

Exposé

Wohnung in Frankfurt

**Exklusiv,helle,Kernsanierte,vollmöblierte Wohg.in
Frankfurt mit Tgl.Bad+Küche+Stellplatz, 5%Rendite**



Objekt-Nr. OM-462814

Wohnung

Verkauf: **199.500 €**

Ansprechpartner:
Normen Struck

Sigmund-Freud-Straße 105
60435 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	9	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	34,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Nutzfläche	4,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	305 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

****ACHTUNG**** Das ausführliche Exposé mit Dokumenten wie Grundrisse, Stellplatz, Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Rentabilitätskalkulation, Kaufangebot und Reservierungsvereinbarung finden Sie bei

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/462814/>

- sehr seltene Gelegenheit
- Ihre exklusive Kapitalanlage oder Ihre eigene schöne Wohnung in Frankfurt.
- und Ihrem eigenen Stellplatz (bringt min.600€/Jahr an Miete)
- (Stellplatzwert 10.000€ bei 6%Rendite)
- großem Balkon
- Tageslichtbad
- extra Kellerraum
- Wasch und Trocknungsraumraum
- Wohnung im 7.OG mit 34m², 1 Zi., optimal geschnitten, Ideal für Pärchen, Monteure,...
- Kernsaniert 2026 (Elektrik, Fenster, Wände und Decken (Q3 Qualität), Böden,...
- mit Einbauküche
- moderner Aufzug
- Saniertes Dach
- Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026: 305€/Monat, teilt sich wie folgt auf;
- 68€/Monat nicht umlagefähig für Verwaltung und Instandhaltungsrücklage.
- 237€/Monat umlagefähige Nebenkosten/Betriebskosten
- Erhaltungsrücklage ca. 310.000€
- sichere 5% Rendite möglich und zuzüglich exklusiven mehreren Steuervorteilen.
- Steuerlicher Vorteil durch Abschreibung für Abnutzung (AfA):
- Beispiel: Wohnung 200.000 € × 6% AfA= 12.000€/Jahr statt bei üblichen 2% 4.000€
- zusätzlich Möbel und Küche abschreiben
- Kaltmiete möglich 850 € + 50€ für KFZ Stellplatz monatlich (10.800 € jährlich)
- DAS ALLES FÜR einen Kaufpreis noch unter Faktor 21 in Frankfurt am Main
- statt Faktor 24(üblich in FFM für sanierte Objekte) 244.000€ NUR Faktor 20 (199.500€)
- *****Nach 10 J. steuerfrei verkaufen und ca. 40.000€ - 110.000€ Netto verdienen
- *****Ca. 200€/Monat mehr Netto können Sie sofort auf Ihrer Lohnabrechnung haben
- *****steigern Sie so sofort Ihre Bonität bei den Banken
- *****Sie können noch schneller sparen und noch mehr Immobilien kaufen

*****Zuzügl. exklusiven Immobilien-Steuerberater/Steuergestaltungs-Experten-Kontakt

*****Verwalten Sie all Ihre Immobilien über den genannten Top Steuerberater

*****kaufen Sie so noch mehr steueroptimierte Wohnungen

*****zahlen Sie keine Lohnsteuer mehr auf Ihr Einkommen

*****Wir könnten für Sie die Kaufnebenkosten übernehmen

*****Ihre Eigenkapitalrendite ist dann im Prinzip unendlich hoch

*****Persönliche Beratung zu den*** (Sternenpunkten) vom Experten Normen Struck

\$\$\$\$\$ Wenn gewünscht:

wir vermieten für Sie mit einem investorenfreundlichen rechtskonformen Staffel oder Index-Mietvertrag, sparen Sie sich das Geld für Anzeigen, die Zeit für Besichtigungen, Mieterauswahl,...

Ausstattung

Die Wohnung ist voll ausgestattet und bietet alles, was man zum Leben braucht – stilvoll, praktisch und durchdacht eingerichtet. Hier heißt es: Koffer auspacken und ankommen.

Schlafbereich mit gemütlichem Bett (ca. 1,40m) inkl. Bettwäsche & Kissen

Kleiderschrank mit ausreichend Stauraum

Wohnbereich mit Esstisch, Stühlen & dekorativer Beleuchtung

Moderne Küchenzeile mit allen wichtigen Geräten & vollständigem Kücheninventar (Töpfe, Geschirr, Besteck, Gläser usw.)

Flachbildfernseher für entspannte Abende

Handtücher und alles für den täglichen Bedarf

Staubsauger, Reinigungsutensilien und weitere praktische Alltagshelfer

Stilvolle Deckenleuchten, Lampen und liebevolle Deko-Elemente für ein wohnliches Ambiente

Fußboden: Fliesen, Designer klick Vinyl Bodenbelag

Weitere Ausstattung: Tageslichtduschbad, Einbauküche, Balkon mit Sitzmöbeln, Barrierefrei, Fahrstuhl

Diese Ausstattung macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die komfortabel und ohne Aufwand wohnen möchten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine solide und ertragreiche Cashflow Immobilie in einer gefragten Lage zu investieren. Profitieren Sie von einer attraktiven Mietrendite weit über den Durchschnitt mit einem renoviertem Apartment und haben zusätzlich mehr als doppelt soviel wie normal steuerlichen Vorteilen. Sichern Sie sich diese Kapitalanlage und legen Sie den Grundstein für Ihre finanzielle Zukunft und verdienen sofort Geld!

Lage

Lage:

Die Wohnung liegt in Frankfurt Nord Ost, mit bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote in direkter Nähe und vielen großen ansässigen Unternehmen die ebenfalls oft für Ihre Spezialisten Wohnungen zur Miete suchen.

Infrastruktur:

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

Dieses Umfeld sorgt für eine konstante Nachfrage nach Wohnraum, wodurch eine Neuvermietung sehr gut gelingt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



gemütlicher Wohnbereich

Exposé - Galerie



geräumiger Flur



neu eingerichtet

Exposé - Galerie



Stylisches Wohnkonzept



mit Platz zum arbeiten

Exposé - Galerie



Eßbereich



praktisch durchdacht

Exposé - Galerie



1,40m breites Bett + Gardienen



komplett neue Einbauküche

Exposé - Galerie



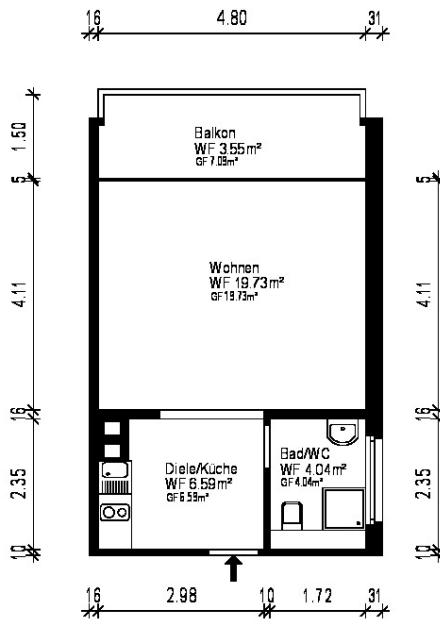
Neues luxus-Badezimmer



schöner großer Balkon

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		Mehrfamilienhaus	
Ort/Straße		60436 Frankfurt, Sigmund-Freud-Straße. 105	
Planinhalt		Obergeschoss	
Maßstab	1:100/A4	Datum	13.02.2026
Objekt-Nr.	01	Plan-Nr.	1



1000hands
AUFNEHME - CAD - SERVICE - FÜRCHEN

Exposé - Anhänge

1. KFZ Stellplatz
2. Energieausweis
3. Wohnflächenberechnung
4. Kaufangebot / Reservierung
5. Rentabilität / Kalkulation



inser

ung

tations-

ML#

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

HE-2017-001453876

Registriernummer ²⁾

1255720

21.09.2027

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Sigmund-Freud-Straße 103 -107 ; 60435 Frankfurt

Adresse

105

Gebäudeteil

1973

Baujahr Gebäude ³⁾

2006

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

66

Anzahl Wohnungen

5.568,31 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

L-Gas/Leichtes Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

21.09.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

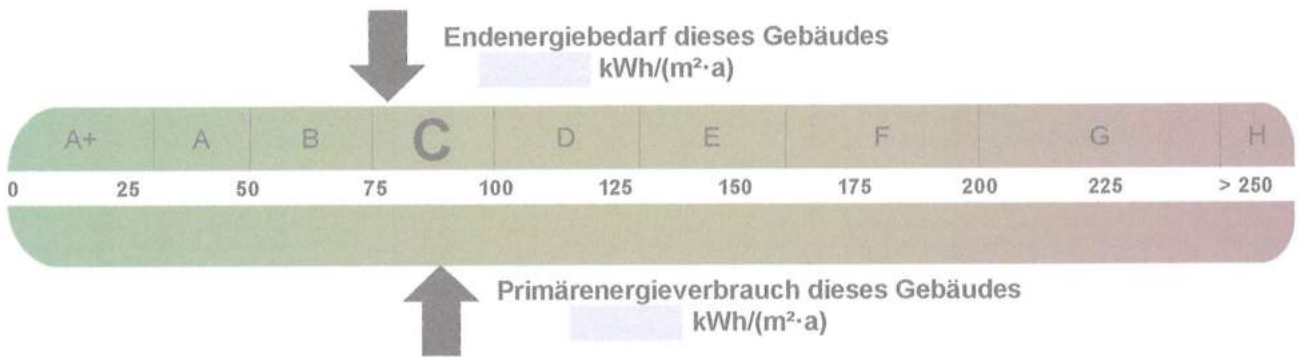
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

HE-2017-001453876

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T^{*}

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

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

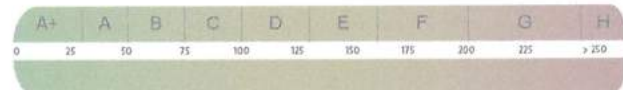
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T^{*}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
MFH/Neubau
EFH/Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

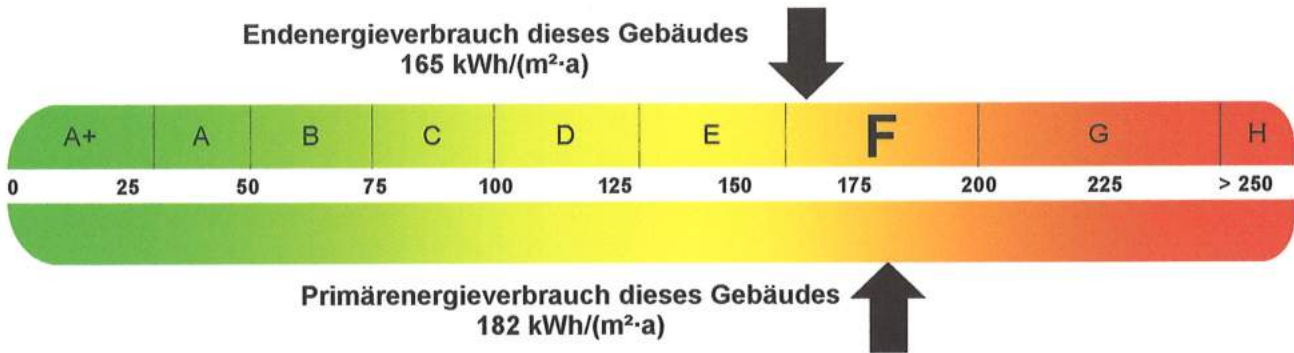
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2017-001453876

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

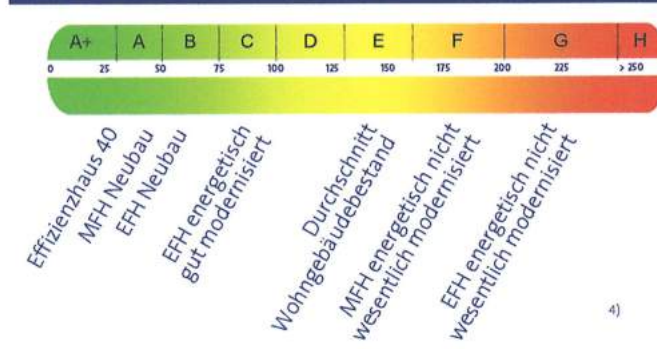
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

165 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	L-Gas/Leichtes Erdgas	1,10	2.425.482		2.425.482	1,18
01.01.14	31.12.16	Warmwasserzuschlag	1,10	334.099	334.099		

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{v,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



1764307/E.000087/IP.001560017/000892

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



HE-2017-001453876

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

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	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

1764307/E.000087/P.001600017/000693

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). 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 die EnEV 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

Zertifikat

Die 1000hands AG, Fachbetrieb für Vermessung, CAD und Flächenberechnung, bestätigt:

Für das Objekt

**Mehrfamilienhaus
Sigmund-Freud-Straße 105,
60435 Frankfurt**

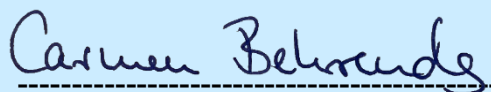
wurde am **13.02.2026** eine Flächenberechnung **auf der Basis von Bauplänen des Auftraggebers** durchgeführt.

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

33,91m² Wohnfläche nach WoFIV

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:



Dipl.-Ing. Arch.(TU) Carmen Behrends
Projektleiterin



Dipl.-Vermessungsingenieur Daniel Jenisch
Leitung Vermessung



Dipl. Bau-Ing. Raik Lehnhardt
Leitung Flächenberechnungen



1000hands AG
Hussitenstraße 32
13355 Berlin
030 609 8445 23
www.1000hands.de

Zertifikat

§ Kaufangebot und Reservierungsvereinbarung zur Vorbereitung eines notariellen Kaufvertrages

Zwischen

Firma / Name: Nadine und Normen Struck (eGbR)

Straße, Hausnr.: Schwester-Neri-Str.2

PLZ, Ort: 64807 Dieburg

E-Mail: info@familie-struck-immobilien.de

Telefon: 0176 20 23 62 56

nachfolgend Verkäufer genannt,

und

Anrede, Vorname, Nachname: _____

Straße, Hausnr.: _____

PLZ, Ort: _____

E-Mail: _____

Telefon: _____

nachfolgend Kaufinteressent genannt,

wird folgende Kaufangebotsangabe und Reservierungsvereinbarung geschlossen:

Teil 1 : Kaufangebot

§ 1. Der Kaufinteressent bietet an, die Immobilie zu einem Kaufpreis von _____ € Zu erwerben.

§ 2. Dieses Kaufangebot kann gleichzeitig verbindlich abgegeben werden wenn der Kaufinteressent den Teil 2 dieser Vereinbarung ausfüllt und unterzeichnet. **Ohne Unterschrift ist es lediglich ein schriftlich kommuniziertes unverbindliches Kaufangebot.**

§ 3. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, das Angebot anzunehmen solange der Verkäufer nicht auch diese Vereinbarung unterzeichnet hat. Diese Vereinbarung ist nur dann wirksam wenn beide Parteien unterzeichnet haben.

Teil2 : Reservierungsvereinbarung

§ 1. Objekt

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Wohnung Nr. __A54____ im ____7____. Obergeschoss,
Adresse: __Sigmundfreudstr.105 in 60435 Frankfurt am Main_WE (3)54)

§ 2. Kaufpreis

Der angebotene Kaufpreis beträgt _____ €.

§ 3. Reservierung

Die Verkäufer räumen dem Kaufinteressenten ein ausschließliches Reservierungsrecht für die Dauer von 21 Tagen ein. In dieser Zeit stellen wir die Kommunikation mit weiteren Interessenten vollständig ein.

§ 4. Reservierung und Reservierungsentgelt

Der Verkäufer verpflichtet sich das Kaufobjekt für die Dauer von drei Wochen ab Unterzeichnung dieser Vereinbarung ausschließlich für den Kaufinteressenten zu reservieren und während dieses Zeitraums nicht anderweitig zu veräußern oder weiteren Kaufinteressenten verbindlich anzubieten. Für die Reservierung zahlt der Kaufinteressent ein Reservierungsentgelt in Höhe von 2.000,00 €.

Die Zahlung ist unmittelbar nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung fällig.

Die Reservierung wird erst mit Eingang des vollständigen Betrages auf dem nachfolgend genannten Konto wirksam.

Bankverbindung

Kontoinhaber: Nadine & Normen Struck eGbR

Bank: Volksbank Darmstadt Mainz

IBAN: DE64 5519 0000 0427 9580 12

Verwendungszweck: Gebühr für Reservierungsentgelt Objekt 3013 __Sigmundfreudstr.105, 60435 Frankfurt_WE (3)54

§ 5. Anrechnung bei Kauf

Kommt innerhalb der Reservierungsfrist ein notarieller Kaufvertrag zwischen den Parteien zustande, wird das Reservierungsentgelt vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

§ 6. Nichtzustandekommen

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, innerhalb der Reservierungsfrist aktiv an der Vorbereitung und Vereinbarung eines Notartermins mitzuwirken und sämtliche hierfür erforderlichen Angaben und Unterlagen unverzüglich bereitzustellen.

Kommt eine Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb der Reservierungsfrist nicht zustande und beruht dies auf Umständen, die der Kaufinteressent zu vertreten hat, verbleibt das Reservierungsentgelt beim Verkäufer als Vergütung für die gewährte Reservierung.

Hierzu gehören insbesondere:

-die ausdrückliche Rücknahme des Kaufinteresses

- die Verweigerung der Mitwirkung
- die nichtbereitstellung erforderlicher Unterlagen
- die schuldhafte Verzögerung der Beurkundung über die Reservierungsfrist hinaus

Kommt der Kaufvertrag aus gründen nicht zustande die der Verkäufer zu tragen hat, wird das Reservierungsentgelt unverzüglich vollständig zurückerstattet.

§ 8. Keine Kaufverpflichtung

Diese Vereinbarung begründet keine Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrags. Sie stellt ausschließlich eine befristete Reservierung dar.

§ 9. Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Es gilt deutsches Recht.

Ort, Datum: _____

Unterschrift Verkäufer

Unterschrift Kaufinteressent

Deine Kennzahlen im Überblick

IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Sigmund-Freud-Str.105, 60435 Frankfurt
Wohnungsnummer	A54
Einheit	7. OG
Wohnfläche in m2	33
Stellplatz	1
Garage	0
Kaufdatum	01.07.2026
Kaufpreis	199.500 €
Kaufnebenkosten (7,5%)	14.963 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	199.500 €
Zins	4,00%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	831 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	75%
Abschreibungssatz	5,56%
Dein persönlicher Steuersatz	40%
Kaltmiete	900 €
- Bewirtschaftungskosten	-68 €
- Zins	-665 €
- Abschreibung	-745 €
zu versteuernder Cashflow	-578 €
Steuersatz	40%
Mtl. Steuerrückerstattung	231 €

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	850 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	50 €
= Kaltmiete Gesamt	900 €
- nicht umlegbare Kosten	-68 €
- Zinsen	-665 €
- Tilgung	-166 €
= Cashflow vor Steuern	1 €
+ Steuerrückerstattung	231 €
= Cashflow nach Steuern	232 €
Mietzuschuss	0 €
= Cashflow nach Mietzuschuss	232 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	398 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	4.780 €

Eigenkapitalrendite im 1. Jahr	32%
--------------------------------	-----

*maximale mtl. Zuzahlung

Brutorendite in %	5,41%
Nettorendite in %	5,00%

Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	1.369 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	50 €
= Kaltmiete Gesamt	1.419 €
- nicht umlegbare Kosten	-89 €
- Zinsen	-595 €
- Tilgung	-237 €
= Cashflow vor Steuern	109 €
+ Steuervorteil	160 €
= Cashflow nach Steuern	269 €
Mietzuschuss	- €
= Cashflow nach Mietzuschuss	269 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	505 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	6.062 €

*Annahme: 3 Mieterhöhungen über 10% in den nächsten 10 Jahren

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	199.500
- Restschuld Darlehen	175.548
= Potenzieller steuerfreier Gewinn	23.952
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	20.388 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	44.341
Eigenkapitaleinsatz	14.963
Eigenkapital Rendite	296%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	<i>30%</i>
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	<i>26.633 €</i>

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	268.111
- Restschuld Darlehen	175.548
= steuerfreier mindest-Gewinn	92.564
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	20.388 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	112.952
Eigenkapitaleinsatz	14.963
Eigenkapital Rendite	755%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	<i>75%</i>
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	<i>26.633 €</i>

* Annahme Inflationsentwicklung pro Jahr 3%

Disclaimer: Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die genaue steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung ersetzt keine fundierte steuerliche Fachberatung. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die XXXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.