

Verkaufsexposé



Doppelhaushälfte in Rödelheim

Lorscher Straße 30
60489 Frankfurt am Main



Ansprechpartner
Anja Krüger



+49 (0)176 61257670



www.ak-property.de



2018
Baufertigstellung

Perspektive



Das Zweifamilienhaus liegt als Hinterhaus auf dem Grundstück der Lorscher Straße 30 in Frankfurt Rödelheim.

Frankfurt gehört seit Jahren zu den TopWirtschaftsstandorten in Deutschland und ist durch den Hauptbahnhof und den Flughafen regional, national und international bestens angebunden.

Die S-Bahn Haltestelle Frankfurt Rödelheim ist fußläufig in fünf Minuten zu erreichen. Von dort gibt es mehrmals die Stunde verschiedene, direkte Verbindung zum Hauptbahnhof (etwa 10 min.) und in die Frankfurter Innenstadt (etwa 15 min.). In die andere Richtung gibt es direkte Ver-

bindungen nach Kronberg, Bad Homburg und Bad Soden.

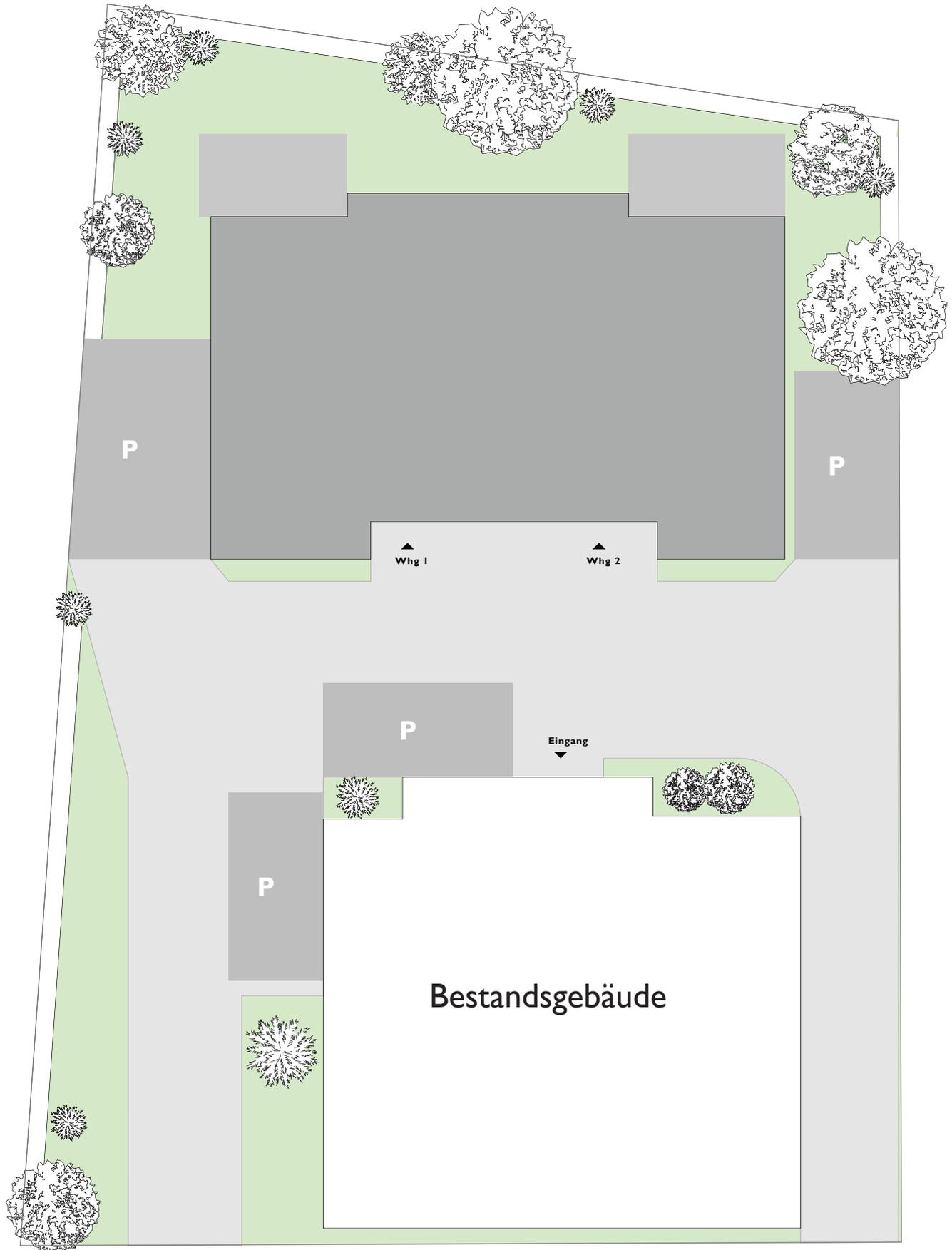
Die hervorragende Anbindung an das Frankfurter Nordwestkreuz ermöglicht eine direkte Zufahrt auf die Autobahnen A5 und A66. So kommt jeder schnell und unkompliziert ans gewünschte Ziel.



