



immobilien & leben
ulrike saczawa



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

| | |
|-----------------------|---|
| Haustyp.: | 2 Familienhaus |
| Zustand: | Gepflegt / Renovierungsbedürftig |
| Kaufpreis: | 550.000,00 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
- Die 60 m²-Wohnung ist aktuell vermietet. Bei Eigenbedarf wird der Mieter ausziehen.

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.

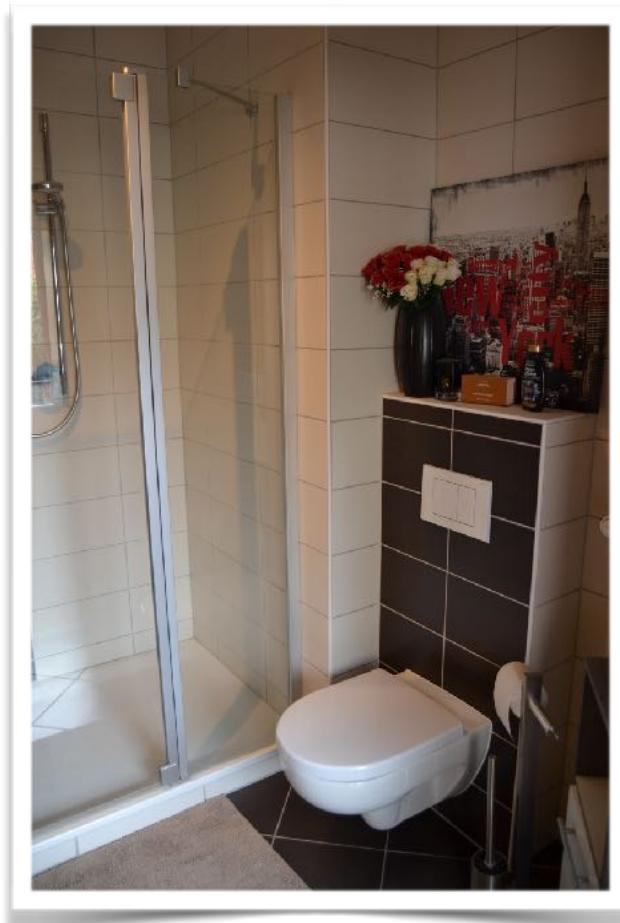
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.

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.



Wohnung 60 qm EG:

Wir respektieren die Privatsphäre des Mieters und stellen nicht alle Bilder dieser Wohnung ein.



Bad Erneuerung 2015

Diese Wohneinheit verfügt über eine EBK, Wohnzimmer und ein angrenzendes Schlafzimmer. Alle Fenster zum Hof, haben Rollläden und einen separaten Eingang. Diese Wohnung ist zur Zeit für € 350,00 Kaltmiete zzgl. €150,00 NK, vermietet. Der Mieter ist flexibel und kann bei Eigenbedarf ausziehen.

40 qm Zimmer und Bad, EG:

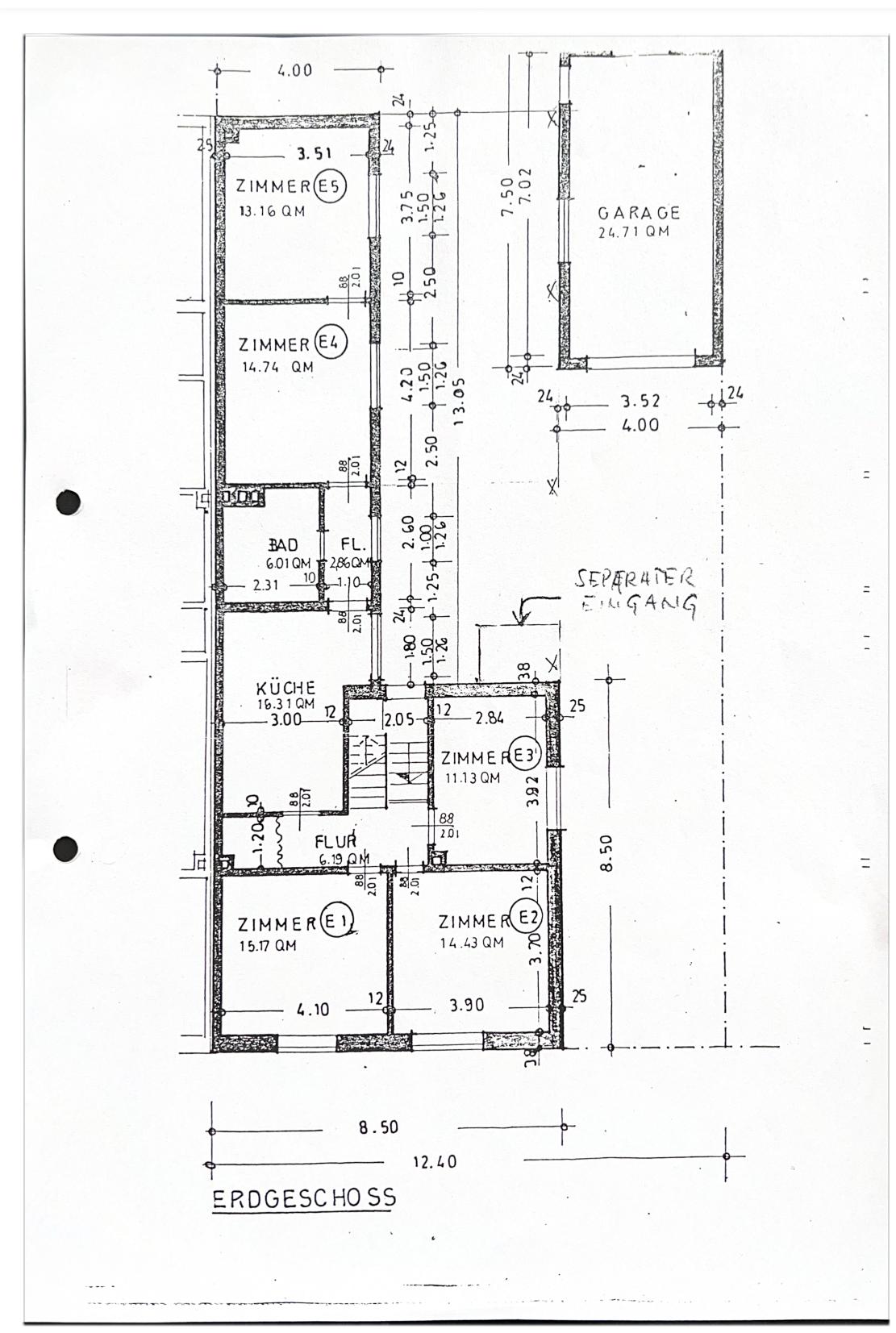


Diese Einheit, bestehend aus einem großen Zimmer und einem sehr großen Bad und kann ohne großen Aufwand mit der angrenzenden 60qm Wohnung verbunden werden. So kann eine 100qm Wohnung mit 3 Zimmern entstehen.



immobilien & leben
ulrike saczawa

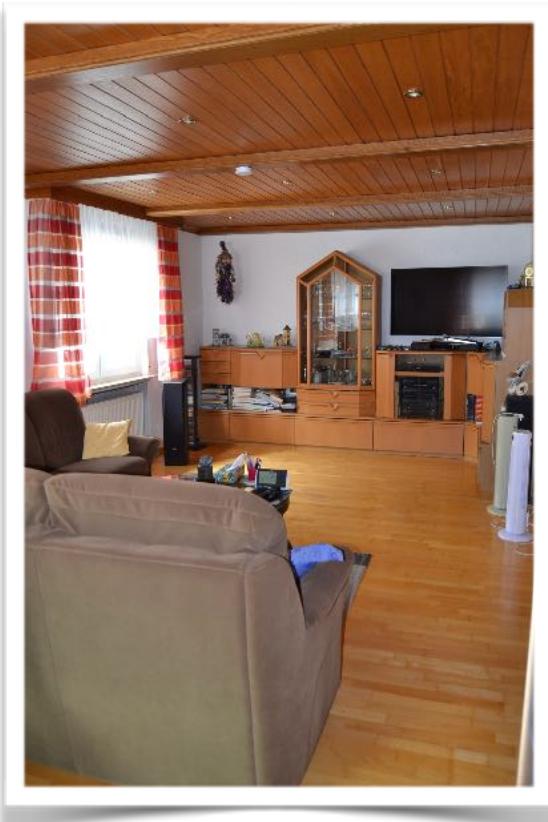
Grundriss EG:



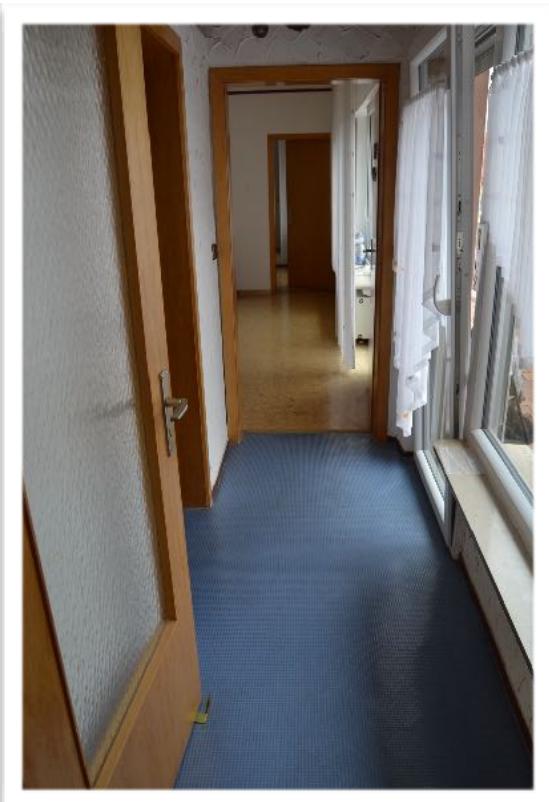
1.OG 100qm:



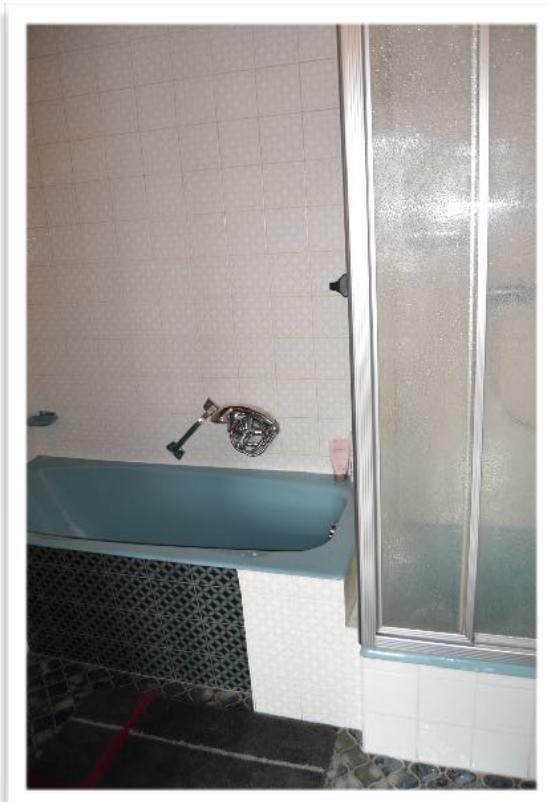
Flur und Eingang in die Obere 100qm Wohnung. Hier ist zur Zeit eine „Ruckzuck Treppe“ um auf den Dachboden zu kommen. Einen Zugang mit einer Wendeltreppe nach Ausbau des Dachbodens ist möglich. Vom Flur kommt man in ein Schlafzimmer, ins Wohnzimmer und in die Küche.



Sehr großes Wohnzimmer mit Parkett Fußboden



Flur Richtung 2 Schlafzimmer



Badezimmer

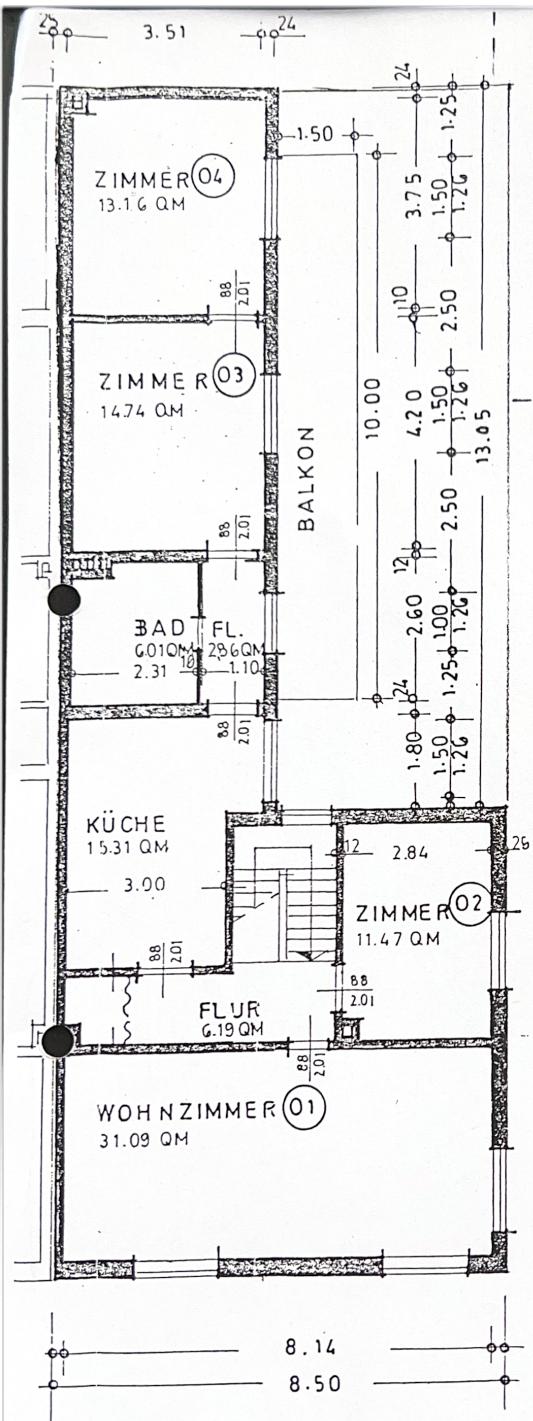


Dieser Balkon ist vom Flur und von zwei Schlafzimmern begehbar



immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss 1.OG :



GARAGE
ERDGESCHOSS

BESTANDSPLAN M = 1 : 100

ZWEI FAMILIENWOHNHAUS
GROSSKROTZENBURG / MAIN
LANGESTRASSE 6

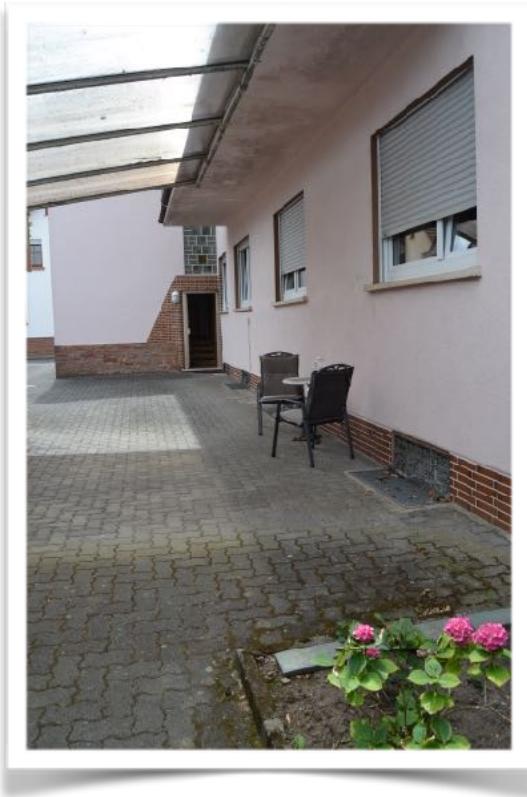
EIGENTÜMER
EHELEUTE DOROTHEA UND
FRIEDRICH SCHOTTENI
WOHNHAFT DASELBST

GEZEICHNET 18.10.80 ARCHITEKT W. MUHS
(ARCH-KAMMER HESSEN NR. 2904)



immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundstück :



Eingang und Ausblick im Hof auf die Garage



Garten mit Laube und Gewächshaus





Energieausweis :

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² HE-2025-005870997
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 337,22 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 342,79 kWh/(m²*a)

Skala von A+ bis H:

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

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete 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 337,22 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG⁴

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁵

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

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰

| Art der erneuerbaren Energie ⁶ : | Anteil EE ⁸ : |
|---|--------------------------|
| | % |
| | % |
| Summe ⁹ : | % |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

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

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH modernisiert
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohnbaudienstleistung
MFH wirtschaftlich modernisiert
EFH energetisch nicht 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 (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 §80 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/allen 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 unterliegen, 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 entgeldpflichtigen 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.immobiliendleben.de und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von
uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen
Notar zustande kommt.

