



immobilien & leben
ulrike saczawa



**** Familienfreundliches Wohnen in Praunheim****

Haustyp.:	Reihenmittelhaus
Zustand:	Modern - Bauhausstil Ernst May
Kaufpreis:	440.000,00 EUR
Vermietet:	Ja
Grundstück:	140 qm
Wohnfläche:	76 qm
Baujahr:	1929 / Renoviert 2010
Heizung:	Gastherme Bj. 2004
Einbauküche:	Ja
Besonderheit:	Gartenhaus
Bezug:	Nach Vereinbarung
Objekt Nr.:	1176



Objektbeschreibung:

Die Siedlung Praunheim liegt westlich des alten Ortes Praunheim und nordwestlich des Niddabogens. Diese Siedlung wurde im Rahmen der Stadterweiterung unter der Planung von Ernst May 1929 errichtet. Noch heute gilt die Siedlung als begehrte Wohnanlage nicht nur für Familien mit Kindern. Kompaktes Wohnen mit guter Aufteilung der Räume, spiegelt den heutigen Zeitgeist wieder.

Das Haus wurde in den letzten Jahren grundlegend saniert und modernisiert. 2010 wurden umfangreiche Modernisierungen und Renovierungen durchgeführt. Hier können Sie ohne großen Renovierungsstau, sofort einziehen und sich rundherum in netter Nachbarschaft, zuhause fühlen.

Das gemütliche und durch einen Wintergarten erweiterte Wohnzimmer -mit schönen Blick auf die Terrasse, auf dieser Sie im Sommer entspannte Stunden verbringen können- ist großzügig geschnitten und bietet Ihnen genug Platz um Ihre Möbel zu stellen. Die Einbauküche ist funktional geschnitten und geht in den Essbereich über.

Den oberen Bereich mit 2 Schlafzimmern, einem Duschbad erreichen Sie über eine Treppe.

Vom Erdgeschoss geht die Treppe in den Keller ab. Hier befindet sich ein weiteres Wannenbad, welches aktuell als Waschkeller genutzt wird. Ein weiteres 18qm großes Zimmer ist vielseitig nutzbar.

Vereinbaren Sie am besten gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns über Ihre Anfrage!



Lagebeschreibung:

Das Reihenmittelhaus befindet sich in der Ernst May Siedlung in Praunheim. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fussläufig erreichbar. Kinderspielplätze und Kindergärten sowie weiterführende Schulen, sind ebenfalls schnell und gut erreichbar. Für Ihre Freizeit und entspannte Stunden befindet sich der Niddapark ganz in der Nähe. Hier lassen sich nicht nur im Sommer schöne Stunden in der Natur verbringen. Die U-Bahn Linie 7 „Heerstraße“ ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Anschlussstelle A66 /A5 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.





Ausstattung:

