

Exposé

Wohnung in Offenbach

DIREKT VOM EIGENTÜMER mehreren Wohnungen 3 und 4 Zimmerwohnungen in Offenbach Stadtmitte verfügbar



Objekt-Nr. OM-432566

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Selda Yilmaz

Landgrafenstrasse 1-3
63075 Offenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,04 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	9
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DIREKT VOM EIGENTÜMER KEINE MAKLERGEBÜHREN !!!!!

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um die Wohnung № 3, eine neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche, gelegen im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2015 in Offenbach Stadtmitte.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Atmosphäre und einen großzügigen, gut durchdachten Grundriss. Ein besonderes Highlight ist der ca. 17 m² große Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zu allen Etagen, zudem steht ein eigener Kellerraum als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Einheit ist ab dem 01.04.2026 verfügbar.

Hinweis zum Gesamtobjekt

In dem Objekt stehen insgesamt Eigentumswohnungen mit 3 bis 4 Zimmern zur Verfügung.

Aktuell bieten wir:

8 × 3-Zimmer-Wohnungen

8 × 4-Zimmer-Wohnungen

2 Penthousewohnungen

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 73 m² und ca. 145 m².

Die Kaufpreise pro Quadratmeter liegen je nach Wohnung zwischen ca. 4.400 € und 4.800 €.

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 9 Stellplätzen.

Die Tiefgaragenstellplätze können optional zu einem Kaufpreis von jeweils 20.000 € erworben werden.

Jede Wohnung ist einem eigenen Kellerraum zugeordnet, zudem stehen Fahrradstellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Eine detaillierte Übersicht der einzelnen Wohnungen entnehmen Sie bitte der PDF-Übersicht.

Die Wohnungen № 10 und № 11 sind bereits verkauft.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu den einzelnen Einheiten per E-Mail oder telefonisch zur Verfügung.

Ausstattung

Die angebotenen Wohnungen überzeugen durch eine moderne Bauweise, hochwertige Ausstattung und eine sehr zentrale Lage. Alle Einheiten verfügen über eine komfortable Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt.

In den Wohn- und Schlafbereichen wurden pflegeleichte und hochwertige Vinylböden verlegt, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch langlebig und strapazierfähig sind. Die Bäder sowie die Küchenbereiche sind vollständig gefliest und entsprechen einem modernen und zeitgemäßen Standard.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine gehobene Standardausstattung aus. Hochwertige, energieeffiziente Fenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für hervorragende Wärme- und Schalldämmung und tragen maßgeblich zu den niedrigen Energiekosten und dem angenehmen Wohnklima bei.

Jede Wohnung verfügt zudem über einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der zusätzlichen Freiraum und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiterer großer Vorteil ist die sehr zentrale Lage der Immobilie. Die S-Bahn-Station ist in nur etwa 5 Minuten erreichbar, wodurch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Stadtzentrums gewährleistet ist.

Diese Kombination aus hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Bauweise und ausgezeichneter Lage macht die Wohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Wohnungen bieten eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Wir bieten Ihnen einen unschlagbaren Quadratmeterpreis, den Sie am besten selbst mit vergleichbaren Objekten in der Umgebung vergleichen sollten, Sie werden schnell feststellen, dass es sich hier um ein außergewöhnlich attraktives Angebot handelt.

Das Gebäude befindet sich in einem einwandfreien, gepflegten Zustand und überzeugt durch seine solide Bauweise und den sehr guten Gesamtzustand. Hier investieren Sie nicht nur in Wohnraum, sondern in eine wertstabile Immobilie mit langfristigen Potenzial.

Gerade in Zeiten steigender Immobilienpreise ist der Erwerb zu diesen Konditionen eine hervorragende Chance, um eine nachhaltige und zukunftssichere Anlage zu schaffen. Wer heute zu diesen Preisen kauft, profitiert von einer starken Ausgangsbasis für zukünftige Wertsteigerungen.

Ein weiterer großer Vorteil: Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer komplett ohne Maklerkosten. Dadurch sparen Sie mehrere tausend Euro an Provision und investieren Ihr Geld direkt in Ihre eigene Immobilie.

Solche Gelegenheiten sind selten. Überzeugen Sie sich selbst, vergleichen Sie die Preise und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot sowohl als neues Zuhause als auch als renditestarke Kapitalanlage.

Für diese Immobilie kann unter bestimmten Voraussetzungen das Hessen-Darlehen (WIBank) in Anspruch genommen werden – eine besonders günstige Finanzierungsmöglichkeit für Eigennutzer:

- Bis zu 200.000 € Darlehen
- Nur ca. 0,60 % Zinssatz
- 20 Jahre Zinsbindung
- Mindesttilgung: 3 %
- Beispiel: ca. 600 € monatliche Rate bei 200.000 €

Zusätzlich: Hessengeld-Zuschuss möglich

- 10.000 € pro Käufer
 - 5.000 € pro Kind
- Beispiel Familie (2 Kinder): bis zu 30.000 € Zuschuss

Voraussetzungen (vereinfacht):

- Mind. 10 % Eigenkapital

- Einkommensgrenzen beachten

(z. B. Familie mit 2 Kindern: ca. 74.095 € / Jahr)

- Selbstnutzung der Immobilie

Wichtig: Der Förderantrag muss vor dem Notartermin gestellt werden!

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Offenbach Stadtmitte. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was schnelle Wege in die umliegenden Stadtteile und nach Frankfurt ermöglicht. Nahegelegene Grünflächen laden zur Erholung ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



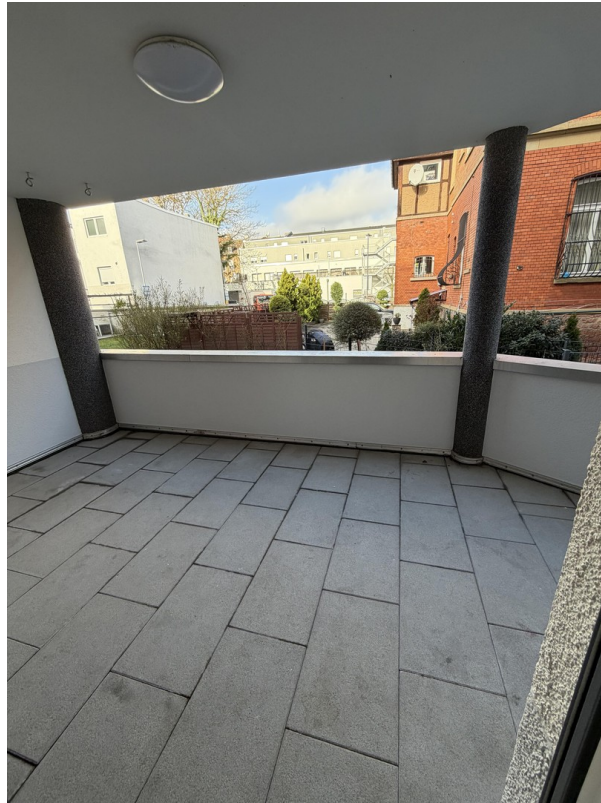
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 04.02.2036

Registriernummer: HE-2026-006200229

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Landgrafenstr. 1+3 63071 Offenbach		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl der Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.933,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: thermische Solaranlage	Verwendung: Heizungsunterstützung + Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 Bedarf/Verbrauch 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)



Zielke Bau
Ingenieurbüro für Bauwesen
Valentin Zielke (B. Eng.)
Energieeffizienz-Experte
DGNB Auditor

Dr.-Georg-Volk-Weg 8
63075 Offenbach am Main
Mobil: 01575 8851 806
Büro: 069 8300 4981
E-Mail: info@zielkebau.de

