

## Steinau an der Straße

### 1 – 2 Generationenhaus in der historischen „Brüder-Grimm-Straße“



Freigegeben  
RS

## Steinau an der Straße

### **1 – 2 Generationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in der historischen „*Brüder-Grimm-Straße*“.**

- Objektart:** 1 – 2 Generationenhaus oder  
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Wohnfläche:** ca. 150 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche:** Gewölbekeller ca. 55m<sup>2</sup>, überdachter Unterstand ca. 18 m<sup>2</sup>
- Baujahr:** ca. 1700  
Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in regelmäßigen Abständen saniert und renoviert.
- Grundstücksgröße:** 115 m<sup>2</sup>
- Aufteilung:**
- KG:** Gewölbekeller mit Heizungs- und Öllagerraum.  
(Teilunterkellert)
- EG:** Hausflur, Durchgangszimmer (Schlafen), größeres, sehr helles Wohnzimmer, Einbauküche, Bad mit Wanne, Dusche, WC und Fenster, sep. Waschmaschinenanschluss.  
Das Erdgeschoss könnte auch durchaus als kleinere, separate Büro-/Gewerbeeinheit genutzt werden.

Beigesehen  
P.S.

**1. OG:** Küche (EBK) mit Holzofen, 2 helle Zimmer, WC, Diele.

**DG:** Arbeitsbereich, Duschbad, 1 großes helles Zimmer, 1 kleineres helles Zimmer, 1 Abseite als Ankleide, 1 Abstellraum.

### **Lage und Ausstattungsmerkmale:**

Es handelt sich um ein Gebäude mit Tradition in der historischen Innenstadt (innerhalb der Stadtmauern) von Steinau an der Straße. Die Immobilie ist trotz ihres Alters sehr gepflegt und sofort bewohnbar. Die unmittelbare Umgebung ist von der Historie geprägt und optisch sehr ansprechend.

Außenputz inkl. Sandstein Fensterbänke von 1992, Heizung: Öl, BJ 1986, 3 x 1500 L Öltanks (TÜV Abnahme aus 2014), Brenner in 2014 ausgetauscht, Doppelglasfenster mit Sprossen inkl. Rollläden wurden zwischen 1986 – 1988 erneuert. Sat-Anlage mit 4 Anschlüssen, Internet mit bis zu 25 Mbit, 2 Strom-Zählerplätze, Sprechanlage für 2 WE, Hausanschluss Wasser u. Abwasser in 2005 erneuert, normale Deckenhöhen, Nichtraucherhaushalt. Es gehören noch ein überdachter Unterstellplatz für Mülltonnen, Fahrräder, Motorrad etc. und ein ebenfalls überdachtes Holzlager zum Hausgrundstück.

Darüber hinaus kann ein Gartengrundstück (fußläufig keine 5 Minuten entfernt) dazu erworben werden. Das Gartengrundstück ist ca. 330 m<sup>2</sup> groß, mit einem Gartenhaus und einem Gewächshaus bebaut, verfügt über einen eigenen Brunnen, sowie einen PKW-Stellplatz und bietet die ideale Ergänzung zum Stadthaus. Preis VHB.

*Preisgeben  
PR*

**Verfügbarkeit:** kurzfristig oder nach Absprache

**Kaufpreis:** 159.000 Euro

**Maklercourtage:** Es wird eine Vermittlungsprovision durch den Käufer in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem Gesamtkaufpreis mit Zustandekommen eines Vertragsabschlusses fällig.

**Haftungsausschluss:**

Alle vorstehenden Objektangaben basieren auf den uns vom Verkäufer erteilten und bestätigten Informationen. Insoweit ist eine eigene Haftung für deren Richtigkeit ausgeschlossen und Irrtum vorbehalten. Dieses Angebot/Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und macht im Verwertungsfall provisionspflichtig.

Wünschen Sie weitere Angaben zum Objekt oder einen Besichtigungstermin, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Wir freuen uns auf Sie.

Besichtigungstermine werden auf ausdrücklichen Wunsch der Verkäufer nur über unser Büro vereinbart.

**Ansprechpartnerin:**

**Patricia Rehm**

**Patricia Rehm Immobilien**

**Büro: 06681 – 967 56 44**

**Sandenhof 4**

**Mobil: 0162 901 7779**

**36115 Hilders**

**Mobil: 0176 8050 4963**

**Email: [patricia.rehm@immobilien-patricia-rehm.de](mailto:patricia.rehm@immobilien-patricia-rehm.de)**

*Beigesehen  
PS*



Die Brüder-Grimm-Straße ist ein verkehrsberuhigter Bereich...



.....und am Wochenende für den Verkehr gesperrt !

*Re. geges-11*  
*RS*



Überdachter Unterstand für Mülltonnen, Fahrräder, Motorrad etc. und Zugang zum Holzlager.



Zugang zum Gewölbekeller

*Freigegeben  
M*



Wohnzimmer im EG



Küche im EG

freigesprochen  
RS



Bad mit Wanne, Dusche und WC im EG



Küche im 1. OG

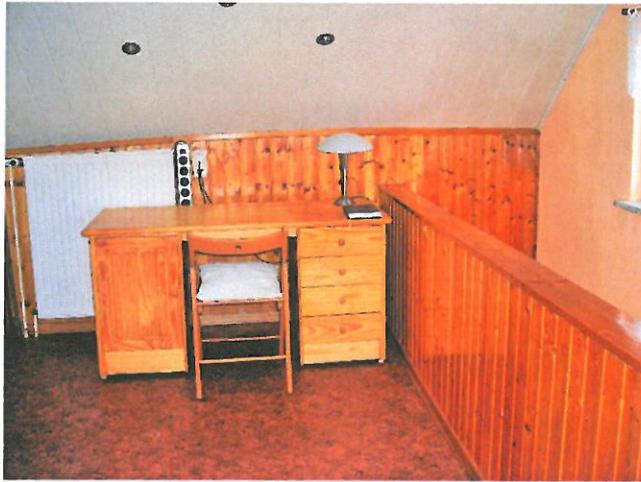


Wohnzimmer 1. OG



Weiteres Zimmer/Esszimmer/Schlafzimmer im 1. OG

*pre. gegeben  
MS*



Arbeitsbereich im DG



Abseite im DG



Großes Zimmer im DG

Perigeeben  
MS



Die Aufpasser vom Dienst .....