Der Frankfurter Stadtteil Rödelheim liegt westlich des Stadtzenturms und grenzt südlich an den wunderschönen und idyllischen Taunus. Wer die Großstadt nicht missen möchte, aber trotzdem familienfreundlich und naturnah leben möchte, findet in Rödelheim ein wunderbares Gleichgewicht.

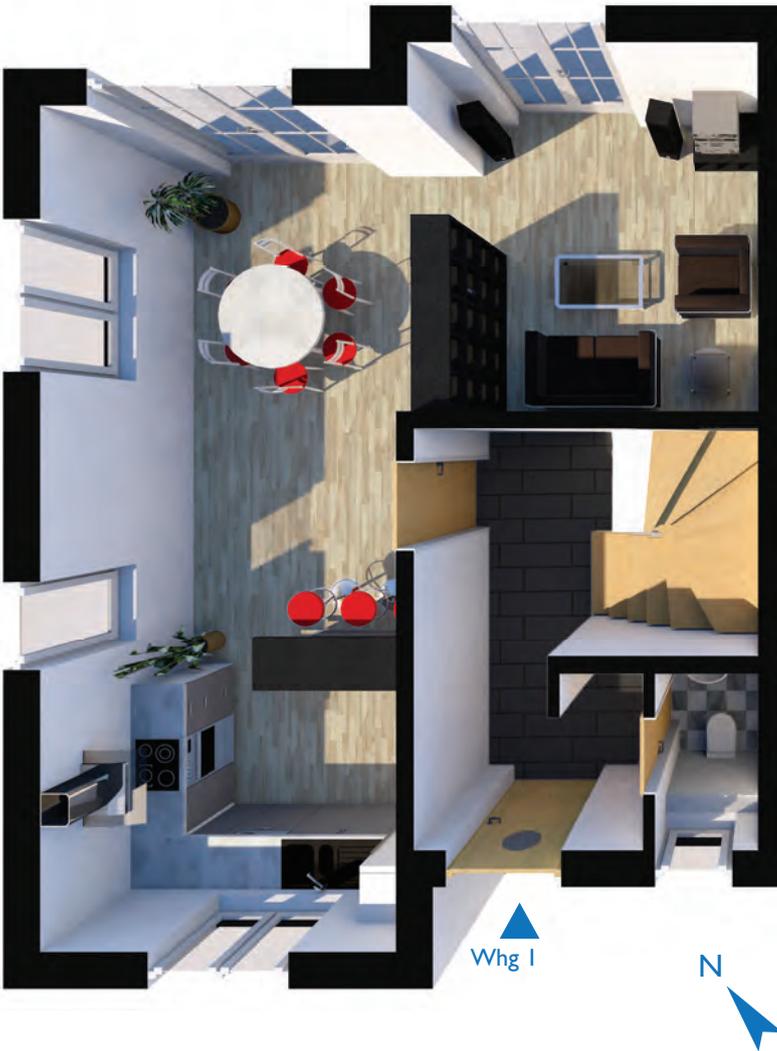
Lage





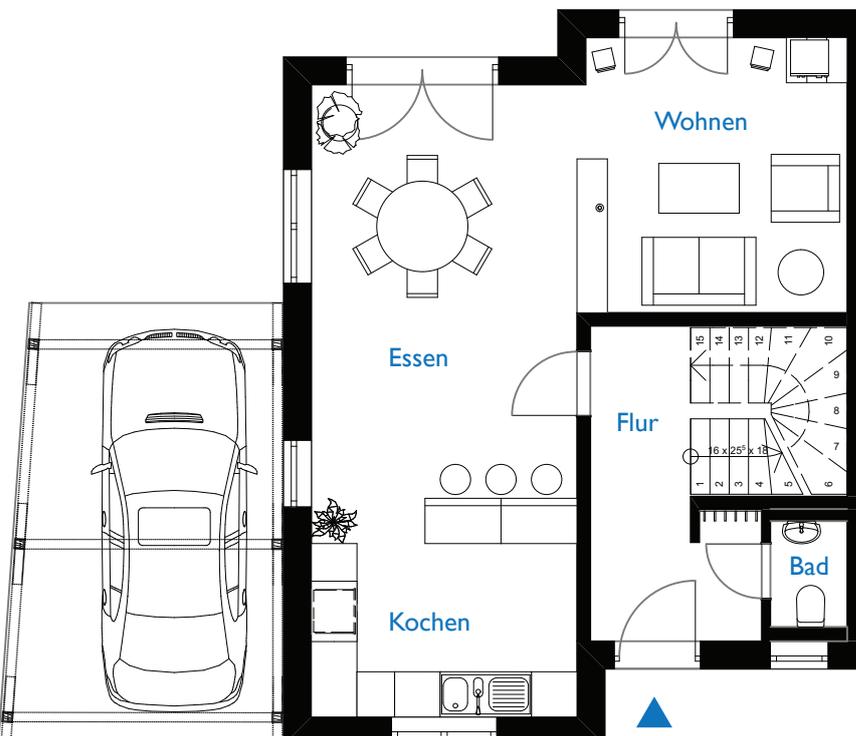
