

Exposé

Wohnung in Offenbach am Main

Vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad und Keller



Objekt-Nr. OM-324540

Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

Lichtenplattenweg 22
63071 Offenbach am Main
Hessen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr | 1959 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 53,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 10,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Gas | Heizung | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 210 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines 4-stöckigen Gebäudes. Die lichtdurchflutete Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung und wurde 2014/2015 umfassend modernisiert.

In dem Gebäude befinden sich insgesamt 12 Wohnungen (3x pro Stockwerk).

Details zur Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 53 m²
- Zimmer: Wohnzimmer, Schlafzimmer,

Badezimmer (Tageslichtbad / Bad mit Badewanne und Fenster), Küche, Abstellraum, Balkon mit Markise, großer Kellerraum. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Gemeinschaftseinrichtungen:

Fahrradkeller; Wäschetrockenraum

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 210 €, mit einer voraussichtlichen Erhöhung laut Hausverwaltung um ca. 50 € in den kommenden Jahren, da eine größere Modernisierung in der Anlage zum Thema Brandschutz geplant ist. Für das Jahr 2023 erhielt ich ein Guthaben von grob 220 Euro, so dass das realistische Hausgeld bei knapp 190-195 Euro liegt.

Verkaufsgrund:

Wir möchten verkaufen, weil wir als bald vierköpfige Familie ein größeres Eigenheim suchen und den Erlös aus dem Verkauf dafür nutzen möchten. Aktuell leben wir selbst zur Miete und haben vor dem Einzug der Schwägerin selbst in dieser Wohnung knapp 8 Jahre lang gelebt.

Interessiert?

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bevor Sie mich kontaktieren lesen Sie sich bitte den Reiter "Sonstiges" durch!

Ausstattung

Sanierungen (2014/2015):

- Neue Gas-Etagenheizung (Vaillant) inkl. Heizkörper, Rohrsystem (Wasser- / Heizrohre), sowie Toilette und Badewanne.
- Bad, Küche und Flur wurden gefliest.
- neue Elektroinstallation sowie Netzwerkanbindung in Wohn-/Schlafzimmer (Netzwerkverteilung befindet sich im Abstellraum)
- abgehängte Decken mit LED-Spots in Küche, Flur und Bad
- Smarte-Heizungsregelung der Firma Tado. Die originale Steuerung der Firma Vaillant ist ebenso noch vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

WICHTIG:

Die Wohnung ist aktuell zu vergünstigten Konditionen an meine Schwägerin mit ihren beiden Töchtern vermietet. Sie ist jedoch bereit, einen neuen Mietvertrag zu marktüblichen Preisen abzuschließen, um weiterhin in der Wohnung wohnen zu dürfen, da die Kinder in die umliegenden Schulen gehen. Sie selber hat einen festen Arbeitsvertrag seit über einem Jahr.

Ein Vertrag mit einer Mindestmietdauer von mindestens 1 Jahr wird vor dem Verkauf der Wohnung aufgesetzt. Danach ist eine Eigenbedarfskündigung in Ordnung, jedoch würde die Schwägerin auch weiterhin gerne in dieser Wohnung leben wollen.

Sollte der Käufer damit nicht einverstanden sein, bitten wir, vom Kaufinteresse abzusehen!

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen und ruhigen Lage.

Bis zur S-Bahn Station Offenbach-Ost sind es nur wenige Gehminuten. In der Straße verkehrt eine Buslinie.

Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Nahkauf, Bäckerei, Apotheke usw.). Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Ketteler Krankenhaus ist ca. 5min zu Fuß entfernt. Zudem existieren in der Gegend sehr viele kostenfreie Parkplätze.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 95,00 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie

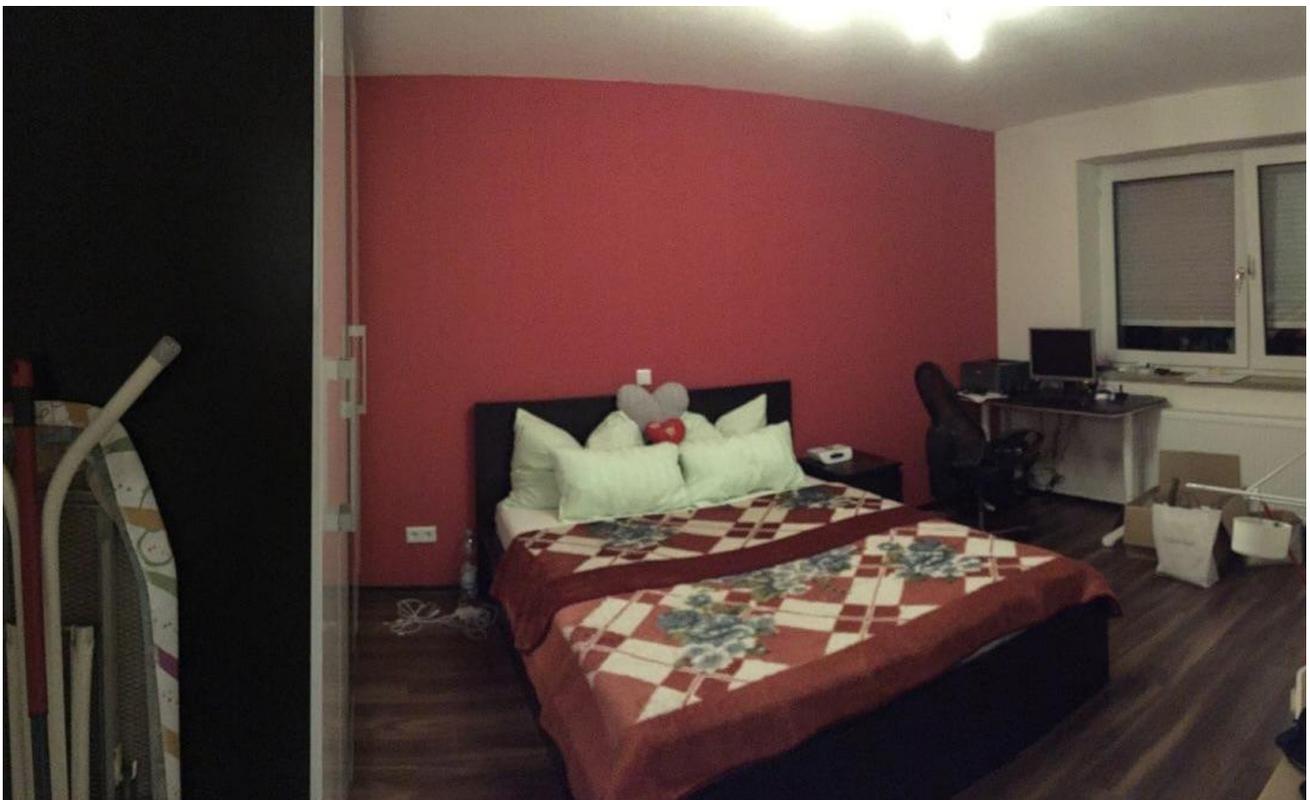


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (+ Abstellraum)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad

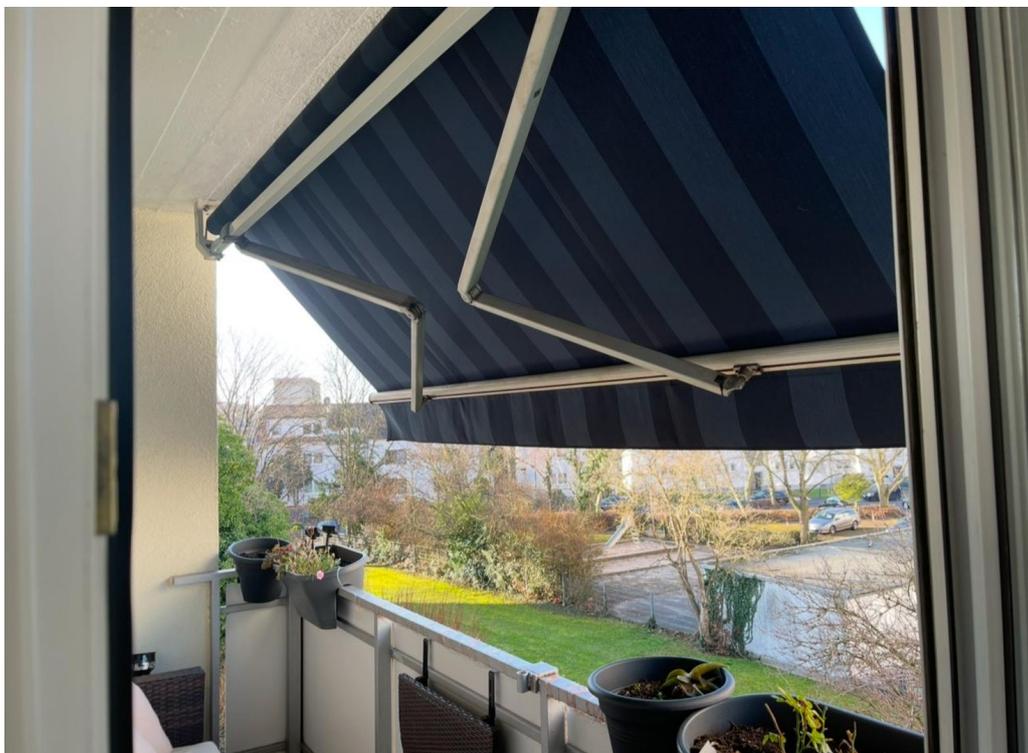


Küche

Exposé - Galerie



Flur



Balkon mit Markise

Exposé - Galerie

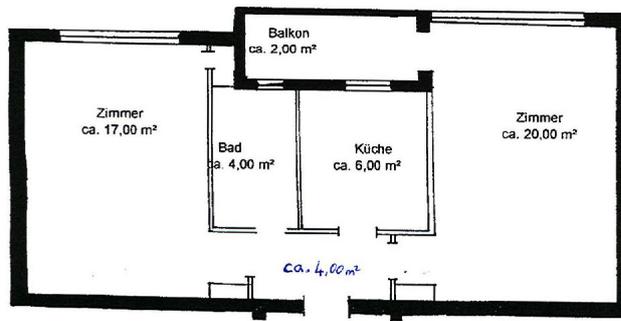


Heizthermostat der Firma Tado



Gastherme der Firma Vaillant

Exposé - Grundrisse



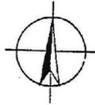
2-Zimmer-Wohnung

Lichtenplattenweg 22, 24 und 26

- EG mitte
- 1. OG mitte
- 2. OG mitte
- 3. OG mitte

Heinrich-Heine-Straße 3, 5 und 7

- EG mitte
- 1. OG mitte
- 2. OG mitte
- 3. OG mitte



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis (alt)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: **21.09.2018**

Kennziffer: 01171

1

Gebäude

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | Gebäudefoto (freiwillig) |
| Adresse | Lichtenplattenweg 22-26, 63071 Offenbach | |
| Gebäudeteil | | |
| Baujahr Gebäude | 1959 | |
| Baujahr Anlagentechnik | 1995 | |
| Anzahl Wohnungen | 36 | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 2.856 m ² | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

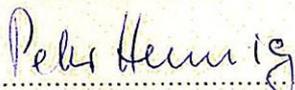
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

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 **Mainova AG**
 Dipl.-Ing. Peter Hennig
 Solmsstraße 38
 60623 Frankfurt