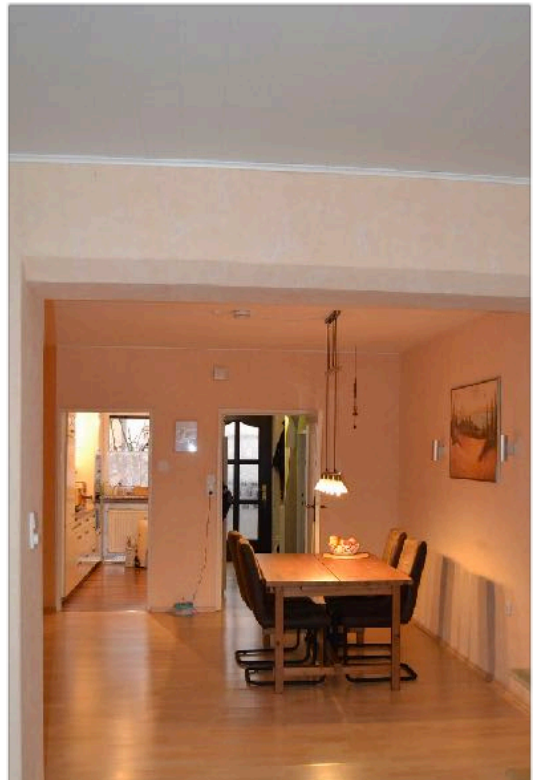
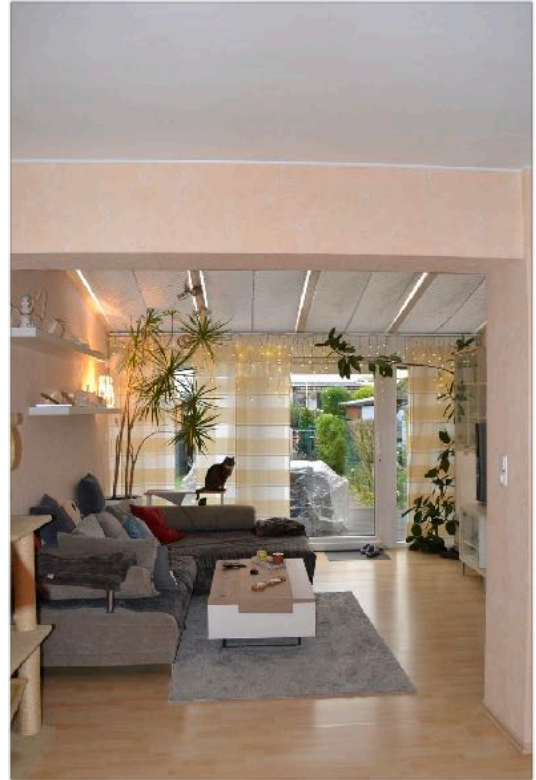
- Einbauküche 2010
- Aluminium Fenster-2 Fach Verglasung 2010
- Rollläden teilweise elektrisch
- Bodenbeläge / Treppenbelag Laminat
- Gastherme 2004
- Markise
- EG: Wohn- und Esszimmer 31qm
- Küche 6,5qm
- 1.OG: Schlafzimmer 18qm, Büro/Kind 6,5qm, Duschbad 3qm
- KG: Hobbyraum 18qm, Wannenbad 6,5qm, Flur 3,5qm
- Gartenhaus
- Terrasse 12qm





immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnzimmer:





immobilien & leben
ulrike saczawa

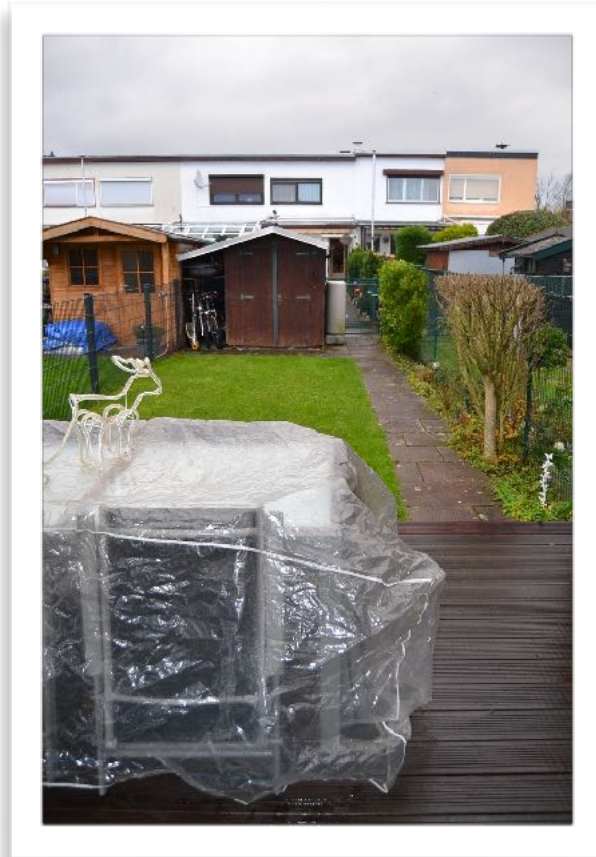
Küche:



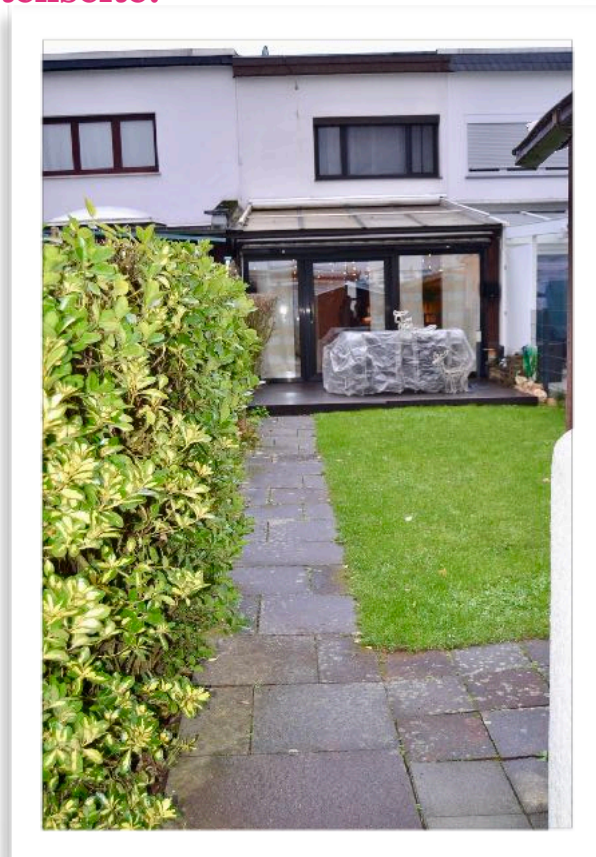


immobilien & leben
ulrike saczawa

Terrasse:

