



immobilien & leben
ulrike saczawa



**** 2-Familienhaus mit vielen Möglichkeiten in Großkrotzenburg****

Haustyp.:	2 Familienhaus
Zustand:	Gepflegt / Renovierungsbedürftig
Kaufpreis:	490.000,00 EUR
Garage:	Ja
Grundstück:	500 qm
Wohnfläche:	ca.200 qm
Baujahr:	Haupthaus 1930 / Anbau 1980
Heizung:	Gasbrenner Bj.2015 Kessel Bj. 1985
Fenster:	2015
Wohneinheiten:	2
Besonderheit:	Ruhige Lage
Kapitalanlage:	Möglich
Eigennutzung:	Möglich
Bezug:	Nach Vereinbarung
Objekt Nr.:	1180



Objektbeschreibung:

Dieses großzügige 2-Familienhaus in Großkrotzenburg eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch eine teilweise gewerbliche Nutzung.

Der große Vorteil: Nähe und Verbundenheit innerhalb der Familie – bei gleichzeitiger Wahrung der eigenen Privatsphäre. Zum Beispiel eine Wohnung für die Eltern, die andere für erwachsene Kinder oder Großeltern.

Erdgeschoss

- 60 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Bad (modernisiert 2015)
- direkt angrenzend ein weiteres, ca. 40 m² großes Zimmer mit eigenem Bad
- Beide Einheiten können bei Bedarf zu einer großen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² und zwei Bädern zusammengelegt werden

Obergeschoss

- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche
- bietet Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

Dachboden

- ausbaufähig und damit weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Stauraum

Dieses Haus ist eine hervorragende Gelegenheit für Familien, Kapitalanleger oder alle, die flexibel nutzbaren Wohnraum in guter Lage suchen.





Lagebeschreibung:

Diese außergewöhnliche und interessante Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit netter Nachbarschaft. Das Nah-Erholungsgebiet mit Wander- und Radwegen lädt in der Freizeit zu erholsamen Stunden ein. Der Großkrotzenburger See mit Strandbad ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Alle Bildungseinrichtungen vom Kindergarten beginnend bis hin zum Gymnasium, sind Nah.

Durch die günstige Lage von Großkrotzenburg haben Sie die Möglichkeit Ihren Alltag aber auch Ihre Freizeit zu begehen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.

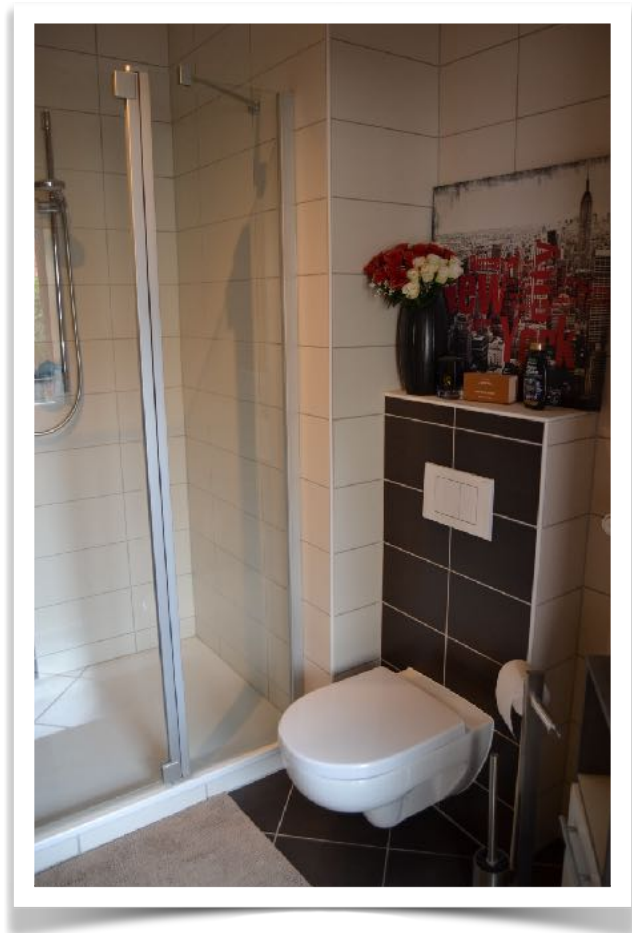
Großkrotzenburg liegt verkehrsgünstig an der A43/45 mit Zufahrt zur A45/A3. Die Stadt Hanau und Frankfurt a.M. mit dem Internationalen Flughafen, sind mit dem Auto schnell zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und von der Liegenschaft in wenigen Minuten zu erreichen.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnung 60 qm EG:



Bad Erneuerung 2015

Diese Wohneinheit wurde 2015 renoviert und verfügt über eine EBK, Wohnzimmer und ein angrenzendes Schlafzimmer. Alle Fenster zum Hof, haben Rollläden und einen separaten Eingang. Diese Wohnung ist nicht vermietet.



immobilien & leben
ulrike saczawa

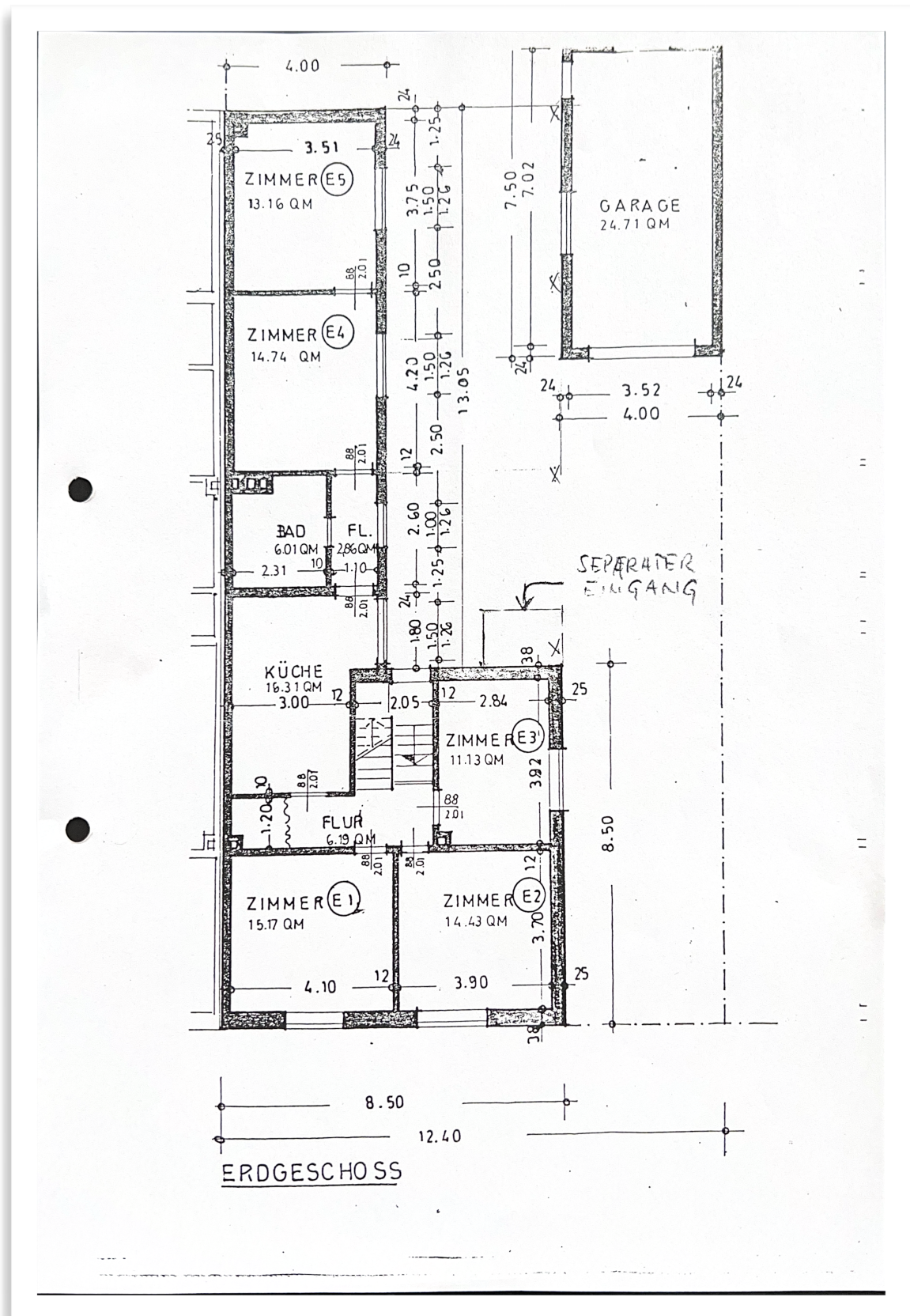
40 qm Zimmer und Bad, EG:



Diese Einheit, bestehend aus einem großen Zimmer und einem sehr großen Bad und kann ohne großen Aufwand mit der angrenzenden 60qm Wohnung verbunden werden. So kann eine 100qm Wohnung mit 3 Zimmern entstehen.



Grundriss EG:





immobilien & leben
ulrike saczawa

1.OG 100qm:



Flur und Eingang in die Obere 100qm Wohnung. Hier ist zur Zeit eine „Ruckzuck Treppe“ um auf den Dachboden zu kommen. Einen Zugang mit einer Wendeltreppe nach Ausbau des Dachbodens ist möglich. Vom Flur kommt man in ein Schlafzimmer, ins Wohnzimmer und in die Küche.



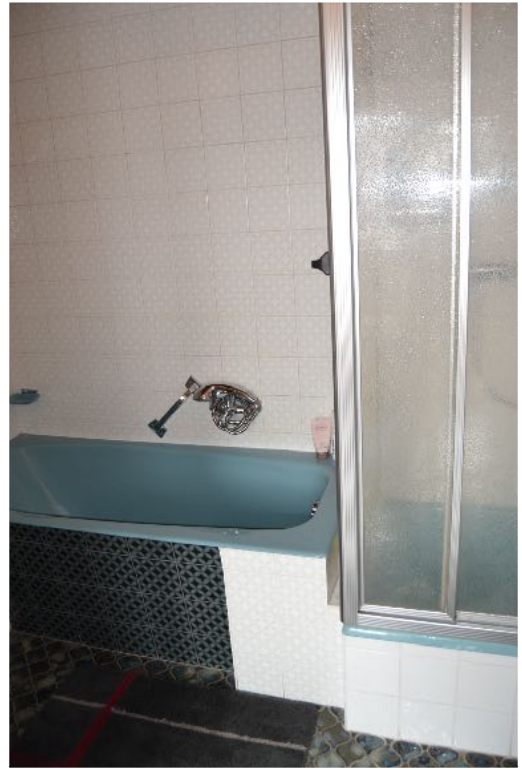
Sehr großes Wohnzimmer mit Parkett Fußboden



immobilien & leben
ulrike saczawa



Flur Richtung 2 Schlafzimmer



Badezimmer

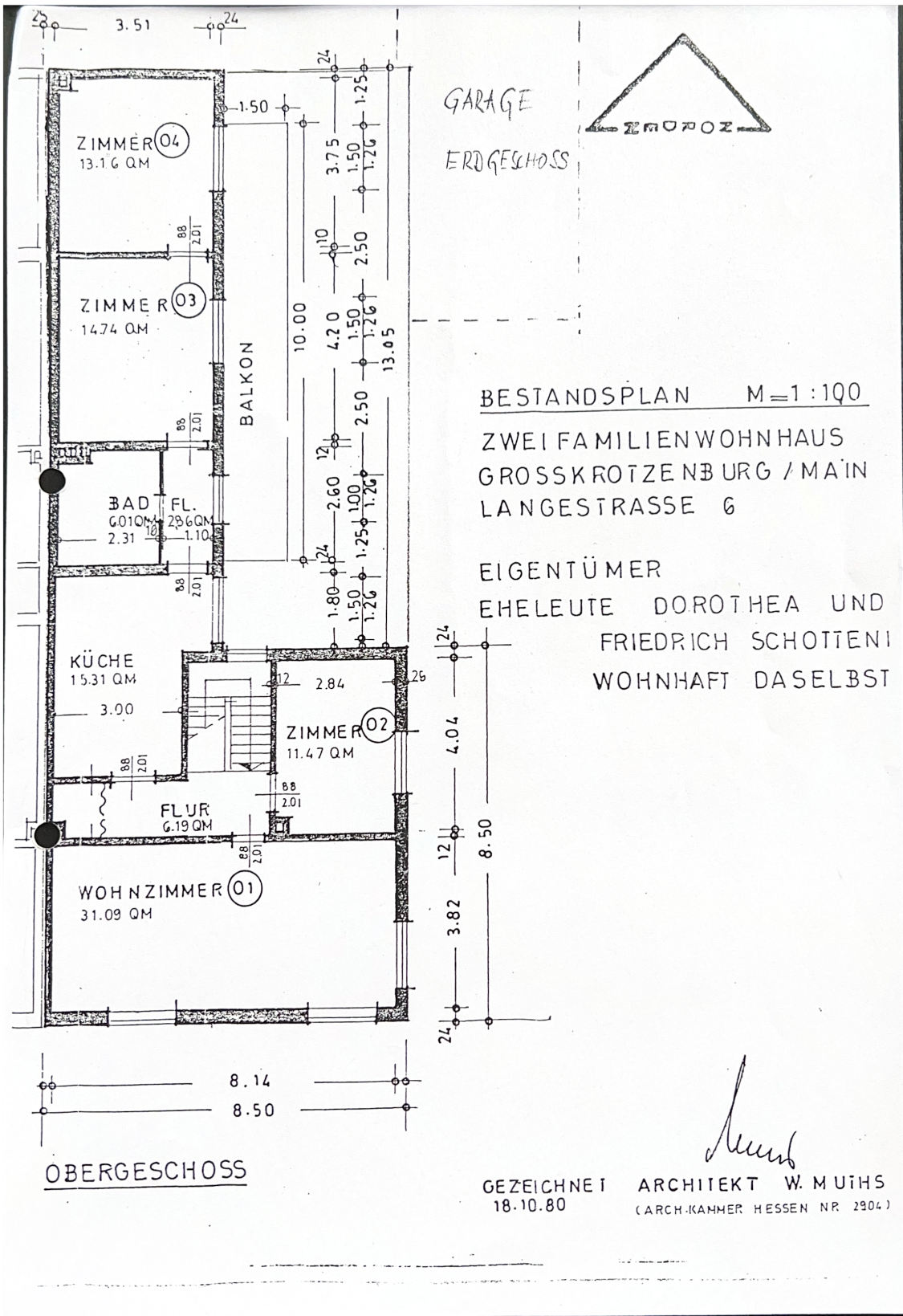


Dieser Balkon ist vom Flur und von zwei Schlafzimmern begehbar



immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss 1.OG :



Grundstück :



immobilien & leben
ulrike saczawa



Eingang und Ausblick im Hof auf die Garage



Garten mit Laube und Gewächshaus





Energieausweis :

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2025-005870997
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 87,00 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
337,22 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
342,79 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **337,22 kWh/(m²a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie ⁶ :	Anteil EE ⁷ der Wärmebereitstellung ⁸ :	Anteil EE ⁷ der Einzelanlage ⁹ :	Anteil EE ⁷ aller Anlagen ¹⁰ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ¹¹ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹²:

Art der erneuerbaren Energie ⁶ :	Anteil EE ⁷ :
	%
	%
Summe ¹¹ :	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 4p
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 60 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



Provisionshinweis:

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 entgeltspflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionssatz 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.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten
Kaufinteressenten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu
vermeiden. Wir freuen uns daher 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.