23.09.2008
 Datum


 Unterschrift des Ausstellers

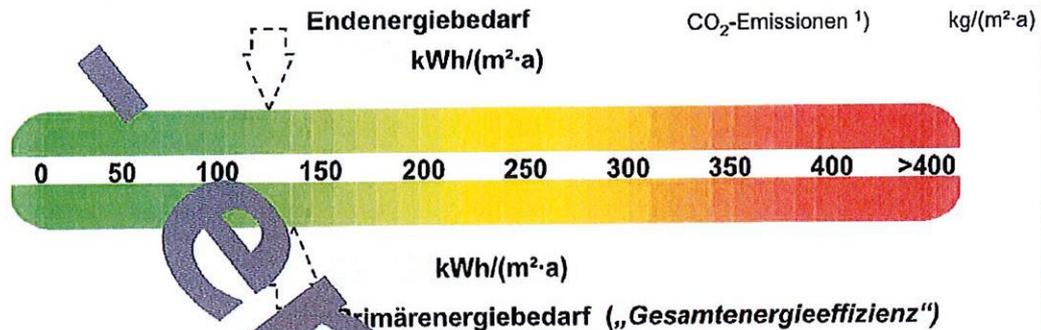
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 Abs. 1 Nr. 1 EnEV ²⁾ § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert

$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Gebäude Ist-Wert H_T

$\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

EnEV-Anforderungswert

$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

EnEV-Anforderungswert H_T

$\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für | | Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ |
|---------------|--|---|--|
| | Heizung | Wärme- und Kälteanlagen (Geräte ³⁾) | |
| | | | |
| | | | |

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

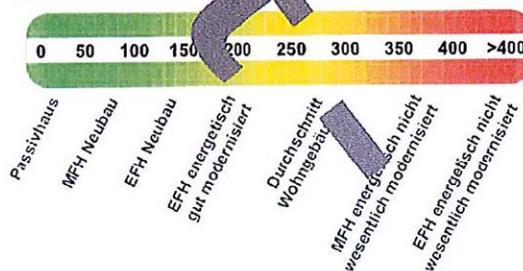
- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachllüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

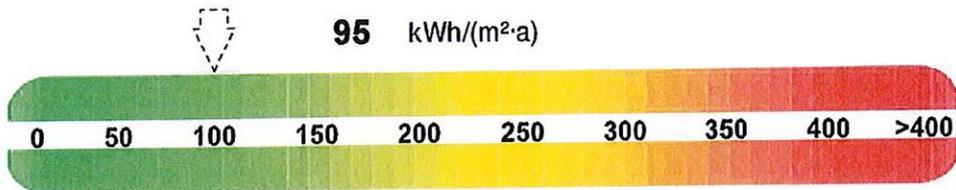
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



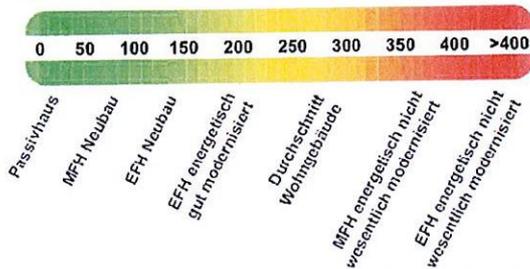
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Zeitraum | | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) | | |
|---------------|----------|----------|------------------------|-------------------------|-------------|---|------------|-------------|
| | von | bis | | | | Heizung | Warmwasser | Kennwert |
| Erdgas | 01.01.05 | 31.12.05 | 262.365 | | 1,07 | 98,0 | | 98,0 |
| Erdgas | 01.01.06 | 31.12.06 | 254.608 | | 1,12 | 100,0 | | 100,0 |
| Erdgas | 01.01.07 | 31.12.07 | 211.960 | | 1,19 | 88,1 | | 88,1 |
| Durchschnitt | | | | | | | | 95,4 |

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).