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 05.02.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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 ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

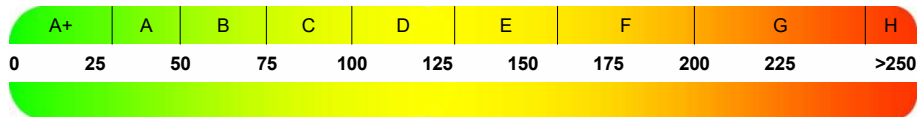
Registriernummer:

HE-2026-006200229

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ 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 GEG ³
 - 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

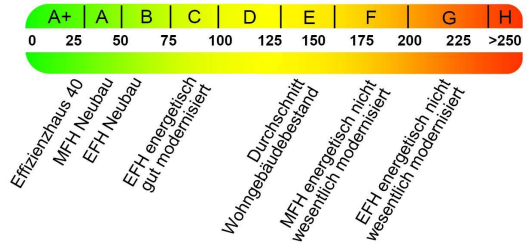
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung 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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

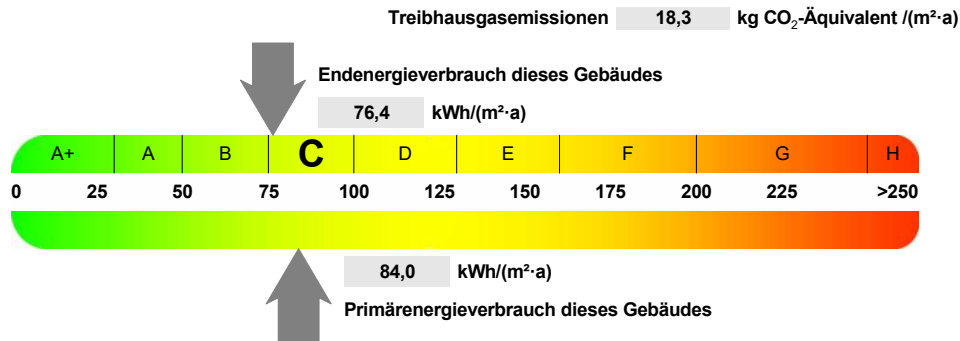
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2026-006200229

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

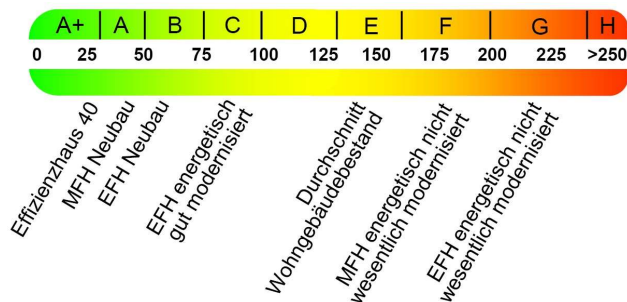
76,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
30.11.2022	22.11.2025	Erdgas E	1,10	363984	115277	248707	1,31

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Maßstab: 1:500
 GRAFISCHER MASSTAB [m]



**BERND HEINEN
 THILO FISCHER**

Öffentlich bestellte
 Vermessungsingenieure



Im Rauhen See 1
 64846 Groß-Zimmern
 Telefon: 06071/493-22
 Telefax: 06071/493-78

info@heinen-fischer.de
 www.heinen-fischer.de

KARTENAUSZUG

Projekt:

Maßstab: 1: 500

Aus reproj. Gründen können geringfügige Abweichungen von dem angegebenen Maßstab auftreten.

Zeichnungsnr.: BC51002-K_01
Bearbeitet: Kneerich
Datum: 06.08.2025

Auftraggeber / Bauherr

Dipl.- Ing. Cevat Salo
 Frankfurter Straße 20
 64839 Münster

Gemeinde: Offenbach am Main
Gemarkung: Offenbach/Offenbach
Flur: 22 **Flurst.:** 89/5

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
-Bauaufsichtsamt- Amt 63
63065 Offenbach am Main



Der Magistrat

Az.: (63) 69/1+3_02998-25

BESCHEINIGUNG

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) und gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2; § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB

in Verbindung mit der Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungs-genehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung*) des Landes Hessen vom 28.04.2022

Auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück

in Offenbach am Main, Landgrafenstraße 1, 3
Gemarkung Offenbach, Flur 22, Flurstück 89/5

wird bescheinigt:

1. Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.
2. Für das o.g. Gebäude liegt kein Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gem. § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB gegeben ist, da:

Diese Bescheinigung umfasst die Genehmigung nach § 250 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung) des Landes Hessen vom 28.04.2022.

Wichtiger Hinweis:

Gegenstand der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Beurteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Bescheinigung ersetzt keine Baugenehmigung und genehmigt eine bauliche Anlage nicht in baurechtlicher Hinsicht. Eine Ortsbesichtigung zwecks Abgleich mit den folgenden Plänen fand nicht statt.

Kosten:

Die Kostenfestsetzung erfolgt mit separatem Bescheid.

Bestandteile der Bescheinigung sind:

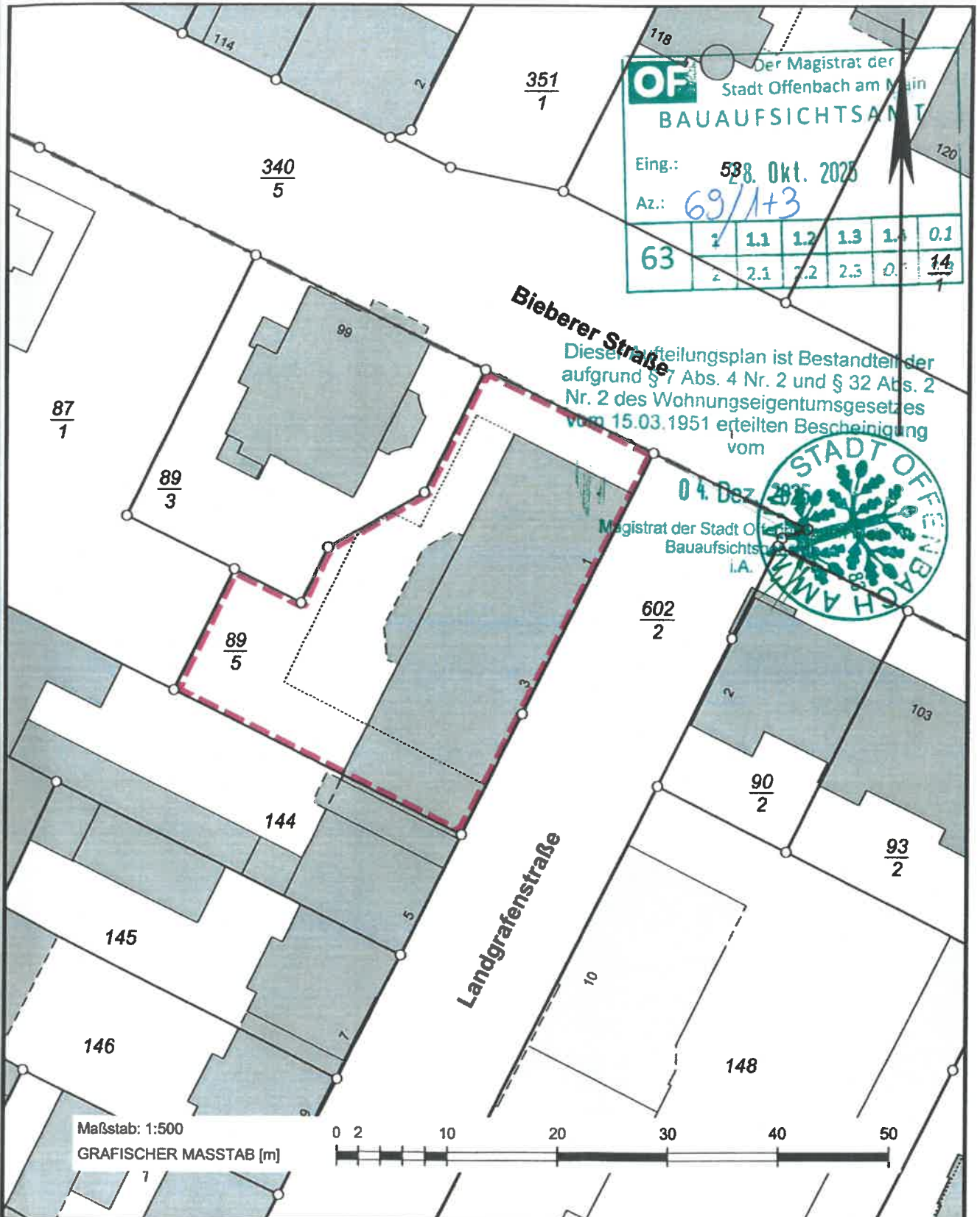
- 1 Liegenschaftsplan / Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 1 Freiflächenplan
- 10 Bauzeichnungen