Lageplan

Haus I

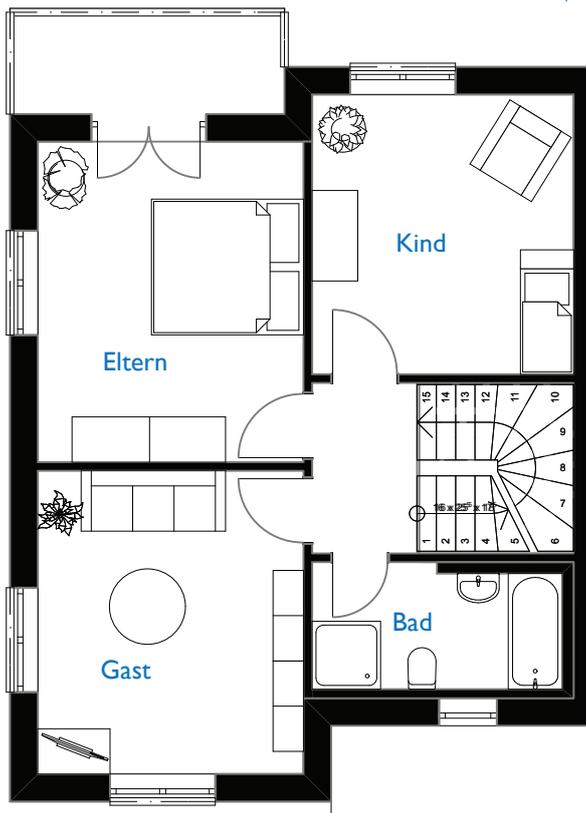


Wohnfläche ca.

Flur/Eingangsbereich	7,17 m ²
Gäste - WC	1,79 m ²
Wohn/Essbereich	42,21 m ²
	<hr/>
	51,17 m ²



Erdgeschoss



Wohnfläche ca.

Flur	3,26 m ²
Gästezimmer	14,05 m ²
Schlafzimmer	14,85 m ²
Balkon 5,05 (50%)	2,52 m ²
Kinderzimmer	12,76 m ²
Bad	6,21 m ²
	<hr/>
	53,65 m ²

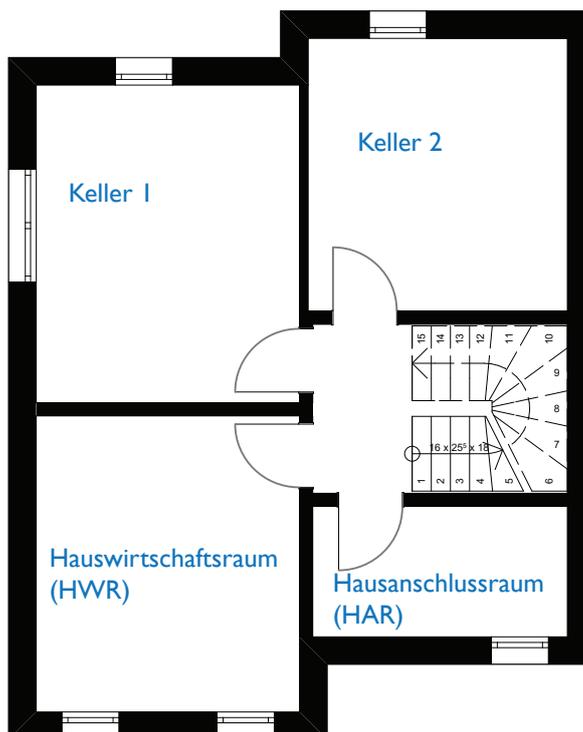
Obergeschoss



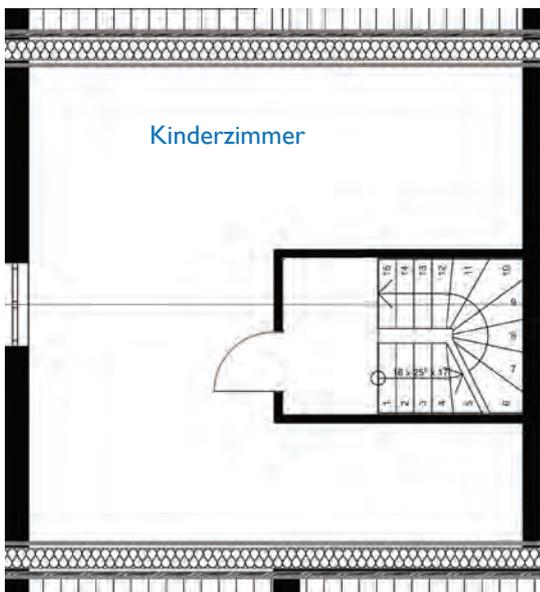
Wohnfläche ca.

Flur	5,49 m ²
Hauswirtschaftsraum	13,84 m ²
Keller 1	14,85 m ²
Keller 2	15,52 m ²
	<hr/>
	49,70 m ²

Hausanschlussraum 5,90 m²



Kellergeschoss



Flur
Kinderzimmer

Wohnfläche ca.

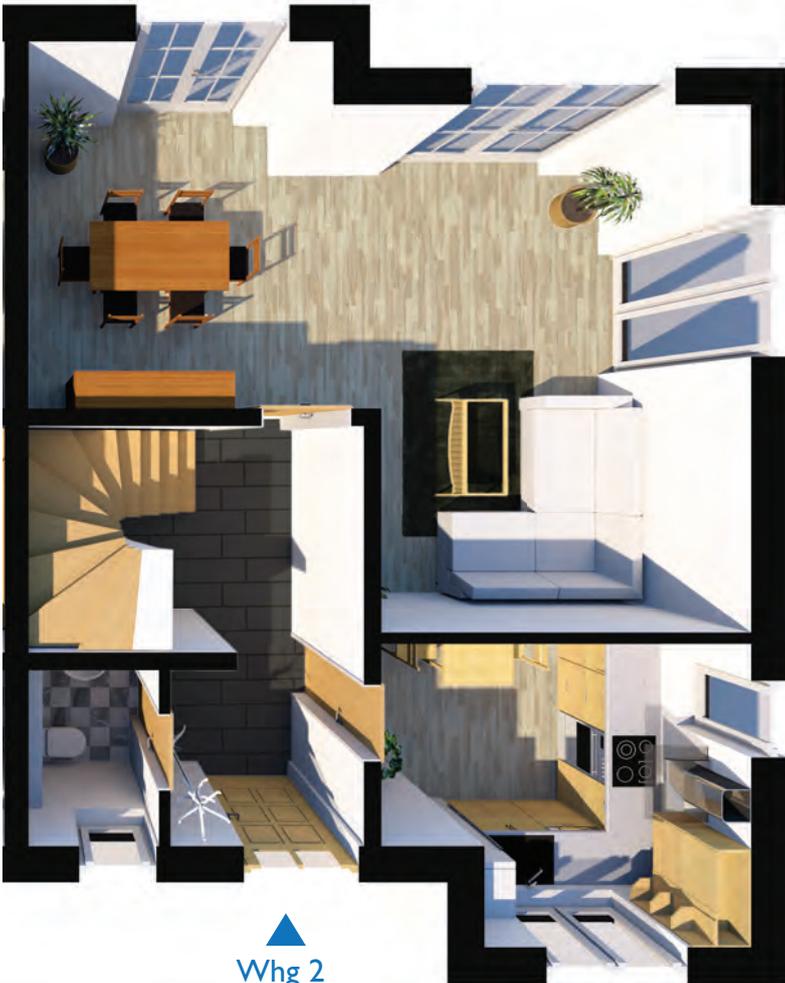
3,24 m²

29,22 m²

32,46 m²

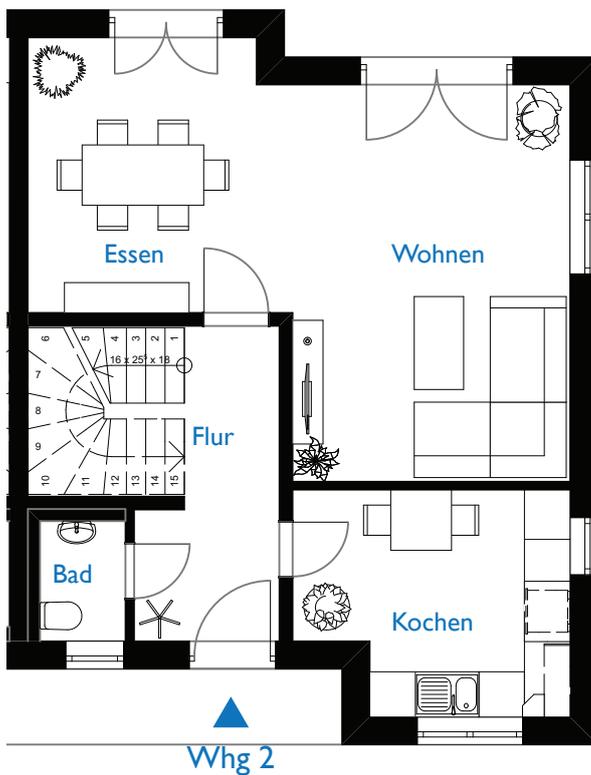
Dachgeschoss

Haus 2

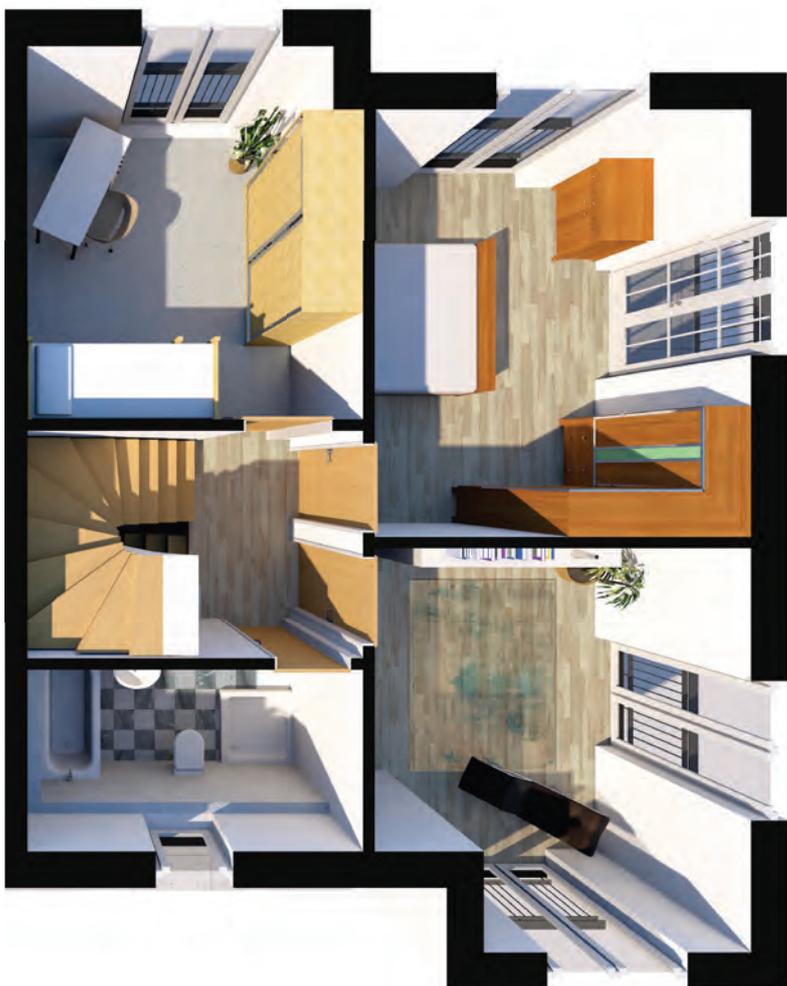


Wohnfläche ca.

Flur/Eingangsbereich	6,37 m ²
Gäste - WC	2,75 m ²
Wohn/Essbereich	31,62 m ²
Küche	9,97 m ²
	<hr/>
	50,71 m ²

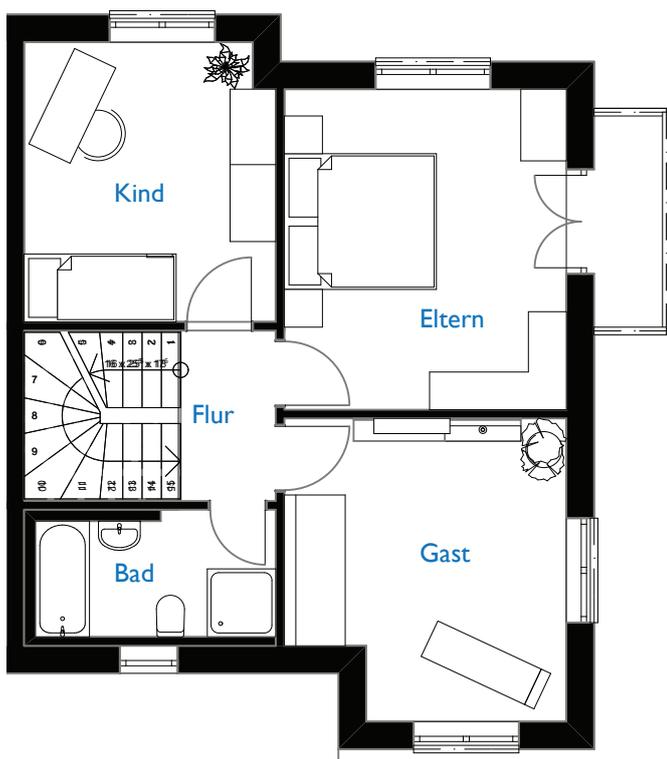


Erdgeschoss

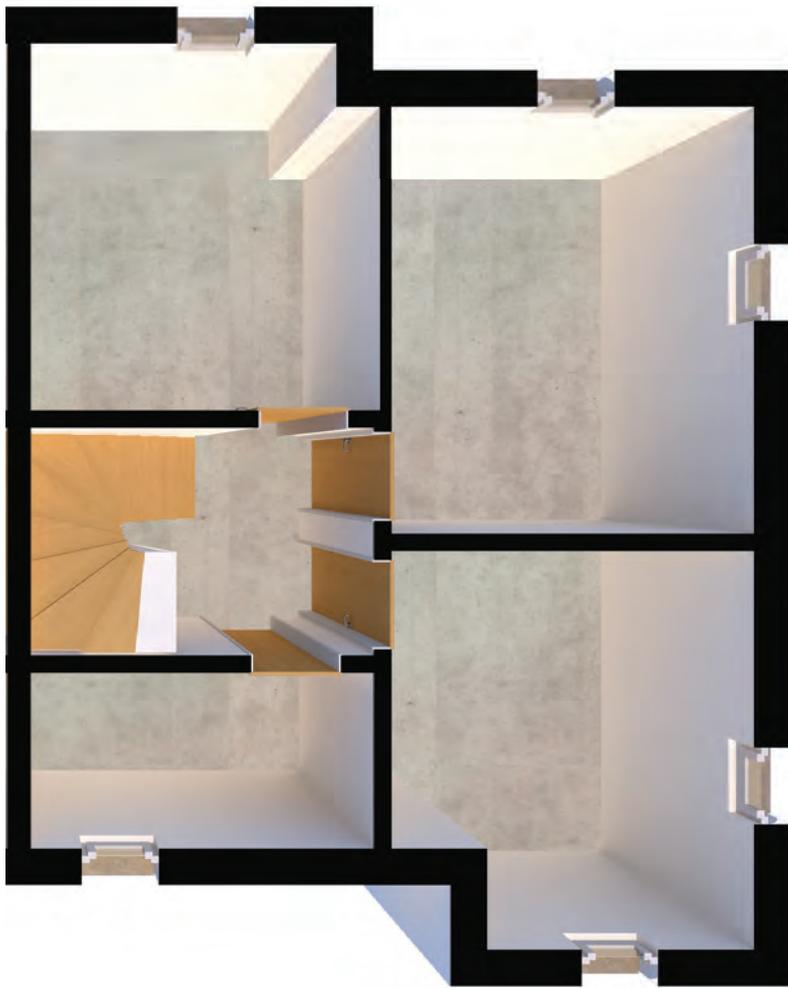


Wohnfläche ca.

Flur	2,96 m ²
Gästezimmer	11,34 m ²
Schlafzimmer	15,77 m ²
Balkon 3,00 (50%)	1,50 m ²
Kinderzimmer	10,61 m ²
Bad	5,97 m ²
	<hr/>
	48,15 m ²



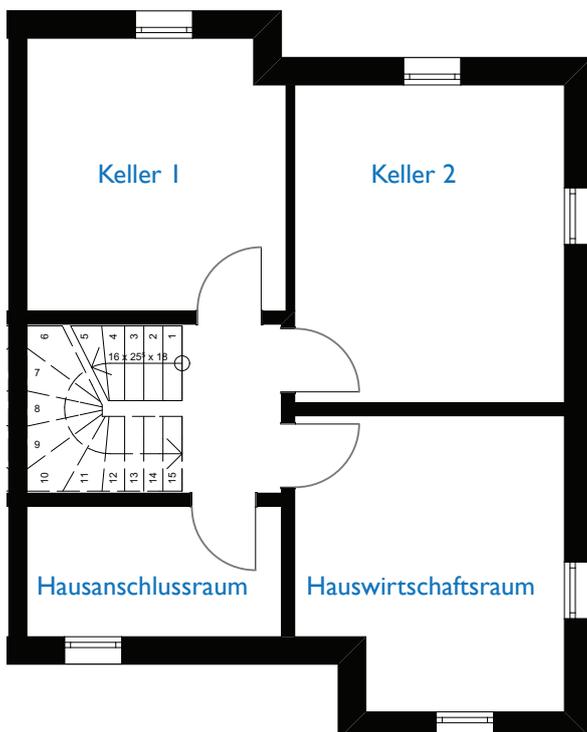
Obergeschoss



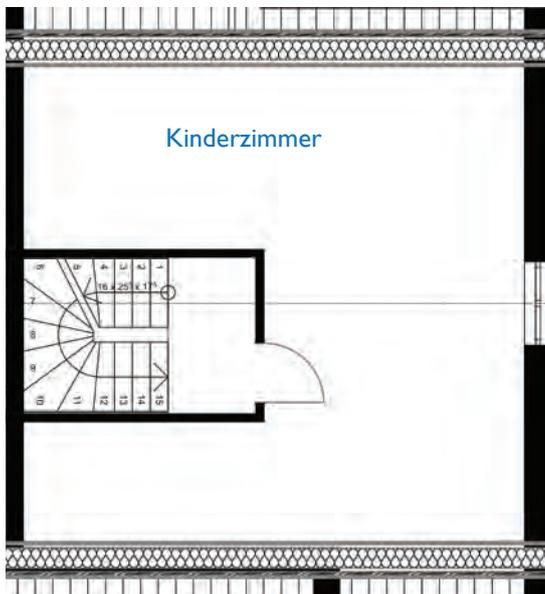
Wohnfläche ca.

Flur	5,49 m ²
Hauswirtschaftsraum	13,23 m ²
Keller 1	12,26 m ²
Keller 2	15,22 m ²
	<hr/>
	46,20 m ²

Hausanschlussraum 5,90 m²



Kellergeschoss



Flur
Kinderzimmer

Wohnfläche ca.

2,88 m²

30,00 m²

32,88 m²

Dachgeschoss

Baujahr	2018
Objektzustand	Neubau
Haustyp	Doppelhaushälfte
Etagen	2
Grundstücksfläche	696
Garage/Stellplatz	1
Heizungsart	Zentralheizung, Gas
Energieträger	Gas,Strom-Mix

Wohnfläche ca.

EG	Flur/Eingangsbereich	7,17 m ²
	Gäste - WC	1,79 m ²
	Wohn/Essbereich	42,21 m ²
OG	Flur	3,26 m ²
	Gästezimmer	14,05 m ²
	Schlafzimmer	14,85 m ²
	Balkon 5,05 (50%)	2,52 m ²
	Kinderzimmer	12,76 m ²
	Bad	6,21 m ²
KG	Flur	5,49 m ²
	Hauswirtschaftsraum	13,84 m ²
	Keller 1	14,85 m ²
	Keller 2	15,52 m ²
	Hausanschlussraum	5,90 m ²
DG	Flur	3,24 m ²
	Kinderzimmer	29,22 m ²
		<hr/>
		186,98 m ²

Baujahr	2018
Objektzustand	Neubau
Haustyp	Doppelhaushälfte
Etagen	2
Grundstücksfläche	696
Garage/Stellplatz	1
Heizungsart	Zentralheizung, Gas
Energieträger	Gas,Strom-Mix

Wohnfläche ca.

EG	Flur/Eingangsbereich	6,37 m ²
	Gäste - WC	2,75 m ²
	Wohn/Essbereich	31,62 m ²
	Küche	9,97 m ²
OG	Flur	2,96 m ²
	Gästezimmer	11,34 m ²
	Schlafzimmer	15,77 m ²
	Balkon 3,00 (50%)	1,50 m ²
	Kinderzimmer	10,61 m ²
	Bad	5,97 m ²
KG	Flur	5,49 m ²
	Hauswirtschaftsraum	13,23 m ²
	Keller 1	12,26 m ²
	Keller 2	15,22 m ²
	Hausanschlussraum	5,90 m ²
DG	Flur	2,88 m ²
	Kinderzimmer	30,00 m ²
		<hr/>
		177,94 m ²

Überblick Haus 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

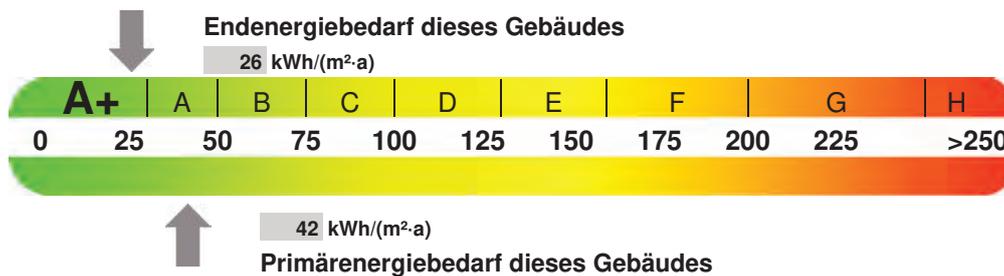
Registriernummer ² HE-2017-001527502

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 42 kWh/(m²-a) Anforderungswert 50 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,32 W/(m²-K) Anforderungswert 0,38 W/(m²-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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

26 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
Solaranlage Warmwasser		15 %
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

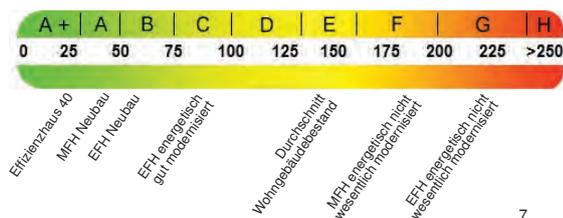
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse an diesem Objektangebot weitere Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung.

Bei Fragen bzw. Besichtigungen oder Besprechungstermine stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner

Frau Anja Krüger
AK Property
Obere Eichstadtstraße 2A
04299 Leipzig
0176 / 61257670

Verwendete Quellen

Kartendaten © 2018 Mapz.com, © 2018 Freepik.com

Haftungsausschluss/Hinweise

Die in dieser Vermarktungsunterlage enthaltenen Angaben dienen ausschließlich Informationszwecken. Die Vermarktungsunterlage erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt nicht die notwendige Prüfung und Analyse des Kaufgegenstandes durch den Kaufinteressent. Ebenso stellt die Präsentation kein formelles Kaufangebot dar.

Der Bauherr unterliegen nicht der Verpflichtung dem Empfänger Zugang zur weiteren Informationen zur gewähren, vorliegende Informationen zu aktualisieren oder fehlerhafte Informationen, die im Laufe des Verkaufsprozesses offenkundig werden, zu korrigieren.

Diese Präsentation kann Aussagen und Einschätzungen über künftige Entwicklungen enthalten. Aufgrund zahlreicher Risiken und Einflüsse können tatsächliche Ergebnisse von diesen Einschätzungen erheblich abweichen. Dem Interessent wird daher empfohlen eigene Informationssammlungen und -auswertungen durchzuführen und entsprechend professionelle Berater hierfür zu beauftragen.

Sämtliche Informationen und Anlagen beruhen auf Angaben durch den Eigentümer und sind vom Bauherr nicht geprüft worden. Für die Richtigkeit der in dieser Präsentation gemachten sämtlichen Angaben wie z.B. Zahlen, Grafiken, Planunterlagen, Einschätzungen oder jeglicher anderer dem Empfänger zur Verfügung gestellter schriftlicher oder mündlicher Informationen werden keine Zusagen oder Garantien abgegeben und vom Bauherr keinerlei Haftung übernommen. Diese Vermarktungsunterlage ist vertraulich und darf nicht an Dritte zur Verfügung gestellt werden.

Geldwäschegesetz

Zur Verhinderung von Geldwäsche, sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammen treffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Wir bitten Sie uns die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen.