

OBJEKT EXPOSÉ

Berliner Straße 244

63067 Offenbach am Main

Gründerzeiteensemble aus Vorderhaus und Hinterhaus mit 13 Wohnungen

Aufteilung in Wohnungseigentum · Gemeinschaftseigentum 2026 umfassend instandgesetzt

Aktualisiert am 21.10.2026: Einwohnerzahl, Anbindung (S-Bahn statt Straßenbahn) und Baujahr korrigiert.

1. Das Objekt auf einen Blick

Die Berliner Straße 244 in Offenbach am Main ist ein innerstädtisches Gründerzeitensemble aus einem Vorderhaus zur Straße und einem Hinterhaus im ruhigen rückwärtigen Grundstücksbereich. Beide Gebäude stehen auf einem gemeinsamen Grundstück und werden in insgesamt 13 Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die Wohnungen sind zwischen rund 59 und 102 m² groß und damit gut vermietbare Zuschnitte für Singles, Paare und Familien. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung, sodass Wärme, Warmwasser und Verbrauchsabrechnung vollständig eigenständig bleiben. Eine gemeinschaftliche Heizzentrale gibt es nicht.

Im Jahr 2026 wurden wesentliche Bauteile des Gemeinschaftseigentums erneuert – unter anderem das Flachdach, beide Treppenhäuser, die Steigleitungen und die Dämmung der Kellerdecke. Die Details finden Sie in Abschnitt 4.

Kurzprofil

Adresse	Berliner Straße 244, 63067 Offenbach am Main
Objektart	Mehrfamilienhaus-Ensemble aus Vorderhaus und Hinterhaus
Nutzung	Reine Wohnnutzung
Wohneinheiten	13 (Vorderhaus 9, Hinterhaus 4)
Gesamtwohnfläche	878,44 m ² nach WoFIV
Wohnungsgrößen	rd. 59 bis 102 m ²
Baujahr	1905 (Gründerzeit)
Bauweise	Massives Mauerwerk, Holzbalkendecken, Satteldach
Beheizung	Gas-Etagenheizung je Wohnung
Modernisierung	Gemeinschaftseigentum 2026 umfassend instandgesetzt
Vermietung	Überwiegend vermietet
Verwaltung	Pavilius HV Management GmbH, Frankfurt am Main
Grundstück	Gemarkung Offenbach, Flur 6, Flurstück 208

2. Lage und Umgebung

Offenbach am Main ist mit 132.746 Einwohnern (31.12.2024) kreisfreie Stadt und unmittelbarer östlicher Nachbar von Frankfurt am Main. Die Frankfurter Stadtgrenze liegt weniger als drei Kilometer entfernt, die Innenstadt ist mit der S-Bahn in wenigen Minuten erreichbar. Offenbach profitiert damit unmittelbar von der Arbeitsmarktstärke der Region Frankfurt/Rhein-Main, bei spürbar günstigerem Preisniveau als in der Nachbarstadt.

Das Objekt liegt an der Berliner Straße, einer gewachsenen innerstädtischen Achse mit geschlossener Gründerzeitbebauung. Die Umgebung ist ein städtisch geprägtes Mischgebiet: Nahversorgung, Bäcker, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten liegen fußläufig, ebenso die S-Bahn-Station Offenbach-Ledermuseum und Bushaltestellen.

Anbindung

- ÖPNV: S-Bahn-Station Offenbach-Ledermuseum (S1, S2, S8, S9) direkt vor dem Haus, Bushaltestellen in der Nähe.
- S-Bahn: ca. 8 Minuten bis Frankfurt Konstablerwache, ca. 13 Minuten bis Frankfurt Hauptbahnhof.
- Auto: Anschluss an die A661 und A3 über das Offenbacher Kreuz.
- Flughafen Frankfurt: rund 20 km.

