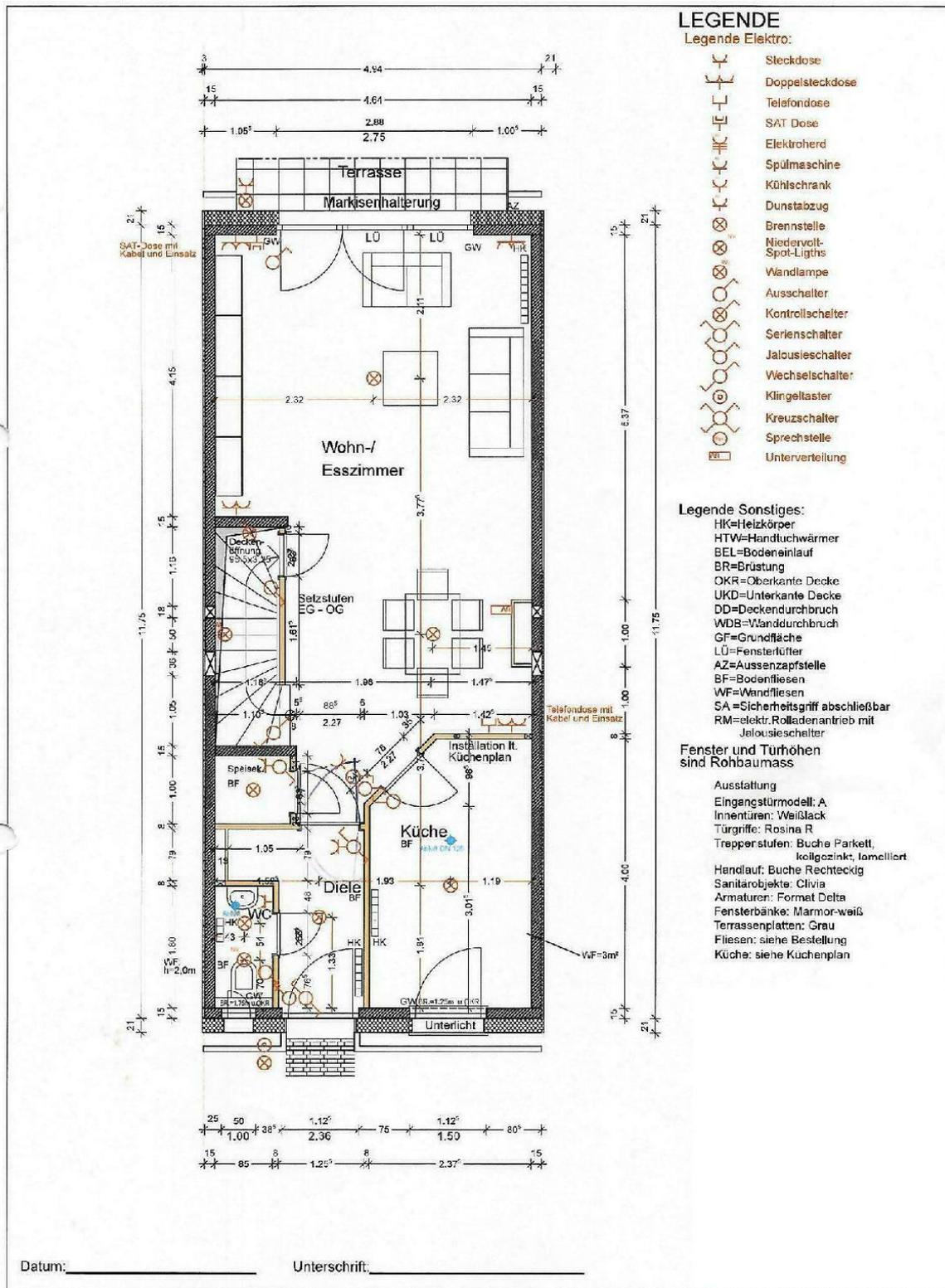


Bad im Obergeschoß mit Eckwann

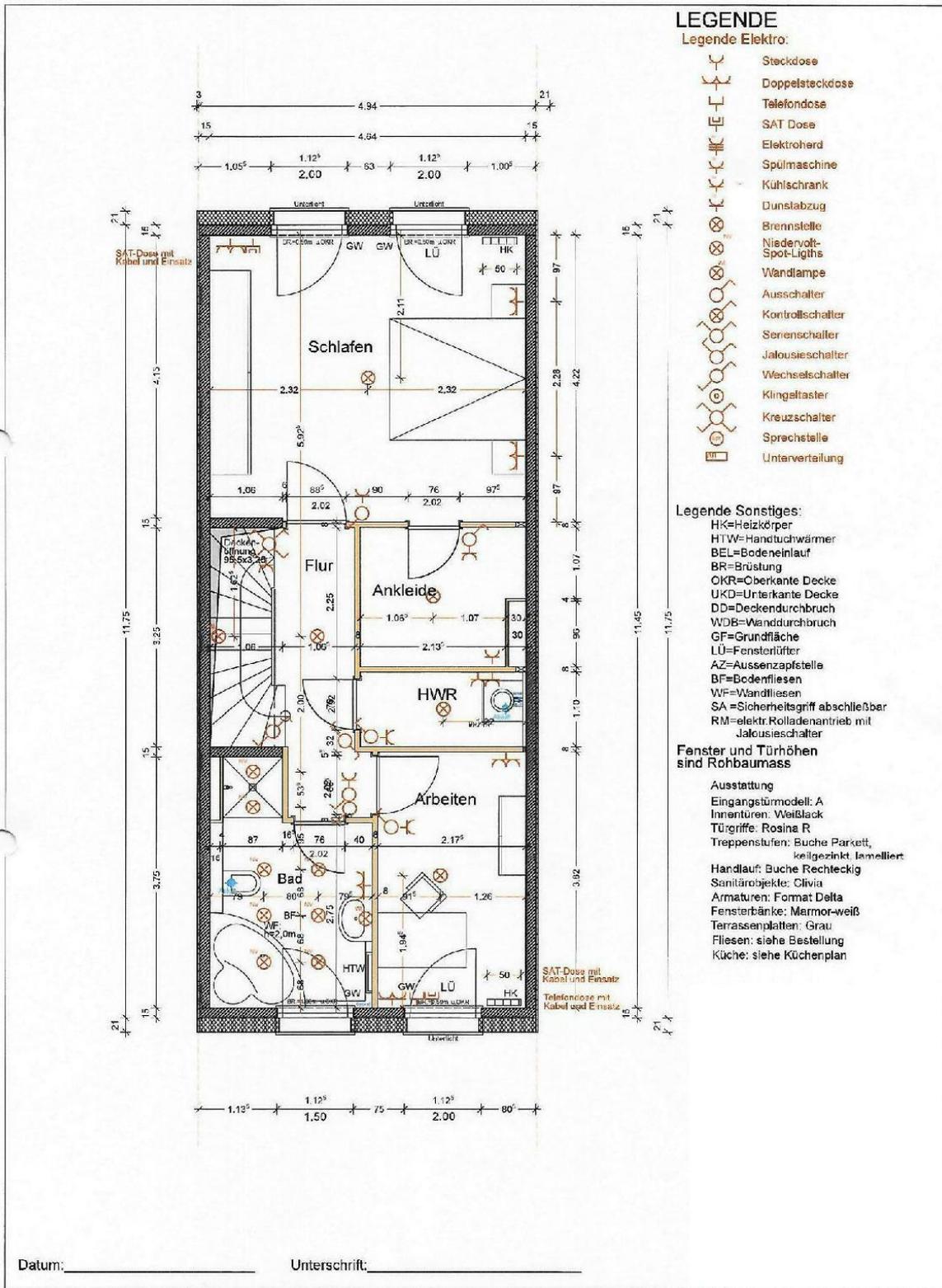