Offenbach a.M., den 04.12.2025

Im Auftrag

Sehr
Dipl.-Ing





Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT

Eing.: 538. Okt. 2025
 Az.: 69/1+3

63	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
	2	2.1	2.2	2.3	0.2	1.4

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
 aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2
 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
 vom 15.03.1951 erteilten Bescheinigung
 vom



04. Dez. 2025

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
 Bauaufsichtungsamt
 i.A.

Maßstab: 1:500
 GRAFISCHER MASSTAB [m]



BERND HEINEN
THILO FISCHER
 Öffentlich bestellte
 Vermessungsingenieure



Im Rauhen See 1
 64846 Groß-Zimmern
 Telefon: 06071/493-22
 Telefax: 06071/493-78

info@heinen-fischer.de
 www.heinen-fischer.de

KARTENAUSZUG

Projekt:
 Maßstab: 1: 500


Aus reprotechn. Gründen können
 geringfügige Abweichungen von dem
 angegebenen Maßstab auftreten.

Zeichnungsnr.: BC51002-K_01
 Bearbeitet: Kneerich
 Datum: 06.08.2025

Auftraggeber / Bauherr
 Dipl.- Ing. Cevat Salo
 Frankfurter Straße 20
 64839 Münster

Gemeinde: Offenbach am Main
 Gemarkung: Offenbach/Offenbach
 Flur: 22 Flurst.: 89/5

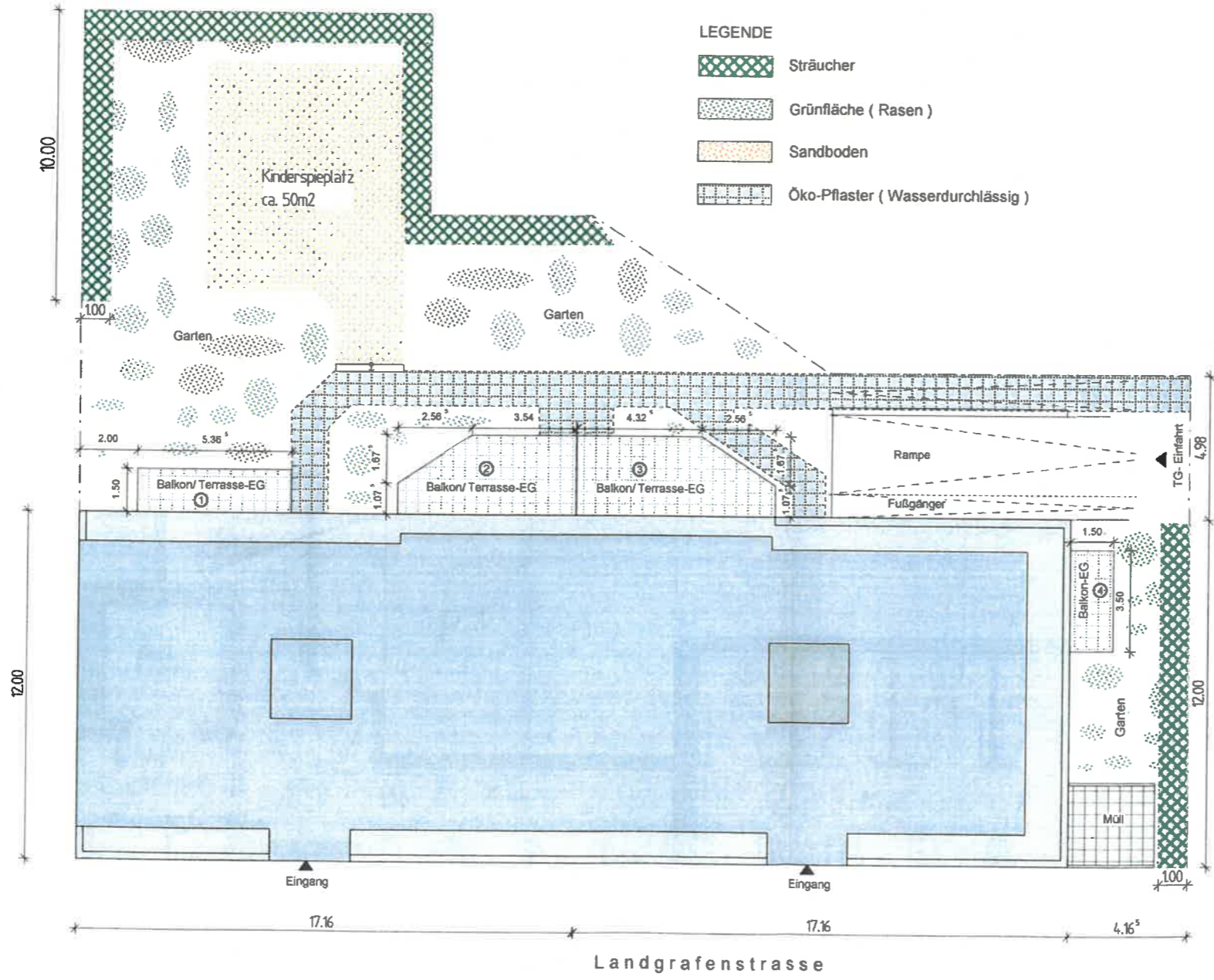
[Handwritten signatures]


 Der Magistrat der
 Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT
 Eing.: 28. Okt. 2025
 Az.: 69/1+3

63	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
	2	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
 aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2
 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
 vom 15.03.1951 erteilten Bescheinigung
 vom

04. Dez. 2025
 Magistrat der Stadt Offenbach
 Bauaufsichtsbehörde
 i.A.

Bieberer Strasse

	
BAUVORHABEN WE- TEILUNG Landgrafenstraße 1 + 3 Offenbach	
PLANER Dipl.- Ing. C. SALO Frankfurter-Str. 20 64839 Münster Tel.: 06071- 613051 Fax : 06071- 613053 E-mail : info@salo-bau.de  Unterschrift	
BAUHERR Kemal Yildirim Anneliese-Heikausstr. 9 63075 Offenbach  Unterschrift	
PLANINHALT FREIFLÄCHENPLAN	
DATUM 25.10.2025	MASSSTAB 1 : 200
LEGENDE	

