

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Heusenstamm

Heusenstamm Traumimmobilie in ruhiger Waldlage als Gewerbe- und Wohnimmobilien



Objekt-Nr. OM-404326

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.800.000 €**

Am Goldberg 9
63150 Heusenstamm
Hessen
Deutschland

Baujahr	1971	Etage	4. OG
Grundstücksfläche	1.370,00 m²	Gesamtfläche	1.350,00 m²
Etagen	4	Garagen	3
Wohnfläche	1.176,00 m²	Stellplätze	12
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	177.440
Modernisierung Jahr	2024	Nettomiete Ist	153.200
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	13

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle und vollständig renovierte Objekt von 2023 besticht durch eine gehobene Innenausstattung

Die Immobilie verfügt über 33 nutzbare Zimmer, die sich ideal als Wohnzimmer, Konferenzraum sowie Schlaf- oder Büroräume nutzen lassen perfekt für modernes Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination

Ausstattung

- * 12x Tgl Vollbäder mit Dusche und Badewanne
- * 4x Gäste WC's
- * 7x moderne Einbauküche gehören zu Haus
- * 1x Finnische Sauna
- * 2x gemütliche Holz-Kamine für entspannen
- * Parkettboden allen Zimmern
- * 2 - 3fach Verglassung
- * 15cm Top Wärmedämmung
- * Energieausweis 2025 / Verbrauch 58,5kWh - B
- * Cat7 Verkabelung für High-Speed-Internet für das gesamte Objekt
- * Verkabelung mit der HD-Satellitenanlage, in allen Zimmern
- * Garten
- * 12x PKW Stellplätze
- * 3x PKW Garagen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen und hervorragend angebundenen Lage in Heusenstamm.

Die Buslinien OF-97, X19, X64 sowie die S-Bahn-Linie S2 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Stadt Offenbach sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet, insbesondere nach Frankfurt am Main.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Restaurants, Bäckereien, Ärzte, zwei Cafés und mehrere Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus bieten Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, eine Buchhandlung sowie eine Bibliothek vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Waldrandlage(Naturschutzgebiet), ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder zur entspannten Erholung im Grünen.

Die idyllischen Heusenstammer Seen sind nur etwa 5 Gehminuten entfernt und laden zum Verweilen in der Natur ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	2,83 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	58,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



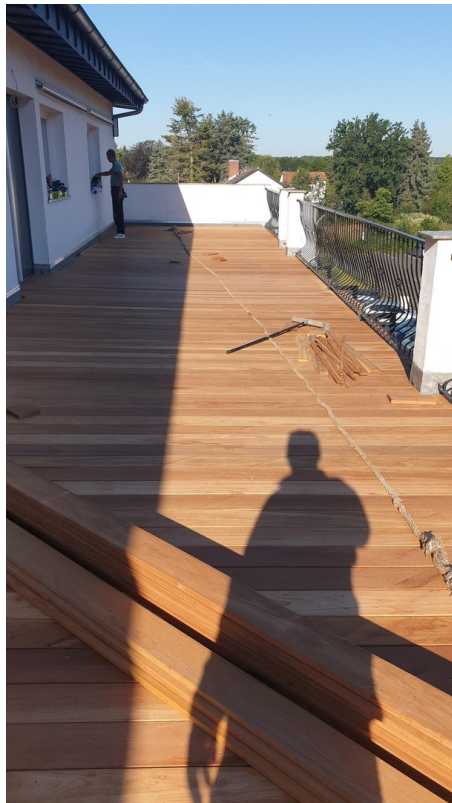
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



