

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Sehr Schöne helle 4 Zi. Wohnung am Reebstock



Objekt-Nr. OM-317409

### Wohnung

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr AL. Omari

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 <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	315 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine schöne sehr helle Wohnung. Die Wohnung ist in der 2. Etage in der Leonrdo da Vinci Allee.

3 Himmelsrichtungen haben Fenster. Die Wohnung wurde vor 10 Jahren gebaut und seitdem 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 Maklergehühren.

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 hilfsbereite Eigentümergemeinschaft, die sich um alles kümmert.

Sofortige Übergabe oder spätere Übergabe nach einigen Monaten sind möglich.

Einbauküche von der Firma Plana.

Die wohnung befindet sich in der Leonardo-da-Vinci-Allee.

## Ausstattung

In gutem Zustand, da die Wohnung nie vermietet und wenig benutzt wurde.

Die Wohnung ist 10 jahre alt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

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

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Die wohnung befindet sich in der Leonardo-da-Vinci-Allee.

Das Reebstockviertel ist ein charmantes Viertel, gehört zu Bockenheim. Gute Gegend.

Teegut, Straßenbahn 17 und mehrere Busse wie der Bus 50, Grundschule und Kitass sind fast vor der Tür. Das neue Reebstockbad und der Reebstockpark sind weniger als 5 Minuten zu Fuß entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE in der Europaallee sind nah.

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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Vollbad



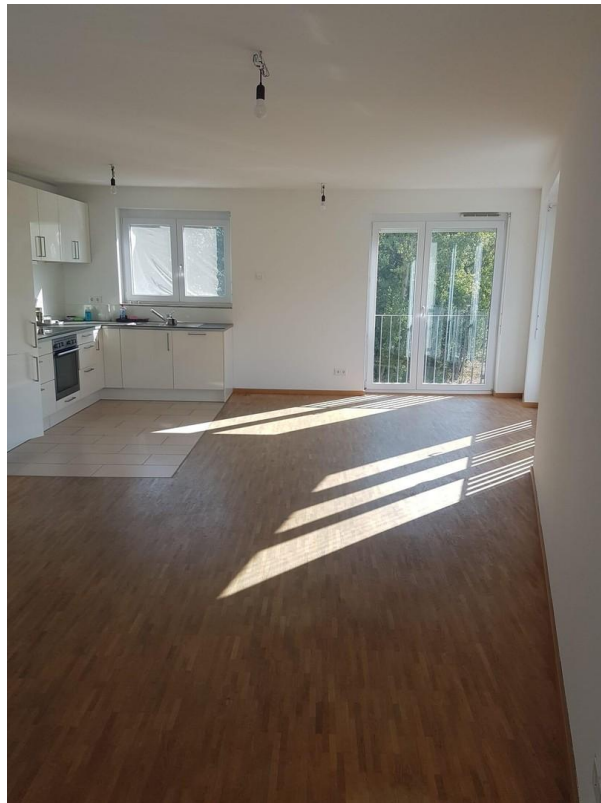
Gäste WC mit Dusche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer.....



Offene Küche im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Sonne



# Exposé - Galerie



Anlage



Küche

# Exposé - Galerie

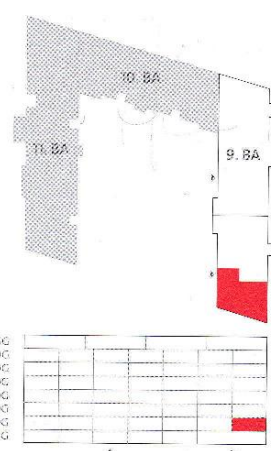
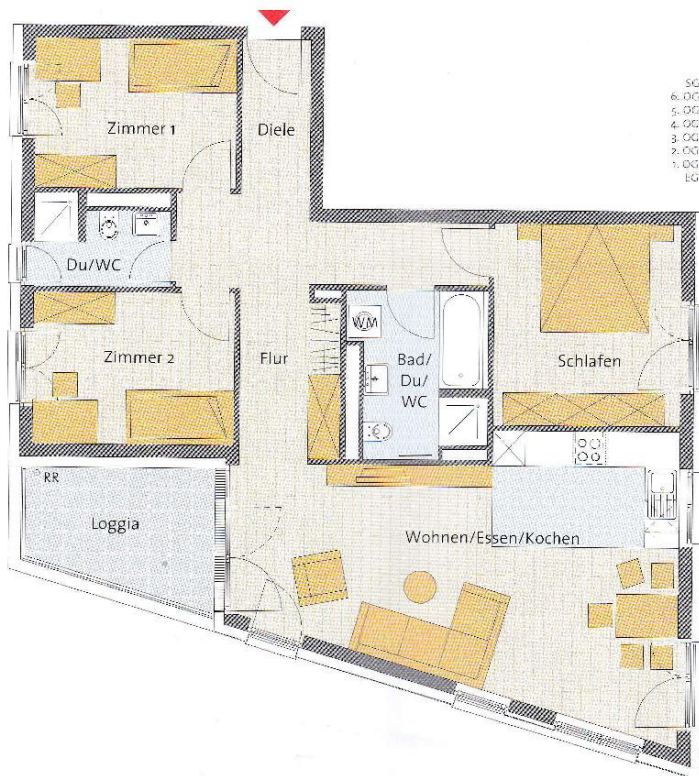


Wohnen mit Balkon

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erstellt am: 06.11.2015

Aushang

## Gebäude

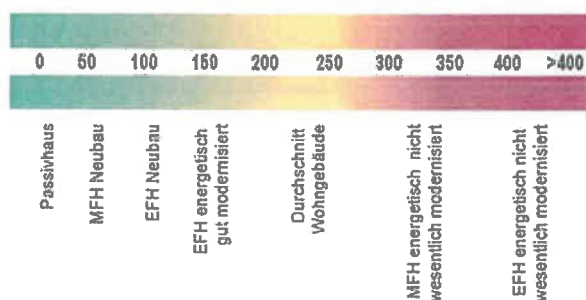
Gebäudetyp	Wohnbebauung Rebstockpark
Adresse	Leonardo da Vinci-Allee 18-18e, 60486 Frankfurt am Main
Gebäudeteil	9.BA-11.BA
Baujahr Gebäude	2014
Baujahr Anlagentechnik	2014
Anzahl Wohnungen	131
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	9.758,40 m <sup>2</sup>

## 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.

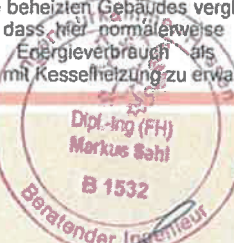
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

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



Unterschrift des Ausstellers



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

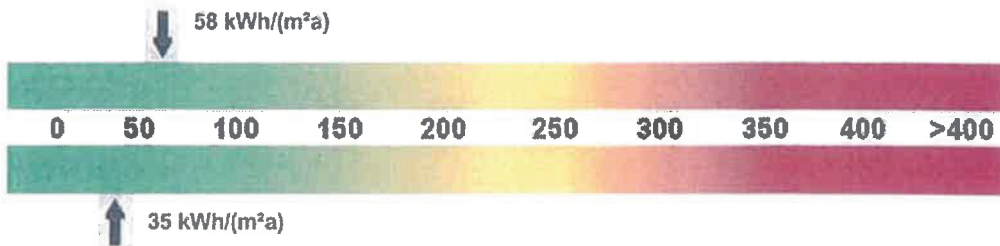
Adresse, Gebäudeteil  
Leonardo da Vinci-Allee 18-18e, 60486 Frankfurt am  
Main; 9.BA-11.BA

2

### Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen 1) 14.8 kg/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV 2)

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35.29 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 56.12 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

Ist-Wert 0.41 W/m<sup>2</sup>K Anforderungswert 0.50 W/m<sup>2</sup>K

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 <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> 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

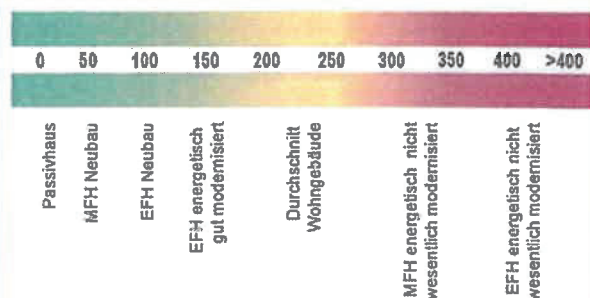
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert 47.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Transmissionswärmeverlust H'T

Verschärfter Anforderungswert 0.42 W/(m<sup>2</sup>K)

### 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 <sup>1)</sup>	2014
Anzahl Wohnungen	131
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	9.758,40 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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<sup>\*</sup>). 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").