5.00

5.04^s

5.00

1.90

3.63^s

P 8

P 9

P 7

TIEFGARAGE

236m²

OKRD
=102.75NN

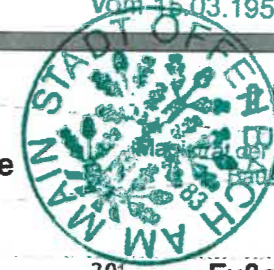
P 6

OF Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT

Eing.: 12. Nov. 2025
Az.: 691/1+3

63	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
	2	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 erteilten Bescheinigung vom



12. Dez. 2025

Rampe

Fußgänger

P 5

P 3

P 4

P 1

P 2

Keller 1
F = 8.39m²

Keller 18
F = 5.51m²

17

14

Aufzug
F = 3.76m²

OKRD
=102.995NN

Flur
F = 6.15m²

Technik-Elektrik
F = 4.18m²

TH
F = 12.90m²

Heizung-1
F = 9.65m²

Keller 11
F = 2.73m²

Keller 12
F = 3.18m²

Keller 13
F = 3.18m²

Keller 14
F = 3.49m²

Keller 15
F = 3.49m²

Keller 16
F = 3.49m²

Keller 17
F = 3.49m²

Technik-Elektrik
F = 3.56m²

TH
F = 10.33m²

Fahrad
F = 16.70m²

8x Fahrrad-Abstellplätze

Heizung-2
F = 9.64m²

Keller 2
F = 3.21m²

Keller 3
F = 2.87m²

Keller 8
F = 2.85m²

Keller 9
F = 4.65m²

24

148

24

2.33

24

7.45^s

17^s

3

17^s

6.54^s

24

2.33

24

7.25


38

Nicht unterkellert

5.00

4.16^s

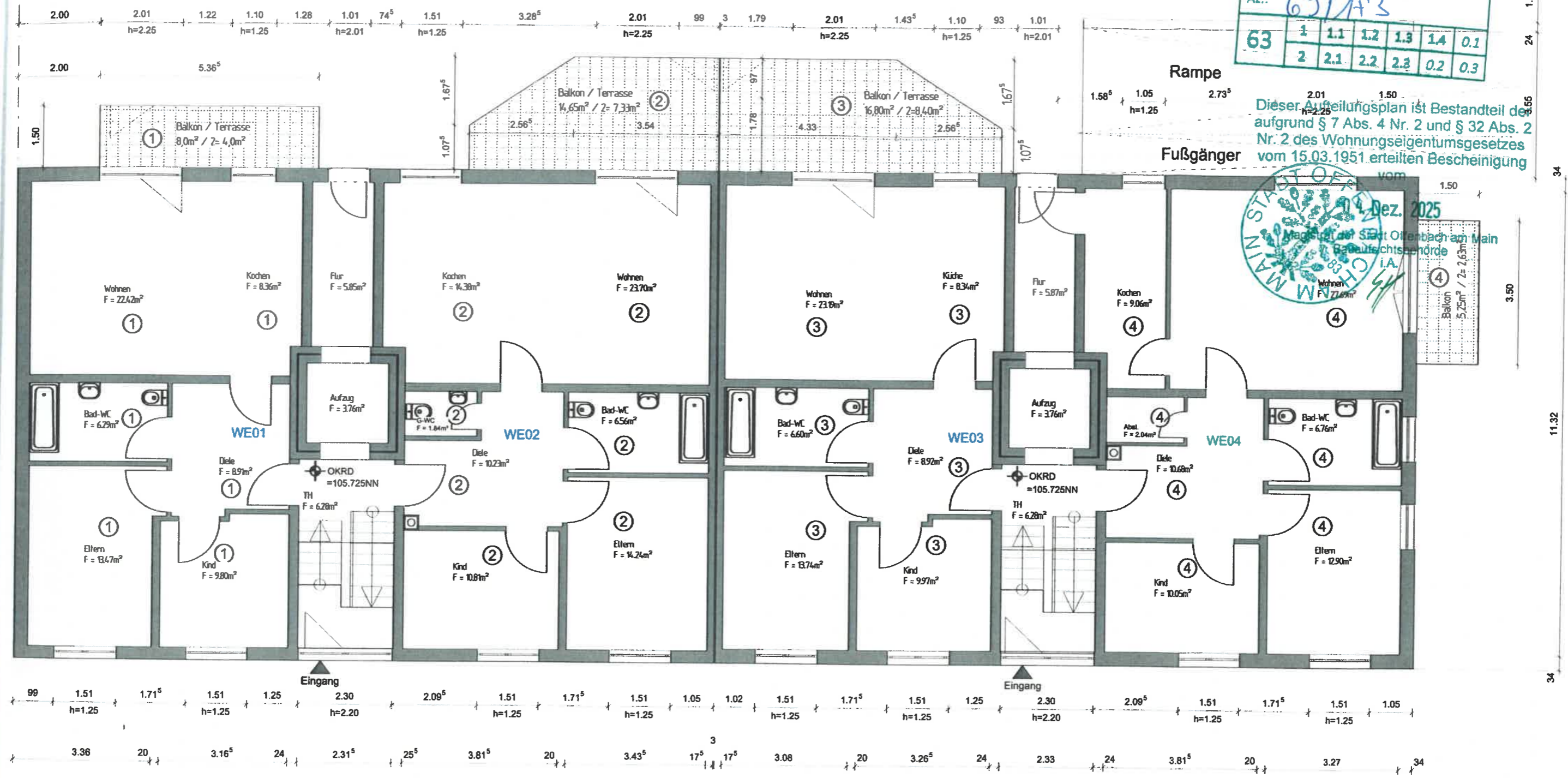
	BAUHERR Kernal Yildirim Anneliese-Heikausstr. 9 63075 Offenbach	PLANVERFASSER Dipl.- Ing. C. SALO Frankfurter-Str. 20 64839 Münster Tel.: 06071- 613051 Fax : 06071- 613053 E-mail : info@salo-bau.de	PROJEKT: WE- TEILUNG Landgrafenstraße 1 + 3 , Offenbach
	Plan TG -Kellergeschoss Maßstab 1 : 100 Datum: 07.11.2025		
LEGENDE BESTAND NEU ABRISS			


 Der Magistrat der
 Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT
 Eing.: 12. Nov. 2025
 Az.: 691A3

63	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
	2	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
 aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2
 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
 vom 15.03.1951 erteilten Bescheinigung
 vom


 14. Dez. 2025
 Magistrat der Stadt Offenbach am Main
 Bauaufsichtsbehörde
 I.A.



PROJEKT: WE- TEILUNG
 Landgrafstraße 1 + 3 , Offenbach

BAUHERR
 Kemal Yildirim
 Anneliese-Meilkausstr. 9
 63075 Offenbach

PLANVERFASSER
 Dipl.- Ing. C. SALO
 Frankfurter-Str. 20
 64839 MÜNster
 Tel.: 06071- 613051
 Fax : 06071- 613053
 E-mail : info@salo-bau.de

DATUM :
 Plan- Datum: 07.11.2025

BAUTEIL
 Plan Erdgeschoss
 Gezeichnet : Salo
 Maßstab 1 : 100

LEGENDE
 ■ BESTAND ■ NEU ■ ABRISS

OF Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT
 Eing.: 12. Nov. 2025
 Az. 691/13

63	1	2.1	1.2	1.3	1.4	0.1
4.90	2	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3

Die vorliegende Planung ist Bestandteil der aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 erteilten Bescheinigung vom



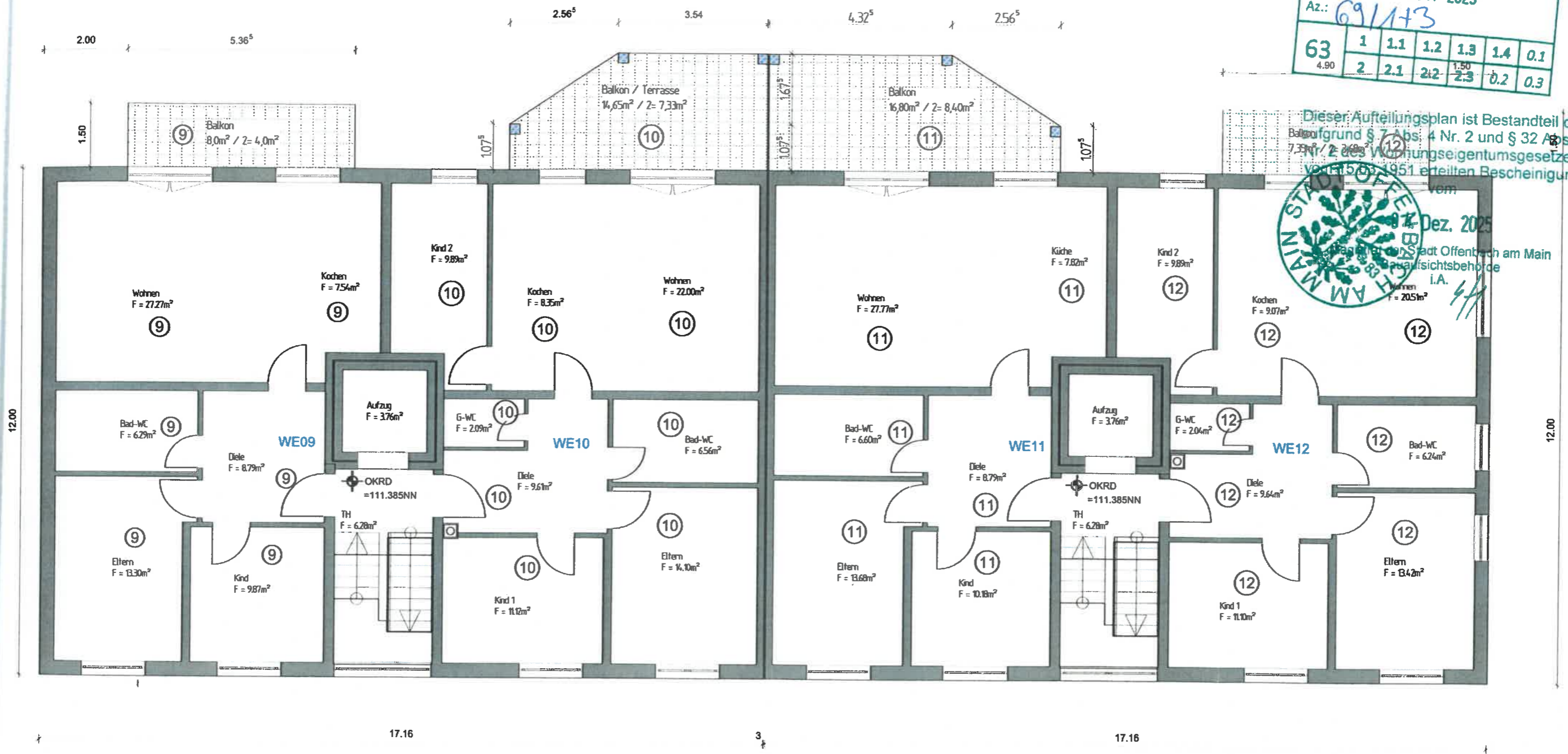
PROJEKT: WE-TEILUNG Landgrafenstraße 1 + 3, Offenbach	
BAUHERR Kemal Yildirim Anneliese-Heikausstr. 9 63075 Offenbach	PLANVERFASSER Dipl.-Ing. C. SALO Frankfurter-Str. 20 64839 Münster Tel.: 06071-613051 Fax : 06071-613053 E-mail : info@salo-bau.de
DATUM : Plan-Datum: 07.11.2025	BAUTEIL Plan 1. Obergeschoss Gezeichnet : Salo Maßstab 1 : 100
LEGENDE ■ BESTAND ■ NEU ■ ABRISS	

OF Der Magistrat der
Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT

Eing.: 12. Nov. 2025
Az.: 69/1+3

63	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
4.90	2	2.1	2.2	1.50 2.3	0.2	0.3

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
Aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2
Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.06.1951 erteilten Bescheinigung
vom 17. Dez. 2025
Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Bauaufsichtsbehörde
i.A.

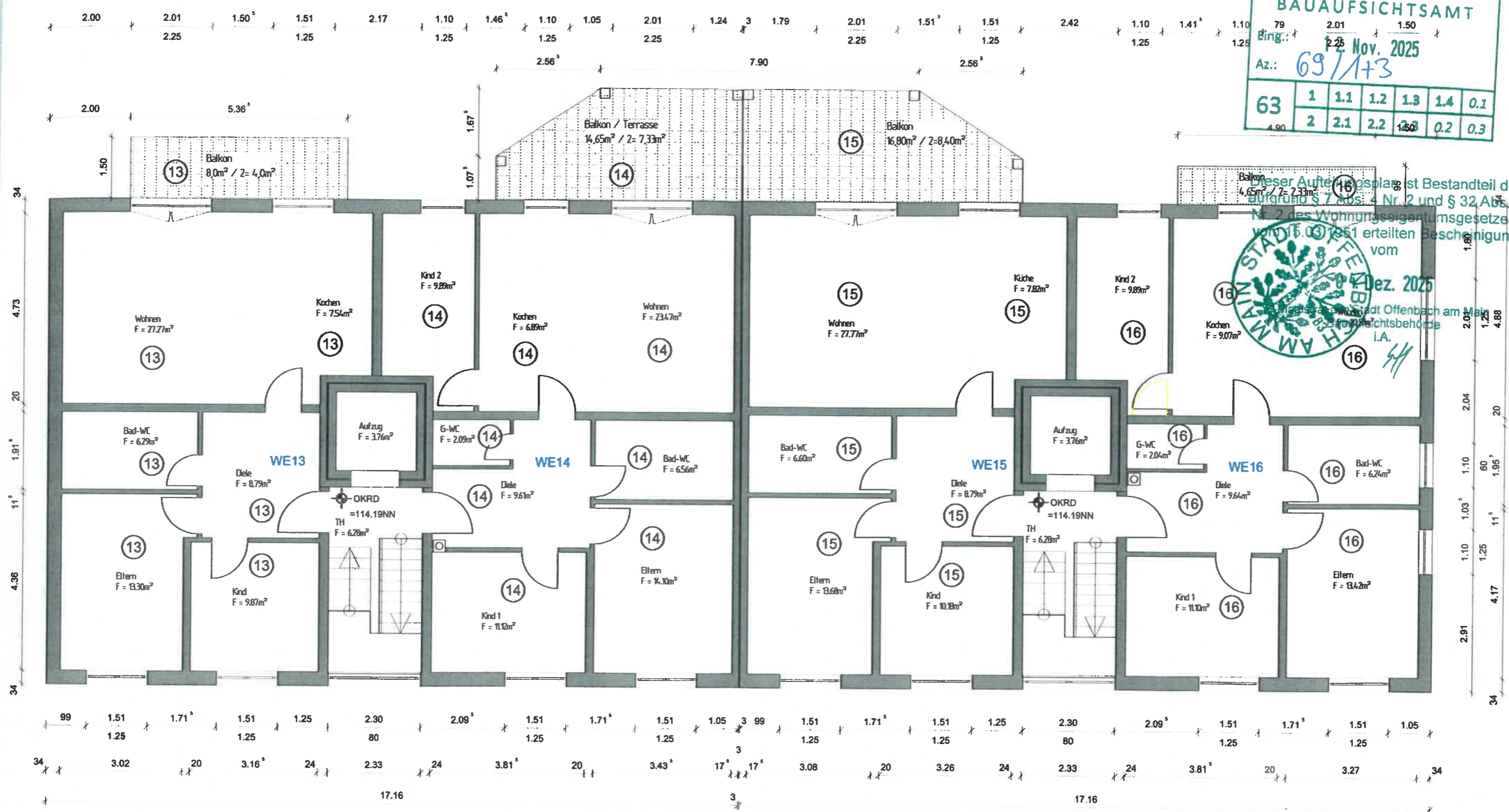


	PROJEKT: WE-TEILUNG Landgrafenstraße 1 + 3, Offenbach	
	BAUHERR Kernal Yildirim Anneliese-Heikausstr. 9 63075 Offenbach	PLANVERFASSER Dipl.-Ing. C. SALO Frankfurter-Str. 20 64839 Münster Tel.: 06071-613051 Fax : 06071-613053 E-mail : info@salo-bau.de
DATUM : Plan-Datum: 07.11.2025	BAUTEIL Plan 2, Obergeschoss	
LEGENDE BESTAND NEU ABRISS	Gezeichnet : Salo	Maßstab 1 : 100

OF Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT
 Eing.: 2.25.2025
 Az.: 69/1+3
 63

1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
2	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3

Dieser Aufstellungsplan ist Bestandteil der Auftragsunterlagen Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 erteilt Bescheinigung vom 15.12.2025
 Stadt Offenbach am Main
 Bauaufsichtsbehörde
 I.A.



PROJEKT: WE- TEILUNG
 Landgrafenstraße 1 + 3 , Offenbach

BAUHERR
 Kemal Yildirim
 Anneliese-Helkausstr. 9
 63075 Offenbach

PLANVERFASSER
 Dipl.- Ing. C. SALO
 Frankfurter-Str. 20
 64839 Münster
 Tel.: 06071- 613051
 Fax : 06071- 613053
 E-mail : info@salo-bau.de

DATUM :
 Plan- Datum: 07.11.2025

BAUTEIL
 Plan 3. Obergeschoss
 Gezeichnet : Salo
 Maßstab 1 : 100

LEGENDE
 BESTAND (grey) NEU (orange) ABRISS (yellow)

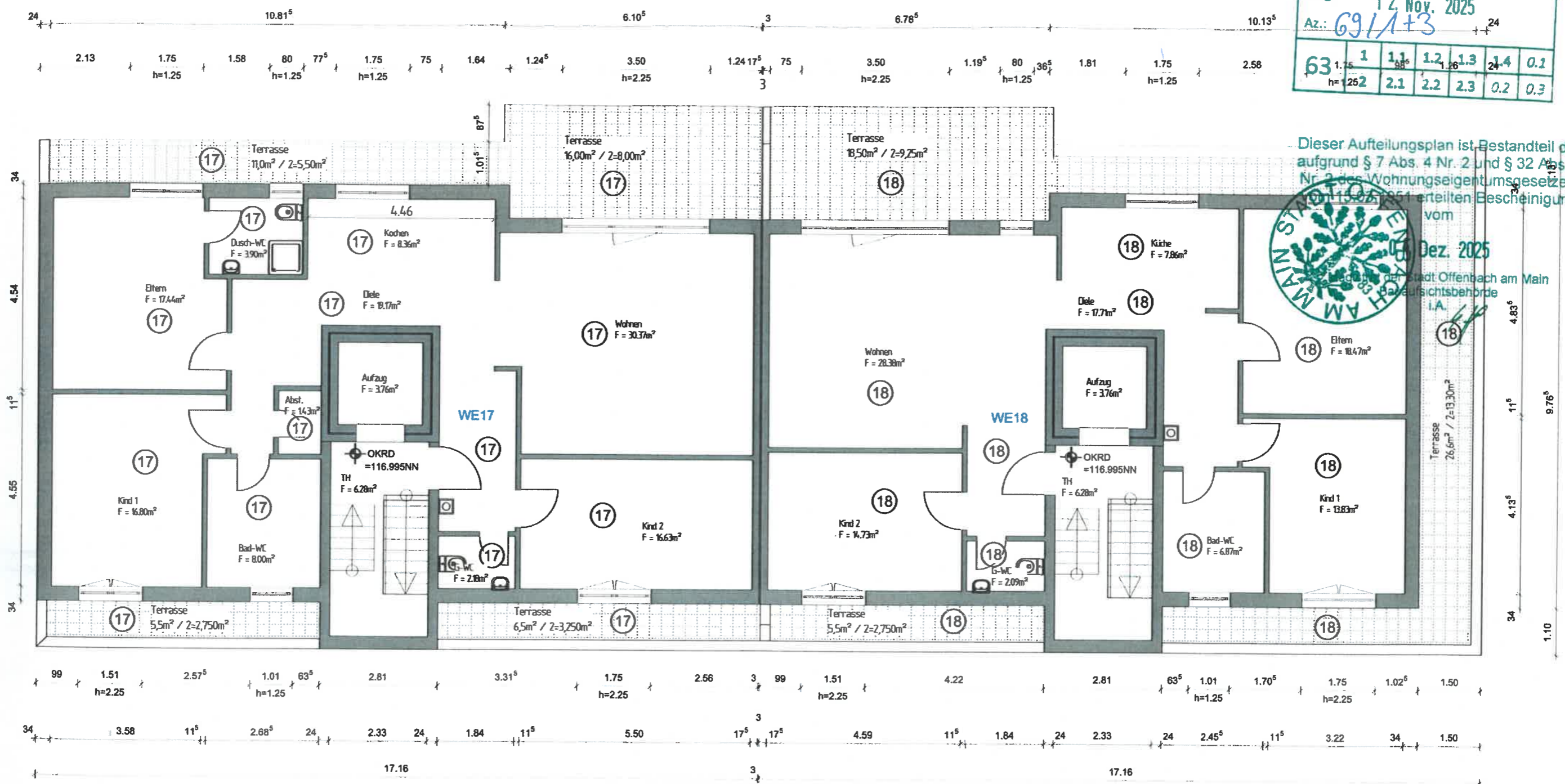
OF Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT

Eing.: 12. Nov. 2025
Az.: 69/1+3

63	1.15	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
	h=1.25	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3	

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.07.2004 erteilten Bescheinigung vom 05. Dez. 2025

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Bauaufsichtsbehörde
i.A.



PROJEKT: WE- TEILUNG
Landgrafenstraße 1 + 3 , Offenbach

BAUHERR
Kema Yildirim
Anneliese-Heikausstr. 9
63075 Offenbach

PLANVERFASSER
Dipl.- Ing. C. SALO
Frankfurter-Str. 20
64839 Münster
Tel.: 06071- 613051
Fax : 06071- 613053
E-mail : info@salo-bau.de

DATUM :
Plan- Datum: 07.11.2025

BAUTEIL
Plan Staffelgeschoss
Gezeichnet : Salo
Maßstab 1 : 100

LEGENDE
BESTAND (grey) NEU (orange) ABRISS (yellow)

OF Der Magistrat der
Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT

Eing.: 28. Okt. 2025
Az.: 69/A+3

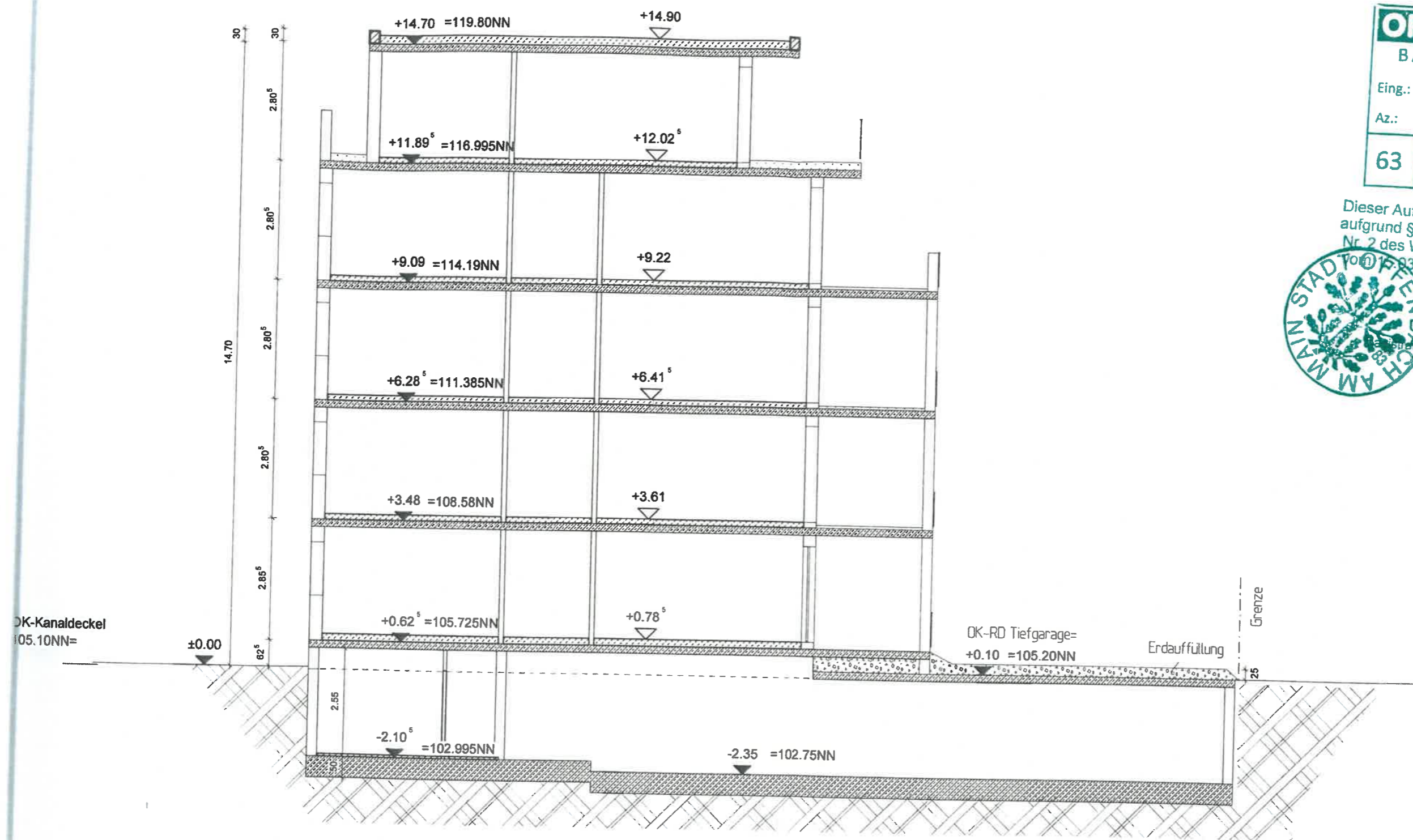
63	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
	2	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2
Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 23.11.1951 erteilten Bescheinigung
vom



4. Dez. 2025
Bauherr der Stadt Offenbach am Main
Bauaufsichtsbehörde
i.A.

Handwritten signature

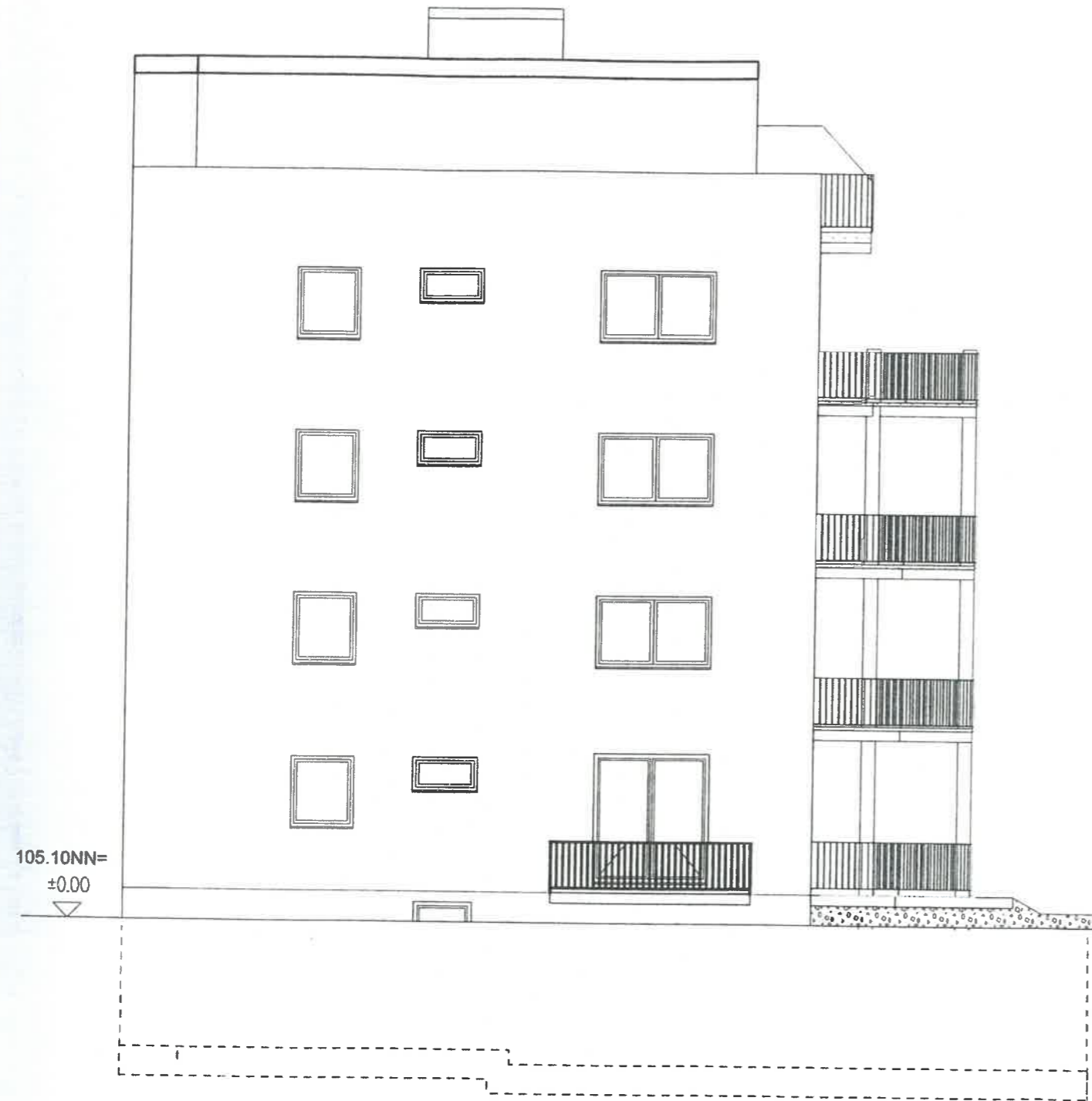


SCHNITT 1-1

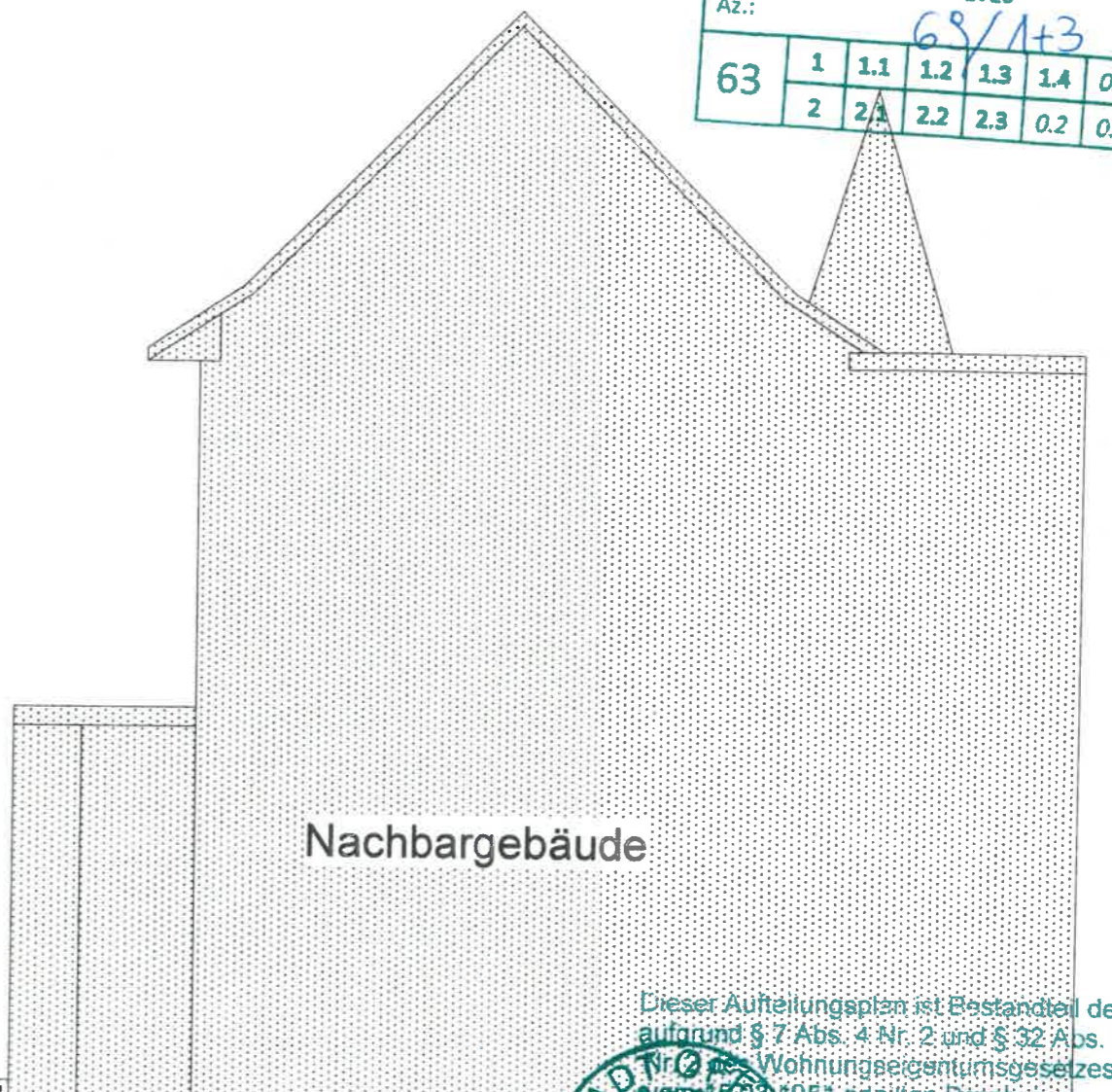
PROJEKT: WE-TEILUNG Landgrafenstraße 1 + 3, Offenbach		
BAUHERR Kemal Yildirim Anneliese-Heikausstr. 9 63075 Offenbach	PLANVERFASSER Dipl.-Ing. C. SALO Frankfurter-Str. 20 64839 Münster Tel.: 06071- 613051 Fax : 06071- 613053 E-mail : info@salo-bau.de	<i>Handwritten signature</i>
DATUM : Plan-Datum: 25.10.2025	BAUTEIL Plan Schnitt 1-1	Gezeichnet : Salo
		Maßstab 1 : 100

OF Der Magistrat der
 Stadt Offenbach am Main
BAUAUFSICHTSAMT
 Eing.: 28. Okt. 2025
 Az.: 69/1+3

63	1	1.1	1.2	1.3	1.4	0.1
	2	2.1	2.2	2.3	0.2	0.3



ANSICHT Bieberer Str.



Nachbargebäude

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
 aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2
 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
 vom 15.02.1991 erteilten Bescheinigung
 vom
 4. Dez. 2025
 Magistrat der Stadt Offenbach am Main
 Bauaufsichtsbehörde
 I.A.
4H



PROJEKT: WE-TEILUNG Landgrafenstraße 1 + 3 , Offenbach	
BAUHERR Kemal Yildirim Anneliese-Heikausstr. 9 63075 Offenbach	PLANVERFASSER Dipl.- Ing. C. SALO Frankfurter-Str. 20 64839 Münster Tel.: 06071- 613051 Fax : 06071- 613053 E-mail : info@salo-bau.de
DATUM : Plan- Datum: 25.10.2025	BAUTEIL Plan NO-Ansicht Gezeichnet : Salo Maßstab 1 : 100

Projekt: Landgrafenstraße 1, 63071 Offenbach am Main

Wohnung	Zimmer	Fläche	Preis pro m ²	Gesamtpreis
WH 3	3	79,18 m ²	4.400 €	348.392 €
WH 4	4	78,77 m ²	4.450 €	350.526 €
WH 7	3	83,24 m ²	4.500 €	374.580 €
WH 8	4	85,7 m ²	4.550 €	389.935 €
WH 11	3	83,24 m ²	4.600 €	382.904 €
WH 12	4	85,7 m ²	4.650 €	398.505 €
WH 15	3	83,24 m ²	4.700 €	391.228 €
WH 16	4	84,36 m ²	4.750 €	400.710 €
Penthouse 18	4	134,55 m ²	4.800 €	645.840 €
Gesamt		797,98 m²		3.682.620 €

Projekt: Landgrafenstraße 3, 63071 Offenbach am Main

Wohnung	Zimmer	Fläche	Preis pro m ²	Gesamtpreis
WH 1	3	73,43 m ²	4.400 €	322.092 €
WH 2	3	86,68 m ²	4.400 €	381.392 €
WH 5	3	77,52 m ²	4.500 €	348.840 €
WH 6	4	91,83 m ²	4.500 €	413.235 €
WH 9	3	77,52 m ²	4.600 €	356.592 €
WH 10	4	91,96 m ²	4.600 €	423.016 €
WH 13	3	77,52 m ²	4.650 €	360.468 €
WH 14	4	91,96 m ²	4.650 €	427.674 €
Penthouse 17	4	144,19 m ²	4.800 €	695.172 €
Gesamt		812,61 m²		3.726.361 €