



**DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT
BESONDEREM RAUMGEFÜHL**

Am Weiher 8
64572 Büttelborn Klein-Gerau

Frau Dina Lugazia
Tel. +491739121023
bernalina.lugazia@century21.de

CENTURY 21 Claus Jousten Immobilien
Darmstädter Straße 17
64521 Groß-Gerau
Tel. +496152-8695333

CENTURY 21
Claus Jousten Immobilien

DETAILS

ADRESSE	Am Weiher 8, 64572 Büttelborn Klein-Gerau	
ECKDATEN	Objekttyp	Wohnung
	Immobilien Subtyp	Dachgeschosswohnung
	Zimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Wohnfläche	ca. 80 m ²
	Zustand	Modernisiert
	Baujahr	1978
	Anzahl Etagen im Haus	2
	Zuletzt renoviert	2024
	Einbauküche	1
	Wesentlicher Energieträger	Gas
	Heizungsart	Zentralheizung
	Energieausweisart	Bedarfsausweis
	Endenergiebedarf	206 kWh/(m ² *a)
	Energieeffizienzklasse	G
	Externe-ID	C21_CLJO_40014
	Denkmalschutz	Nein
	Garten	Nein
KALTMIETE	880 €	
NEBENKOSTEN	250 €	
MIETE INKL. NK	1.130 €	
KAUTION	1.760 €	
HINWEIS	Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.	

BESCHREIBUNG

Diese durchdachte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Büttelborn Klein-Gerau überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung und ist ideal geeignet für Single oder Paare. Sie wohnen hier in einer kleinen Einheit mit nur 3 Wohnungen.

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Dabei grenzt die sichtbare Balkenkonstruktion funktional die beiden Bereiche voneinander ab.

Die moderne Küche ist bereits mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Das Schlafzimmer bietet zusätzlichen Stauraum durch den angrenzenden Abstell-/Ankleideraum mit Einbauschränk.

Ein weiteres Zimmer kann, Ihrem Bedarf angepasst, ganz flexibel als Gästezimmer oder z.B. Arbeitszimmer genutzt werden.

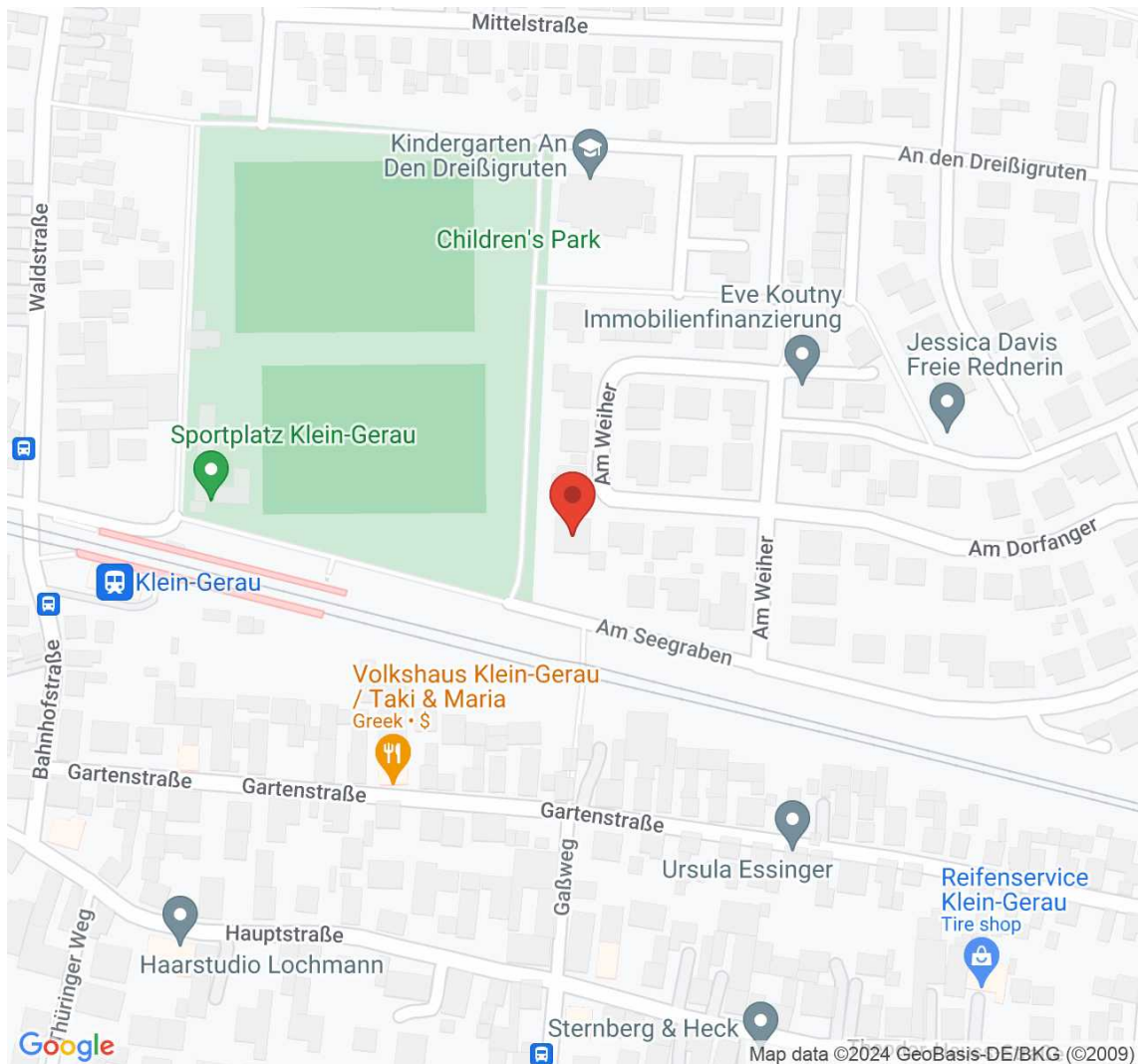
Viel Platz und Komfort bietet das Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche.

Die gesamte Wohnung ist mit einem pflegeleichten Laminatboden in heller Holzoptik ausgestattet (außer Schlafzimmer und Bad).

Das Dach ist sehr gut isoliert, die Fenster mit Außenjalousien sind 3-fach verglast (außer den Dachflächenfenstern) und sorgen zu jeder Jahreszeit für angenehme Wohlfühl-Temperaturen.

Im Untergeschoss des Anbaus befindet sich ein praktischer Waschraum. Dort finden Waschmaschine und Trockner einen Stellplatz.

LAGEBESCHREIBUNG



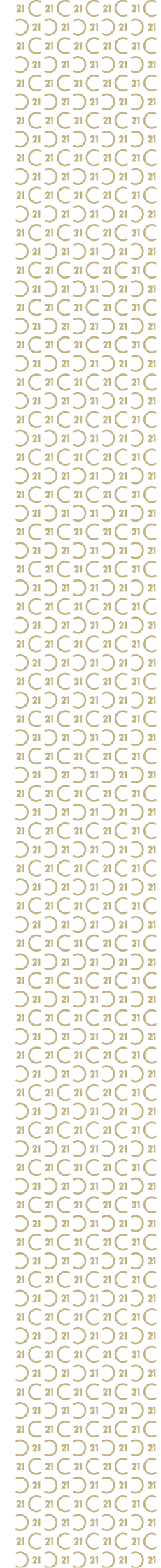
Büttelborn liegt verkehrsgünstig im Süden des Rhein-Main-Gebietes. Die Entfernungen zu den umliegenden Großstädten sind kurz

- Darmstadt 15 km

- Frankfurt 35 km
- Mainz 25 km
- Mannheim 50 km

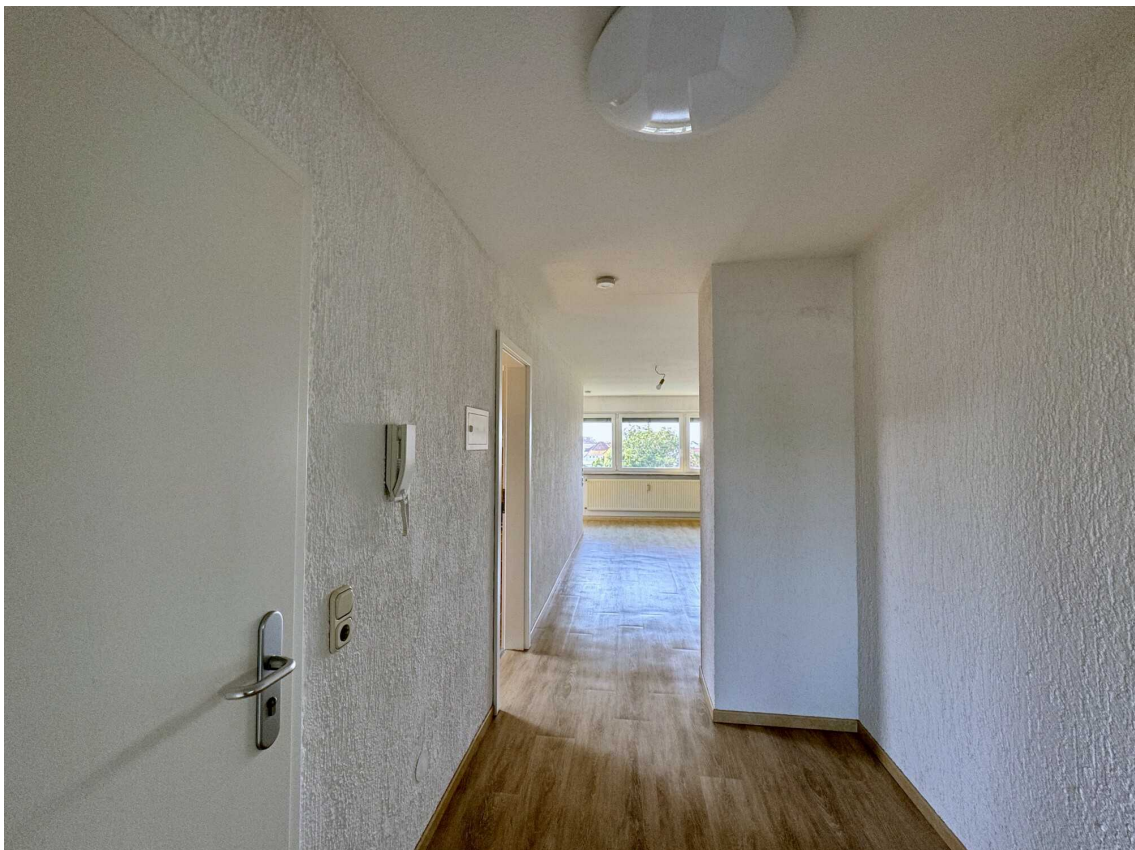
Büttelborn verfügt über eine eigene Autobahnzufahrt (A 67 Rüsselsheim - Mannheim) sowie einen Bahnhof (Wiesbaden-Darmstadt über Mainz) im Ortsteil Klein-Gerau.

Als familienfreundliche Kommune fördert die Gemeinde zahlreiche Aktivitäten für die heranwachsende Generation. In Klein-Gerau (knapp 4.000 Einwohner) stehen zwei Kindergärten und eine Grundschule zur Auswahl.





Aussenansicht



Diele



Wohnen Essen

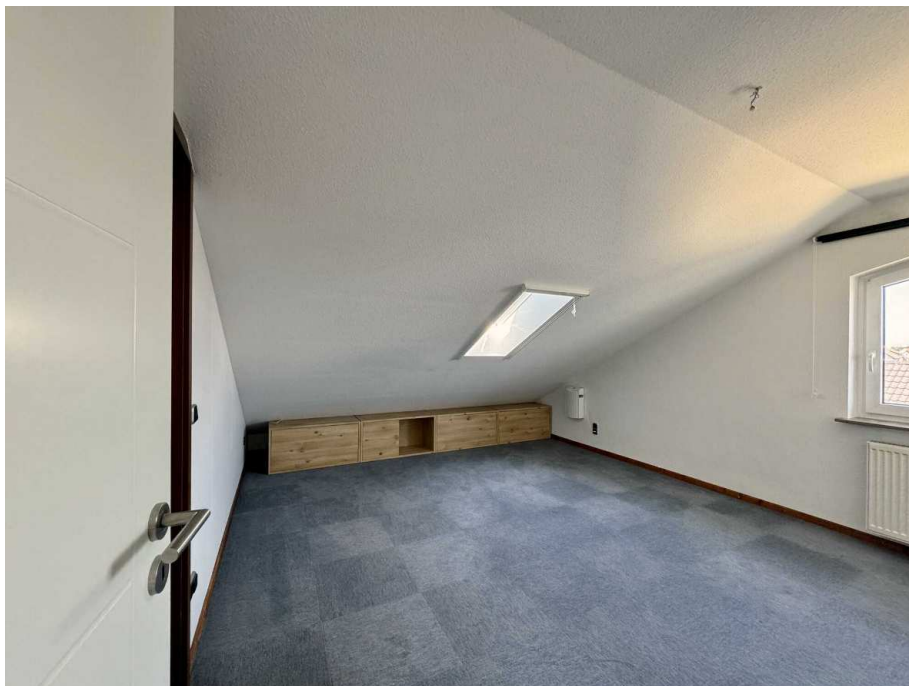


Diele von Küche

GALERIE



Gäste



Schlafen





Schlafen



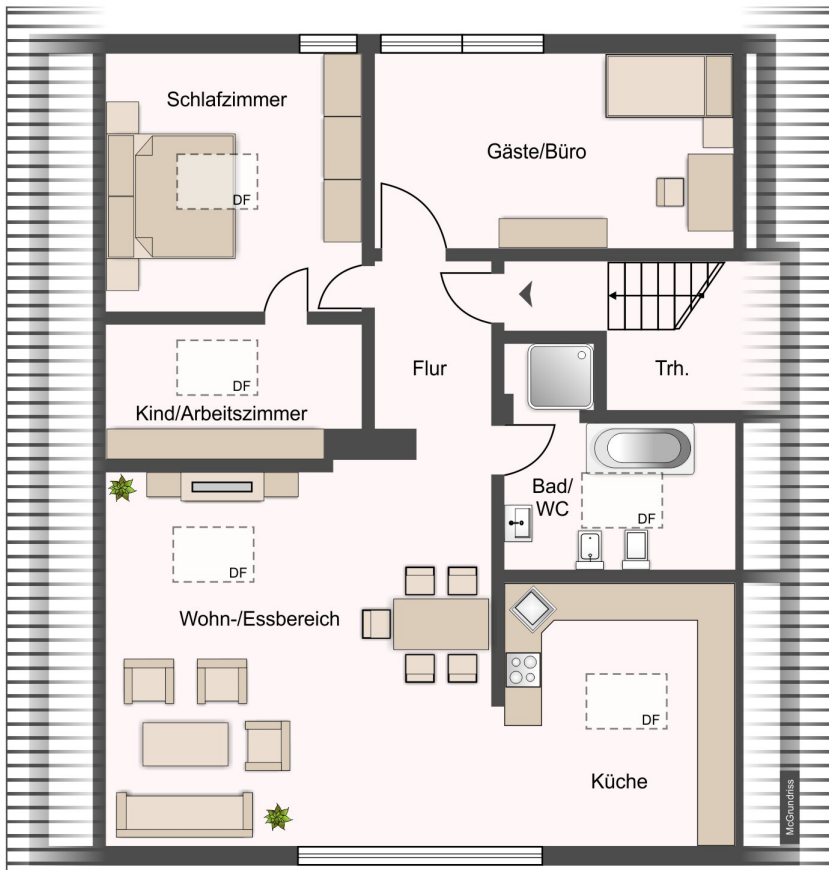
Ankleide

GALERIE



Bad

GRUNDRISS



ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 15.07.2034

Registriernummer: HE-2024-005214853

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Am Weiher 8 64571 Büttelborn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _n)	474	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas		
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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

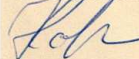
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Jörg Hoffmann
Jörg Hoffmann Energieberater HWK
Zieglerstraße 37
64319 Pfungstadt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 15.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

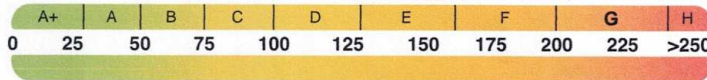
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2024-005214853

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 50,13 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
206 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
228 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

206 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien?: 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 § 71 b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

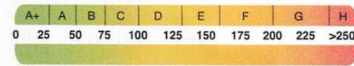
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung %:	Anteil EE ⁴ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁴ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe ⁸ :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
Summe ⁸ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



- Einfamilienhaus 40 MFH/Neubau EFH energetisch gH modernisiert
- Wohngebäudebestand MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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

ENERGIEAUSWEIS

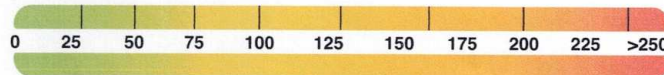
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2024-005214853 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



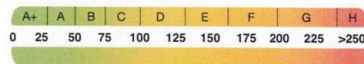
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
stark modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
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 Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2024-005214853

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Gas-Brennwertkessel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Gas-Brennwertkessel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung / abgabe	energiesparende Hocheffizienzpumpe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Wärmeverteilung / abgabe	Hydraulischer Abgleich des Wärmeverteilsystems	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	oberste Geschossdecke	Dämmung oberseitig 22 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buergerinformationen/energiesparinformationen>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

DIE CENTURY 21 KUNDENCHARTA

Wir möchten, dass Sie als Kunde von CENTURY 21 immer korrekt und gut beraten werden. Deshalb haben wir unsere Kundencharta eingeführt, welcher jeder Makler und Mitarbeiter des CENTURY 21 Deutschland Netzwerks verpflichtet ist:



VERTRAUENSVOLL

Wir sind uns unserer Verpflichtung zu höchster Sorgfalt und Geheimhaltung bewusst. Wir schätzen Ihr Vertrauen, uns mit dem Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilien zu beauftragen.



PRÄZISE UND KORREKT

Jede Vereinbarung, welche Sie mit einem CENTURY 21 Immobilienmakler treffen, wird eingehalten.



FREUNDLICHER SERVICE

Sie können von unserem gesamten Team immer einen freundlichen und hochachtungsvollen Service erwarten.



OFFEN UND EHRlich

Auch bei unangenehmen Themen kommunizieren wir mit Ihnen immer offen und ehrlich.

Haben Sie Lob oder Kritik zu unserer Dienstleistung? Möchten Sie ein Thema direkt mit unserer Geschäftsleitung besprechen? Kontaktieren Sie uns unter tellus@century21.de - wir versprechen Ihnen eine umgehende Bearbeitung.





DINA LUGAZIA

CENTURY 21 Claus Josten
Immobilien
Darmstädter Straße 17
64521 Groß-Gerau

bernalina.lugazia@century21.de

M +491739121023
T +496152-8695333

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbständiges Unternehmen.

CENTURY 21.
Claus Josten Immobilien