Bad im Dachgeschoß

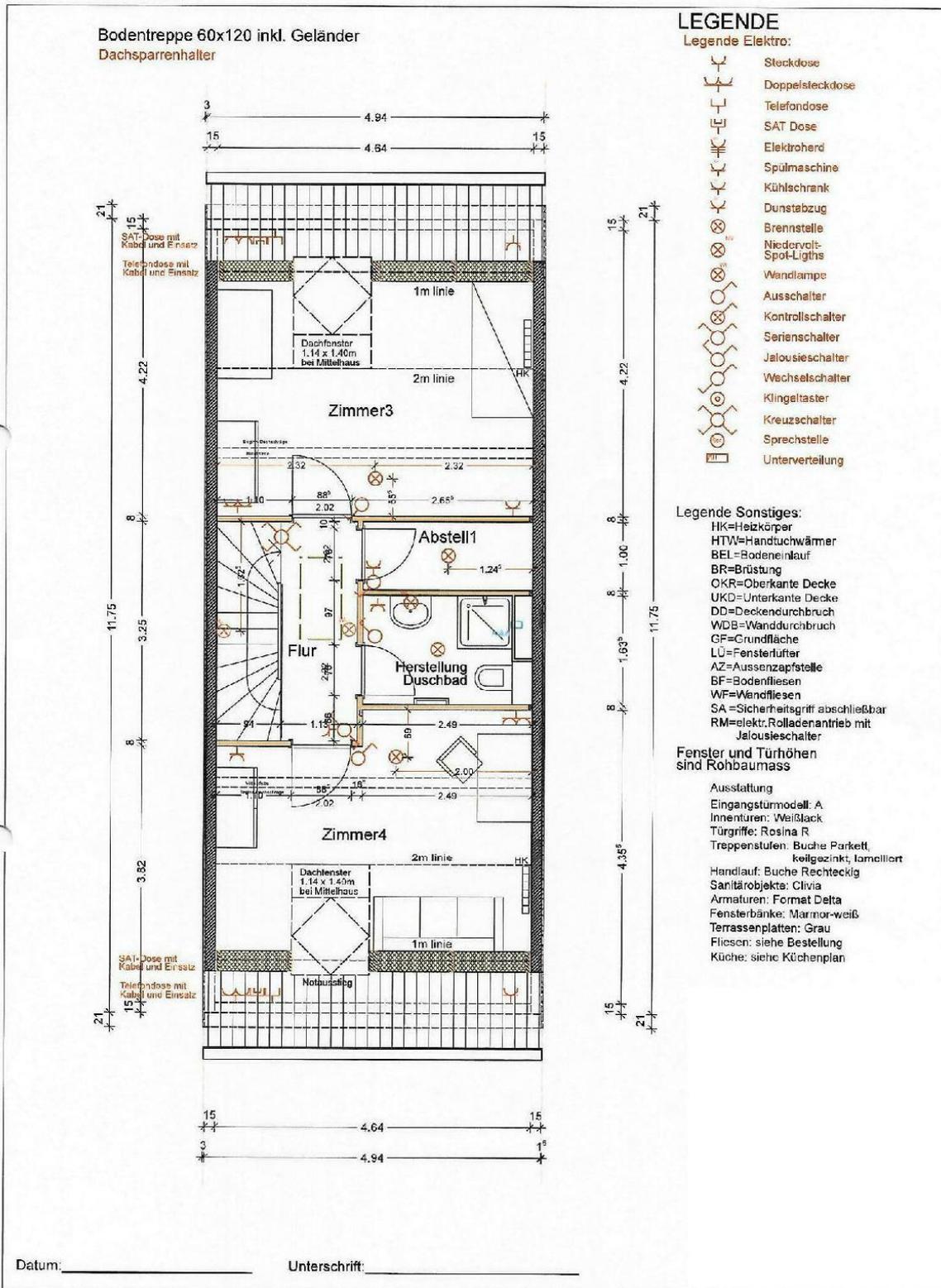
# Exposé - Grundrisse



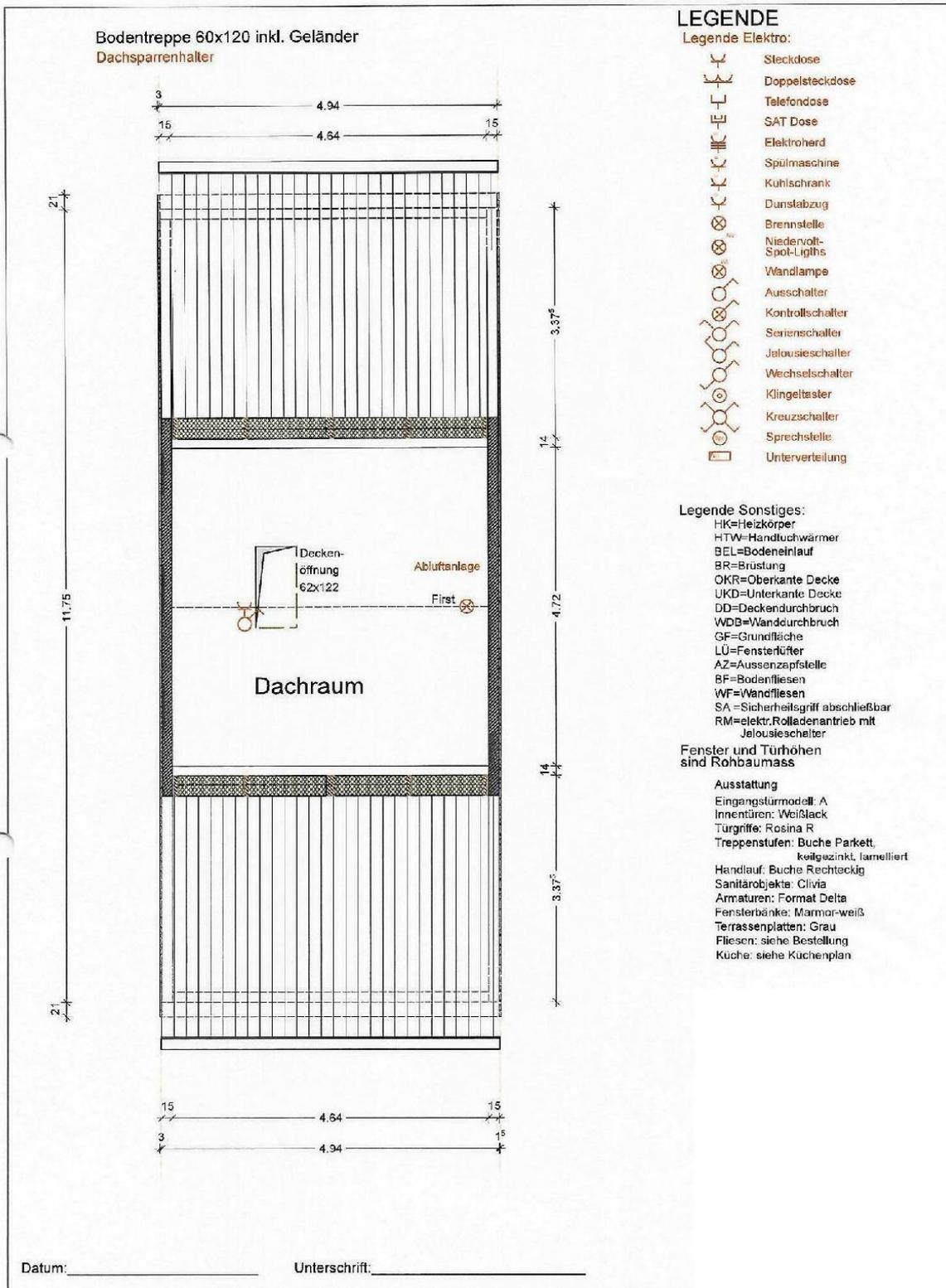
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Anne-Frank-Weg, Flörsheim**

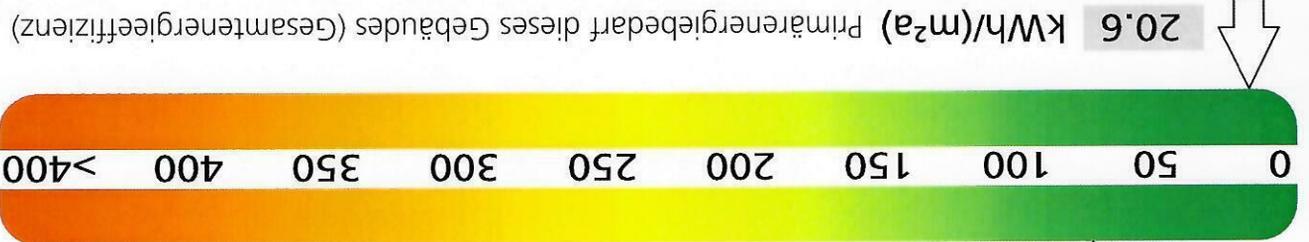
Gebäudeteil: Reihenhausblock mit 7 RH

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>1)</sup> **4.7** kg/(m<sup>2</sup>a)

**74.8** kWh/(m<sup>2</sup>a) Endenergiebedarf dieses Gebäudes



**20.6** kWh/(m<sup>2</sup>a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes (Gesamteffizienz)

Anforderungen gemäß EnEV<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **20.6** kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert **57.7** kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'<sub>1</sub>

Ist-Wert **0.298** W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert **0.500** W/(m<sup>2</sup>K)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Verfahren nach DIN V 18599

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

für Energiebedarfsberechnungen  
verwendetes Verfahren

## Endenergiebedarf

Strom-Mix	-----	-----	-----	-----
Energieträger	-----	-----	-----	-----
Holz, Kapsöl u.s.w.	47.3	25.1	-----	-----
Heizung	-----	-----	-----	-----
Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für	-----	-----	-----	-----
Warmwasser	-----	-----	-----	-----
Hilfsgerate <sup>3)</sup>	2.3	-----	-----	-----
Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)	72.4	2.3	-----	-----

## Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG sind eingehalten

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 15.0 % verschärft

Anforderungen nach § 7 Nr. 21 V. m. § 8 EEWärmeG

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert **49.0** kWh/(m<sup>2</sup>a)

Transmissionswärmeverlust H'<sub>1</sub>-

Verschärfter Anforderungswert **0.425** W/(m<sup>2</sup>K)

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).



5)

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) ggf. einschließlich Kühlung 5) FFH- Einfamilienhäuser MFH- Mehrfamilienhäuser