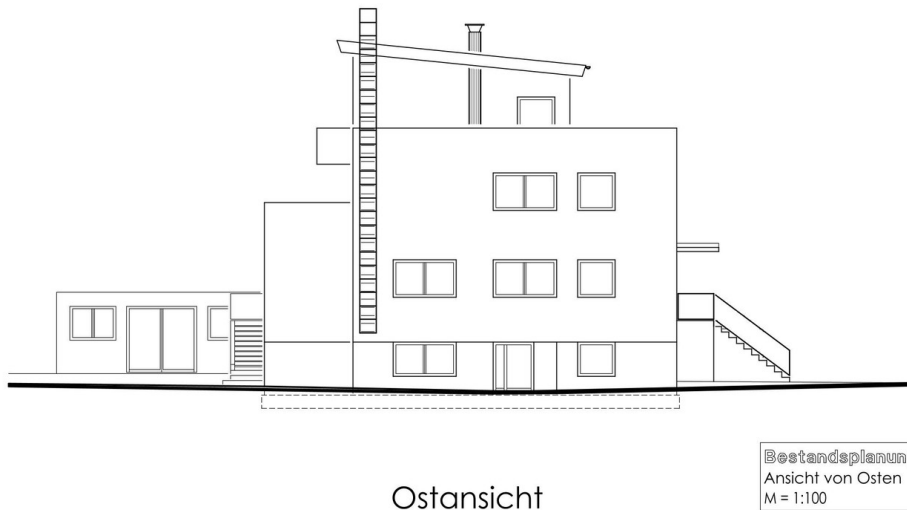
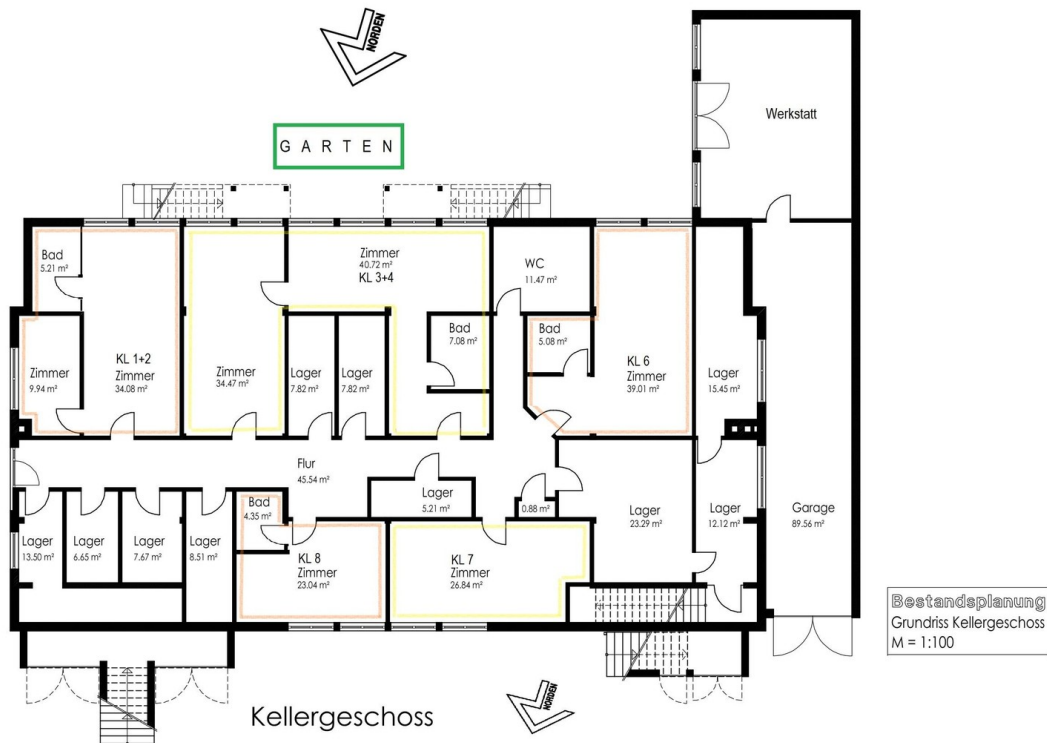
Exposé - Galerie