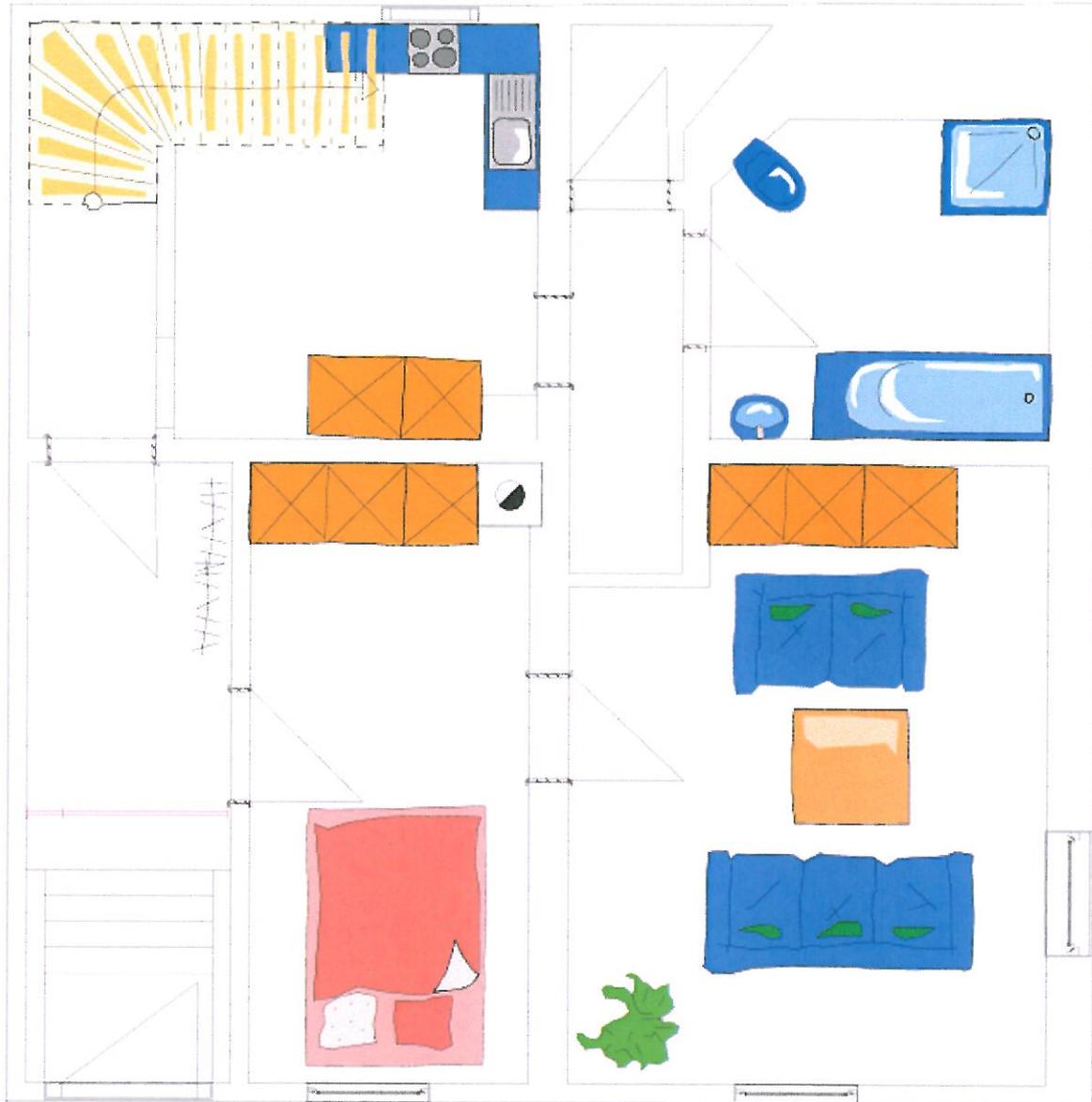


Gartengrundstück zum Entspannen oder auch als Nutzgarten.

VHB.

*Freigegeben  
MS*

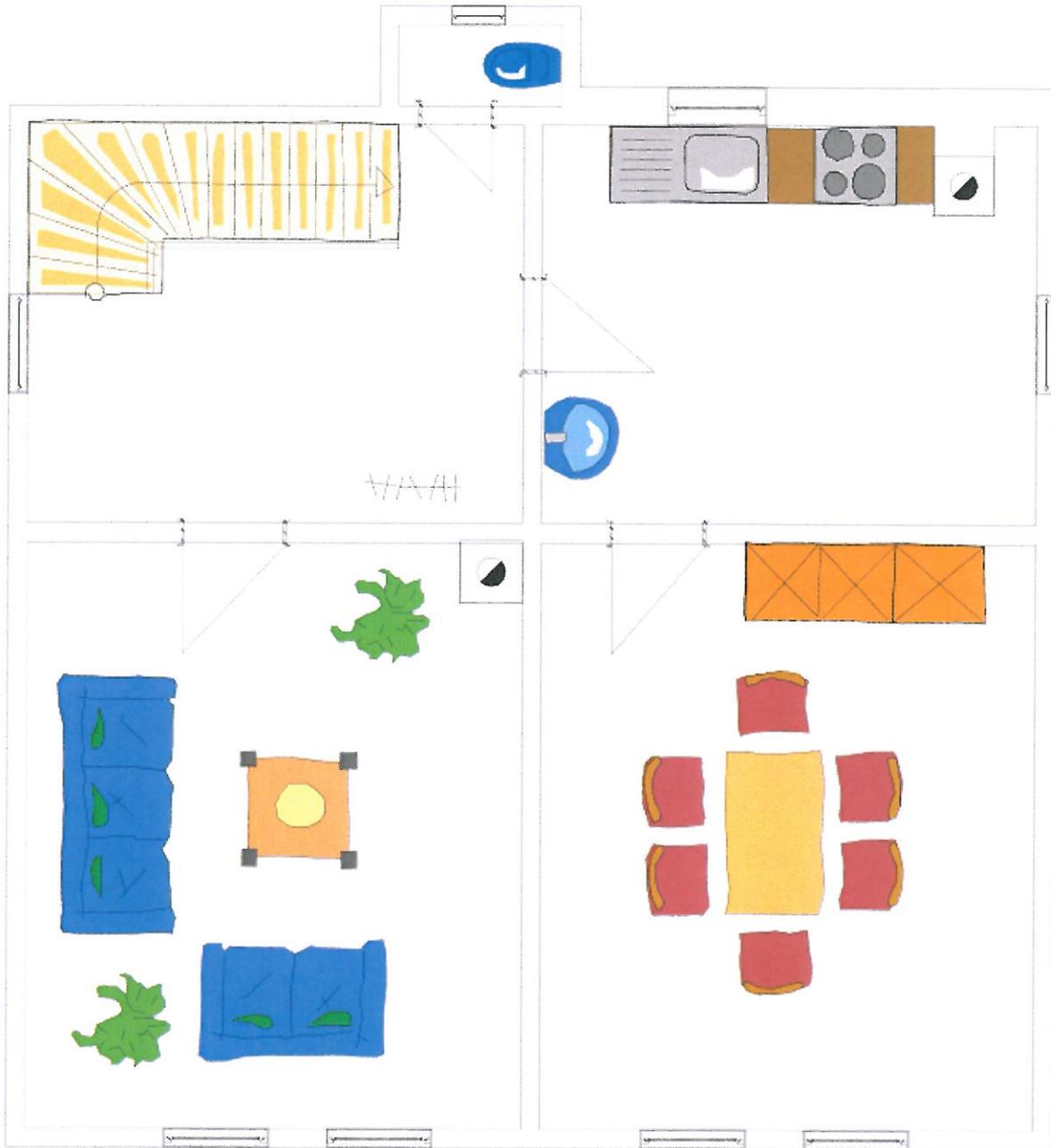
## Grundriss Erdgeschoss



### Eingangsbereich

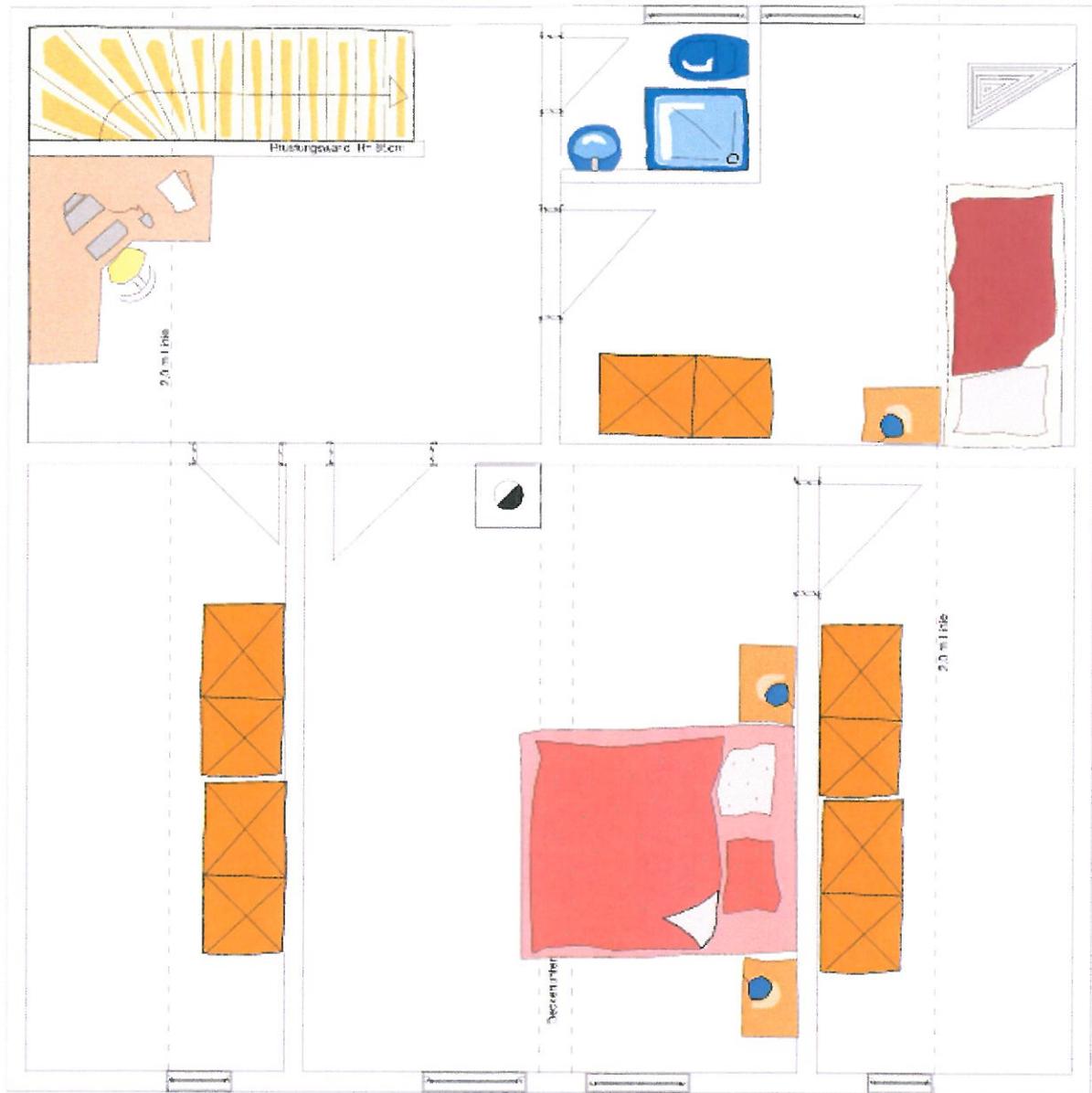
frei gegeben  
RS

## Grundriss 1. Obergeschoss



freigegeben  
RS

## Grundriss Dachgeschoss



freigegeben  
PR

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **23.10.2024**

Registriernummer<sup>2</sup> HE-2014-000246906

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Brüder-Grimm-Str. 30, 36396 Steinau		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	ca. 1700; 1955 /1985 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1985		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	180,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von 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 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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:

Ingenieurbüro  
Jürgen Hagemann  
Rosenweg 2  
63628 Bad Soden-Salmünster

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen  
Jürgen Hagemann  
Rosenweg 2  
63628 Bad Soden-Salmünster

24.10.2014  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

*Freigegeben*  
*JH*

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

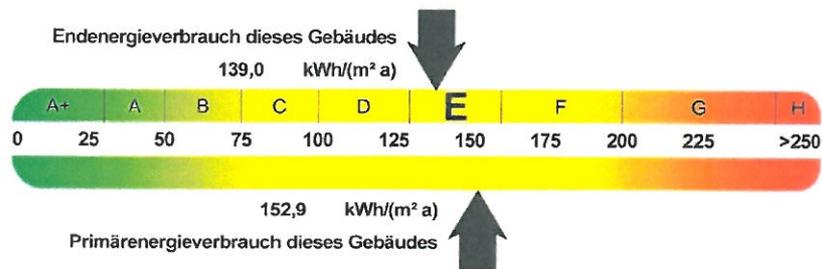
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

HE-2014-000246906

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

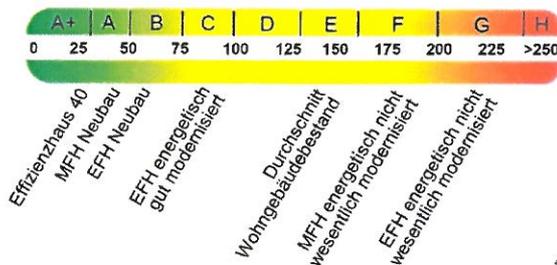
139,0 kWh/(m² a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
10.11.2009	18.02.2010	Heizöl	1,10	7540	1357	6183	0,55
19.02.2010	13.08.2010	Heizöl	1,10	10282	1851	8431	1,34
14.08.2010	27.01.2011	Heizöl	1,10	11048	1989	9059	0,80
28.01.2011	10.01.2012	Heizöl	1,10	12650	2277	10373	1,20
11.01.2012	07.09.2012	Heizöl	1,10	10745	1934	8811	1,21
08.09.2012	29.01.2013	Heizöl	1,10	16309	2936	13374	0,74
30.01.2013	16.10.2013	Heizöl	1,10	10695	1925	8770	1,21
10.11.2009	16.10.2013	Leerstandszuschlag	1,10	18677	5538	13140	1,00

## Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch 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 des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

*Freigegeben*  
*MS*