

Exposé

Wohnung in Frankfurt

Schöne moderne sehr helle 4 Zi. Wohnung in der Leonardo-da-Vinci-Allee.



Objekt-Nr. OM-317409

Wohnung

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:
Herr AL. Omari
Mobil: 01783 406803

Leonardo-da-Vinci-Allee
60486 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	315 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine schöne sehr sehr helle Wohnung. Die Wohnung ist in der 2. Etage.

3 Himmelsrichtungen haben Fenster. Die Wohnung wurde vor 10 Jahren gebaut und wenig benutzt. Sie wurde nie vermietet, daher ist sie in einem guten Zustand. .

Ein Schöner Tiefgaragenplatz mit 2 Eckwänden, sauberer trockener Kellerraum und ein großer Raum für Fahrräder der Einwohner. Privatverkauf. Keine Maklergebühren.

Vollbad mit Badewanne und Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie eine Gäste WC mit Dusche.

Makleranfragen sind unerwünscht und bitte darum, diesen Wunsch zu respektieren.

Eine gute kooperative Eigentümergemeinschaft, die sich um alles kümmert.

Gut organisierte Verwaltung mit Internetportal.

Sofortige Übergabe oder spätere Übergabe nach einigen Monaten sind möglich.

Einbauküche von der Firma Plana.

Die Fotos sind unprofessionell mit meiner Handy-Kamera gemacht.

Ausstattung

Tel. № 01783406803 (auch WhatsApp)

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Tel. Nr: 01783406803

Bitte, Bitte, keine Makleranfragen, auch nicht über Umwege.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Das Reebstockviertel ist ein charmantes Viertel, gehört zu Bockenheim.

Teegut, Straßenbahn 17 und mehrere Busse wie der Buss 50, Teegut, Grundschule und Kita sind alle fast vor der Tür. Das neue Reebstockbad und der Reebstockpark sind 5 Minuten zu Fuß entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE in der Europaallee sind in der Nähe.

Europa Allee ist auch in der Nähe. Eine Tankstelle und ein Autobahnanschluss sind von der Wohnung 200 Meter entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

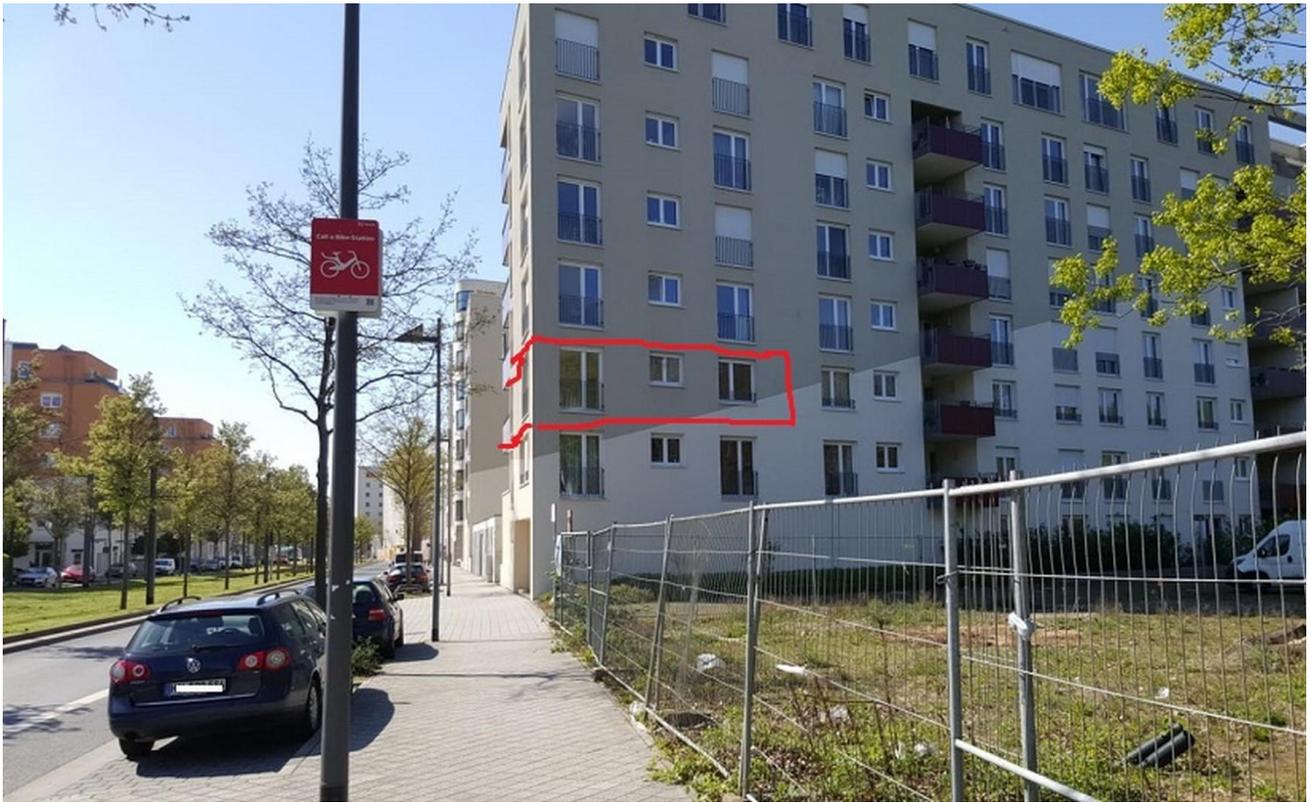


Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung geht über 3 Seiten



Blick vom Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Vollbad



Gäste WC mit Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer.....

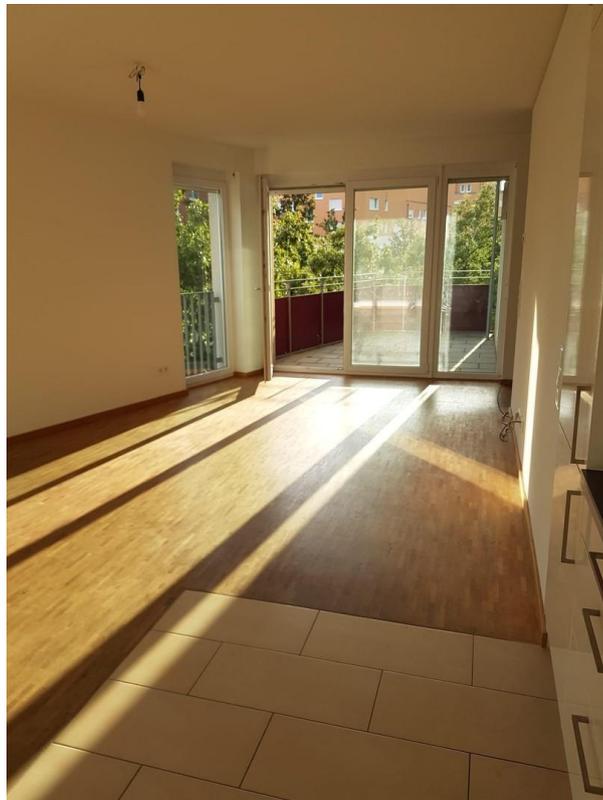


Offene Küche im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Sonne im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Sonne



Anlage

Exposé - Galerie



Küche

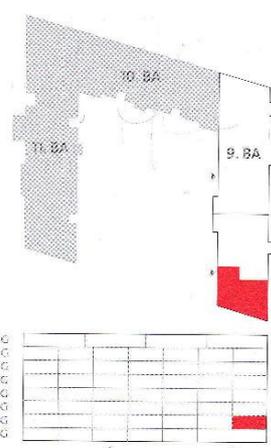


Wohnen mit Balkon

Exposé - Grundrisse

10 FRANKFURT-REBSTOCK, LEONARDO-DA-VINCI-ALLEE

Wohnung Nr. 07
2. Obergeschoss



- Unverbindliche Illustration -
Maßstab 1:100

Grundrisslegende
WM = Waschmaschine/Wäschetrockner, RR = Regenrohr

4-Zimmer-Wohnung
ca. 102,76 m² Wohnfläche

Wohnflächen	
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 35,81 m ²
Schlafen	ca. 13,15 m ²
Zimmer 1	ca. 10,48 m ²
Zimmer 2	ca. 10,63 m ²
Bad/Du/WC	ca. 7,04 m ²
Du/WC	ca. 3,77 m ²
Diele	ca. 13,67 m ²
Flur	ca. 3,82 m ²
Loggia (50%)	ca. 4,39 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 102,76 m²

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

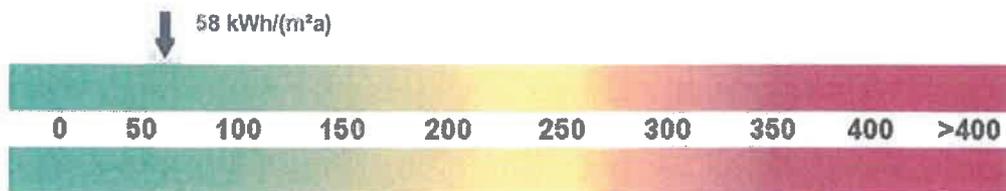
Erstellt am: 06.11.2015

Aushang

Gebäude

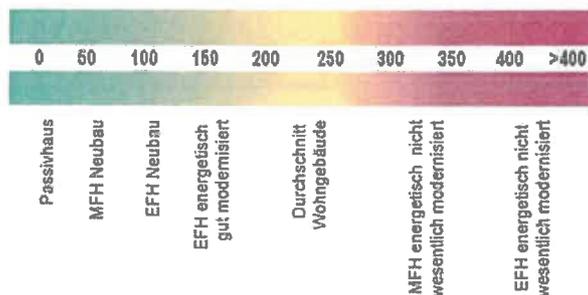
Gebäudetyp	Wohnbebauung Rebstockpark
Adresse	Leonardo da Vinci-Allee 18-18e, 60486 Frankfurt am Main
Gebäudeteil	9.BA-11.BA
Baujahr Gebäude	2014
Baujahr Anlagentechnik	2014
Anzahl Wohnungen	131
Gebäudenutzfläche (A _N)	9.758,40 m ²

Endenergiebedarf



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Aussteller
ITA INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH
Max-Planck-Ring 49
65205 Wiesbaden

06.11.2015

Datum

Dipl.-Ing (FH)
Markus Behl
B 1532

Beratender Ingenieur

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

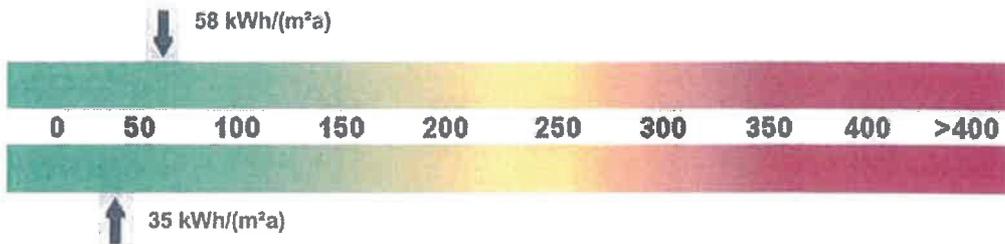
Adresse, Gebäudeteil
Leonardo da Vinci-Allee 18-18e, 60486 Frankfurt am
Main; 9.BA-11.BA

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO₂-Emissionen 1) 14.8 kg/(m²a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV 2)

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35.29 kWh/(m²a) Anforderungswert 56.12 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

Ist-Wert 0.41 W/m²K Anforderungswert 0.50 W/m²K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsrechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte 4)	
Eigene Angabe	33.9	22.0	0.0	55.9
Strom	0.0	0.0	2.0	2.0

Ersatzmaßnahmen 3)

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Anforderungswerte sind um - % verschärft

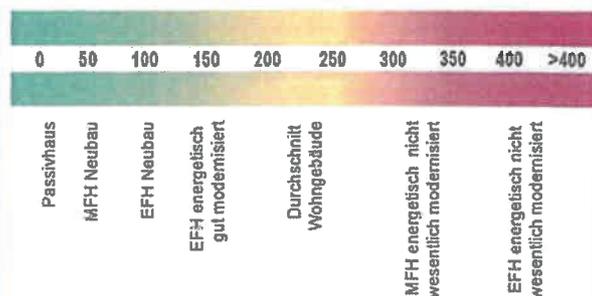
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert 47.7 kWh/(m²a)

Transmissionswärmeverlust H'T

Verschärfter Anforderungswert 0.42 W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. 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 (AN).

1) freiwillige Eingabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

Gültig bis: 05.11.2025

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnbebauung Rebstockpark
Adresse	Leonardo da Vinci-Allee 18-18e, 60486 Frankfurt am Main
Gebäudeteil	9.BA-11.BA
Baujahr Gebäude	2014
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2014
Anzahl Wohnungen	131
Gebäudenutzfläche (A _N)	9.758,40 m ²
Erneuerbare Energien	-
Lüftung	-
Anlaß der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
ITA INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH
Max-Planck-Ring 49
65205 Wiesbaden

06.11.2015

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Leonardo da Vinci-Allee 18-18e, 60436 Frankfurt
am Main; 9.BA-11.BA

3

Energieverbrauchskennwert

Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor



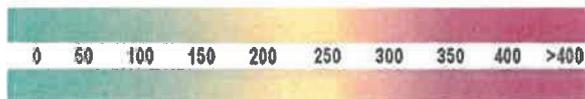
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoff- menge	Anteil Warm- wasser	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor									
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m² a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser



Erstellt mit BAUTHERM EnEV X 12.1.4, Copyright © 1994-2015. BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, www.bmz-software.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

Erläuterungen

4

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT*). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und für die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