Grundstück und Umfeld

Gemarkung / Flur / Flurstück	Offenbach, Flur 6, Flurstück 208
Bebauung	Geschlossene Bebauung; Vorderhaus zur Straße, Hinterhaus im rückwärtigen Bereich
Freiflächen	Zur Erdgeschosswohnung des Hinterhauses gehören Terrasse und Gartenanteil
Baulasten	Keine Eintragung im Baulastenbuch (Auskunft Bauaufsichtsamt Offenbach, 01.12.2025)
Altlasten	Kein Eintrag in der Altflächendatei (Auskunft Regierungspräsidium Darmstadt, 28.11.2025)

3. Gebäude und Ausstattung

Das Ensemble ist ein typischer Gründerzeitbau: massives Mauerwerk, Geschossdecken in Holzbalkenbauweise, Satteldach mit Ziegeldeckung und ein durchgehend unterkellertes Vorderhaus. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Bäder verfügen über Einbauwanne, Waschbecken und WC bei Teilverfliesung; ein Teil der Wohnungen hat ein Tageslichtbad.

Gebäudeteile	Vorderhaus (9 Wohnungen) und Hinterhaus (4 Wohnungen)
Umfassungen	Mauerwerk, massiv
Geschossdecken	Holzbalkendecken, bauzeittypisch
Dach	Satteldach mit Ziegeldeckung; Flachdachbereich 2026 erneuert
Keller	Vorhanden
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Treppenhäuser	Beide Treppenhäuser 2026 komplett erneuert
Heizung und Warmwasser	Gas-Etagenheizung je Wohnung, dezentral
Bäder	Einbauwanne, Waschbecken, WC; Teilverfliesung

Denkmalschutz

Das Gebäude ist kein Einzelkulturdenkmal. Es liegt jedoch innerhalb der geschützten Gesamtanlage XVI der Stadt Offenbach am Main. Praktisch bedeutet das: Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen, sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Das Innere der Wohnungen ist davon nicht berührt.

Aus der Lage innerhalb einer Gesamtanlage ergibt sich nicht automatisch eine erhöhte Abschreibung nach § 7i EStG. Diese käme nur für bestimmte Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild und nur mit einer entsprechenden Bescheinigung der Denkmalbehörde in Betracht. Eine solche Bescheinigung liegt derzeit nicht vor. Steuerliche Vorteile aus dem Denkmalstatus sind daher ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Exposés.

4. Modernisierung und Instandsetzung

Seit 2021 wurde laufend in das Objekt investiert, mit einem deutlichen Schwerpunkt im Jahr 2026. Die nachstehende Aufstellung beruht auf der Kostenübersicht „Sanierungen seit 2021“ sowie den Angaben des Eigentümers, Stand August 2026.

Vorderhaus

Maßnahme	Details	Zeitraum
Neugestaltung des Treppenhauses	Komplette Erneuerung des Treppenhauses.	2026
Erneuerung der Steigleitungen	Steigleitungen erneuert und mit neuen Unterverteilungskästen ausgestattet.	2026
Erneuerung des Flachdachs	Flachdach vollständig erneuert.	2026
Dämmung der Kellerdecke	Kellerdecke energetisch gedämmt.	2026
Thermenerneuerung	Heiztherme erneuert, Wohnung VH 4. OG links.	15.12.2021
Flursanierung	Flur teilweise neu verputzt und angelegt, Wohnung VH 1. OG links.	19.12.2024
Einbau Zählerschrank	Neuer Zählerschrank für 8 Wohneinheiten im Keller – gemeinschaftliche Maßnahme für Vorder- und	06.08.2021

Hinterhaus

Maßnahme	Details	Zeitraum
Neugestaltung des Treppenhauses	Komplette Erneuerung des Treppenhauses.	2026
Zusätzlicher Fluchtweg	Zusätzlicher Fluchtweg zur Verbesserung des Brandschutzes eingerichtet.	2026
Austausch der Dachfenster	Zwei Dachfenster erneuert.	2026
Dämmung der Kellerdecke	Kellerdecke energetisch gedämmt.	2026
Thermenerneuerung	Heiztherme erneuert, Wohnung HH EG.	05.02.2024
Thermenerneuerung	Heiztherme erneuert, Wohnung HH DG.	11.04.2025
Baderneuerung	Bad erneuert nach Wasserschaden, Wohnung HH DG.	14.10.2024
Austausch Zählertafel Strom	Zählertafel Strom erneuert, Wohnung HH2.	16.01.2024
Einbau Zählerschrank	Neuer Zählerschrank für 8 Wohneinheiten im Keller – gemeinschaftliche Maßnahme für Vorder- und Hinterhaus.	06.08.2021

Was das für Sie bedeutet: Dach, Treppenhäuser, Steigleitungen und Kellerdeckendämmung zählen zu den kostenintensivsten Bauteilen eines Altbaus. Da diese Maßnahmen bereits ausgeführt sind, ist mit kurzfristigen größeren Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum vorerst nicht zu rechnen. Kostenbelege zu den Maßnahmen können auf Anforderung nachgereicht werden.

5. Die Wohnungen im Überblick

Die Wohnflächen wurden von den Wellnitz Architekten BDA am 21.07.2026 nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Terrassen- und Balkonflächen sind mit den zulässigen Faktoren berücksichtigt.

Nr.	Gebäude	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Besonderheit
1	Vorderhaus	Erdgeschoss	4	102,44 m ²	Größte Wohnung im Ensemble
2	Vorderhaus	1. OG links	2	59,40 m ²	
3	Vorderhaus	1. OG rechts	2	60,80 m ²	
4	Vorderhaus	2. OG links	2	61,83 m ²	
5	Vorderhaus	2. OG rechts	2	63,18 m ²	Erhaltungsmaßnahme vorgesehen
6	Vorderhaus	3. OG links	2	61,83 m ²	Erhaltungsmaßnahme vorgesehen
7	Vorderhaus	3. OG rechts	2	63,00 m	
8	Vorderhaus	4. OG links	2	63,90 m ²	
9	Vorderhaus	4. OG rechts	2	64,79 m ²	Erhaltungsmaßnahme vorgesehen;
Vorderhaus gesamt				601,17 m²	9 Wohnungen
10	Hinterhaus	Erdgeschoss	4	76,08 m ²	Terrasse, überdachte Terrasse und Gartenanteil
11	Hinterhaus	1. Obergeschoss	4	70,65 m ²	
12	Hinterhaus	2. Obergeschoss	4	70,65 m ²	
13	Hinterhaus	Dachgeschoss	3	59,89 m ²	Dachschrägen; Dachfenster 2026 erneuert, Bad 2024 erneuert
Hinterhaus gesamt				277,27 m²	4 Wohnungen
Gesamt				878,44 m²	13 Wohnungen

Die Zimmerzahl ist aus den Raumbezeichnungen der Wohnflächenberechnung abgeleitet; Küche, Bad und Flur bleiben unberücksichtigt. Maßgeblich sind Teilungserklärung und Aufteilungsplan.

6. Laufende Kosten

Die Eigentümergemeinschaft wird von der Pavilius HV Management GmbH verwaltet. Für das Wirtschaftsjahr 2027 liegt ein Wirtschaftsplan vom 28.08.2026 vor. Er umfasst die Bewirtschaftungskosten des Gesamtobjekts sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

6.1 Wirtschaftsplan 2027 – Gesamtobjekt

Position	Betrag p. a.	je m ² p. a.
Frischwasser	2.500,00 €	
Abwasser und Entwässerung	1.900,00 €	
Niederschlagswasser	350,00 €	
Schornsteinfeger	1.040,00 €	
Straßenreinigung	500,00 €	
Müllgebühren	3.500,00 €	
Hausmeister	2.400,00 €	
Hausreinigung	3.000,00 €	
Winterdienst	750,00 €	
Allgemeinstrom	400,00 €	
Gebäudeversicherung	5.350,00 €	
Haftpflichtversicherung	250,00 €	
Rauchwarnmelder	500,00 €	
Umlagefähige Betriebskosten	22.440,00 €	25,55 €
Verwalterhonorare (13 Einheiten)	7.425,60 €	
Kosten des Geldverkehrs	300,00 €	
Nicht umlagefähige Kosten	7.725,60 €	8,79 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	5.000,00 €	5,69 €
Summe Hausgeld und Rücklage	35.165,60 €	40,03 €

6.2 Beispiel einer Einzelwohnung

Für die Wohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss rechts (63,00 m², Miteigentumsanteil 72/1.000) ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan 2027 folgendes Hausgeld:

Hausgeld gesamt	215,00 € monatlich
davon umlagefähig (auf Mieter umlegbar)	135,07 € monatlich
davon nicht umlagefähig	49,40 € monatlich
davon Erhaltungsrücklage	30,00 € monatlich