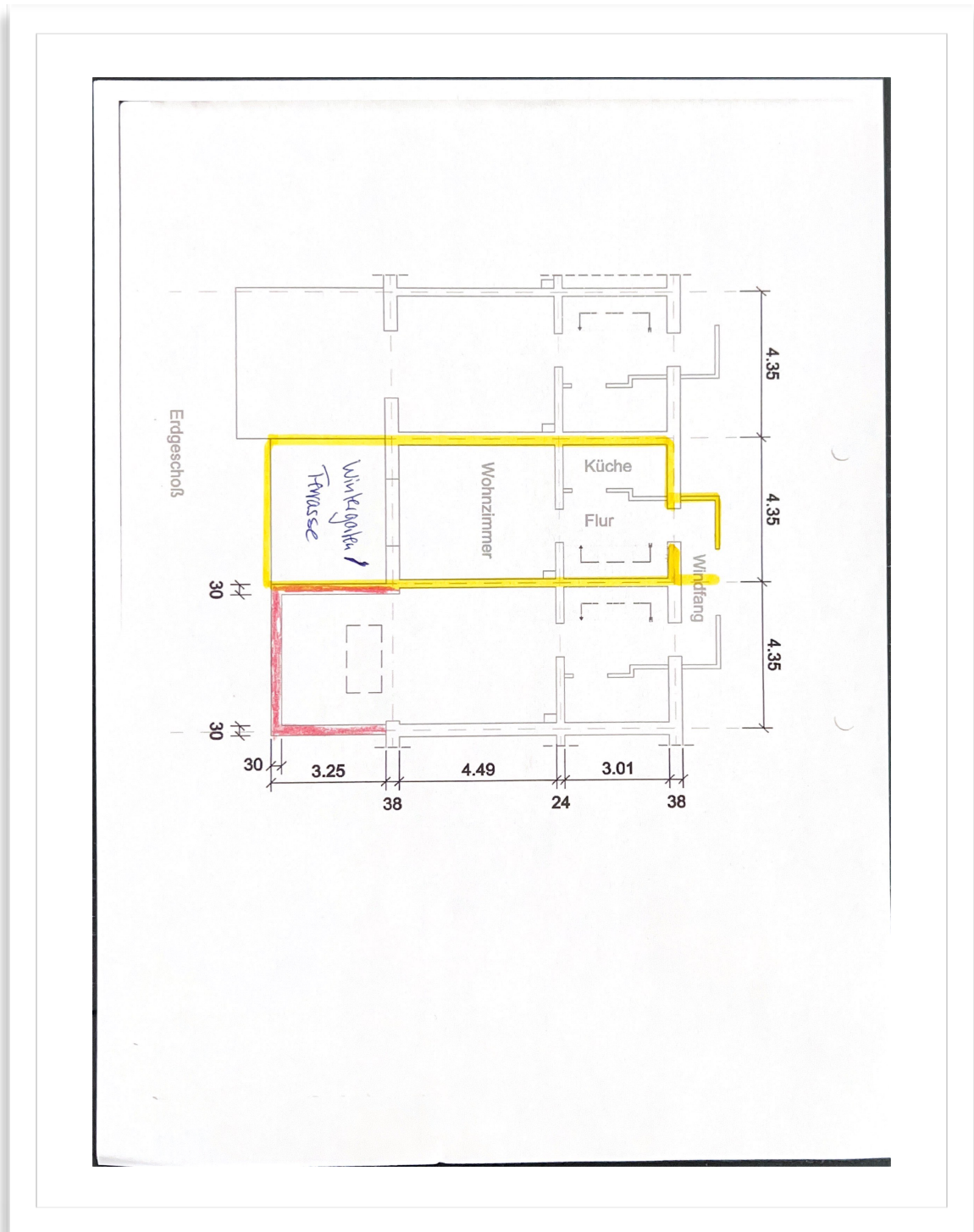


Hausansicht Gartenseite:



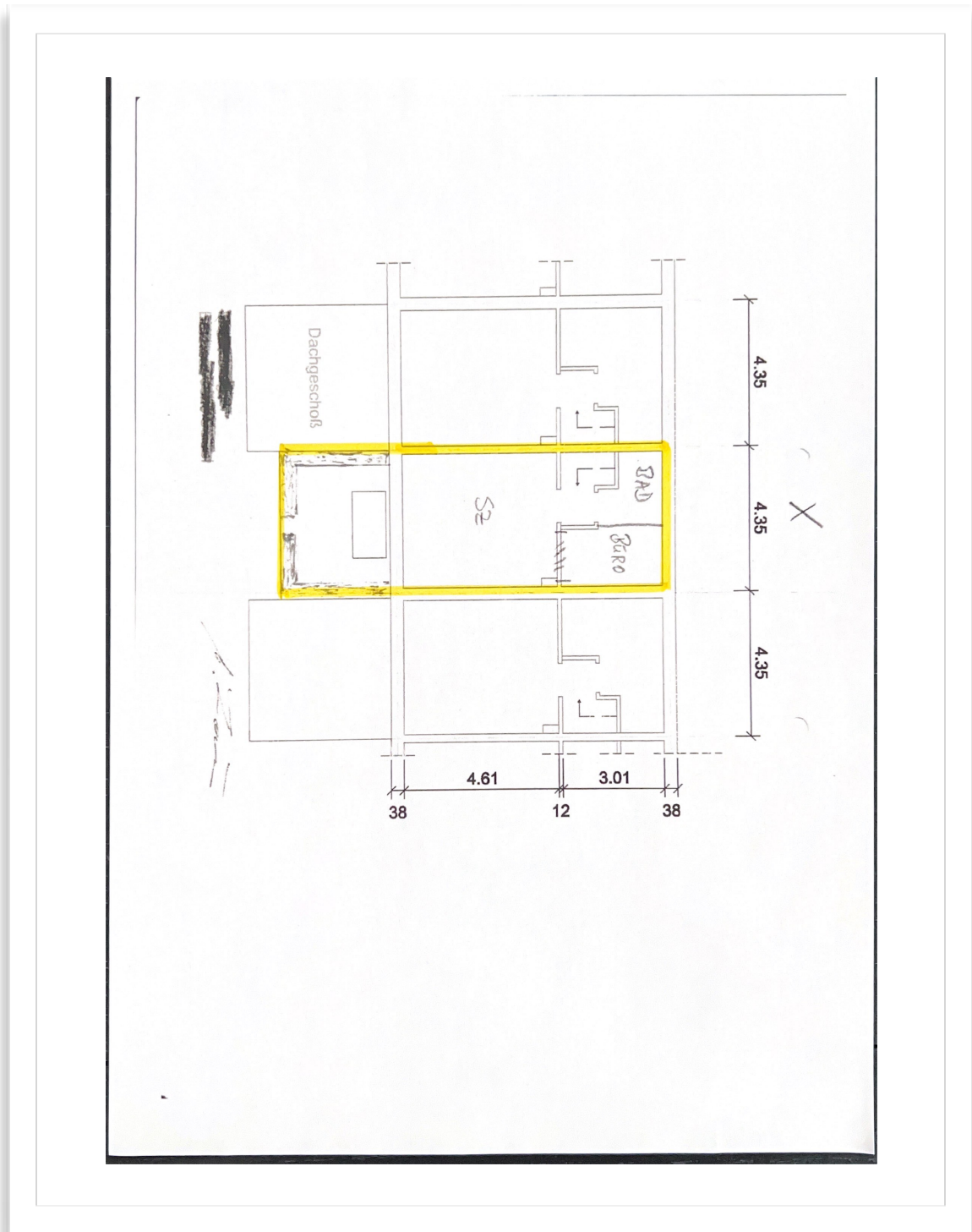


Grundriss EG :





Grundriss OG:





Energieausweis :

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer² HE-2015-000373567** **2**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **32,0 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") **42,4 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Primärenergiebedarf
Ist-Wert: **42,4 kWh/(m²·a)** Anforderungswert: -- kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H^T
Ist-Wert: **0,000 W/(m²·K)** Anforderungswert: -- W/(m²·K) Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

Endenergiebedarf des Gebäudes **32,0 kWh/(m²·a)**
Pflichtangabe in Immobilienanzeigen

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art	Deckungsanteil
	%
	%
	%



Ersatzmaßnahmen⁶

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

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach §7 Nr.2 mit §8 EEWärmeG
Die Anforderungswerte sind um -- verschärft.

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

Transmissionswärmeverlust H^T
Verschärfter Anforderungswert: -- W/(m²·K)

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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes ist.

1) s. Fußnote 1 Auf Seite 1 des Energieausweises
2) s. Fußnote 2 Auf Seite 1 des Energieausweises
3) freiwillige Angabe
4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
5) nur bei Neubau
6) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



Provisionsleistung:

Der Verkäufer zahlt Immobilien&Leben eine Provision von 2,38% inklusive MwSt. mit der notariellen Beurkundung.

Immobilien&Leben wird in diesem Fall auch mit dem Kaufinteressenten einen entgeldpflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionsatz von 2,38% Provision inklusive MwSt. abschließen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Die Provision des Käufers ist dann ebenfalls mit der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar. Die Provisionsansprüche gegenüber Verkäufer und Käufer werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.





Rechtlicher Hinweis :



Alle Angaben basieren auf Aussage des Verkäufers oder Vermieters.
immobilien&leben Ulrike Saczawa kann hierfür keine Haftung übernehmen.
Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten.
Das Exposé stellt nur eine Vorabinformation dar, rechtsgültig ist allein der
notariell beurkundete Kaufvertrag. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur
Anfragen mit Vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich
behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter:
www.immobilienundleben.de und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach
Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen Notar zustande
kommt.