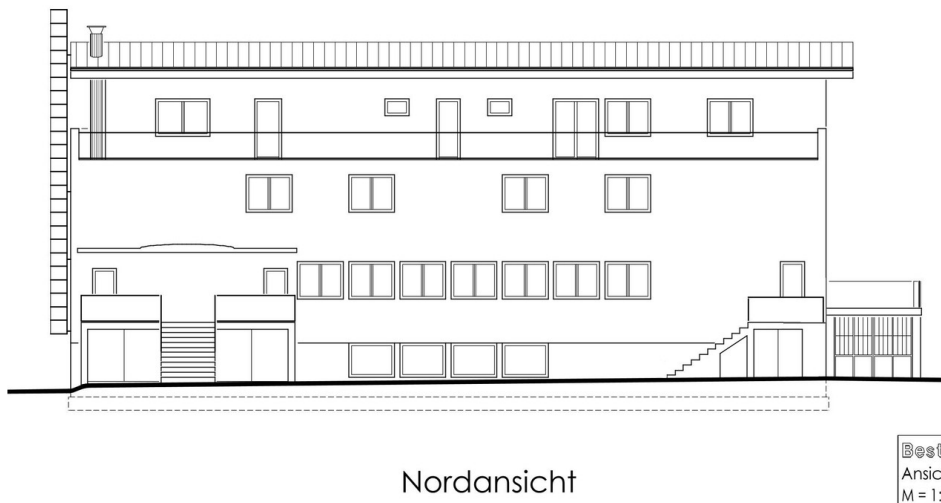
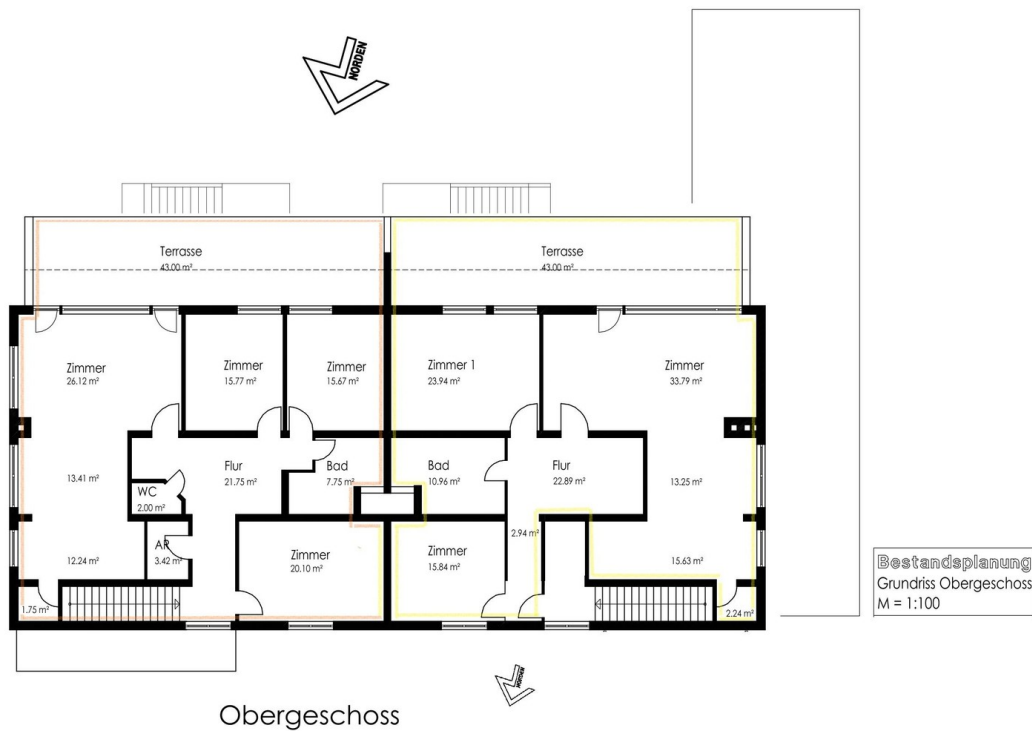
Exposé - Galerie



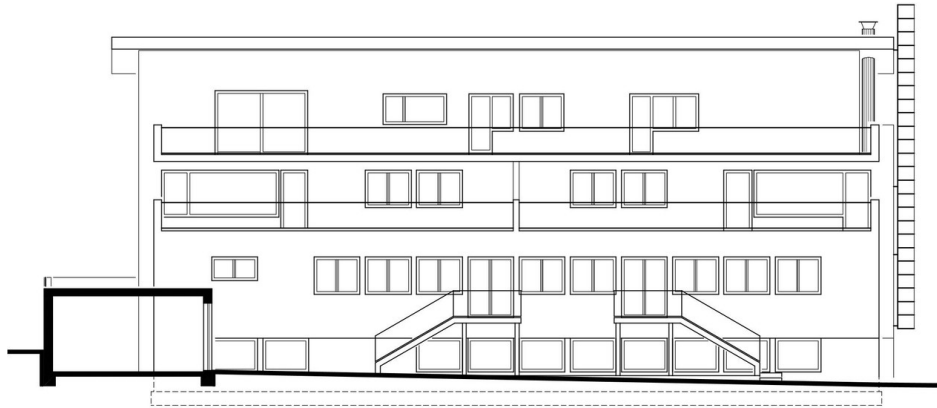
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

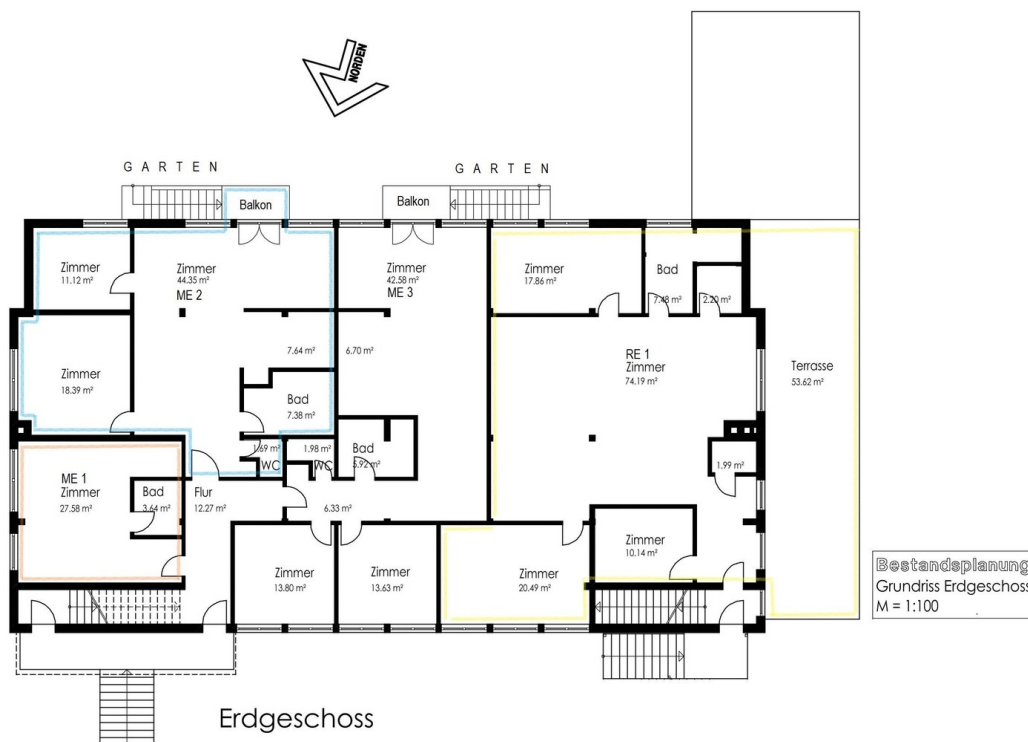


Exposé - Grundrisse

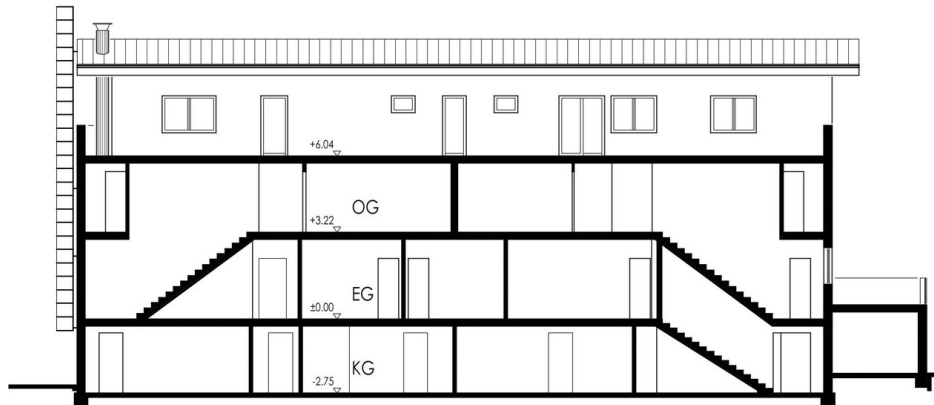


Südansicht

Bestandsplanung
Ansicht von Süden
M = 1:100

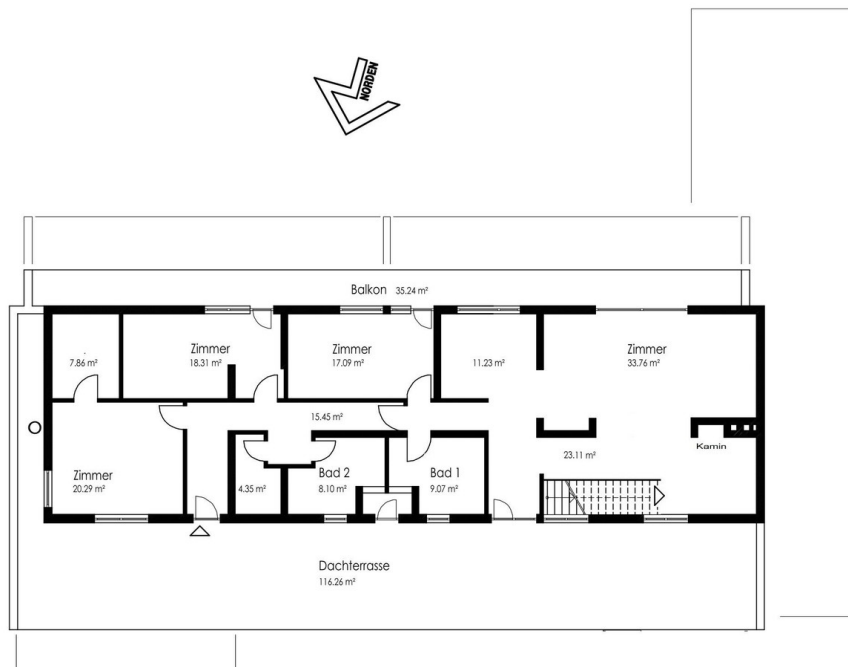


Exposé - Grundrisse



Schnitt B-B

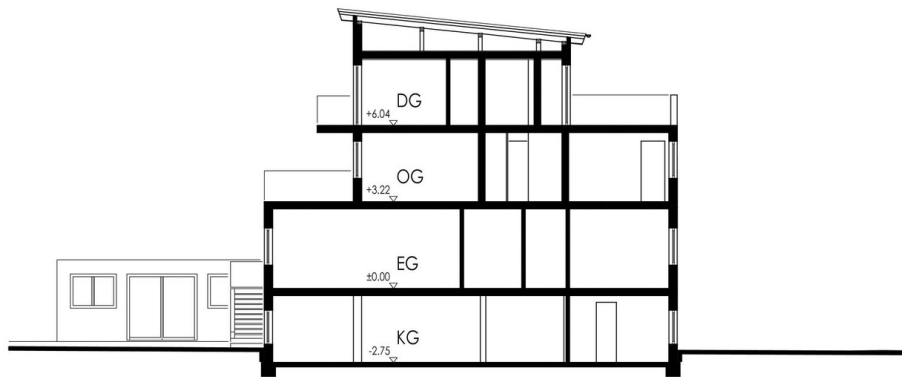
Bestandsplanung
Schnitt B-B
M = 1:100



Dachgeschoss

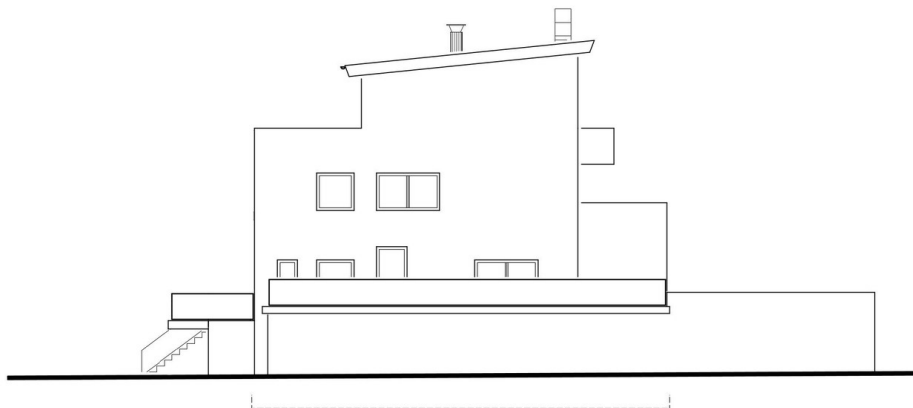
Bestandsplanung
Grundriss Dachgeschoss
M = 1:100

Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A

Bestandsplanung
Schnitt A-A
M = 1:100



Westansicht

Bestandsplanung
Ansicht von Westen
M = 1:100

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

24.01.2035

Registriernummer:

HE-2025-005534795

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Am Goldberg 9 63150 Heusenstamm		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl der Wohnung	13 (Wohnfläche: 1349,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1618,8 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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 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 erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 24.01.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG³ Mehrfachangaben möglich⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-005534795

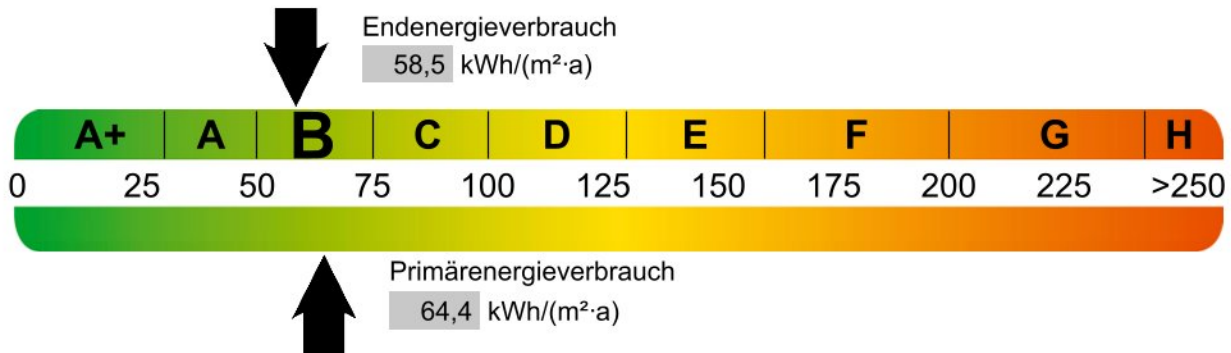
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

13,45

kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

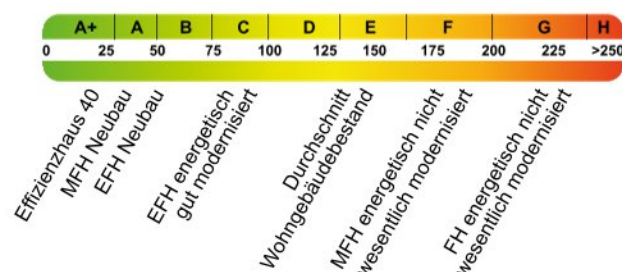
58,50

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	77 916,0	43 168,0	34 748,0	1,34
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	84 795,0	43 168,0	41 627,0	1,32
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	84 654,0	43 168,0	41 486,0	1,28

Vergleichswerte Endenergie³



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 mit Fern- oder Nahwärme beheizten 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 ($A_{N,N}$) nach dem GEG, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus