

DIETZENBACH · HEXENBERG

Am Knabenborn 3

Internationales Exposé

International property brochure

Présentation immobilière · Gayrimenkul tanıtımı

Презентация недвижимости

عرض عقاري　　房产介绍

SPRACHE / LANGUAGE		START
FR	Français	3
TR	Türkçe	114
RU	Русский	225
AR	العربية	336
ZH	中文	447

Inhaltsverzeichnis

Contents · Sommaire · İçindekiler · Содержание المحتويات 目录

Sprache wählen und direkt zum Exposé springen. / Select a language to open the brochure.

DEUTSCH	ENGLISH	FRANÇAIS	TÜRKÇE	РУССКИЙ	العربية	中文	SEITE
Französisch	French	**Français**	Fransızca	Французский	الفرنسية	法语	3
Türkisch	Turkish	Turc	**Türkçe**	Турецкий	التركية	土耳其语	114
Russisch	Russian	Russe	Rusça	**Русский**	الروسية	俄语	225
Arabisch	Arabic	Arabe	Arapça	Арабский	العربية	阿拉伯语	336
Chinesisch	Chinese	Chinois	Çince	Китайский	الصينية	中文	447

SEITE / PAGE / SAYFA / СТРАНИЦА الصفحة 页

Alle Seitenzahlen beziehen sich auf diese Gesamtdatei.

All page numbers refer to this combined document.



Am Knabenborn 3

63128 Dietzenbach · Hexenberg

284,98 m² habitables*
Terrain de 1 294 m²

* Selon le calcul du 15.09.2026

PRIX DE VENTE

Sur demande

VENTE DIRECTE SANS COMMISSION

ÉTAT EXISTANT · MAI 2026



Une architecture de caractère

Des espaces de vie en demi-niveaux, un jardin comprenant une petite partie boisée et la liberté de réinventer son intérieur, au cœur de la région Rhin-Main.

Votre guide de présentation

01 **Le bien en bref** 7-9

02 **Situation et environnement** 10-14

03 **Architecture et jardin** 15-25

04 **Séjour et salle à manger** 26-34

05 **Chambres et bureau** 35-48

06 **Loisirs et bien-être** 49-57

07 **Annexes et combles** 58-69

08 **Autres idées d’aménagement** 70-82

09 **Surfaces et plans** 83-93

10 **Coupes et façades** 94-102

11 **Énergie et rénovation** 103-106

12 **Documents et vente** 107-113

État existant, idées et documents

Cette présentation montre la maison dans son état actuel et propose des pistes pour son aménagement futur.

Photographies de l’existant

Les photographies documentent l’état de la maison en 2026. Elles ont été prises entre mai et septembre 2026.

Visualisations non contractuelles

Les images portant la mention « Projet » ou « Visualisation » illustrent des idées d’aménagement. Certains éléments bâtis, ouvertures et proportions peuvent différer légèrement de l’existant.

Surfaces et autorisations

Les surfaces habitables et utiles reposent sur le calcul du 15.09.2026. Les combles supplémentaires ont fait l’objet d’un relevé manuel.

Plans actuels et historiques

Les plans d’étage rendent compte du relevé actuel. Les coupes et façades historiques redessinées expliquent le projet d’origine.

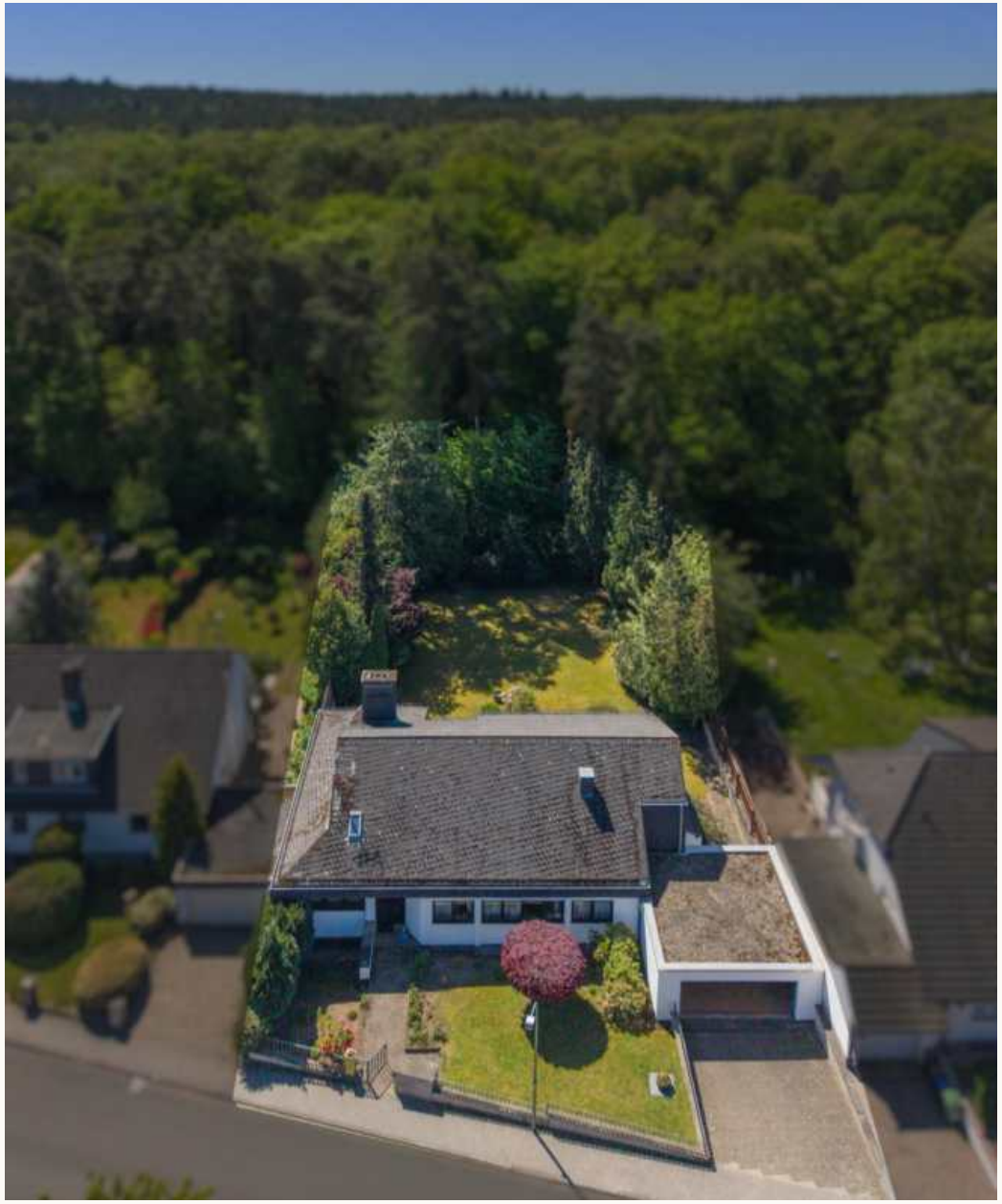
01

Le bien en bref

Les caractéristiques essentielles et les qualités de la maison en un coup d’œil.

Données clés et prix de vente
Terrain et organisation des espaces

PAGES 6–7



ÉTAT EXISTANT

La maison en un coup d’œil

Maison individuelle avec garage · Construction de 1972 · Potentiel de rénovation

1 294 m²
TERRAIN

284,98 m²
SURFACE HABITABLE SELON CALCUL*

159,46 m²
SURFACE UTILE, GARAGE COMPRIS

1972
ANNÉE DE CONSTRUCTION

RDC · Étage · Sous toiture
Niveau inférieur · Sous-sol
NIVEAUX

41,37 m²
GARAGE · INCLUS DANS LA SURFACE UTILE

PRIX DE VENTE

Sur demande

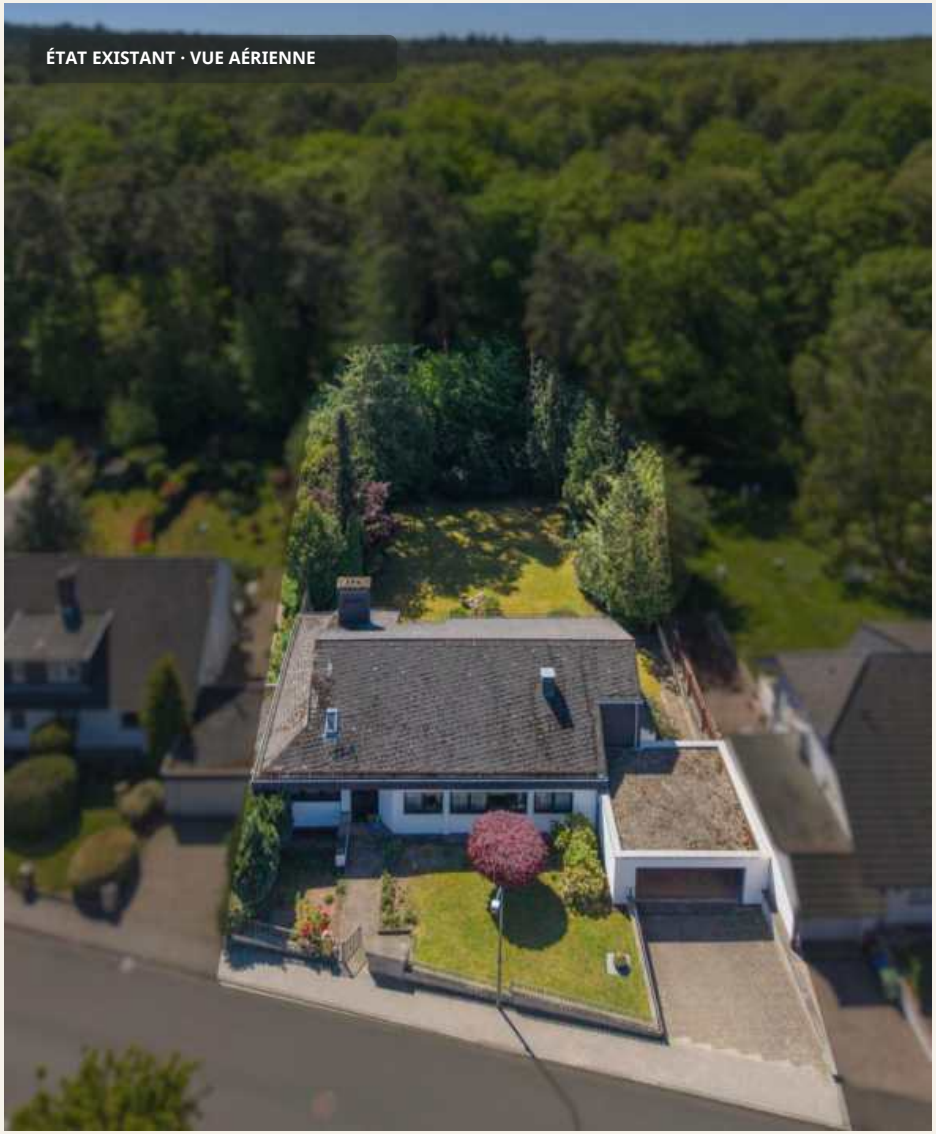
SANS COMMISSION ACQUÉREUR



* Relevé du 11.09.2026, calcul du 15.09.2026. L’autorisation d’usage d’habitation n’est pas établie pour toutes les surfaces comptabilisées. En complément : 67,02 m² de surface au sol provisoire dans les combles. Voir les précisions p. 82–83 et 106–108.

L’espace pour votre art de vivre

Discrète côté rue, ouverte sur le jardin : la maison associe une succession d’espaces singulière à un terrain profond, à la végétation bien établie.



CE QUI FAIT LA SINGULARITÉ D’AK3

L’intimité dans la verdure. À l’arrière, un vaste jardin planté d’arbres et d’arbustes adultes s’étend derrière la maison. Une petite partie boisée appartient au terrain.

Vivre en demi-niveaux. Le rez-de-chaussée, la galerie et le niveau jardin créent des espaces distincts pour la vie quotidienne et les moments de tranquillité.

Une architecture de caractère. Les grandes surfaces vitrées sur le jardin, la cheminée à foyer ouvert et la structure existante offrent de belles bases pour une rénovation personnalisée.

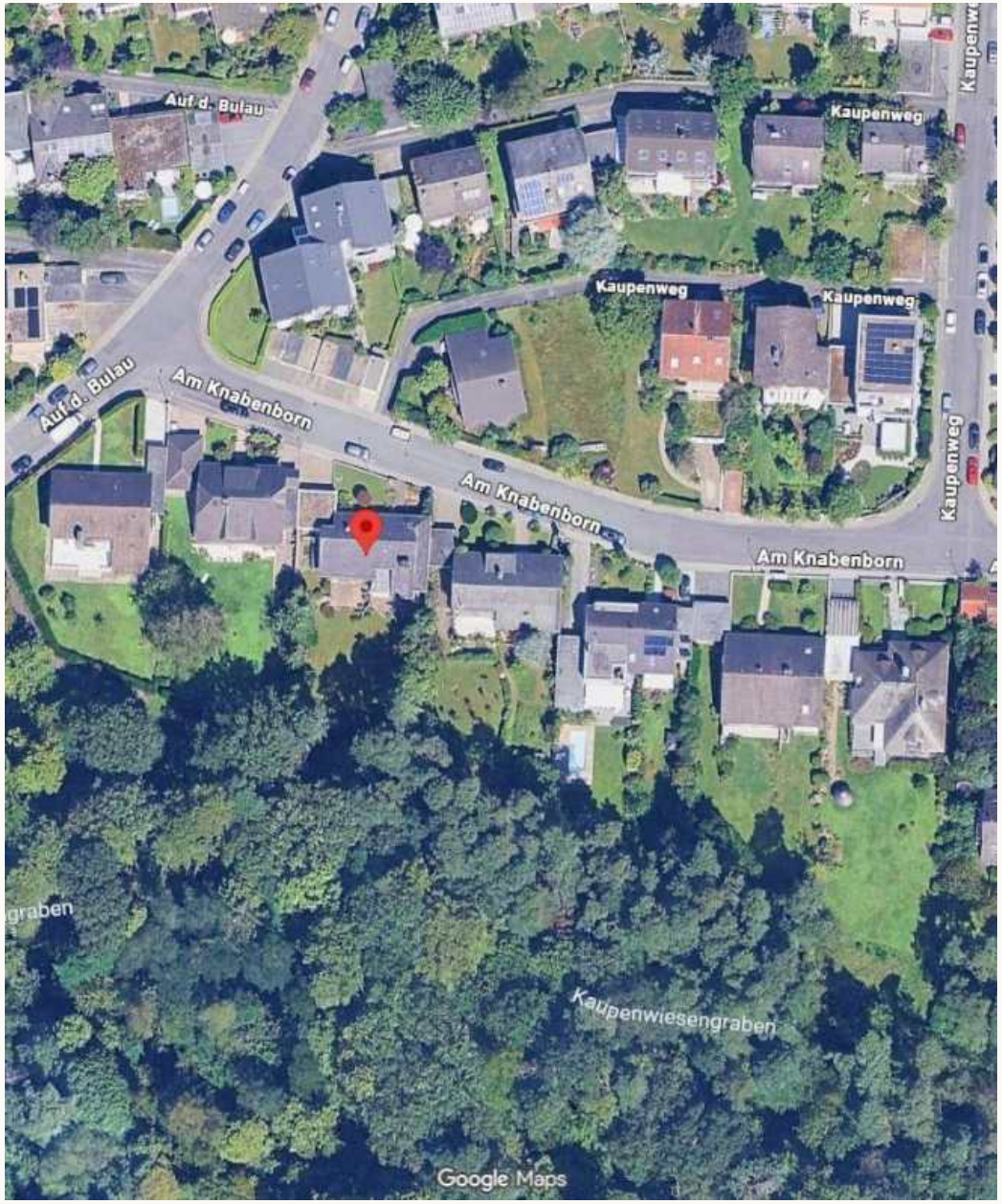
02

Situation et environnement

De la région Rhin-Main à la rue résidentielle : une situation entre ville et espaces verts.

Liaisons régionales
Dietzenbach et Hexenberg

PAGES 9–12



VUE AÉRIENNE · ÉTAT EXISTANT

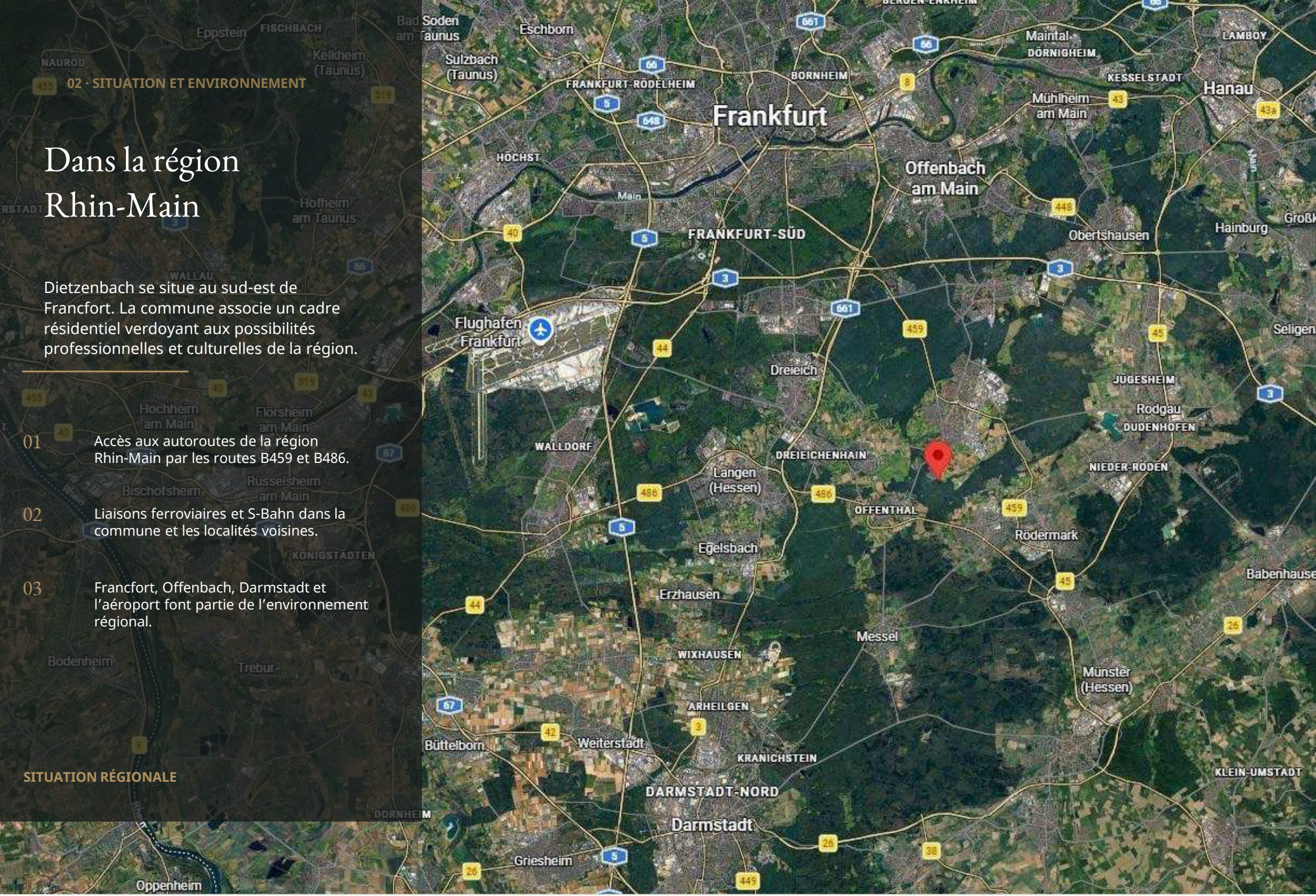
Dans la région Rhin-Main

Dietzenbach se situe au sud-est de Francfort. La commune associe un cadre résidentiel verdoyant aux possibilités professionnelles et culturelles de la région.

01 Accès aux autoroutes de la région Rhin-Main par les routes B459 et B486.

02 Liaisons ferroviaires et S-Bahn dans la commune et les localités voisines.

03 Francfort, Offenbach, Darmstadt et l'aéroport font partie de l'environnement régional.



SITUATION RÉGIONALE

Entre ville et paysage

Dietzenbach, Dreieich et Rödermark constituent l’environnement régional immédiat.

01 Un cadre de vie dans le sud-est de la région Rhin-Main.

02 Forêts, champs et quartiers résidentiels établis se succèdent.

03 Une bonne liaison avec la région, dans un environnement proche de la nature.

DIETZENBACH ET SES ENVIRONS

Hexenberg, aux portes de la nature

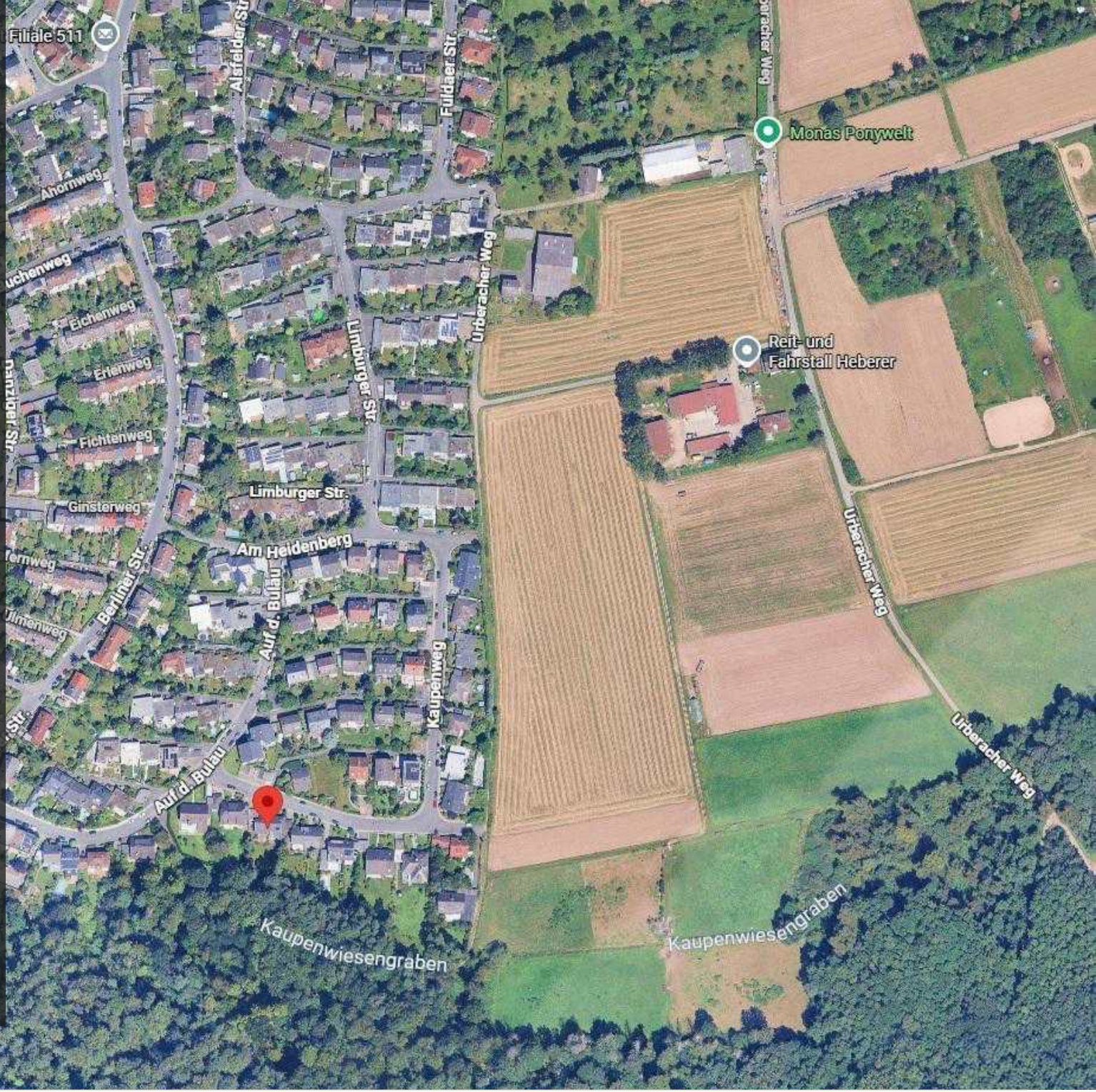
Am Knabenborn se trouve dans le quartier résidentiel de Hexenberg, près des bois, des champs et des chemins de promenade.

01 Des rues résidentielles essentiellement bordées de maisons individuelles aux styles variés.

02 Des chemins forestiers et ruraux à proximité immédiate.

03 Des commerces et des services du quotidien dans la commune.

LE CADRE DE VIE À HEXENBERG



Am Knabenborn 3

La vue aérienne montre le terrain entre la rue résidentielle et les espaces verts à l'arrière.

01 Un accès côté rue, avec jardin de devant et garage.

02 Un jardin arrière bordé par la forêt.

03 La profondeur du terrain ménage une distance avec la rue.

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



03

Architecture et jardin

Un projet architectural singulier de 1970 et un jardin profond comprenant une petite partie boisée définissent le caractère d'AK3.

L'architecte et l'organisation des espaces
Façades, terrasses et jardin

PAGES 14–23



ÉTAT EXISTANT

L’architecte à l’origine d’AK3

L’architecte diplômé Bernd Kölling a conçu la maison en 1970, l’année de la création de sa propre agence.

Le dossier de construction historique désigne Bernd Kölling comme auteur des plans et responsable de la direction des travaux. La demande de permis date du 26 juin 1970 ; la coupe conservée porte la date du 2 juin 1970.

La biographie actuelle de l’agence mentionne un diplôme obtenu à Darmstadt en 1965 et la création de l’agence en 1970. KÖLLING ARCHITEKTEN BDA poursuit son activité à Bad Vilbel.

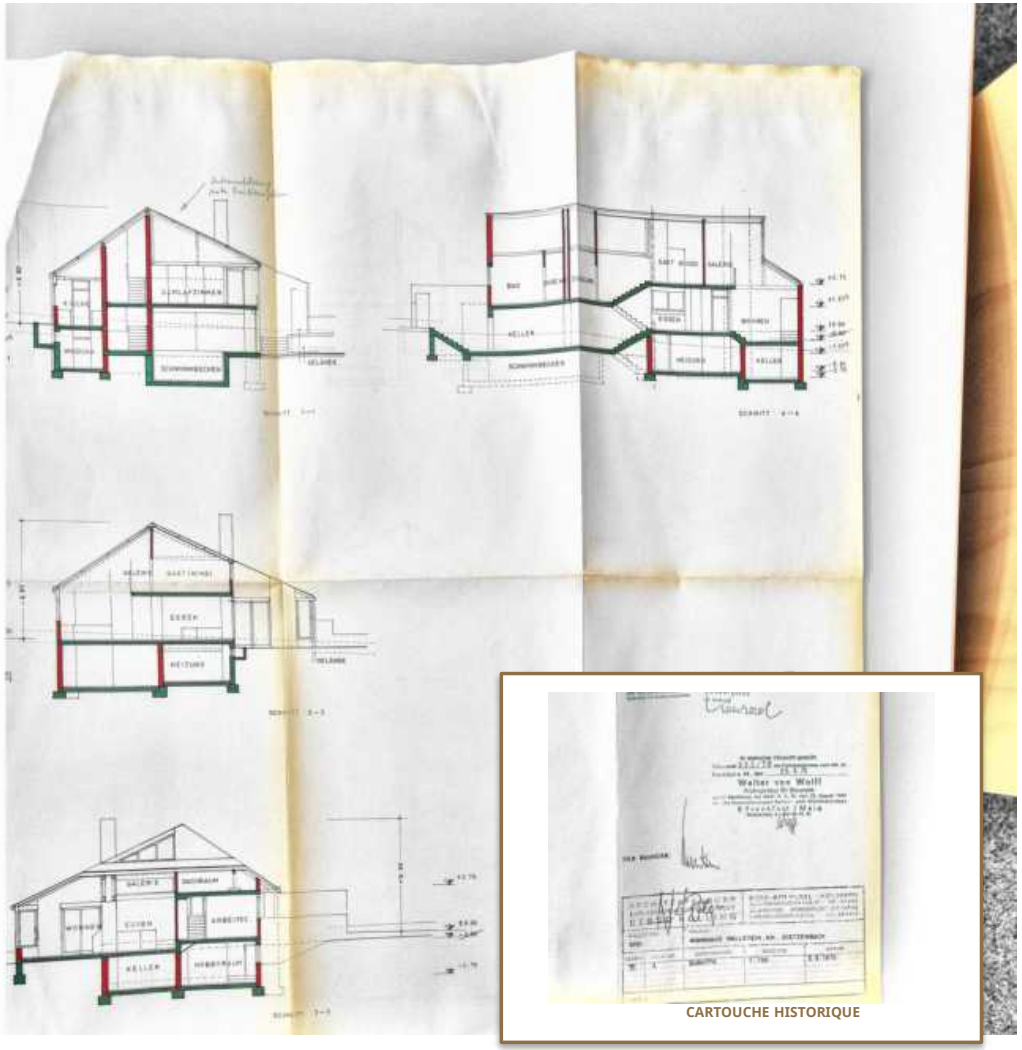
L’agence perpétue aujourd’hui cette approche architecturale. Plusieurs de ses réalisations ont été primées. Elle compte parmi les agences d’architecture les plus réputées de la région Rhin-Main.

1965
Diplôme Darmstadt

1970
Création de l’agence

06/1970
Projet et demande de permis AK3

1971–73
Construction et justificatifs



CARTOUCHE HISTORIQUE

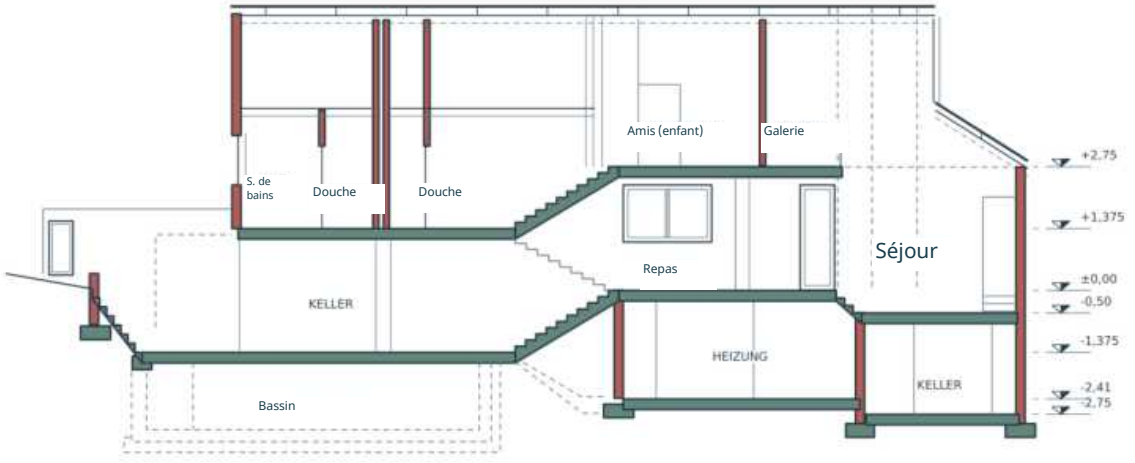
PLAN D’ORIGINE · COUPES · 02.06.1970

Sources : dossier de construction historique présenté ici ; biographie et distinctions de KÖLLING ARCHITEKTEN BDA (consultation du 20.09.2026).

Une architecture en demi-niveaux

La galerie, les différentes hauteurs sous plafond et les vues sur le jardin caractérisent ce projet du début des années 1970.

COUPE 4–4 · DEMI-NIVEAUX



Repères de couleur d'après l'original — Pointillés d'après l'original — Hauteurs (m) · Éch. 1:100

La restitution de la coupe historique illustre le principe des demi-niveaux, reliés entre eux par de courtes volées d'escalier.

Restitution d'un plan historique · Proportions approchées · Ne constitue pas un relevé de l'existant.



GALERIE ET PERSPECTIVES



UNE COMPOSITION LARGE, OUVERTE SUR LE JARDIN

01 Des demi-niveaux

Les niveaux décalés créent des hauteurs variées et une succession d'espaces vivante.

02 Galerie et axes de vue

La salle à manger s'ouvre en hauteur ; plusieurs niveaux restent visuellement reliés.

03 Dedans et dehors

De grandes ouvertures et des terrasses orientent les pièces de vie vers le terrain profond et verdoyant.

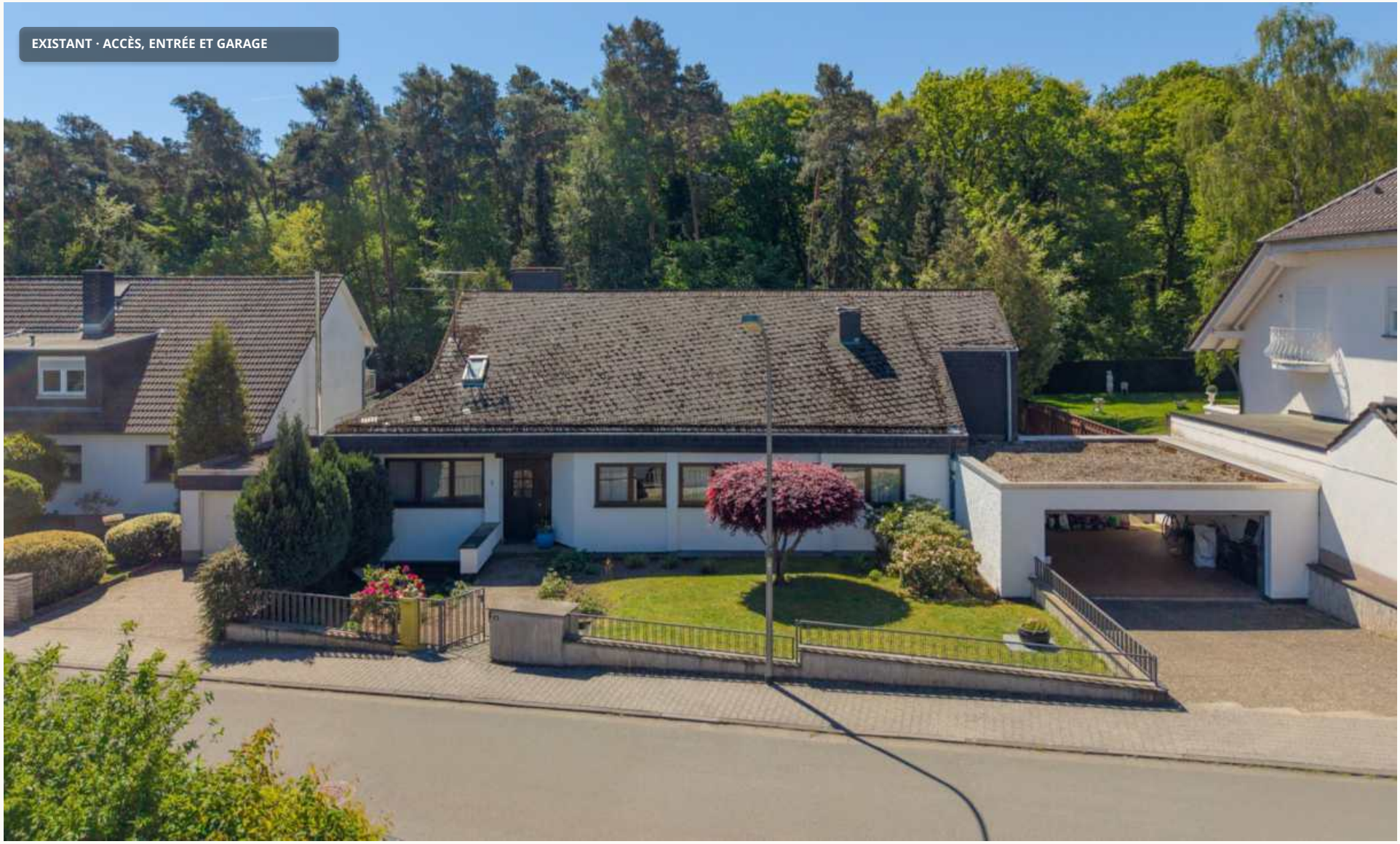
04 Des espaces particuliers dès l'origine

La piscine, la galerie, la loggia et les vastes annexes faisaient dès l'origine partie d'une conception personnalisée de l'habitat.

Lecture architecturale fondée sur les plans historiques et l'état existant documenté.

La vue depuis la rue

Une large façade, des plantations en premier plan et un grand garage caractérisent l’accès à la maison.



Repenser la façade et l’entrée

Des idées non contractuelles pour des façades claires, un nouvel éclairage et l’aménagement de l’entrée.





Un jardin profond, une végétation mature

Pelouses, arbres anciens et recul par rapport à la rue donnent au jardin son caractère.







Les terrasses côté jardin

Les espaces extérieurs s’ouvrent sur le jardin et sur une végétation développée au fil des années.


ÉTAT EXISTANT · TERRASSE


EXISTANT · FAÇADE SUR JARDIN

Une nouvelle perspective pour le jardin

Un éclairage, des cheminements et des espaces de détente redessinés pourraient enrichir les extérieurs.





Des idées pour vivre dehors

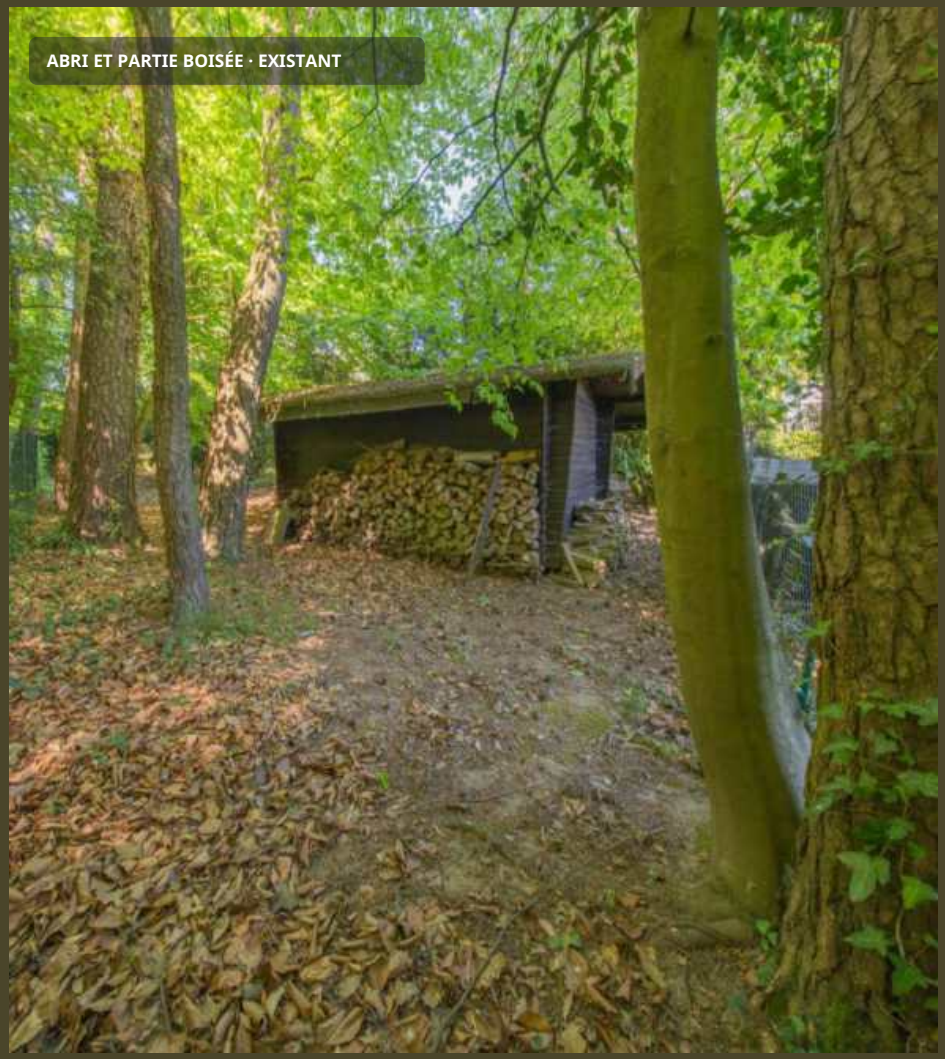
Voiles d’ombrage, coins salon et éventuel bassin de baignade illustrent différentes pistes d’aménagement.





Son propre petit coin de forêt

Le terrain comprend un abri en bois et une petite partie boisée.





Un refuge dans la verdure

Des idées d’aménagement pour le fond du jardin, avec son abri en bois et sa partie boisée.





04

Séjour et salle à manger

La galerie, la cheminée et les vues sur le jardin relient les principaux espaces de vie. Les photographies et les projets en révèlent les qualités spatiales.

Salle à manger et galerie
Séjour et cuisine

PAGES 25–32



VISUALISATION NON CONTRACTUELLE

La salle à manger et la galerie

La salle à manger ouverte relie les demi-niveaux. La hauteur des volumes et les perspectives donnent à la maison son caractère singulier.

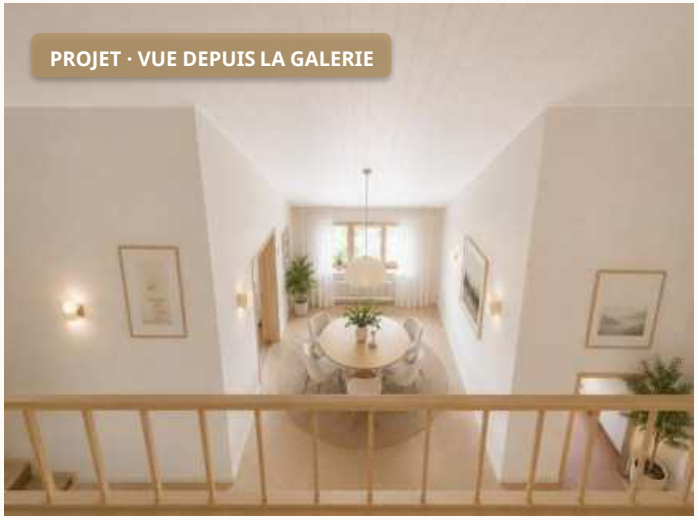


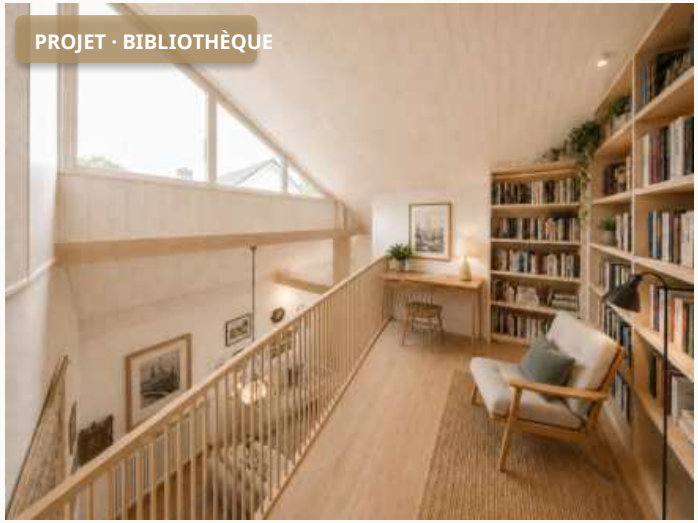


Des espaces lumineux autour de la galerie

Une proposition d’aménagement associant surfaces claires, bois chaleureux et liaison ouverte entre les niveaux.

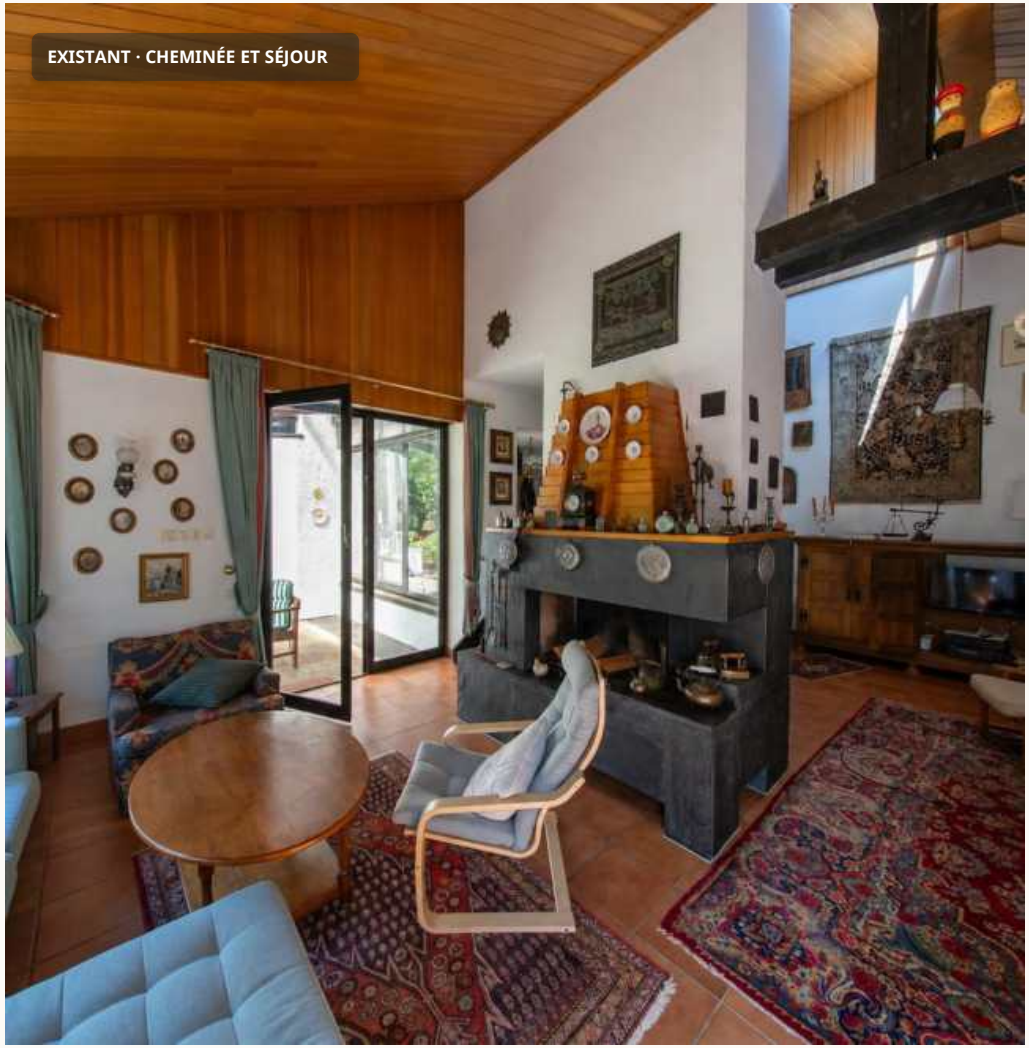

PROJET · SALLE À MANGER

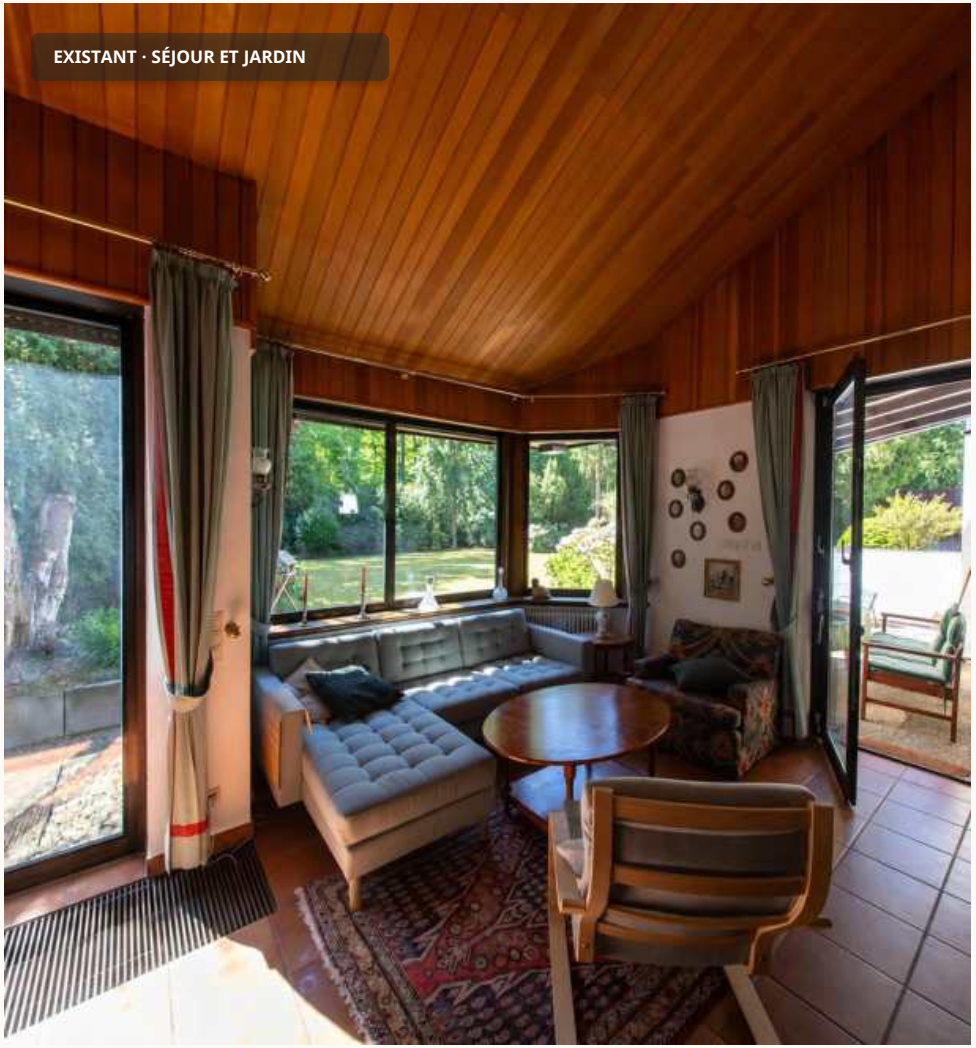

PROJET · VUE DEPUIS LA GALERIE


PROJET · BIBLIOTHÈQUE

Un séjour avec cheminée et vue sur le jardin

Le plafond en bois, les grandes baies vitrées et la cheminée à foyer ouvert caractérisent le séjour actuel.



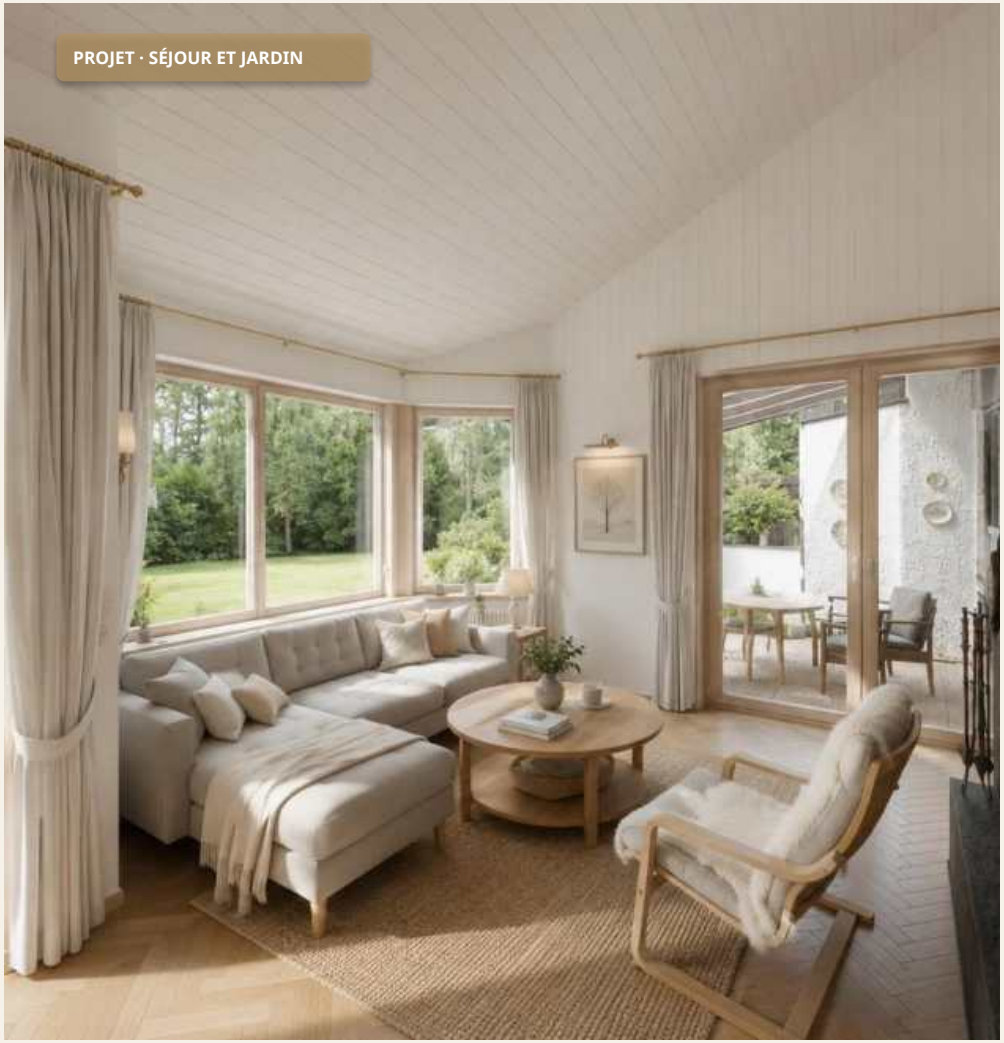


Un séjour aux teintes naturelles claires

Les visualisations proposent un aménagement avec des matériaux chaleureux et un éclairage discret.



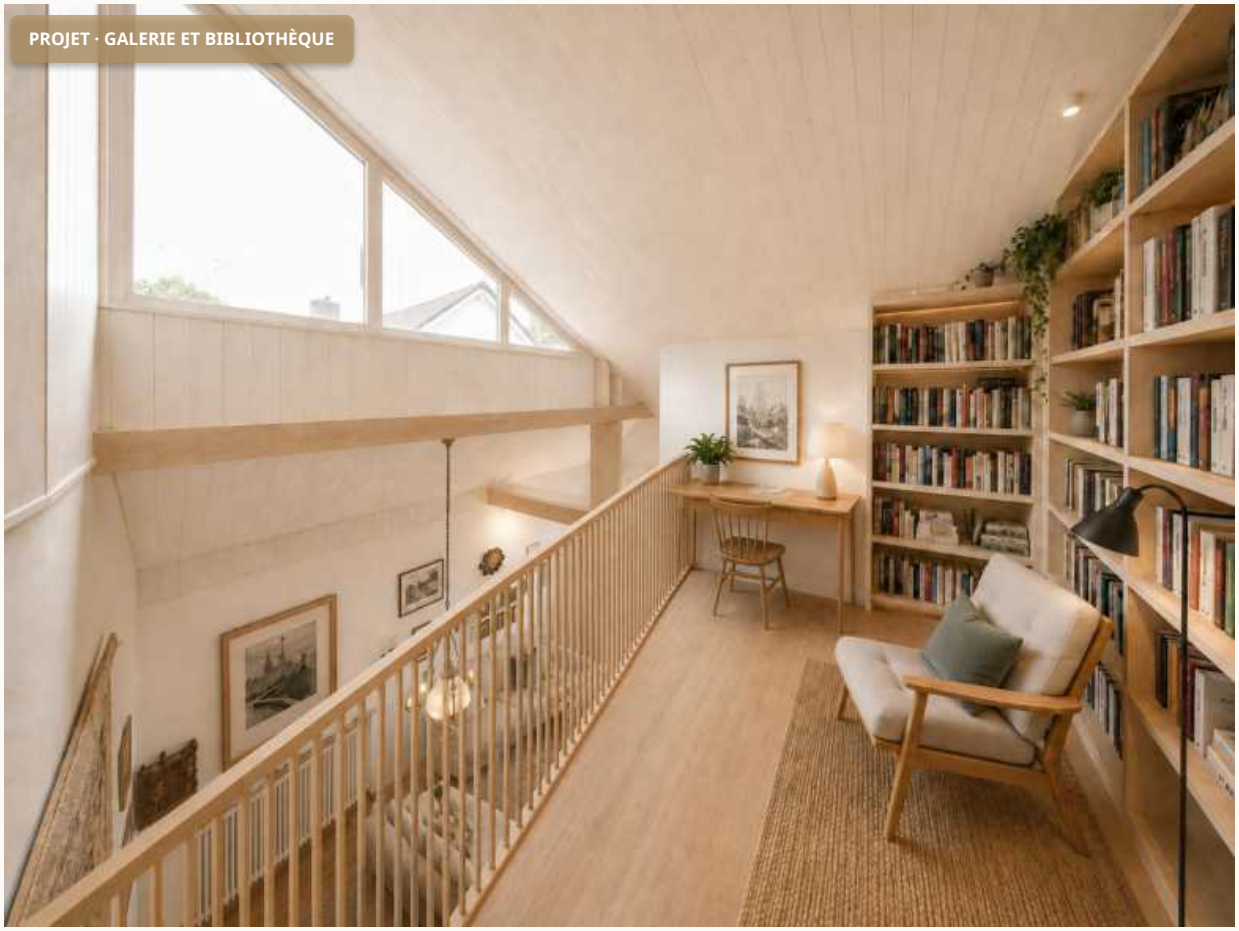
UNE INTERPRÉTATION POSSIBLE



UNE INTERPRÉTATION POSSIBLE

La galerie, un espace à vivre à part entière

La galerie offre de la place pour une bibliothèque, un coin lecture ou un espace de travail ouvert.



USAGES POSSIBLES

- Bibliothèque et coin lecture avec vue sur le séjour
- Espace de travail ouvert sur la galerie
- Une place pour les livres, les œuvres d’art et les collections
- Un refuge calme au sein d’une succession d’espaces ouverts

La cuisine dans son état actuel

La cuisine donne sur le jardin de devant. Les photographies montrent les équipements intégrés et les revêtements existants.







Un nouvel aménagement pour la cuisine

Des façades claires, des lignes épurées et des tons de bois chaleureux illustrent une rénovation possible de la cuisine existante.







Une variante de cuisine aux façades claires

La vue sur le jardin de devant depuis la cuisine



05

Chambres et bureau

Les pièces privées offrent un cadre pour se ressourcer et vivre au quotidien. Les images présentent l’existant et des propositions de réaménagement.

Salle de bains, chambre et chambres d’enfants
Bureau et variantes d’aménagement

PAGES 34–46



VISUALISATION NON CONTRACTUELLE

La salle de bains principale aujourd’hui

La salle de bains dispose de deux vasques, d’une baignoire, d’une douche, de WC et d’un bidet.

EXISTANT · SALLE DE BAIN PRINCIPALE

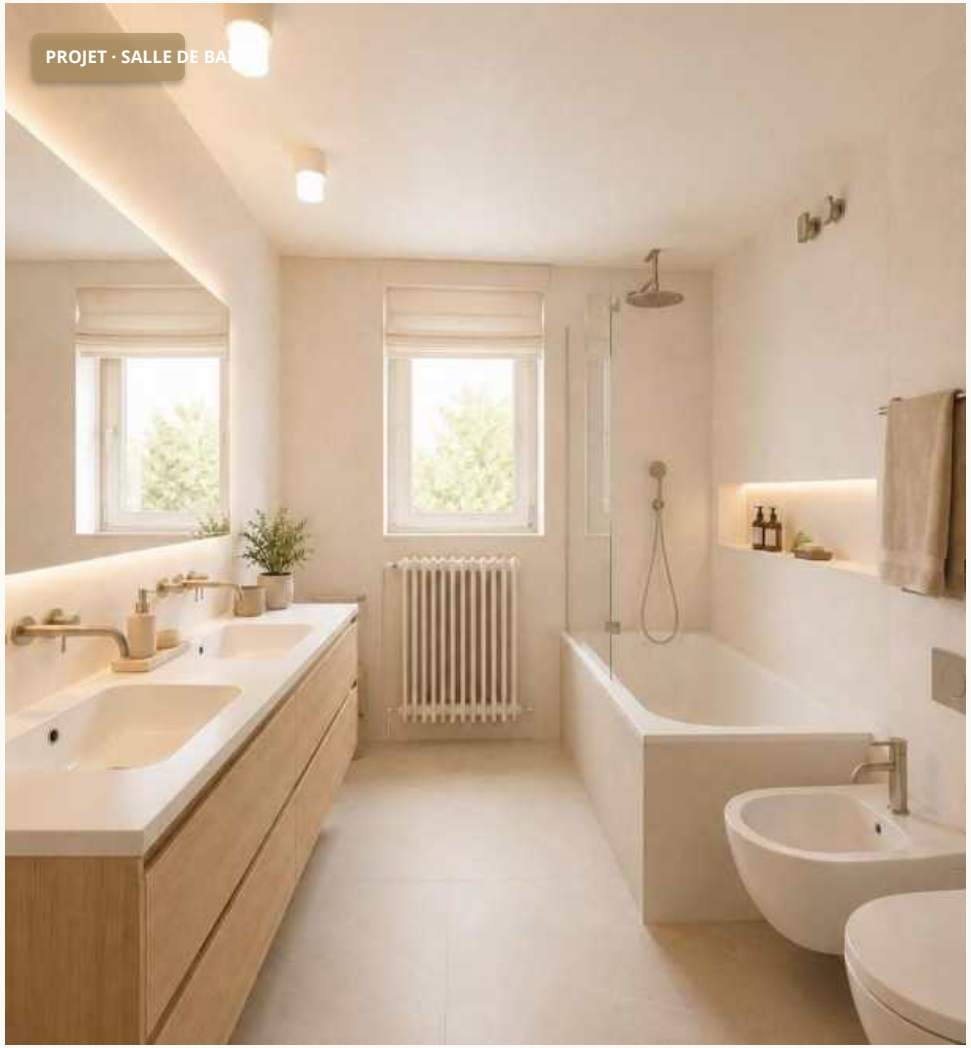


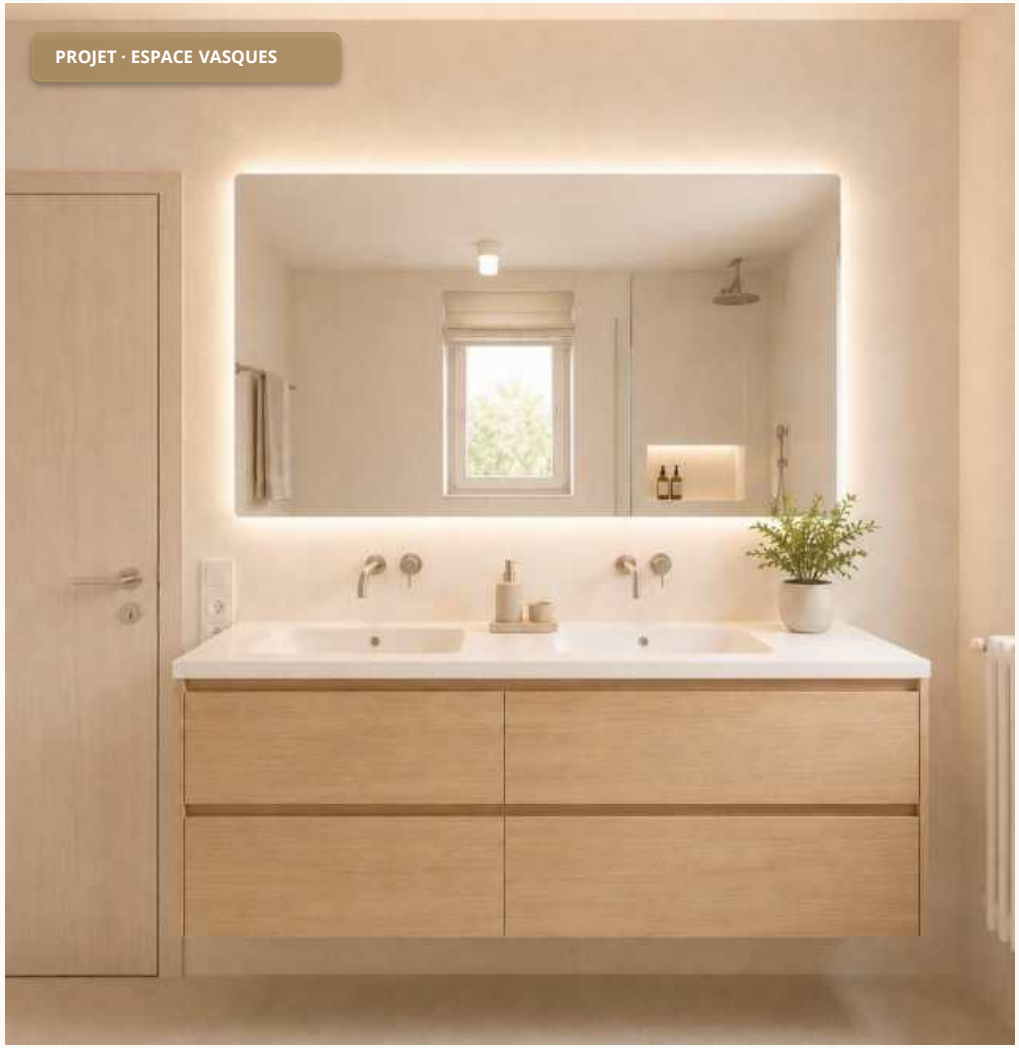




Une salle de bains aux tons naturels chaleureux

Des idées pour renouveler les vasques, les revêtements et l’éclairage.





Une chambre avec vue sur le jardin

La chambre se situe à côté de la grande salle de bains et dispose d’un accès à la loggia.

EXISTANT · CHAMBRE PRINCIPALE





Une chambre aux matériaux clairs

Des couleurs chaleureuses et des rangements réorganisés illustrent une rénovation possible de la chambre.

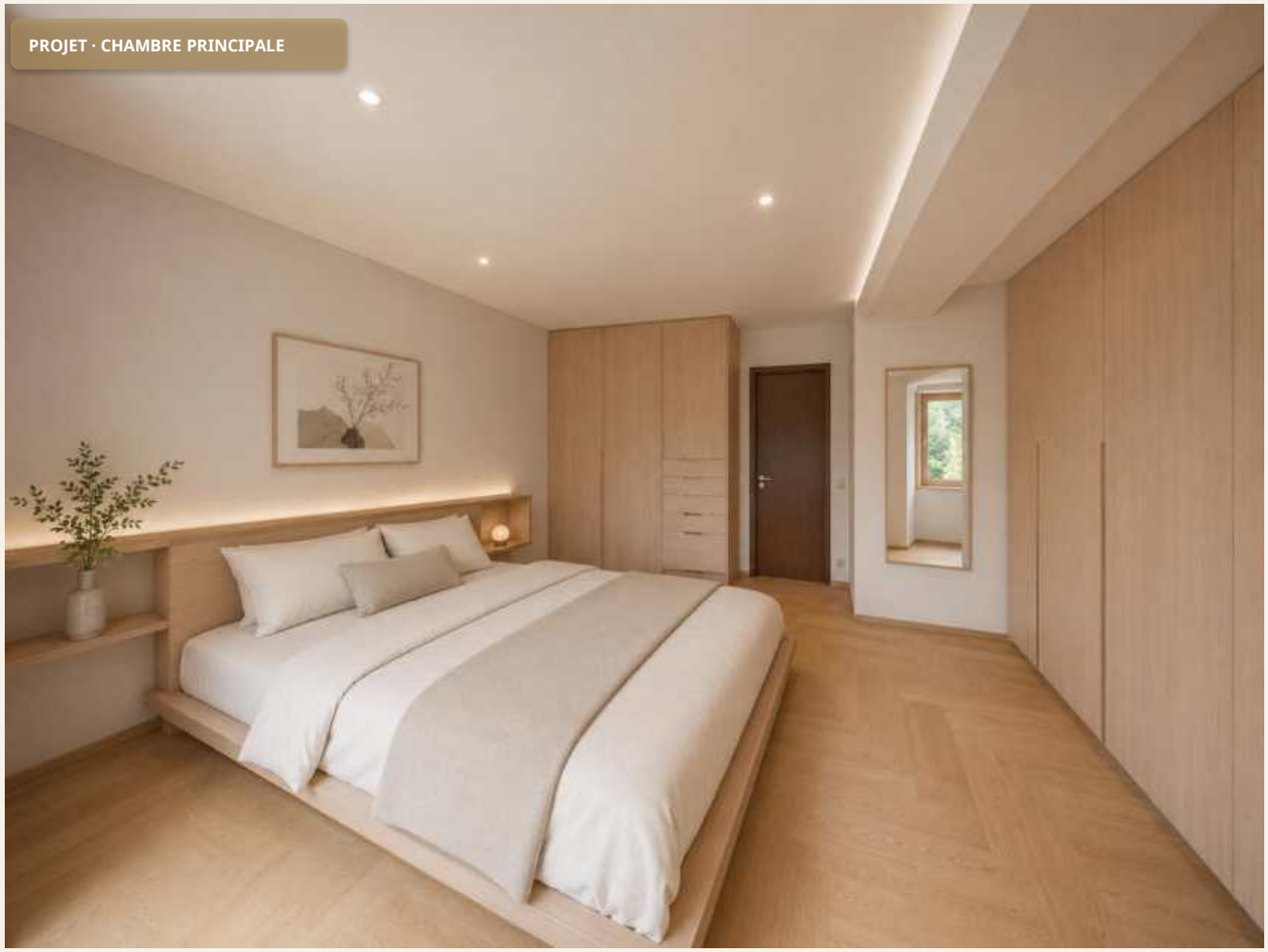

PROJET · CHAMBRE PRINCIPALE





La chambre et sa loggia

Une autre proposition pour la chambre et la loggia attenante, orientée vers le jardin.





La première chambre d’enfant

La chambre offre une vue sur le jardin, un lien avec l’extérieur et une niche dotée de sa propre vasque.

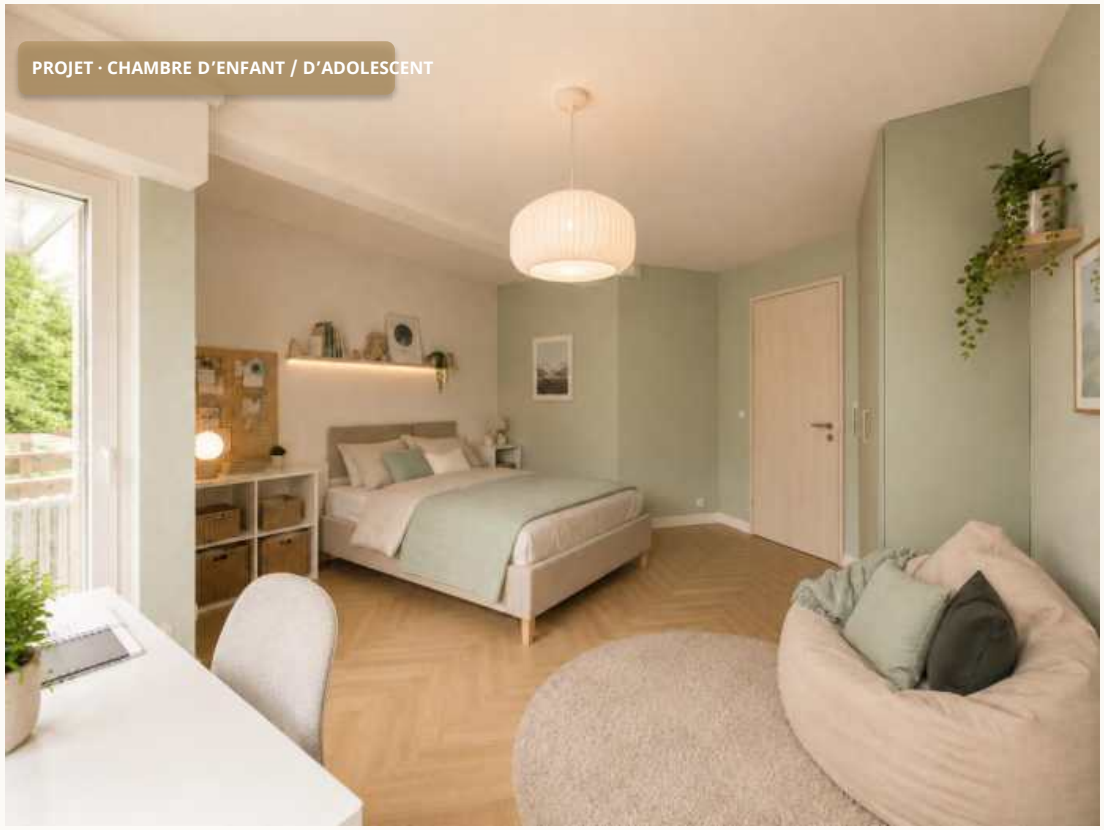






Une chambre lumineuse pour enfant ou adolescent

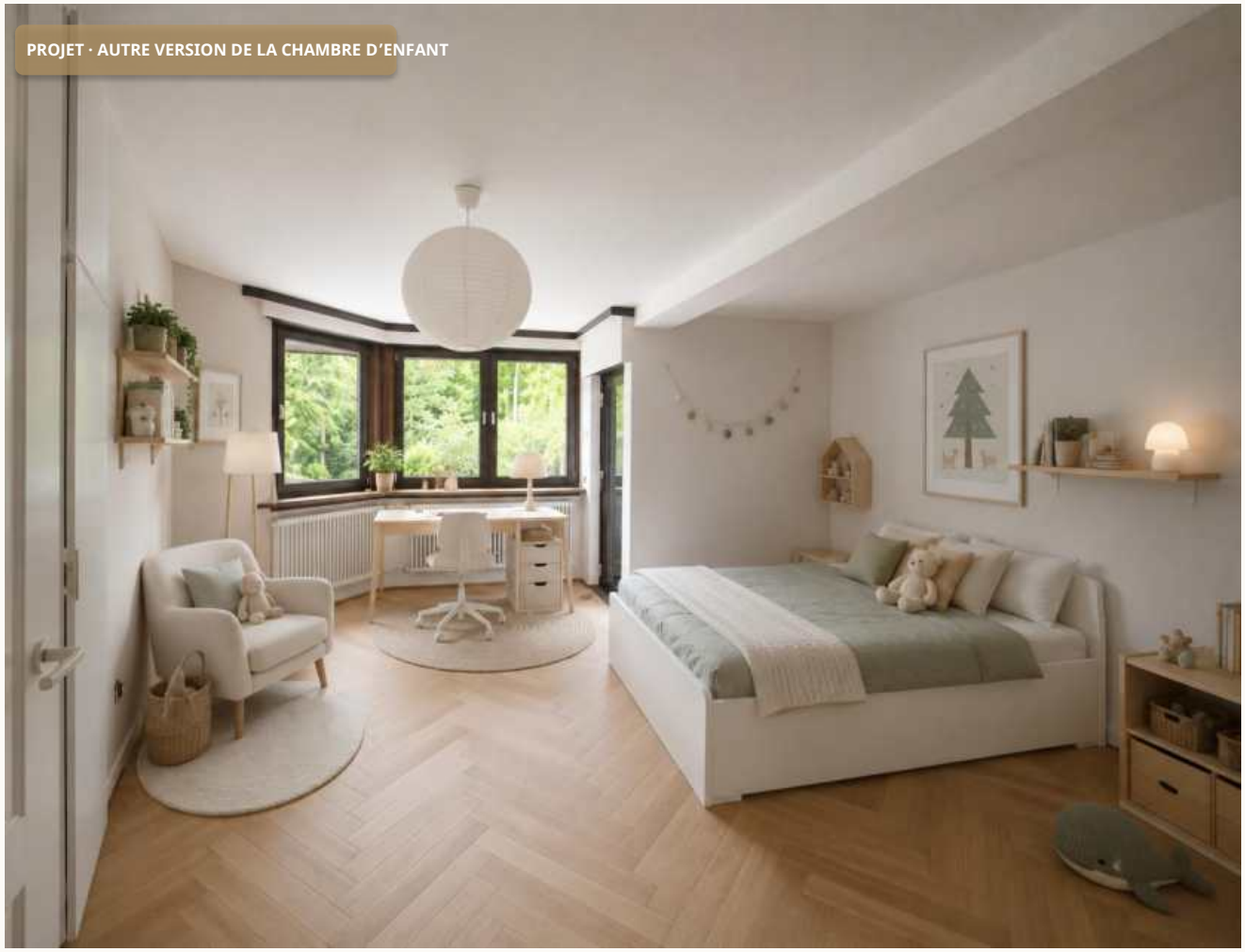
Un réaménagement possible avec un espace de couchage, des rangements et une niche avec vasque repensée.





La chambre d’enfant et sa loggia

Une autre proposition d’aménagement avec vue sur le jardin et sur la loggia attenante.

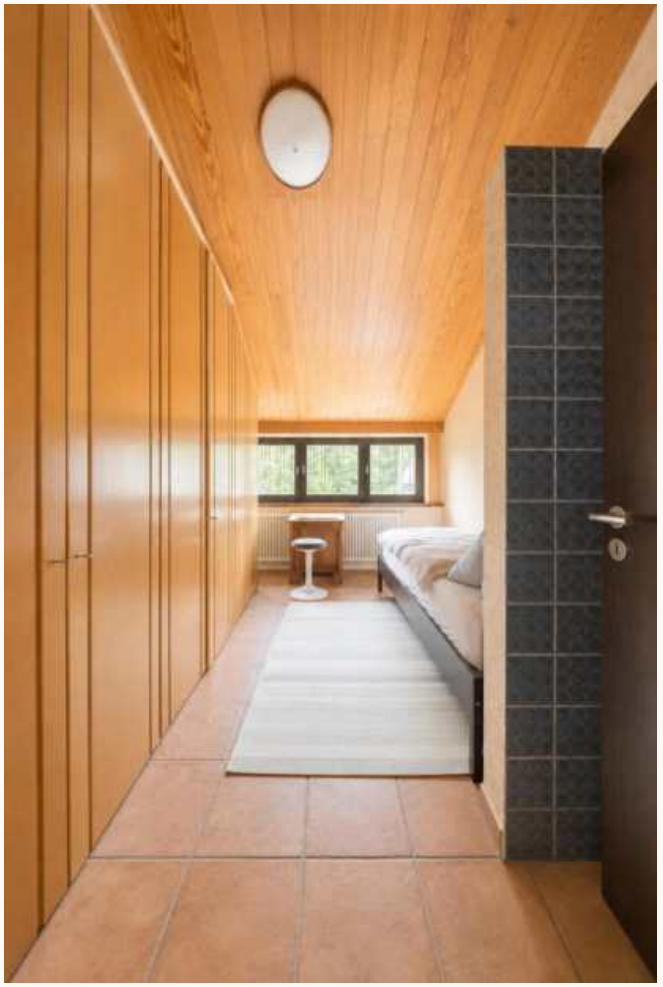




La seconde chambre d’enfant ou d’amis

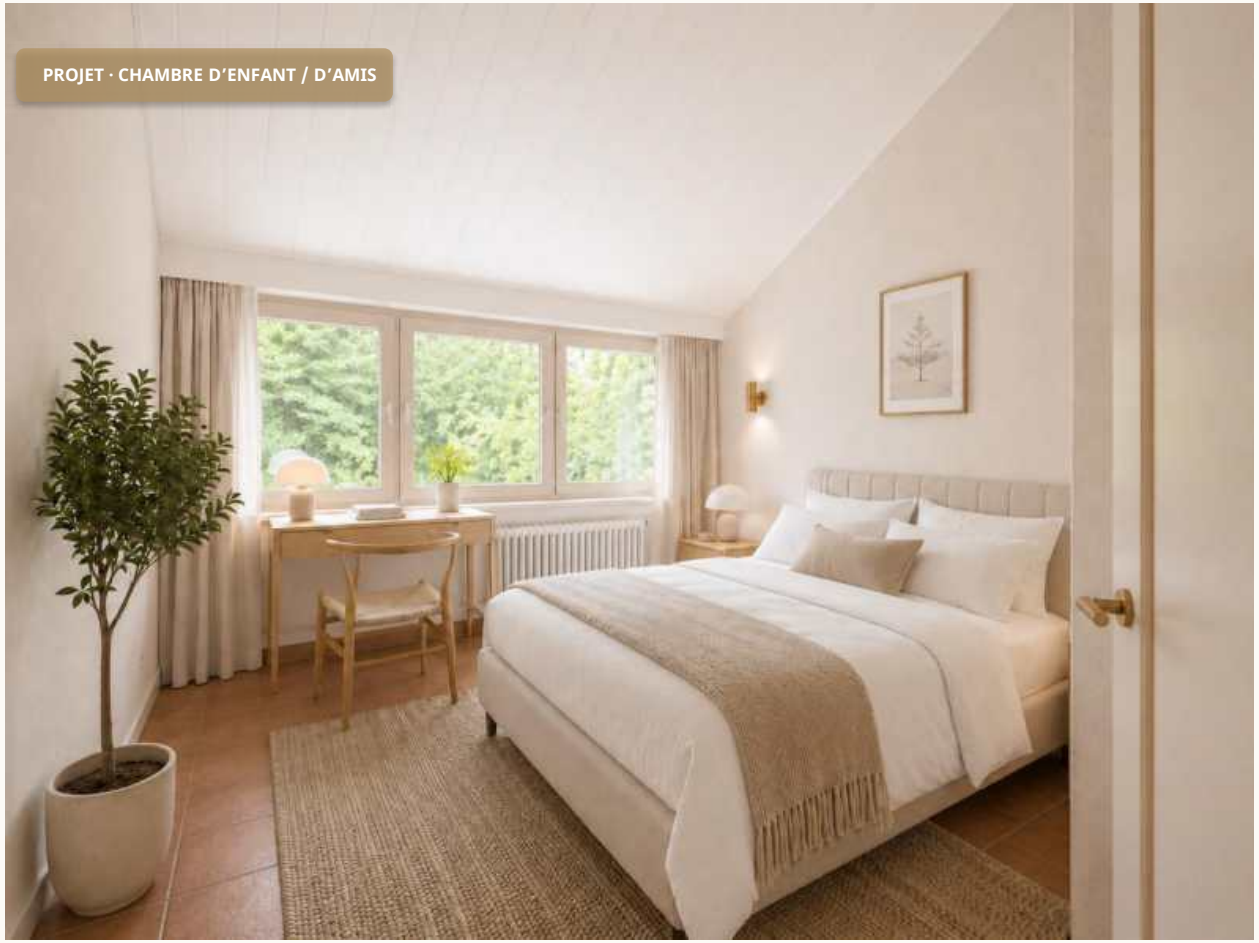
Située au niveau sous toiture, cette chambre donne sur le jardin et possède une niche avec vasque. La pente du toit lui confère son caractère.





Une chambre pour les enfants ou les invités

Les visualisations illustrent un renouvellement possible des revêtements et du mobilier.





Dormir, lire ou travailler

La configuration existante se prête à différentes interprétations d’ameublement.







Le bureau au rez-de-chaussée

Une pièce séparée donnant sur le jardin de devant offre un espace de travail au sein de la maison.



Un espace de travail lumineux côté jardin de devant

Une rénovation possible du bureau avec du bois clair, de nouveaux revêtements et un éclairage adapté.





06

Loisirs et bien-être

Les pièces du sous-sol et l’ancien espace piscine ouvrent des pistes pour les loisirs et la détente.

Pièces de loisirs et liens avec l’extérieur
Ancienne piscine intérieure, sauna et douche

PAGES 48–55



VISUALISATION NON CONTRACTUELLE

Des pièces de sous-sol éclairées naturellement

Les pièces du sous-sol offrent des surfaces supplémentaires pour le rangement et les loisirs. Leur usage comme pièces d’habitation n’est pas pour autant garanti.









Des idées pour les loisirs

Des idées non contractuelles pour le fitness, le yoga et une cave à vin. Le climat intérieur, les travaux nécessaires et l’usage autorisé doivent être vérifiés au préalable.


PROJET · PIÈCE DE LOISIRS


PROJET · FITNESS / LOISIRS


PROJET · FITNESS / YOGA


PROJET · CAVE À VIN

La terrasse

Une idée d’aménagement des espaces extérieurs existants avec vue sur le jardin.



L’ancien espace piscine

Au début des années 1980, le bassin a été recouvert d’une structure en bois. L’espace est utilisé comme pièce depuis lors.


EXISTANT · CHAMBRE D’ADOLESCENT


EXISTANT · SAUNA


EXISTANT · SAUNA / DOUCHE

Pièce de loisirs ou piscine intérieure

Deux concepts possibles pour l’ancien espace piscine. Le démontage de la couverture ou la remise en service du bassin nécessitent une expertise technique.

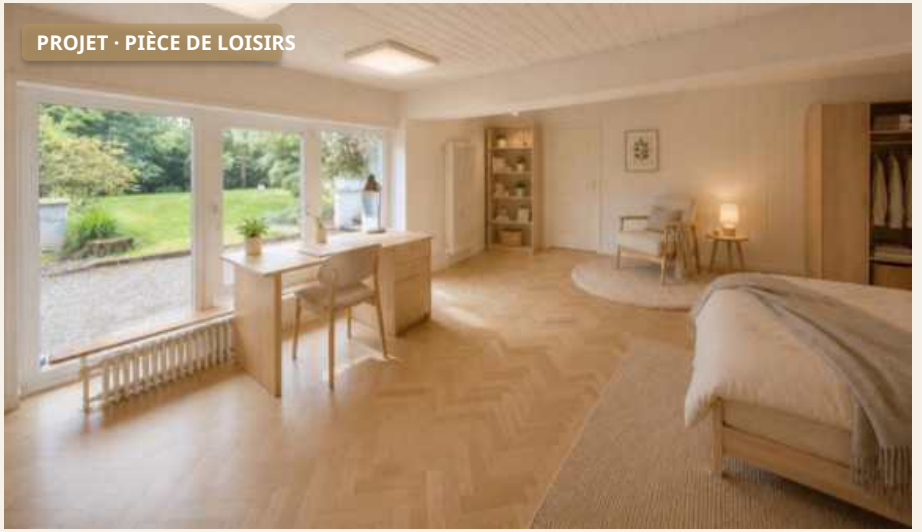


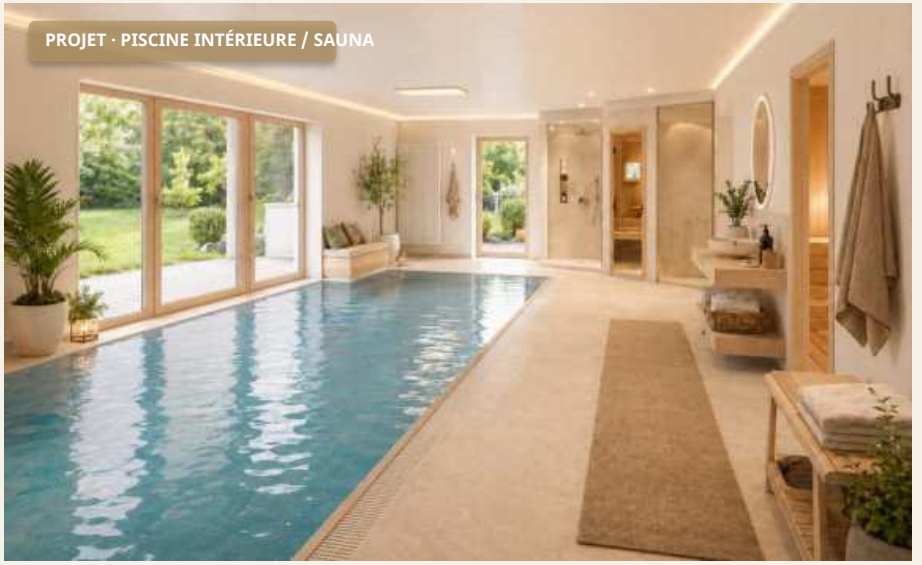


Le lien avec la terrasse sur jardin

Des aménagements possibles pour l’ancien espace piscine et sa terrasse.







D’autres idées pour l’espace de loisirs

Autres idées d’aménagement









Réinventer le sauna et la douche

Visualisations pour la transformation de l’espace piscine et sauna







07

Annexes et combles

Buanderie, réserves, garage et combles complètent la maison par des surfaces pratiques. Les idées de transformation restent non contractuelles.

Espaces domestiques et techniques
Garage et combles supplémentaires

PAGES 57–67



VISUALISATION D’UN NOUVEL USAGE DES COMBLES

La buanderie et les réserves aujourd’hui

Les pièces du sous-sol offrent de la place pour le lave-linge, le sèche-linge et des rangements supplémentaires.

EXISTANT · BUANDERIE / RANGEMENT







Une buanderie réorganisée

Une idée d'aménagement avec un plan de travail continu, un espace de lavage et des rangements.

PROJET · BUANDERIE / RANGEMENT





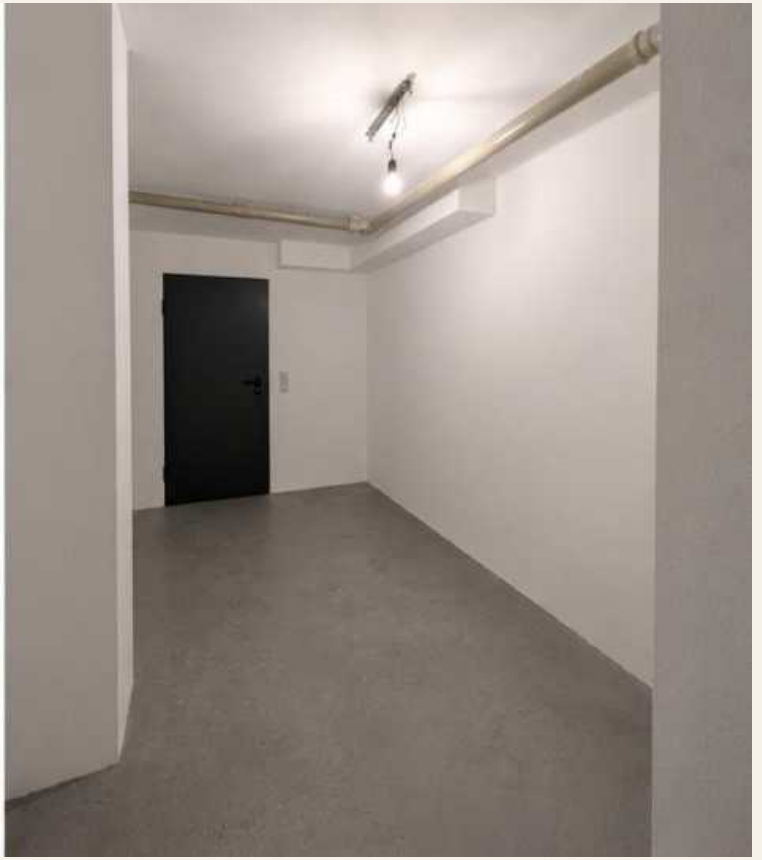


Du rangement au niveau intermédiaire

Le niveau intermédiaire comprend une douche, des WC et une grande réserve. Les photographies montrent l’espace de rangement.







Un niveau intermédiaire bien organisé

Une proposition d’équipement de cette réserve facile d’accès avec des étagères et des placards fermés.

PROJET · RÉSERVE





Chauffage, atelier et rangement

Cet espace accueille le chauffage au fioul et un coin atelier. Il abritait autrefois les équipements de la piscine. Un vide sanitaire bas se trouve à côté.

EXISTANT · CHAUFFAGE / ATELIER





Des idées pour l’atelier et le rangement

Un exemple d’aménagement des surfaces de travail et de rangement. L’image ne constitue pas une étude technique de l’installation de chauffage.



Le garage dans son état actuel

Environ 42 m² de surface utile permettent d’accueillir deux véhicules et des rangements supplémentaires.



Un garage réorganisé

Des idées pour les emplacements de stationnement, l’établi et les rangements.

PROJET · GARAGE





Les combles dans leur état actuel

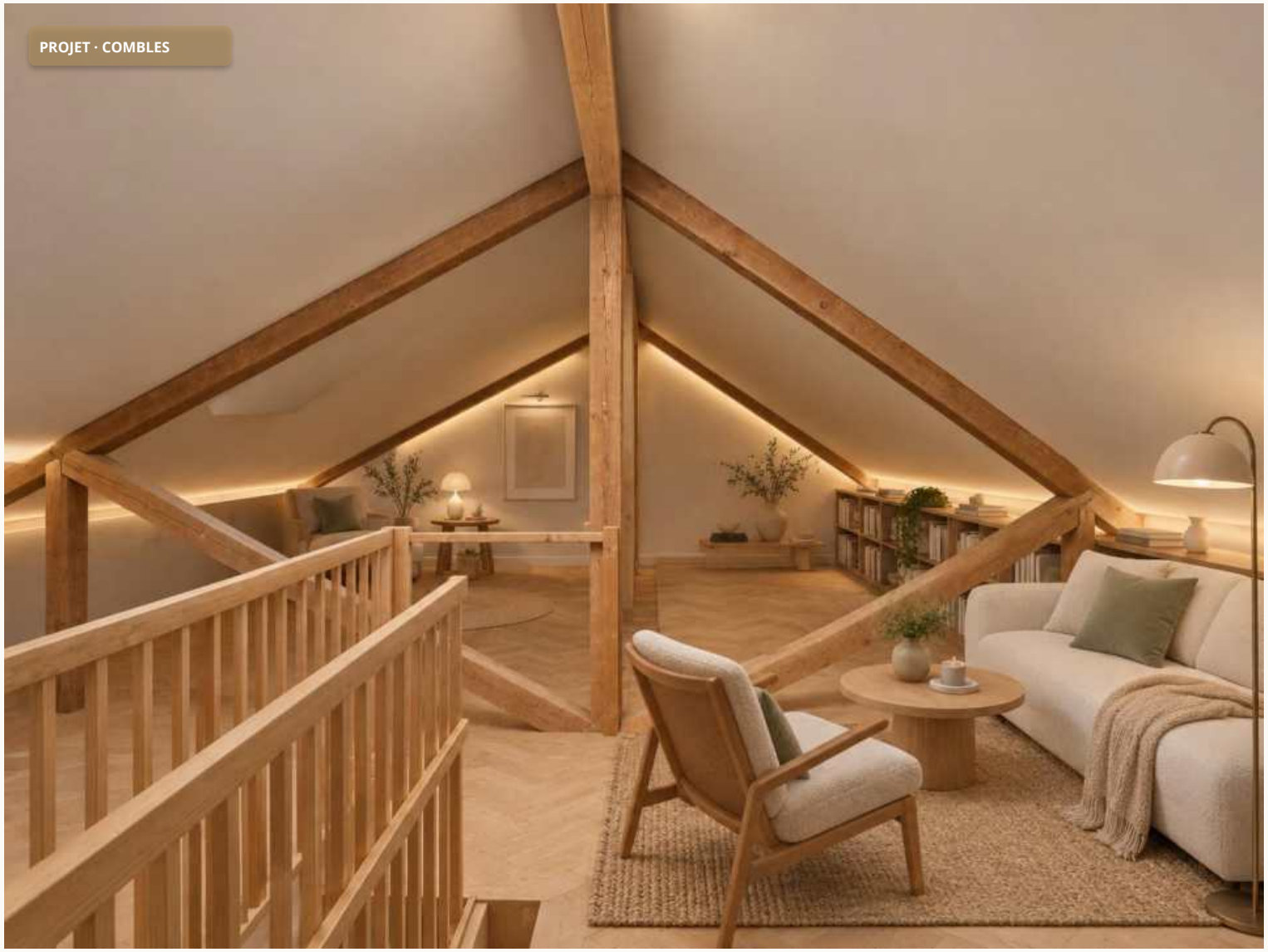
Les combles servent actuellement au rangement.





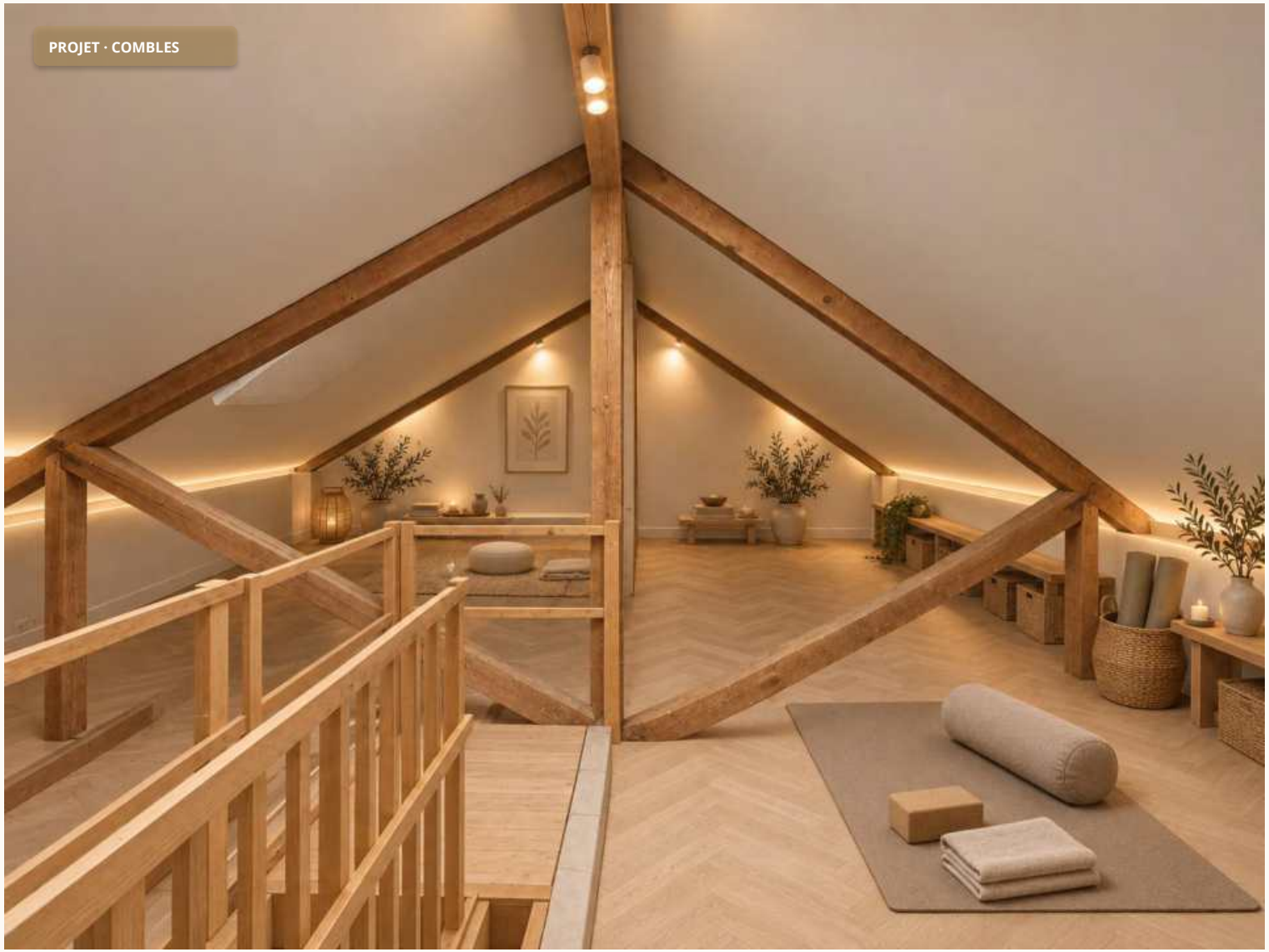
L’idée d’une bibliothèque sous les toits

Une proposition d’usage comme espace de tranquillité.



L’idée d’un espace d’activité paisible

Une proposition d’usage pour le yoga, le Pilates et la détente



08

Autres idées d’aménagement

Une sélection de visualisations approfondit les possibilités d’aménagement des intérieurs et du jardin.

Matériaux et mobilier
Lumière, terrasses et espaces extérieurs

PAGES 69–80



VISUALISATION NON CONTRACTUELLE

Vivre autour de la cheminée





Un coin abrité en plein air



Une terrasse ouverte sur le jardin





Une ambiance de soirée au jardin



Se retrouver autour de la table



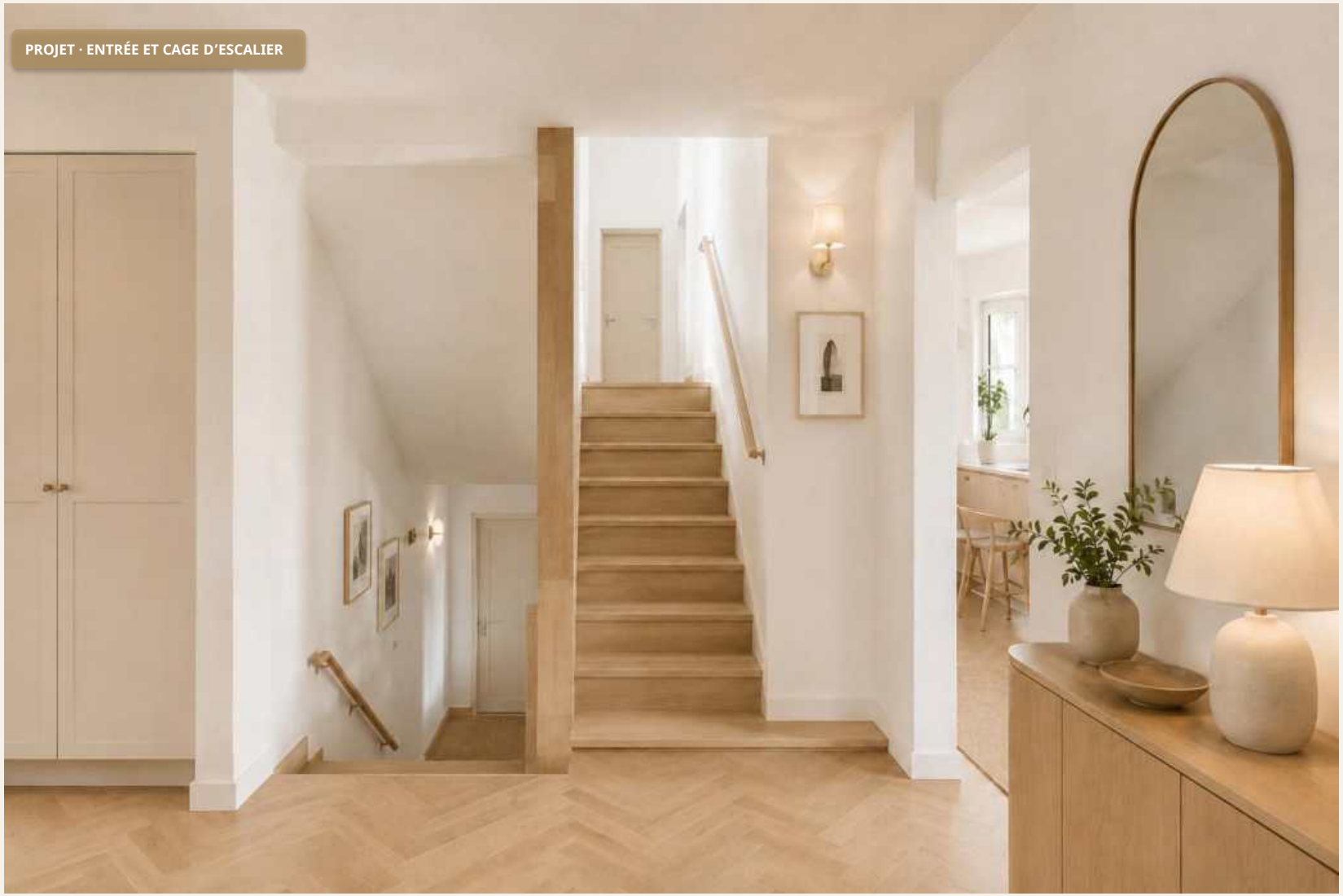
La salle à manger et la galerie

PROJET · GALERIE ET SÉJOUR





Une entrée aux teintes naturelles claires



Vivre avec vue sur le jardin



Travailler face à la verdure





Une cage d’escalier en bois clair





Une bibliothèque à côté de la galerie

Une idée d’aménagement pour la petite pièce sous toiture. Pour son usage et le classement de sa surface, voir p. 83 et 108.



Une salle d’eau aux tons naturels chaleureux

PROJET · WC D’INVITÉS ET DOUCHE

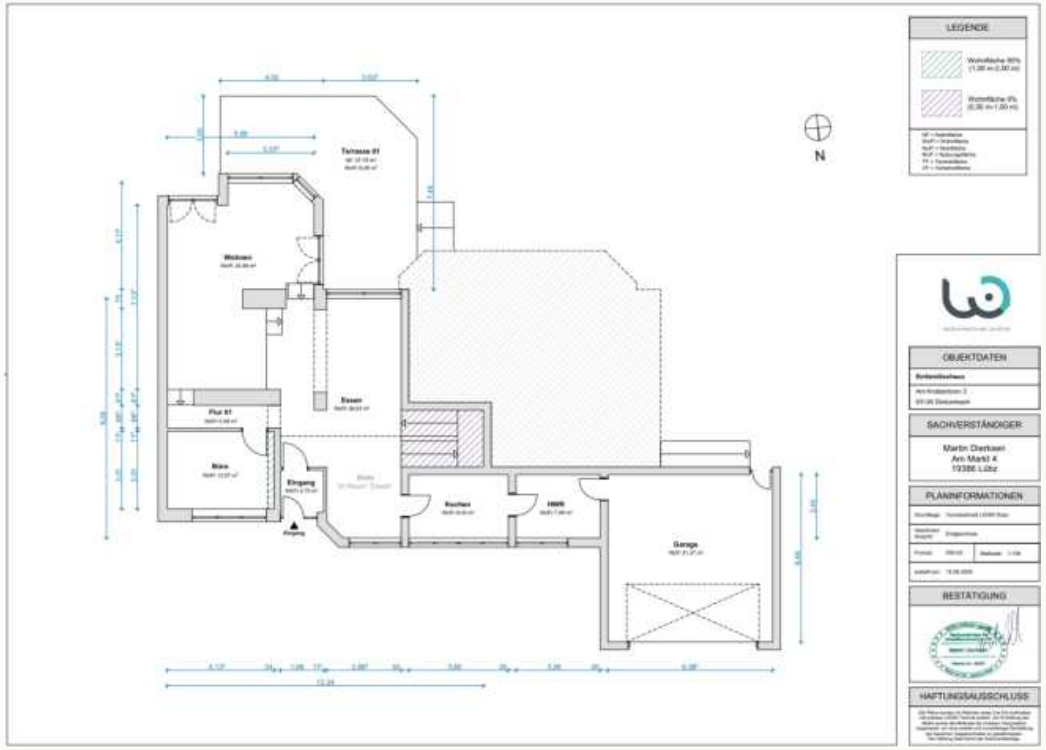




09

Surfaces et plans

La surface habitable, la surface utile et la surface au sol des combles sont expliquées séparément. Les plans actuels montrent la distribution relevée.



PLAN DE RELEVÉ · 15.09.2026

PAGES 82–91

Surfaces et conditions d’acquisition

Calcul du 15.09.2026 et relevé manuel complémentaire des combles du 19.09.2026.

Type de surface	Valeur
Surface habitable selon calcul*	**284,98 m²**
Surface utile, garage compris	**159,46 m²**
Dont garage	**41,37 m²**
Surface au sol supplémentaire des combles**	**67,02 m²**
Terrain	**1 294 m²**

PRIX DE VENTE

Sur demande

Vente directe sans commission

Remise du bien selon accord. Le mobilier et la libération des lieux feront l’objet d’un accord distinct.

* L’autorisation d’usage d’habitation n’est pas établie pour toutes les surfaces. Le détail et les précisions figurent p. 83 et 106–108.

** 67,02 m² après déduction de l’ouverture dans le plancher, avant les autres déductions liées aux éléments bâtis. Tenir compte des chaînes de cotes non bouclées et des faibles hauteurs. Il ne s’agit ni d’une surface habitable ni d’un aménagement confirmé. Voir p. 90–91.

Le détail des surfaces habitables et utiles

Calcul du 15.09.2026 selon la réglementation allemande WoFlV et état des surfaces utiles.

Niveau / type de surface	Surface habitable	Surface utile
Rez-de-chaussée	120,66 m²	–
Étage	59,21 m²	–
Niveau sous toiture	28,89 m²	10,26 m²
Niveau inférieur	76,22 m²	–
Sous-sol	–	107,83 m²
Garage	–	41,37 m²
Total	**284,98 m²**	**159,46 m²**

CE QUE COMPRENNENT LES CHIFFRES

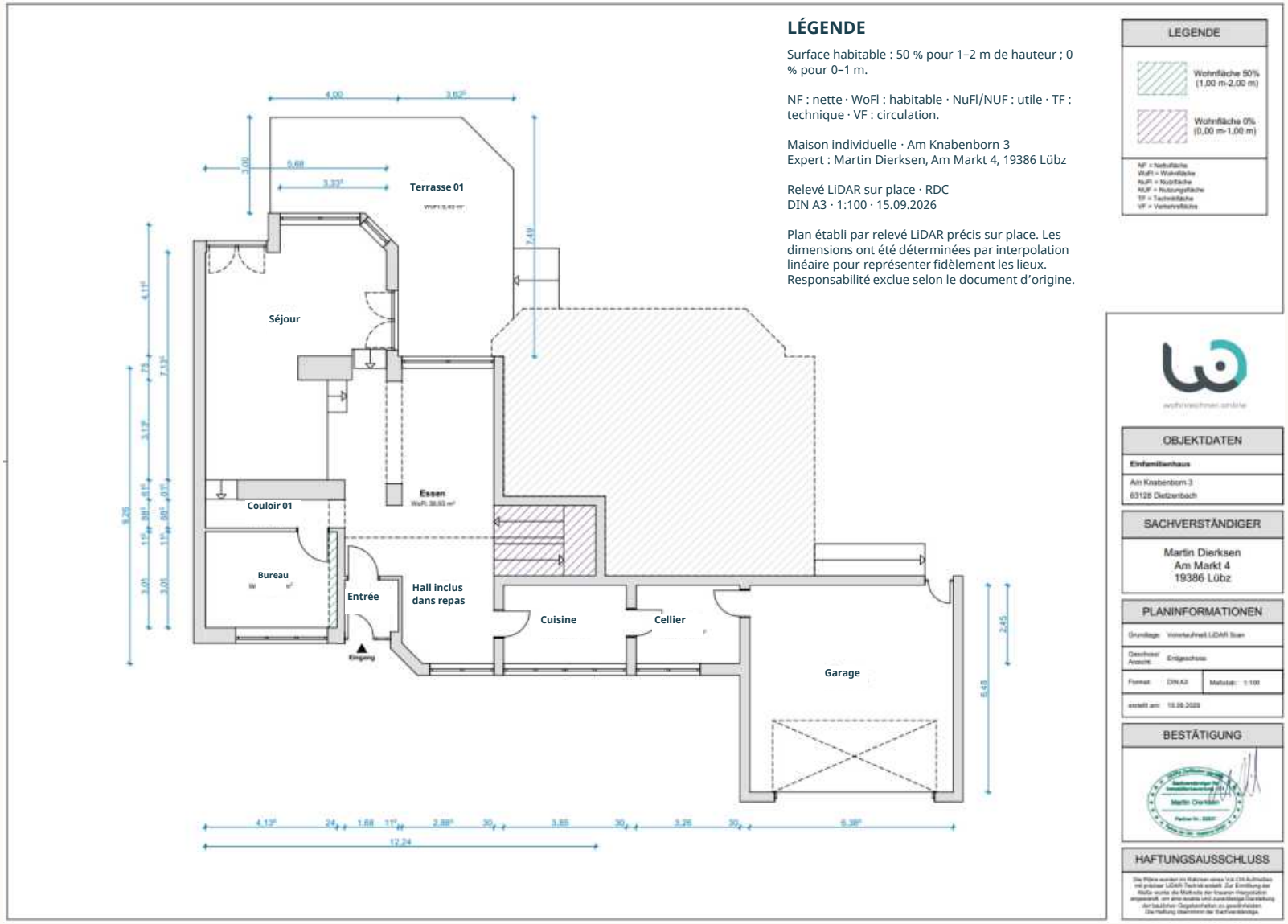
Les terrasses et la loggia sont comptées à 25 % : terrasse du RDC 9,45 m², loggia 0,98 m² et terrasse du niveau inférieur 6,46 m². Elles représentent au total 16,89 m² de la surface habitable.

PRÉCISIONS PARTICULIÈRES

Les surfaces comprennent notamment 39,09 m² pour l’ancien espace piscine (« Gast ») et 6,35 m² pour la pièce « Zimmer » sous toiture. Aucune autorisation distincte n’est documentée pour les usages actuels qui diffèrent du projet historique.

La surface utile comprend : rangement sous pente 10,26 m², vide sanitaire au sous-sol 15,40 m² et garage 41,37 m².

Rez-de-chaussée : plan de relevé



LÉGENDE

Surface habitable : 50 % pour 1–2 m de hauteur ; 0 % pour 0–1 m.

NF : nette · WoFl : habitable · NuFl/NUF : utile · TF : technique · VF : circulation.

Maison individuelle · Am Knabenborn 3
Expert : Martin Dierksen, Am Markt 4, 19386 Lübz

Relevé LiDAR sur place · RDC
DIN A3 · 1:100 · 15.09.2026

Plan établi par relevé LiDAR précis sur place. Les dimensions ont été déterminées par interpolation linéaire pour représenter fidèlement les lieux. Responsabilité exclue selon le document d'origine.

LEGENDE

Wohnfläche 50% (1,00 m-2,00 m)

Wohnfläche 0% (0,00 m-1,00 m)

OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus

Am Knabenborn 3
63128 Dietzenbach

SACHVERSTÄNDIGER

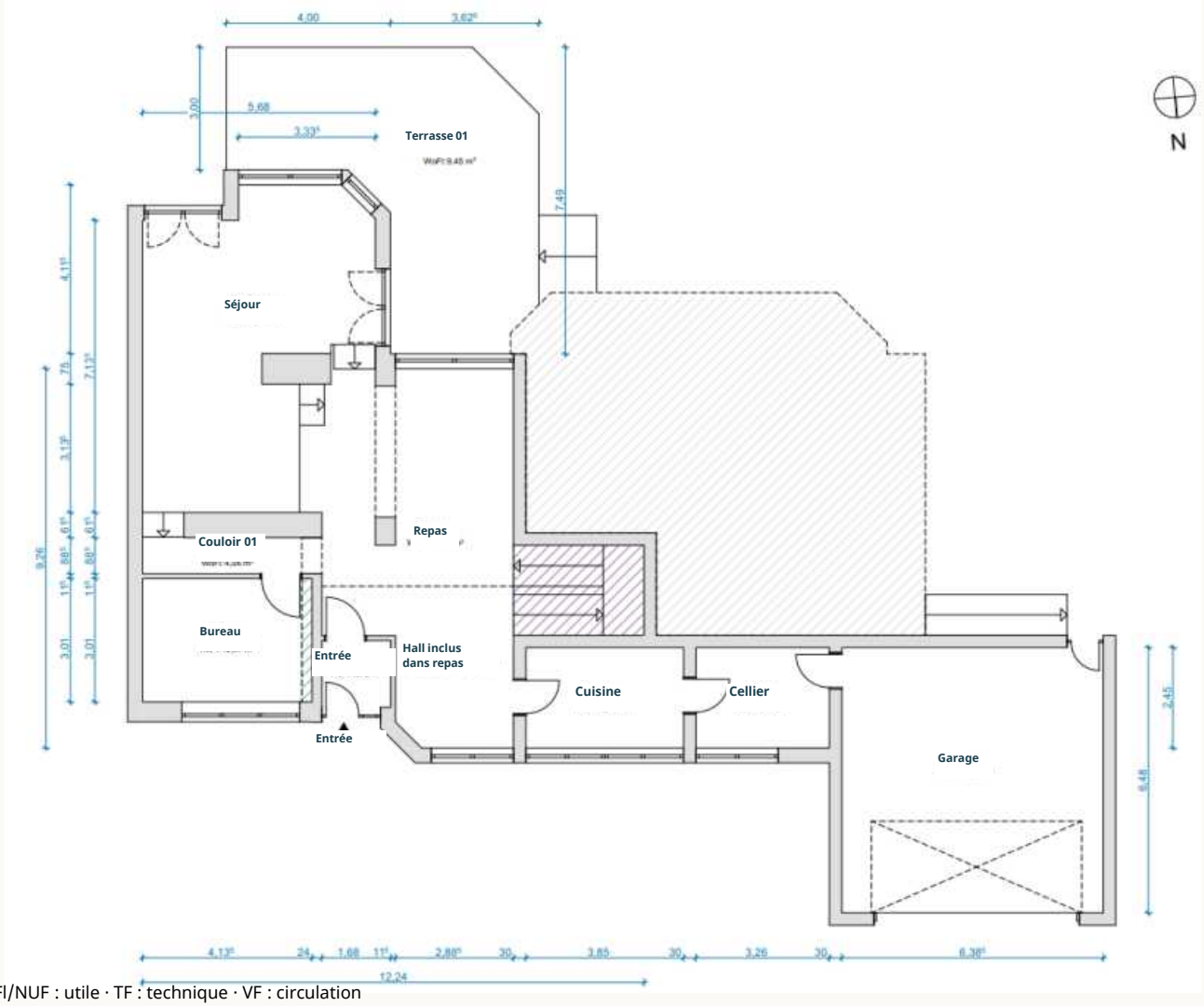
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz

PLANINFORMATIONEN

BESTÄTIGUNG

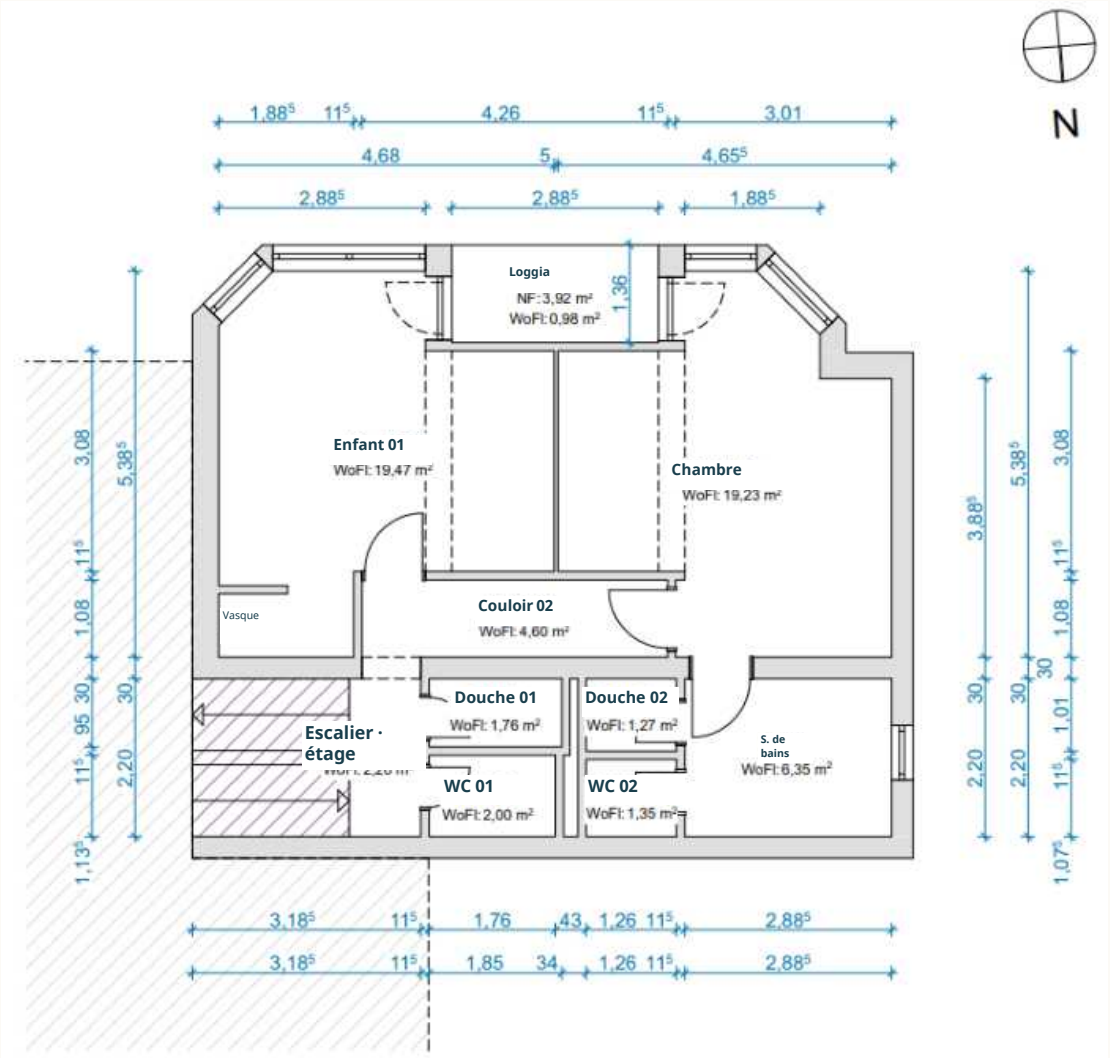
HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Rez-de-chaussée : plan agrandi



NF : surface nette · WoFl : habitable · NuFl/NUF : utile · TF : technique · VF : circulation

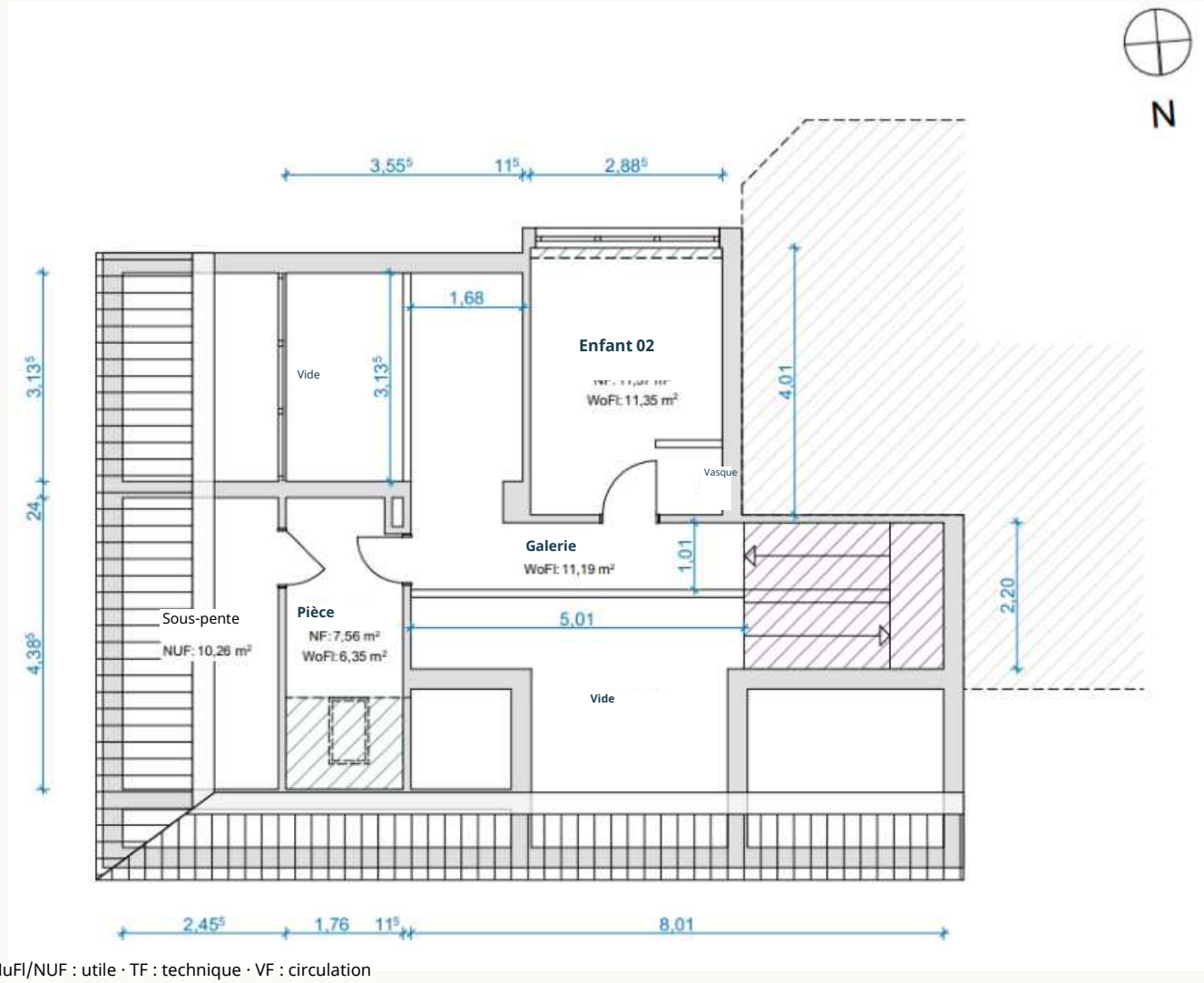
Étage



NF : surface nette · WoFl : habitable · NuFl/NUF : utile · TF : technique · VF : circulation

Niveau sous toiture

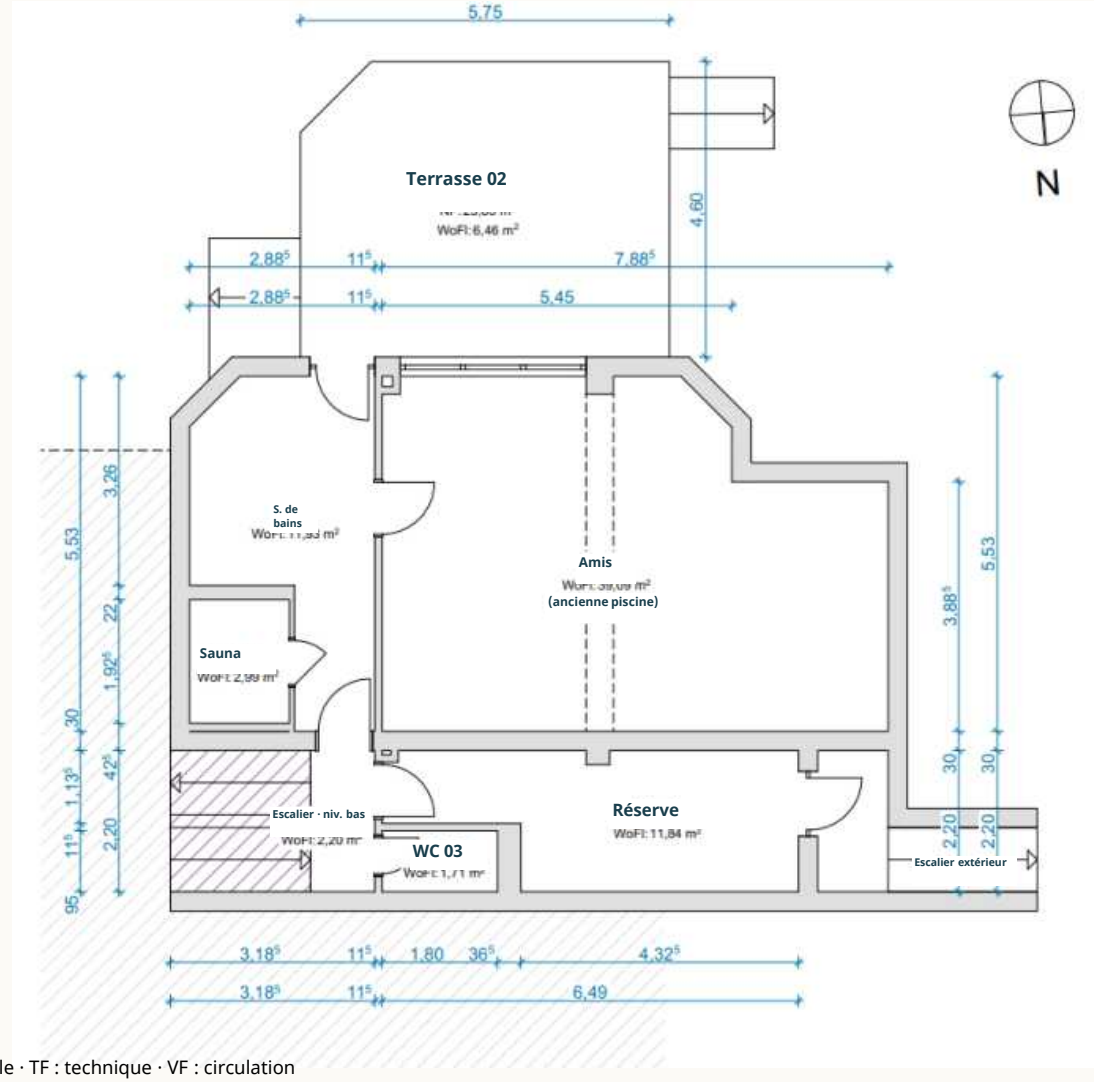
Plan de relevé actuel du 15.09.2026. Les combles supplémentaires sont présentés séparément p. 90–91.



NF : surface nette · WoFl : habitable · NuFl/NUF : utile · TF : technique · VF : circulation

Niveau inférieur

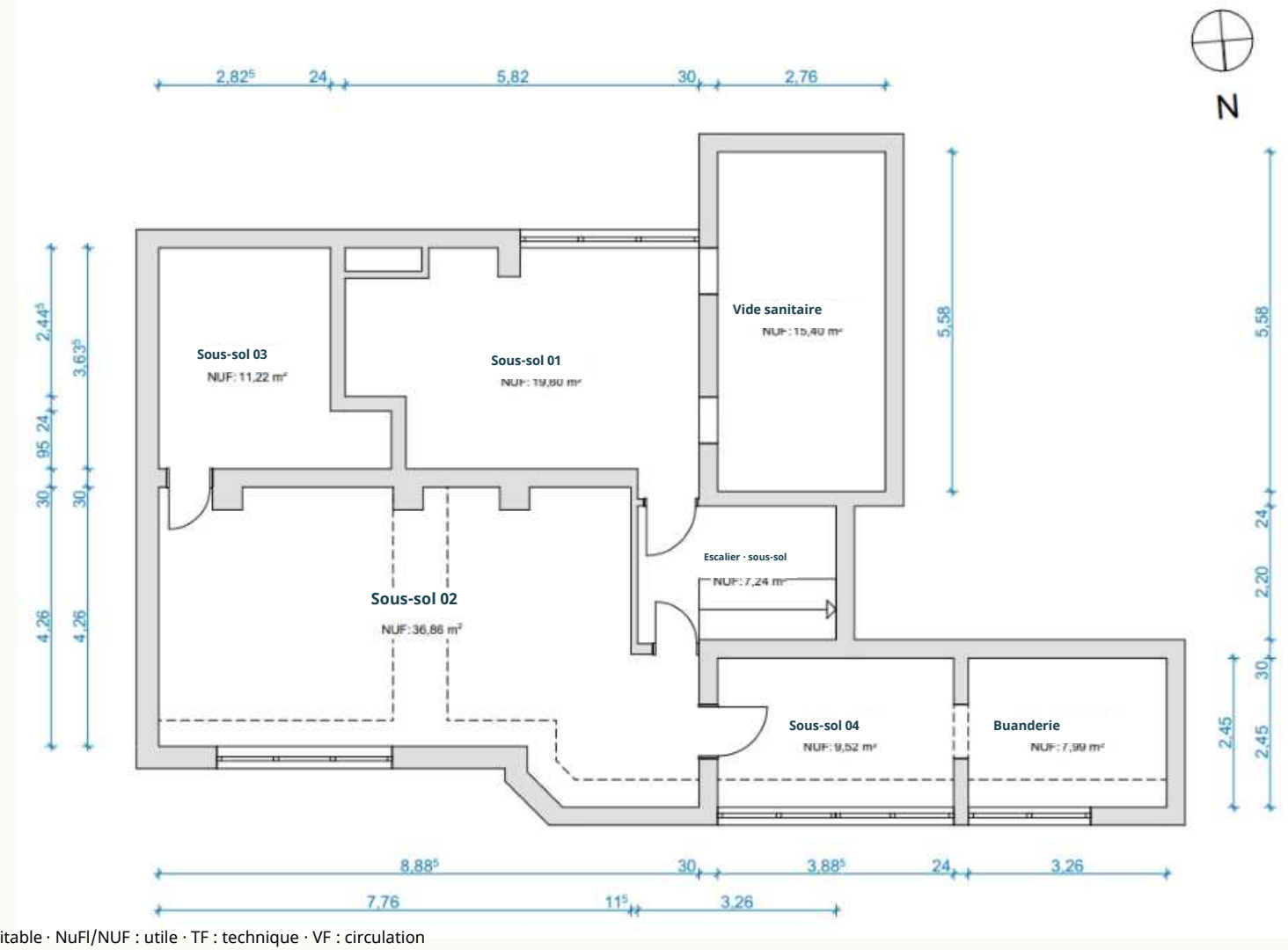
Plan de relevé actuel du 15.09.2026. Pour l’ancien espace piscine et son usage actuel, voir p. 107.



NF : surface nette · WoFl : habitable · NuFl/NUF : utile · TF : technique · VF : circulation

Sous-sol

Plan de relevé actuel du 15.09.2026. Les surfaces sont classées comme surfaces utiles.



NF : surface nette · WoFl : habitable · NuFl/NUF : utile · TF : technique · VF : circulation

Combles : relevé manuel complémentaire

19.09.2026. Surface au sol provisoire, chaînes de cotes non bouclées et déductions supplémentaires à prévoir. Ne constitue pas un calcul de surface habitable.



Rectangle d'après les dimensions totales

67,90 m²

7,112 × 9,547 m ; retenus comme dimensions intérieures libres

Trémie

–0,88 m²

0,650 × 1,349 m = 0,87685 m²

Sous-total avant autres déductions

67,02 m²*

Ni surface nette définitive ni surface habitable

Murs et ouvertures

Le contour représente les limites de la pièce. Son épaisseur est symbolique et ne correspond pas à une épaisseur de mur mesurée. M1/M2 et le pointillé en bas à droite sont repris schématiquement du croquis. Largeur, profondeur et fonction restent à préciser.

* Chaînes de cotes non bouclées

En largeur : 3,384 + 0,650 + 2,718 = 6,752 m ; écart de 0,360 m avec le total.
En longueur : 4,092 + 1,349 + 4,074 = 9,515 m ; écart de 0,032 m.

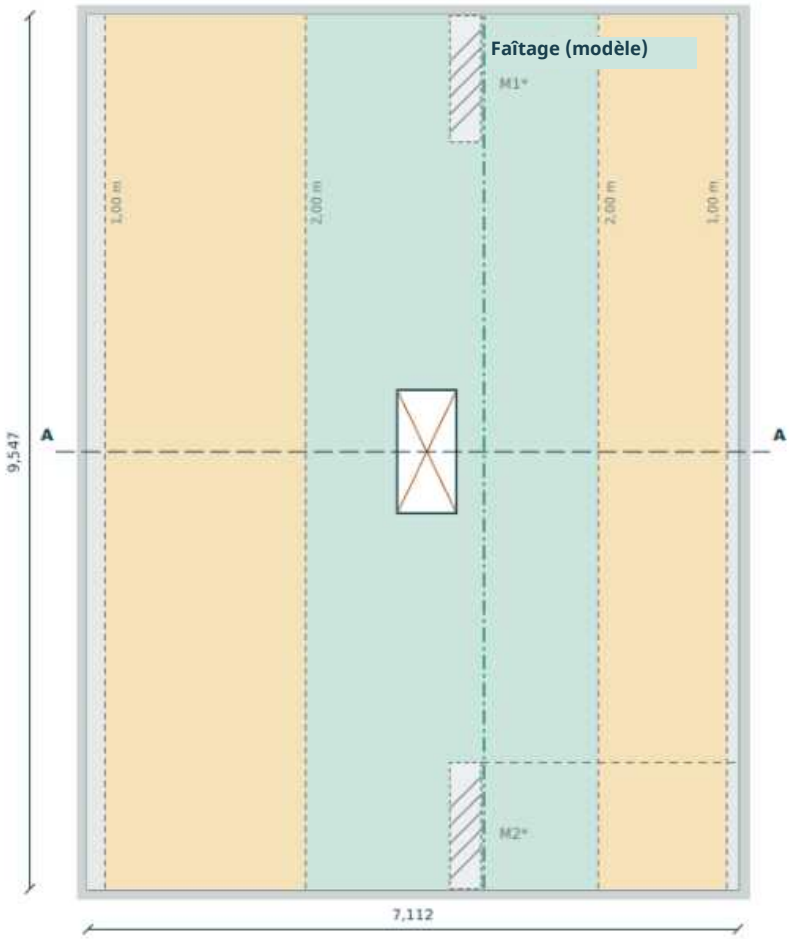
Le dessin utilise les dimensions totales et les distances de 3,384 / 4,092 m jusqu'à l'ouverture. Les dimensions résiduelles opposées sont donc indiquées en orange comme valeurs calculées.

1:50 sur A3 / impression à 100 %



Combles : coupes et hauteurs

Représentation complémentaire d’après le relevé manuel du 19.09.2026.

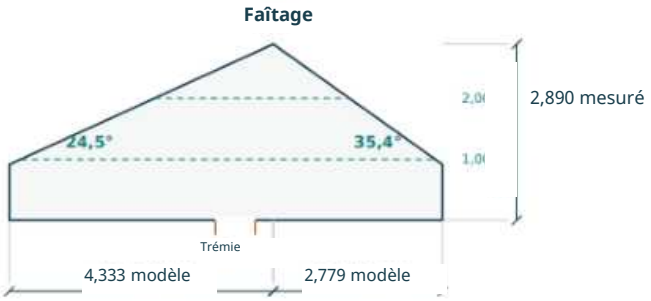


Plan 1:50 · Gris <1 m / sable 1–2 m / vert ≥2 m ; hauteurs du modèle.

HYPOTHÈSE : même hauteur en rive des deux versants

La position du faîtage n’est pas cotée dans le relevé manuel. Cette page est une reconstitution géométrique sous hypothèses, et non un relevé confirmé de l’existant. L’attribution des deux versants est également provisoire.

Coupe A–A par la trappe d’accès · 1:75



Hauteur en rive de 0,915 m déduite de l’hypothèse d’égalité des rives ; non mesurée.

Hauteur libre	Surface au sol*	Pondération
Moins de 1,00 m	2,91 m²	0 %
De 1,00 à moins de 2,00 m	34,38 m²	50 %
À partir de 2,00 m	29,72 m²	100 %

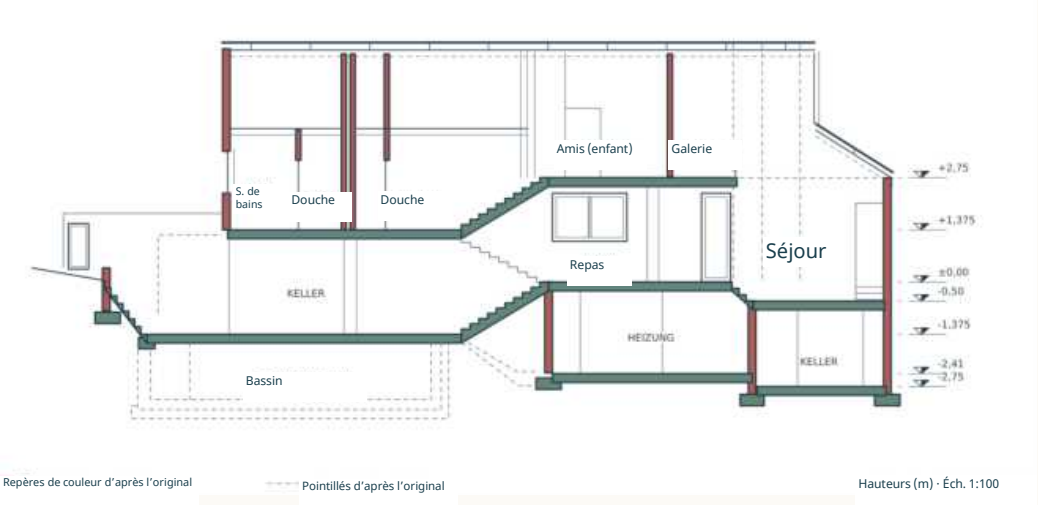
Surface pondérée du modèle : 46,92 m²*

* Trappe déjà déduite. M1/M2 et les autres éléments fixes non cotés restent inclus. Ne constitue pas un justificatif de surface habitable.

10

Coupes et façades

Les plans historiques redessinés expliquent le projet d’origine et les demi-niveaux du bâtiment.



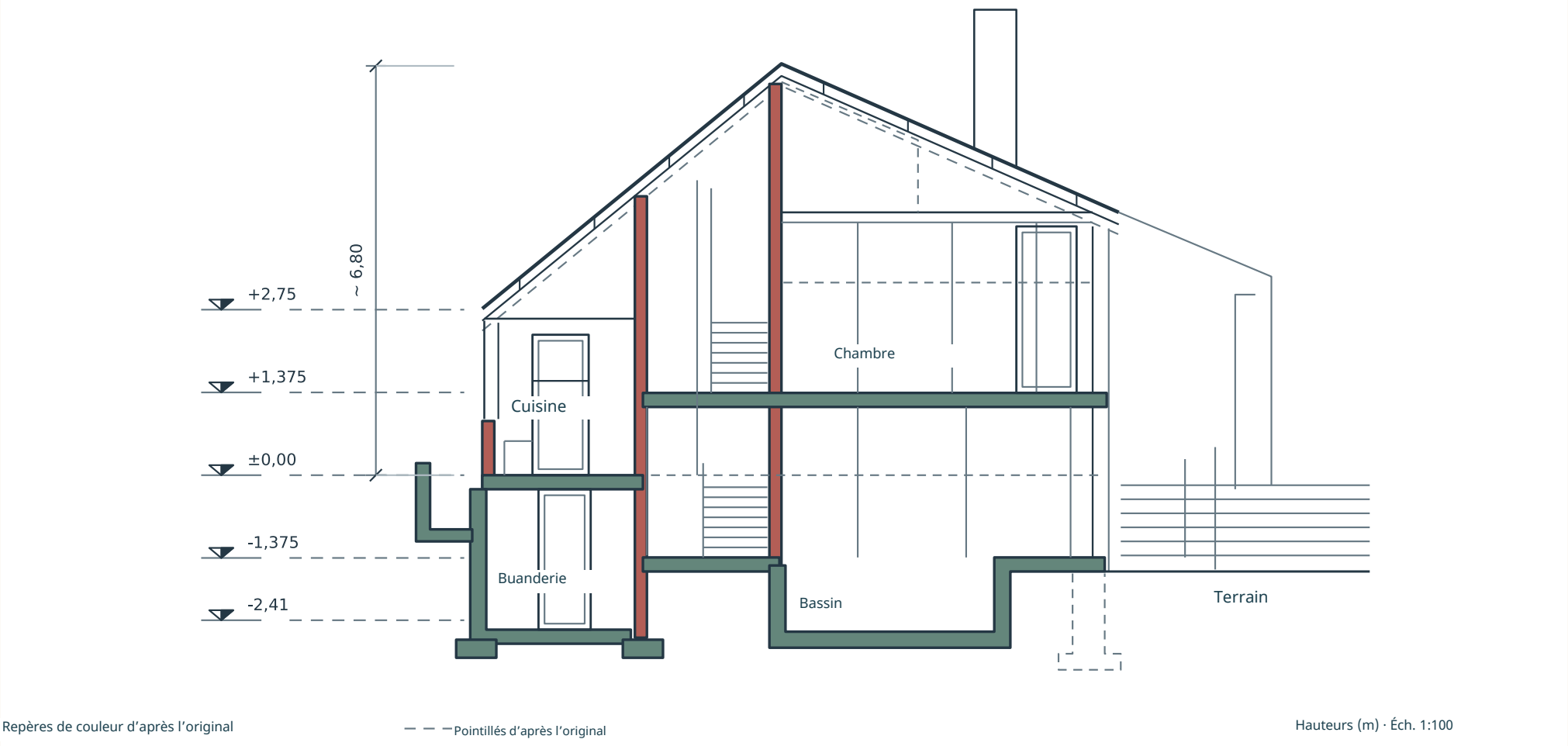
Quatre coupes
Façades nord, sud, est et ouest

PAGES 93–100

RESTITUTION DE PLAN HISTORIQUE

Coupe 1–1

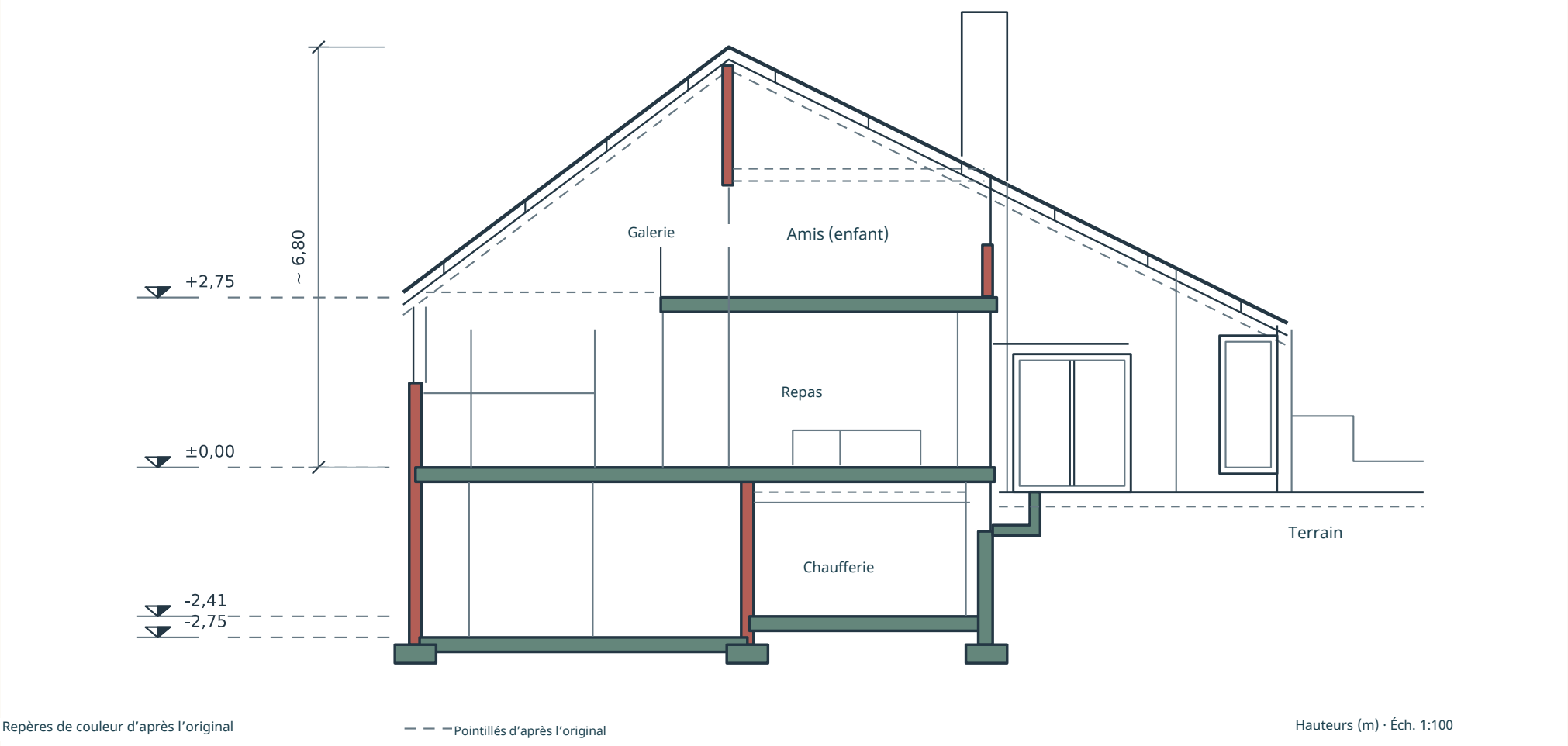
Restitution historique · Cuisine, chambre et bassin de piscine · Révision du 18.09.2026



Redessiné d'après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Ne constitue ni un relevé de l'existant, ni une justification structurelle, ni une preuve d'autorisation. Les indications de pièces et d'éléments bâtis reprennent le document historique.

Coupe 2–2

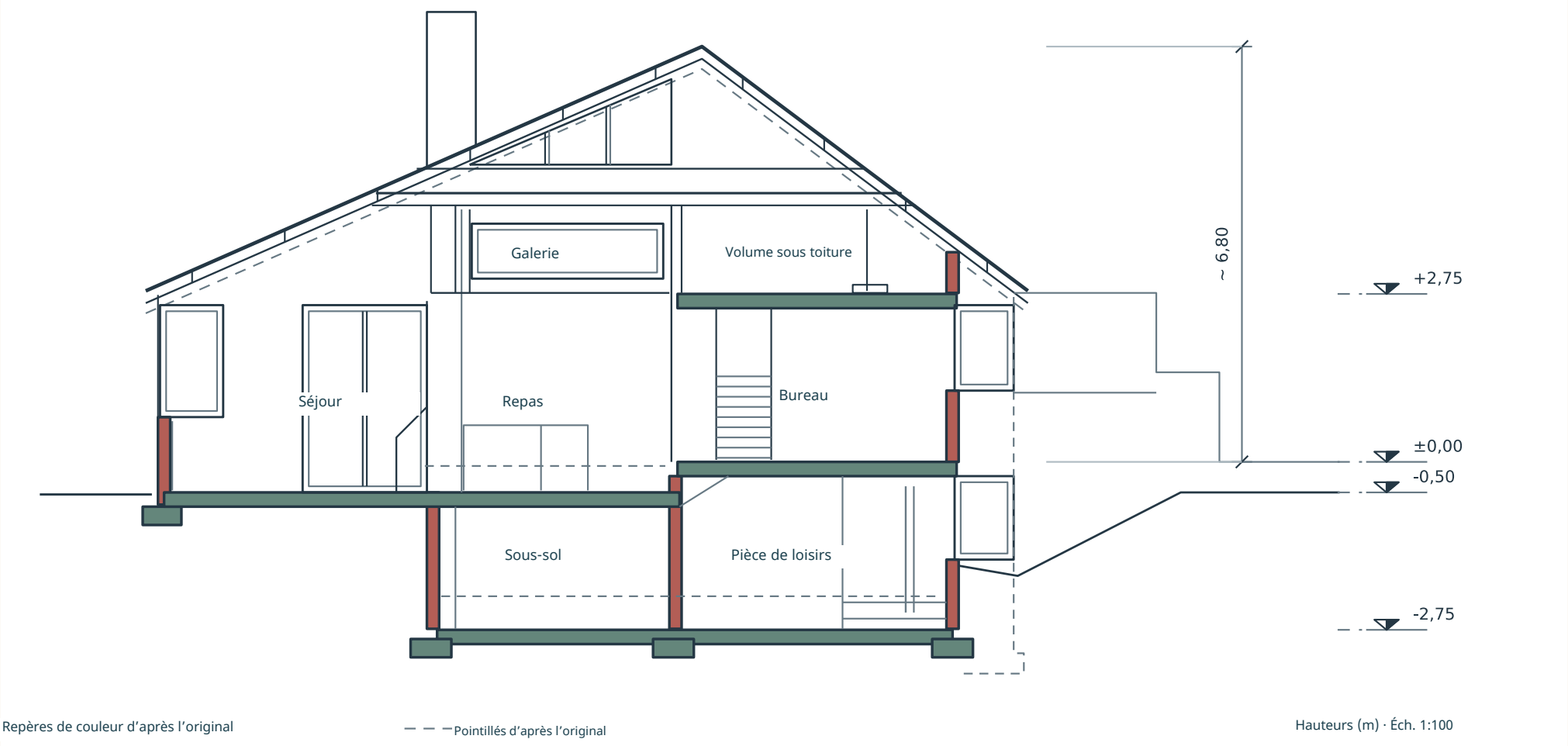
Restitution historique · Galerie, salle à manger et chauffage · Révision du 18.09.2026



Redessiné d’après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Les indications de pièces et d’éléments bâtis reprennent le document historique.

Coupe 3–3

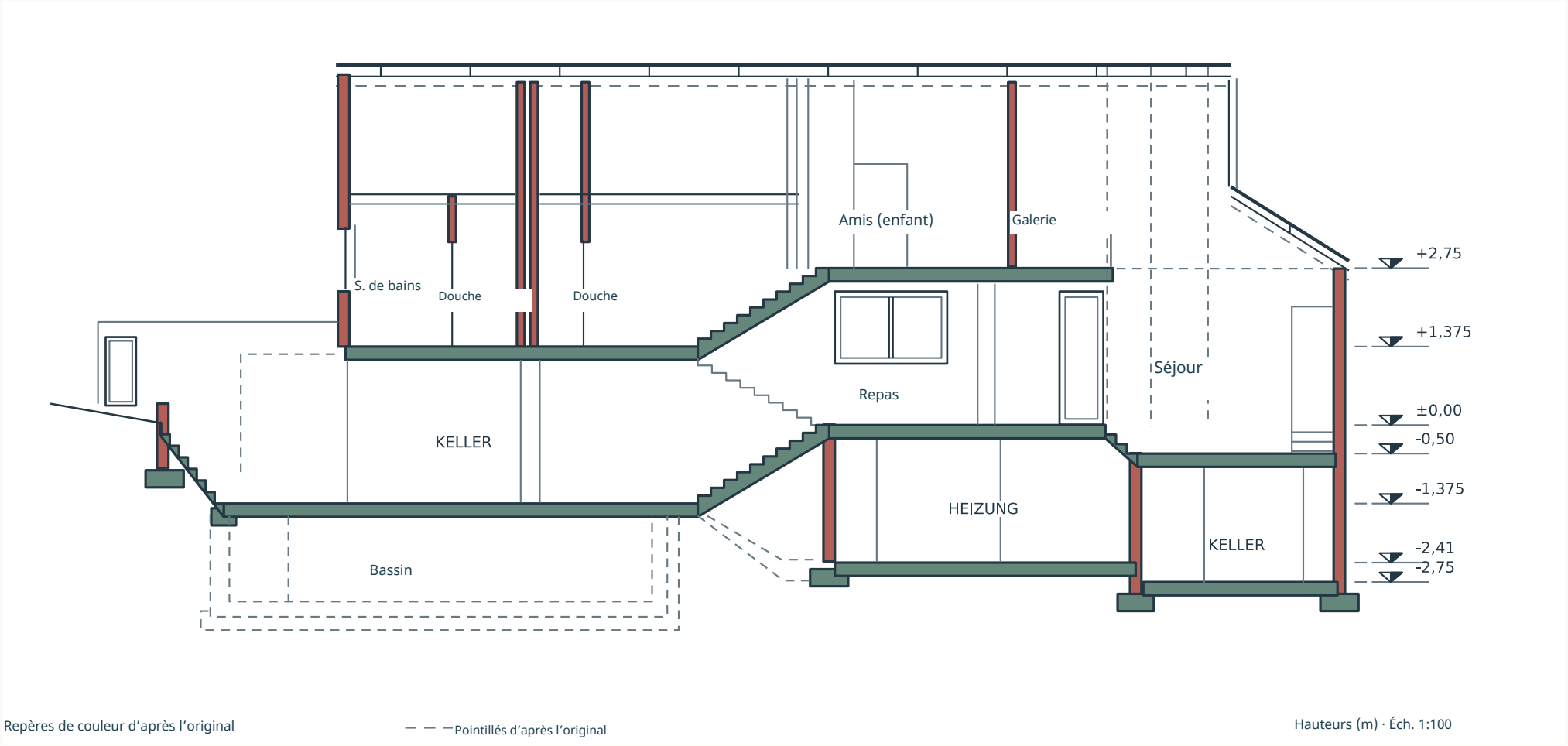
Restitution historique · Séjour, salle à manger, bureau et pièce de loisirs · Révision du 18.09.2026



Redessiné d'après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Les indications de pièces et d'éléments bâtis reprennent le document historique.

Coupe 4–4

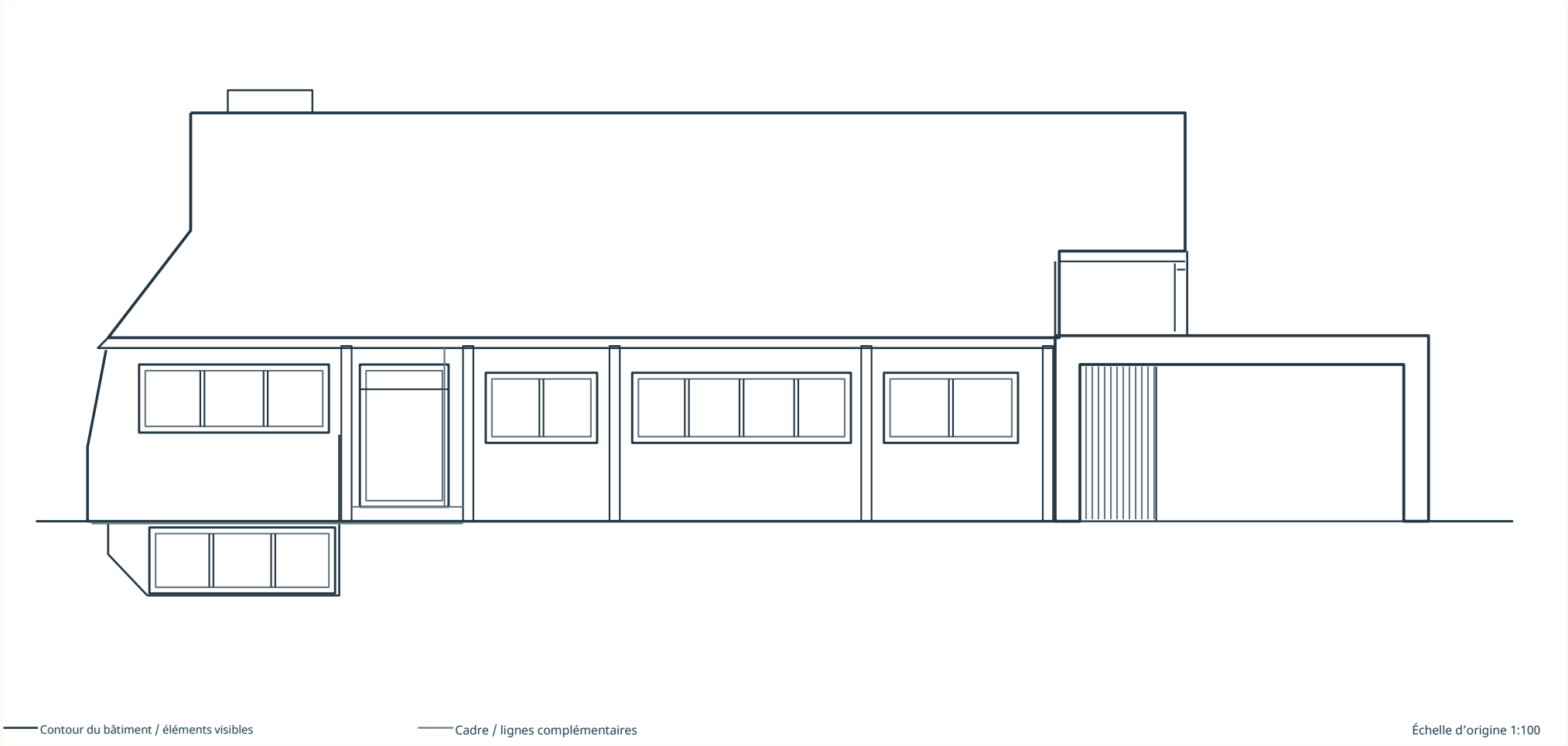
Restitution historique · Demi-niveaux et liaisons par escaliers · Révision 02 du 18.09.2026



Redessiné d’après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Les indications de pièces et d’éléments bâtis reprennent le document historique.

Façade nord

Restitution historique · Côté entrée et garage · Révision du 18.09.2026



Redessiné d’après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Les indications de pièces et d’éléments bâtis reprennent le document historique.

Façade sud

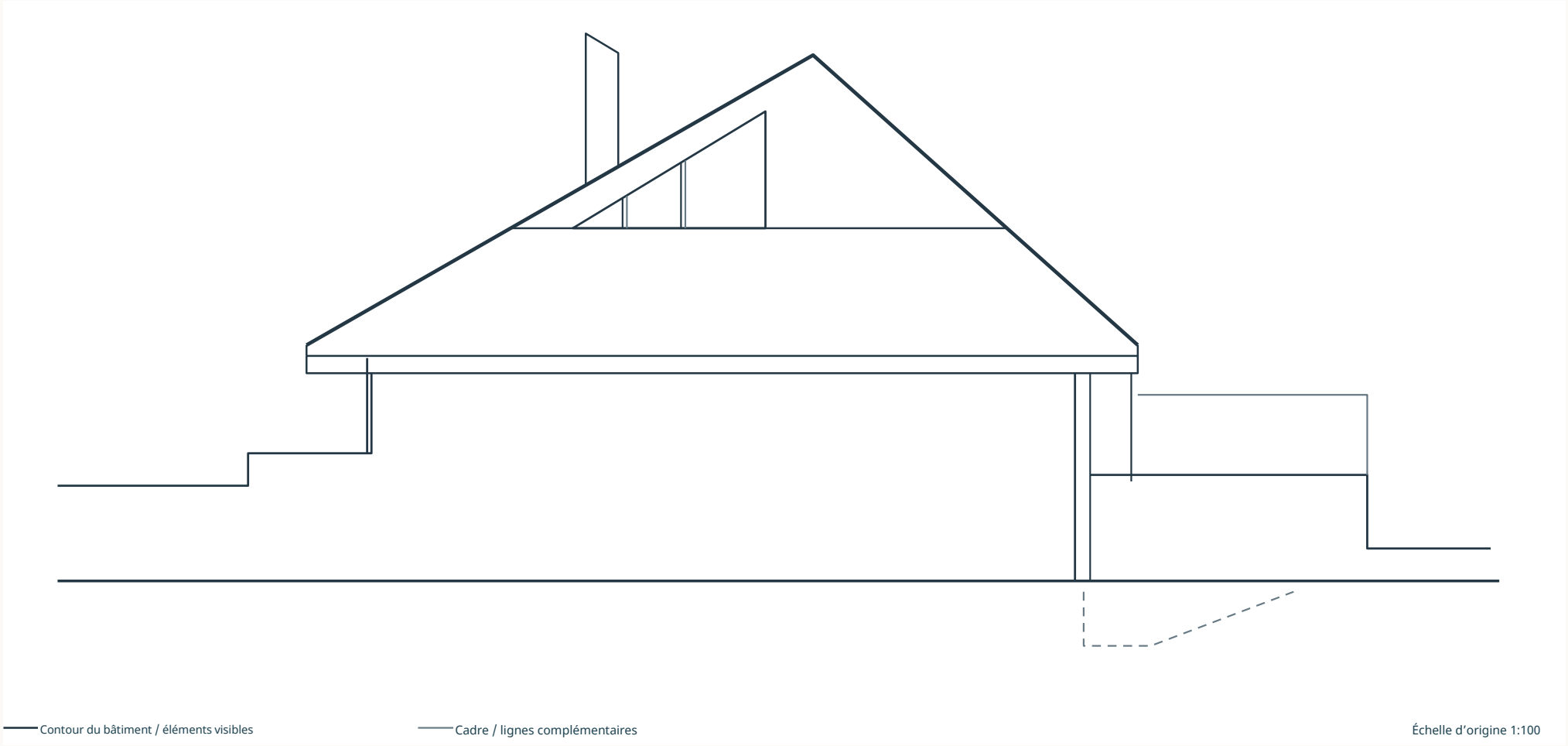
Restitution historique · Façade sur jardin et baies du niveau bas · Révision du 18.09.2026



Redessiné d’après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Les indications de pièces et d’éléments bâtis reprennent le document historique.

Façade est

Restitution historique · Pignon et vitrage triangulaire sous toiture · Révision du 18.09.2026



Redessiné d’après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Les indications de pièces et d’éléments bâtis reprennent le document historique.

Façade ouest

Restitution historique · Pignon, cheminée et extensions étagées · Révision du 18.09.2026



Redessiné d’après les plans historiques. Proportions approchées, sans échelle contractuelle. Les indications de pièces et d’éléments bâtis reprennent le document historique.

11

Énergie et rénovation

Le certificat énergétique décrit la situation de départ. Un modèle complémentaire présente des mesures possibles et leurs limites.

Indicateurs énergétiques et chauffage au fioul
Hypothèses du modèle et études à poursuivre

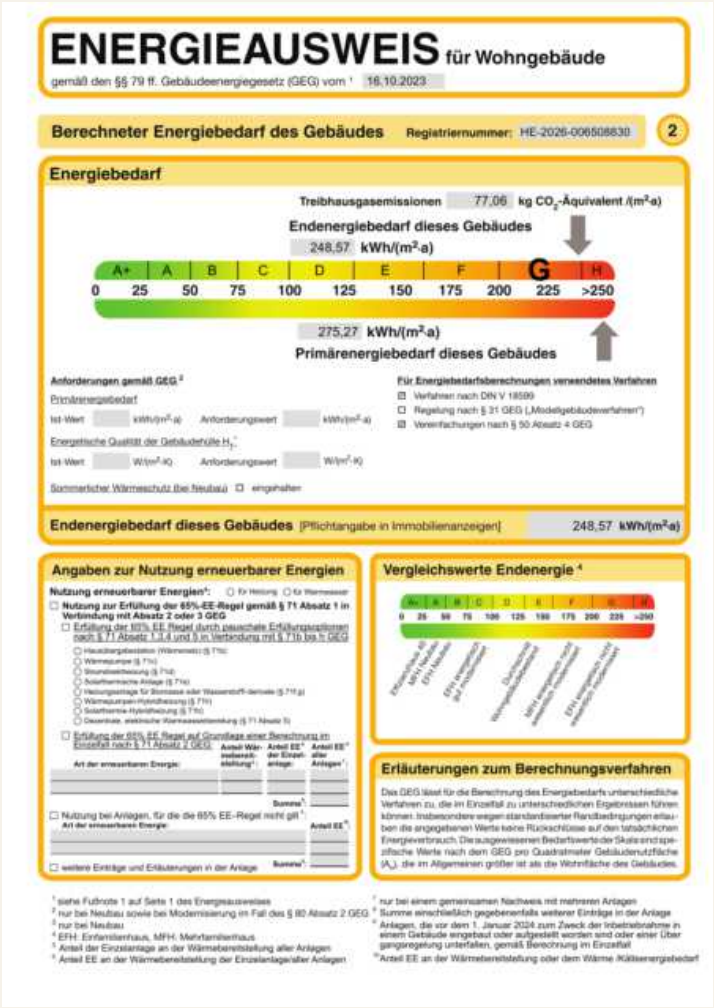
PAGES 102–104



VISUALISATION NON CONTRACTUELLE

Certificat énergétique et chauffage

Certificat allemand fondé sur les besoins : HE-2026-006508830 du 13.07.2026



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2026-006508830 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,06 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

248,57 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

275,27 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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] 248,57 kWh/(m²·a)

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 S.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71 GEG

○ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71c)

○ Wärmepumpe (§ 71c)

○ Stromheizung (§ 71d)

○ Solarthermische Anlage (§ 71e)

○ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

○ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

○ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

○ Deaktivierte, 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 4 | Anteil EE 5 der Einzelanlage | Anteil EE 6 aller Anlagen

Summe 7

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt 1

Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE 8

Summe 9

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie 4

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

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 des § 80 Absatz 2 GEG

3 nur bei Neubau

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-/Kältebedarf

Certificat fondé sur les besoins

Valable jusqu'au 12.07.2036

248,57 kWh/(m²·a)

Besoin en énergie finale

Classe d'efficacité énergétique G

Selon le certificat énergétique

Fioul domestique

Source principale d'énergie

Bâtiment : 1972

Générateur de chaleur : 2001

402 m²

Surface de référence A_n du certificat (grandeur de calcul énergétique)

DOCUMENTS

Contrôle de la cuve du 16.07.2026 : aucun défaut n'est mentionné dans le rapport. Le certificat énergétique et les documents techniques sont disponibles pour consultation.

Rénovation énergétique : estimations du modèle

« ISFP Light » d'Energieausweis48 / Sprengnetter. Les hypothèses du modèle diffèrent de l'existant documenté.

Poste de rénovation	Coût estimatif*
Fenêtres et portes	19 000 €
Isolation de la toiture	52 700 €
Isolation des façades	40 500 €
Ventilation avec récupération de chaleur	15 700 €
Photovoltaïque avec stockage	13 400 €
Borne de recharge murale	3 000 €
Pompe à chaleur air-eau	29 300 €
Coût total du modèle	**173 600 €**

RÉSULTAT DU MODÈLE SELON LE DOCUMENT

Le document mentionne 13 290 € d'aides et un investissement de 160 310 € après aides. Objectif du modèle : 30,0 kWh/(m²·an), classe A et 3 371 € d'économies d'énergie annuelles.

DES BASES DE CALCUL DIFFÉRENTES

Le modèle retient 184 m² habitables et l'hypothèse « sans sous-sol ». Ces deux données diffèrent du relevé actuel et de la présence effective d'un sous-sol. Les résultats ne constituent pas une prévision fiable pour cette maison.

DES MONTANTS D'AIDES INCOHÉRENTS

Les aides détaillées totalisent 22 995 €, contre 13 290 € d'aide globale annoncée. L'éligibilité et les coûts doivent être vérifiés sur la base d'un projet actualisé.

* Estimations non contractuelles du document ISFP Light, et non devis. Les mesures ne sont pas encore réalisées. Le document recommande une consultation énergétique pour établir un programme de rénovation individualisé. Les données de l'existant, le périmètre des travaux, les coûts et les conditions d'aide doivent être vérifiés avant réalisation.

Les étapes vers un projet de rénovation

La suite des études dépend de l’état réel du bâtiment, des usages autorisés et des souhaits personnels.

01 **DIAGNOSTIC DE L’EXISTANT**

Examiner le relevé, le bâti, l’humidité, la toiture, les fenêtres, les réseaux et les équipements techniques.

02 **EXISTANT ET AUTORISATIONS**

Clarifier l’usage actuel, les autorisations et les justificatifs nécessaires à partir des documents communiqués.

03 **ÉNERGIE ET TECHNIQUE**

Coordonner le chauffage, l’enveloppe du bâtiment, la ventilation, l’électricité et les installations sanitaires.

04 **ARCHITECTURE ET INTÉRIEURS**

Définir un projet d’espaces, de matériaux et de lumière. Organiser sa réalisation selon les priorités et le budget.

05 **EXTÉRIEURS**

Vérifier la faisabilité technique et les autorisations des terrasses, cheminements, plantations et éventuels aménagements aquatiques ou de bien-être.

IMPORTANT

Des coûts et des délais fiables supposent un diagnostic professionnel de l’existant et des études coordonnées.

12

Documents et vente

Les questions documentées de surfaces et d’autorisations, ainsi que les conditions de vente, permettent de prendre une décision éclairée.

Autorisations et documents du bien
Coûts, précisions et contact

PAGES 106–111



ÉTAT EXISTANT

Situation des autorisations et des surfaces

Informations des propriétaires fondées sur les documents cités dans cette présentation · Partie 1 sur 3

1 · ÉTAT INITIAL AUTORISÉ

La maison bénéficie de la décision de construction n° 2/235/70 du 20.10.1970, portant sur une maison individuelle neuve avec garage et évacuation des eaux. Les plans et autorisations historiques comprennent les espaces d'habitation, le garage, les pièces de sous-sol et annexes ainsi qu'un espace piscine avec sauna et vestiaires au niveau inférieur.

L'état historique des surfaces indique d'abord un sous-total de 197,6 m², auquel s'ajoutent 42,0 m² de salle de piscine, 3,7 m² de sauna et 5,7 m² de vestiaire. Le total historique de 249,0 m² date de la construction et ne peut être assimilé à un calcul actuel selon la WoFlV allemande.

2 · RELEVÉ ET SURFACES ACTUELS

Le bâtiment a été relevé par LiDAR le 11.09.2026. Le calcul du 15.09.2026 indique 284,98 m² habitables et 159,46 m² utiles, garage compris. Le total de 444,44 m² additionne des catégories de surfaces différentes.

Dans les plans actuels, l'ancien espace piscine est nommé « Gast » (chambre d'amis, 39,09 m²). Le niveau inférieur comprend également une salle de bains, un sauna, du rangement, des WC et une terrasse comptée au prorata. Sous toiture, outre la galerie et une autre chambre, une pièce actuelle est comptabilisée pour 6,35 m² habitables.

Le calcul constitue un justificatif technique de relevé et de calcul. Il ne vaut pas confirmation administrative de l'usage légalement autorisé de chaque pièce au regard du droit de la construction.

Transformations et usage actuel

Informations des propriétaires fondées sur les documents cités dans cette présentation · Partie 2 sur 3

3 · ANCIEN ESPACE PISCINE

Le bassin initialement autorisé a été mis hors service au début des années 1980, puis recouvert d'une structure en bois et d'un plancher. Depuis, l'espace est utilisé comme chambre d'adolescent et pièce de loisirs.

L'espace piscine faisait partie du projet initial autorisé. Toutefois, les documents actuellement disponibles ne font état d'aucun modificatif ultérieur distinct ni changement d'usage autorisant son utilisation actuelle comme pièce de séjour ou d'habitation.

DOSSIER ET RÉPONSE DE LA VILLE

Les propriétaires ont examiné le dossier de construction historique détenu par le Kreis Offenbach et demandé à la ville de Dietzenbach de rechercher d'autres archives. Le dossier de construction est complet.

Selon les propriétaires, la ville a indiqué le 12.08.2026 ne détenir aucune autre autorisation relative aux transformations évoquées. Cette réponse mentionne également des parties des archives historiques de la ville de Dietzenbach ou du service de construction du Kreis Offenbach endommagées ou détruites par des inondations.

De futurs travaux soumis à autorisation pourraient donc nécessiter une clarification a posteriori de modifications non documentées à ce jour. La réponse écrite de la ville doit être mise à disposition avant la signature du contrat.

La transparence avant l’acquisition

Informations des propriétaires fondées sur les documents cités dans cette présentation · Partie 3 sur 3

4 · INFORMATION DES ACQUÉREURS POTENTIELS

Les propriétaires ne garantissent pas que l’ensemble des surfaces actuellement calculées à 284,98 m² soient, dans tous leurs détails, autorisées par l’administration compétente comme surfaces d’habitation ou pièces de séjour.

En l’état des connaissances, aucune confirmation administrative distincte n’est disponible, notamment pour l’usage actuel de l’ancien espace piscine recouvert et pour certaines pièces ou distributions modifiées par rapport au projet historique. Selon les connaissances actuelles, aucun modificatif de projet (« Tektur ») n’était requis à l’époque.

Les plans historiques, l’autorisation de construction et le calcul de surfaces d’origine, les plans et calculs actuels ainsi que la correspondance avec la ville sont consultables sur demande ou avant la signature. Les acquéreurs potentiels peuvent examiner eux-mêmes, ou avec leurs propres experts, les questions essentielles à l’achat, au financement et aux transformations.

5 · PRÉSENTATION ET CONTRAT DE VENTE

Toutes les indications de surfaces, d’usages et d’autorisations reflètent l’état actuel des connaissances et des documents. Elles ne constituent pas une garantie des caractéristiques du bien. Aucun usage futur particulier, aucune possibilité de transformation ni aucune aptitude à obtenir une autorisation administrative ne sont garantis.

Les droits et obligations des parties seront fixés dans le contrat de vente notarié. Les droits légaux impératifs demeurent inchangés. Cette présentation ne remplace pas une vérification juridique, technique ou relative au financement effectuée pour son propre compte.

À CONSULTER AVANT LA SIGNATURE

Décision de construction 2/235/70 avec plans et calculs historiques ; plans et calcul de surfaces actuels du 15.09.2026 ; avis du prestataire de calcul du 17.09.2026 ; réponse écrite de la ville du 12.08.2026.

Terrain, documents et charges courantes

Synthèse établie à partir des documents du bien cités dans cette présentation

TERRAIN ET REGISTRES

Livre foncier de Dietzenbach, feuillet 5623 · Section cadastrale 33, parcelle 295 · Terrain de 1 294 m². L'extrait certifié du livre foncier date du 06.07.2026.

L'attestation du 30.06.2026 ne signale aucune charge administrative de construction enregistrée (« Baulast »). Des justificatifs de radiation sont disponibles pour la section II du livre foncier, les derniers concernant les inscriptions 4 et 5 au 21.08.2026. L'acquisition doit se fonder sur l'état complet et actualisé du livre foncier avant l'acte notarié.

DOCUMENTS DISPONIBLES

Documents cadastraux et de situation ; dossier historique avec autorisation et plans ; plans actuels, calcul de surfaces et avis ; certificat énergétique du 13.07.2026 ; ISFP Light avec propositions de rénovation ; rapport de contrôle de la cuve ; assurance du bâtiment et avis de taxe foncière. Coupes et façades historiques : redessinées, révision du 18.09.2026.

CHARGES COURANTES JUSTIFIÉES

Taxe foncière 2026 : 1 425,00 € par an. Assurance du bâtiment d'habitation selon la police du 30.06.2026 : 1 621,93 € par an, risque incendie compris. La prime future pourra différer.

À COMPLÉTER OU À CONVENIR

Les documents examinés ne comprennent pas de justificatifs complets et récents de chauffage, d'eau chaude et des autres charges d'exploitation. Manquent également un volume bâti brut actuel clairement établi et l'original distinct de la réponse municipale du 12.08.2026. La date de remise et le mobilier inclus seront convenus. Combles : relevé manuel et coupes p. 90–91.

Les documents originaux sont disponibles pour l'examen approfondi de l'acquéreur.

Précisions sur les images et les informations

Les vues de l’existant, les idées d’aménagement et les documents contribuent ensemble à présenter la maison.

INFORMATIONS ET DOCUMENTS

- Les indications sur le bien, les surfaces, l’année de construction et les équipements reposent sur les informations et documents fournis ; sous réserve d’erreurs et de modifications.
- Plans et surfaces : 15.09.2026. Coupes et façades historiques : redessinées d’après les anciens plans, révision 02 du 18.09.2026.
- Un certificat énergétique allemand valide, fondé sur les besoins, est disponible. Les mentions obligatoires de cette présentation reprennent le certificat actuel.
- Les informations sur le chauffage reposent sur le certificat énergétique et les documents techniques. Elles n’emportent aucune garantie d’état ou de fonctionnement.
- Les documents examinés et les justificatifs restant à compléter sont indiqués p. 109. Les précisions de transparence des p. 106–108 doivent être prises en compte pour apprécier les surfaces, les usages et les autorisations.

VISUALISATIONS ET MOBILIER

- Toutes les images signalées comme projets sont des visualisations de rénovation non contractuelles. Elles ne représentent pas des caractéristiques garanties du bien.
- Des objets personnels ont été retirés numériquement de certaines photographies de l’existant. Les projets présentent des exemples de mobilier, de revêtements, de plantations et d’autres éléments d’aménagement.
- Certains éléments de mobilier pourront être repris sur accord distinct ; leur périmètre sera défini ultérieurement par écrit.
- Avant de signer, les acquéreurs potentiels devraient procéder à leur propre examen du bâtiment sur les plans constructif, technique, juridique et économique.

Un bien singulier mérite une décision tout aussi réfléchie.

VISITES ET DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES SUR RENDEZ-VOUS

ÉTAT EXISTANT · 2026

VISUALISATION DE RÉNOVATION

AK3

Votre prochaine étape : une visite

**Am Knabenborn 3 ·
63128 Dietzenbach**

**Mark Hallstein
mark.hallstein@gmx.de
0174 9940337**

PRIX DE VENTE

Sur demande

VENTE DIRECTE SANS COMMISSION



Am Knabenborn 3

63128 Dietzenbach · Hexenberg

284,98 m² yaşam alanı*
1.294 m² arsa

* 15.09.2026 tarihli hesaplamaya göre

SATIŞ FİYATI

Talep üzerine

SAHİBİNDEN, KOMİSYONSUZ SATIŞ

MEVCUT DURUM · MAYIS 2026



Kendine özgü bir mimari

Ren-Main bölgesinde farklı kotlara yayılan yaşam alanları, küçük bir orman bölümü içeren bahçe ve kişisel dokunuşlarla yeniden şekillendirilebilecek bir ev.

Exposé rehberiniz

01 **Gayrimenkul profili** 118-120

02 **Konum ve çevre** 121-125

03 **Mimari ve bahçe** 126-136

04 **Yaşam ve yemek alanları** 137-145

05 **Dinlenme ve çalışma** 146-159

06 **Hobi ve dinlenme** 160-168

07 **Yardımcı alanlar ve çatı arası** 169-180

08 **Diğer tasarım fikirleri** 181-193

09 **Alanlar ve kat planları** 194-204

10 **Kesitler ve cepheler** 205-213

11 **Enerji ve modernizasyon** 214-217

12 **Belgeler ve satış** 218-224

Mevcut durum, fikirler ve belgeler

Bu exposé, evin mevcut durumunu ve gelecekteki düzenlemeler için olası yaklaşımları sunar.

Mevcut durum fotoğrafları

Fotoğraflar, evin 2026 yılındaki durumunu belgeler. Mayıs–Eylül 2026 arasında çekilmiştir.

Bağlayıcı olmayan görselleştirmeler

“Vizyon” veya “görselleştirme” olarak belirtilen görseller tasarım fikirleridir. Yapı elemanları, açıklıklar ve oranlar mevcut durumdan kısmen farklı olabilir.

Alanlar ve izinler

Yaşam ve kullanım alanları 15.09.2026 tarihli hesaplamaya dayanır. İlave çatı arası elle ölçülmüştür.

Güncel ve tarihî planlar

Kat planları güncel ölçümleri gösterir. Tarihî kesit ve cephelerin yeniden çizimleri, özgün tasarımı açıklar.

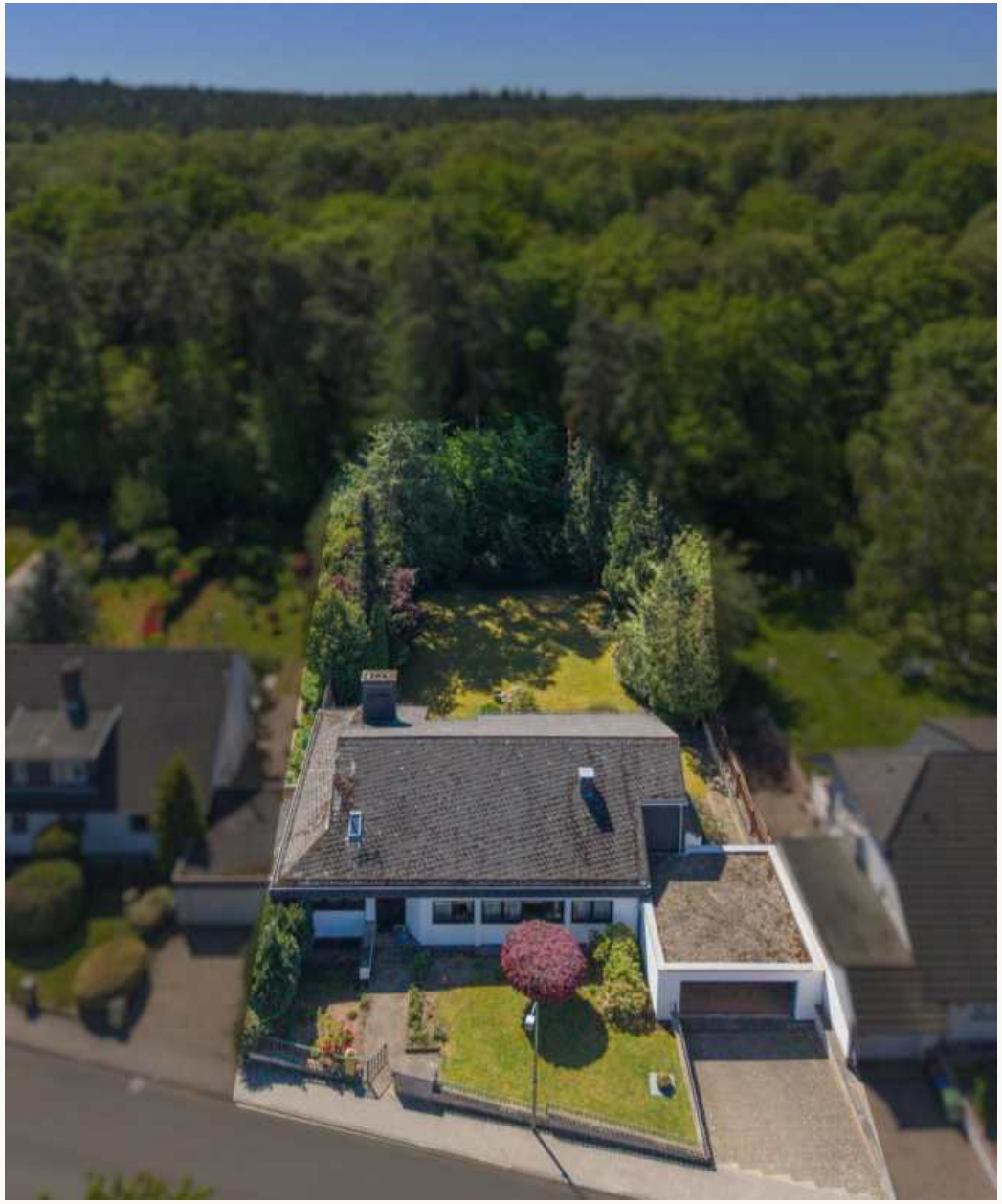
01

Gayrimenkul profili

Evin temel özellikleri ve öne çıkan nitelikleri bir bakışta.

Temel bilgiler ve satış fiyatı
Arsa ve mekân kurgusu

SAYFA 6–7



MEVCUT DURUM

Bir bakışta ev

Garajlı müstakil ev · Yapım yılı 1972 · Modernizasyon potansiyeli

1.294 m²
ARSA

284,98 m²
HESAPLAMAYA GÖRE YAŞAM ALANI*

159,46 m²
GARAJ DÂHİL KULLANIM ALANI

1972
YAPIM YILI

Zemin · Üst · Çatı · Alt · Bodrum
KATLAR

41,37 m²
GARAJ · KULLANIM ALANINA DÂHİL

SATIŞ FİYATI

Talep üzerine

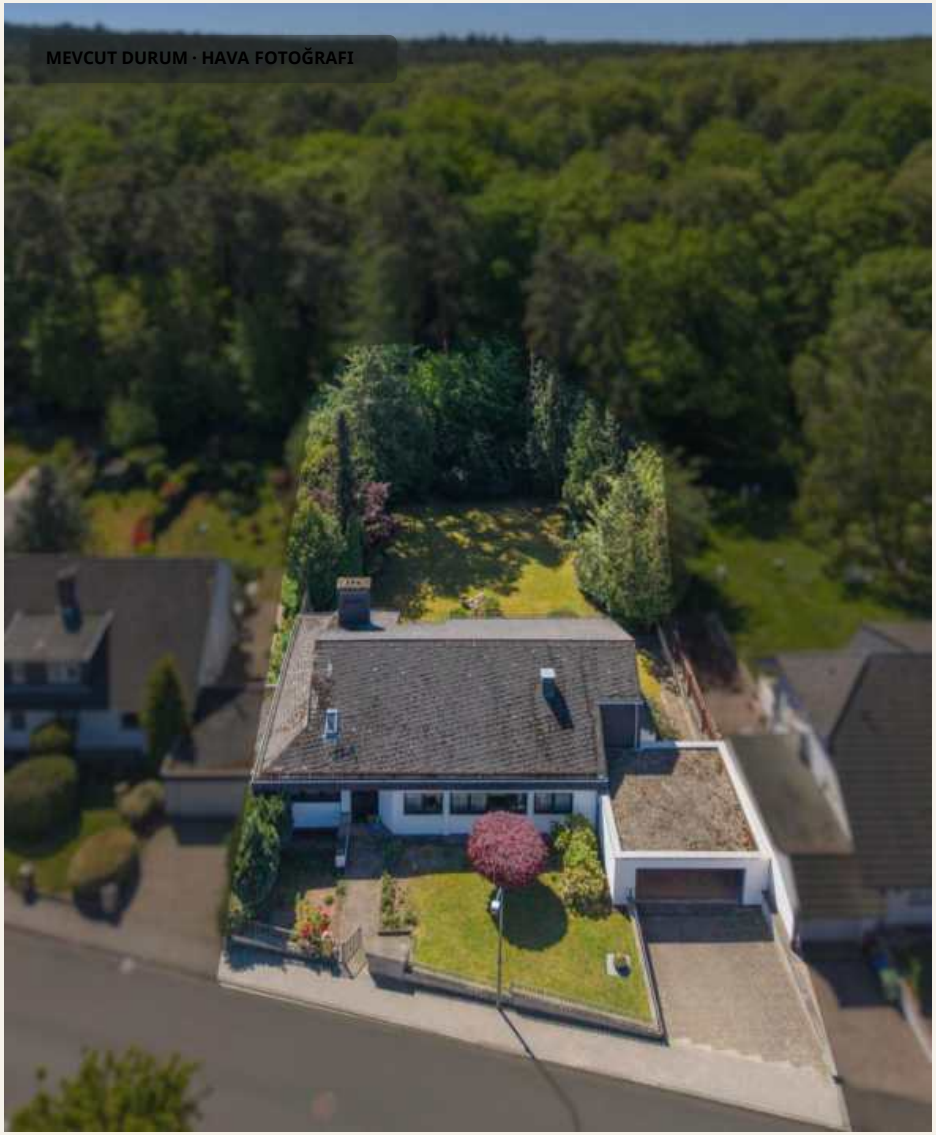
ALICIDAN KOMİSYON ALINMAZ



* Ölçüm: 11.09.2026; hesaplama: 15.09.2026. Hesaba katılan tüm alanların konut olarak kullanım izni belgelenmiş değildir. Ayrıca: çatı arasında geçici olarak belirlenen 67,02 m² taban alanı. Açıklamalar: s. 82–83 ve 106–108.

Kendi yaşam tarzınıza yer açın

Sokağa karşı ölçülü, bahçeye açık: Ev, kendine özgü mekân dizisini derin ve olgun bitki örtüsüne sahip bir arsayla buluşturur.



AK3'Ü ÖZEL KILANLAR

Yeşillikler içinde mahremiyet. Evin arkasında yetişkin ağaçlar ve çalılarla çevrili geniş bir bahçe uzanır. Küçük bir orman bölümü de arsaya dâhildir.

Farklı kotlarda yaşam. Zemin kat, galeri ve bahçe katı, günlük yaşam ve kişisel dinlenme için farklı alanlar sunar.

Karakterli mimari. Bahçeye açılan geniş cam yüzeyler, açık şömine ve mevcut yapı, kişisel bir modernizasyon için güçlü bir temel sunar.

02

Konum ve çevre

Ren-Main bölgesinden evin bulunduğu sokağa:
kent ile yeşil alan arasındaki konum.

Bölgesel ulaşım
Dietzenbach ve Hexenberg

SAYFA 9–12



HAVA FOTOĞRAFI · MEVCUT DURUM

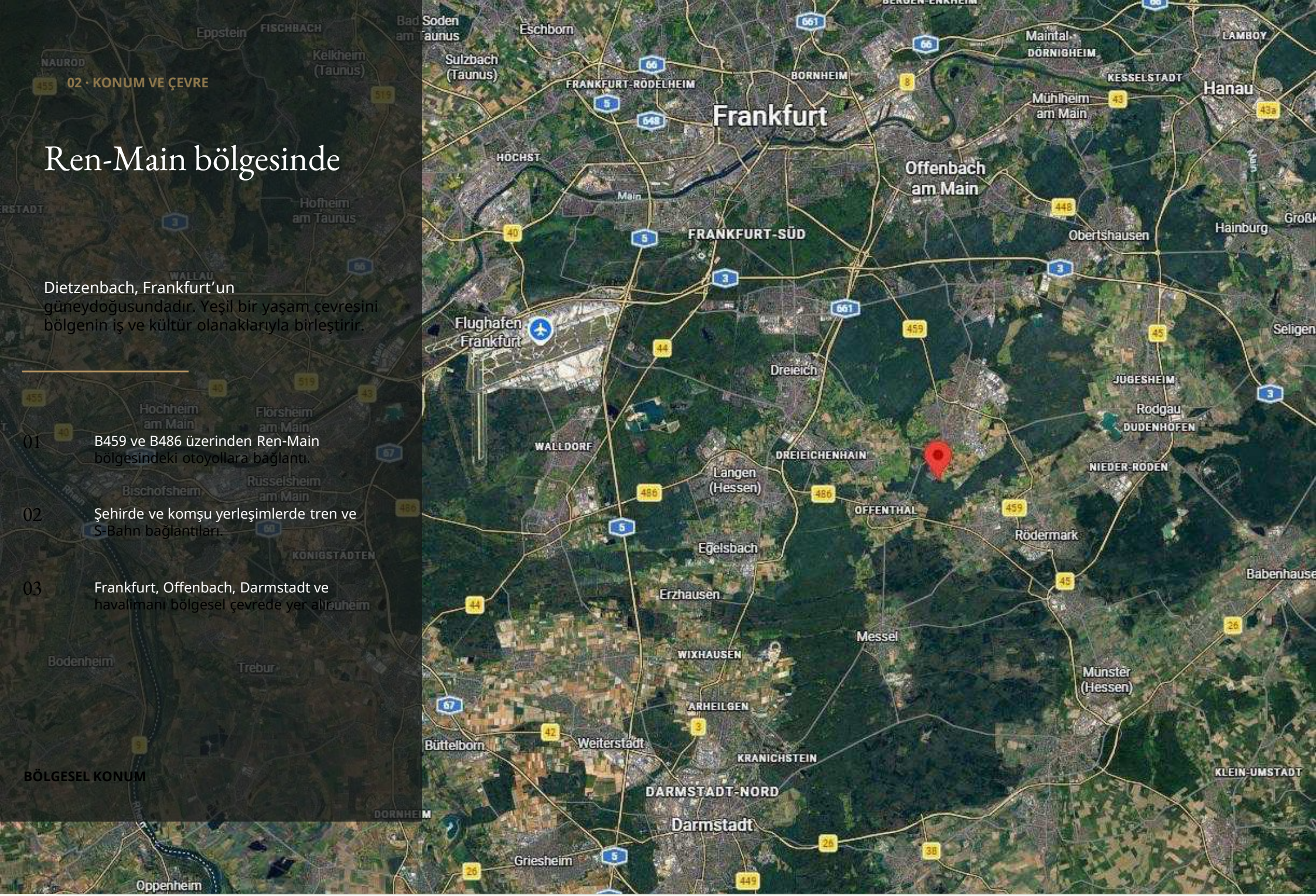
Ren-Main bölgesinde

Dietzenbach, Frankfurt'un güneydoğusundadır. Yeşil bir yaşam çevresini bölgenin iş ve kültür olanaklarıyla birleştirir.

01 B459 ve B486 üzerinden Ren-Main bölgesindeki otoyollara bağlantı.

02 Şehirde ve komşu yerleşimlerde tren ve S-Bahn bağlantıları.

03 Frankfurt, Offenbach, Darmstadt ve havalimanı bölgesel çevrede yer alır.



BÖLGESEL KONUM

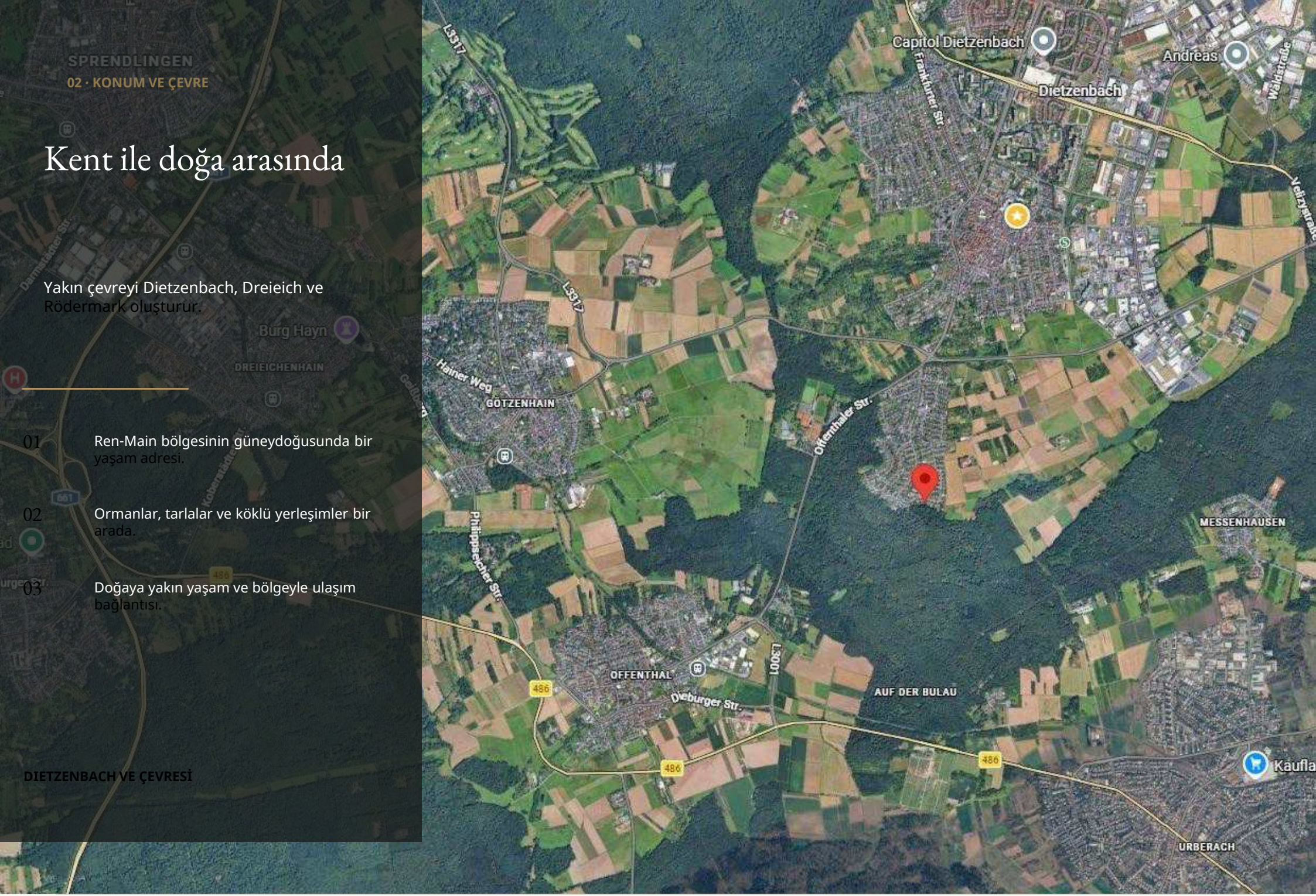
Kent ile doğa arasında

Yakın çevreyi Dietzenbach, Dreieich ve Rödermark oluşturur.

01 Ren-Main bölgesinin güneydoğusunda bir yaşam adresi.

02 Ormanlar, tarlalar ve köklü yerleşimler bir arada.

03 Doğaya yakın yaşam ve bölgeyle ulaşım bağlantısı.



DIETZENBACH VE ÇEVRESİ

Yeşil kent çeperinde Hexenberg

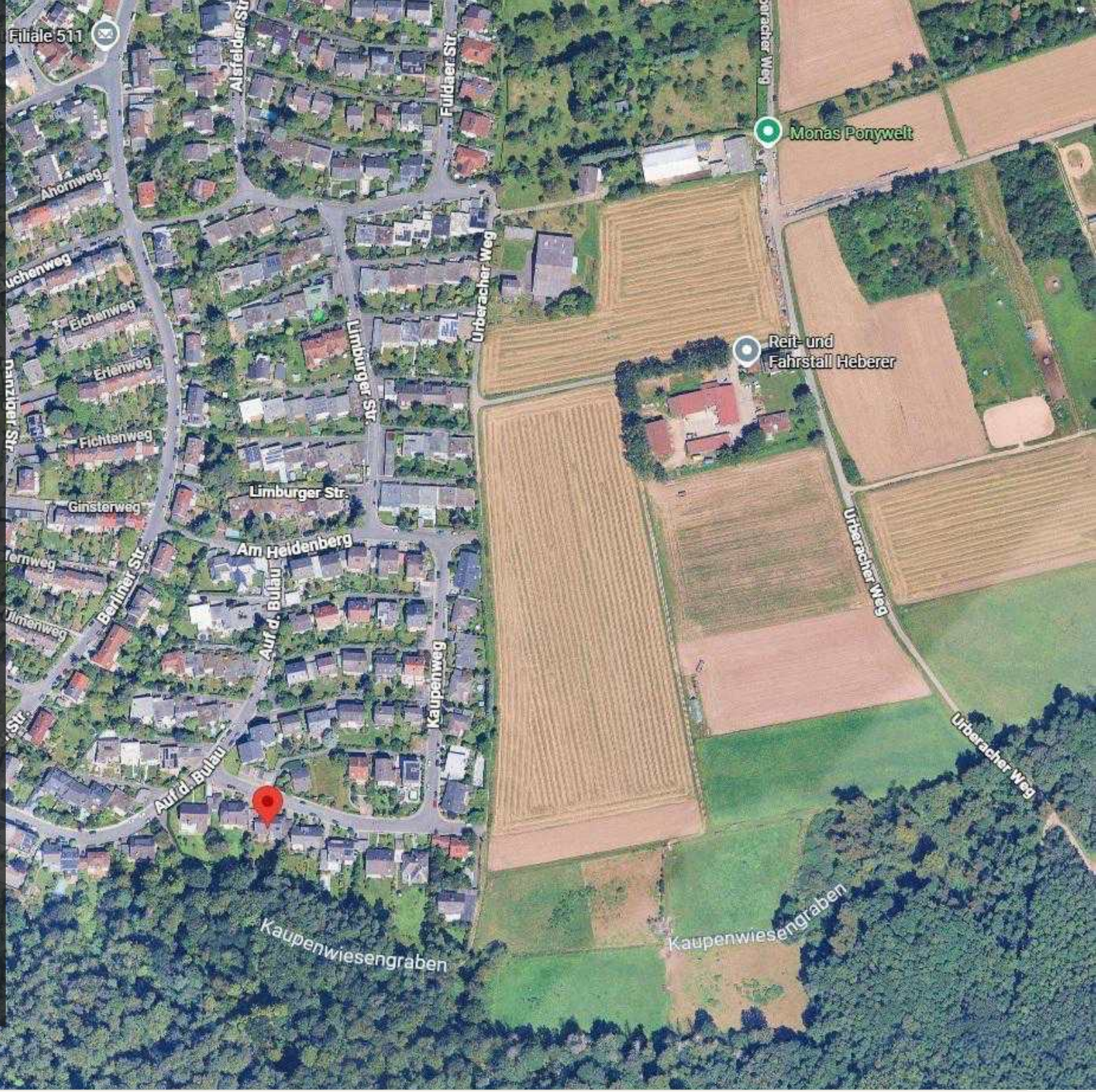
Am Knabenborn, Hexenberg yerleşiminde; orman, tarla ve yürüyüş yollarına yakın konumdadır.

01 Çoğunlukla farklı tasarımlara sahip müstakil evlerden oluşan sokaklar.

02 Hemen yakınında orman ve tarla yolları.

03 Şehir içinde alışveriş ve günlük ihtiyaç olanakları.

HEXENBERG YAŞAM ÇEVRESİ



Am Knabenborn 3

Hava fotoğrafı, konut sokağı ile arka taraftaki yeşil alan arasındaki arsayı gösterir.

01 Sokak tarafında ön bahçe ve garajlı giriş.

02 Arka bahçe ve bitişiğindeki orman.

03 Arsanın derinliği, sokakla mesafe sağlar.

YAKIN KONUM

03

Mimari ve bahçe

1970 tarihli özgün tasarım ve küçük bir orman bölümü içeren derin bahçe, AK3’ün karakterini belirler.

Mimar ve mekân fikri
Cepheler, teraslar ve bahçe

SAYFA 14–23



MEVCUT DURUM

AK3’ün mimarı

Yüksek mühendis ve mimar Bernd Kölling, evi 1970’te, kendi bürosunu kurduğu yıl tasarladı.

Tarihî yapı dosyasında Bernd Kölling, proje müellifi ve şantiye yöneticisi olarak yer alır. Yapı ruhsatı başvurusu 26 Haziran 1970, korunan kesit çizimi ise 2 Haziran 1970 tarihlidir.

Büronun güncel tarihçesine göre Kölling, 1965’te Darmstadt’ta diplomasını almış ve 1970’te bürosunu kurmuştur. KÖLLING ARCHITEKTEN BDA, Bad Vilbel’de faaliyetini sürdürmektedir.

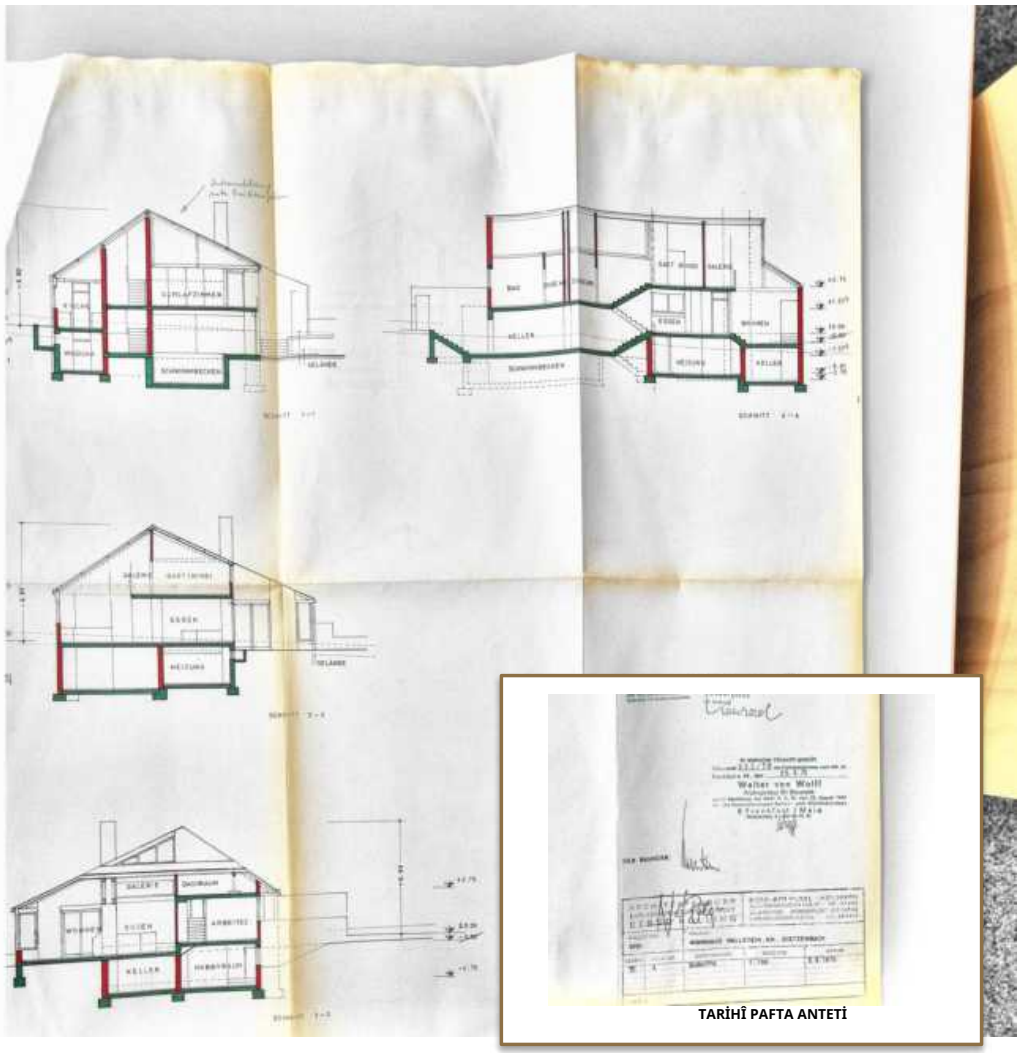
Büro, mimari yaklaşımını bugün de sürdürmektedir. Çok sayıda projesi ödül almış olup Ren-Main bölgesinin en tanınmış mimarlık büroları arasında yer almaktadır.

1965
Diploma Darmstadt

1970
Mimarlık bürosunun kuruluşu

06/1970
AK3 projesi ve ruhsat başvurusu

1971–73
İnşaat ve belgeler



TARİHÎ PAFTA ANTETİ

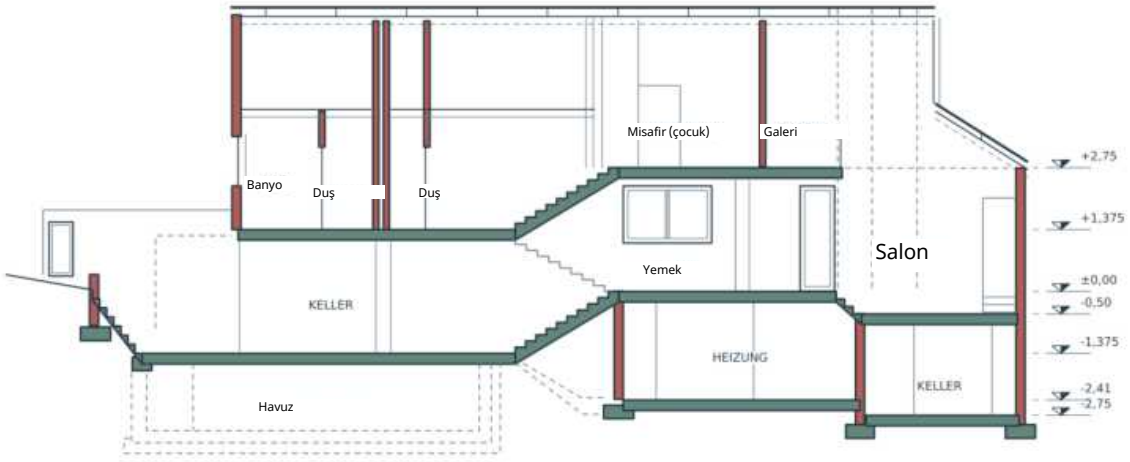
ÖZGÜN PLAN · KESİTLER · 02.06.1970

Kaynaklar: Exposé’deki tarihî yapı dosyası; KÖLLING ARCHITEKTEN BDA büro tarihçesi ve ödülleri (erişim: 20.09.2026).

Farklı kotlarda mimari

Galeri, farklı tavan yükseklikleri ve bahçeyle görsel ilişkiler, 1970'lerin başındaki tasarıma yön verir.

4–4 KESİTİ · FARKLI KOTLAR



Kaynağa göre renk işaretleri

Kaynağa göre kesikli çizgiler

Yükseklikler m · Özgün ölçek 1:100

Tarihî kesitin yeniden çizimi, farklı kotlar fikrini gösterir. Kısa merdiven kolları alanları birbirine bağlar.

Tarihî planın yeniden çizimi · Oranlar yaklaşık · Mevcut yapının ölçümü değildir.



GALERİ VE GÖRSEL İLİŞKİLER



BAHÇEYE YÖNELEN GENİŞ YERLEŞİM

01 Farklı kotlar

Kademeli seviyeler, farklı tavan yükseklikleri ve çeşitlilik sunan bir mekân dizisi oluşturur.

02 Galeri ve bakış aksları

Yemek alanı yukarı doğru açılır; birden fazla kat görsel olarak bağlantılı kalır.

03 İç ve dış mekân

Geniş açıklıklar ve teraslar, yaşam alanlarını derin ve yeşil arsaya yönlendirir.

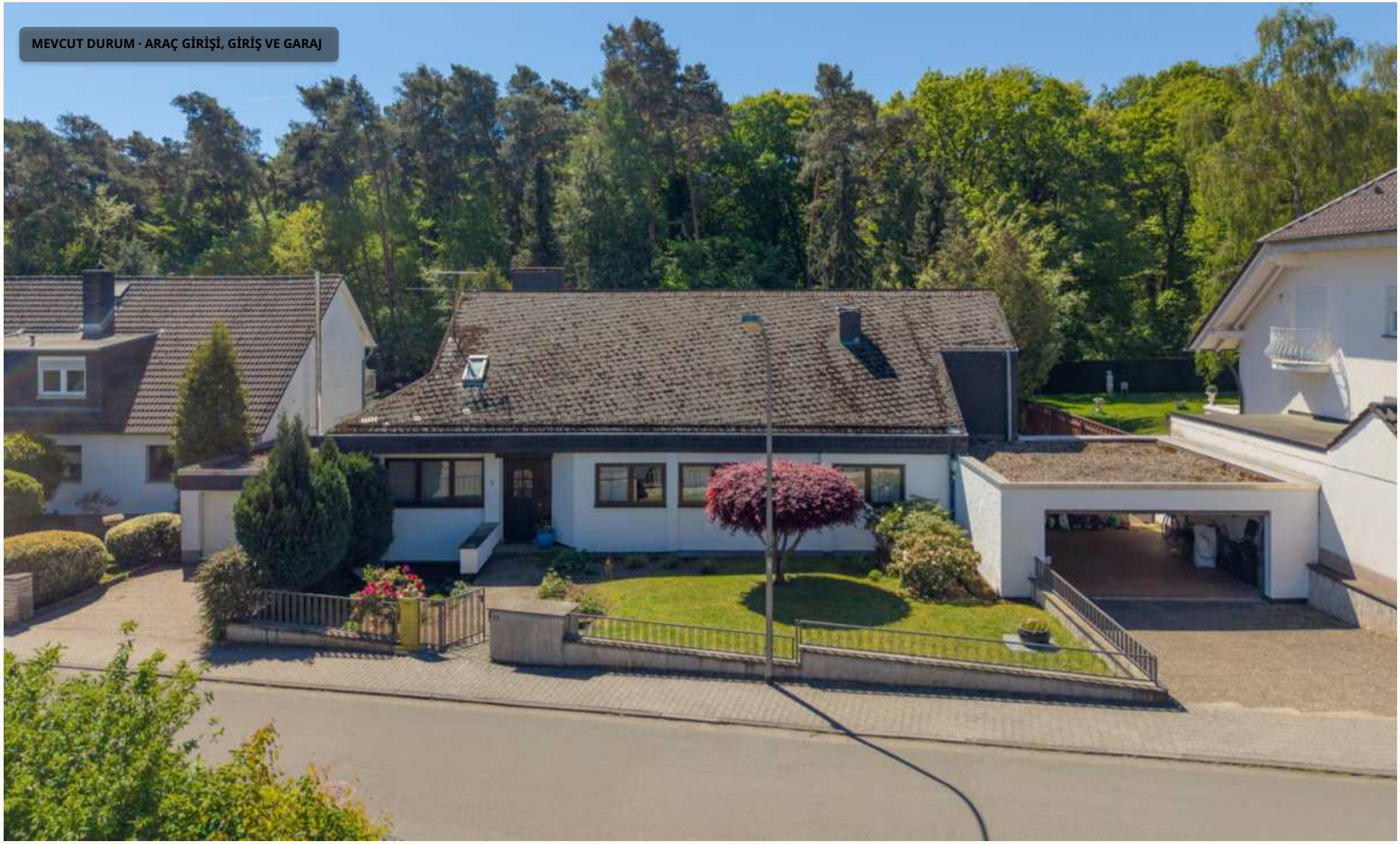
04 Tasarımın özel alanları

Havuz, galeri, sundurma balkon ve geniş yardımcı alanlar, başından beri kişiye özel yaşam konseptinin parçasıydı.

Mimari değerlendirme, tarihî planlara ve belgelenmiş mevcut duruma dayanır.

Sokaktan görünüm

Geniş cephe, önündeki bitkiler ve büyük garaj, evin girişini tanımlar.



Cephe ve girişe yeni bir bakış

Açık renk cepheler, yeni aydınlatma ve giriş düzenlemesi için bağlayıcı olmayan fikirler.





Derin bahçe, olgun yeşil doku

Çimler, yaşlı ağaçlar ve sokaktan uzaklık, bahçenin karakterini belirler.

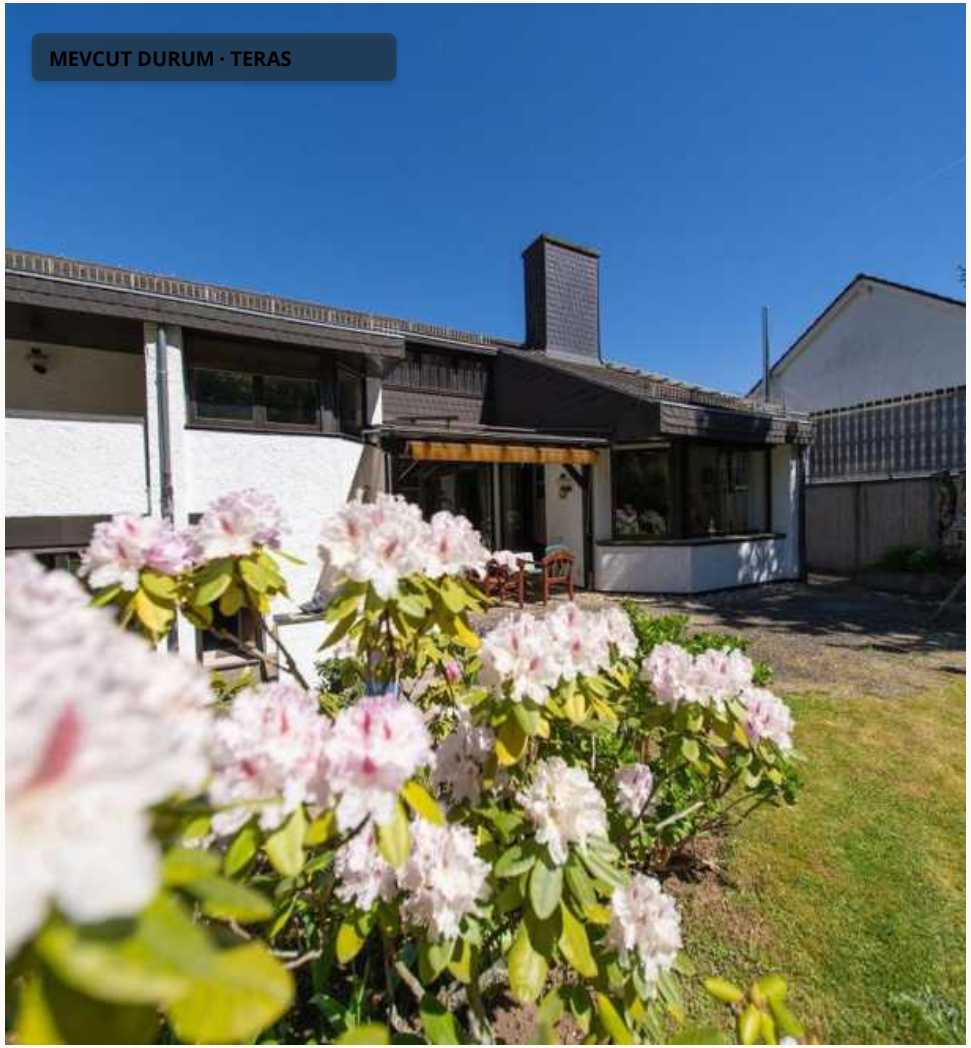






Bahçeye bakan teraslar

Dış alanlar, bahçeye ve yıllar içinde gelişmiş bitki örtüsüne açılır.


MEVCUT DURUM · TERAS


MEVCUT DURUM · BAHÇE CEPHESİ

Bahçe için yeni bir perspektif

Aydınlatma, yollar ve yeniden düzenlenmiş dinlenme köşeleri dış mekânı zenginleştirebilir.





Açık havada yaşam fikirleri

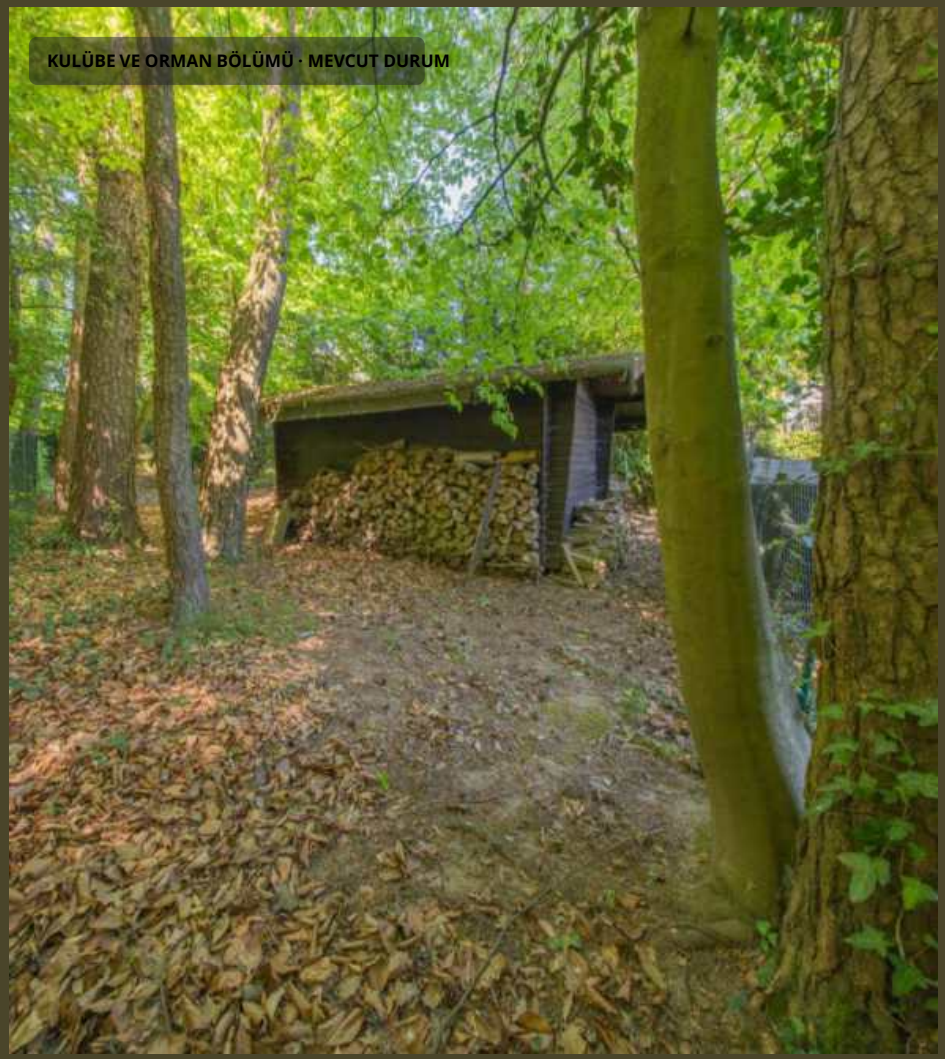
Gölgelikler, oturma alanları ve isteğe bağlı yüzme göleti, olası tasarım yönlerini gösterir.

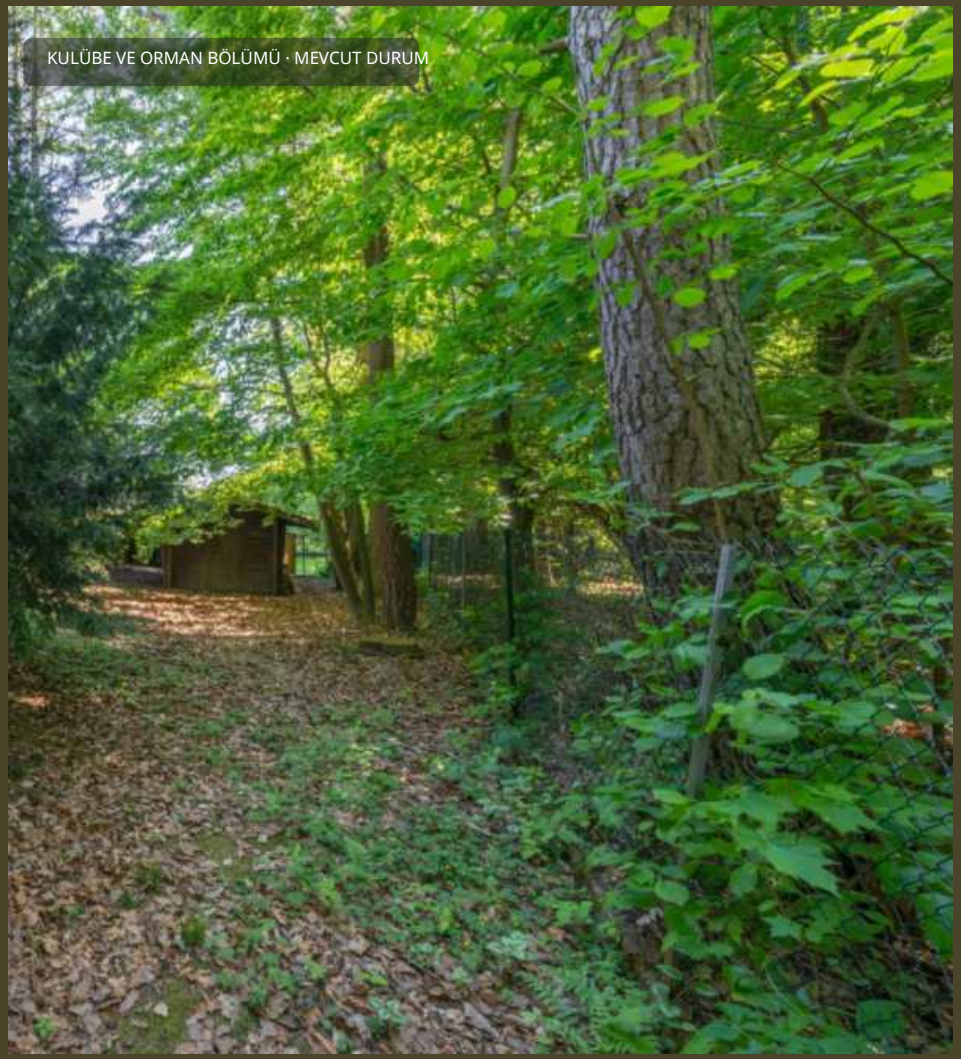




Size ait küçük bir orman bölümü

Bahçeli arsada bir ahşap kulübe ve küçük bir orman bölümü bulunur.





Yeşillikler içinde bir sığınak

Ahşap kulübe ve orman bölümünün bulunduğu arka bahçe için tasarım görselleri.





04

Yaşam ve yemek alanları

Galeri, şömine ve bahçe manzarası ana yaşam alanlarını birleştirir. Mevcut durum ve tasarım görselleri mekânsal niteliklerini ortaya koyar.

Yemek alanı ve galeri
Salon ve mutfak

SAYFA 25–32



BAĞLAYICI OLMAYAN GÖRSELLEŞTİRME

Yemek alanı ve galeri

Açık yemek alanı farklı yaşam kotlarını birleştirir. Tavan yüksekliği ve görsel ilişkiler eve özgün karakterini kazandırır.

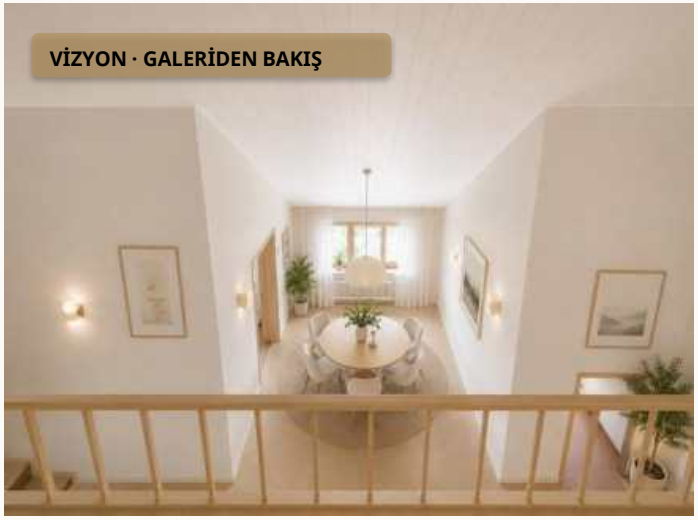




Galeri çevresinde aydınlık mekânlar

Açık renk yüzeyler, sıcak ahşap dokular ve katlar arasında açık bağlantılarla olası bir mekân konsepti.

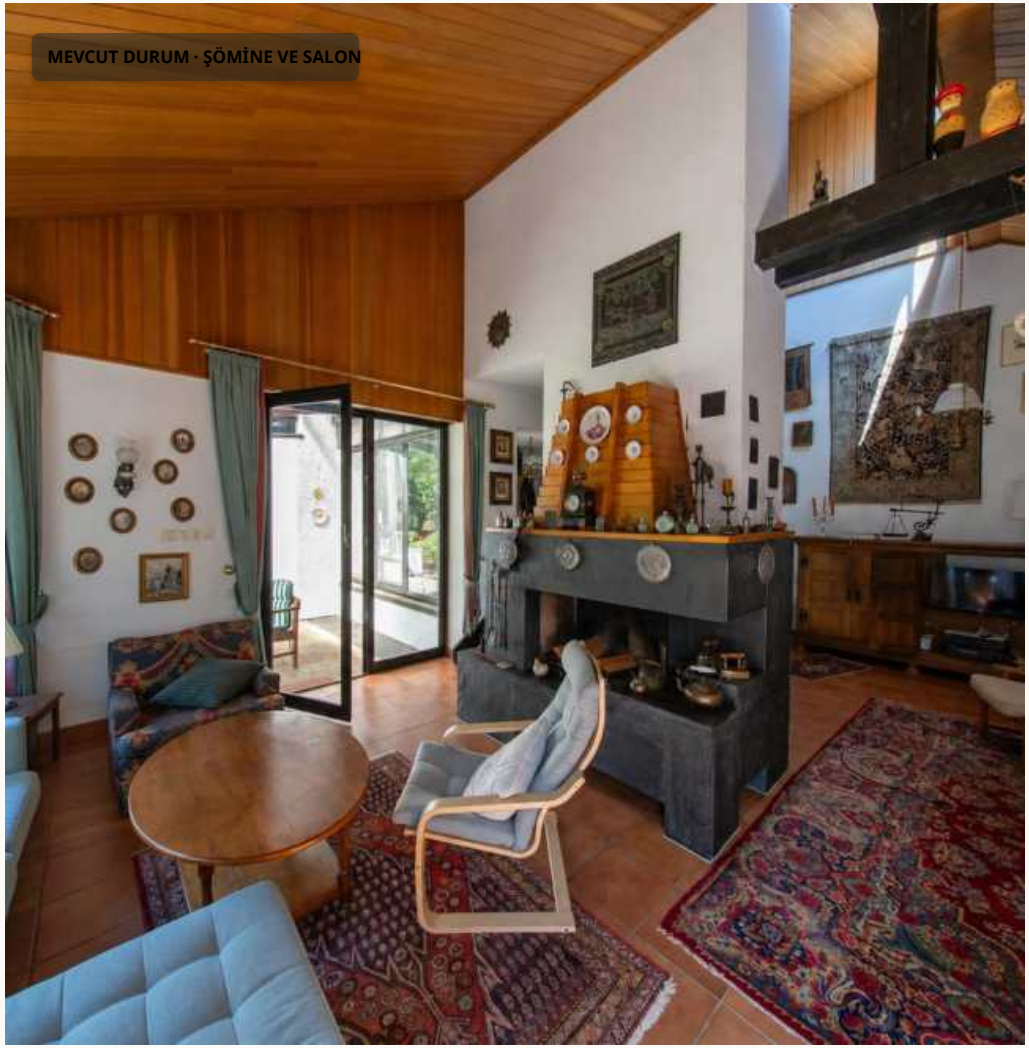

VİZYON · YEMEK ALANI

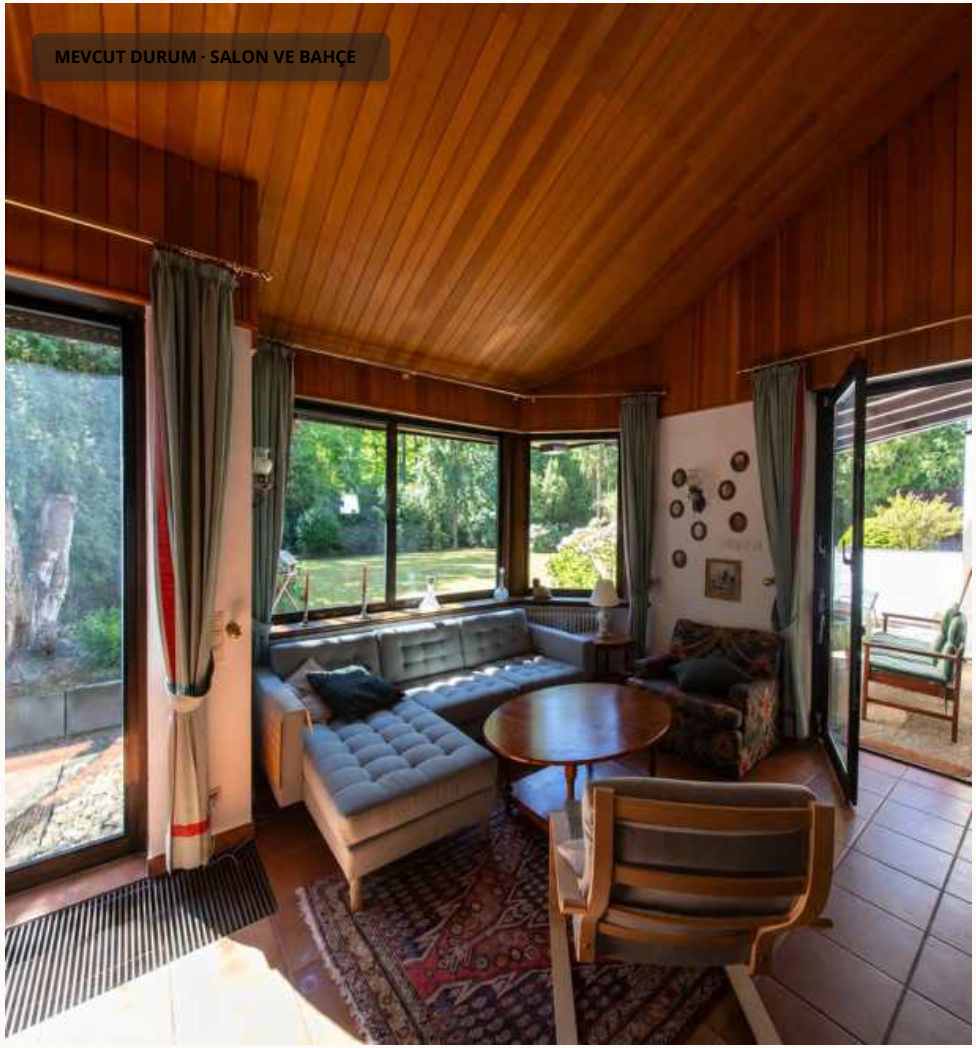

VİZYON · GALERİDEN BAKIŞ


VİZYON · KÜTÜPHANE

Şömine ve bahçe manzarasıyla yaşam

Ahşap tavan, geniş cam yüzeyler ve açık şömine, mevcut salonun karakterini belirler.


MEVCUT DURUM · ŞÖMİNE VE SALON


MEVCUT DURUM · SALON VE BAHÇE

Açık doğal tonlarda yaşam

Görseller, sıcak malzemeler ve sade aydınlatmayla olası bir tasarımı gösterir.



OLASI TASARIM YORUMU



OLASI TASARIM YORUMU

Bağımsız bir yaşam alanı olarak galeri

Galeri; kütüphane, okuma köşesi veya açık çalışma alanı için yer sunar.



OLASI KULLANIMLAR

- Salona bakan kütüphane ve okuma köşesi
- Galeride açık çalışma alanı
- Kitap, sanat ve koleksiyonlar için alan
- Açık mekân dizisi içinde sakin bir köşe

Mutfağın mevcut durumu

Mutfak ön bahçeye bakar. Görseller mevcut dolapları ve yüzeyleri gösterir.







Mutfak için yeni bir tasarım

Açık renk dolaplar, yalın çizgiler ve sıcak ahşap tonları, mevcut mutfak için olası bir modernizasyonu gösterir.







Açık renk dolaplarla mutfak alternatifi

Mutfaktan ön bahçeye bakış



05

Dinlenme ve çalışma

Özel odalar, dinlenme ve evdeki günlük yaşam için alan sunar. Fotoğraflar mevcut durumu ve olası yenilemeleri gösterir.

Banyo, yatak odası ve çocuk odaları
Çalışma odası ve oda alternatifleri

SAYFA 34–46



BAĞLAYICI OLMAYAN GÖRSELLEŞTİRME

Ana banyonun mevcut durumu

Banyoda iki lavabo, küvet, duş, tuvalet ve bide bulunur.

MEVCUT DURUM · ANA BANYO







Sıcak doğal tonlarda banyo

Lavabolar, yüzeyler ve aydınlatmanın yenilenmesine yönelik fikirler.





Bahçe manzaralı yatak odası

Yatak odası büyük banyonun yanındadır ve sundurma balkona açılır.

MEVCUT DURUM · ANA YATAK ODASI





Açık renk malzemelerle yatak odası

Sıcak renkler ve yeniden düzenlenen depolama alanları, yatak odasının olası modernizasyonunu gösterir.

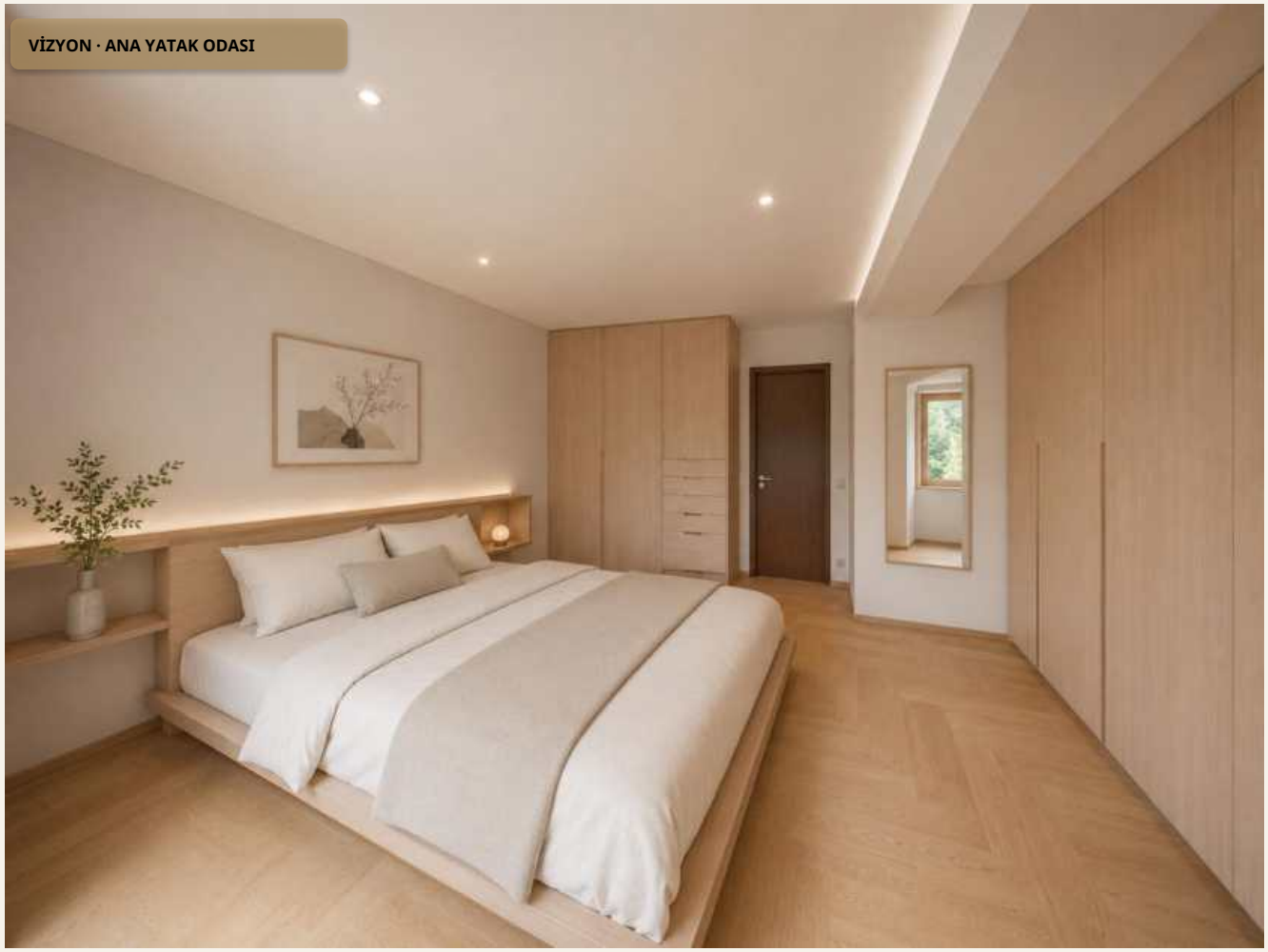






Yatak odası ve sundurma balkon

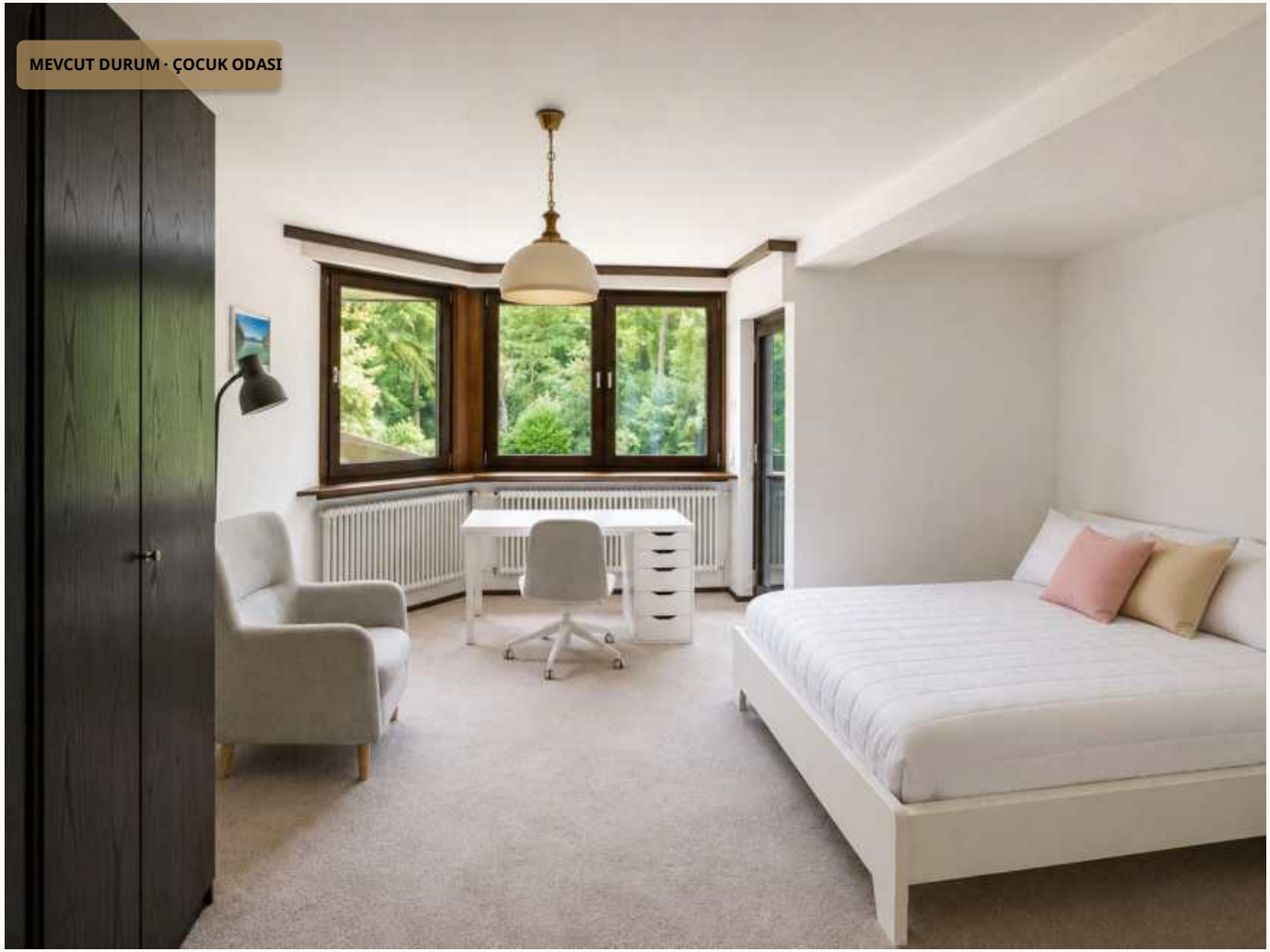
Yatak odası ve bahçeye bakan bitişik sundurma balkon için başka bir tasarım alternatifi.





Birinci çocuk odası

Oda, bahçe manzarası, dış mekânla bağlantı ve kendine ait lavabo nişi sunar.

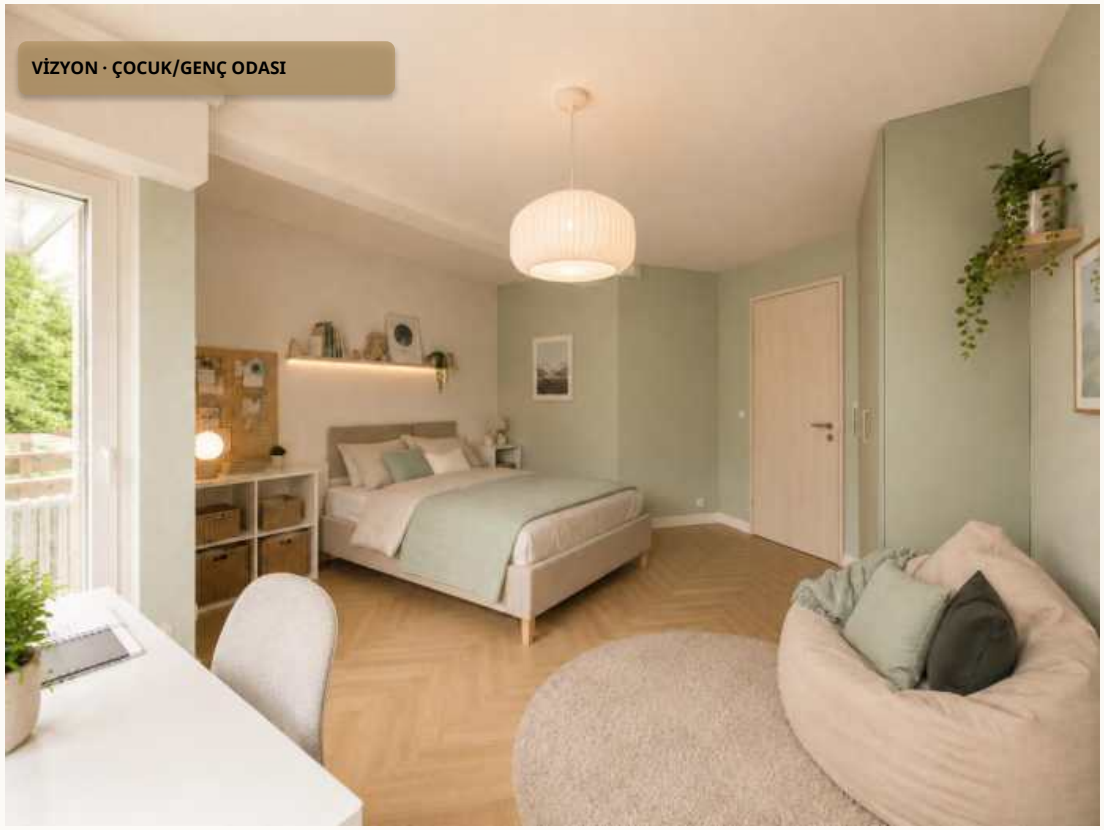






Aydınlık bir çocuk veya genç odası

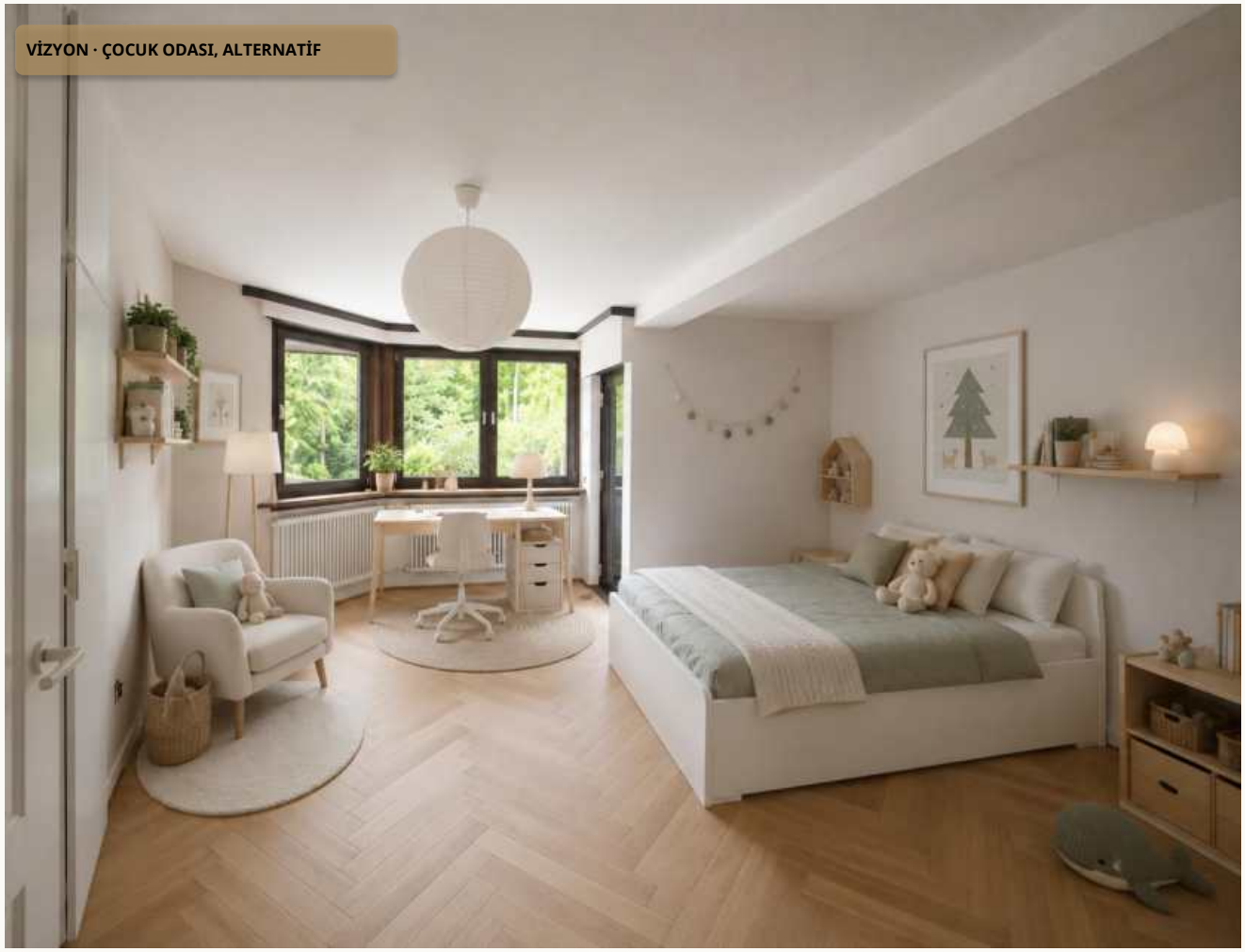
Yatak, depolama alanı ve yenilenmiş lavabo nişi içeren olası bir düzenleme.





Çocuk odası ve sundurma balkon

Bahçeye ve bitişik sundurma balkona bakan başka bir tasarım alternatifi.

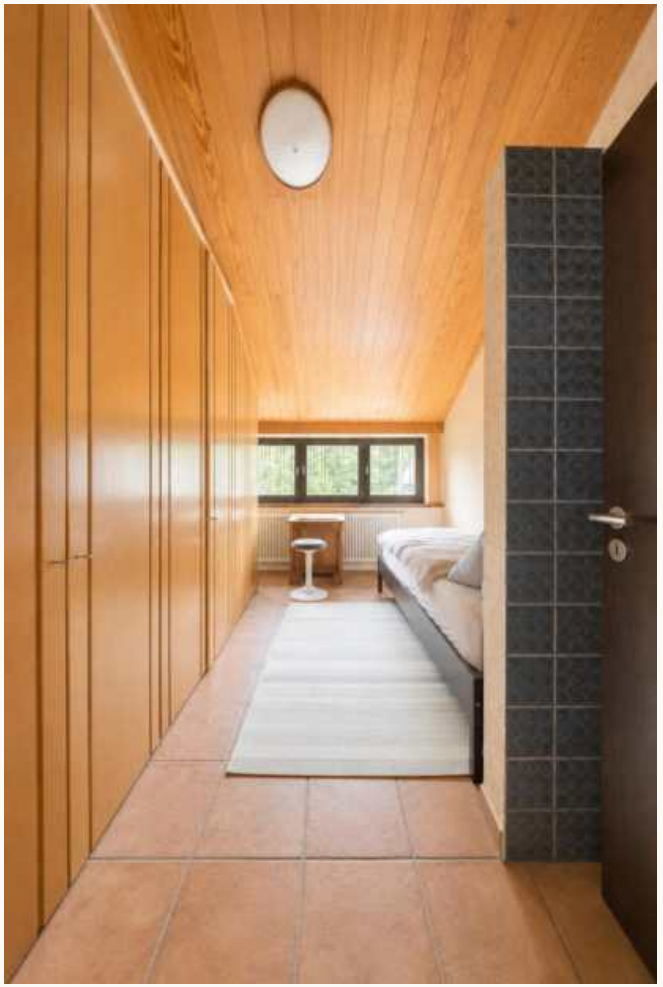




İkinci çocuk veya misafir odası

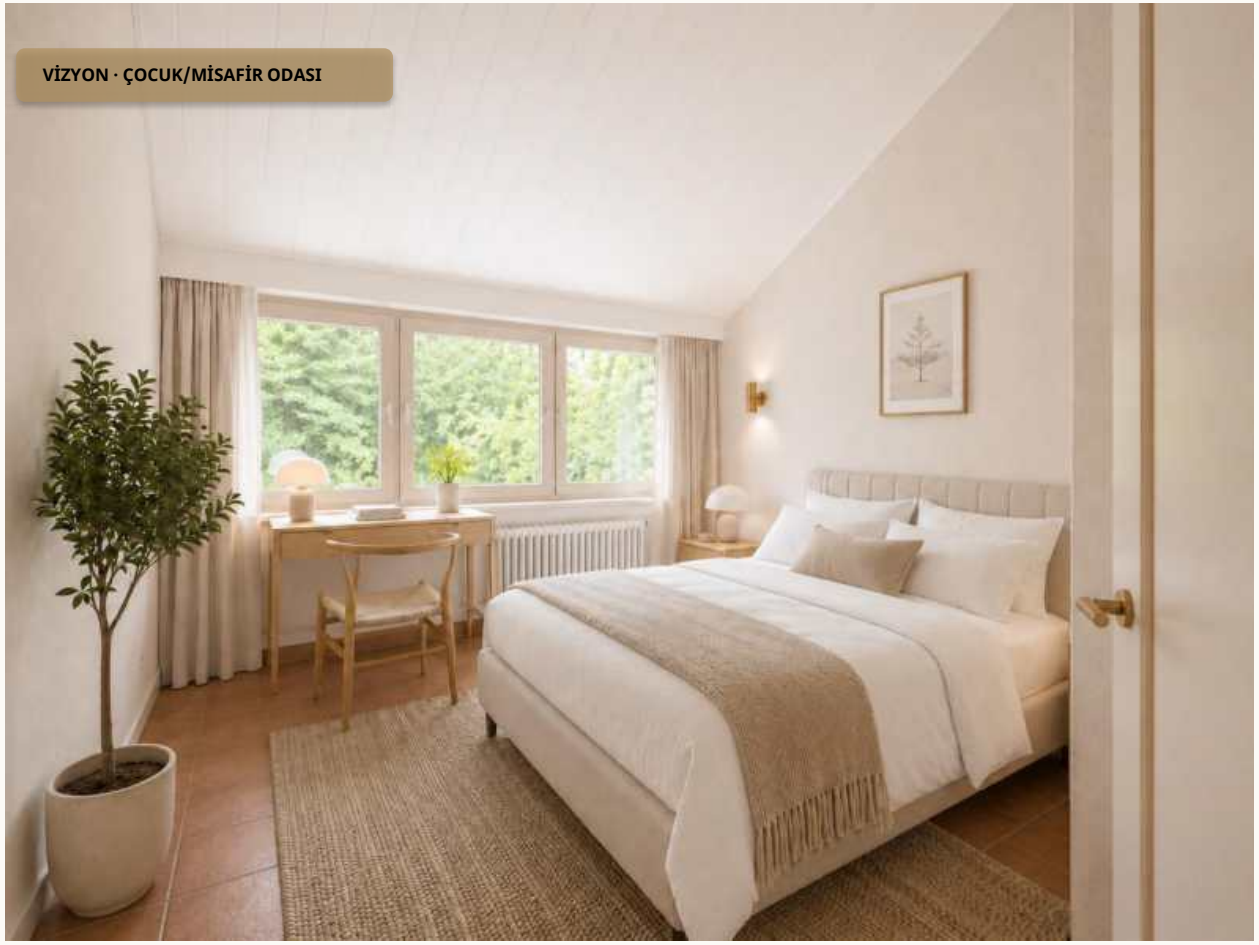
Çatı katındaki oda, bahçe manzarasına ve lavabo nişine sahiptir. Eğimli tavan mekânın karakterini belirler.





Çocuklar veya misafirler için bir oda

Görseller, yüzeylerin ve mobilyaların olası yenilenmesini gösterir.





Uyumak, okumak veya çalışmak

Mevcut mekân yapısı, farklı iç tasarım yaklaşımlarıyla yorumlanabilir.







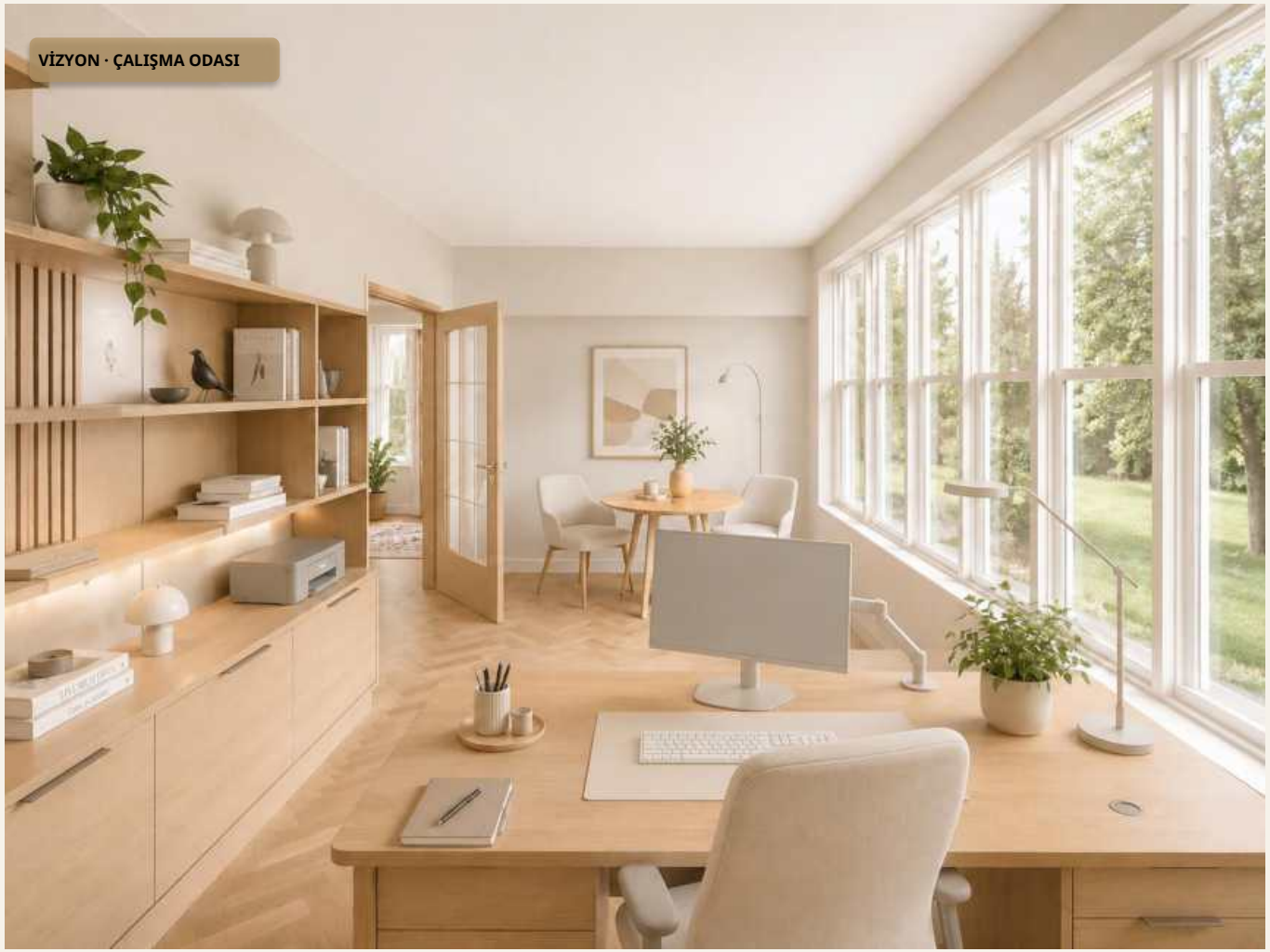
Zemin kattaki çalışma odası

Ön bahçeye bakan ayrı bir oda, ev içinde çalışma alanı sunar.



Ön bahçeye bakan aydınlık çalışma alanı

Açık renk ahşap, yeni yüzeyler ve uygun aydınlatmayla çalışma odası için olası bir modernizasyon.





06

Hobi ve dinlenme

Bodrum odaları ve eski havuz alanı, hobi ve dinlenme için farklı fikirler sunar.

Hobi odaları ve dış mekân bağlantıları
Eski kapalı havuz, sauna ve duş

SAYFA 48–55



BAĞLAYICI OLMAYAN GÖRSELLEŞTİRME

Gün ışığı alan bodrum odaları

Bodrum odaları, depolama ve hobi için ek alanlar sunar. Bu, konut olarak kullanım güvencesi anlamına gelmez.









Hobi ve dinlenme fikirleri

Fitness, yoga ve şarap mahzeni için bağlayıcı olmayan fikirler. İç ortam koşulları, tadilat ve izin verilen kullanım önceden incelenmelidir.









Teras

Bahçeye bakan mevcut dış alanlar için tasarım fikri.



Eski havuz alanı

Havuzun üzeri 1980’lerin başında ahşap bir konstrüksiyonla kapatılmış, alan o tarihten beri oda olarak kullanılmıştır.


MEVCUT DURUM · GENÇ ODASI


MEVCUT DURUM · SAUNA


MEVCUT DURUM · SAUNA/DUŞ

Hobi odası veya kapalı havuz

Eski havuz alanı için iki olası konsept. Mevcut kaplamanın kaldırılması veya havuzun yeniden kullanıma açılması uzman incelemesi gerektirir.

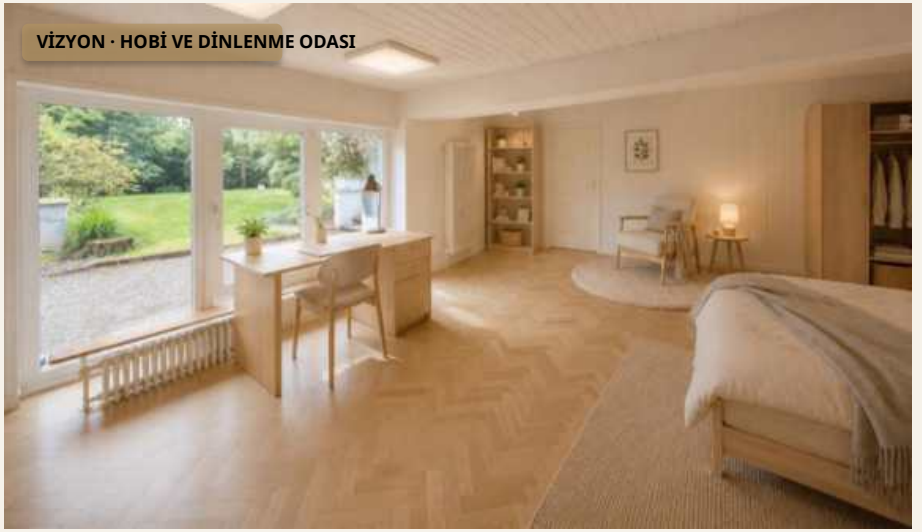




Bahçe terasıyla bağlantı

Eski havuz alanı ve terası için olası tasarımlar.







Hobi alanı için diğer fikirler

Diğer tasarım fikirleri









Sauna ve duşa yeni bir yorum

Havuz ve sauna alanının dönüşümüne yönelik görselleştirmeler







07

Yardımcı alanlar ve çatı arası

Çamaşır odası, depo, garaj ve çatı arası eve pratik alanlar kazandırır. Dönüşüm fikirleri bağlayıcı değildir.

Ev işleri ve teknik alanlar
Garaj ve ilave çatı arası

SAYFA 57–67



ÇATI ARASININ YENİ KULLANIMINA YÖNELİK GÖRSELLEŞTİRME

Çamaşır odası ve deponun mevcut durumu

Bodrum odaları, çamaşır ve kurutma makineleri ile ek depolama için yer sunar.

MEVCUT DURUM · ÇAMAŞIR ODASI/DEPO







Yeniden düzenlenmiş çamaşır odası

Kesintisiz çalışma tezgâhı, yıkama alanı ve depolama içeren düzenleme fikri.

VİZYON · ÇAMAŞIR ODASI/DEPO





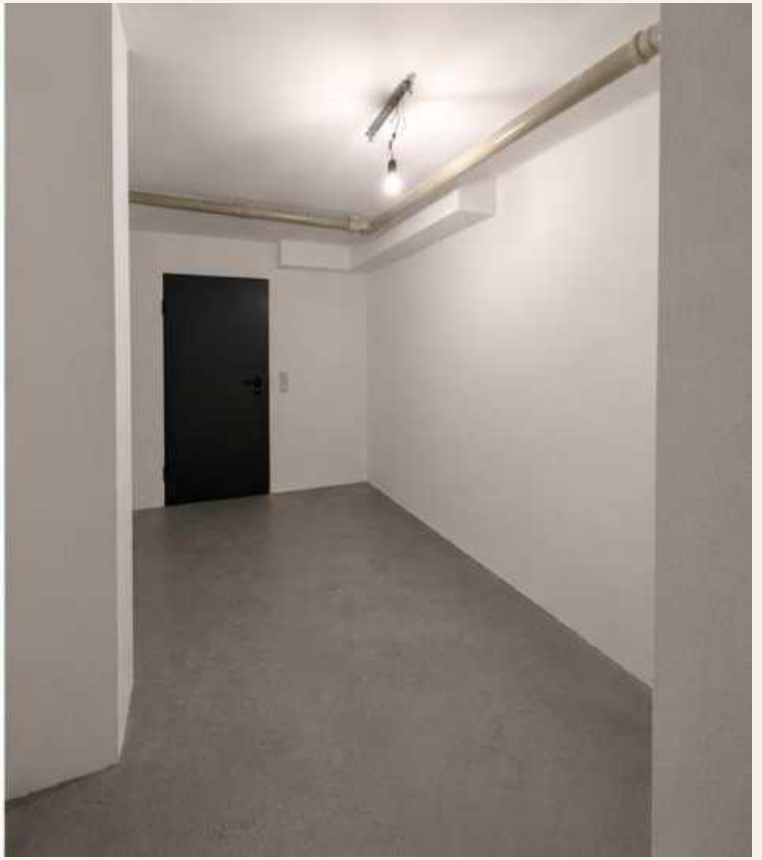


Ara katta depolama alanı

Ara katta duş, tuvalet ve büyük bir depo bulunur. Fotoğraflar depolama alanını gösterir.







Ara katta düzen

Kolay erişilen depoda raflar ve kapaklı dolaplarla olası bir düzenleme.





Isıtma, atölye ve depo

Burada sıvı yakıtlı ısıtma sistemi ve çalışma alanı bulunur. Eskiden havuz ekipmanları da buradaydı. Bitişiğinde alçak bir tesisat boşluğu vardır.

MEVCUT DURUM · ISITMA/ATÖLYE





Atölye ve depolama fikirleri

Çalışma ve depolama alanları için tasarım örneği. Görsel, ısıtma sisteminin teknik projesi değildir.



Garajın mevcut durumu

Yaklaşık 42 m² kullanım alanı, iki araç ve ek depolama için yer sunar.



Yeniden düzenlenmiş garaj

Araç yerleri, çalışma tezgâhı ve depolama için fikirler.

VİZYON · GARAJ





Çatı arasının mevcut durumu

Çatı arası şu anda depolama alanı olarak kullanılmaktadır.





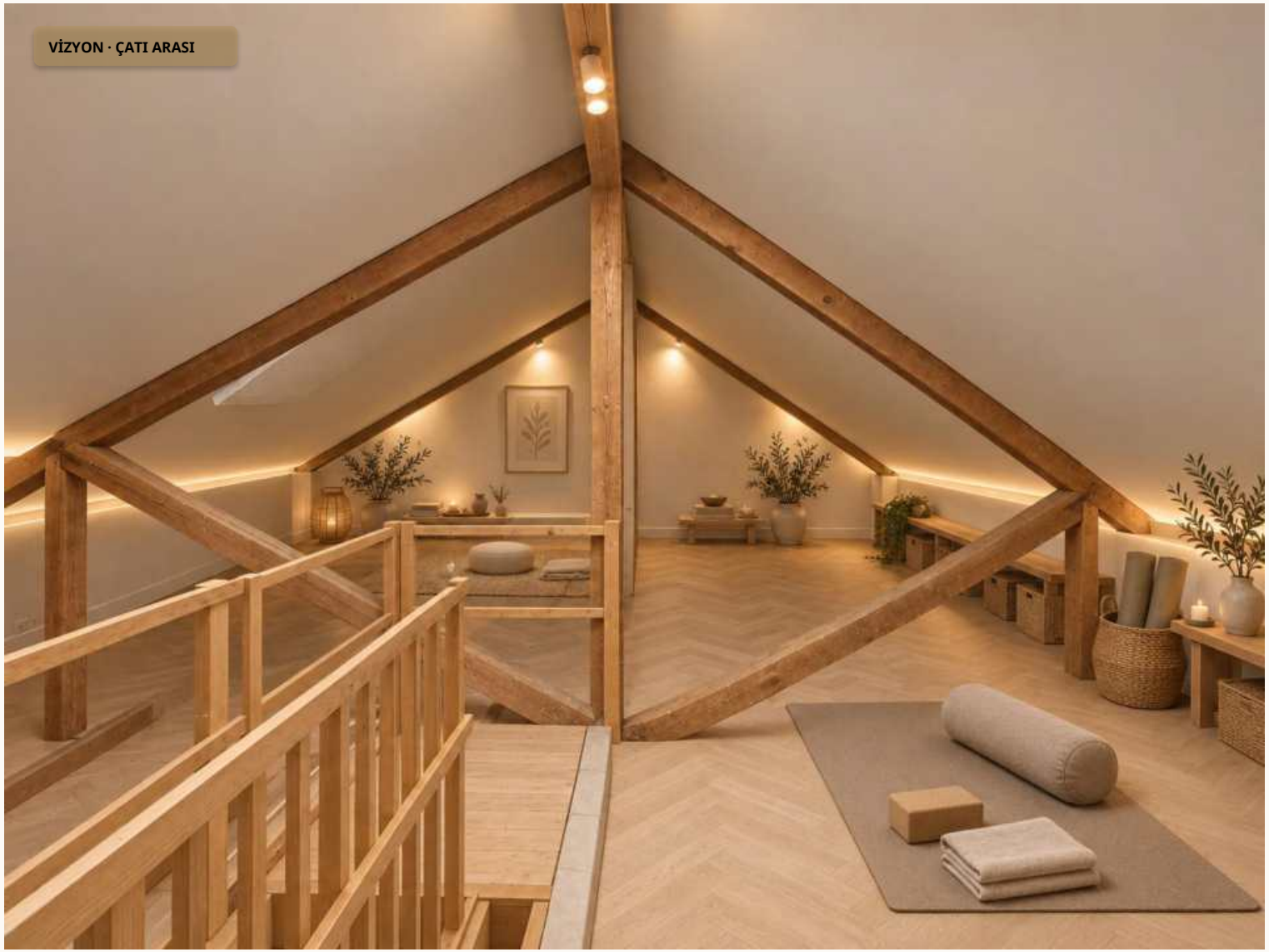
Çatı altında kütüphane fikri

Dinlenme köşesi olarak olası kullanım vizyonu.



Sakin bir egzersiz alanı fikri

Yoga, pilates ve rahatlama için olası kullanım vizyonu



08

Diğer tasarım fikirleri

Seçili görselleştirmeler, iç mekân ve bahçe için tasarım olanaklarını derinleştirir.

Malzemeler ve mobilyalar
Işık, teraslar ve dış mekânlar

SAYFA 69–80



BAĞLAYICI OLMAYAN GÖRSELLEŞTİRME

Şömine çevresinde yaşam





Açık havada korunaklı bir köşe



Bahçeyle bütünleşen teras





Bahçede akşam atmosferi



Birlikte sofrada



Yemek alanı ve galeri

VİZYON · GALERİ VE SALON





Açık doğal tonlarda giriş



Bahçe manzarasıyla yaşam



Yeşile bakarak çalışmak





Açık renk ahşapla merdiven alanı





Galerinin yanında bir kütüphane

Çatı katındaki küçük oda için düzenleme fikri. Kullanım ve alan sınıflandırması için s. 83 ve 108’e bakınız.



Sıcak doğal tonlarda duşlu banyo

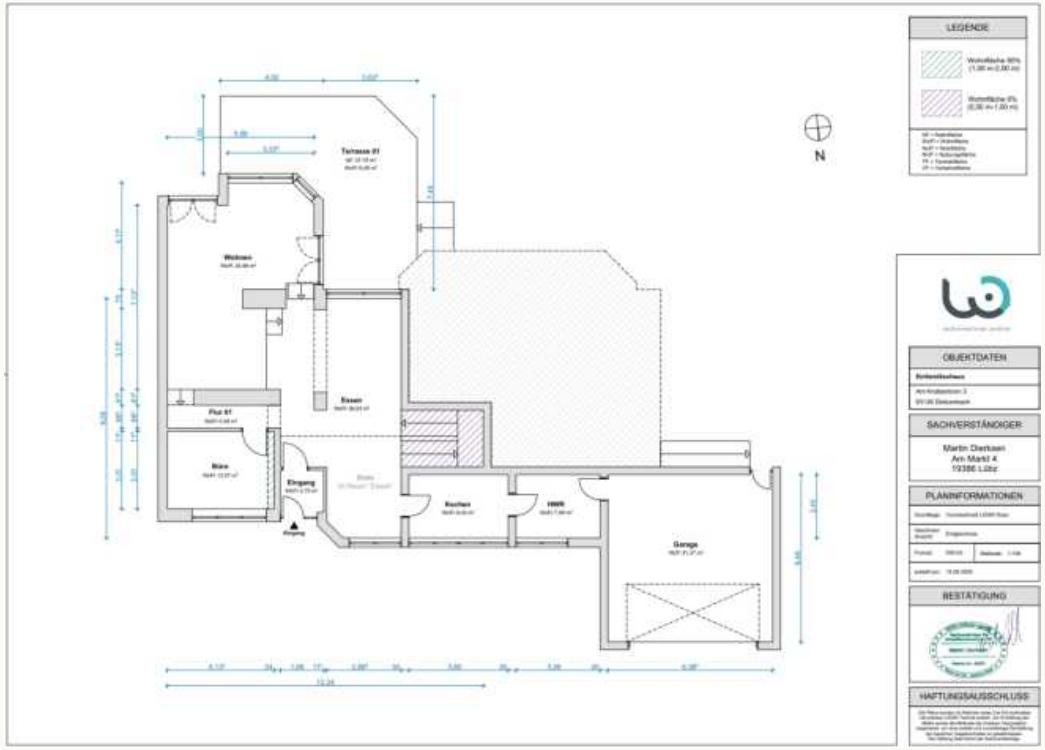




09

Alanlar ve kat planları

Yaşam alanı, kullanım alanı ve çatı arası taban alanı ayrı ayrı açıklanır. Güncel planlar, ölçülen oda düzenini gösterir.



ÖLÇÜM PLANI · 15.09.2026

SAYFA 82–91

Alanlar ve satın alma koşulları

15.09.2026 tarihli hesaplama ve çatı arasının 19.09.2026 tarihli ek elle ölçümü.

Alan türü	Değer
Hesaplamaya göre yaşam alanı*	**284,98 m²**
Garaj dâhil kullanım alanı	**159,46 m²**
Bunun içinde garaj	**41,37 m²**
İlave çatı arası taban alanı**	**67,02 m²**
Arsa	**1.294 m²**

SATIŞ FİYATI

Talep üzerine

Sahibinden, komisyonsuz satış

Teslim tarihi anlaşmaya göre belirlenir.
Eşyalar ve boşaltma ayrıca kararlaştırılır.

* Tüm alanların konut olarak kullanım izni belgelenmiş değildir. Ayrıntılı değerler ve açıklamalar s. 83 ve 106–108'dedir.

** Döşeme açıklığı düşüldükten sonra, diğer yapı elemanları henüz düşülmeden 67,02 m². Tamamlanmamış ölçü zincirleri ve düşük tavan yükseklikleri dikkate alınmalıdır. Yaşam alanı değildir; onaylanmış bir dönüşüm söz konusu değildir. Bkz. s. 90–91.

Yaşam ve kullanım alanlarının ayrıntıları

15.09.2026 tarihli WoFlV'ye göre yaşam alanı hesabı ve kullanım alanı dökümü.

Kat / Alan türü	Yaşam alanı	Kullanım alanı
Zemin kat	120,66 m²	–
Üst kat	59,21 m²	–
Çatı katı	28,89 m²	10,26 m²
Alt kat	76,22 m²	–
Bodrum katı	–	107,83 m²
Garaj	–	41,37 m²
Toplam	**284,98 m²**	**159,46 m²**

RAKAMLARA DÂHİL OLANLAR

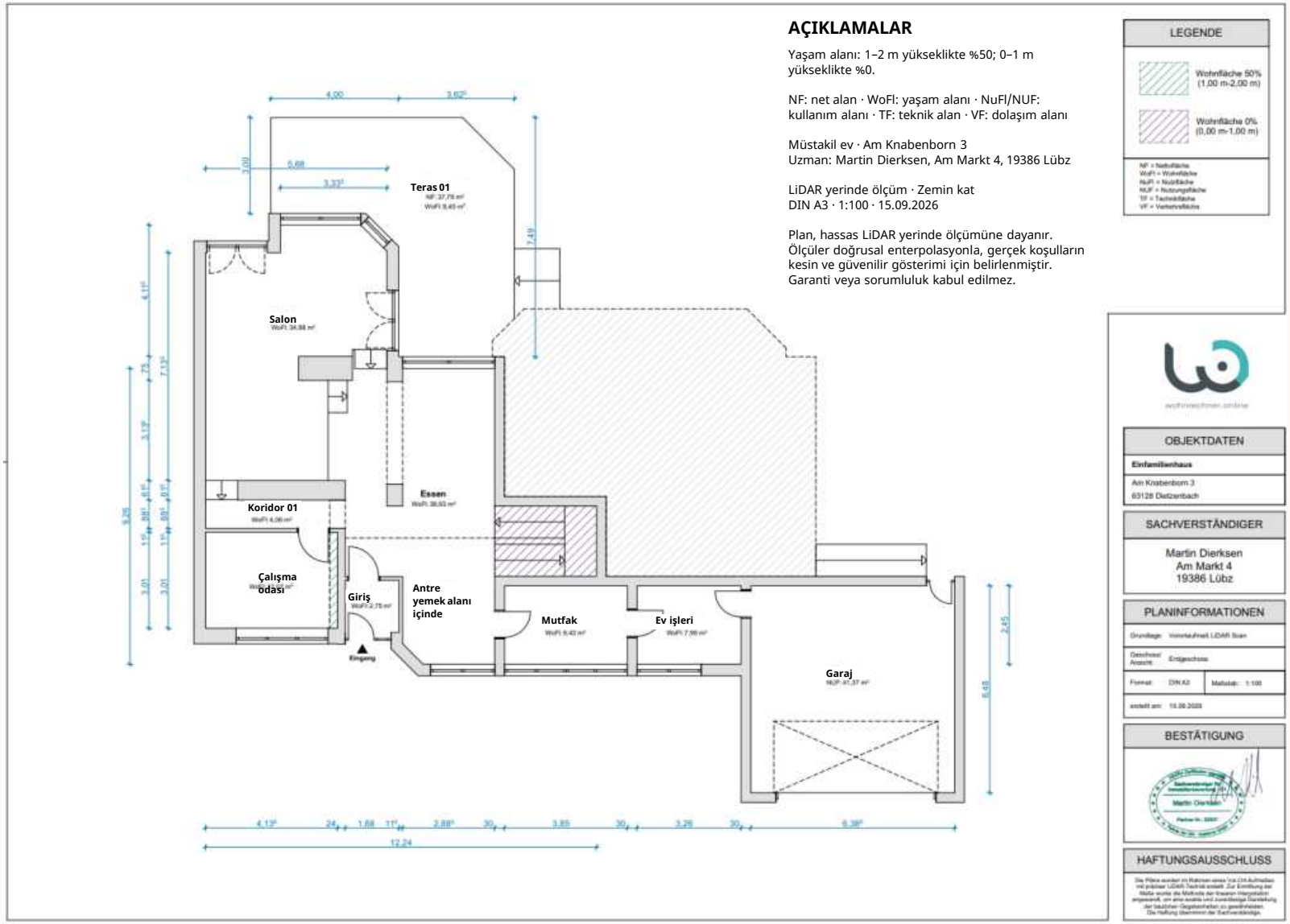
Teraslar ve sundurma balkon %25 oranında hesaba katılmıştır: zemin kat terası 9,45 m², sundurma balkon 0,98 m² ve alt kat terası 6,46 m². Yaşam alanına toplam katkıları 16,89 m²'dir.

ÖZEL AÇIKLAMA

Eski havuz alanı ("Gast") için 39,09 m² ve çatı katındaki "Zimmer" için 6,35 m² dâhildir. Tarihî plandan farklı olan bugünkü kullanımlar için ayrı bir izin belgelenmemiştir.

Kullanım alanına dâhil: çatı katı saçak altı 10,26 m², bodrumdaki alçak tesisat boşluğu 15,40 m² ve garaj 41,37 m².

Zemin kat: ölçüm planı



AÇIKLAMALAR

Yaşam alanı: 1–2 m yükseklikte %50; 0–1 m yükseklikte %0.

NF: net alan · WoFl: yaşam alanı · NuFl/NUF: kullanım alanı · TF: teknik alan · VF: dolaşım alanı

Müstakil ev · Am Knabenborn 3
Uzman: Martin Dierksen, Am Markt 4, 19386 Lübz

LiDAR yerinde ölçüm · Zemin kat
DIN A3 · 1:100 · 15.09.2026

Plan, hassas LiDAR yerinde ölçümüne dayanır. Ölçüler doğrusal enterpolasyonla, gerçek koşulların kesin ve güvenilir gösterimi için belirlenmiştir. Garanti veya sorumluluk kabul edilmez.

LEGENDE

Wohnfläche 50% (1,00 m-2,00 m)

Wohnfläche 0% (0,00 m-1,00 m)

NF = Nettofläche
WoFl = Wohnfläche
NuFl = Nutzfläche
NUF = Nutzungsfläche
TF = Technikfläche
VF = Verkehrsfläche

OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus
Am Knabenborn 3
63128 Dietzenbach

SACHVERSTÄNDIGER

Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz

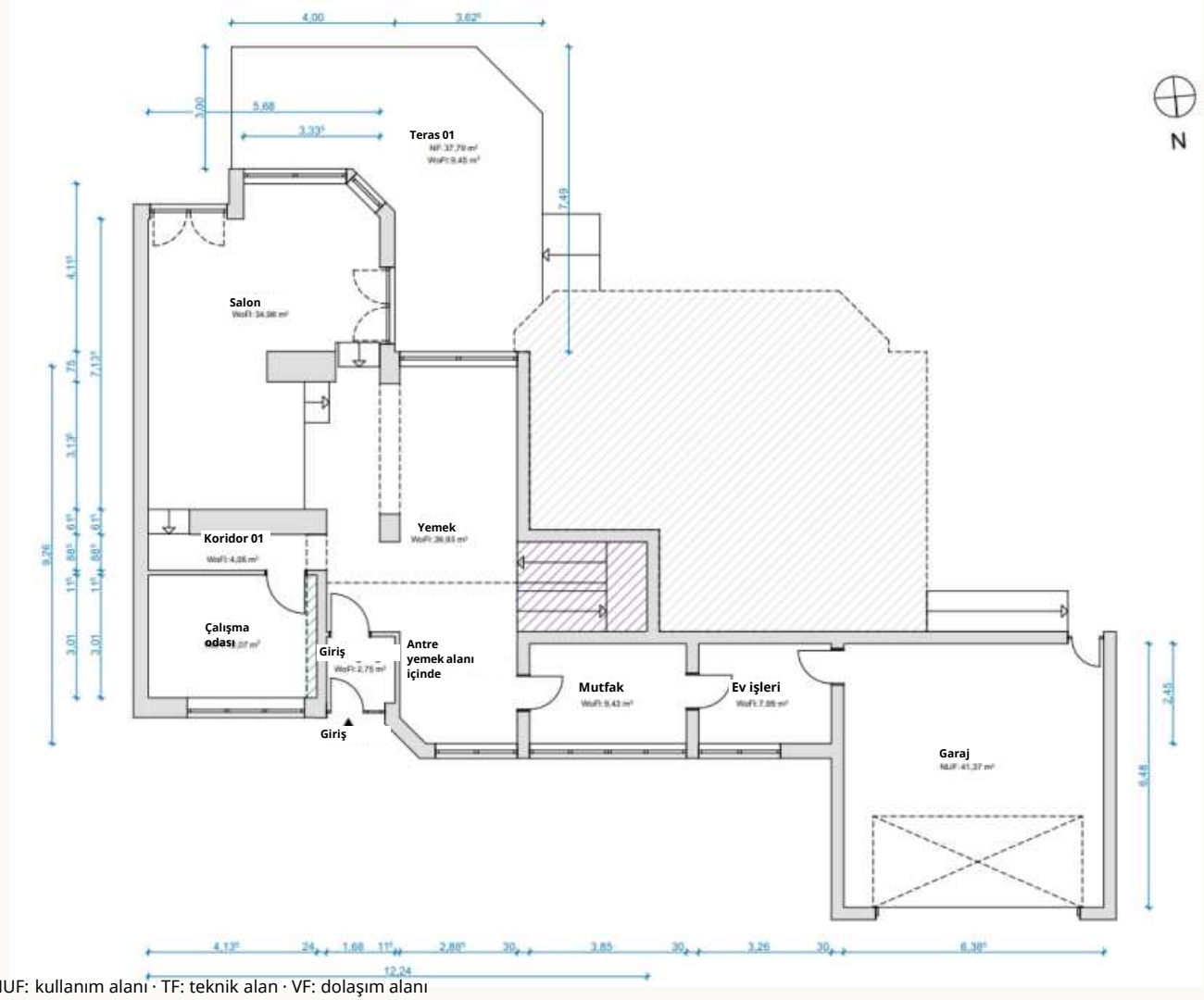
PLANINFORMATIONEN

Grundlage: Voreinaufnahme LiDAR Scan
Geschoss/Ansicht: Erdgeschoss
Format: DIN A3 | Maßstab: 1:100
erstellt am: 15.09.2026

BESTÄTIGUNG

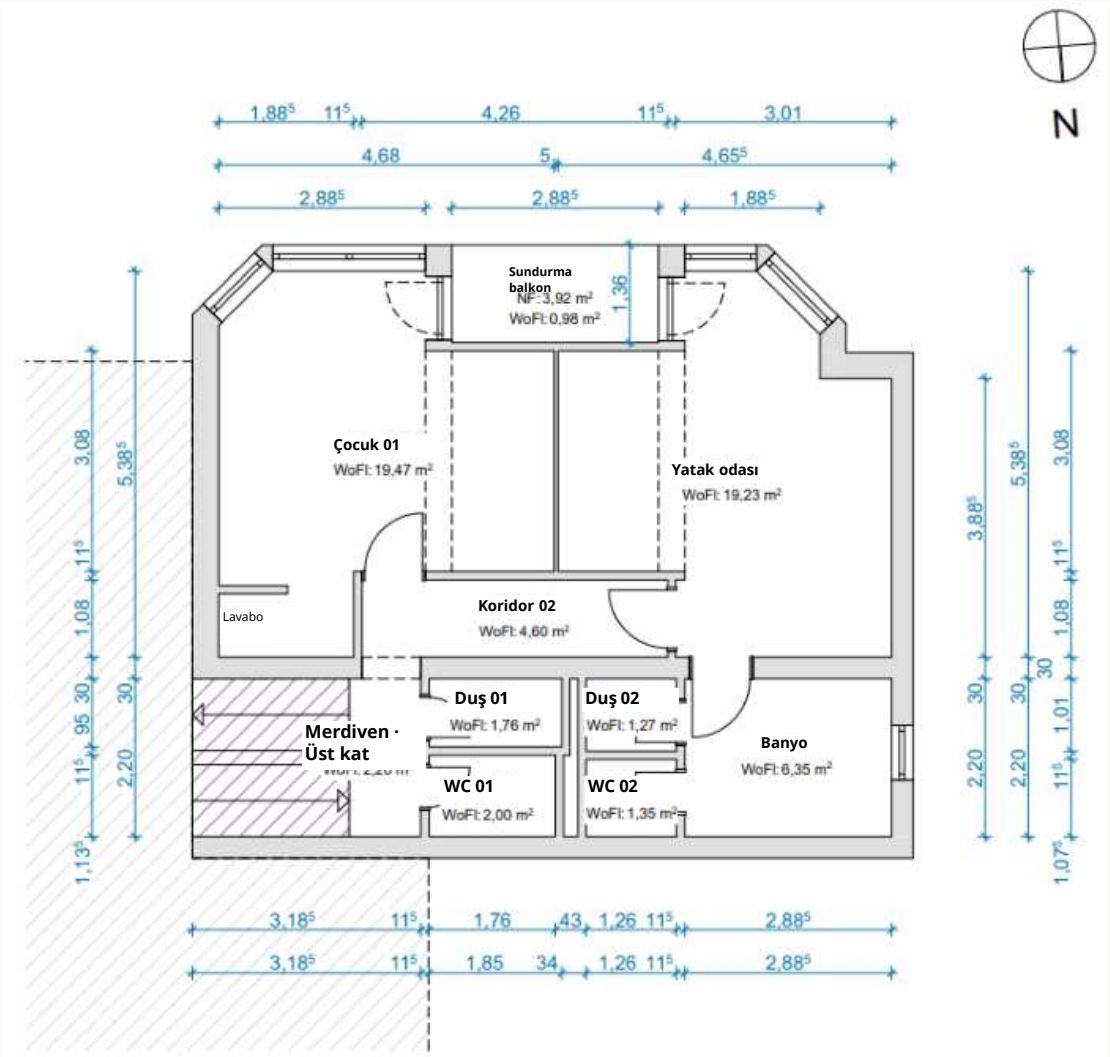
HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Zemin kat: büyütülmüş plan



NF: net alan · WoFl: yaşam alanı · NuFl/NUF: kullanım alanı · TF: teknik alan · VF: dolaşım alanı

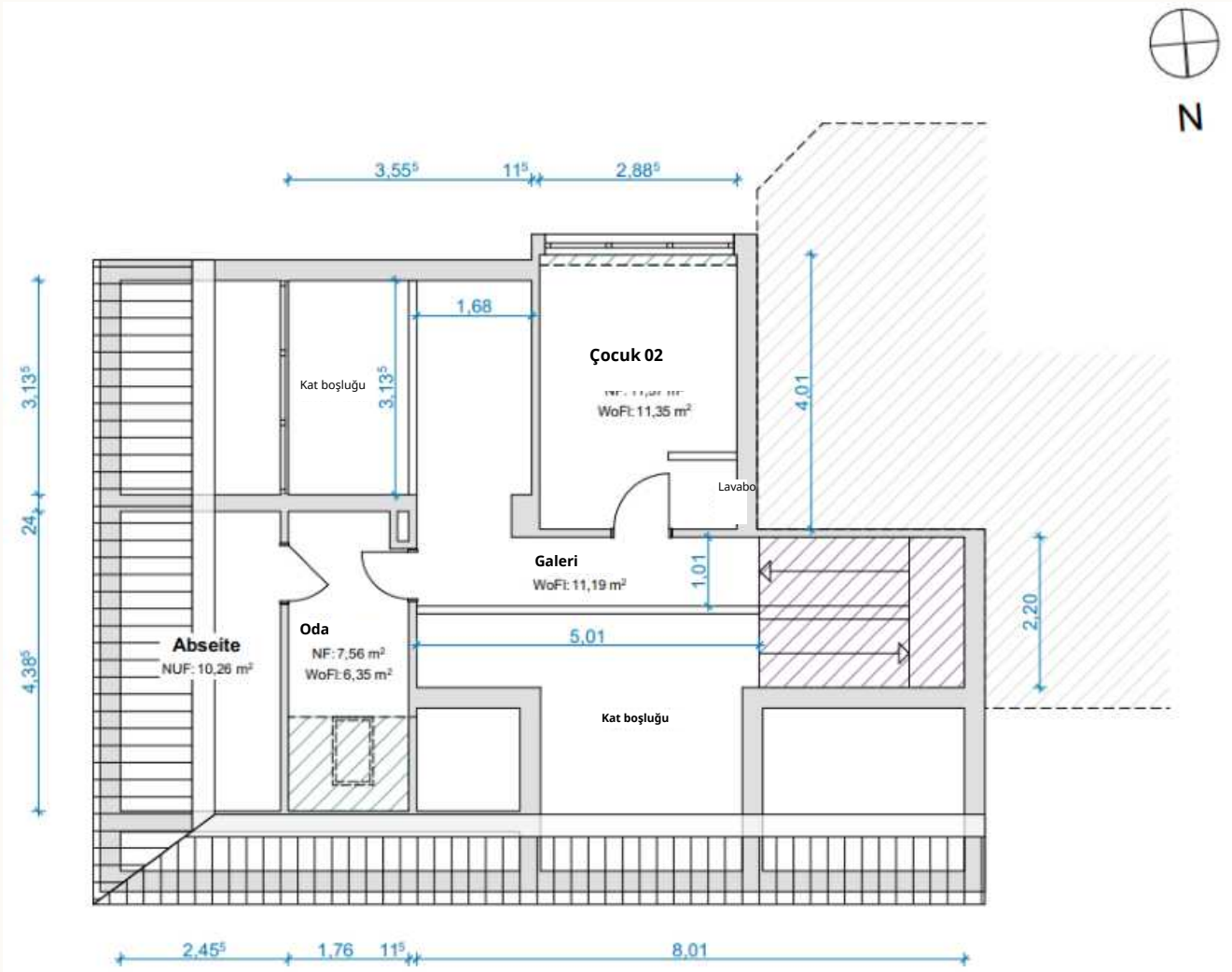
Üst kat



NF: net alan · WoFl: yaşam alanı · NuFl/NUF: kullanım alanı · TF: teknik alan · VF: dolaşım alanı

Çatı katı

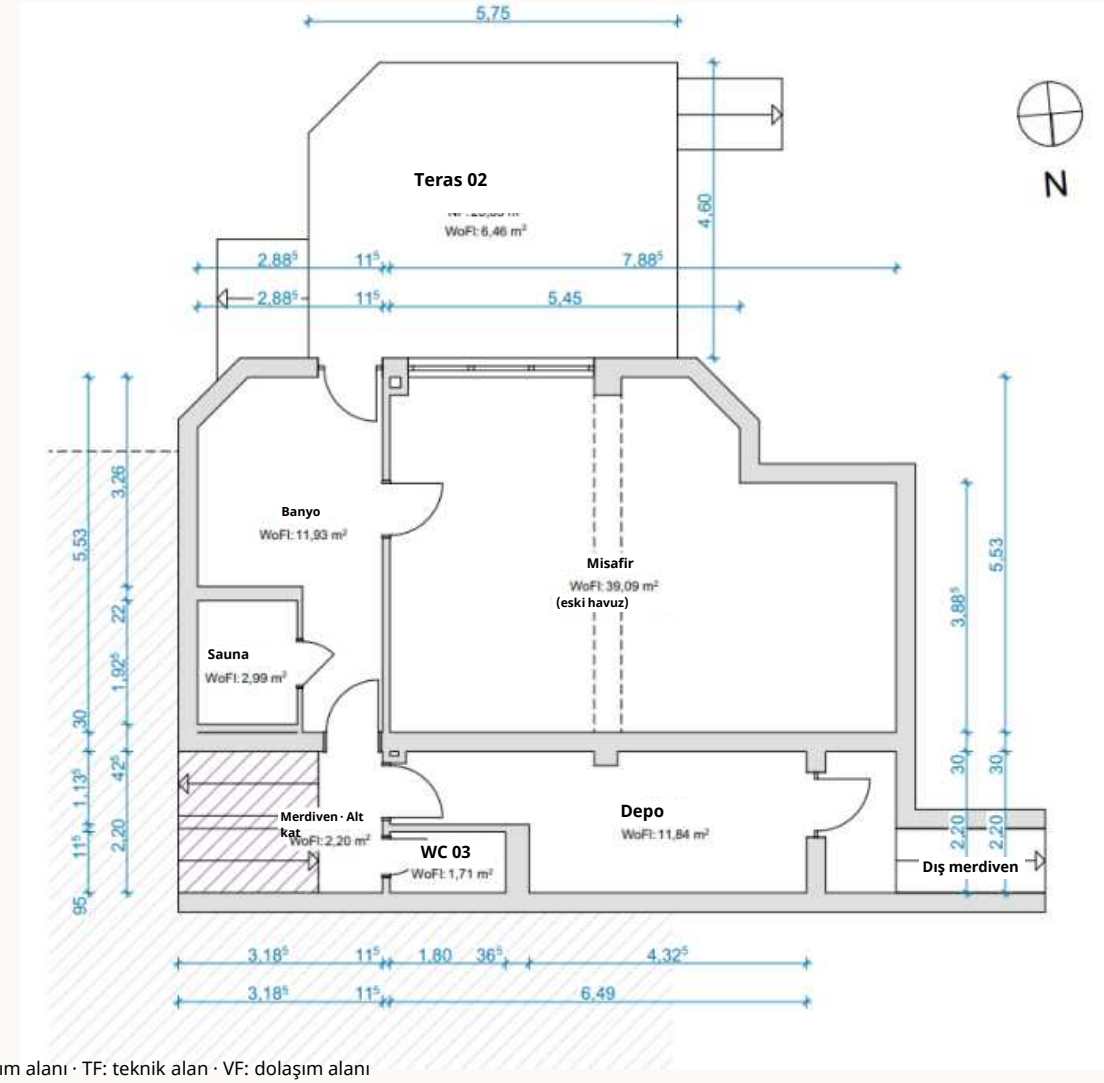
15.09.2026 tarihli güncel ölçüm planı. İlave çatı arası s. 90–91’de ayrıca gösterilmiştir.



NF: net alan · WoFl: yaşam alanı · NuFl/NUF: kullanım alanı · TF: teknik alan · VF: dolaşım alanı

Alt kat

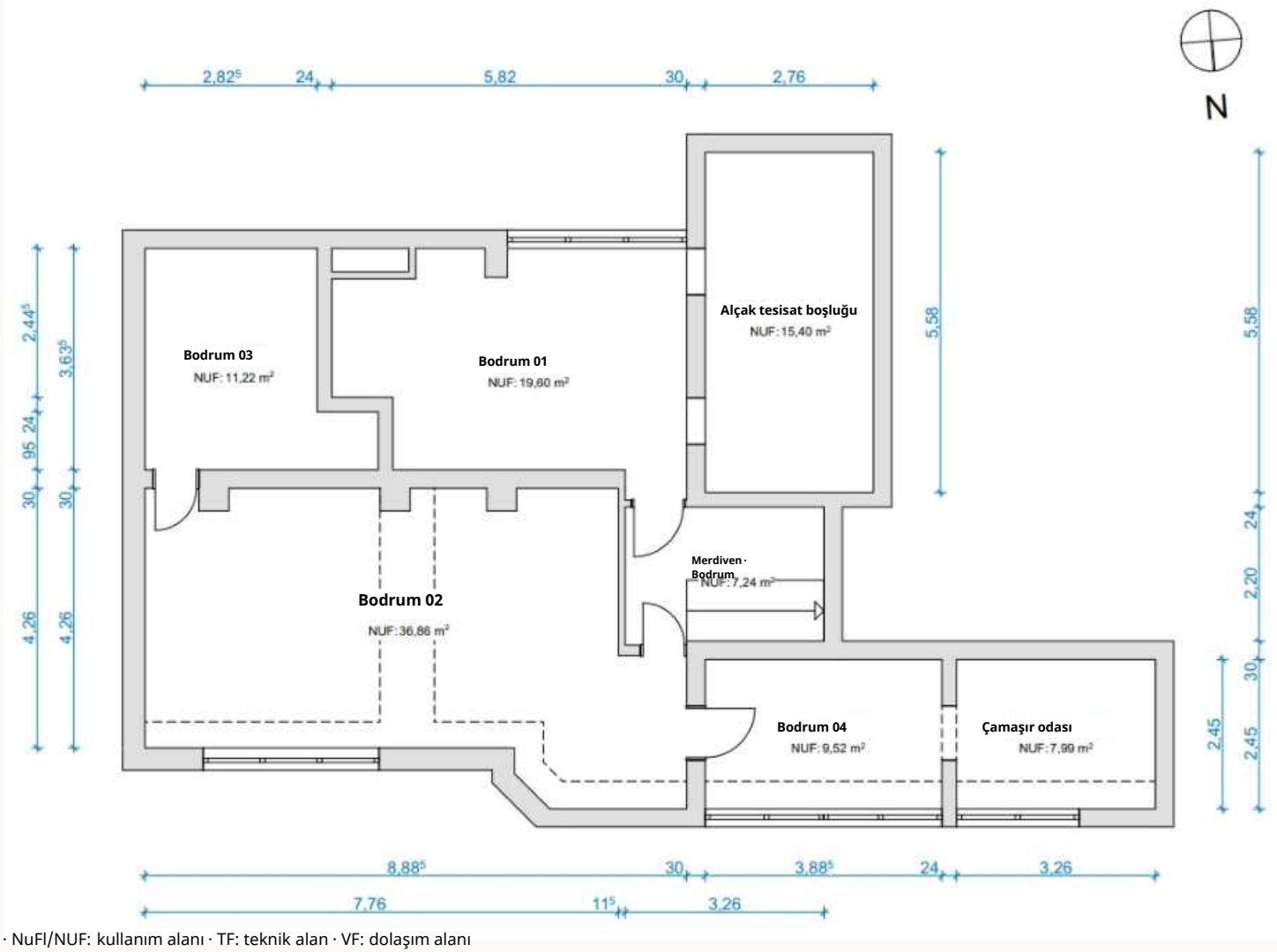
15.09.2026 tarihli güncel ölçüm planı. Eski havuz alanı ve mevcut kullanım için bkz. s. 107.



NF: net alan · WoFl: yaşam alanı · NuFl/NUF: kullanım alanı · TF: teknik alan · VF: dolaşım alanı

Bodrum katı

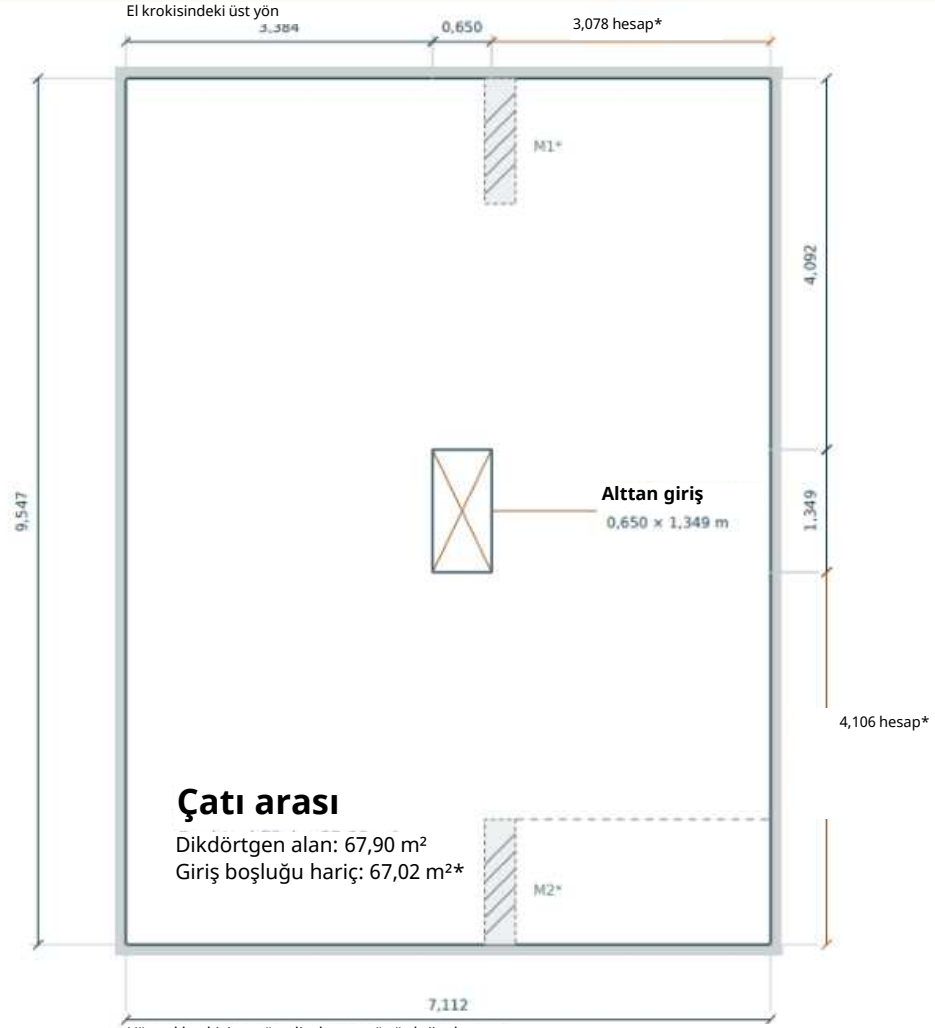
15.09.2026 tarihli güncel ölçüm planı. Alanlar, kullanım alanı olarak belirtilmiştir.



NF: net alan · WoFl: yaşam alanı · NuFl/NUF: kullanım alanı · TF: teknik alan · VF: dolaşım alanı

Çatı arası: ek elle ölçüm

19.09.2026. Geçici taban alanı; tamamlanmamış ölçü zincirleri ve ilave yapı elemanı düşümleri. Yaşam alanı hesabı değildir.



Toplam ölçülerden dikdörtgen alan

67,90 m²

7,112 × 9,547 m; net iç ölçü kabul edilmiştir

Döşeme açıklığı

–0,88 m²

0,650 × 1,349 m = 0,87685 m²

Diğer düşümlerden önce ara toplam

67,02 m²*

Henüz nihai net alan veya yaşam alanı değildir

Duvarlar ve açıklıklar

Çerçeve, mekân sınırını gösterir. Çizgi kalınlığı grafik bir simgedir; ölçülmüş duvar kalınlığı değildir. M1/M2 ve sağ alttaki kesikli çizgi, krokiden şematik olarak aktarılmıştır. Genişlik, derinlik ve işlev belirsizdir.

* Tamamlanmamış ölçü zincirleri

Enine: 3,384 + 0,650 + 2,718 = 6,752 m; toplamdan 0,360 m eksik.
Boyuna: 4,092 + 1,349 + 4,074 = 9,515 m; toplamdan 0,032 m eksik.

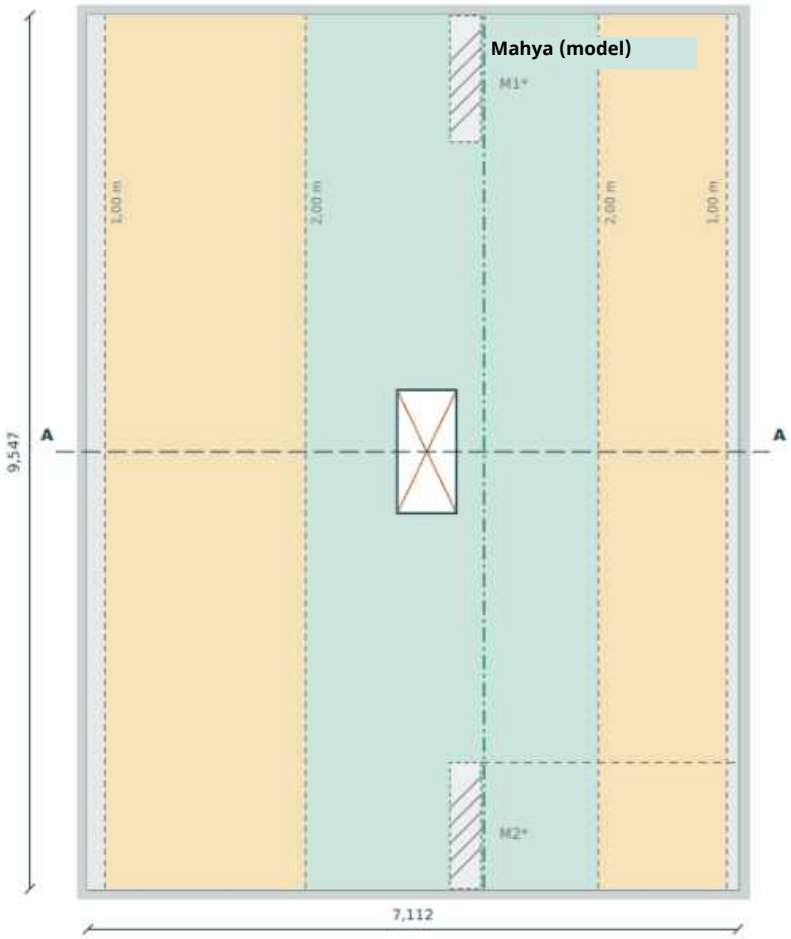
Çizim, toplam ölçüler ile açıklığa olan 3,384 / 4,092 m mesafeleri esas alır. Karşı tarafta kalan ölçüler bu nedenle turuncuyla, hesaplanan değerler olarak işaretlenmiştir.

A3'te 1:50 / %100 baskı



Çatı arası: kesitler ve yükseklikler

19.09.2026 tarihli elle ölçüme dayalı ek gösterim.

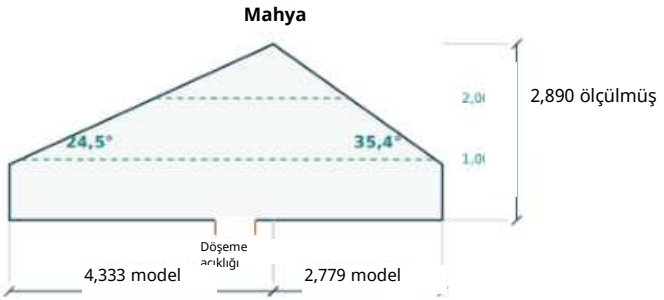


Plan 1:50 · Gri <1 m / kum rengi 1–2 m / yeşil ≥2 m; model yükseklikleri.

MODEL VARSAYIMI: Her iki çatı kenarında eşit yükseklik

Mahyanın konumu elle ölçümde belirtilmemiştir. Bu sayfa koşullu bir geometrik yeniden kurmadır; doğrulanmış mevcut durum ölçümü değildir. İki çatı yönünün eşleştirilmesi de geçicidir.

Giriş boşluğundan A–A kesiti · 1:75



0,915 m kenar yüksekliği, eşit kenar yüksekliği varsayımından türetilmiştir; ölçülmemiştir.

Net yükseklik	Taban alanı*	Oran
1,00 m'nin altı	2,91 m²	0 %
1,00–2,00 m arası (2,00 hariç)	34,38 m²	50 %
2,00 m ve üzeri	29,72 m²	100 %

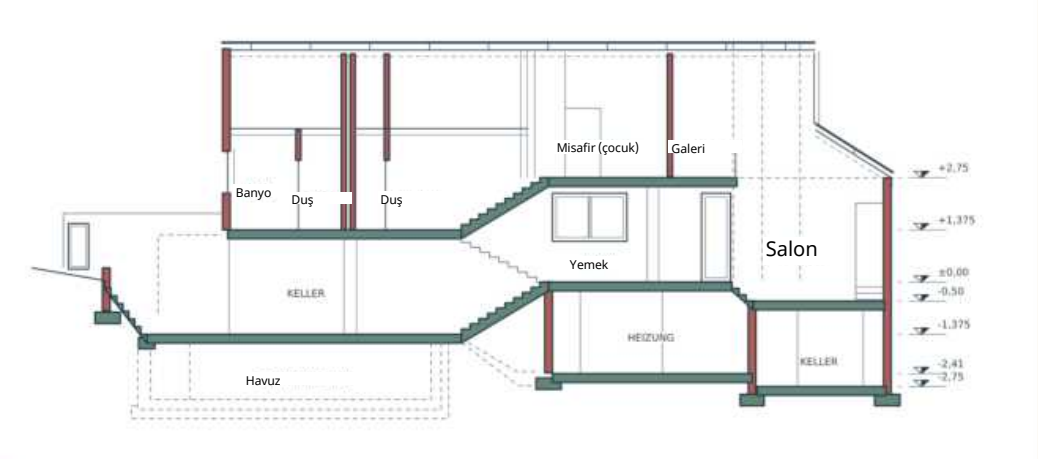
Yüksekliğe göre ağırlıklı model alanı: 46,92 m²*

* Giriş boşluğu düşülmüştür. M1/M2 ve ölçülmemiş diğer sabit elemanlar hâlen dâhildir. Yaşam alanı belgesi değildir.

10

Kesitler ve cepheler

Yeniden çizilmiş tarihî planlar, özgün tasarımı ve yapının farklı kotlarını açıklar.



Kaynağa göre renk işaretleri

Kaynağa göre kesikli çizgiler

Yükseklikler m · Özgün ölçek 1:100

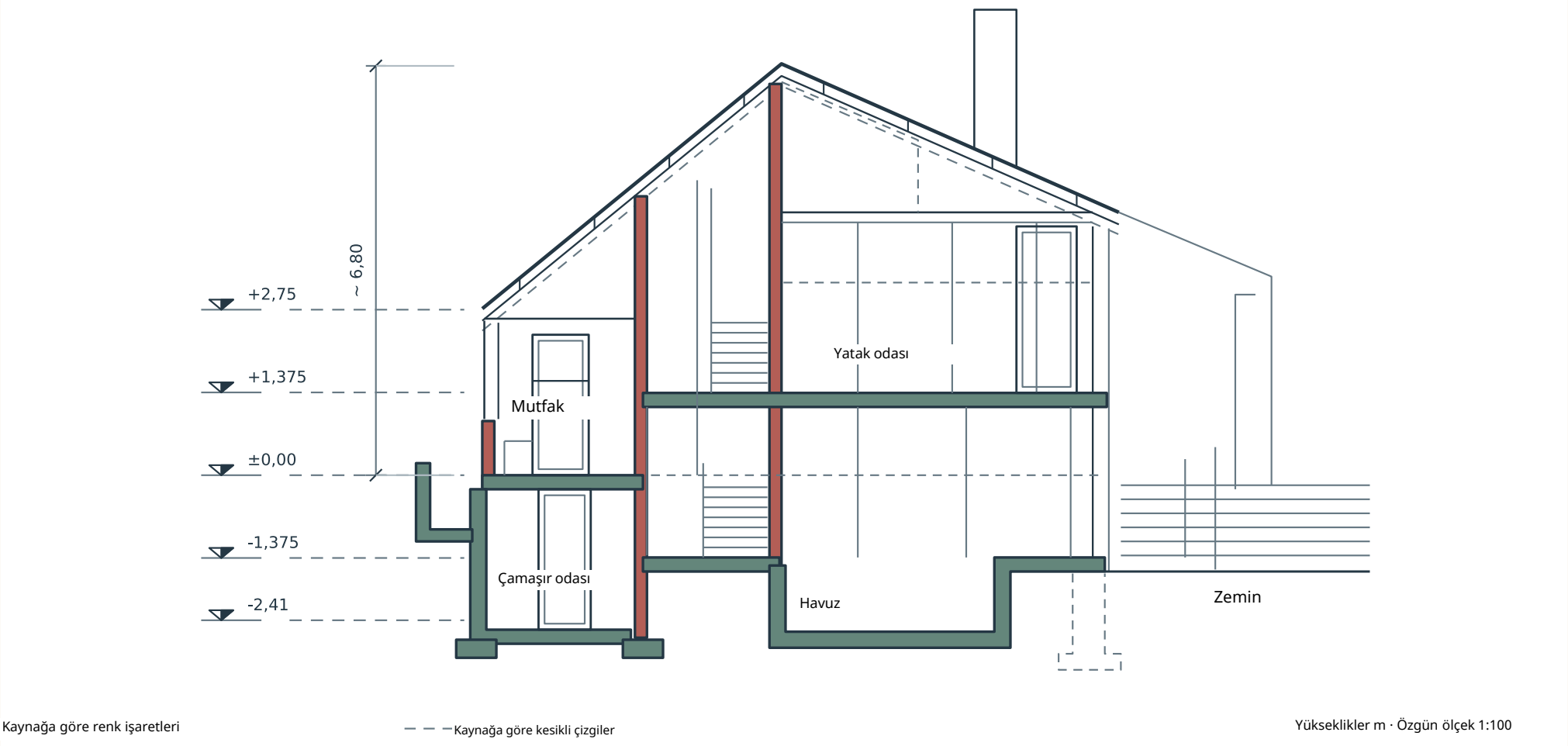
Dört kesit
Kuzey, güney, doğu ve batı cepheleri

SAYFA 93–100

TARİHÎ PLANIN YENİDEN ÇİZİMİ

1–1 Kesiti

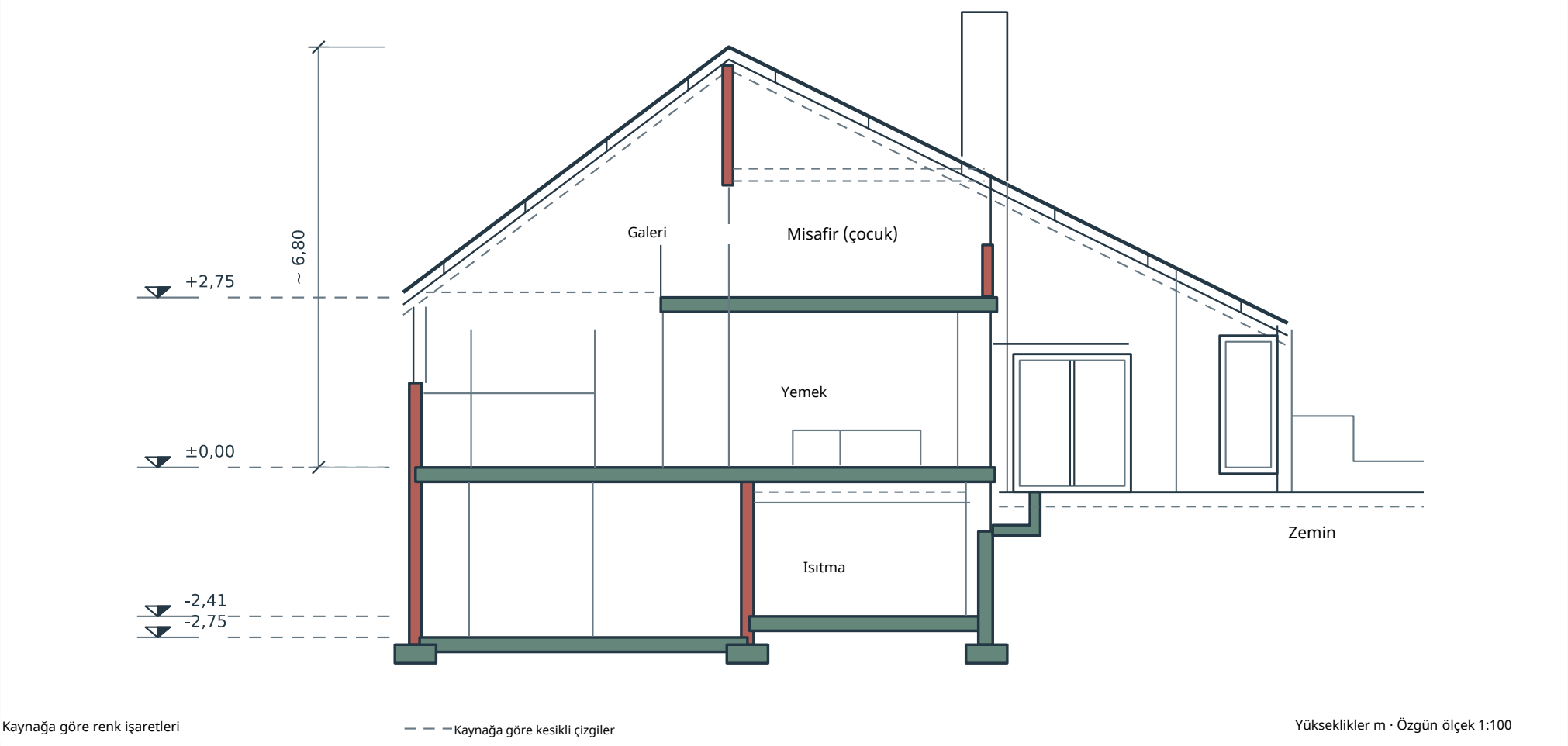
Tarihî planın yeniden çizimi · Mutfak, yatak odası ve havuz · Revizyon: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mevcut yapı ölçümü, statik hesap veya izin belgesi değildir. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

2–2 Kesiti

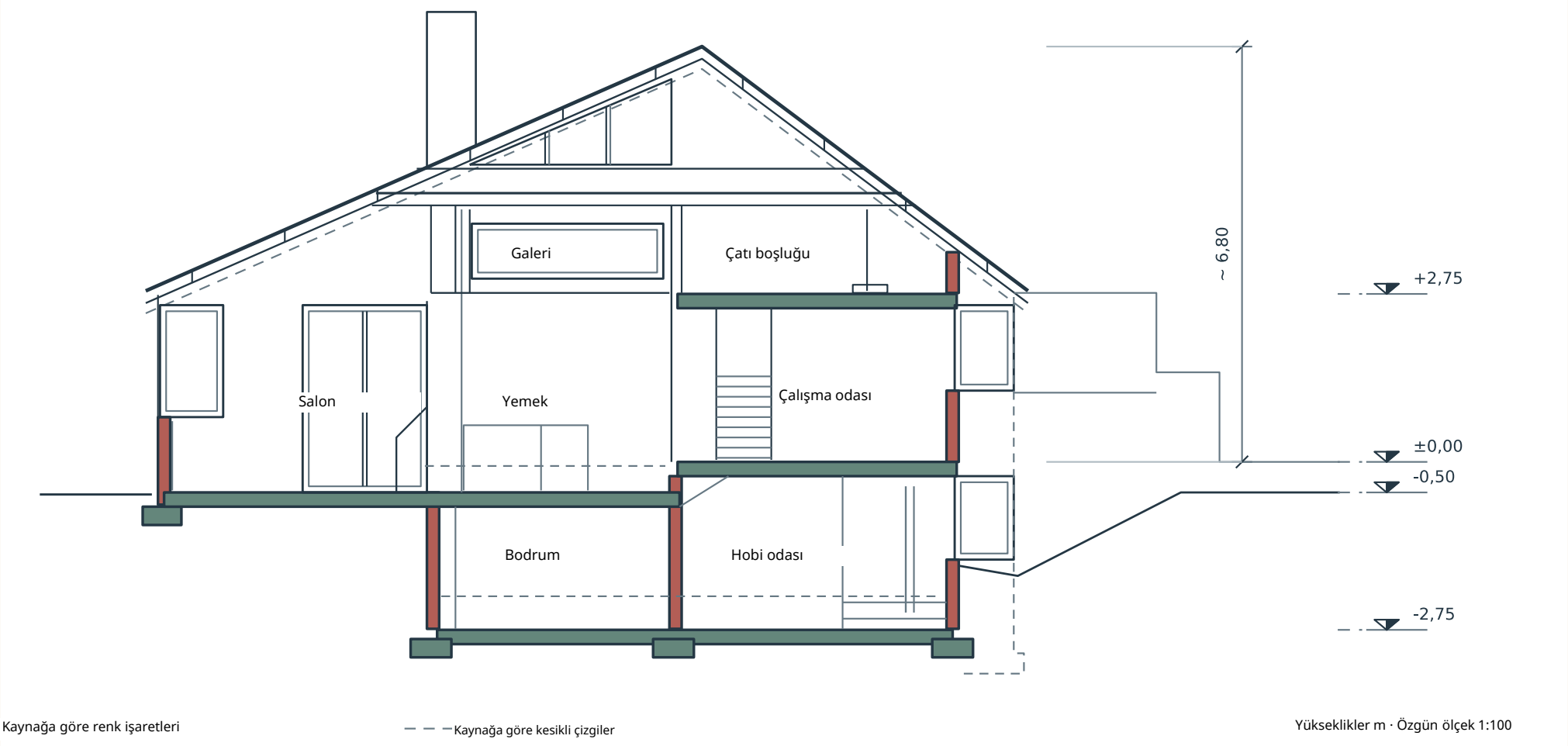
Tarihî planın yeniden çizimi · Galeri, yemek alanı ve ısıtma · Revizyon: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

3–3 Kesiti

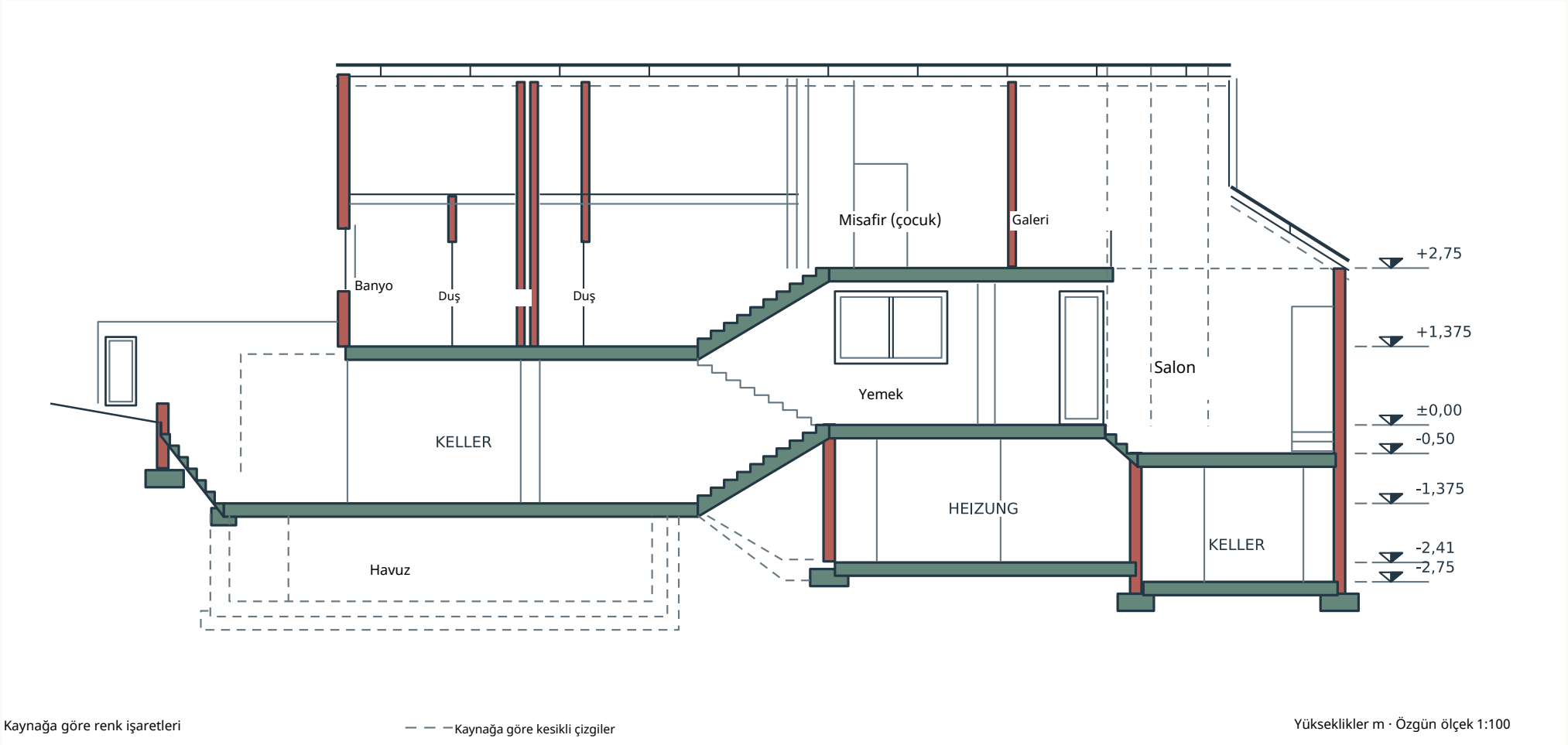
Tarihî planın yeniden çizimi · Salon, yemek alanı, çalışma ve hobi odası · Revizyon: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

4–4 Kesiti

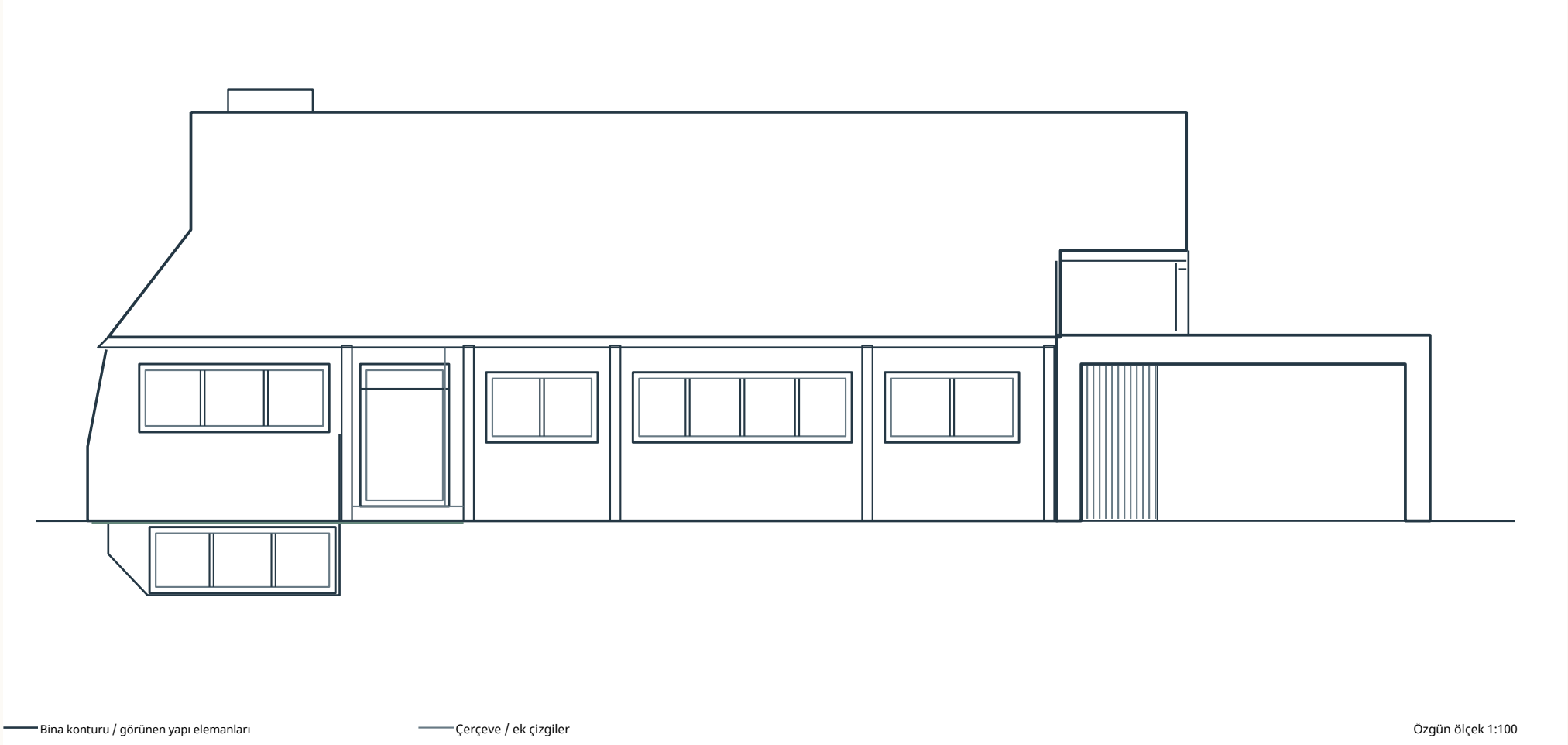
Tarihî planın yeniden çizimi · Farklı kotlar ve merdiven bağlantıları · Revizyon 02: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

Kuzey cephesi

Tarihî planın yeniden çizimi · Giriş tarafı ve garaj · Revizyon: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

Güney cephesi

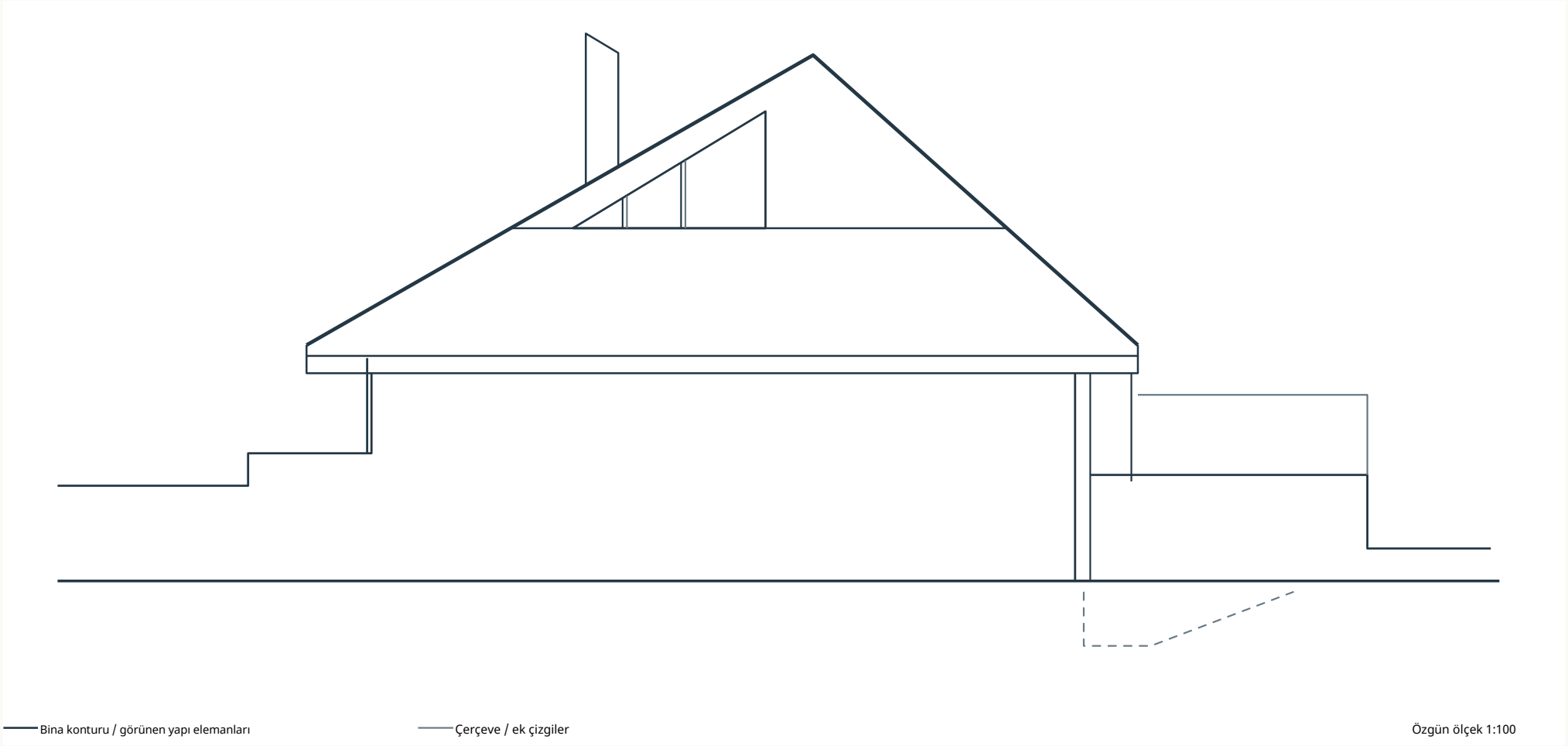
Tarihî planın yeniden çizimi · Bahçe cephesi ve alt kot cam yüzeyler · Revizyon: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

Doğu cephesi

Tarihî planın yeniden çizimi · Alın duvarı ve üçgen çatı camı · Revizyon: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

Batı cephesi

Tarihî planın yeniden çizimi · Alın duvarı, baca ve kademeli ekler · Revizyon: 18.09.2026



Tarihî projeye göre yeniden çizilmiştir. Oranlar yaklaşık olup bağlayıcı bir ölçek yoktur. Mekân ve yapı elemanı bilgileri tarihî kaynağa aittir.

11

Enerji ve modernizasyon

Enerji belgesi mevcut enerji durumunu açıklar.
Ek bir model, olası önlemleri ve modelin sınırlarını gösterir.

Enerji değerleri ve sıvı yakıtlı ısıtma
Model varsayımları ve ileri planlama

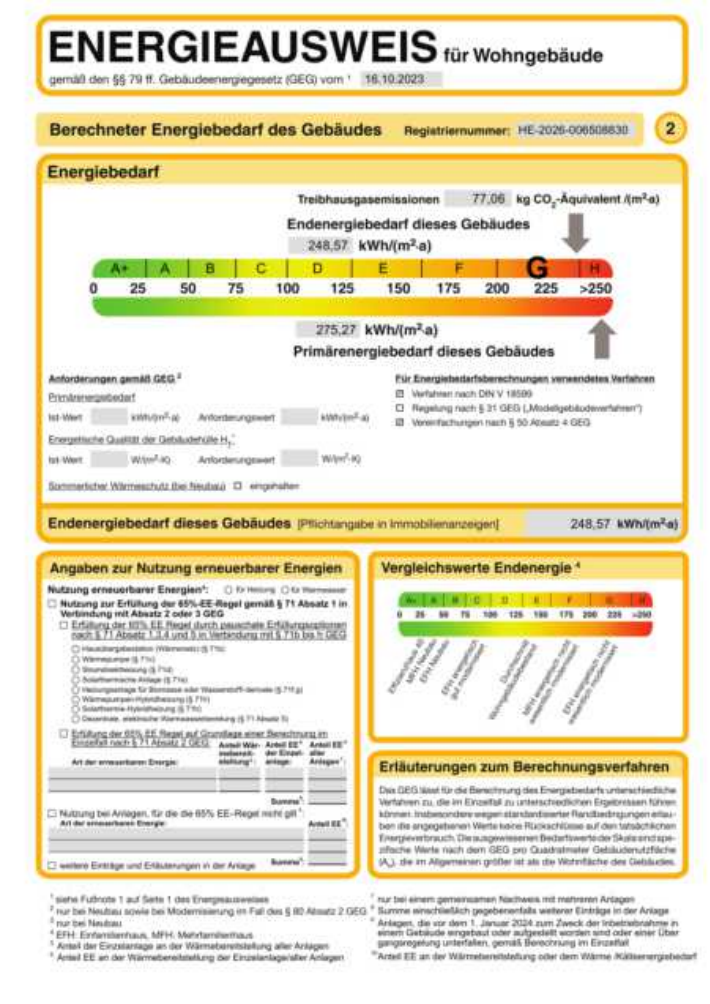
SAYFA 102–104



BAĞLAYICI OLMAYAN GÖRSELLEŞTİRME

Enerji belgesi ve ısıtma sistemi

13.07.2026 tarihli ihtiyaç esaslı enerji belgesi HE-2026-006508830



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2026-006508830 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,06 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

248,57 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

275,27 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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] 248,57 kWh/(m²·a)

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 S.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71 GEG

○ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71c)

○ Wärmepumpe (§ 71c)

○ Stromheizung (§ 71d)

○ Solarthermische Anlage (§ 71e)

○ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)

○ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

○ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

○ Deutsche, elektrische Wärmeaussenstellung (§ 71i Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wärmebereitstellung 4 | Anteil EE 5 der Einzelanlage | Anteil EE 6 aller Anlagen

Summe 7

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt 8

Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE 9

Summe 10

☐ 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 des § 80 Absatz 2 GEG

3 nur bei Neubau

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 /Kälteenergiebedarf

İhtiyaç esaslı enerji belgesi

12.07.2036'ya kadar geçerli

248,57 kWh/(m²·a)

Nihai enerji ihtiyacı

Enerji verimliliği sınıfı G

Enerji belgesine göre

Kalorifer yakıtı

Ana enerji kaynağı

Bina: 1972

Isı üreticisi: 2001

402 m²

Belgedeki bina kullanım alanı A_n (enerji hesabına esas değer)

BELGELER 16.07.2026 tarihli tank kontrolü: Raporda kusur belirtilmemiştir. Enerji belgesi ve teknik belgeler incelemeye hazırdır.

Enerji modernizasyonu: model yaklaşımları

Energieausweis48 / Sprengnetter tarafından hazırlanan “ISFP Light”. Model varsayımları belgelenmiş mevcut durumdan farklıdır.

Modernizasyon kalemi	Tahmini maliyet*
Pencere ve kapılar	19.000 €
Çatı yalıtımı	52.700 €
Cephe yalıtımı	40.500 €
Isı geri kazanımlı havalandırma	15.700 €
Bataryalı fotovoltaik sistem	13.400 €
Elektrikli araç şarj ünitesi	3.000 €
Hava-su ısı pompası	29.300 €
Modeldeki toplam maliyet	**173.600 €**

BELGEDEKİ MODEL SONUCU

Belgede 13.290 € teşvik ve teşvik sonrası 160.310 € yatırım belirtilir. Model hedefi: 30,0 kWh/(m²·yıl), A sınıfı ve yıllık 3.371 € enerji tasarrufu.

FARKLI HESAPLAMA ESASLARI

Model, 184 m² yaşam alanı ve “bodrumsuz” kabulünü kullanır. Her ikisi de güncel ölçümden ve mevcut bodrumdan farklıdır. Sonuçlar bu ev için güvenilir bir öngörü değildir.

TEŞVİK TUTARLARI TUTARLI DEĞİL

Kalem bazındaki teşvikler 22.995 € ederken toplam teşvik 13.290 € olarak belirtilmiştir. Teşvik uygunluğu ve maliyetler güncel bir konsepte göre incelenmelidir.

* ISFP-Light belgesindeki bağlayıcı olmayan maliyet tahminleridir; teklif değildir. Önlemler henüz uygulanmamıştır. Belge, kişiye özel yenileme yol haritası için enerji danışmanlığına yönlendirir. Uygulama öncesinde mevcut durum verileri, kapsam, maliyetler ve teşvik koşulları karşılaştırılmalıdır.

Modernizasyon konseptine giden adımlar

Sonraki planlama; gerçek mevcut duruma, izin verilen kullanımlara ve kişisel tercihlere göre şekillenir.

01 **MEVCUT DURUM İNCELEMESİ**

Ölçümleri, yapı dokusunu, nemi, çatıyı, pencereleri, hatları ve teknik tesisatı inceleyin.

02 **MEVCUT DURUM VE İZİNLER**

Açıklanan belgeler üzerinden mevcut kullanımı, izin durumunu ve gerekli kanıtları netleştirin.

03 **ENERJİ VE TEKNİK SİSTEMLER**

Isıtma, bina kabuğu, havalandırma, elektrik ve sıhhi tesisatı birbiriyle uyumlu planlayın.

04 **MİMARİ VE İÇ MEKÂN**

Mekân, malzeme ve ışık konsepti geliştirin. Uygulamayı öncelik ve bütçeye göre aşamalandırın.

05 **DIŞ MEKÂN**

Teras, yol, bitkilendirme ve isteğe bağlı su/wellness fikirlerini teknik ve izin açısından inceleyin.

ÖNEMLİ

Güvenilir maliyet ve süreler, uzman bir mevcut durum incelemesi ve koordineli planlama gerektirir.

12

Belgeler ve satış

Belgelenmiş alan ve izin konuları ile satış
koşulları, bilinçli bir kararın temelini oluşturur.

İzin durumu ve gayrimenkul belgeleri
Maliyetler, açıklamalar ve iletişim

SAYFA 106–111



MEVCUT DURUM

İzin ve alanların durumu

Exposé’de belirtilen belgelere dayalı malik bilgileri · Bölüm 1/3

1 · İZİNLİ ÖZGÜN DURUM

Konut için garaj ve atık su sistemi bulunan müstakil ev inşasına ilişkin 20.10.1970 tarihli, 2/235/70 sayılı yapı izni mevcuttur. Tarihî plan ve izin kapsamına yaşam alanları, garaj, bodrum/yardımcı odalar ve alt katta sauna/soyunma bölümleri içeren havuz alanı dâhildir.

Tarihî alan dökümünde önce 197,6 m² ara toplam belirtilir. Buna 42,0 m² havuz odası, 3,7 m² sauna ve 5,7 m² soyunma alanı eklenir. Yapım dönemine ait 249,0 m² toplam, güncel WoFlV hesabıyla eş tutulamaz.

2 · GÜNCEL ÖLÇÜM VE ALAN DURUMU

Bina, 11.09.2026 tarihinde LiDAR ile ölçülmüştür. 15.09.2026 tarihli hesaplama, 284,98 m² yaşam alanı ve garaj dâhil 159,46 m² kullanım alanı gösterir. 444,44 m² toplam, farklı alan türlerinin toplamıdır.

Güncel planlarda eski havuz alanı “Gast” (misafir, 39,09 m²) olarak adlandırılır. Alt katta ayrıca banyo, sauna, depo, tuvalet ve kısmen hesaba katılan teras gösterilir. Çatı katında galeri ve başka bir odanın yanı sıra, yaşam alanına 6,35 m² olarak katılan mevcut bir oda belirtilir.

Hesaplama, teknik ölçüm ve hesap belgesidir. Her odanın yapı hukuku açısından izinli kullanımına ilişkin resmî onay değildir.

Tadilatlar ve mevcut kullanım

Exposé’de belirtilen belgelere dayalı malik bilgileri · Bölüm 2/3

3 · ESKİ HAVUZ ALANI

Başlangıçta izinli olan havuz, 1980’lerin başında kullanımdan çıkarılarak ahşap konstrüksiyon ve döşemeyle kapatılmıştır. Alan o tarihten beri genç odası ve hobi odası olarak kullanılmaktadır.

Havuz alanı, özgün izinli projeye dâhildi. Ancak mevcut belgelerde, bugünkü yaşam/konut alanı kullanımına yönelik ayrı bir sonraki tadilat projesi veya kullanım değişikliği belgelenmemiştir.

DOSYA DURUMU VE BELEDİYE YANITI

Malikler, Offenbach ilçesindeki tarihî yapı dosyasını incelemiş ve Dietzenbach Belediyesinden başka kayıtların araştırılmasını istemiştir. Yapı dosyası tamdır.

Maliklerin verdiği bilgiye göre belediye, 12.08.2026’da söz konusu tadilatlara ilişkin başka izin bulunmadığını bildirmiştir. Yanıtta ayrıca Dietzenbach Belediyesi veya Offenbach ilçe yapı idaresindeki tarihî kayıtların bazı bölümlerinin sel nedeniyle hasar gördüğü ya da yok olduğu belirtilir.

Bu nedenle gelecekte izin gerektiren tadilatlarda, bugüne kadar belgelenemeyen değişikliklerin sonradan açıklığa kavuşturulması gerekebilir. Belediyenin yazılı yanıtının sözleşme öncesinde incelemeye sunulması öngörülmektedir.

Satın alma öncesinde şeffaflık

Exposé’de belirtilen belgelere dayalı malik bilgileri · Bölüm 3/3

4 · ALICI ADAYLARINA AÇIKLAMA

Malikler, bugün 284,98 m² olarak hesaplanan tüm alanların her ayrıntısıyla konut veya yaşam alanı olarak yapı denetim makamlarınca onaylandığını taahhüt etmez.

Mevcut bilgiye göre, özellikle üzeri kapatılmış eski havuz alanının bugünkü kullanımı ile tarihî plandan farklı bazı oda düzenleri veya odalar için ayrı resmî izin teyidi bulunmamaktadır. Mevcut bilgiye göre, o dönemde tadilat projesi değişikliği (Tektur) gerekli değildi.

Tarihî planlar, özgün yapı izni ve alan hesabı, güncel plan ve hesaplamalar ile belediye yazışmaları talep üzerine veya sözleşme öncesinde incelemeye sunulur. Alıcı adayları; satın alma, finansman ve tadilat açısından önemli hususları kendileri veya kendi uzmanlarıyla inceleyebilir.

5 · EXPOSÉ VE SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Tüm alan, kullanım ve izin bilgileri mevcut bilgi ve belge durumunu yansıtır. Bunlar nitelik garantisi değildir. Gelecekte belirli bir kullanım, tadilat imkânı veya resmî izin alınabilirliği taahhüt edilmez.

Tarafların hak ve yükümlülükleri noter tasdikli satış sözleşmesinde belirlenir. Emredici kanuni haklar saklıdır. Bu sunum, bağımsız hukuki, yapı tekniği veya finansman incelemesinin yerine geçmez.

İNCELEME İÇİN / SÖZLEŞME ÖNCESİNDE

Tarihî plan ve hesaplarla birlikte 2/235/70 sayılı yapı izni; 15.09.2026 tarihli güncel plan ve alan hesabı; hesaplama hizmet sağlayıcısının 17.09.2026 tarihli görüşü; belediyenin 12.08.2026 tarihli yazılı yanıtı.

Arsa, belgeler ve düzenli giderler

Exposé’de belirtilen gayrimenkul belgelerine göre derlenmiştir

ARSA VE SİCİLLER

Dietzenbach tapu sicili, sayfa 5623 · Kadastro bölümü 33, parsel 295 · Arsa 1.294 m². Onaylı tapu sicil sureti 06.07.2026 tarihlidir.

30.06.2026 tarihli kamu hukuku yapı yükümlülükleri sorgusunda kayıtlı yükümlülük yoktur. Tapunun II. bölümüne ilişkin terkin belgeleri mevcuttur; son olarak 4 ve 5 sıra numaraları 21.08.2026 itibarıyla terkin edilmiştir. Satın alma açısından noter işleminden önceki güncel ve tam tapu kaydı esas alınır.

MEVCUT GAYRİMENKUL BELGELERİ

Kadastro/konum belgeleri ve parsel haritası; izin ve planları içeren tarihî yapı dosyası; güncel planlar, alan hesabı ve görüş; 13.07.2026 tarihli enerji belgesi; modernizasyon önerileri içeren ISFP Light; tank kontrol raporu; bina sigortası ve emlak vergisi bildirimi. Tarihî kesit ve cepheler: yeniden çizim, revizyon 18.09.2026.

BELGELENMİŞ DÜZENLİ GİDERLER

2026 emlak vergisi: yıllık 1.425,00 €. 30.06.2026 tarihli poliçeye göre konut binası sigortası: yangın teminatı dâhil yıllık 1.621,93 €. Gelecekteki prim farklı olabilir.

TAMAMLANACAK / KARARLAŞTIRILACAK

İncelenen belgeler arasında güncel ısıtma, sıcak su ve diğer işletme giderlerine ait tam kayıtlar bulunamamıştır. Kesin belgelenmiş güncel brüt bina hacmi ile 12.08.2026 tarihli belediye yanıtının ayrı aslı da eksiktir. Teslim tarihi ve eşya kapsamı kararlaştırılacaktır. Çatı arası: elle ölçüm ve kesitler s. 90–91.

Özgün belgeler, alıcının ayrıntılı incelemesine hazırdır.

Görseller ve bilgiler hakkında notlar

Mevcut durum, tasarım fikirleri ve belgeler birlikte ev hakkında bilgi verir.

BİLGİLER VE BELGELER

- Gayrimenkul, alan, yapım yılı ve donanıma ilişkin tüm bilgiler sunulan bilgi ve belgelere dayanır; hata ve değişiklik hakkı saklıdır.
- Kat planları ve alanlar: 15.09.2026. Tarihî kesit ve cepheler: eski projeye göre yeniden çizim, Revizyon 02, 18.09.2026.
- Geçerli bir enerji/ihtiyaç belgesi mevcuttur; zorunlu bilgiler bu satış dosyasında güncel belgeye göre verilmiştir.
- Isıtma sistemi bilgileri enerji belgesi ve teknik belgelere dayanır. Bu, durum veya işlev garantisi oluşturmaz.
- İncelenen belgeler ve tamamlanması gereken kanıtlar s. 109’da belirtilmiştir. Alanlar, kullanım ve izin durumu değerlendirilirken s. 106–108’deki şeffaflık açıklamaları dikkate alınmalıdır.

GÖRSELLEŞTİRME VE EŞYALAR

- Vizyon olarak işaretlenen tüm görseller, bağlayıcı olmayan modernizasyon görselleştirmeleridir. Taahhüt edilmiş bir durumu göstermezler.
- Bazı mevcut durum fotoğraflarından kişisel eşyalar dijital olarak kaldırılmıştır. Vizyonlar örnek mobilya, yüzey, bitkilendirme ve diğer tasarım unsurlarını gösterir.
- Seçili eşyalar ayrı bir anlaşmayla devralınabilir; kapsam, daha sonra yapılacak yazılı belirlemeye tabidir.
- Alıcı adayları sözleşme öncesinde bağımsız yapısal, teknik, hukuki ve ekonomik inceleme yapmalıdır.

Özel bir gayrimenkul, aynı özenle verilmiş bir kararı hak eder.

RANDEVUYLA GEZİ VE EK BELGELER

MEVCUT DURUM · 2026

MODERNİZASYON GÖRSELLEŞTİRMESİ

AK3

Sonraki adımınız: evi görmek

Am Knabenborn 3 · 63128 Dietzenbach

Mark Hallstein
mark.hallstein@gmx.de
0174 9940337

SATIŞ FİYATI

Talep üzerine

SAHİBİNDEN, KOMİSYONSUZ SATIŞ



Am Knabenborn 3

63128 Dietzenbach · Hexenberg

284,98 м² жилой площади*
Участок 1 294 м²

* По расчёту от 15.09.2026

ЦЕНА

По запросу

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА · МАЙ 2026



Архитектура с характером

Разноуровневые жилые пространства, сад с собственным лесным уголком и возможности для индивидуального обновления в регионе Рейн-Майн.

Путеводитель по презентации

01 **Об объекте** 229-231

02 **Расположение и окружение** 232-236

03 **Архитектура и сад** 237-247

04 **Гостиная и столовая** 248-256

05 **Спальни и кабинет** 257-270

06 **Досуг и отдых** 271-279

07 **Подсобные помещения и чердак** 280-291

08 **Другие идеи оформления** 292-304

09 **Площади и планировки** 305-315

10 **Разрезы и фасады** 316-324

11 **Энергия и модернизация** 325-328

12 **Документы и продажа** 329-335

Состояние, идеи и документы

Презентация показывает дом в его нынешнем состоянии и возможные направления дальнейшего обновления.

Фотографии текущего состояния

Фотографии отражают состояние дома в 2026 году и сделаны в период с мая по сентябрь.

Иллюстративные визуализации

Изображения с пометкой «Визуализация» показывают идеи оформления. Конструкции, проёмы и пропорции могут несколько отличаться от фактических.

Площади и разрешения

Жилая и полезная площади основаны на расчёте от 15.09.2026. Дополнительный чердак обмерен вручную.

Современные и исторические планы

Планировки отражают актуальные обмеры. Перерисованные исторические разрезы и фасады поясняют первоначальный проект.

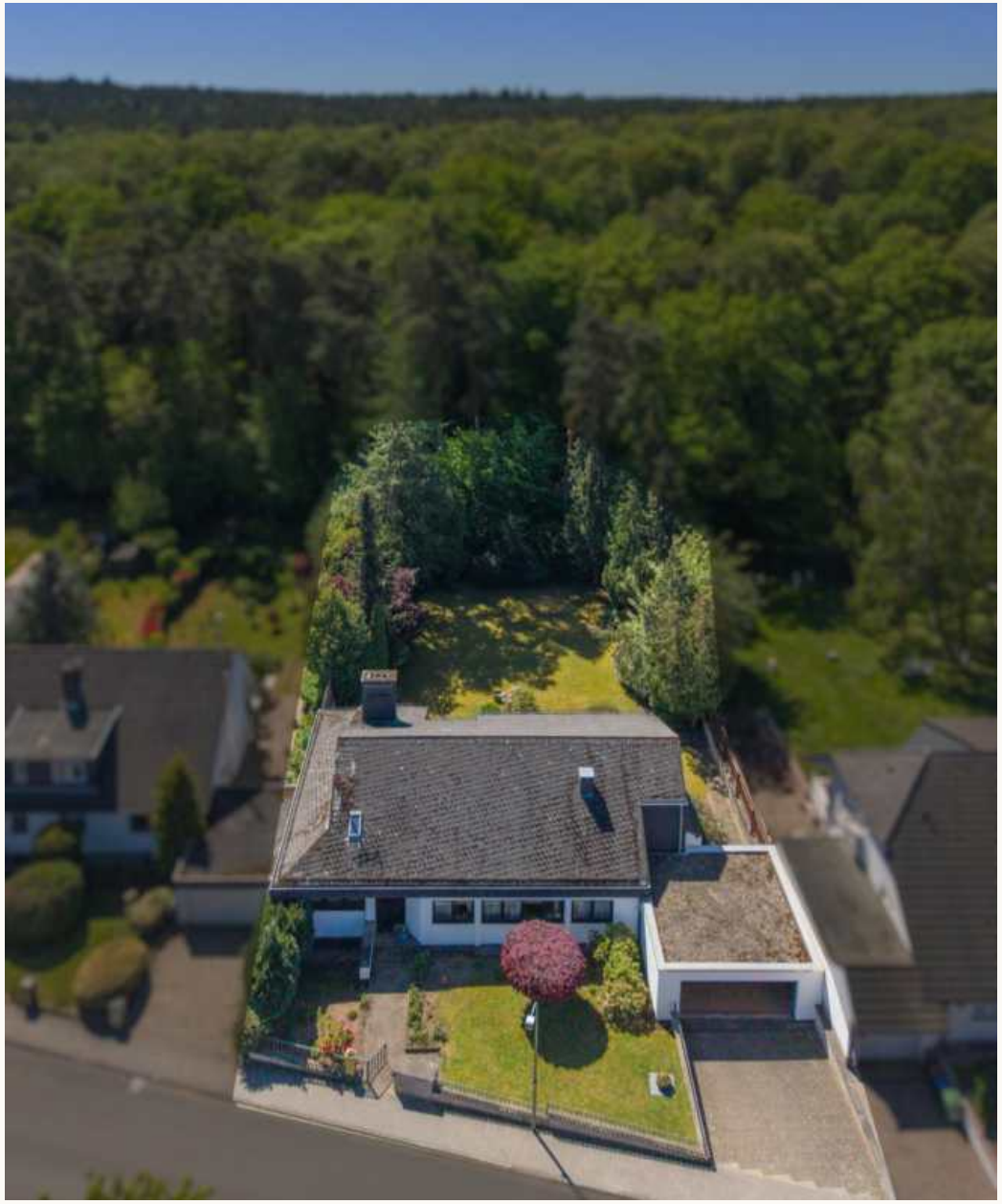
01

Об объекте

Основные характеристики и достоинства
дома — на одном развороте.

Основные данные и цена
Участок и организация пространства

СТР. 6–7



ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

Дом в цифрах

Дом на одну семью с гаражом · 1972 год · Потенциал модернизации

1 294 m²
УЧАСТОК

284,98 m²
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ПО РАСЧЁТУ*

159,46 m²
ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ С ГАРАЖОМ

1972
ГОД ПОСТРОЙКИ

Первый · Второй · Мансарда · Нижний · Подвал
УРОВНИ

41,37 m²
ГАРАЖ · ВКЛЮЧЁН В ПОЛЕЗНУЮ ПЛОЩАДЬ

ЦЕНА

По запросу

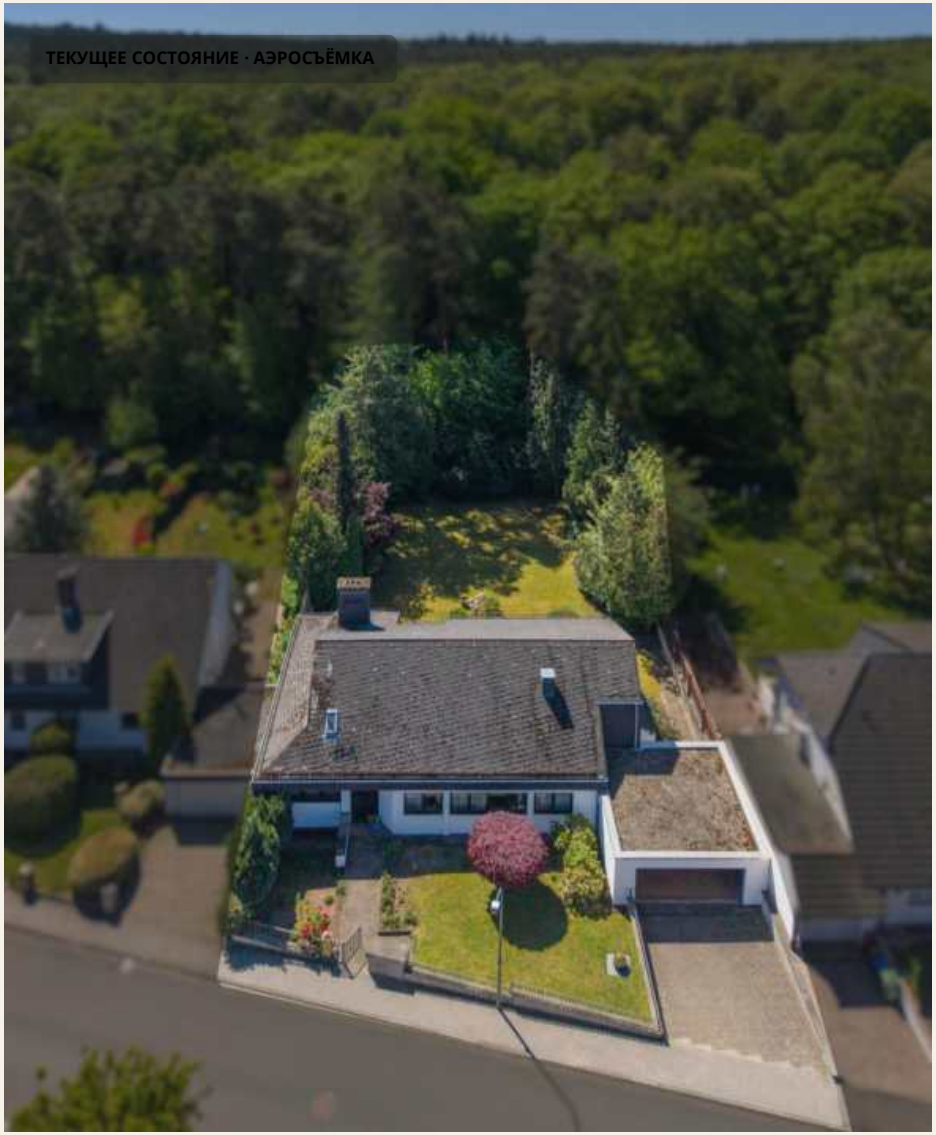
БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ



* Обмер: 11.09.2026, расчёт: 15.09.2026. Разрешённое жилое использование подтверждено не для всех учтённых помещений. Дополнительно: предварительная площадь пола чердака 67,02 м². Пояснения на стр. 82–83 и 106–108.

Пространство для вашего образа жизни

Сдержанный со стороны улицы и открытый саду, дом сочетает самобытную планировку с глубоким участком и зрелой зеленью.



ЧТО ДЕЛАЕТ AK3 ОСОБЕННЫМ

Уединение среди зелени. За домом раскинулся просторный сад со взрослыми деревьями и кустарниками. К участку относится небольшой лесной уголок.

Жизнь на разных уровнях. Первый этаж, галерея и садовый уровень создают отдельные зоны для повседневной жизни и уединения.

Выразительная архитектура. Большое остекление в сторону сада, открытый камин и существующая структура дома служат основой для индивидуального обновления.

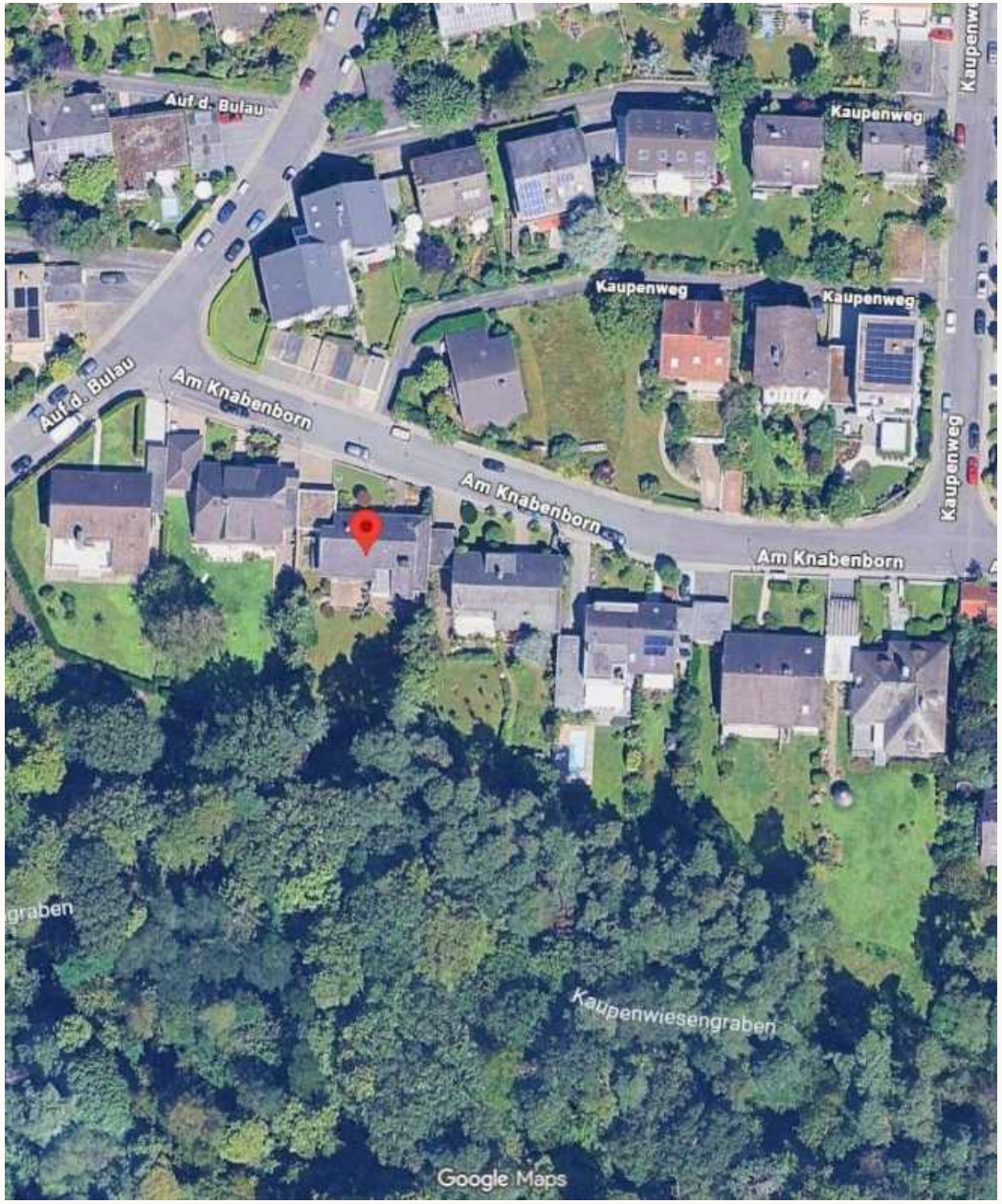
02

Расположение и окружение

От региона Рейн-Майн до жилой улицы:
расположение между городом и природой.

Транспортные связи
Dietzenbach и Hexenberg

СТР. 9–12



АЭРОСЪЁМКА · ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

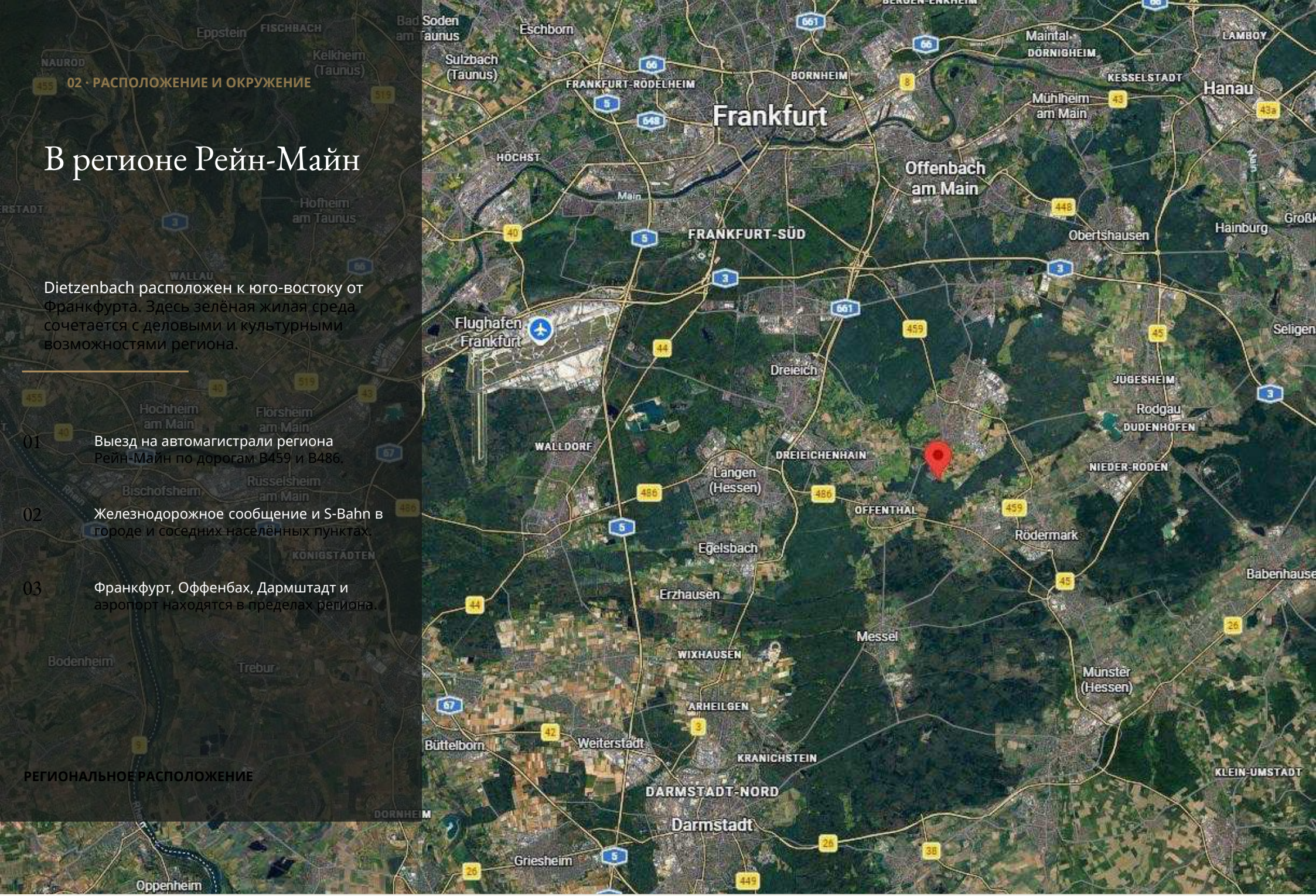
В регионе Рейн-Майн

Dietzenbach расположен к юго-востоку от Франкфурта. Здесь зелёная жилая среда сочетается с деловыми и культурными возможностями региона.

01 Выезд на автомагистрали региона Рейн-Майн по дорогам B459 и B486.

02 Железнодорожное сообщение и S-Bahn в городе и соседних населённых пунктах.

03 Франкфурт, Оффенбах, Дармштадт и аэропорт находятся в пределах региона.



РЕГИОНАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

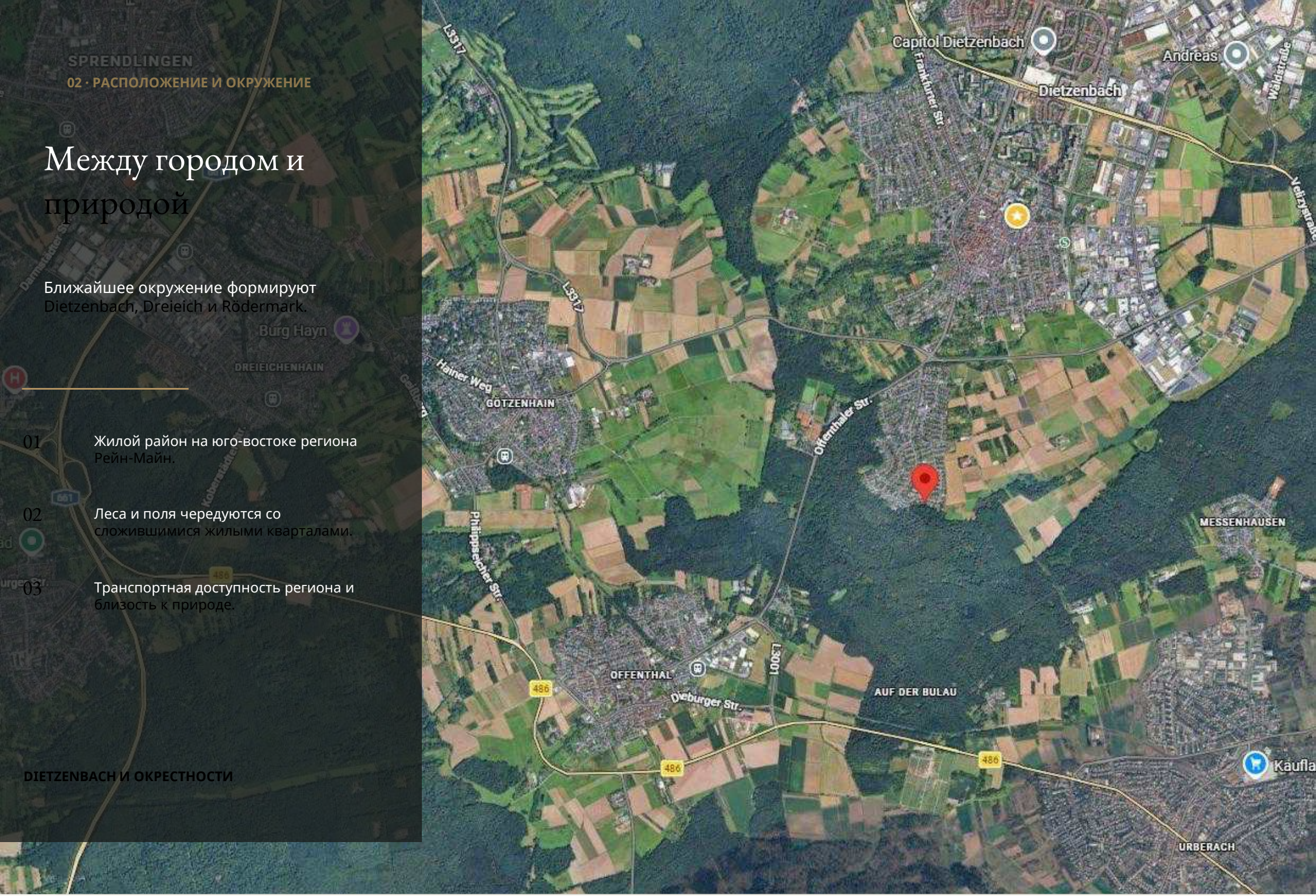
Между городом и природой

Ближайшее окружение формируют Dietzenbach, Dreieich и Rödermark.

01 Жилой район на юго-востоке региона Рейн-Майн.

02 Леса и поля чередуются со сложившимися жилыми кварталами.

03 Транспортная доступность региона и близость к природе.



DIETZENBACH И ОКРЕСТНОСТИ

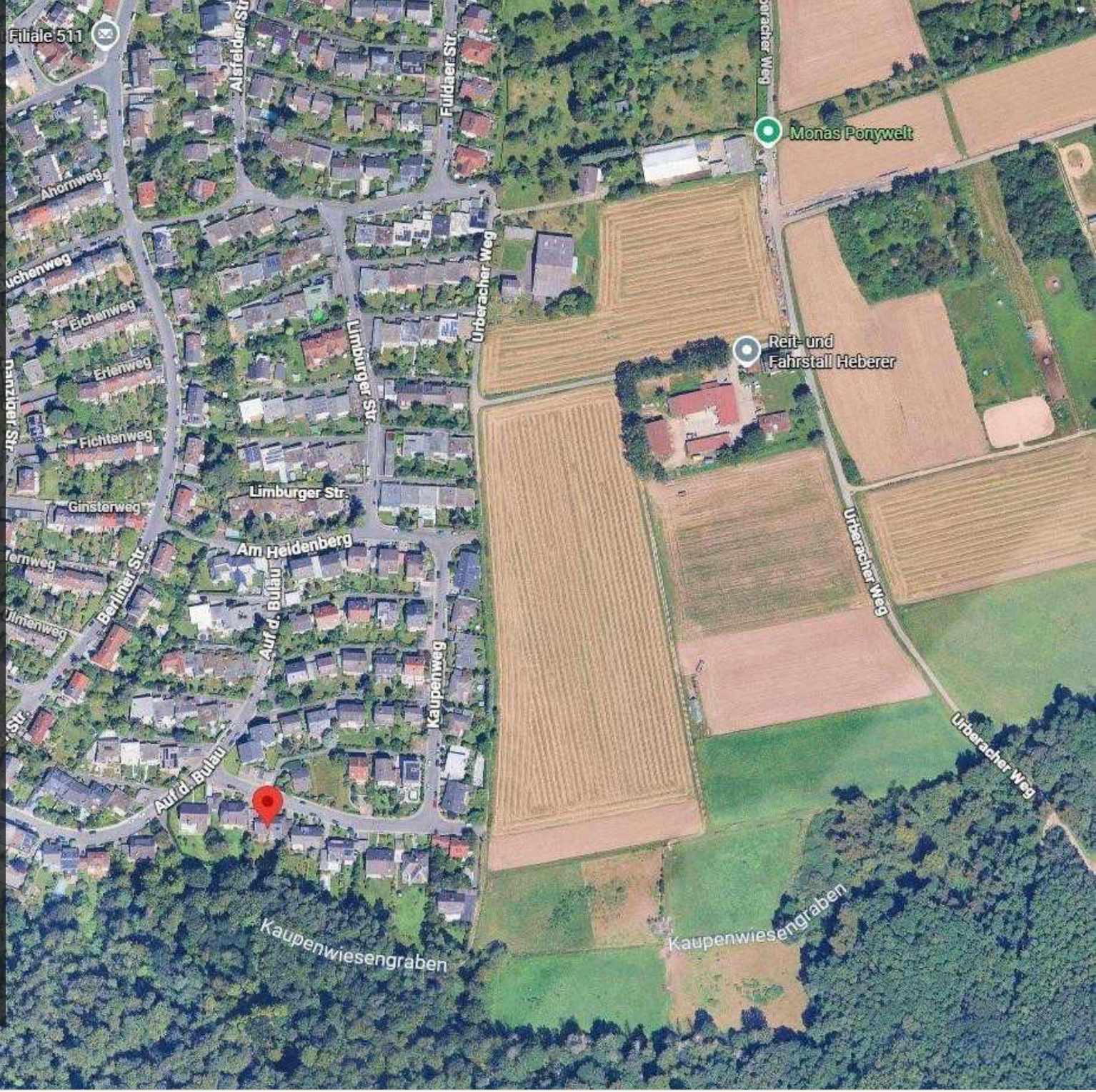
Hexenberg на зелёной окраине

Улица Am Knabenborn находится в жилом районе Hexenberg, рядом с лесом, полями и прогулочными маршрутами.

01 Жилые улицы преимущественно с индивидуальными односемейными домами.

02 Лесные и полевые дорожки в непосредственной близости.

03 Магазины и другая повседневная инфраструктура в городе.



Am Knabenborn 3

На аэроснимке виден участок между жилой улицей и зелёной зоной позади дома.

01 Вход с улицы, палисадник и гараж.

02 Задний сад, примыкающий к лесу.

03 Глубина участка обеспечивает удаление от улицы.

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ ОКРУЖЕНИЕ

03

Архитектура и сад

Облик AK3 определяют индивидуальный проект 1970 года и глубокий сад с небольшим лесным участком.

Архитектор и пространственная идея
Фасады, террасы и сад

СТР. 14–23



ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

Архитектор дома AK3

Дипломированный инженер-архитектор Bernd Kölling спроектировал дом в 1970 году, когда основал собственное бюро.

В историческом строительном деле Bernd Kölling указан как автор проекта и руководитель строительства. Заявление на строительство датировано 26 июня 1970 года, сохранившийся разрез — 2 июня 1970 года.

В современной истории бюро указаны получение диплома в Дармштадте в 1965 году и основание бюро в 1970 году. KÖLLING ARCHITEKTEN BDA продолжает работу в Bad Vilbel.

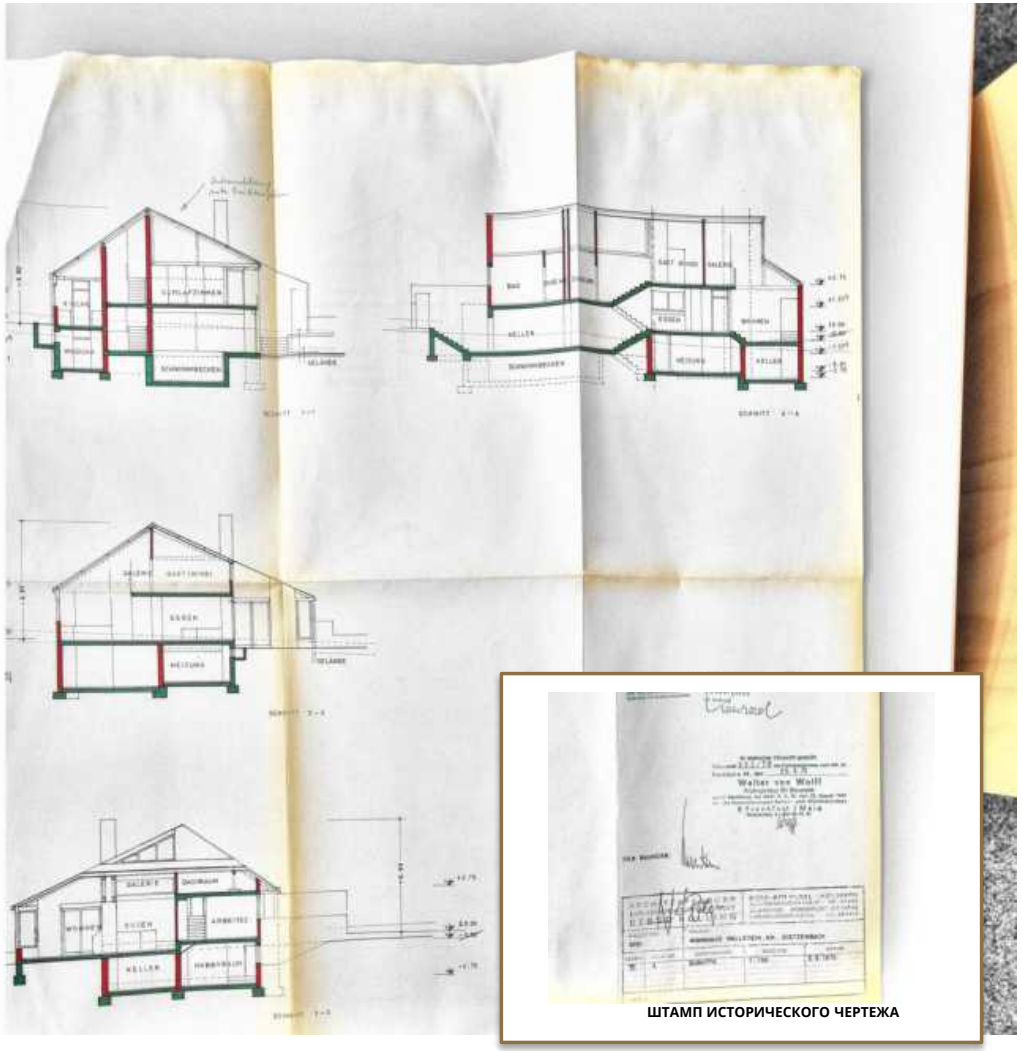
Бюро сохраняет свой архитектурный подход. Многие его проекты отмечены наградами; оно относится к наиболее известным архитектурным бюро региона Рейн-Майн.

1965
Диплом Дармштадт

1970
Основание архитектурного бюро

06/1970
Проект AK3 и заявление

1971–73
Строительство и документы



ОРИГИНАЛЬНЫЙ ПЛАН · РАЗРЕЗЫ · 02.06.1970

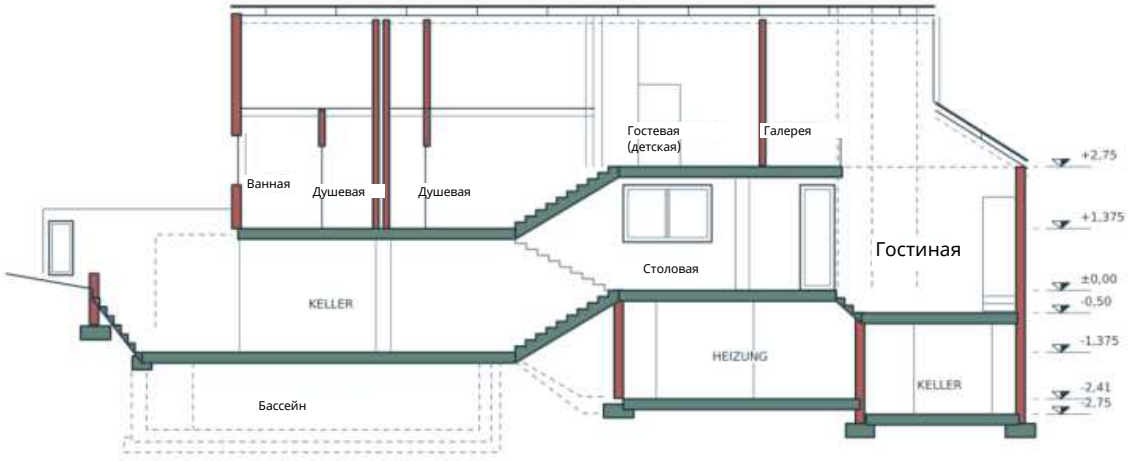
ШТАМП ИСТОРИЧЕСКОГО ЧЕРТЕЖА

Источники: историческое строительное дело в презентации; история и награды KÖLLING ARCHITEKTEN BDA (дата обращения: 20.09.2026).

Разноуровневая архитектура

Галерея, различная высота помещений и визуальная связь с садом определяют проект начала 1970-х годов.

РАЗРЕЗ 4–4 · СМЕЩЁННЫЕ УРОВНИ



Цветовые отметки по оригиналу

Пунктир по оригиналу

Высоты в м · Исходный масштаб 1:100

Реконструкция исторического разреза показывает идею смещённых уровней, соединённых короткими лестничными маршами.

Реконструкция исторического плана · Пропорции приблизительные · Не обмер существующего здания.



ГАЛЕРЕЯ И ВИЗУАЛЬНЫЕ СВЯЗИ



ШИРОКАЯ КОМПОЗИЦИЯ В СТОРОНУ САДА

01 Смещённые уровни

Смещённые уровни создают разную высоту помещений и разнообразную последовательность пространств.

02 Галерея и зрительные оси

Объём столовой раскрывается вверх; несколько уровней сохраняют визуальную связь.

03 Внутри и снаружи

Большие проёмы и террасы раскрывают жилые зоны в сторону глубокого зелёного участка.

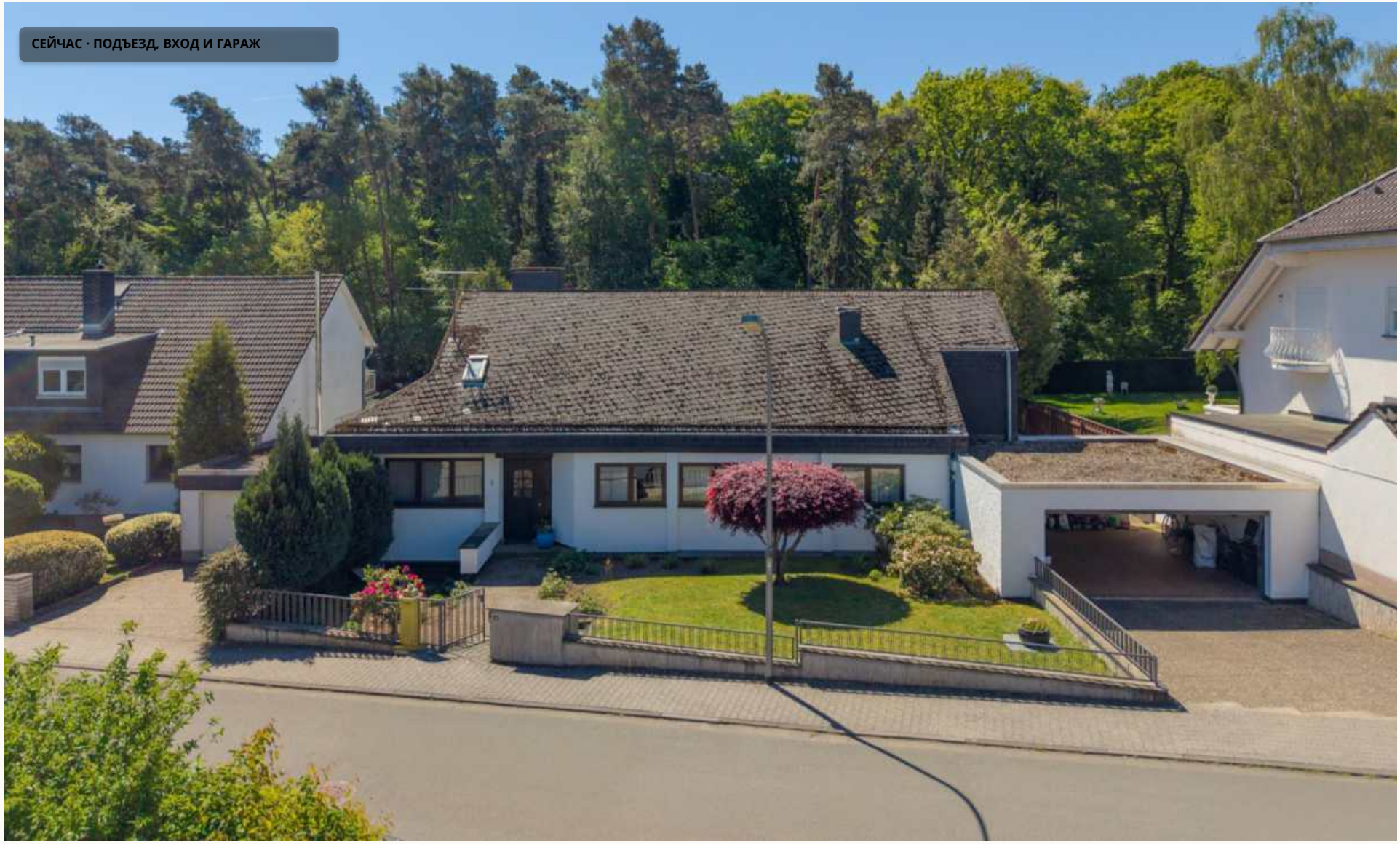
04 Особые помещения проекта

Бассейн, галерея, лоджия и обширные подсобные площади изначально входили в индивидуальную концепцию дома.

Архитектурная оценка основана на исторических планах и документированном состоянии здания.

Вид с улицы

Широкий фасад, озеленение перед домом и большой гараж формируют входную зону.



Новый взгляд на фасад и вход

Иллюстративные идеи светлых фасадов, нового освещения и оформления входной зоны.





Глубокий сад и зрелая зелень

Газоны, взрослые деревья и удалённость от улицы определяют характер сада.

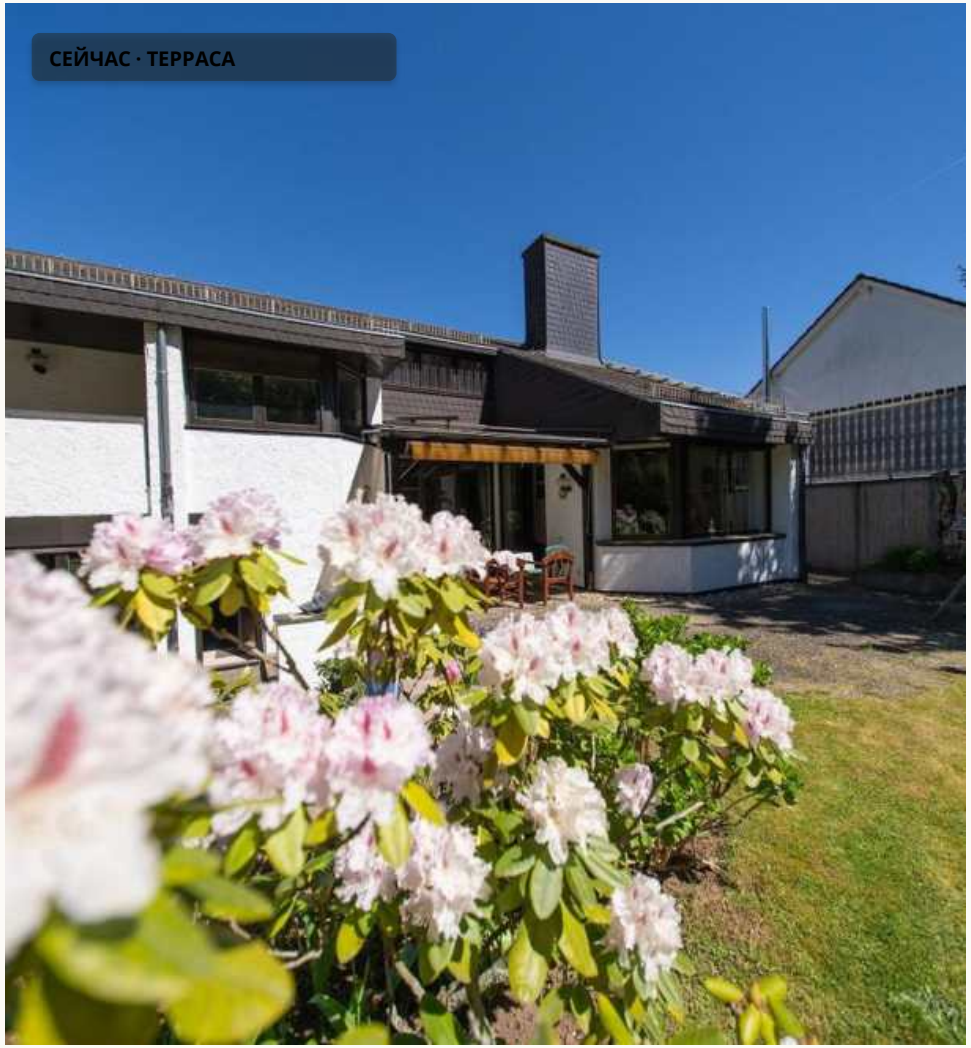






Террасы со стороны сада

Открытые пространства выходят в сад с растительностью, сложившейся за многие годы.





Новая перспектива для сада

Освещение, дорожки и обновлённые зоны отдыха могут дополнить пространство сада.



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВОМ



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · САДОВЫЙ ФАСАД

Идеи жизни на открытом воздухе

Теневые паруса, места для отдыха и возможный плавательный пруд показывают направления оформления.



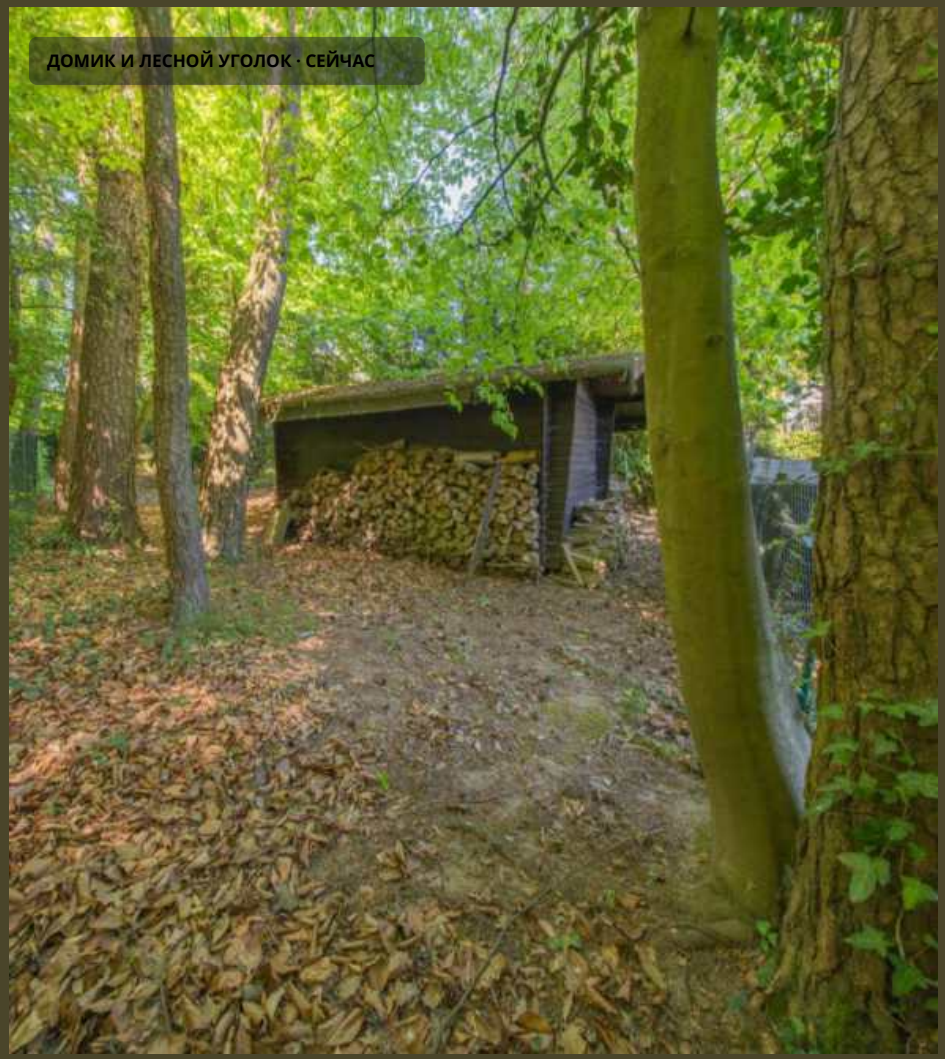
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВОМ

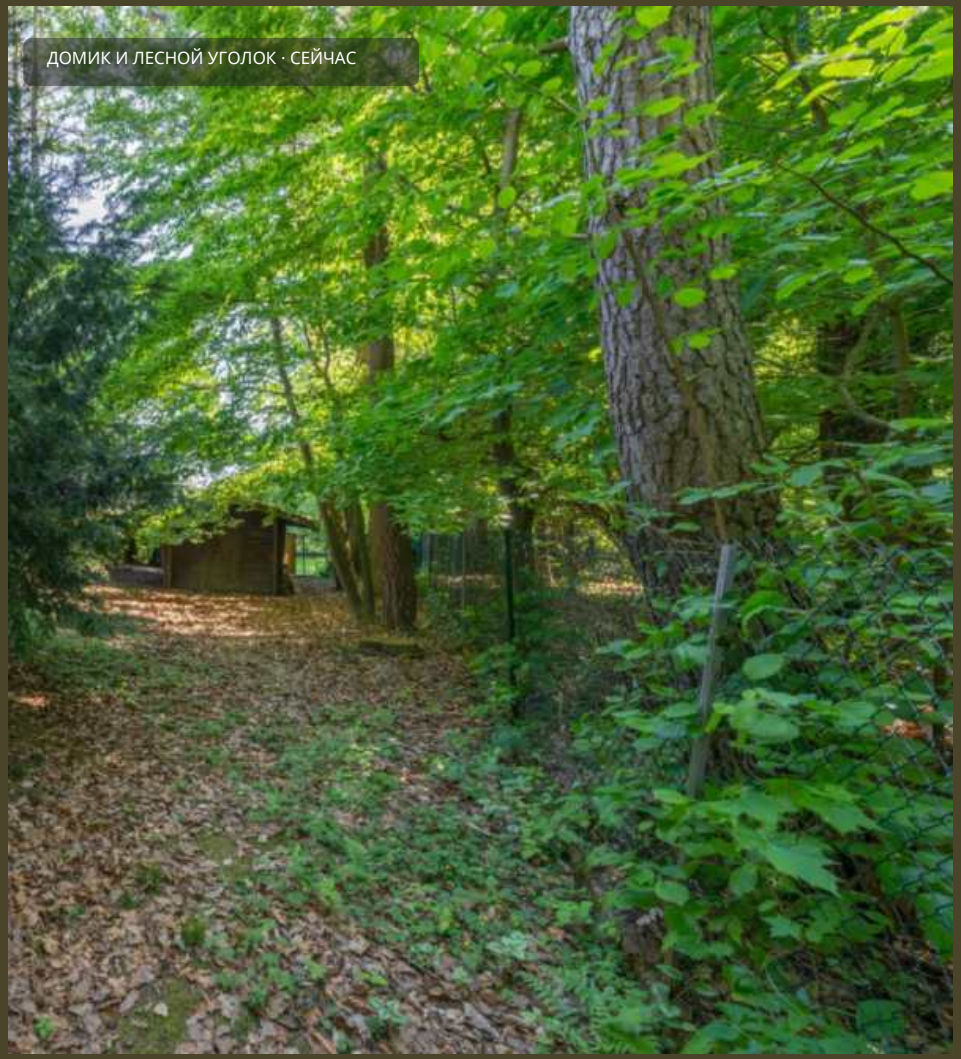


ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ВОЗМОЖНЫЙ ПЛАВАТЕЛЬНЫЙ ПРУД

Собственный лесной уголок

На садовом участке есть деревянный домик и небольшой лесной уголок.





Место уединения среди зелени

Идеи оформления дальней части сада с деревянным домиком и лесным уголком.





04

Гостиная и столовая

Галерея, камин и вид на сад объединяют основные жилые зоны. Фотографии и идеи раскрывают их пространственные качества.

Столовая и галерея
Гостиная и кухня

СТР. 25–32



ИЛЛЮСТРАТИВНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

Столовая и галерея

Открытая столовая соединяет разные жилые уровни. Высота пространства и зрительные связи придают дому характер.



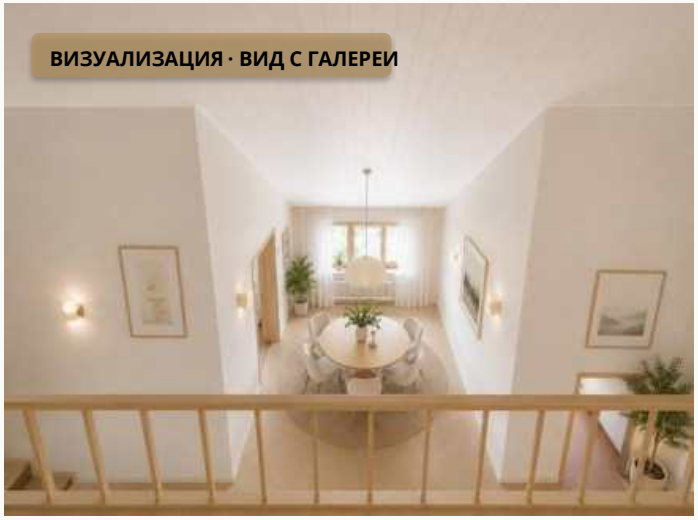


Светлые пространства вокруг галереи

Возможная концепция со светлыми поверхностями, тёплым деревом и открытой связью между уровнями.



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · СТОЛОВАЯ



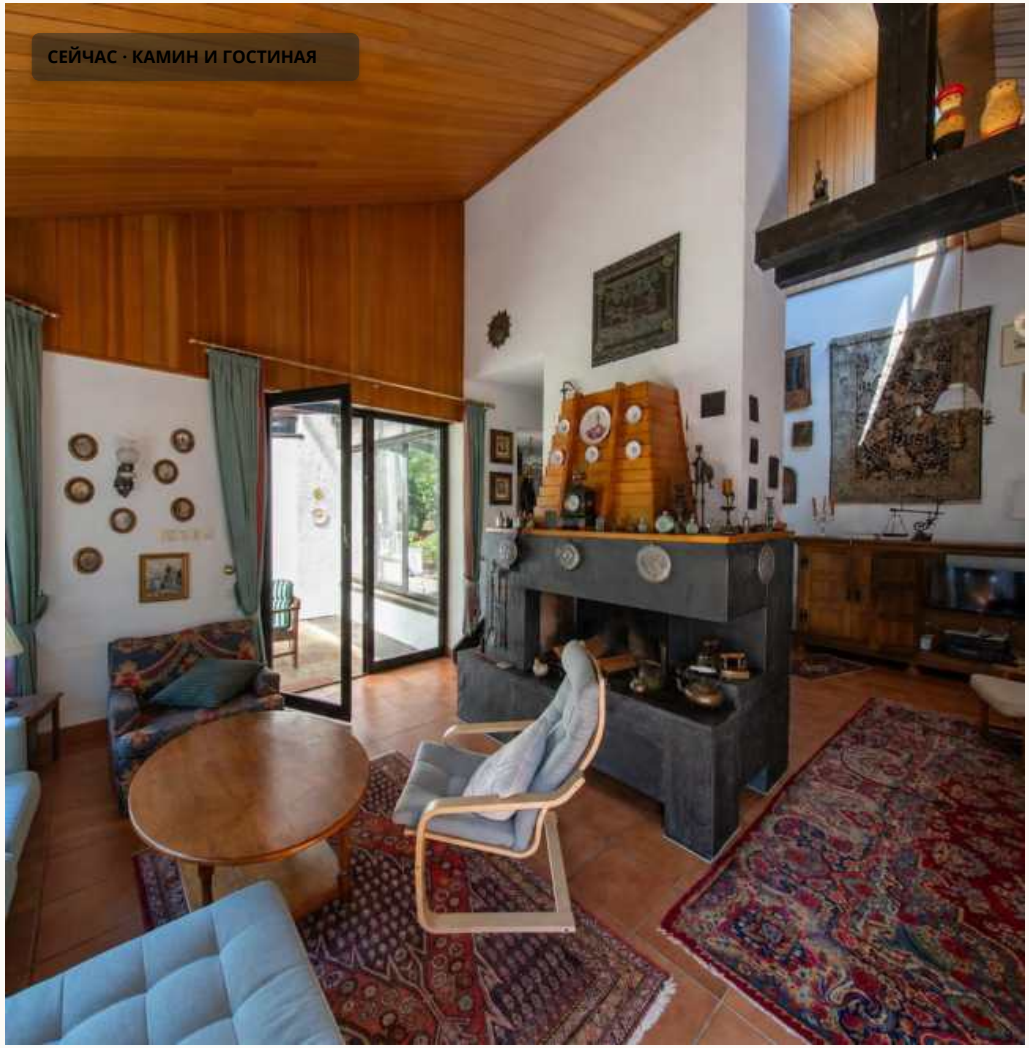
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ВИД С ГАЛЕРЕИ

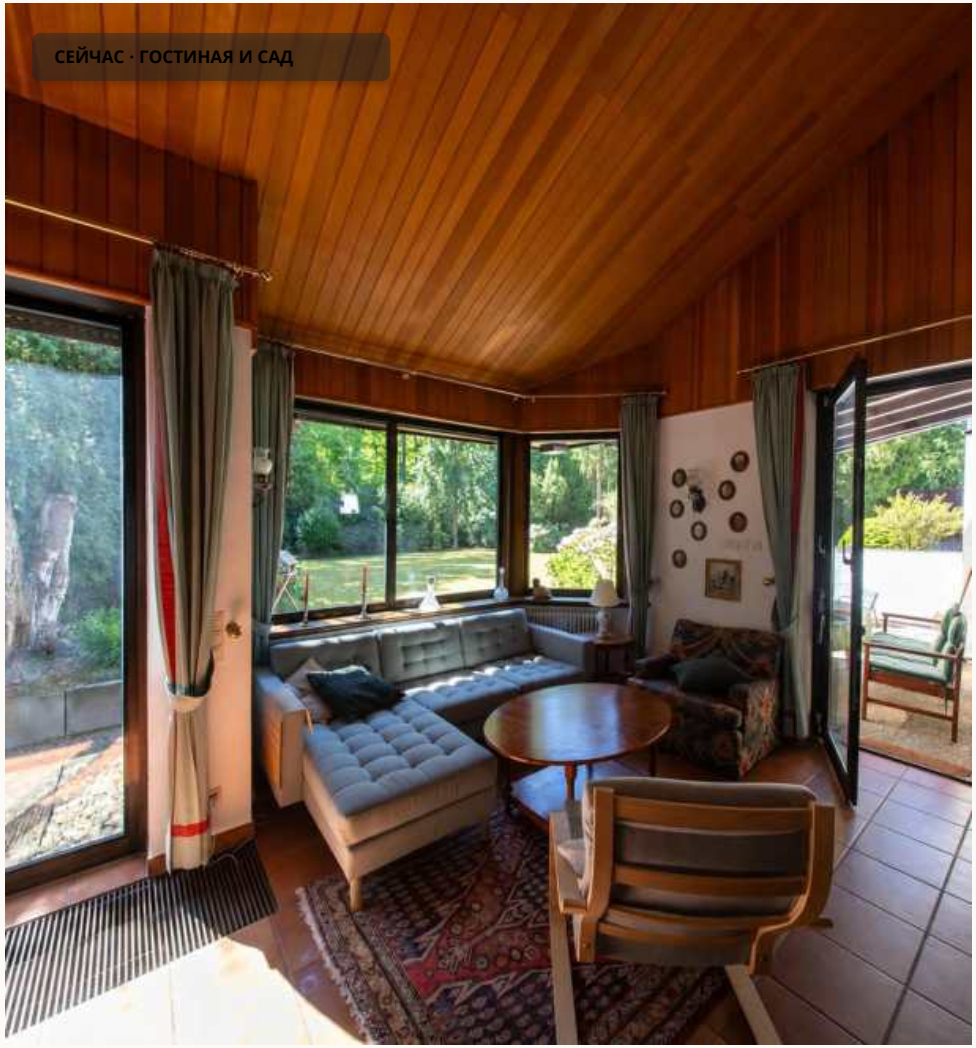


ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · БИБЛИОТЕКА

Гостиная с камином и видом на сад

Деревянный потолок, большое остекление и открытый камин определяют облик нынешней гостиной.





Гостиная в светлых природных тонах

Визуализации показывают вариант оформления с тёплыми материалами и сдержанным освещением.



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ГОСТИНАЯ И КАМИН

ВОЗМОЖНЫЙ ВАРИАНТ ОФОРМЛЕНИЯ



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ГОСТИНАЯ И САД

ВОЗМОЖНЫЙ ВАРИАНТ ОФОРМЛЕНИЯ

Галерея как место для отдыха

На галерее можно разместить библиотеку, уголок для чтения или открытое рабочее место.



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ГАЛЕРЕЯ И БИБЛИОТЕКА

ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Библиотека и место для чтения с видом на гостиную
- Открытое рабочее место на галерее
- Место для книг, искусства и коллекций
- Тихий уголок внутри открытого пространства

Кухня сегодня

Кухня выходит в палисадник. На фотографиях показаны существующие встроенная мебель и отделка.







Новый облик кухни

Светлые фасады, чистые линии и тёплые оттенки дерева показывают вариант обновления существующей кухни.







Вариант кухни со светлыми фасадами

Вид из кухни в палисадник



05

Спальни и кабинет

Приватные комнаты дают место для отдыха и повседневной жизни дома. Фотографии показывают нынешнее состояние и варианты обновления.

Ванная, спальня и детские
Кабинет и варианты оформления

СТР. 34–46



ИЛЛЮСТРАТИВНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

Основная ванная сегодня

В ванной есть две раковины, ванна, душ, унитаз и биде.

СЕЙЧАС · ОСНОВНАЯ ВАННАЯ







Ванная в тёплых природных тонах

Идеи обновления раковин, отделки и освещения.





Спальня с видом на сад

Спальня расположена рядом с большой ванной и имеет выход на лоджию.

СЕЙЧАС · ОСНОВНАЯ СПАЛЬНЯ





Спальня в светлой отделке

Тёплые цвета и новая организация хранения показывают вариант модернизации спальни.



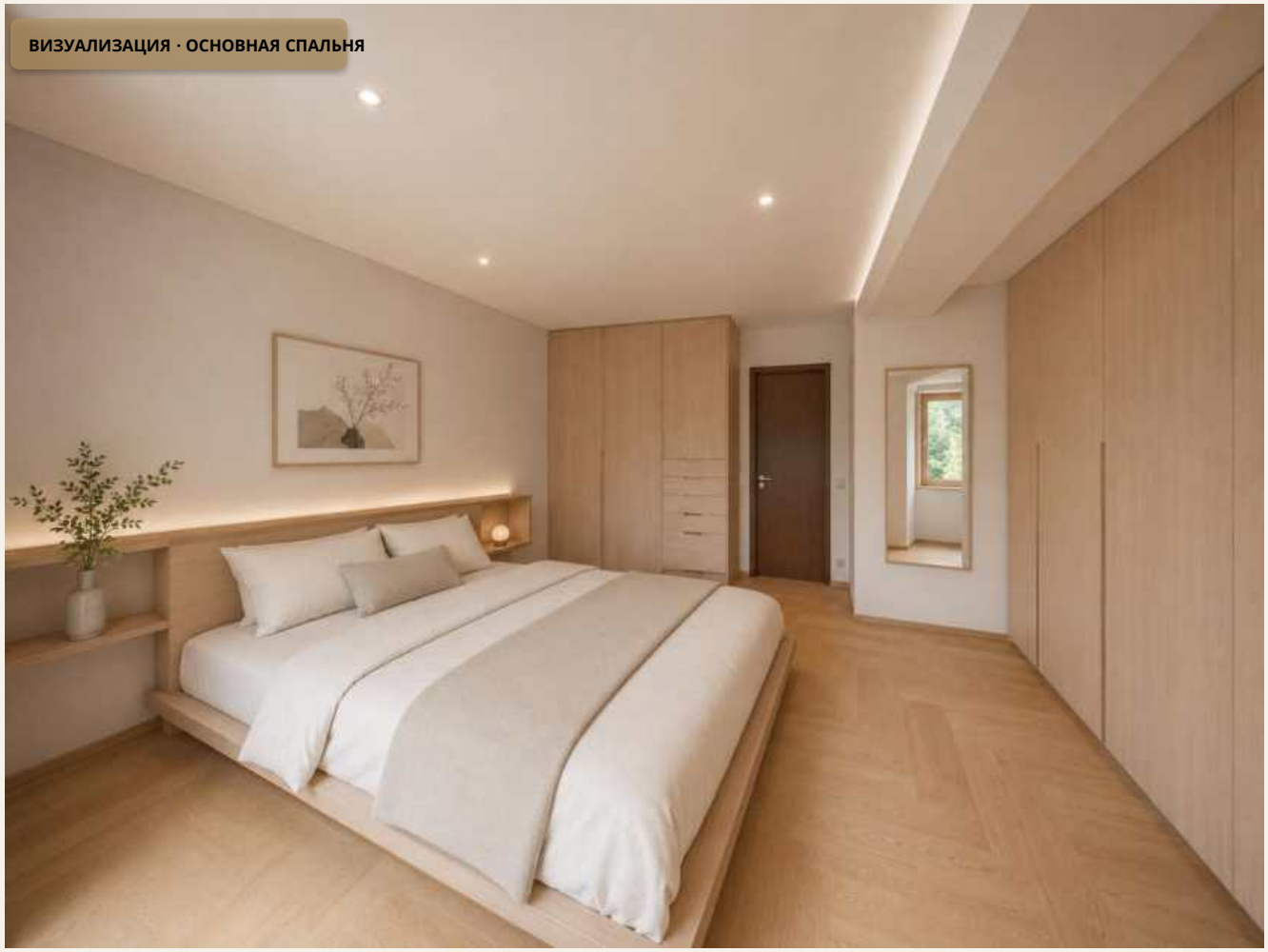
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ОСНОВНАЯ СПАЛЬНЯ





Спальня и лоджия

Ещё один вариант оформления спальни и примыкающей лоджии со стороны сада.



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ОСНОВНАЯ СПАЛЬНЯ



Первая детская комната

Комната имеет вид на сад, связь с открытым пространством и собственную нишу с раковиной.







Светлая комната для ребёнка или подростка

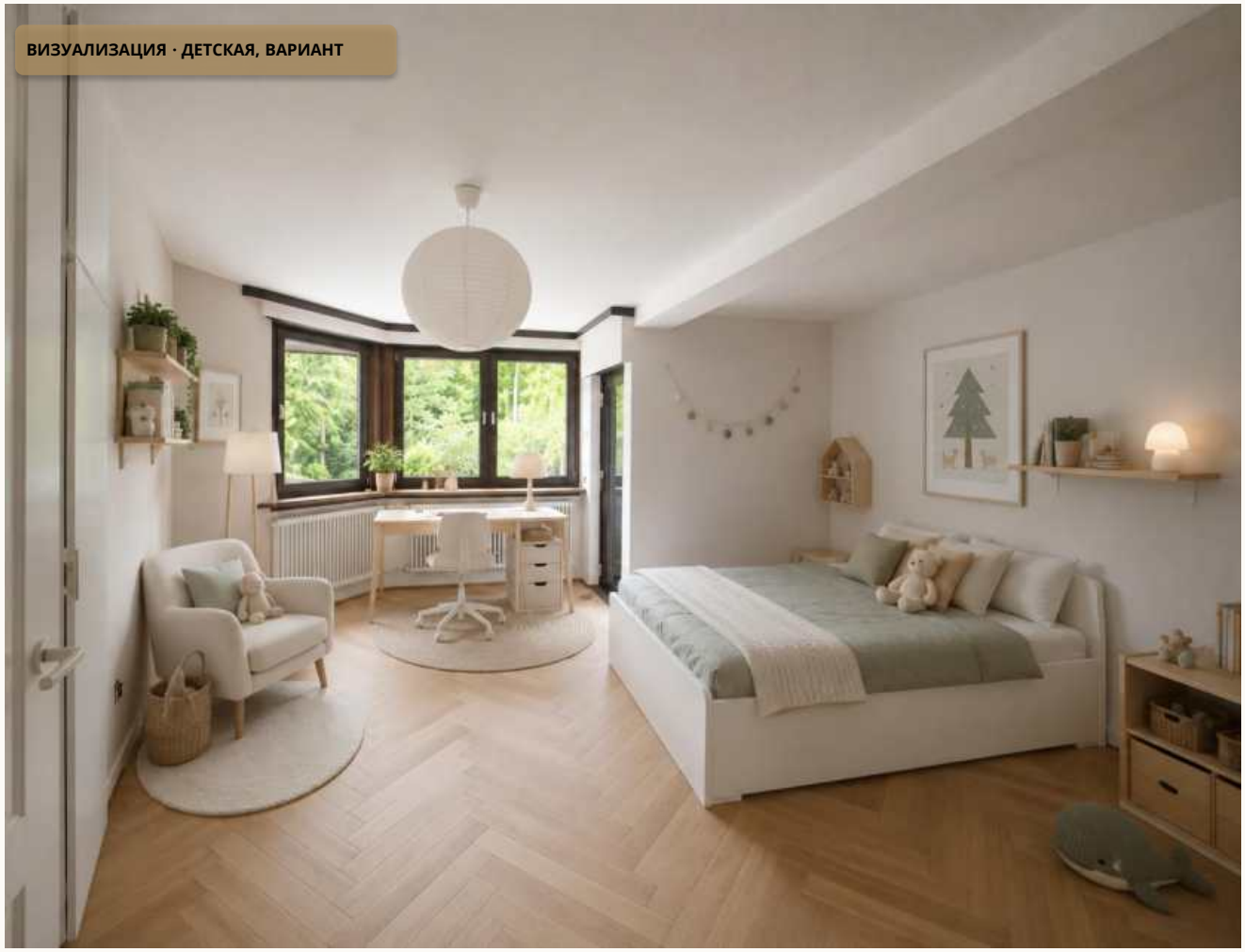
Вариант обновления со спальным местом, хранением и новой нишей с раковиной.





Детская и лоджия

Ещё один вариант оформления с видом на сад и примыкающую лоджию.



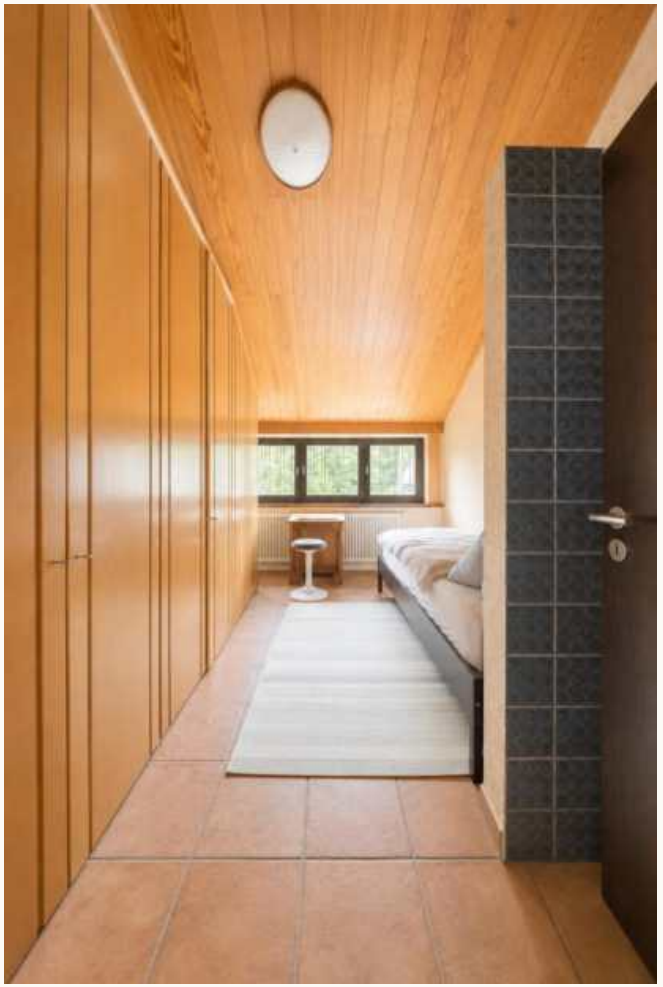
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ДЕТСКАЯ, ВАРИАНТ



Вторая детская или гостевая

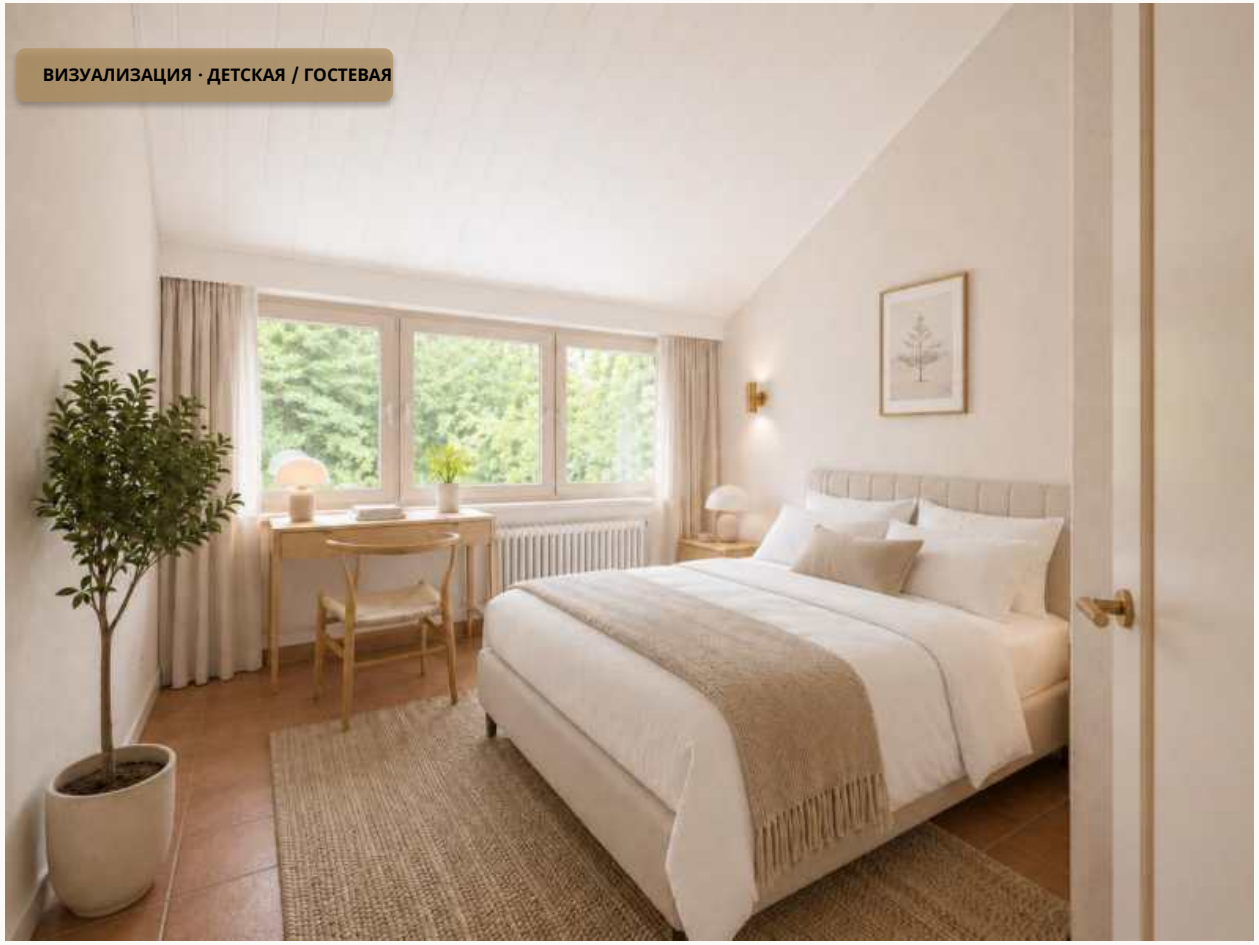
Комната в мансарде имеет вид на сад и нишу с раковиной. Скат крыши придаёт ей особый характер.





Комната для детей или гостей

Визуализации показывают возможное обновление отделки и мебели.





Спать, читать или работать

Существующая структура комнаты допускает разные подходы к меблировке.







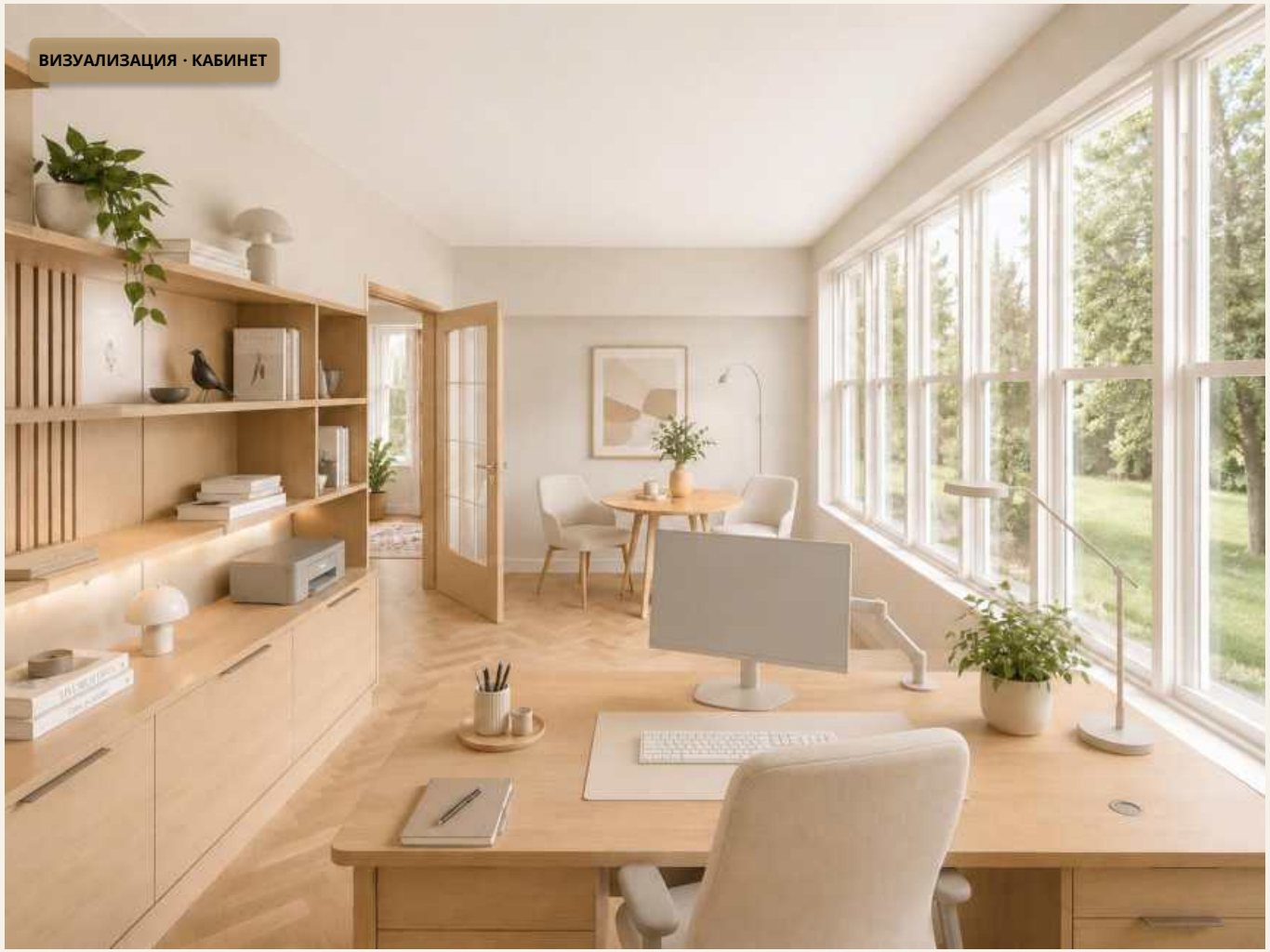
Кабинет на первом этаже

Отдельная комната с видом в палисадник даёт возможность работать дома.



Светлый кабинет у палисадника

Вариант обновления кабинета со светлым деревом, новой отделкой и подходящим освещением.





06

Досуг и отдых

Подвальные помещения и бывшая зона бассейна открывают возможности для досуга и отдыха.

Комнаты для хобби и выходы наружу
Бывший крытый бассейн, сауна и душ

СТР. 48–55



ИЛЛЮСТРАТИВНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

Подвальные комнаты с дневным светом

Подвальные помещения дают дополнительные площади для хранения и досуга. Возможность использования в качестве жилья этим не гарантируется.





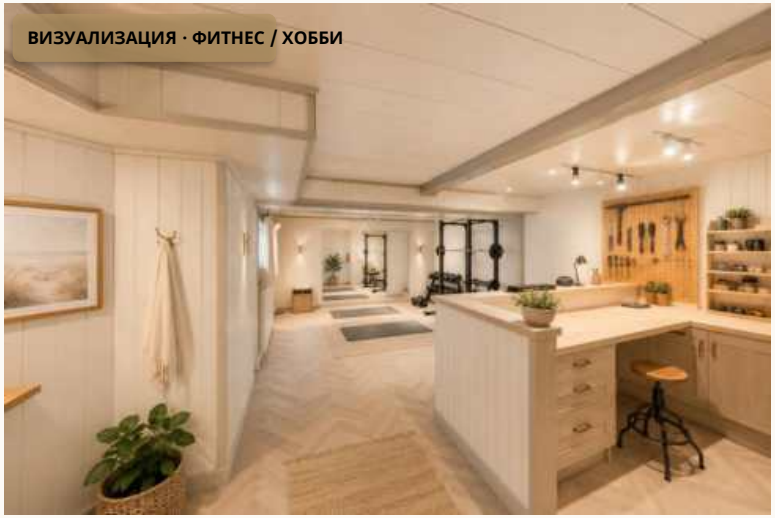




Идеи для хобби и досуга

Иллюстративные идеи фитнеса, йоги и винного погреба. Микроклимат, отделку и допустимое использование необходимо проверить заранее.









Терраса

Идея оформления существующих открытых зон с видом на сад.



Бывшая зона бассейна

В начале 1980-х бассейн перекрыли деревянной конструкцией; с тех пор пространство используется как комната.


СЕЙЧАС · ПОДРОСТКОВАЯ КОМНАТА


СЕЙЧАС · САУНА


СЕЙЧАС · САУНА / ДУШ

Комната отдыха или крытый бассейн

Две возможные концепции бывшей зоны бассейна. Демонтаж перекрытия или восстановление бассейна требуют профессиональной оценки.



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · БАССЕЙН / САУНА



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ДОСУГ / ПОДРОСТКОВАЯ

Связь с садовой террасой

Варианты оформления бывшей зоны бассейна и её террасы.



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ТЕРРАСА



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · КОМНАТА ОТДЫХА



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · БАССЕЙН / САУНА

Другие идеи для зоны досуга

Другие идеи оформления









Новый взгляд на сауну и душ

Визуализации переустройства зоны бассейна и сауны







07

Подсобные помещения и чердак

Прачечная, кладовые, гараж и чердак дополняют дом практичными площадями. Идеи переустройства носят иллюстративный характер.

Хозяйственные и технические зоны
Гараж и дополнительный чердак

СТР. 57–67



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ НОВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЧЕРДАКА

Прачечная и кладовая сегодня

Подвальные помещения вмещают стиральную и сушильную машины и дают дополнительные места хранения.

СЕЙЧАС · ПРАЧЕЧНАЯ / КЛАДОВАЯ







Новая организация прачечной

Идея оснащения с единой рабочей поверхностью, мойкой и хранением.

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ПРАЧЕЧНАЯ / КЛАДОВАЯ





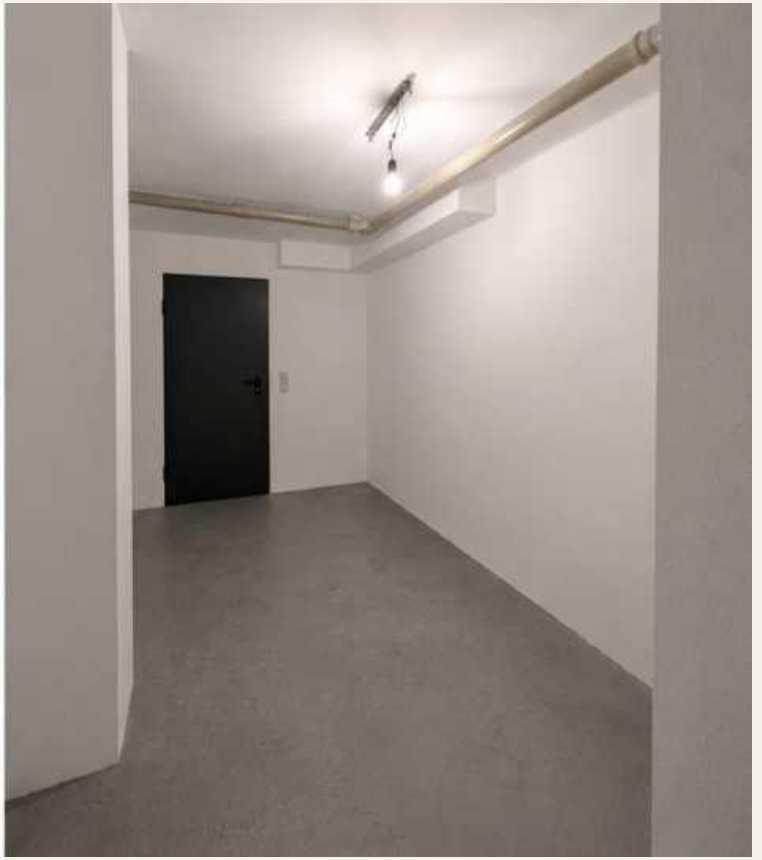


Хранение на промежуточном уровне

На промежуточном уровне находятся душ, туалет и большая кладовая. На фотографиях показана зона хранения.







Порядок на промежуточном уровне

Вариант оснащения удобной кладовой стеллажами и закрытыми шкафами.

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · КЛАДОВАЯ





Отопление, мастерская и хранение

Здесь находятся котёл на жидком топливе и рабочая зона. Раньше здесь также размещалось оборудование бассейна. Рядом расположен низкий технический подпол.

СЕЙЧАС · ОТОПЛЕНИЕ / МАСТЕРСКАЯ





Идеи для мастерской и хранения

Пример оформления рабочих и складских зон. Изображение не является техническим проектом отопительной установки.



Гараж сегодня

Около 42 м² полезной площади позволяют разместить два автомобиля и организовать хранение.



Новая организация гаража

Идеи размещения автомобилей, верстака и хранения.

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ГАРАЖ





Чердак сегодня

Сейчас чердак используется для хранения.





Идея библиотеки под крышей

Возможная идея использования как места для уединения.



Идея спокойного зала для занятий

Возможное использование для йоги, пилатеса и расслабления



08

Другие идеи оформления

Избранные визуализации подробнее раскрывают возможности оформления интерьеров и сада.

Материалы и мебель
Свет, террасы и открытые зоны

СТР. 69–80



ИЛЛЮСТРАТИВНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

Гостиная вокруг камина





Защищённый уголок на воздухе



Терраса, открытая саду





Вечерняя атмосфера в саду



За общим столом



Столовая и галерея

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ГАЛЕРЕЯ И ГОСТИНАЯ





Вход в светлых природных тонах



Гостиная с видом на сад



Работа с видом на зелень



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ · ДОМАШНИЙ ОФИС



Лестница со светлым деревом





Библиотека рядом с галереей

Идея обустройства небольшой комнаты в мансарде. Об использовании и учёте площади см. стр. 83 и 108.



Душевая в тёплых природных тонах



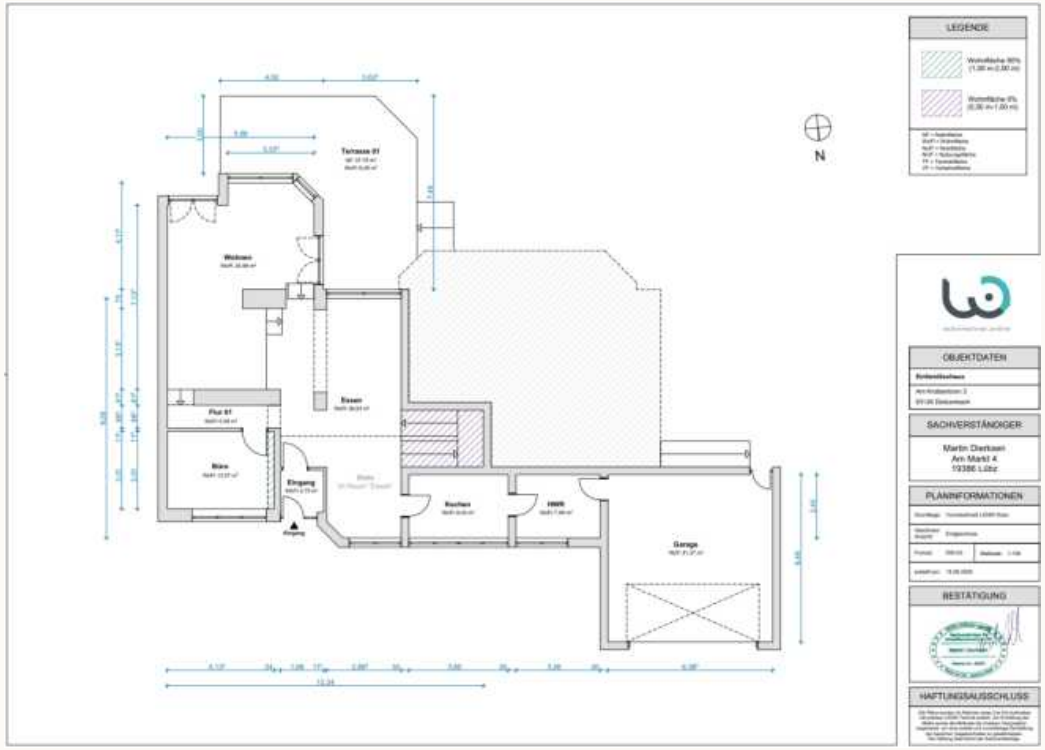


09

Площади и планировки

Жилая, полезная площади и площадь пола чердака поясняются отдельно. Актуальные планы показывают обмеренную планировку.

СТР. 82–91



ОБМЕРНЫЙ ПЛАН · 15.09.2026

Площади и условия приобретения

Расчёт от 15.09.2026 и дополнительный ручной обмер чердака от 19.09.2026.

Вид площади	Значение
Жилая площадь по расчёту*	**284,98 m²**
Полезная площадь, включая гараж	**159,46 m²**
В том числе гараж	**41,37 m²**
Дополнительная площадь пола чердака**	**67,02 m²**
Участок	**1 294 m²**

ЦЕНА

По запросу

Продажа от собственника без комиссии

Передача по договорённости. Состав обстановки и освобождение дома согласуются отдельно.

* Разрешённое жилое использование подтверждено не для всех площадей. Детализация и пояснения — на стр. 83 и 106–108.

** 67,02 м² после вычета проёма в полу, до прочих конструктивных вычетов. Следует учитывать незамкнутые размерные цепочки и малую высоту. Это не жилая площадь и не подтверждённое переустройство. См. стр. 90–91.

Жилая и полезная площади подробно

Расчёт от 15.09.2026 по немецкому положению WoFlV и ведомость полезных площадей.

Уровень / вид площади	Жилая площадь	Полезная площадь
Первый этаж	120,66 m²	–
Второй этаж	59,21 m²	–
Мансардный этаж	28,89 m²	10,26 m²
Нижний этаж	76,22 m²	–
Подвальный этаж	–	107,83 m²
Гараж	–	41,37 m²
Итого	**284,98 m²**	**159,46 m²**

ЧТО ВКЛЮЧЕНО В ЦИФРЫ

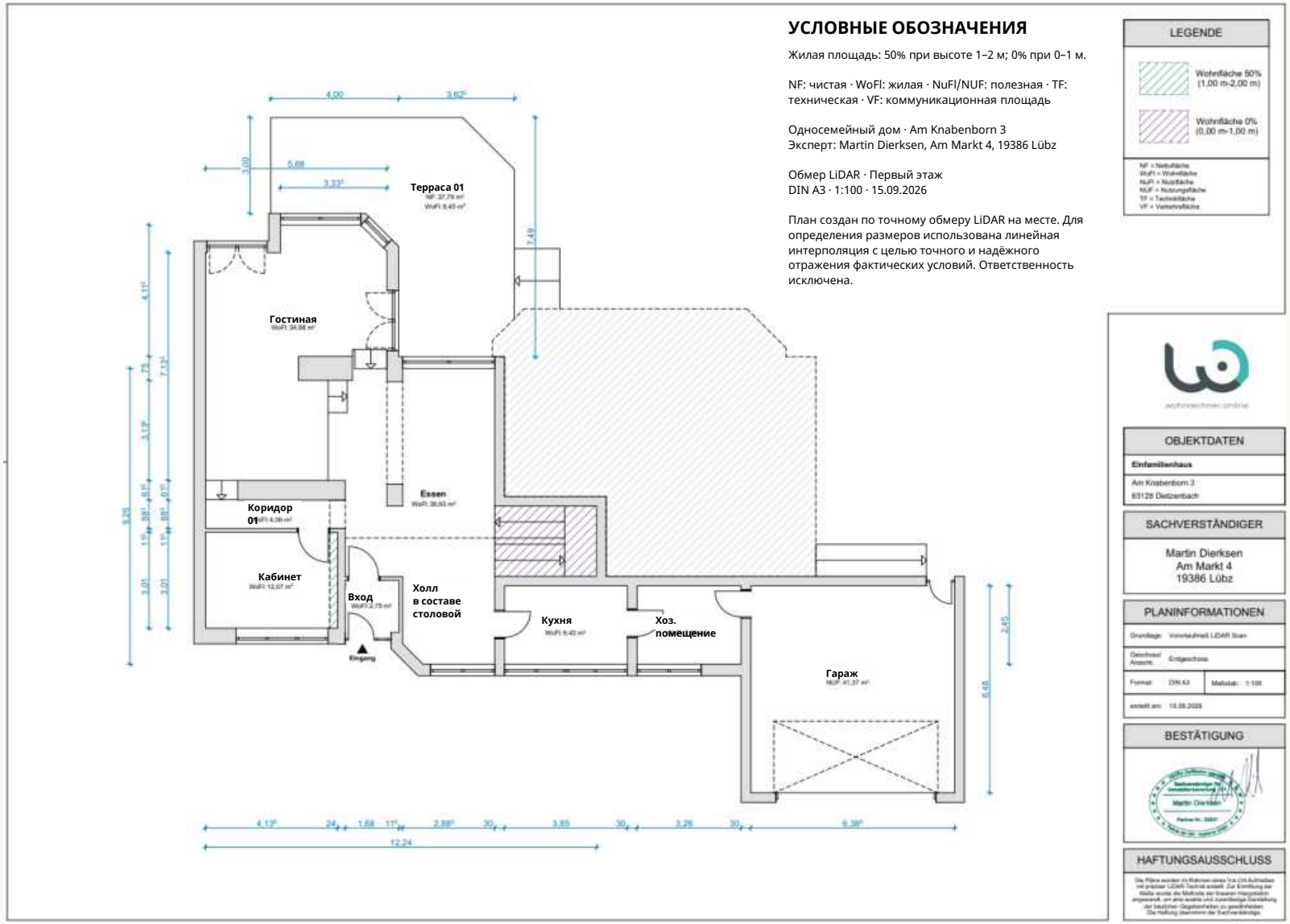
Террасы и лоджия учтены с коэффициентом 25%: терраса первого этажа 9,45 м², лоджия 0,98 м² и терраса нижнего этажа 6,46 м². Всего — 16,89 м² в составе жилой площади.

ОСОБЫЕ ПОЯСНЕНИЯ

Учтены, в частности, 39,09 м² бывшей зоны бассейна («Gast») и 6,35 м² помещения «Zimmer» в мансарде. Отдельное разрешение на нынешнее использование, отличающееся от исторического проекта, не подтверждено.

В полезную площадь входят: подкровельная ниша 10,26 м², технический подпол 15,40 м² и гараж 41,37 м².

Первый этаж: обмерный план



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Жилая площадь: 50% при высоте 1–2 м; 0% при 0–1 м.

NF: чистая · WoFl: жилая · NuFl/NUF: полезная · TF: техническая · VF: коммуникационная площадь

Односемейный дом · Am Knabenborn 3
Эксперт: Martin Dierksen, Am Markt 4, 19386 Lübz

Обмер LiDAR · Первый этаж
DIN A3 · 1:100 · 15.09.2026

План создан по точному обмеру LiDAR на месте. Для определения размеров использована линейная интерполяция с целью точного и надёжного отражения фактических условий. Ответственность исключена.

LEGENDE

Wohnfläche 50% (1,00 m-2,00 m)

Wohnfläche 0% (0,00 m-1,00 m)

NF = Nettofläche
WoFl = Wohnfläche
NuFl = Nutzfläche
NUF = Nutzungsfläche
TF = Technikfläche
VF = Verkehrsfläche

OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus

Am Knabenborn 3
63128 Dietzenbach

SACHVERSTÄNDIGER

Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz

PLANINFORMATIONEN

Grundlage: Voreinkaufmeß LiDAR Scan

Geschoss/ Ansicht: Erdgeschoss

Format: DIN A3 | Maßstab: 1:100

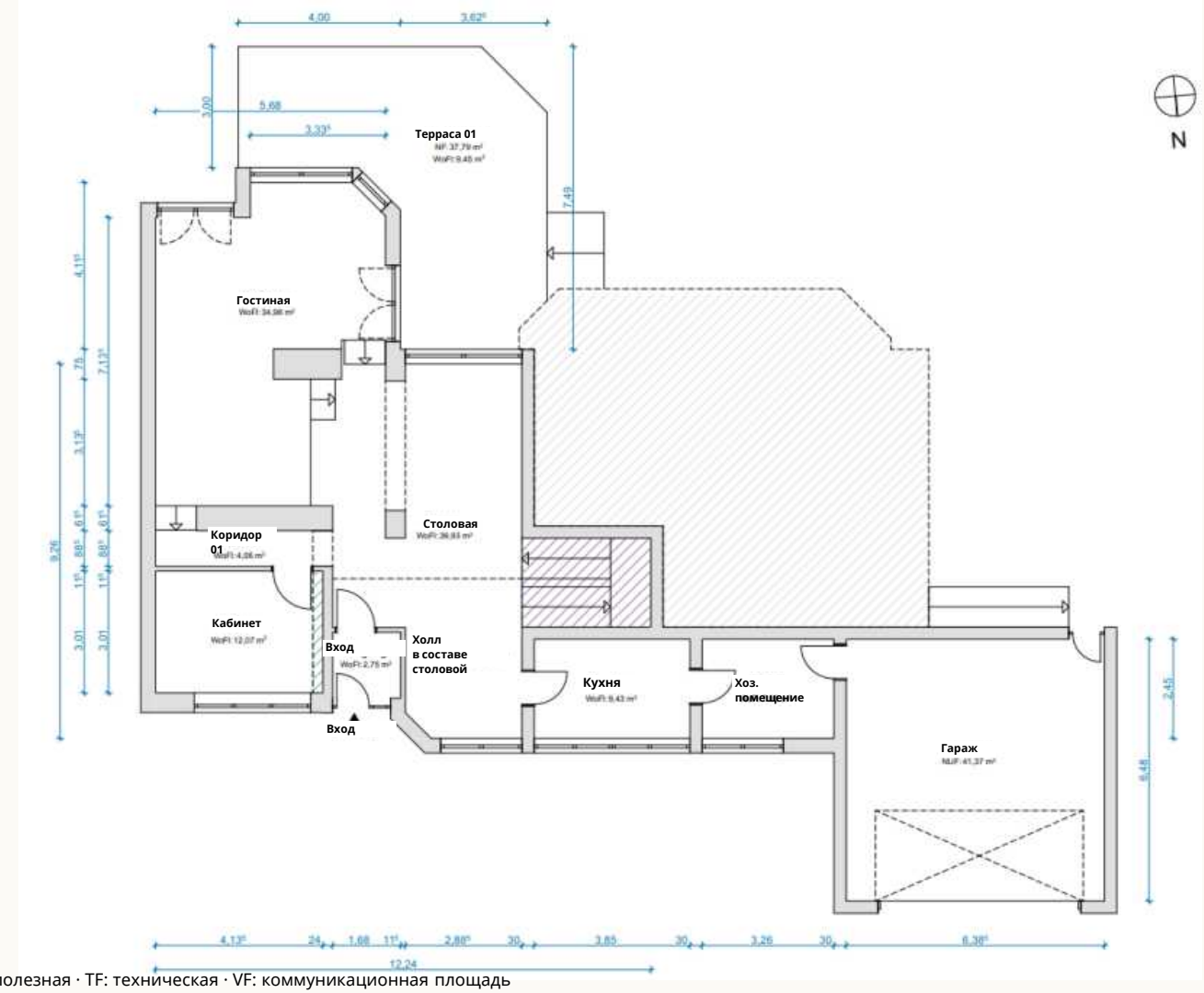
erstellt am: 15.09.2026

BESTÄTIGUNG

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

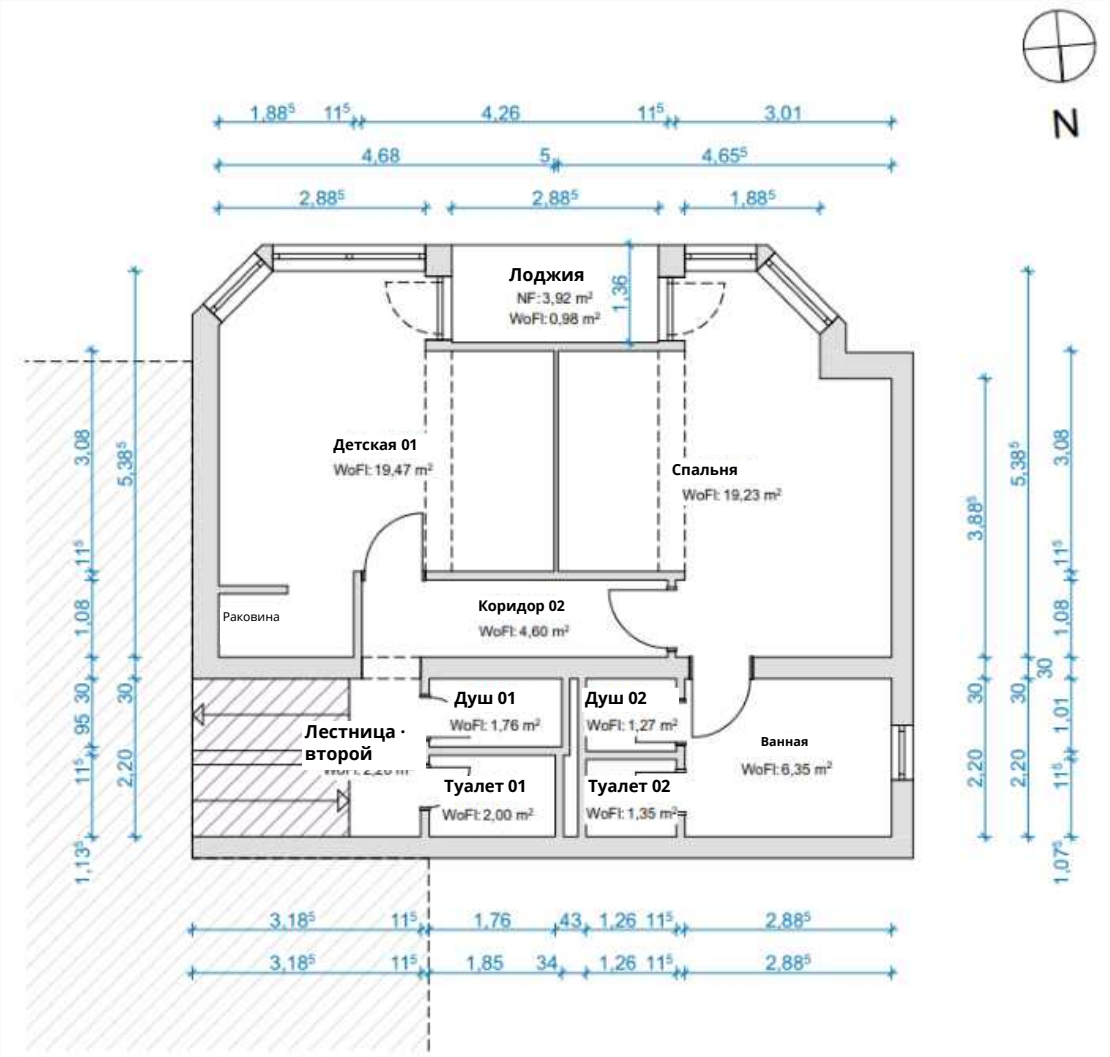
Die Pläne werden im Rahmen eines Voll-CH-Aufmaßes mit präziser LiDAR-Technik erstellt. Zur Ermittlung der Werte wurde die Methode der linearen Interpolation angewandt, um eine exakte und zuverlässige Darstellung der baulichen Gegebenheiten zu gewährleisten. Die Haftung übernimmt der Sachverständige.

Первый этаж: увеличенный план



NF: чистая · WoFl: жилая · NuFl/NUF: полезная · TF: техническая · VF: коммуникационная площадь

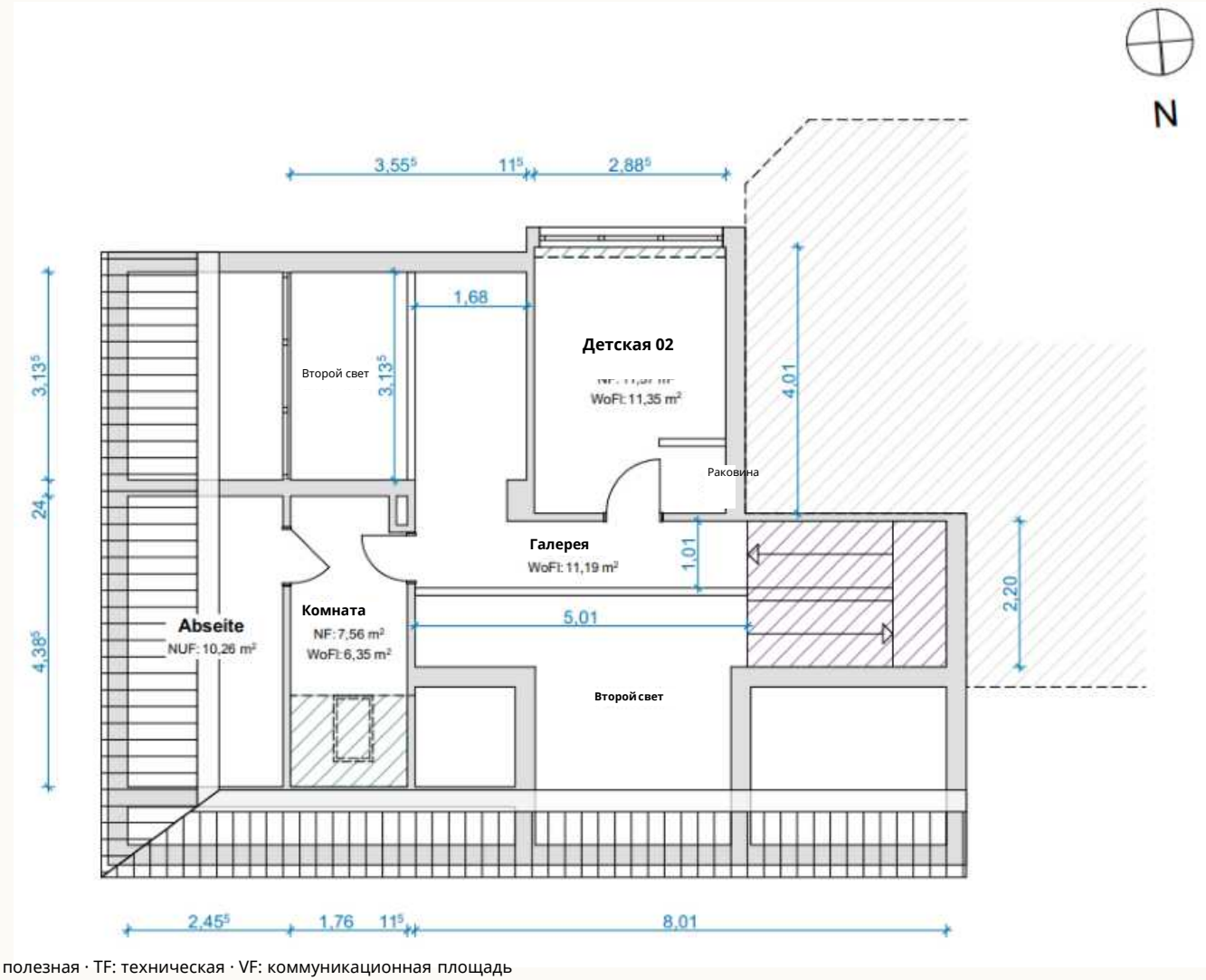
Второй этаж



NF: чистая · WoFl: жилая · NuFl/NUF: полезная · TF: техническая · VF: коммуникационная площадь

Мансардный этаж

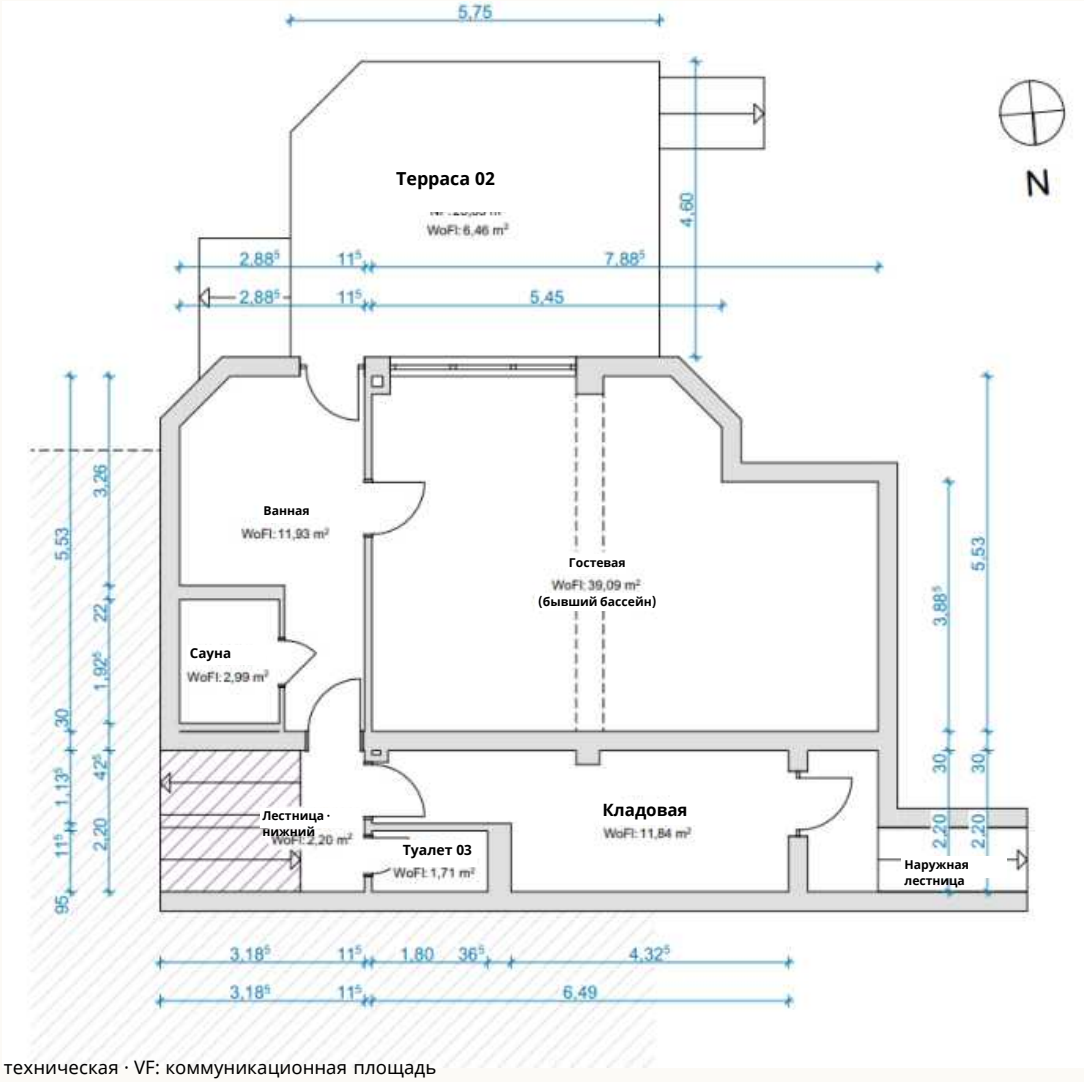
Актуальный обмерный план от 15.09.2026. Дополнительный чердак отдельно показан на стр. 90–91.



NF: чистая · WoFl: жилая · NuFl/NUF: полезная · TF: техническая · VF: коммуникационная площадь

Нижний этаж

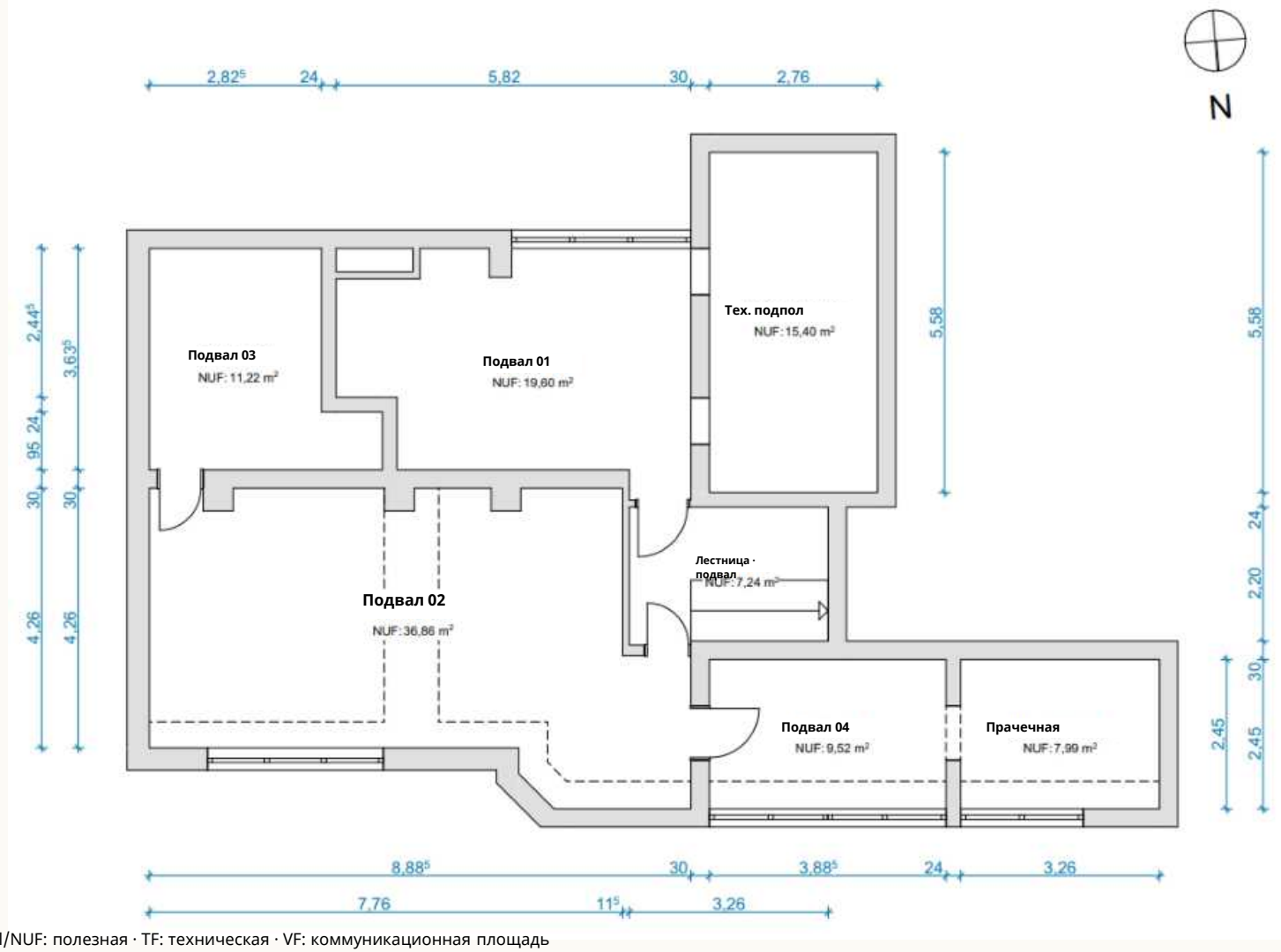
Актуальный обмерный план от 15.09.2026. О бывшей зоне бассейна и нынешнем использовании см. стр. 107.



NF: чистая · WoFl: жилая · NuFl/NUF: полезная · TF: техническая · VF: коммуникационная площадь

Подвальный этаж

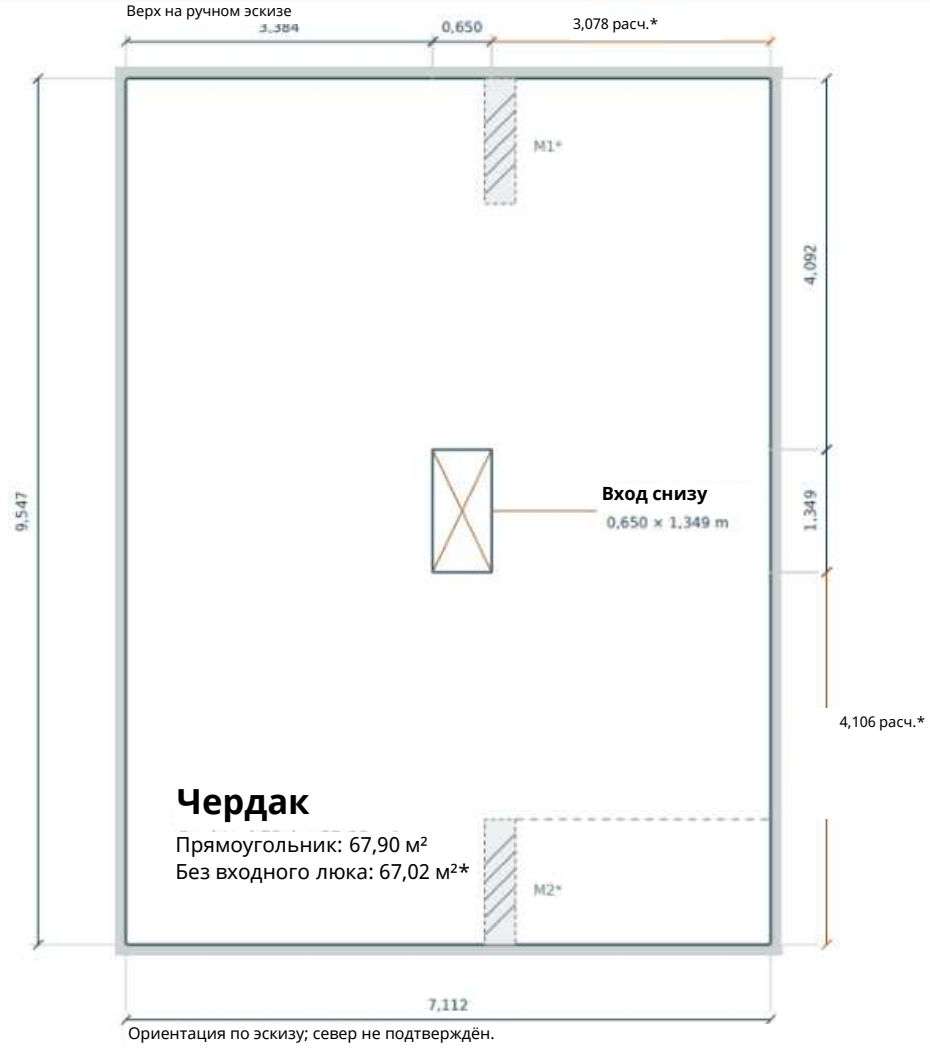
Актуальный обмерный план от 15.09.2026. Площади указаны как полезные.



NF: чистая · WoFl: жилая · NuFl/NUF: полезная · TF: техническая · VF: коммуникационная площадь

Чердак: дополнительный ручной обмер

19.09.2026. Предварительная площадь пола, незамкнутые размерные цепочки и дополнительные конструктивные вычеты. Не расчёт жилой площади.



Прямоугольник по общим размерам

67,90 m²

7,112 × 9,547 м; приняты как размеры в свету

Проём в полу

–0,88 m²

0,650 × 1,349 m = 0,87685 m²

Итог до дальнейших вычетов

67,02 m²*

Ещё не окончательная чистая или жилая площадь

Стены и проёмы

Контур обозначает границы помещения. Толщина линии условная, не измеренная толщина стены. M1/M2 и пунктир справа внизу перенесены со схемы условно. Ширина, глубина и назначение не установлены.

* Незамкнутые размерные цепочки

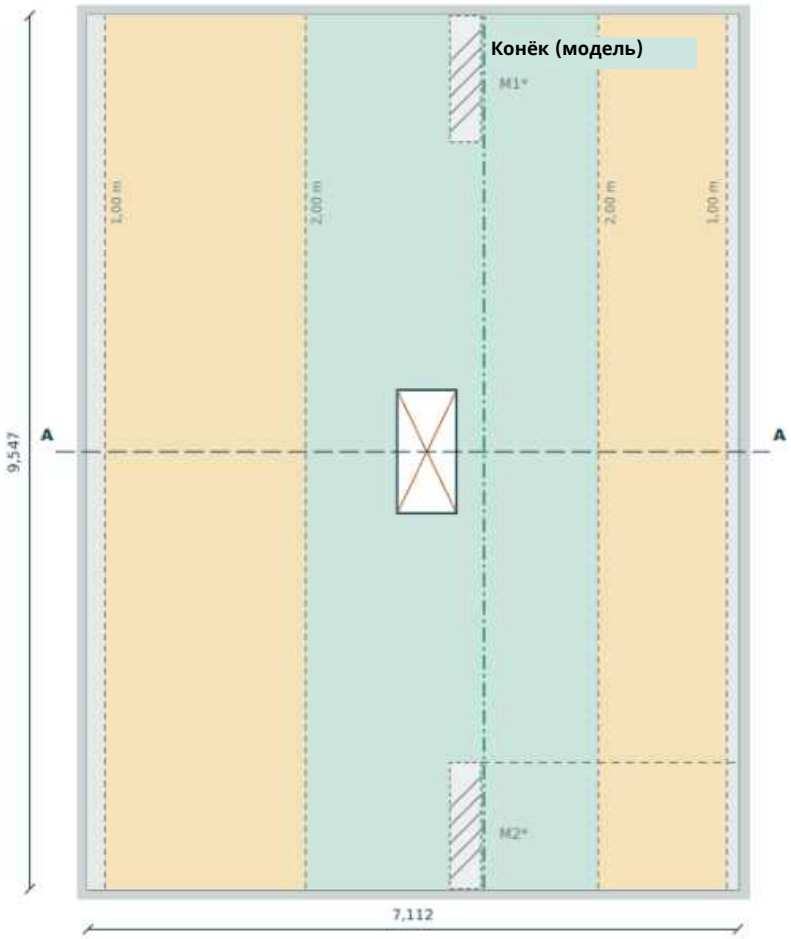
Поперёк: 3,384 + 0,650 + 2,718 = 6,752 м; до общего размера не хватает 0,360 м.
Вдоль: 4,092 + 1,349 + 4,074 = 9,515 м; не хватает 0,032 м.

Чертёж основан на общих размерах и расстояниях 3,384 / 4,092 м до проёма. Остаточные размеры напротив отмечены оранжевым как расчётные.



Чердак: разрезы и высоты

Дополнительная схема по ручному обмеру от 19.09.2026.



План M 1:50 · Серый <1 м / песочный 1–2 м / зелёный ≥2 м; модельные высоты.

ДОПУЩЕНИЕ: равная высота по обоим краям крыши

Положение конька не указано в ручном обмере. Это условная геометрическая реконструкция, а не подтверждённый обмер. Соотнесение двух скатов также предварительное.

Разрез A–A через входной люк · M 1:75



Высота по краям 0,915 м выведена из равенства высот; не измерена.

Высота в свету	Площадь пола*	Коэффициент
Менее 1,00 м	2,91 m²	0 %
От 1,00 до менее 2,00 м	34,38 m²	50 %
От 2,00 м	29,72 m²	100 %

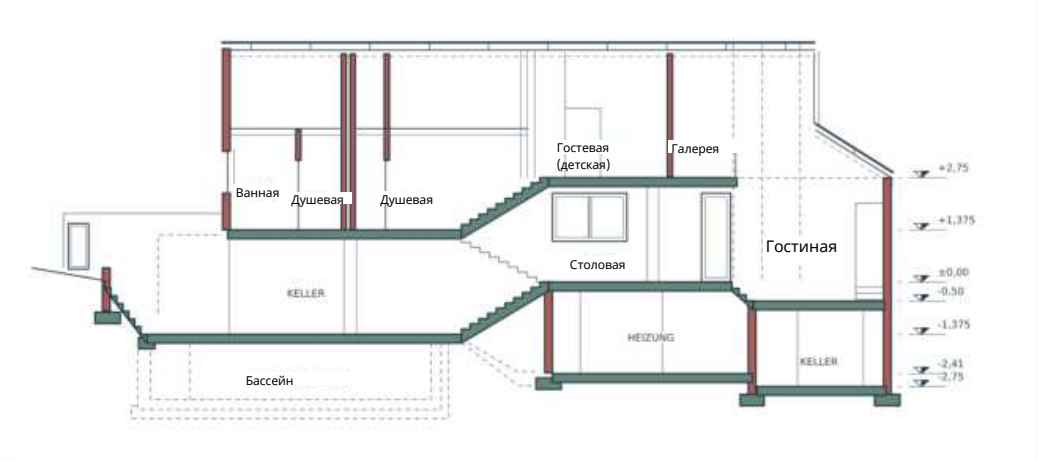
Площадь модели с учётом высоты: 46,92 м²*

* Входной люк уже вычтен. M1/M2 и прочие необмеренные встроенные элементы ещё включены. Не подтверждает жилую площадь.

10

Разрезы и фасады

Перерисованные исторические планы
поясняют первоначальный проект и
смещённые уровни здания.



Цветовые отметки по оригиналу — Пунктир по оригиналу

Высоты в м · Исходный масштаб 1:100

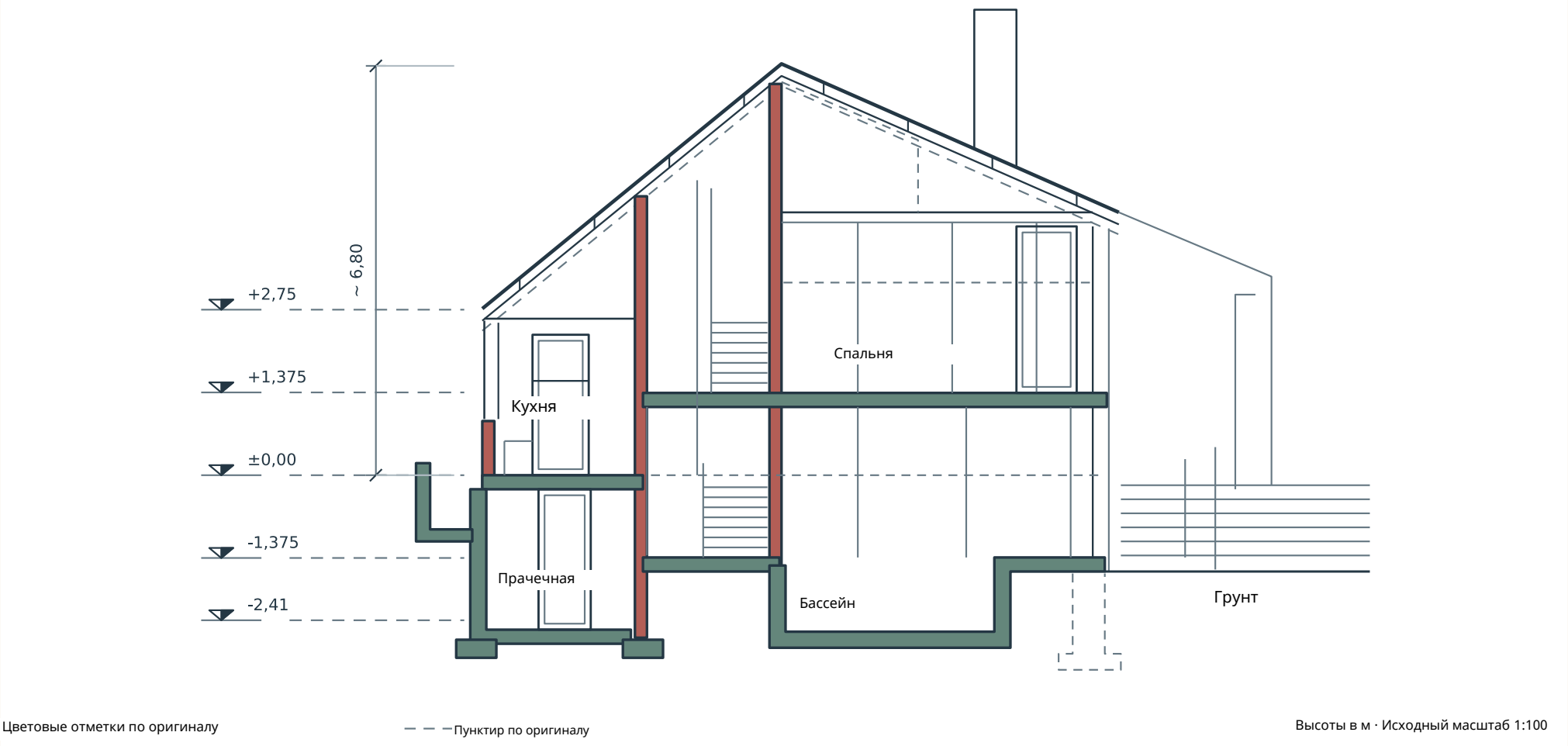
Четыре разреза
Северный, южный, восточный и западный фасады

СТР. 93–100

РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ПЛАНА

Разрез 1–1

Реконструкция исторического плана · Кухня, спальня и бассейн · Редакция от 18.09.2026



Цветовые отметки по оригиналу

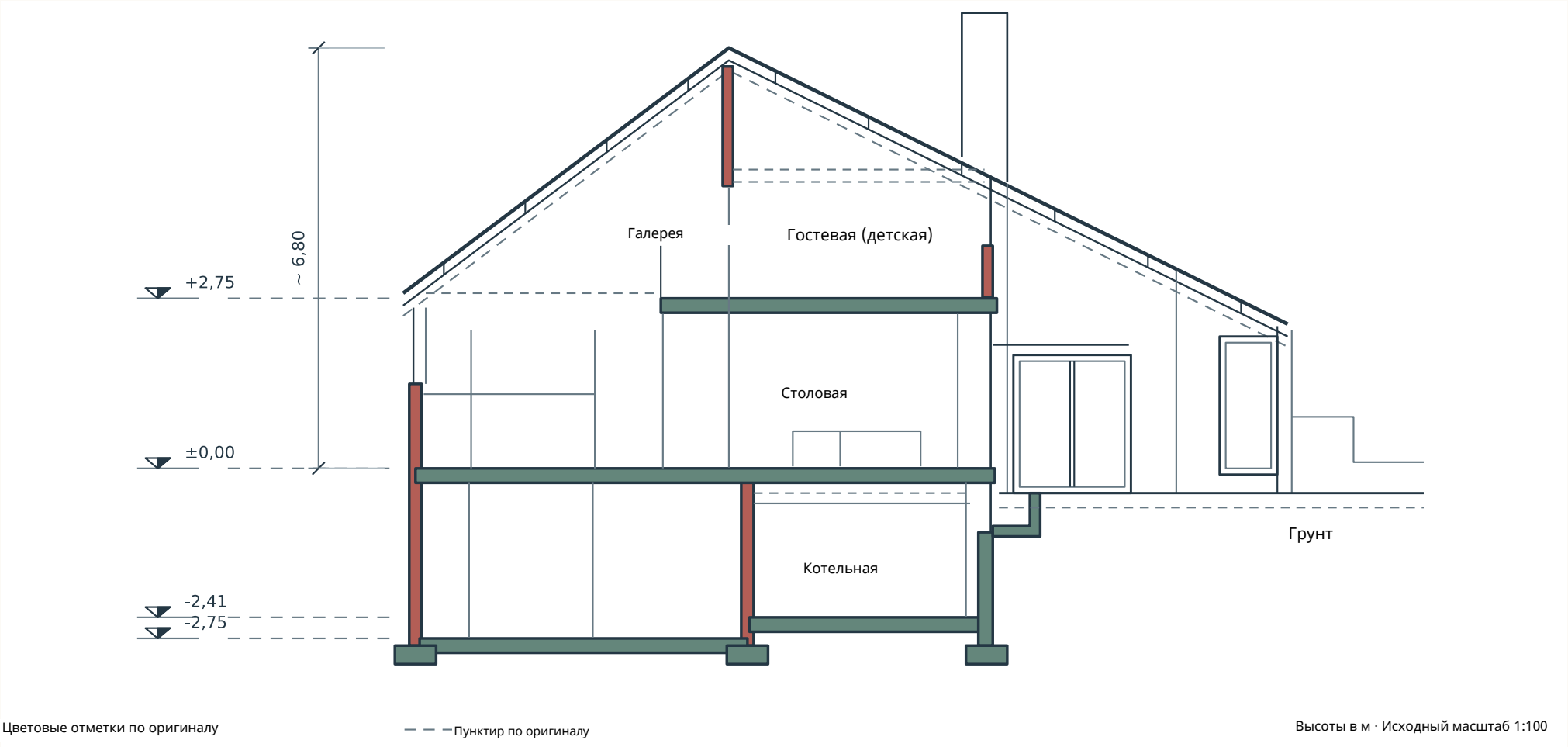
Пунктир по оригиналу

Высоты в м · Исходный масштаб 1:100

Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Не обмер здания, не расчёт конструкций и не подтверждение разрешения. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

Разрез 2–2

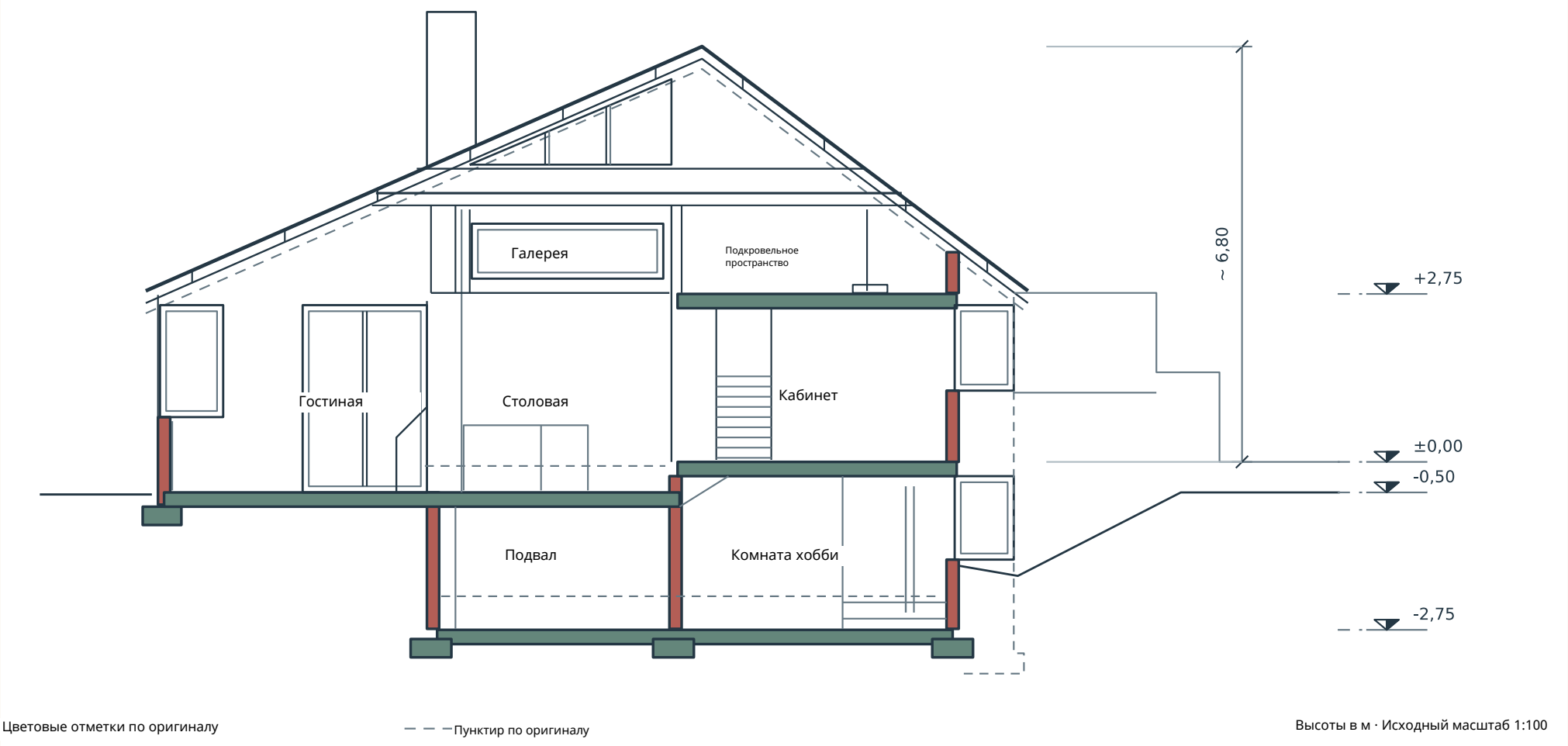
Реконструкция исторического плана · Галерея, столовая и отопление · Редакция от 18.09.2026



Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

Разрез 3–3

Реконструкция исторического плана · Гостиная, столовая, кабинет и хобби · Редакция от 18.09.2026



Цветовые отметки по оригиналу

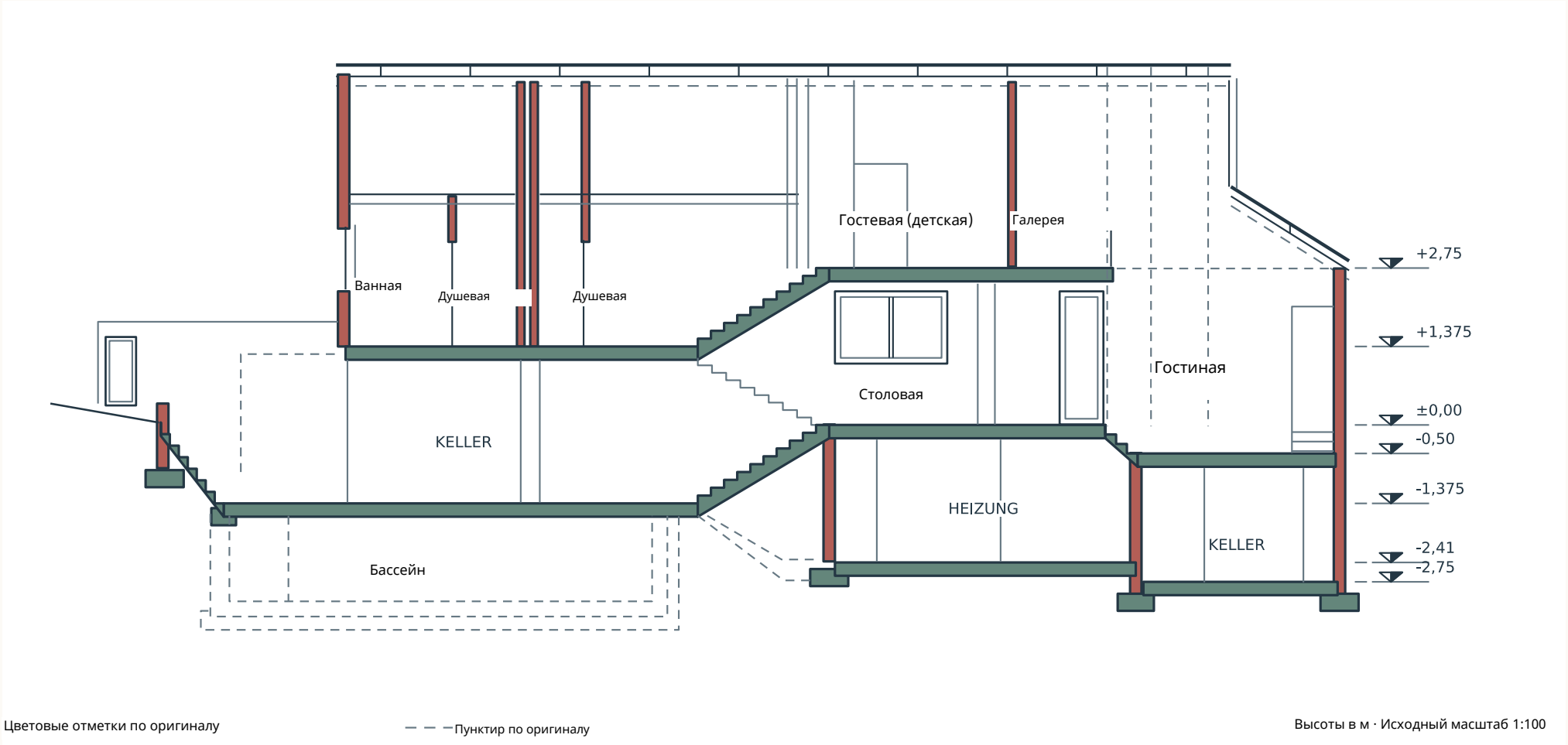
Пунктир по оригиналу

Высоты в м · Исходный масштаб 1:100

Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

Разрез 4–4

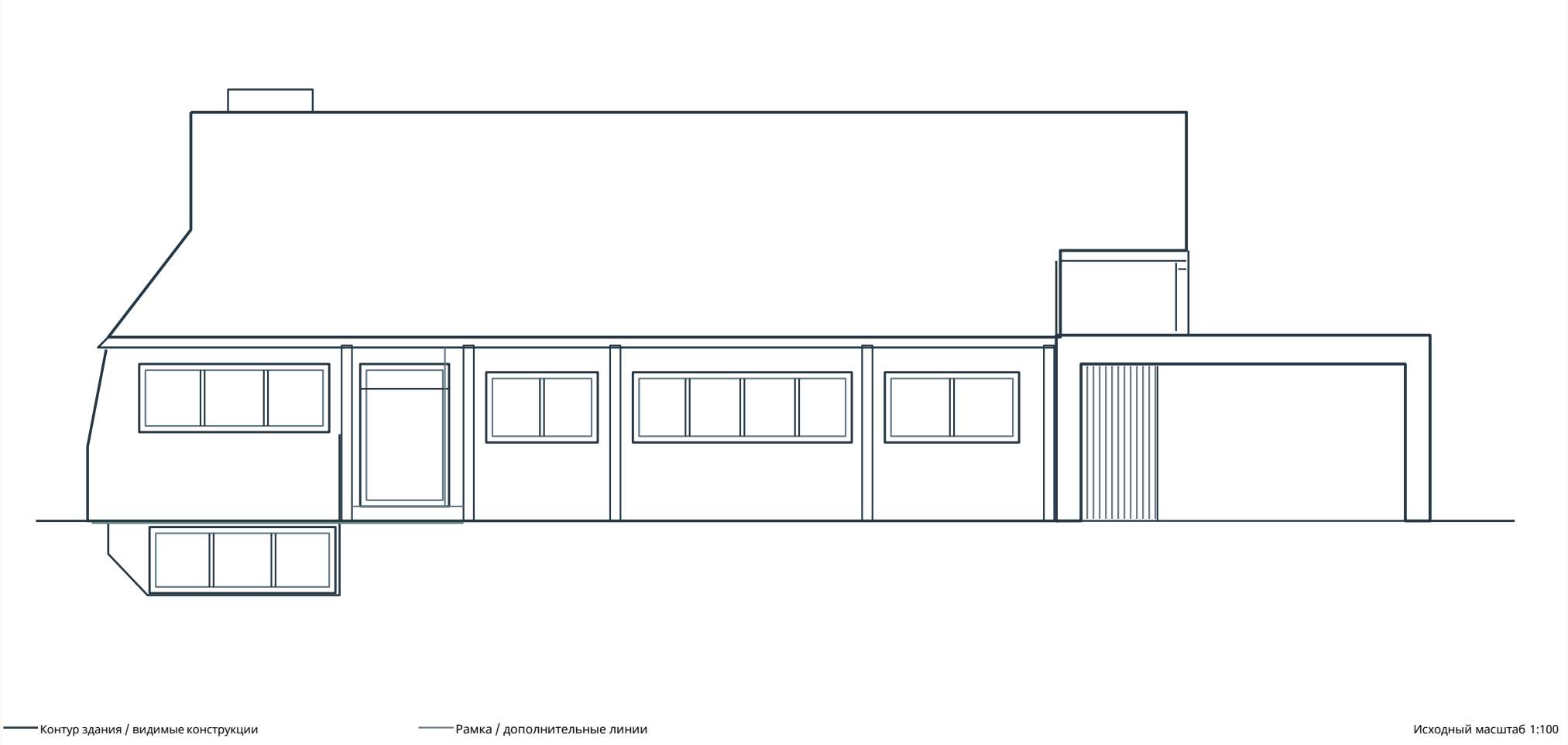
Реконструкция исторического плана · Смещённые этажи и лестницы · Редакция 02 от 18.09.2026



Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

Северный фасад

Реконструкция исторического плана · Входная сторона и гараж · Редакция от 18.09.2026



Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

Южный фасад

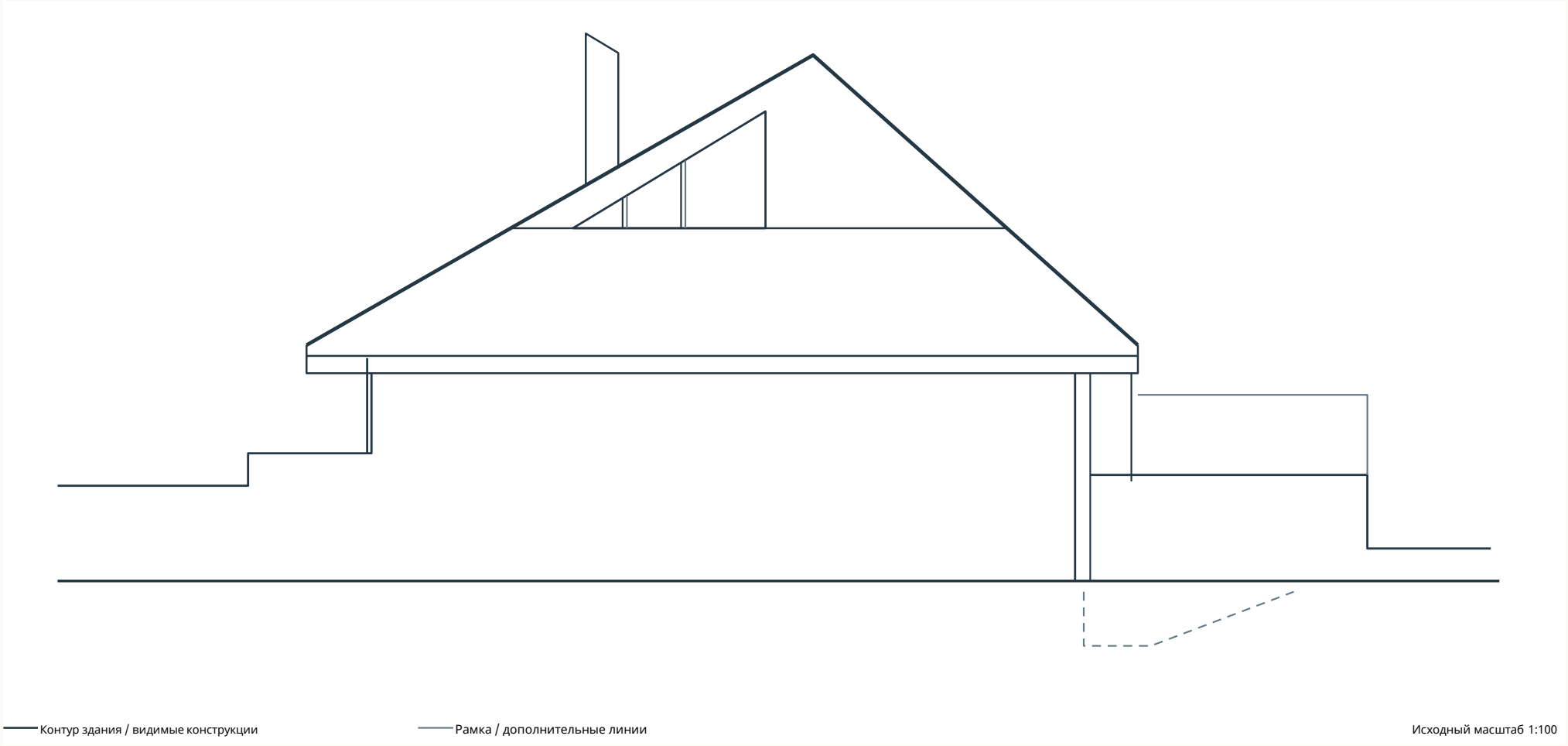
Реконструкция исторического плана · Садовый фасад и нижнее остекление · Редакция от 18.09.2026



Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

Восточный фасад

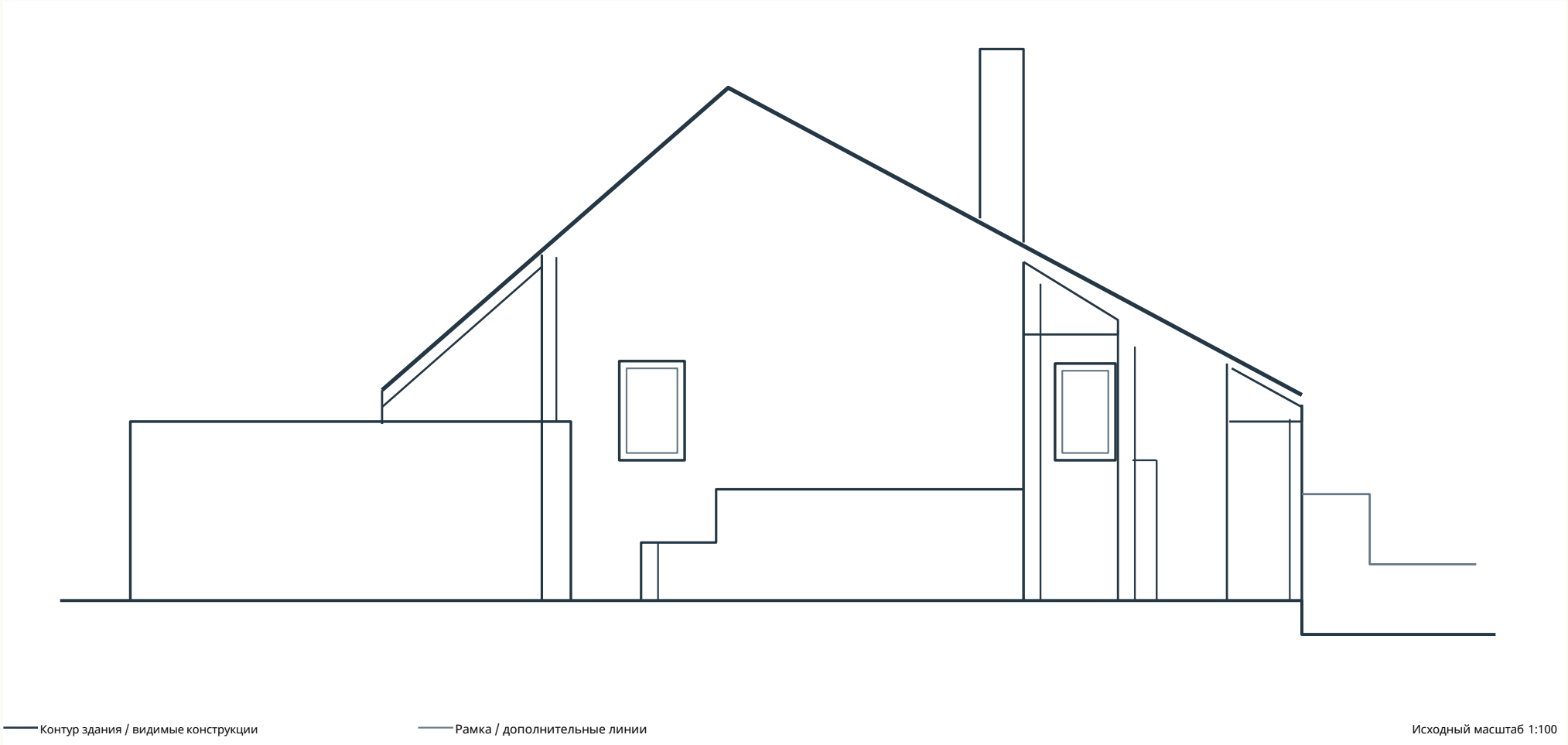
Реконструкция исторического плана · Фронтон и треугольное остекление · Редакция от 18.09.2026



Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

Западный фасад

Реконструкция исторического плана · Фронтон, дымоход и ступенчатые пристройки · Редакция от 18.09.2026



Перерисовано по историческому проекту. Пропорции приблизительные, масштаб не является точным. Сведения о помещениях и конструкциях соответствуют историческому источнику.

11

Энергия и модернизация

Энергетический паспорт описывает исходные показатели. Дополнительная модель показывает возможные меры и пределы её применимости.

Энергопоказатели и жидкотопливное отопление
Модель и дальнейшее планирование

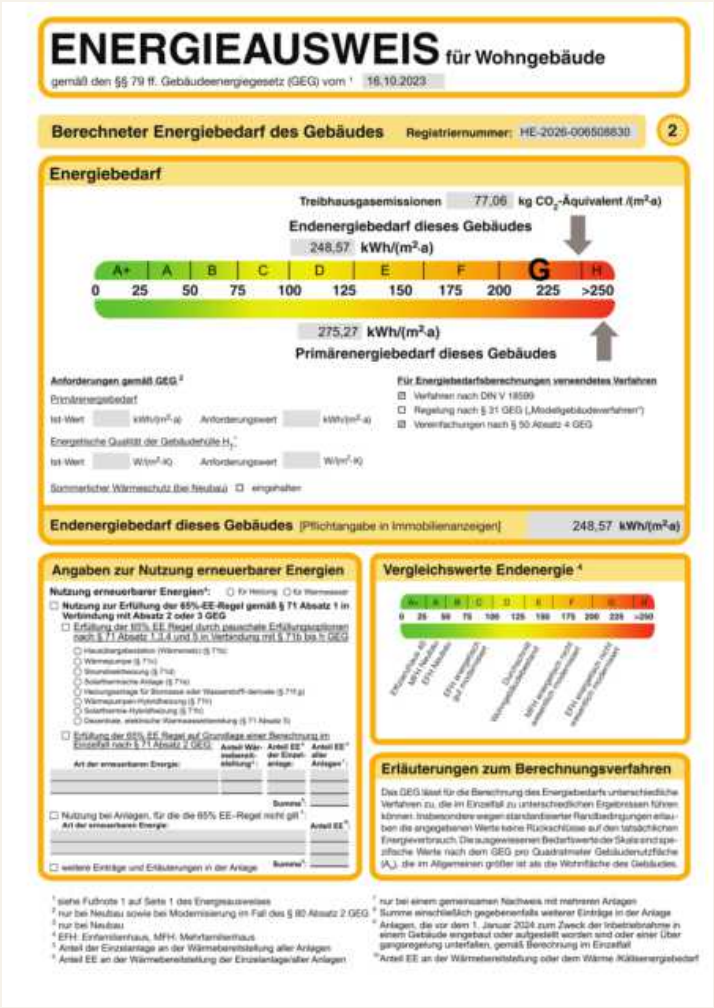
СТР. 102–104



ИЛЛЮСТРАТИВНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

Энергетический паспорт и отопление

Паспорт расчётной потребности HE-2026-006508830 от 13.07.2026



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2026-006508830 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,06 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

248,57 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

275,27 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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] 248,57 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 5: ☐ 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 S.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71 GEG

☐ Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wärmeerzeugung 3 | Anteil EE 4 der Einzelanlage | Anteil EE 5 aller Anlagen

Summe 6

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt 7

Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE 8

Summe 9

☐ 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 des § 80 Absatz 2 GEG

3 nur bei Neubau

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 /Kältebenergiebedarf

Паспорт расчётной потребности

Действует до 12.07.2036

248,57 kWh/(m²·a)

Потребность в конечной энергии

Класс энергоэффективности G

По энергетическому паспорту

Печное топливо

Основной энергоноситель

Здание: 1972

Теплогенератор: 2001

402 m²

Площадь здания A_n в паспорте (величина для расчёта энергии)

ДОКУМЕНТЫ

Проверка резервуара от 16.07.2026: в отчёте дефекты не отмечены. Энергетический паспорт и технические документы доступны для ознакомления.

Энергомодернизация: модельные оценки

«ISFP Light» от Energieausweis48 / Sprengnetter. Предпосылки модели отличаются от документированного состояния дома.

Мера модернизации	Оценка затрат*
Окна и двери	19 000 €
Утепление крыши	52 700 €
Утепление фасадов	40 500 €
Вентиляция с рекуперацией	15 700 €
Фотоэлектрическая система с накопителем	13 400 €
Зарядная станция	3 000 €
Тепловой насос «воздух–вода»	29 300 €
Общие затраты по модели	**173 600 €**

РЕЗУЛЬТАТ МОДЕЛИ ПО ДОКУМЕНТУ

В документе указаны субсидия 13 290 € и инвестиции после субсидии 160 310 €. Цель модели: 30,0 кВт·ч/(м²·год), класс A и ежегодная экономия 3 371 €.

РАСХОЖДЕНИЯ В ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

Модель использует 184 м² жилой площади и условие «без подвала». Оба параметра расходятся с актуальным обмером и наличием подвала. Результаты не являются надёжным прогнозом для этого дома.

НЕСОГЛАСОВАННЫЕ СУММЫ СУБСИДИЙ

Сумма отдельных субсидий составляет 22 995 €, тогда как общий размер указан как 13 290 €. Право на субсидии и затраты следует проверить по обновлённой концепции.

* Необязательные оценки затрат из ISFP Light, не коммерческие предложения. Меры пока не реализованы. Для индивидуального плана санации документ рекомендует энергоконсультацию. До реализации необходимо сверить данные здания, объём работ, затраты и условия субсидирования.

Шаги к концепции модернизации

Дальнейшее планирование зависит от фактического состояния, допустимых видов использования и личных пожеланий.

01 **ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ**

Проверить обмеры, конструкции, влажность, крышу, окна, коммуникации и инженерное оборудование.

02 **СОСТОЯНИЕ И РАЗРЕШЕНИЯ**

Уточнить нынешнее использование, статус разрешений и необходимые подтверждения по предоставленным документам.

03 **ЭНЕРГИЯ И ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ**

Согласовать отопление, оболочку здания, вентиляцию, электрические и санитарные системы.

04 **АРХИТЕКТУРА И ИНТЕРЬЕР**

Разработать концепцию пространства, материалов и света. Разделить реализацию по приоритетам и бюджету.

05 **ОТКРЫТЫЕ ПРОСТРАНСТВА**

Проверить террасы, дорожки, озеленение и возможные водные и оздоровительные решения технически и с точки зрения разрешений.

ВАЖНО

Достоверные затраты и сроки требуют профессионального обследования и согласованного планирования.

12

Документы и продажа

Документированные вопросы площадей и разрешений, а также условия продажи служат основой взвешенного решения.

Статус разрешений и документы
Расходы, примечания и контакты

СТР. 106–111



ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

Разрешения и площади

Сведения собственников по документам, указанным в презентации · Часть 1 из 3

1 · ПЕРВОНАЧАЛЬНОЕ РАЗРЕШЁННОЕ СОСТОЯНИЕ

На дом имеется разрешение № 2/235/70 от 20.10.1970 на строительство односемейного жилого дома с гаражом и водоотведением. Историческая проектная и разрешительная документация включает жилые зоны, гараж, подвал и подсобные помещения, а также бассейн с сауной и раздевалками на нижнем этаже.

Историческая ведомость сначала указывает промежуточную сумму 197,6 м². К ней добавлены зал бассейна 42,0 м², сауна 3,7 м² и раздевалка 5,7 м². Историческая сумма 249,0 м² относится ко времени строительства и не равнозначна современному расчёту по WoFlV.

2 · АКТУАЛЬНЫЕ ОБМЕРЫ И ПЛОЩАДИ

Обмер здания выполнен 11.09.2026 методом LiDAR. Расчёт от 15.09.2026 указывает 284,98 м² жилой и 159,46 м² полезной площади, включая гараж. Сумма 444,44 м² объединяет разные виды площадей.

В актуальных планах бывшая зона бассейна названа «Gast» («Гостевая», 39,09 м²). На нижнем этаже также показаны ванная, сауна, кладовая, туалет и частично учитываемая терраса. В мансарде, помимо галереи и ещё одной комнаты, указано нынешнее помещение с 6,35 м² жилой площади.

Расчёт является техническим документом обмера и вычислений. Он не подтверждает официально допустимость использования каждого помещения по строительному праву.

Перестройки и нынешнее использование

Сведения собственников по документам, указанным в презентации · Часть 2 из 3

3 · БЫВШАЯ ЗОНА БАССЕЙНА

Первоначально разрешённый бассейн вывели из эксплуатации в начале 1980-х и перекрыли деревянной конструкцией с настилом. С тех пор зона используется как подростковая комната и помещение для досуга.

Зона бассейна входила в первоначальный разрешённый проект. Однако имеющиеся документы не подтверждают отдельное последующее изменение проекта или назначения для нынешнего использования как помещения для пребывания или жилья.

СОСТОЯНИЕ АРХИВА И ОТВЕТ ГОРОДА

Собственники изучили историческое строительное дело в округе Offenbach и попросили город Dietzenbach проверить дополнительные архивы. Строительное дело полное.

По сведениям собственников, 12.08.2026 город сообщил, что дополнительных разрешений на упомянутые перестройки у него нет. Ответ также указывает на повреждение или уничтожение паводком части исторических архивов города Dietzenbach либо строительного ведомства округа Offenbach.

Поэтому при будущих перестройках, требующих разрешения, может понадобиться дополнительное выяснение статуса ранее неподтверждённых изменений. Письменный ответ города должен быть доступен до заключения договора.

Прозрачность до покупки

Сведения собственников по документам, указанным в презентации · Часть 3 из 3

4 · РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯМ

Собственники не гарантируют, что все площади, ныне рассчитанные как 284,98 м², во всех деталях разрешены строительным надзором как жилые помещения или помещения для пребывания людей.

По имеющимся сведениям, отдельного официального подтверждения разрешения нет, в частности, для нынешнего использования перекрытой зоны бывшего бассейна и отдельных комнат или их конфигураций, изменённых по сравнению с историческим проектом. По нынешним сведениям, в тот период внесение изменения в проект (Tektur) не требовалось.

Исторические планы, первоначальное разрешение и расчёт площадей, актуальные планы и расчёты, а также переписка с городом предоставляются по запросу либо до договора. Покупатели могут самостоятельно или со своими специалистами проверить вопросы, существенные для покупки, финансирования и перестройки.

5 · ПРЕЗЕНТАЦИЯ И ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Все сведения о площадях, использовании и разрешениях отражают нынешний уровень знаний и документации. Они не являются гарантией свойств объекта. Определённое будущее использование, возможность перестройки или получения разрешений не гарантируются.

Права и обязанности сторон определяются нотариальным договором купли-продажи. Императивные законные права сохраняются. Презентация не заменяет самостоятельную правовую, строительную и финансовую проверку.

ДЛЯ ОЗНАКОМЛЕНИЯ ДО ДОГОВОРА

Разрешение 2/235/70 с историческими планами и расчётами; актуальные планы и расчёт площадей от 15.09.2026; заключение расчётной организации от 17.09.2026; письменный ответ города от 12.08.2026.

Участок, документы и текущие расходы

Сводка по документам объекта, указанным в презентации

УЧАСТОК И РЕЕСТРЫ

Земельная книга Dietzenbach, лист 5623 · Кадастровый квартал 33, участок 295 · Площадь 1 294 м². Заверенная выписка датирована 06.07.2026.

Справка о публично-правовых строительных обременениях (Baulasten) от 30.06.2026 не содержит зарегистрированных обременений. Имеются подтверждения погашения записей раздела II, последнее — по № 4 и 5 на 21.08.2026. Для покупки определяющим является полный актуальный реестр перед нотариальным удостоверением.

ИМЕЮЩИЕСЯ ДОКУМЕНТЫ

Кадастровые и ситуационные материалы; историческое строительное дело с разрешением и планами; актуальные планы, расчёт площадей и заключение; энергетический паспорт от 13.07.2026; ISFP Light с предложениями; акт проверки резервуара; страхование здания и уведомление о земельном налоге. Исторические разрезы и фасады перерисованы, редакция от 18.09.2026.

ПОДТВЕРЖДЁННЫЕ ТЕКУЩИЕ РАСХОДЫ

Земельный налог за 2026 год: 1 425,00 € в год. Страхование жилого здания по полису от 30.06.2026: 1 621,93 € в год, включая пожарный риск. Будущая премия может отличаться.

ЧТО НУЖНО ДОПОЛНИТЬ И СОГЛАСОВАТЬ

В проверенных материалах не найдены полные актуальные документы по отоплению, горячей воде и прочим эксплуатационным расходам. Также отсутствуют однозначно подтверждённый текущий строительный объём и отдельный оригинал ответа города от 12.08.2026. Срок передачи и состав обстановки согласуются. Чердак: обмер и разрезы на стр. 90–91.

Оригиналы документов доступны для углублённой проверки покупателем.

Примечания к изображениям и сведениям

Фотографии состояния, идеи оформления и документы вместе дают представление о доме.

СВЕДЕНИЯ И ДОКУМЕНТЫ

- Все сведения об объекте, площадях, годе постройки и оснащении основаны на предоставленных данных и документах; возможны ошибки и изменения.
- Планы и площади: 15.09.2026. Исторические разрезы и фасады: перерисованы по старому проекту, редакция 02 от 18.09.2026.
- Имеется действующий энергетический паспорт расчётной потребности; обязательные сведения приведены в этой презентации по актуальному паспорту.
- Сведения об отоплении основаны на энергетическом паспорте и технических документах. Гарантии состояния или работоспособности этим не предоставляются.
- Проверенные документы и недостающие подтверждения перечислены на стр. 109. При оценке площадей, использования и разрешений следует учитывать раскрытия на стр. 106–108.

ВИЗУАЛИЗАЦИИ И ОБСТАНОВКА

- Все изображения с пометкой «Визуализация» иллюстрируют возможную модернизацию и не являются обязательством. Они не показывают гарантированное состояние объекта.
- На отдельных фотографиях цифровым способом удалены личные предметы. Визуализации показывают примеры мебели, отделки, озеленения и других элементов дизайна.
- Отдельные предметы обстановки могут передаваться по специальному соглашению; состав определяется последующим письменным перечнем.
- Покупателям следует до договора провести собственную строительную, техническую, правовую и экономическую проверку.

Особенный дом заслуживает столь же внимательного решения.

ПРОСМОТР И ДОКУМЕНТЫ ПО ДОГОВОРЁННОСТИ

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ · 2026

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ МОДЕРНИЗАЦИИ

AK3

Ваш следующий шаг — просмотр

Am Knabenborn 3 · 63128 Dietzenbach

Mark Hallstein
mark.hallstein@gmx.de
0174 9940337

ЦЕНА

По запросу

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ



Am Knabenborn 3

63128Dietzenbach · Hexenberg

284.98 م² مساحة سكنية*

1,294 م² مساحة الأرض

* وفق حساب المساحات بتاريخ 15.09.2026

سعر البيع

عند الطلب

بيع مباشر من المالك دون عمولة

الحالة الراهنة • مايو 2026



عمارة ذات طابع خاص

مستويات سكنية متدرجة وحديقة تضم جزءًا مشجّرًا، مع إمكانات لإعادة التصميم وفق ذوقك في منطقة الراين–الماين.

دليلك إلى هذا العرض العقاري

01 ملف العقار 340-342

02 الموقع والمحيط 343-347

03 العمارة والحديقة 348-358

04 المعيشة والطعام 359-367

05 النوم والعمل 368-381

06 الترفيه والاسترخاء 382-390

07 المرافق والعلّية 391-402

08 أفكار تصميمية إضافية 403-415

09 المساحات ومخططات الطوابق 416-426

10 المقاطع والواجهات 427-435

11 الطاقة والتحديث 436-439

12 المستندات والبيع 440-446

الحالة الراهنة والأفكار والمستندات

يعرض هذا الملف الحالة الراهنة للمنزل واتجاهات محتملة لتصميمه مستقبلًا.

صور الحالة الراهنة

توثّق الصور حالة المنزل في عام 2026، وقد التُقطت بين مايو وسبتمبر 2026.

تصورات بصرية غير ملزمة

الصور الموسومة «تصور» أو «تصور بصري» تعرض أفكارًا تصميمية. وقد تختلف بعض العناصر والفتحات والنسب قليلًا عن الواقع.

المساحات والتراخيص

تستند المساحات السكنية والنفعية إلى حساب 15.09.2026. وقِيست مساحة العلّية الإضافية يدويًا.

المخططات الحالية والتاريخية

توثّق مخططات الطوابق القياسات الحالية. وتشرح إعادة رسم المقاطع والواجهات التاريخية التصميم الأصلي.



الحالة الراهنة

01

ملف العقار

أهم بيانات المنزل ومزاياه في لمحة.

البيانات الأساسية وسعر البيع
الأرض وتنظيم المساحات

الصفحتان 6–7

المنزل في لمحة

منزل مستقل مع مرآب · بُني عام 1972 · قابل للتحديث



1,294m²
مساحة الأرض

284.98m²
المساحة السكنية وفق الحساب*

159.46m²
المساحة النفعية شاملة المرآب

1972
سنة البناء

أرضي · علوي · سقفي · سفلي · قبو
المستويات

41.37m²
المرآب · ضمن المساحة النفعية

سعر البيع

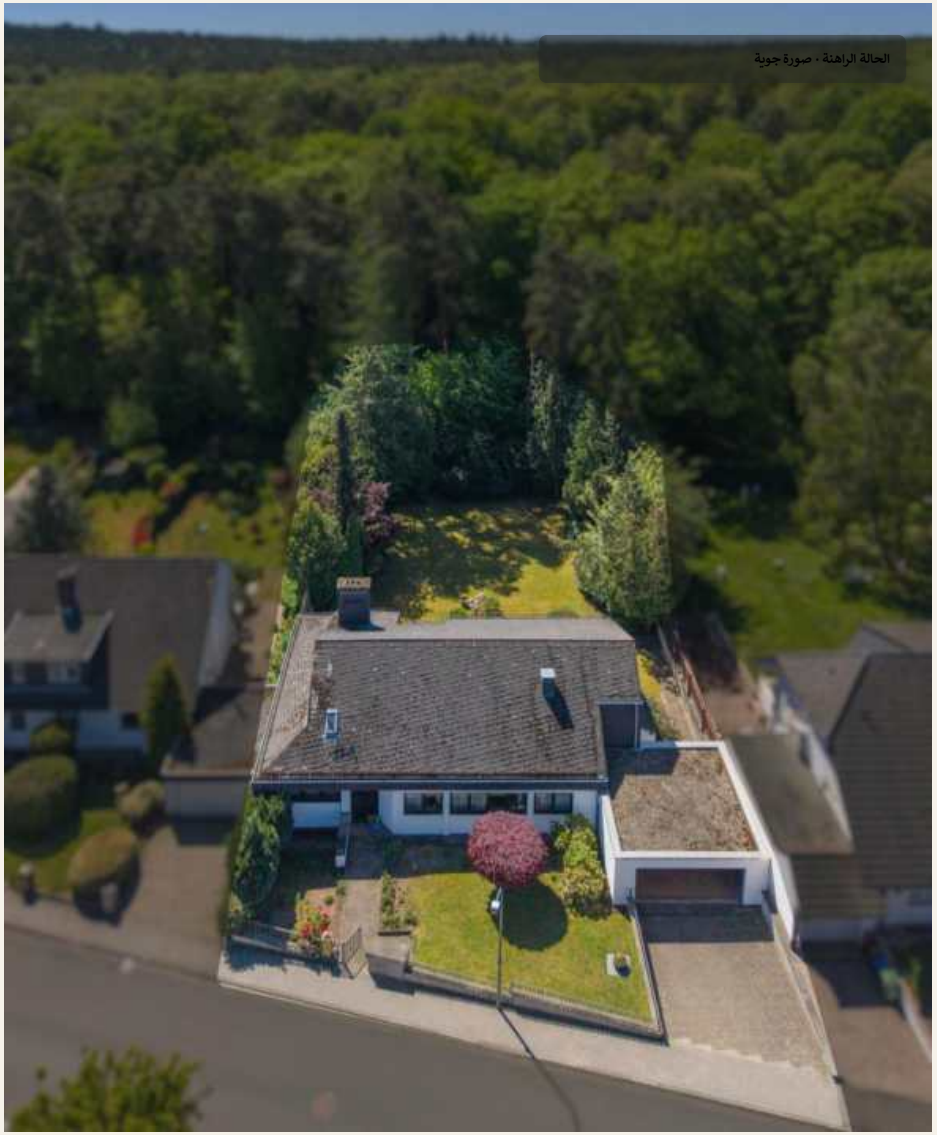
عند الطلب

دون عمولة على المشتري

* القياس: 11.09.2026؛ الحساب: 15.09.2026. لا يتوفر إثبات ترخيص الاستخدام السكني لجميع المساحات المحتسبة. إضافةً إلى ذلك: مساحة أرضية أولية للعلّية قدرها 67.02 م². التوضيحات في ص. 82–83 و106–108.

مساحة لأسلوب حياتك الخاص

واجهة هادئة نحو الشارع وانفتاح على الحديقة: يجمع المنزل بين تسلسل فراغي مميز وأرض عميقة ذات نباتات راسخة.



ما يميّز 3AK

خصوصية وسط الخضرة. خلف المنزل حديقة واسعة بأشجار وشجيرات ناضجة، وتضم الأرض جزءًا صغيرًا من الغابة.

معيشة على مستويات متدرجة. يوفّر الطابق الأرضي والرواق العلوي وطابق الحديقة مناطق متنوعة للحياة اليومية والخصوصية.

عمارة مميزة. مساحات زجاجية واسعة تطل على الحديقة ومدفأة مفتوحة وهيكل قائم يتيح تحديثًا بطابع شخصي.

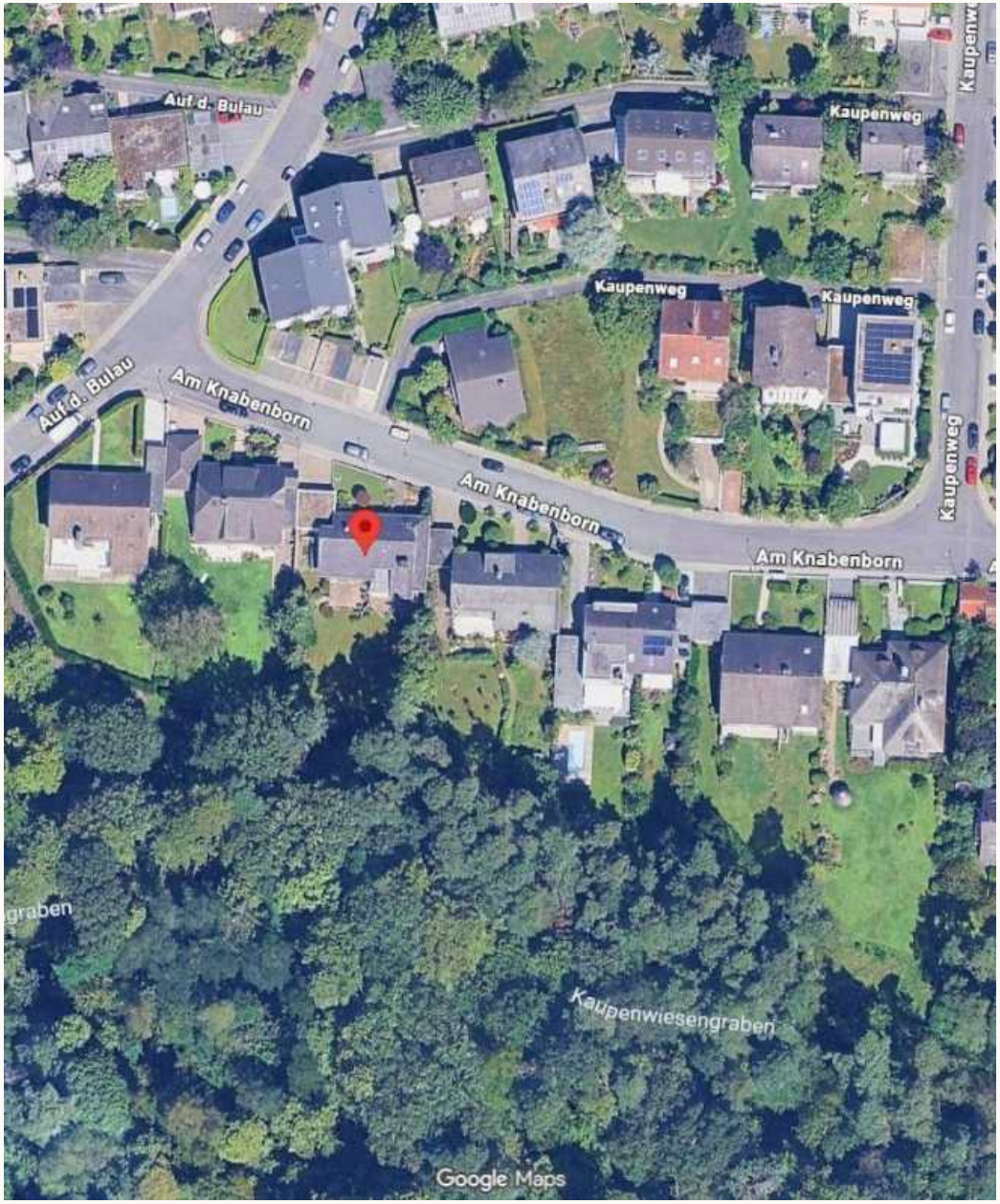
02

الموقع والمحيط

من منطقة الراين–الماين إلى الشارع السكني: موقع يجمع بين المدينة والمساحات الخضراء.

الربط الإقليمي
Hexenberg وDietzenbach

الصفحات 9–12



صورة جوية · الحالة الراهنة

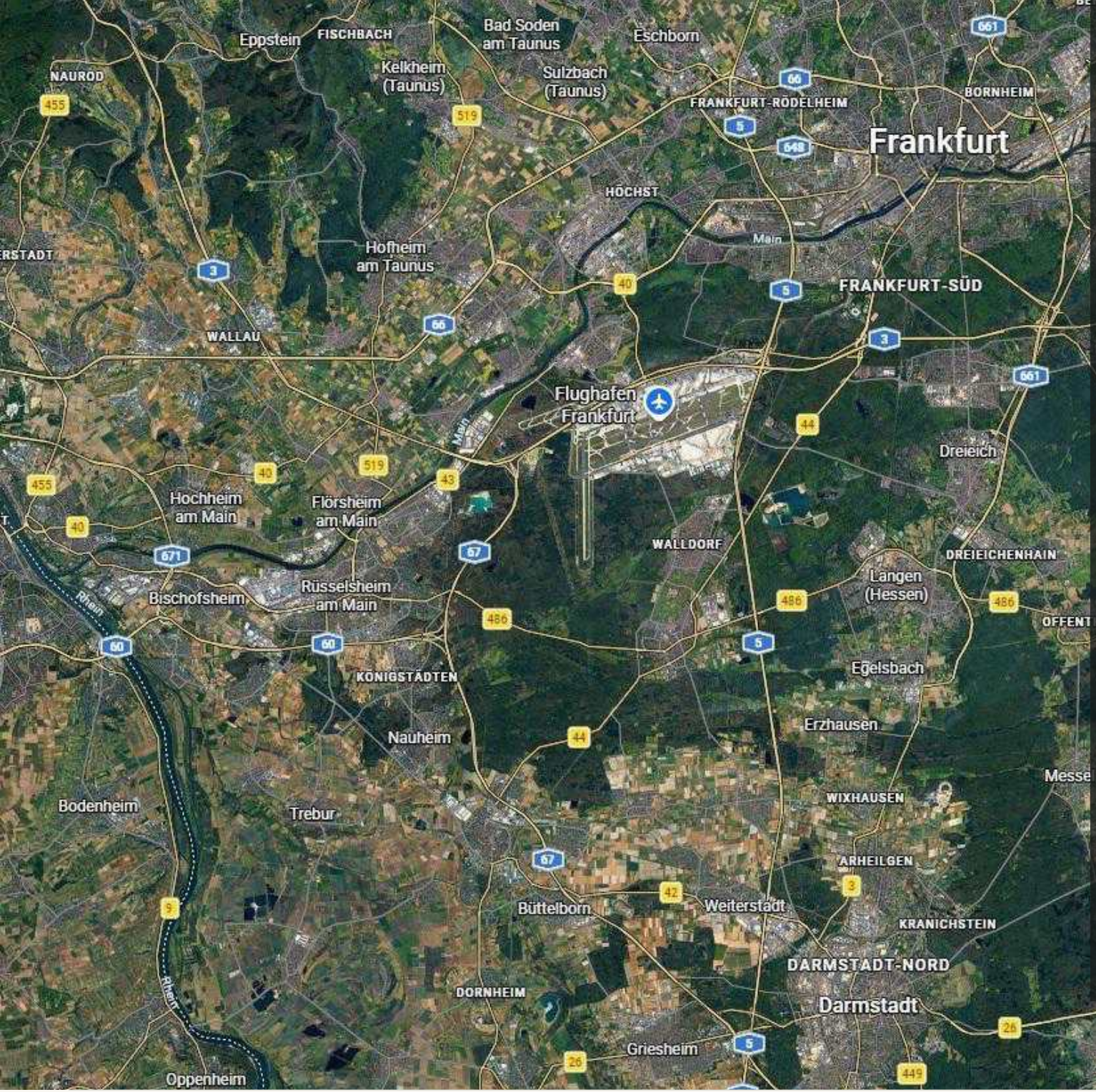
في منطقة الراين–الماين

تقع Dietzenbach جنوب شرق فرانكفورت، وتجمع بين محيط سكني أخضر وفرص العمل والثقافة في المنطقة.

01 اتصال بالطرق السريعة في الراين–الماين عبر 459B و486B.

02 روابط قطارات وS-Bahn داخل المدينة وفي البلدات المجاورة

03 فرانكفورت وأوفنباخ ودارمشتات والمطار ضمن المحيط الإقليمي.



الموقع الإقليمي

بين المدينة والطبيعة

تشكّل Dietzenbach وDreieich وRödermark المحيط الإقليمي المباشر.

01 موقع سكني في جنوب شرق منطقة الراين–الماين.

02 تتعاقب الغابات والحقول والأحياء السكنية الراسخة.

03 ارتباط بالمنطقة مع بيئة سكنية قريبة من الطبيعة.

DIETZENBACH والمناطق المحيطة

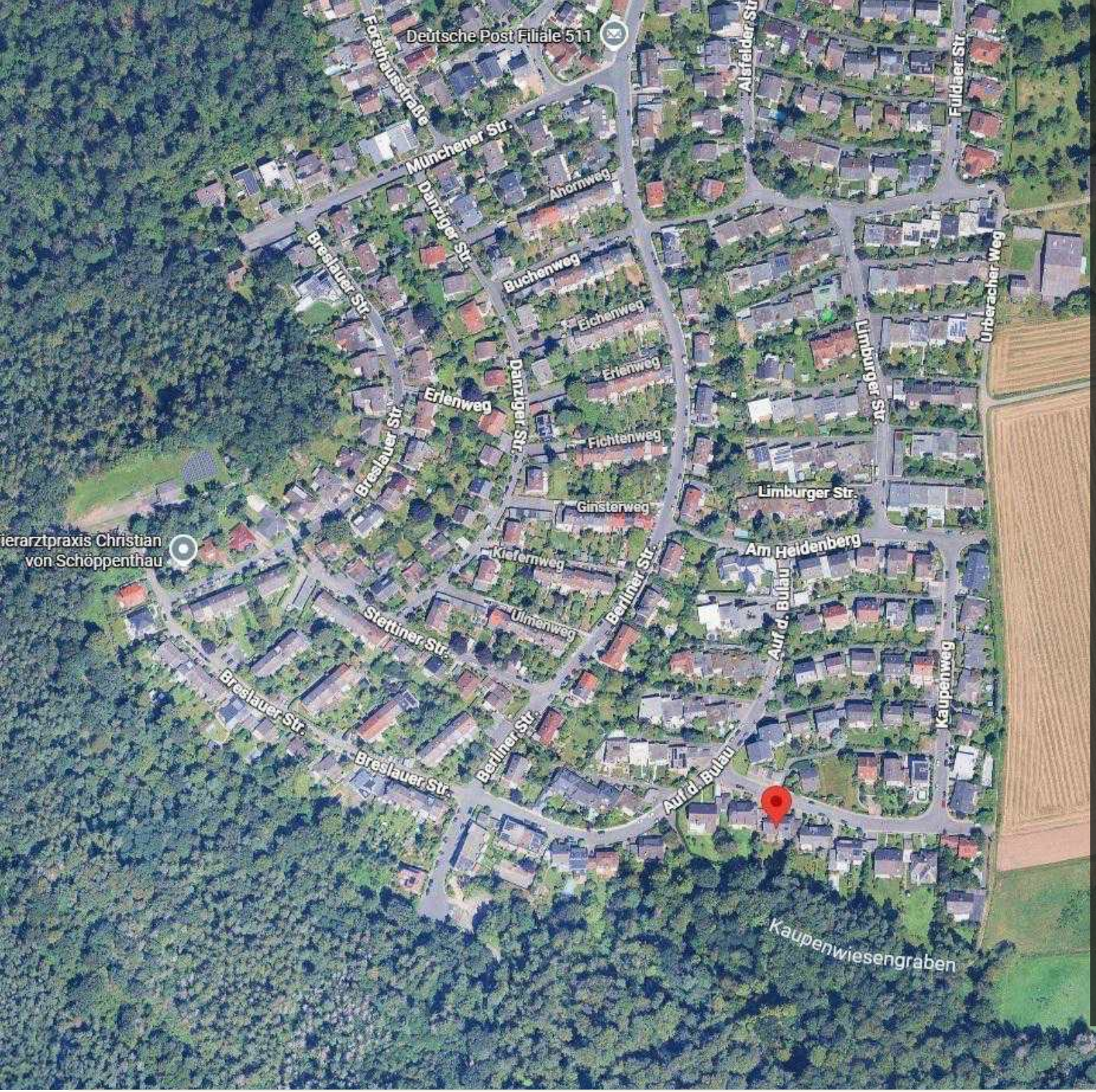
Hexenberg عند
أطراف المدينة الخضراء

يقع Am Knabenborn في حي Hexenberg السكني، بالقرب من الغابات والحقول ومسارات المشي.

01 شوارع سكنية يغلب عليها طابع المنازل المستقلة المتنوعة.

02 مسارات الغابات والحقول في الجوار المباشر.

03 متاجر وخدمات يومية أخرى داخل المدينة.



المحيط السكني في HEXENBERG

Am Knabenborn 3

تُظهر الصورة الجوية الأرض بين الشارع السكني والمساحة الخضراء الخلفية.

01 مدخل من جهة الشارع مع حديقة أمامية ومرآب.

02 حديقة خلفية تجاور الغابة.

03 يوفّر عمق الأرض مسافة فاصلة عن الشارع.

الموقع المباشر



الحالة الراهنة

03

العمارة والحديقة

يتميّز 3AK بتصميم خاص يعود إلى عام 1970 وحديقة عميقة تضم جزءًا صغيرًا من الغابة.

المعماري والفكرة المكانية
الواجهات والتراسات والحديقة

الصفحات 14–23

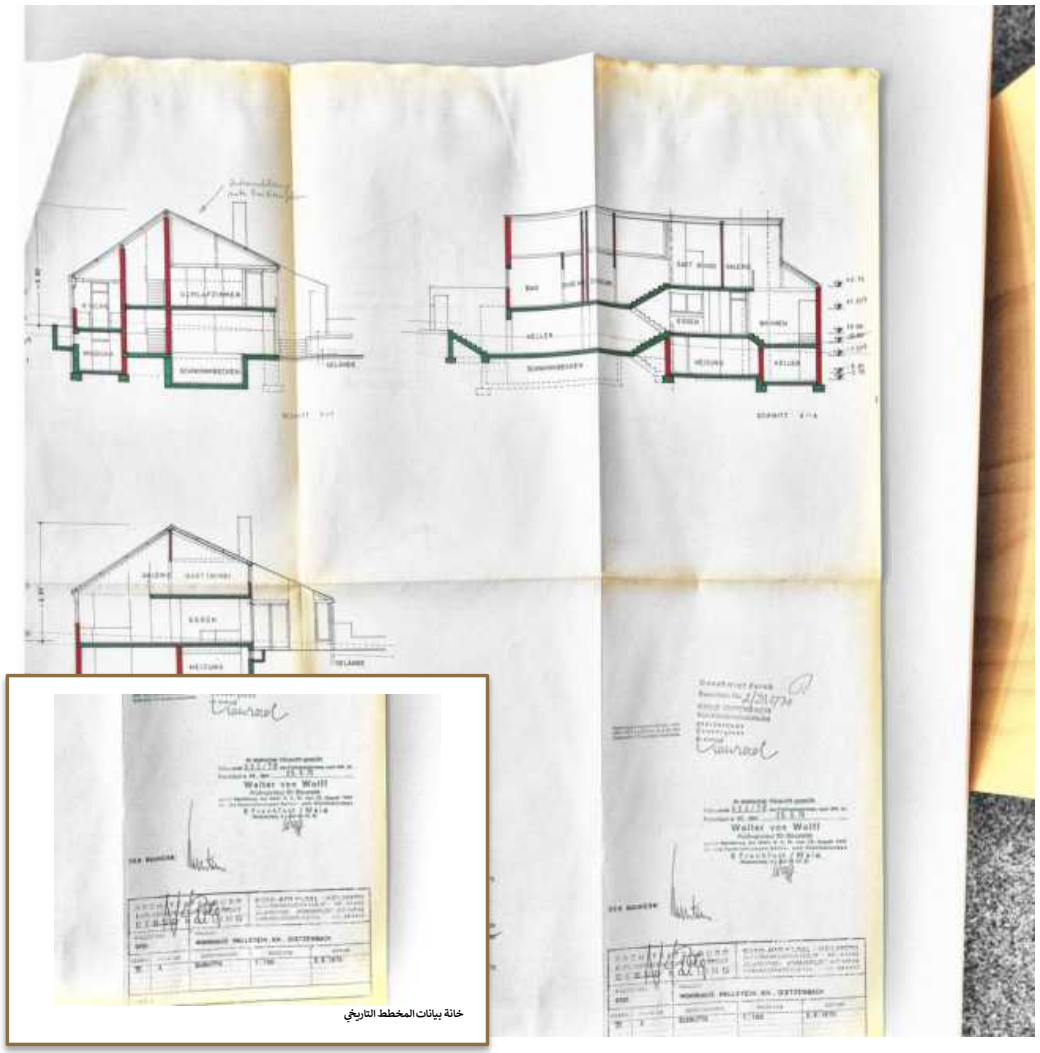
المعماري وراء 3AK

صمّم المهندس المعماري Bernd Kölling المنزل عام 1970، وهو العام الذي أسّس فيه مكتبه.

تذكر ملفات البناء التاريخية Bernd Kölling بوصفه واضع المخطط والمشرف على التنفيذ. ويحمل طلب ترخيص البناء تاريخ 26 يونيو 1970، فيما يعود المقطع المحفوظ إلى 2 يونيو 1970.

تذكر السيرة الحالية للمكتب أن تخرّجه في دارمشتات كان عام 1965 وأن تأسيس المكتب كان عام 1970. ولا يزال KÖLLING ARCHITEKTEN BDA يعمل في Bad Vilbel.

يواصل المكتب نهجه المعماري حتى اليوم، وقد حازت مشروعات عديدة له جوائز. ويُعدّ من أبرز المكاتب المعمارية في منطقة الراين–الماين.



المخطط الأصلي · المقاطع · 02.06.1970

1965 التخرّج
دارمشتات

1970 تأسيس
المكتب المعماري

06/1970 تصميم 3AK
وطلب الترخيص

1971–73 البناء
والمستندات

المصادر: ملف البناء التاريخي الوارد هنا؛ وسيرة مكتب KÖLLING ARCHITEKTEN BDA وجوائزه (اطّلاع: 20.09.2026).

عمارة بمستويات متدرجة

يشكّل الرواق العلوي وتفاوت ارتفاعات الغرف والإطلالات على الحديقة ملامح تصميم مطلع السبعينيات.



الرواق العلوي والإطلالات



تكوين واسع موجّه نحو الحديقة

01 مستويات متدرجة

تُنتج المستويات المتدرجة ارتفاعات متنوعة وتسلسلًا غنيًا للمساحات.

02 الرواق العلوي ومحاور الرؤية

يمتد فراغ الطعام رأسيًا، وتبقى مستويات عدة مترابطة بصريًا.

03 الداخل والخارج

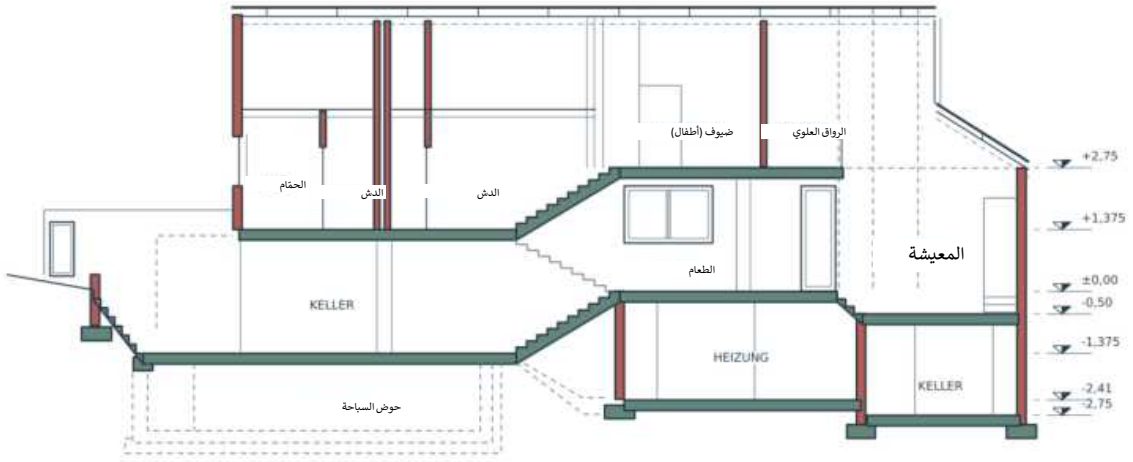
توجّه الفتحات الواسعة والتراسات مناطق المعيشة نحو الأرض العميقة والخضراء.

04 مساحات خاصة في التصميم

كان المسبح والرواق العلوي والشرفة الغائرة والمرافق الواسعة جزءًا من مفهوم سكني خاص منذ البداية.

تستند القراءة المعمارية إلى المخططات التاريخية والحالة الراهنة الموثّقة.

المقطع 4–4 · مستويات متدرجة



علامات الألوان وفق الأصل

خطوط متقطعة وفق الأصل

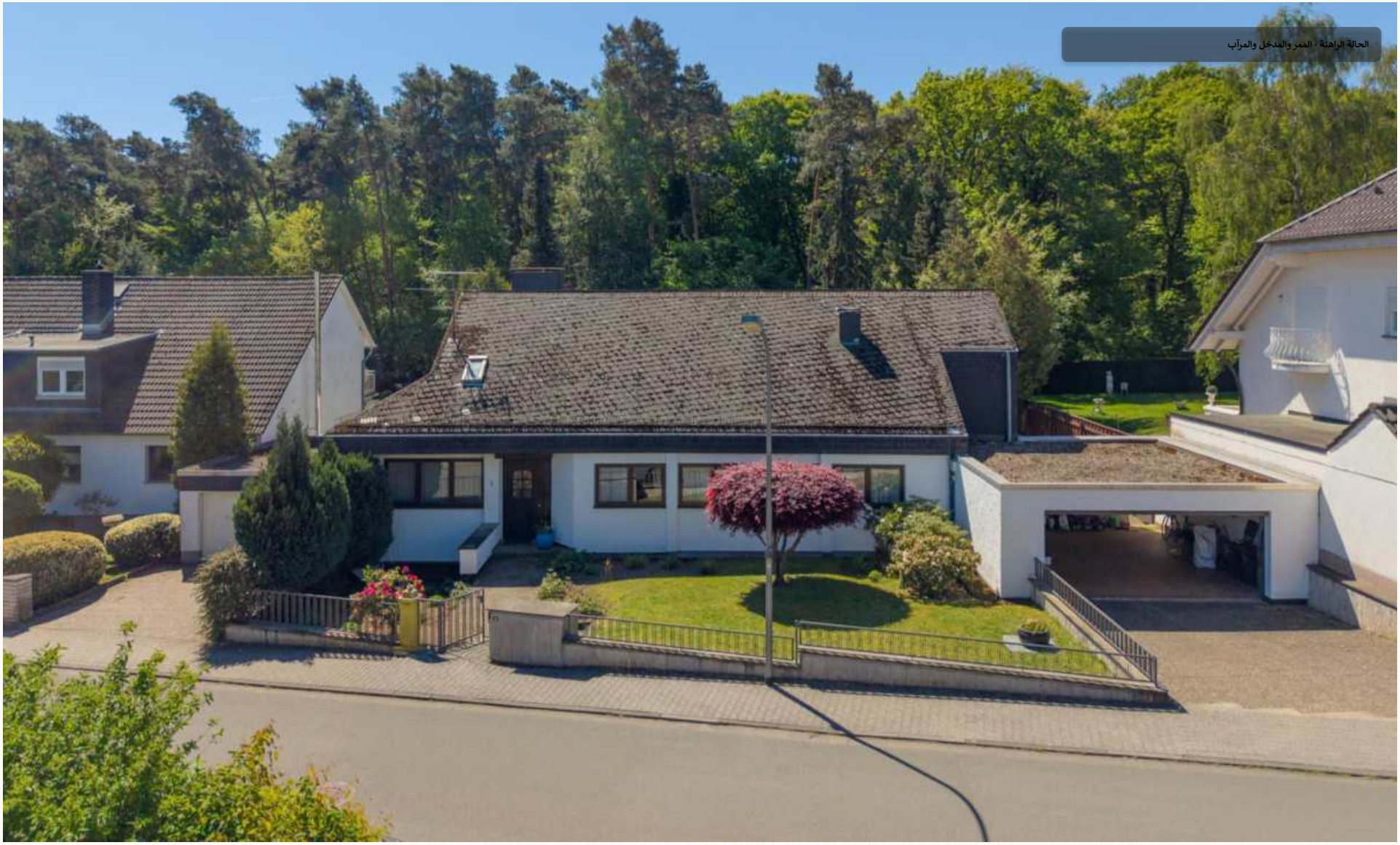
الارتفاعات بالمتر · المقياس الأصلي 1:100

تُظهر إعادة رسم المقطع التاريخي فكرة المستويات المتدرجة، التي تصل بينها سلالم قصيرة.

إعادة رسم تاريخية · نسب تقريبية · ليست رفعًا مساحيًا للحالة الراهنة.

الواجهة من جهة الشارع

تحدّد الواجهة العريضة والنباتات الأمامية والمرآب الكبير طابع الوصول إلى المنزل.



رؤية جديدة للواجهة والمدخل

أفكار غير ملزمة لواجهات فاتحة وإضاءة جديدة وتصميم منطقة المدخل.



تصور تصميمي · غير ملزم



تصور · منطقة المدخل

عمق الحديقة وخضرتها الراسخة

تشكّل المسطحات العشبية والأشجار القديمة والبعد عن الشارع طابع الحديقة.

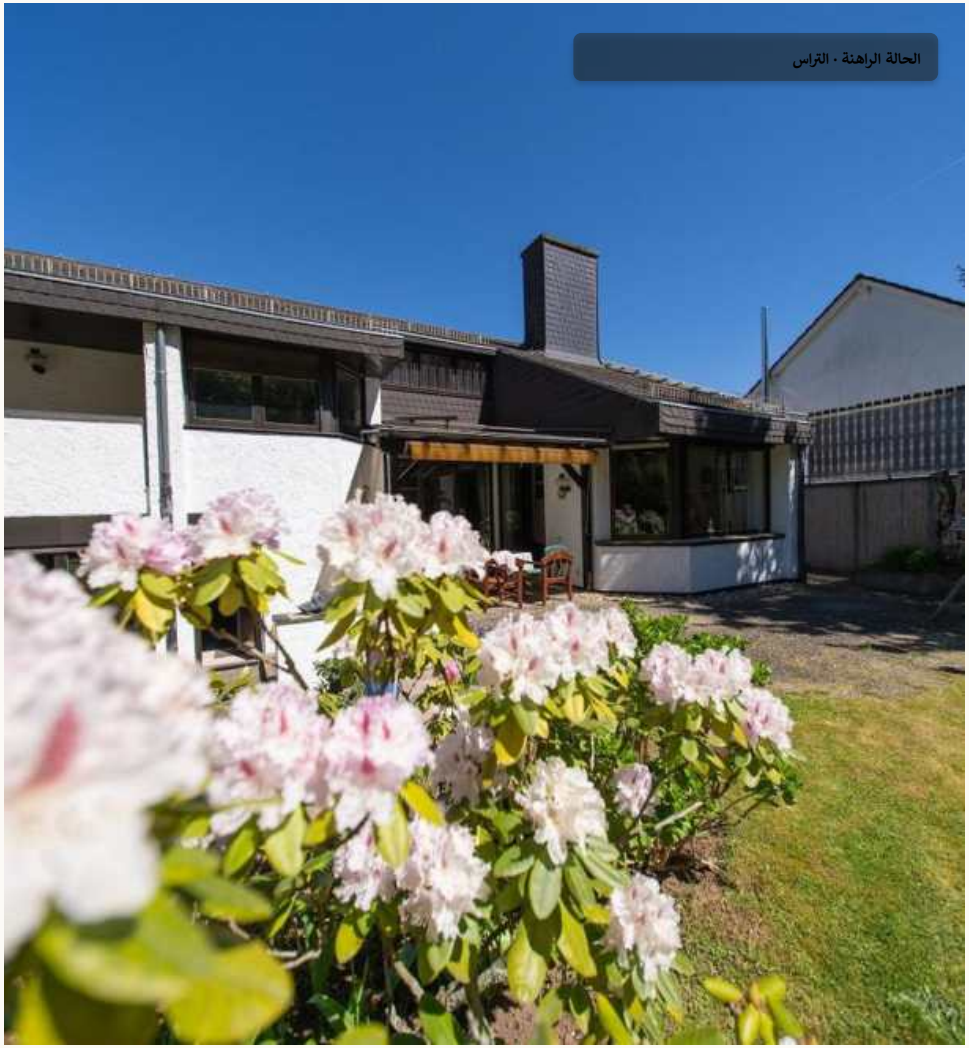

الحالة الراهنة · الحديقة


الحالة الراهنة · عمق الحديقة


الحالة الراهنة · الواجهة الخلفية

تراسات تطل على الحديقة

تنفتح المساحات الخارجية على الحديقة ونباتاتها التي نمت على مرّ السنين.


الحالة الراهنة · التراس


الحالة الراهنة · واجهة الحديقة

منظور جديد للحديقة

يمكن للإضاءة والممرات ومناطق الجلوس المعاد تنظيمها أن تُكمل المساحة الخارجية.


تصور تصميمي · غير ملزم

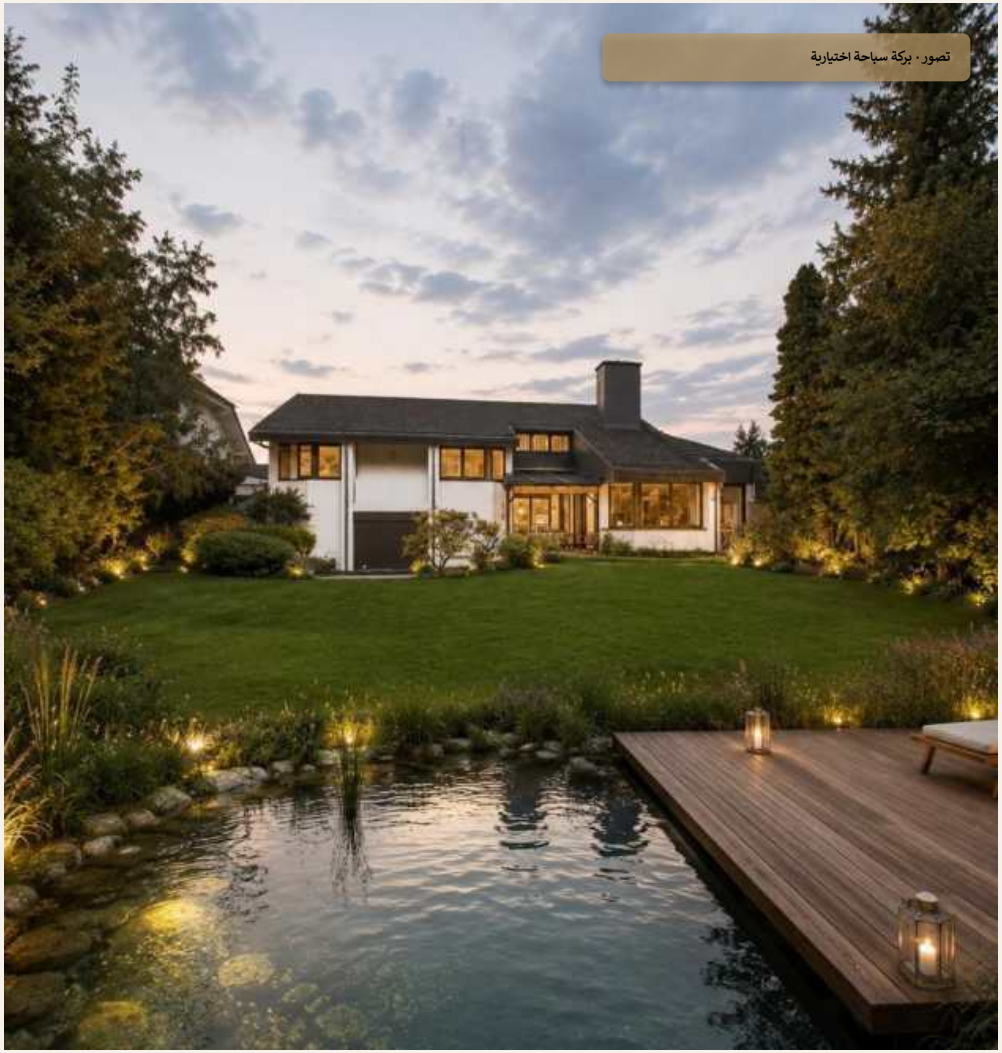

تصور · واجهة الحديقة

أفكار للحياة في الهواء الطلق

تُظهر أشرعة التظليل والجلسات وبركة السباحة الاختيارية اتجاهات تصميم ممكنة.



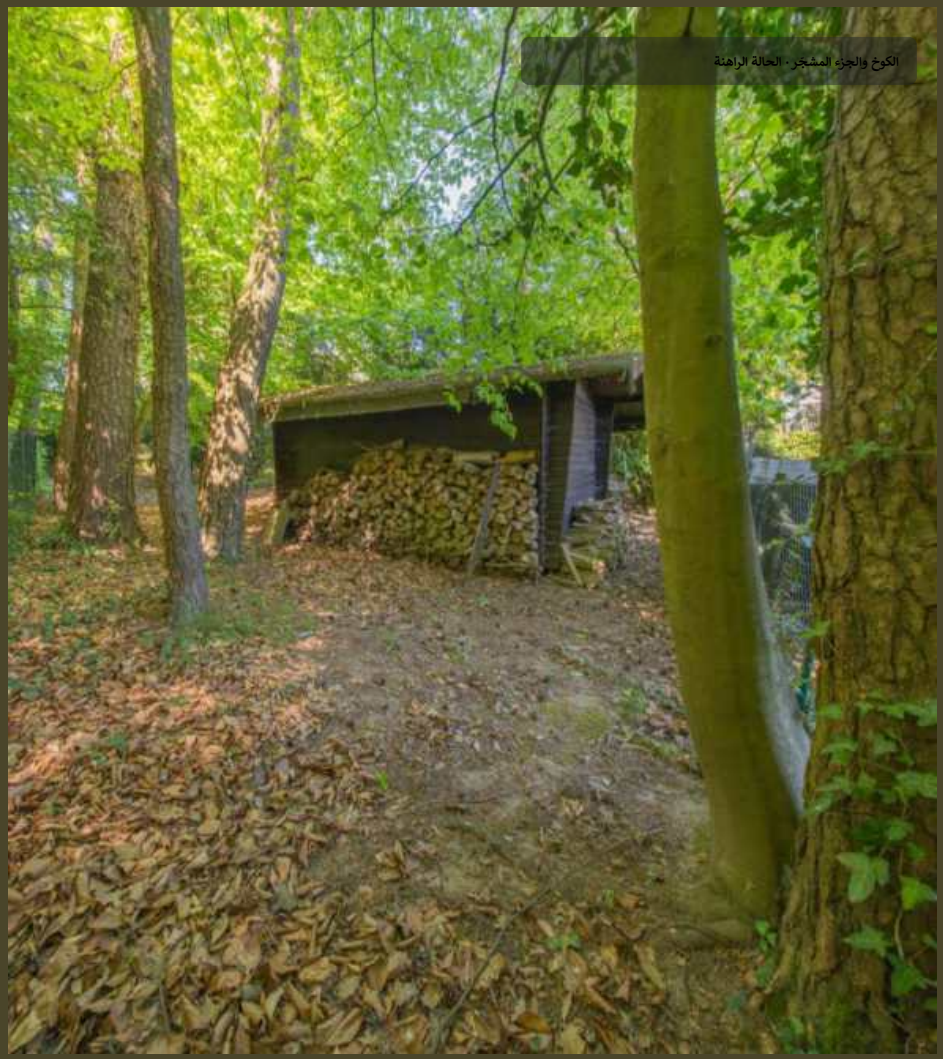
تصور تصميمي · غير ملزم



تصور · بركة سباحة اختيارية

ركن غابة صغير خاص بك

تضم أرض الحديقة كوخًا خشبيًا وجزءًا صغيرًا من الغابة.


الكوخ والجزء المشجّر · الحالة الراهنة


الكوخ والجزء المشجّر · الحالة الراهنة

ملاذ وسط الخضرة

تصورات لتصميم الجزء الخلفي من الحديقة مع الكوخ الخشبي والجزء المشجّر.



الكوخ والجزء المشجر · تصور



الكوخ والجزء المشجر · تصور



تصور بصري غير ملزم

04

المعيشة والطعام

يربط الرواق العلوي والمدفأة وإطلالة الحديقة بين مناطق المعيشة الرئيسية. وتبرز الصور الحالية والتصورات جودة هذه المساحات.

منطقة الطعام والرواق العلوي
المعيشة والمطبخ

الصفحات 25–32

منطقة الطعام والرواق العلوي

تربط منطقة الطعام المفتوحة مستويات المعيشة المتدرجة، ويمنح ارتفاع الفراغ والروابط البصرية المنزل طابعه الخاص.





مساحات مشرقة حول الرواق العلوي

تصور مكاني بأسطح فاتحة وخشب دافئ واتصال مفتوح بين المستويات.

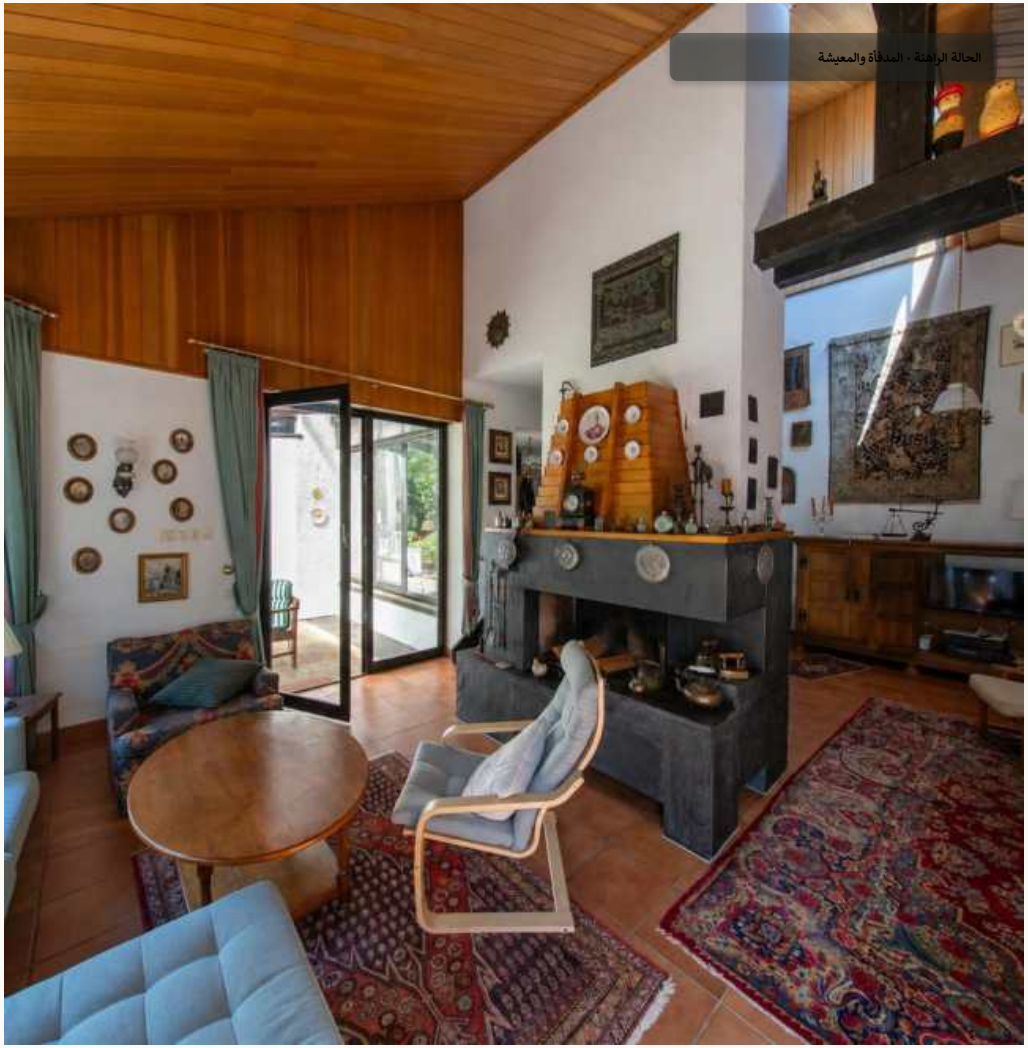

تصور · منطقة الطعام

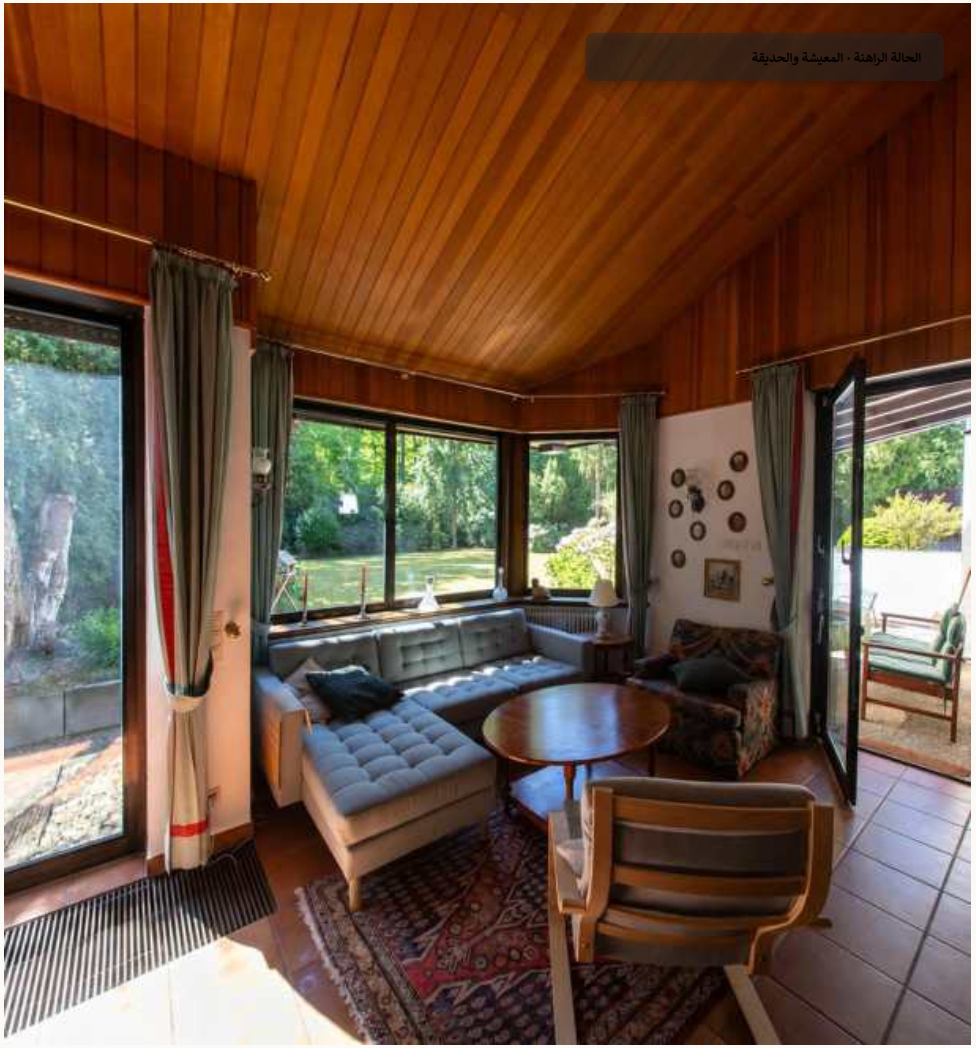

تصور · إطلالة من الرواق العلوي


تصور · مكتبة

معيشة مع مدفأة وإطلالة على الحديقة

يتميّز فضاء المعيشة الحالي بسقف خشبي وزجاج واسع ومدفأة مفتوحة.


الحالة الراهنة · المدفأة والمعيشة


الحالة الراهنة · المعيشة والحديقة

معيشة بألوان طبيعية فاتحة

تعرض التصورات تصميمًا محتملًا بمواد دافئة وإضاءة هادئة.



رؤية تصميمية محتملة



رؤية تصميمية محتملة

الرواق العلوي مساحة مستقلة للجلوس

يوفّر الرواق العلوي مساحة لمكتبة أو ركن قراءة أو مكان عمل مفتوح.



تصور · الرواق العلوي والمكتبة

استخدامات محتملة

- مكتبة وركن قراءة يطلّان على المعيشة
- مكان عمل مفتوح في الرواق العلوي
- مساحة للكتب والفنون والمقتنيات
- ركن هادئ ضمن المساحات المفتوحة

المطبخ بحالته الراهنة

يتجه المطبخ نحو الحديقة الأمامية. وتُظهر الصور التجهيزات والأسطح القائمة.


الحالة الراهنة - تنظيم واضح وإطلالة جميلة





تصميم جديد للمطبخ

واجهات خزائن فاتحة وخطوط واضحة وألوان خشبية دافئة تعرض تحديثًا محتملًا للمطبخ القائم.







مطبخ بواجهات خزائن فاتحة

إطلالة على الحديقة الأمامية من المطبخ





تصور بصري غير ملزم

05

النوم والعمل

توفّر الغرف الخاصة مساحة للراحة والحياة اليومية في المنزل. وتعرض الصور الحالة الراهنة وإمكانات إعادة التصميم.

الحمّام وغرف النوم والأطفال
غرفة العمل وبدائل التصميم

الصفحات 34–46

الحمّام الرئيسي بحالته الراهنة

يضم الحمّام مغسلتين وحوض استحمام ودشًّا ومرحاضًا وبيديه.





الحالة الراهنة · الحمّام الرئيسي



حمّام بألوان طبيعية دافئة

أفكار لتجديد المغاسل والأسطح والإضاءة.


تصور · الحمّام


تصور · منطقة المغاسل

غرفة نوم تطل على الحديقة

تقع غرفة النوم بجوار الحمّام الكبير ولها منفذ إلى الشرفة الغائرة.

الحالة الراهنة · غرفة النوم الرئيسية





غرفة نوم بمواد فاتحة

تعرض الألوان الدافئة ومساحات التخزين المعاد تنظيمها تحديثًا محتملًا لغرفة النوم.







تصور · غرفة النوم الرئيسية

غرفة النوم والشرفة الغائرة

بديل آخر لتصميم غرفة النوم والشرفة الغائرة المجاورة المطلة على الحديقة.



تصور · غرفة النوم الرئيسية



غرفة الأطفال الأولى

تطل الغرفة على الحديقة، وتتصل بالخارج، وتضم ركنًا خاصًا للمغسلة.







غرفة مشرقة للأطفال أو اليافعين

تصميم محتمل يضم سريرًا ومساحة تخزين وركن مغسلة مجدّدًا.



تصور · غرفة أطفال أو يافعين



غرفة الأطفال والشرفة الغائرة

بديل تصميمي آخر بإطلالة على الحديقة والشرفة الغائرة المجاورة.



تصور · بديل لغرفة الأطفال



غرفة ثانية للأطفال أو الضيوف

تقع الغرفة في الطابق السفلي، وتطل على الحديقة وتضم ركن مغسلة. ويمنحها السقف المائل طابعها الخاص.


الحالة الراهنة · غرفة أطفال أو ضيوف



غرفة للأطفال أو الضيوف

تعرض التصورات تجديدًا محتملًا للأسطح والأثاث.





للنوم أو القراءة أو العمل

يمكن توظيف البنية الحالية للغرفة وفق أساليب تأثيث مختلفة.


تصور · ضيوف أو أطفال


تصور · مكتب منزلي


تصور · ضيوف أو أطفال

غرفة العمل في الطابق الأرضي

توفّر غرفة مستقلة تطل على الحديقة الأمامية مكانًا للعمل داخل المنزل.



مكان عمل مشرق يطل على الحديقة الأمامية

تحديث محتمل لغرفة العمل بخشب فاتح وأسطح جديدة وإضاءة ملائمة.


تصور · غرفة العمل


تصور · الممر



تصور بصري غير ملزم

06

الترفيه والاسترخاء

تتيح غرف القبو ومنطقة المسبح السابقة أفكارًا للترفيه والاسترخاء.

غرف الهوايات والاتصال بالخارج
المسبح الداخلي السابق والساونا والدش

الصفحات 48–55

غرف قبو بإضاءة طبيعية

توفّر غرف القبو مساحات إضافية للتخزين والترفيه، دون أن يعني ذلك ضمان صلاحية استخدامها للسكن.









أفكار للهوايات والترفيه

أفكار غير ملزمة للياقة واليوغا وقبو النبيذ. يجب التحقق مسبقًا من المناخ الداخلي والتجهيز والاستخدام المسموح.


تصور · غرفة هوايات


تصور · لياقة / يوغا


تصور · قبو نبيذ


تصور · لياقة / هوايات

التراس

فكرة تصميم للمساحات الخارجية القائمة المطلة على الحديقة.


تصور · التراس

منطقة المسبح السابقة

غُطّي حوض السباحة بهيكل خشبي في مطلع الثمانينيات، وتُستخدم المساحة منذ ذلك الحين كغرفة.


الحالة الراهنة · غرفة اليافعين


الحالة الراهنة · الساونا


الحالة الراهنة · الساونا والدش

غرفة ترفيه أو مسبح داخلي

مفهومان محتملان لمنطقة المسبح السابقة. تتطلب إزالة التغطية أو إعادة تشغيل المسبح فحصًا متخصصًا.



تصور · مسبح داخلي / ساونا



تصور · غرفة ترفيه / يافعين

الارتباط بتراس الحديقة

تصميمات محتملة لمنطقة المسبح السابقة وتراسها.


تصور · التراس


تصور · غرفة ترفيه


تصور · مسبح داخلي / ساونا

أفكار إضافية لمنطقة الترفيه

أفكار تصميمية إضافية









رؤية جديدة للساونا والدش

تصورات لإعادة تصميم منطقة المسبح والساونا









تصور لفكرة استخدام جديد للعلّية

07

المرافق والعلّية

تُكمل غرفة الغسيل والتخزين والمرآب والعلّية المنزل بمساحات عملية. وتبقى أفكار التطوير غير ملزمة.

الخدمات المنزلية والتجهيزات التقنية
المرآب والعلّية الإضافية

الصفحات 57–67

غرفة الغسيل والتخزين بحالتهما الراهنة

توفّر غرف القبو مكانًا للغسالة والمجفف ومساحات تخزين إضافية.

الحالة الراهنة · الغسيل والتخزين







غرفة غسيل بتنظيم جديد

فكرة تأثيث بسطح عمل متصل ومنطقة غسيل وتخزين.

تصور · الغسيل والتخزين







مساحة تخزين في المستوى الوسطي

يضم المستوى الوسطي دشًا ومرحاضًا وغرفة تخزين كبيرة. وتُظهر الصور منطقة التخزين.


الحالة الراهنة · غرفة التخزين





تنظيم المستوى الوسطي

تجهيز محتمل لغرفة التخزين سهلة الوصول برفوف وخزائن مغلقة.



تصور · غرفة التخزين



التدفئة والعمل والتخزين

توجد هنا تدفئة تعمل بزيت التدفئة ومنطقة عمل. وكانت معدات المسبح موجودة هنا سابقًا. ويجاورها فراغ سفلي منخفض الارتفاع.

الحالة الراهنة · التدفئة والعمل





أفكار للورشة والتخزين

مثال لتصميم مساحات العمل والتخزين. لا يمثّل الرسم مخططًا تقنيًا لنظام التدفئة.



المرآب بحالته الراهنة

توفّر مساحة نفعية تقارب 42 م² مكانًا لسيارتين وتخزين إضافي.



مرآب بتنظيم جديد

أفكار لمواقف السيارات ومنضدة العمل والتخزين.

تصور · المرآب





العلّية بحالتها الراهنة

تُستخدم العلّية حاليًا للتخزين.





فكرة مكتبة تحت السقف

تصور محتمل لاستخدامها ملاذًا هادئًا.



فكرة مساحة هادئة للحركة

تصور محتمل لليوغا والبيلاتس والاسترخاء





تصور بصري غير ملزم

08

أفكار تصميمية إضافية

تستكشف تصورات مختارة إمكانات تصميم المساحات الداخلية والحديقة بمزيد من التفصيل.

المواد والأثاث
الإضاءة والتراسات والمساحات الخارجية

الصفحات 69–80

المعيشة حول المدفأة





ركن محمي في الهواء الطلق



تراس مرتبط بالحديقة


تصور · التراس



أجواء المساء في الحديقة



الاجتماع حول المائدة



منطقة الطعام والرواق العلوي



تصور · الرواق العلوي والمعيشة



مدخل بألوان طبيعية فاتحة



معيشة بإطلالة على الحديقة



العمل بإطلالة على الخضرة





تصور · مكتب منزلي

درج بخشب فاتح


تصور · الدرج



مكتبة بجوار الرواق العلوي

فكرة تأثيث للغرفة الصغيرة في الطابق السقفي. للاستخدام وتصنيف المساحة، انظر ص. 83 و108.



حمّام بدش وألوان طبيعية دافئة



تصور · مرحاض ضيوف ودش

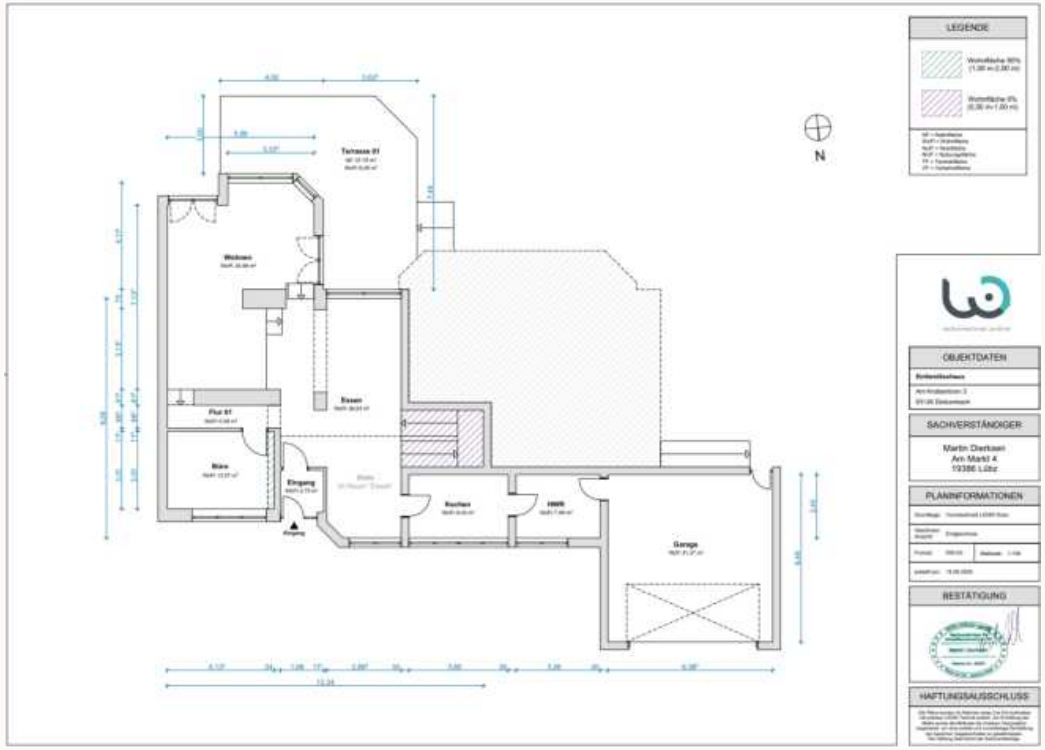


09

المساحات ومخططات الطوابق

تُشرح المساحة السكنية والنفعية ومساحة أرضية العلّية كلٌّ على حدة. وتُظهر المخططات الحالية توزيع الغرف الذي جرى قياسه.

الصفحات 82–91



مخطط القياس · 15.09.2026

المساحات وشروط الشراء

حساب 15.09.2026 والقياس اليدوي الإضافي للعلّية بتاريخ 19.09.2026.

سعر البيع

عند الطلب

بيع مباشر من المالك دون عمولة

التسليم بالاتفاق، مع تحديد الأثاث والإخلاء بصورة منفصلة.

* لا يتوفر إثبات ترخيص الاستخدام السكني لجميع المساحات. التفاصيل والتوضيحات في ص. 83 و106–108.

** 67.02 م² بعد خصم فتحة الأرضية وقبل خصم عناصر إنشائية أخرى. تُراعى سلاسل الأبعاد غير المكتملة وانخفاض الارتفاعات. ليست مساحة سكنية ولا تطويرًا معتمدًا. انظر ص. 90–91.

تفصيل المساحات السكنية والنفعية

حساب 15.09.2026 وفق لائحة المساحة السكنية الألمانية WoFlV، وبيان المساحات النفعية.

تشمل المساحة النفعية: فراغًا جانبيًا تحت السقف 10.26 م²، وفراغًا منخفضًا بالقبو 15.40 م²، ومرآبًا 41.37 م².

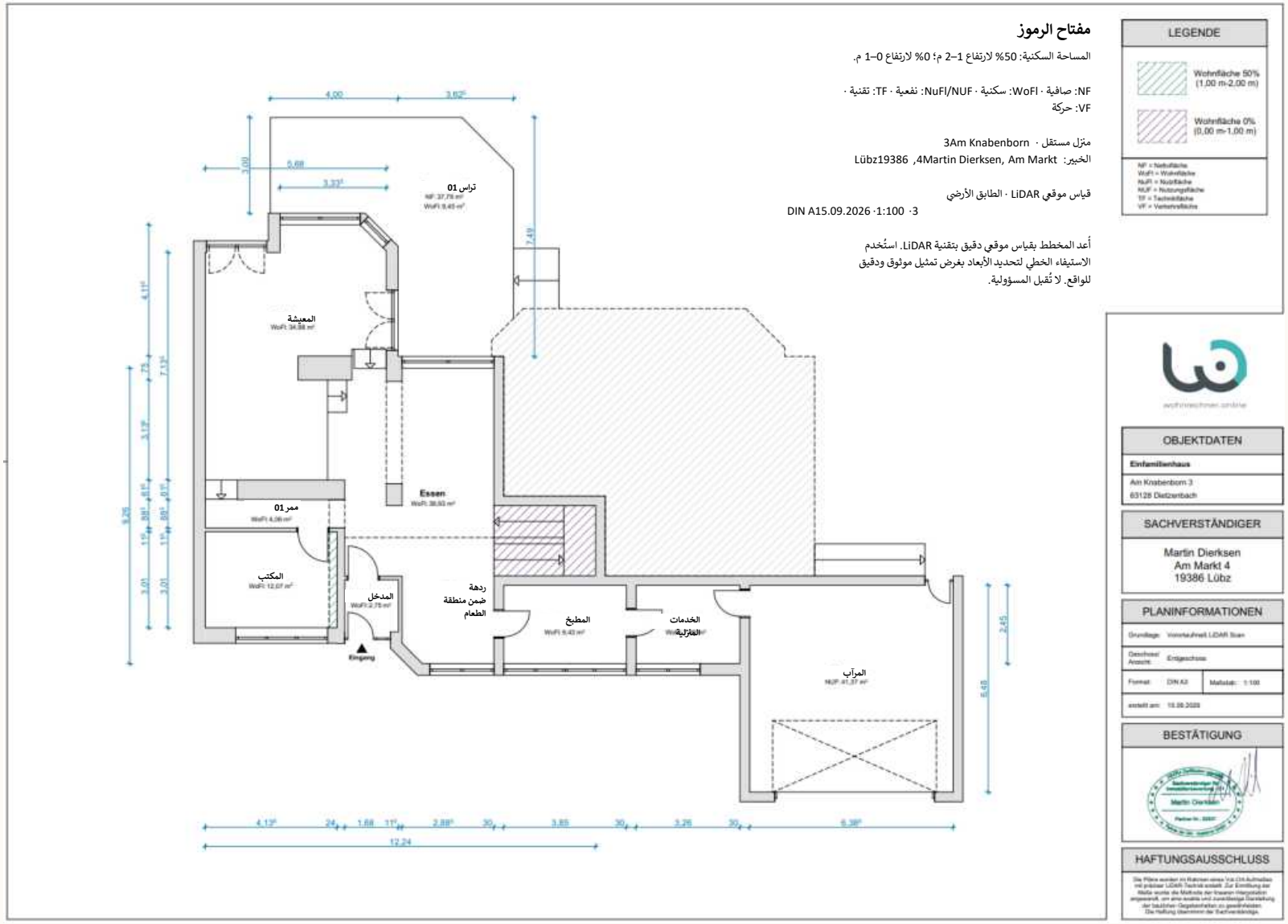
ما تشمله الأرقام

احتُسبت التراسات والشرفة الغائرة بنسبة 25%: تراس الأرضي 9.45 م²، والشرفة 0.98 م²، وتراس السفلي 6.46 م²؛ بإجمالي 16.89 م² ضمن المساحة السكنية.

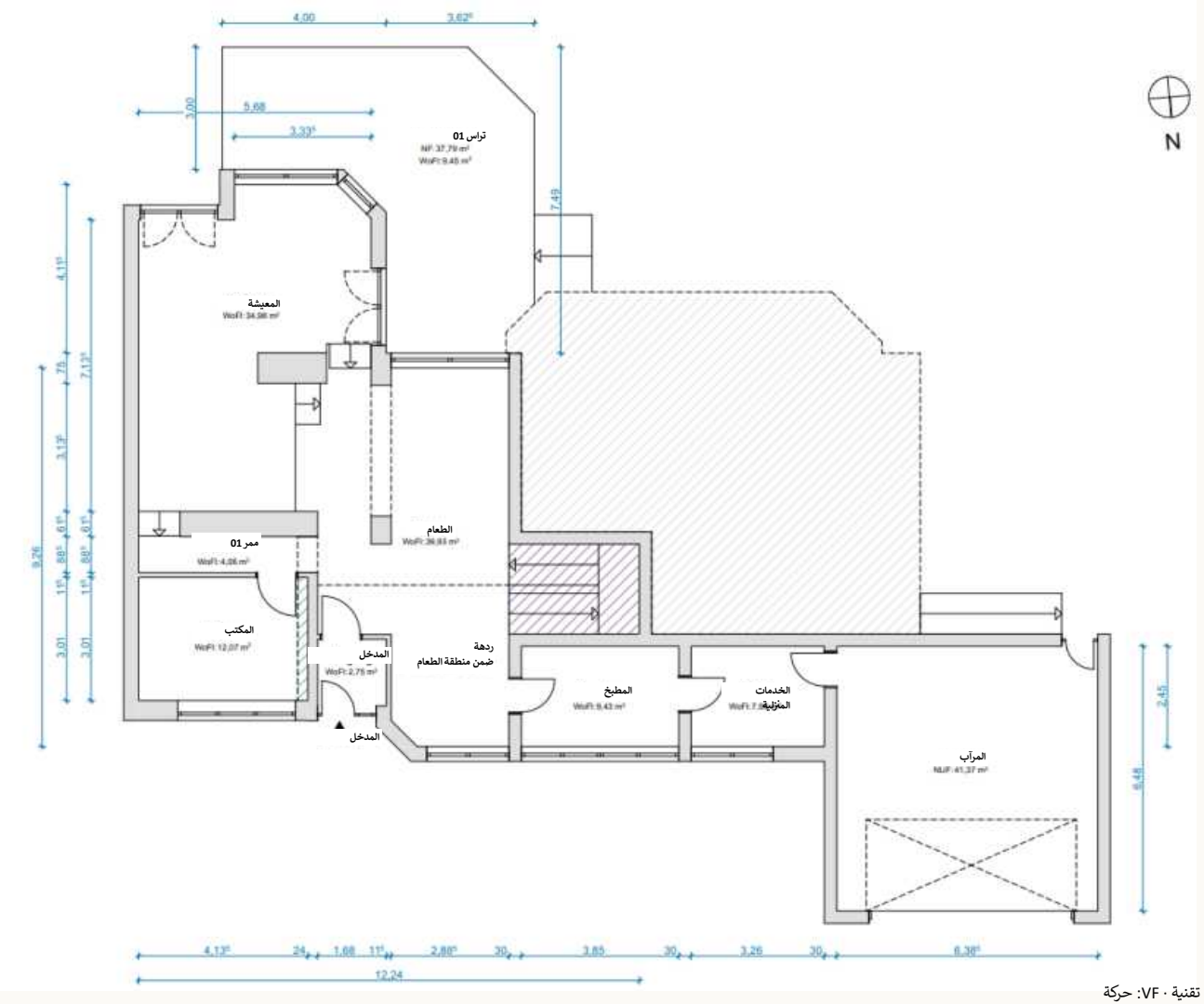
توضيح خاص

تشمل الأرقام 39.09 م² لمنطقة المسبح السابقة («Gast») و6.35 م² لغرفة «Zimmer» بالطابق السقفي. لا يوجد إثبات ترخيص مستقل للاستخدامات الحالية المخالفة للمخطط التاريخي.

الطابق الأرضي: مخطط القياس

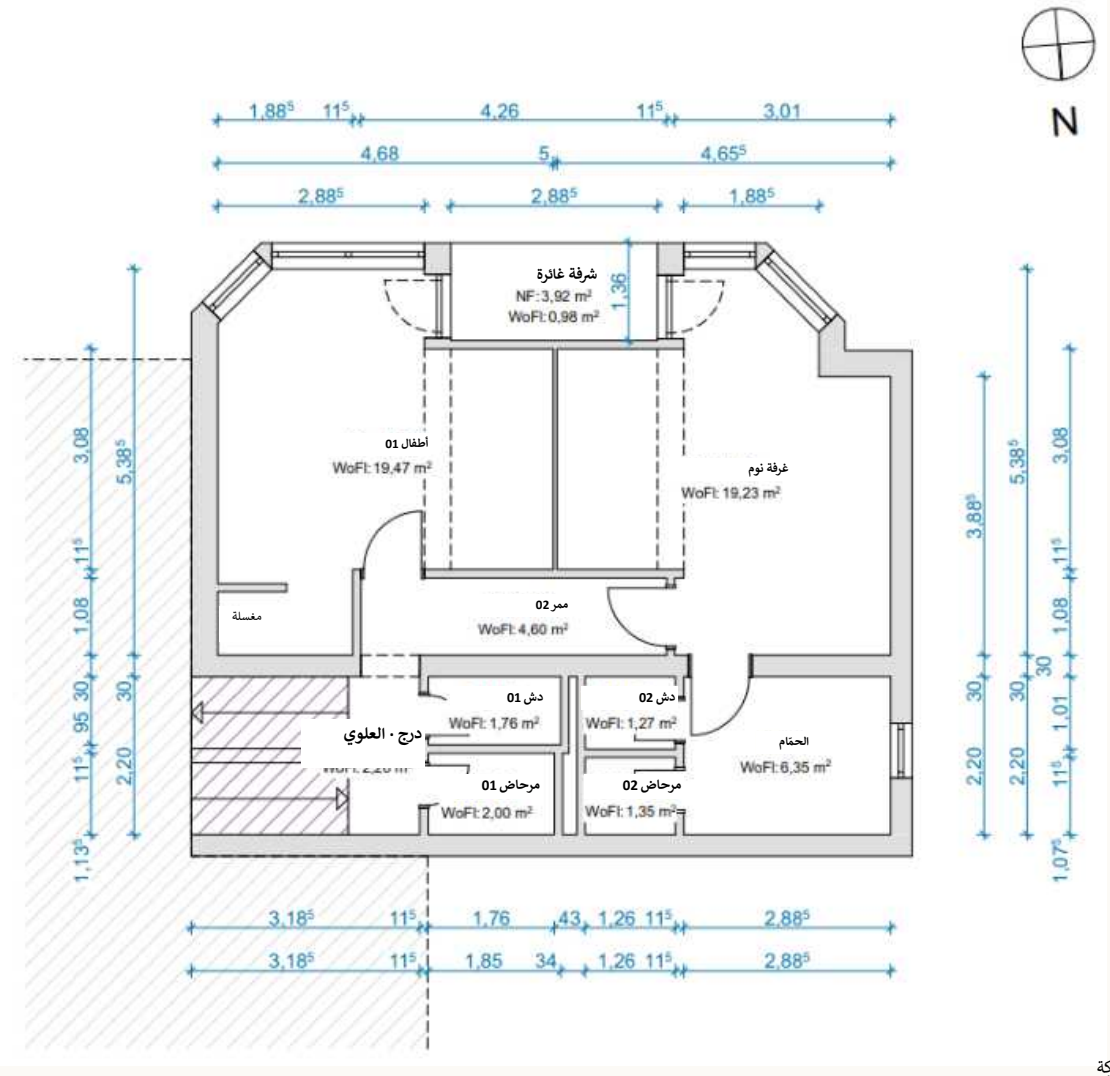


الطابق الأرضي: مخطط مكبّر



NF: صافية · WoFl: سكنية · NuFl/NUF: نفعية · TF: تقنية · VF: حركة

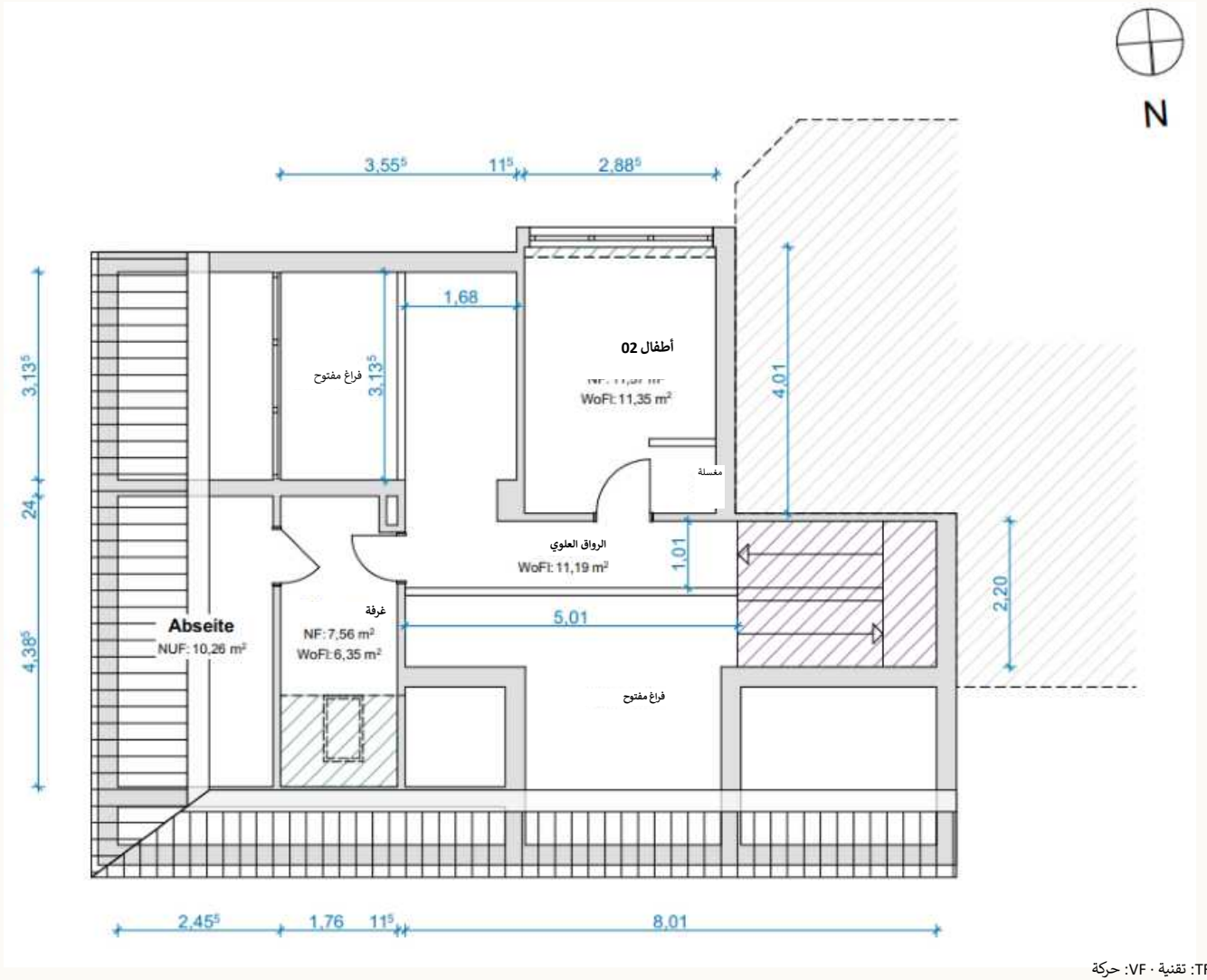
الطابق العلوي



NF: صافية · WoFl: سكنية · NuFl/NUF: نفعية · TF: تقنية · VF: حركة

الطابق السقفي

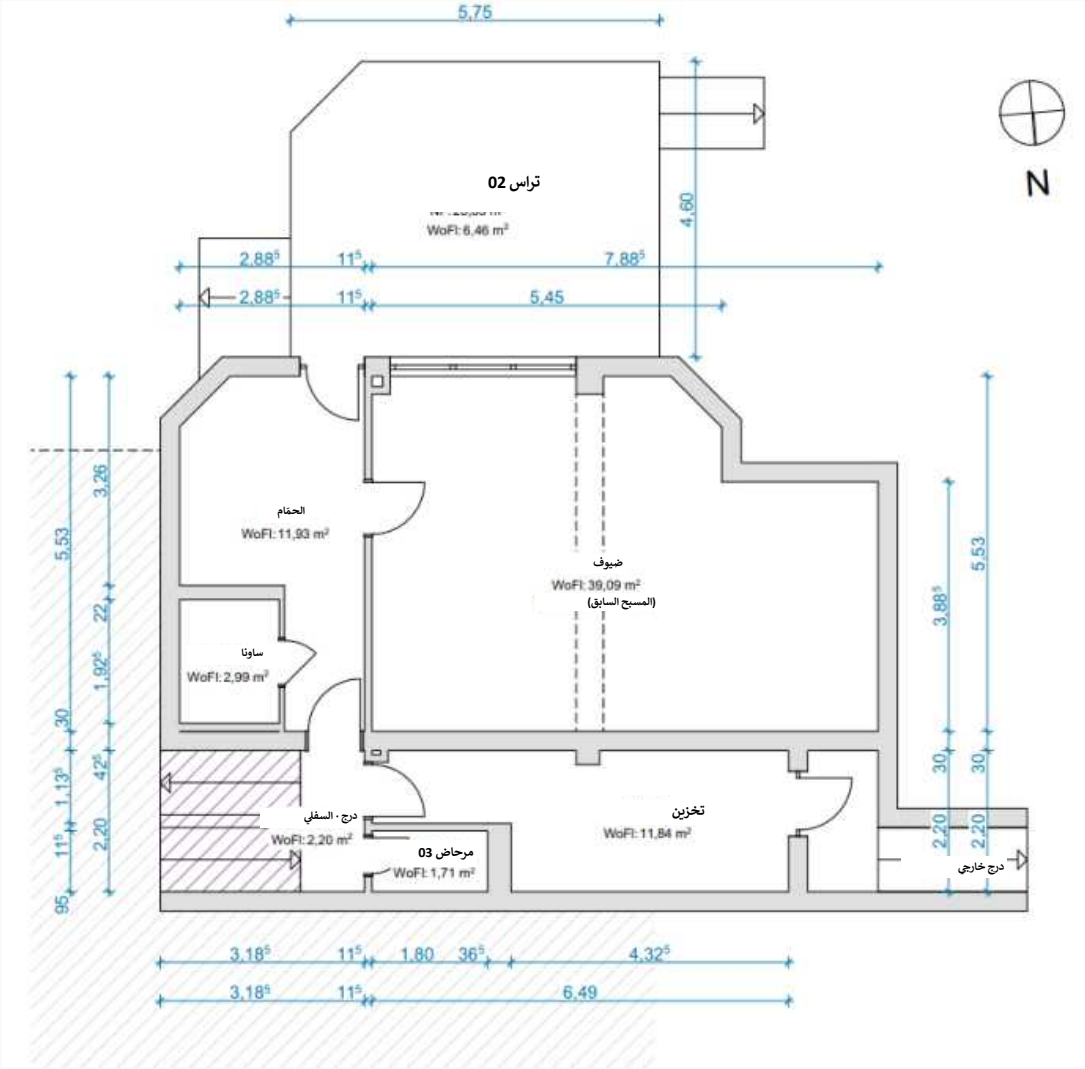
مخطط القياس الحالي بتاريخ 15.09.2026. تُعرض العلّية الإضافية منفصلة في ص. 90–91.



NF: صافية · WoFl: سكنية · NuFl/NUF: نفعية · TF: تقنية · VF: حركة

الطابق السفلي

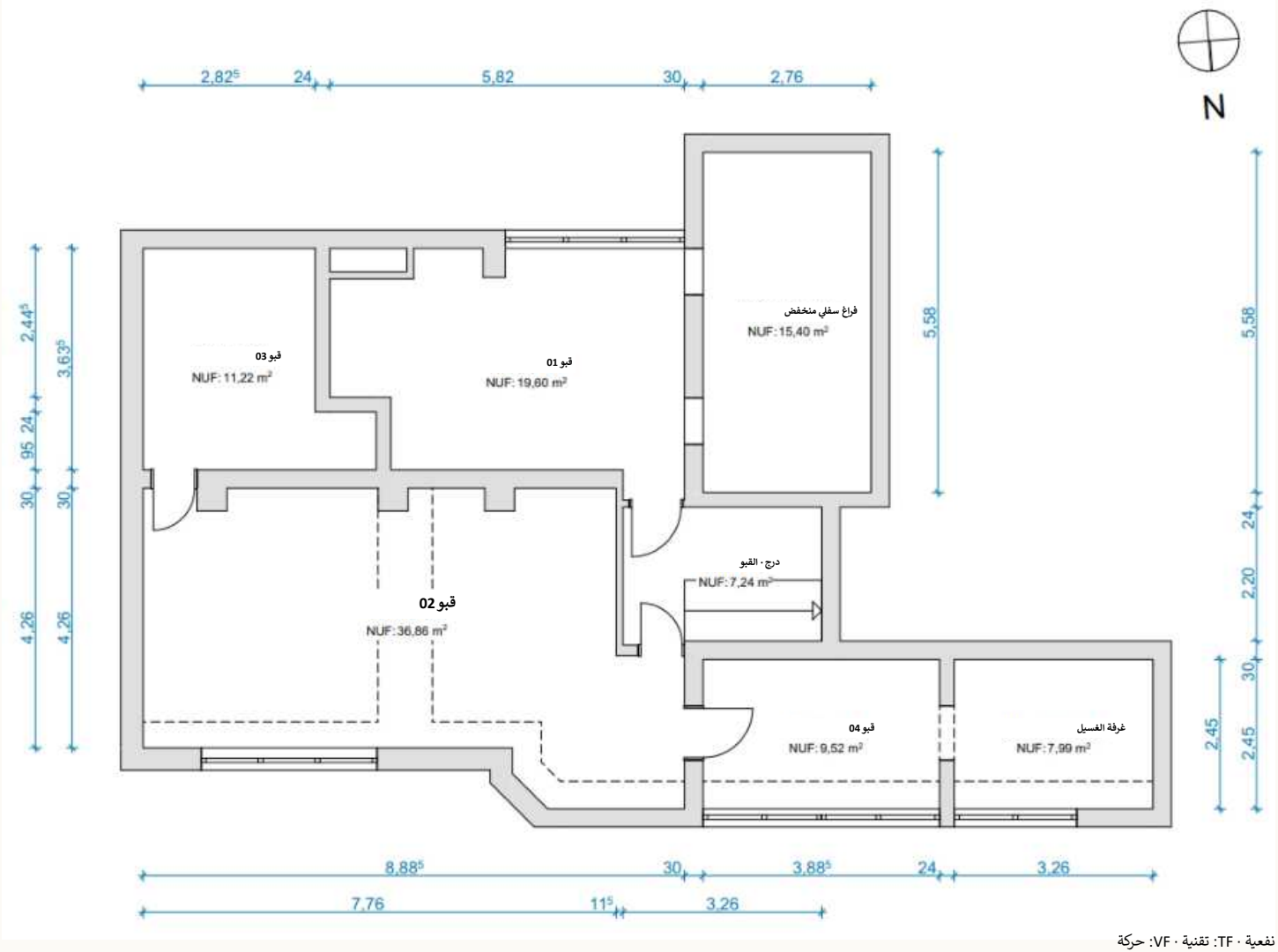
مخطط القياس الحالي بتاريخ 15.09.2026. لمنطقة المسبح السابقة واستخدامها الحالي، انظر ص. 107.



NF: صافية · WoFl: سكنية · NuFl/NUF: نفعية · TF: تقنية · VF: حركة

طابق القبو

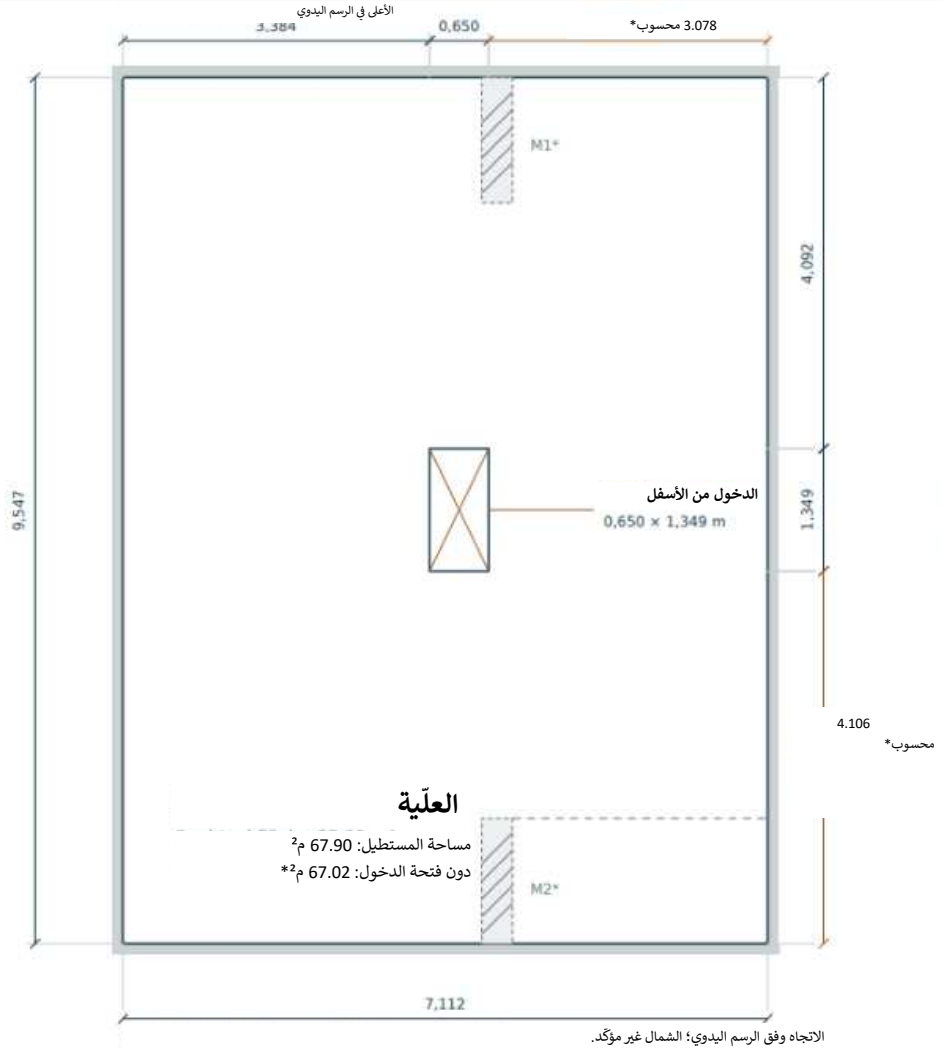
مخطط القياس الحالي بتاريخ 15.09.2026. صُنّفت هذه المساحات ضمن المساحة النفعية.



NF: صافية · WoFl: سكنية · NuFl/NUF: نفعية · TF: تقنية · VF: حركة

العلّية: قياس يدوي إضافي

19.09.2026. مساحة أرضية أولية، مع سلاسل أبعاد غير مكتملة وخصومات إنشائية إضافية. ليس حسابًا للمساحة السكنية.



الاتجاه وفق الرسم اليدوي؛ الشمال غير مؤكّد.

مساحة مستطيلة من الأبعاد الكلية

67.90m²

7.112 × 9.547 م؛ اعتُمدت أبعادًا داخلية صافية

فتحة الأرضية

0.88–m²

1.349 × 0.650m = 0.87685 m²

مجموع فرعي قبل الخصومات الأخرى

67.02m*²

ليست بعد مساحة صافية أو سكنية نهائية

الجدران والفتحات

الإطار يبيّن حدود الفراغ. سماكته رمز رسومي وليست سماكة جدار مقاسة. نُقل 2M/1M والخط المتقطع أسفل اليمين تخطيطيًا من الرسم اليدوي. العرض والعمق والوظيفة غير محسومة.

*** سلاسل أبعاد غير مكتملة**

عرضيًا: 3.384 + 0.650 + 2.718 = 6.752 م؛ ينقص 0.360 م عن البعد الكلي.
طوليًا: 4.092 + 1.349 + 4.074 = 9.515 م؛ ينقص 0.032 م عن البعد الكلي.

يستخدم الرسم الأبعاد الكلية والمسافتين 3.384 / 4.092 م إلى الفتحة. لذا وُضعت الأبعاد المتبقية المقابلة بالبرتقالي باعتبارها محسوبة.

المقياس 1:50 على 3A / طباعة 100%



العلّية: المقاطع والارتفاعات

عرض إضافي استنادًا إلى القياس اليدوي بتاريخ 19.09.2026.

افتراض النموذج: ارتفاعان متساويان عند جانبي السقف

لم يُحدَّد موضع خط القمّة في القياس اليدوي. هذه الصفحة إعادة بناء هندسية مشروطة وليست رفعًا مؤكّدًا للحالة الراهنة. كما أن إسناد جانبي السقف أولي.

مقطع A–A عبر فتحة الدخول · 1:75



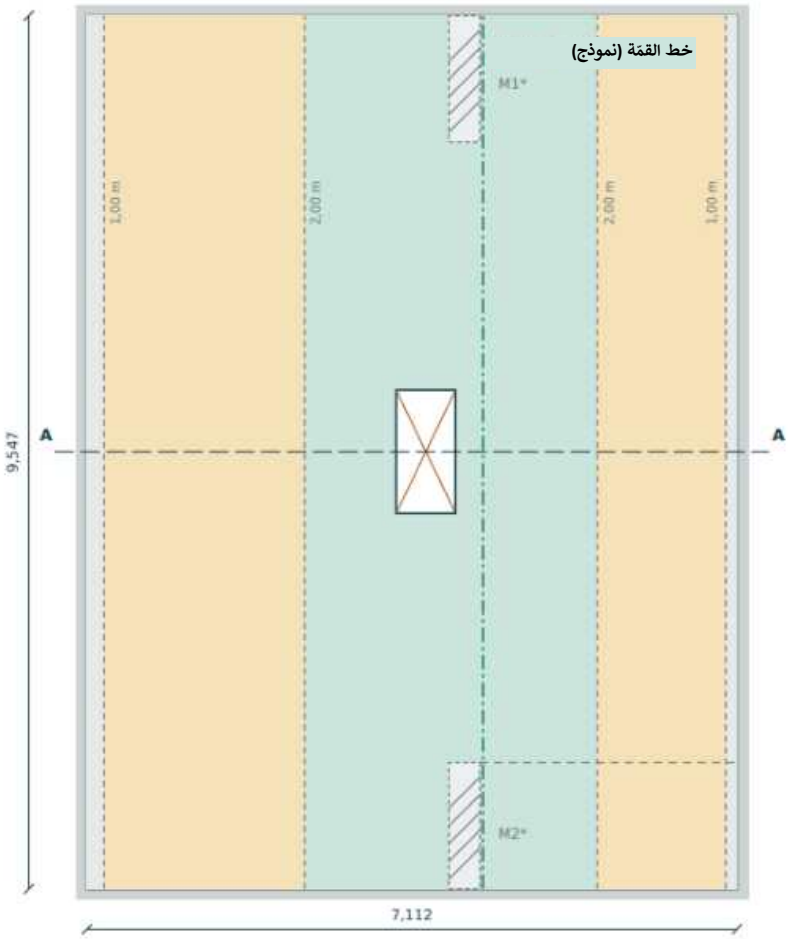
2.890 مقاس

ارتفاع الحافة 0.915 م مستنتج من تساوي ارتفاعي الحافتين؛ غير مقاس.

نسبة الاحتساب	مساحة الأرضية*	الارتفاع الصافي
% 0	2.91m²	أقل من 1.00 م
% 50	34.38m²	من 1.00 إلى أقل من 2.00 م
% 100	29.72m²	2.00 م فأكثر

مساحة النموذج الموزونة بالارتفاع: 46.92 م²*

* خُصمت فتحة الدخول. لا يزال 2M/1M وعناصر ثابتة أخرى غير مقاسة ضمن الحساب. ليس إثباتًا للمساحة السكنية.



مخطط 1:50 · رمادي <1 م / رملي 1–2 م / أخضر ≥2 م؛ ارتفاعات نموذجية.

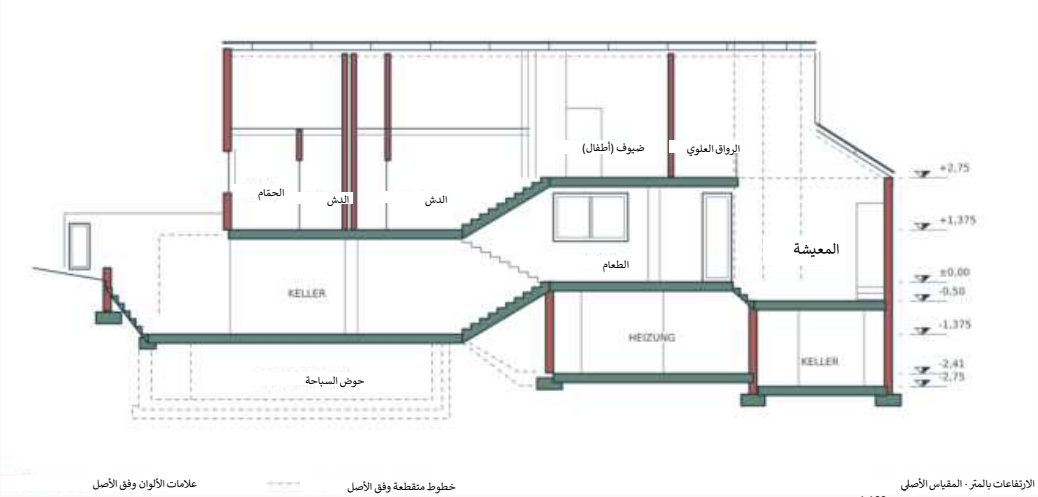
10

المقاطع والواجهات

تشرح المخططات التاريخية المعاد رسمها التصميم الأصلي
ومستويات المبنى المتدرجة.

أربعة مقاطع
الواجهات الشمالية والجنوبية والشرقية والغربية

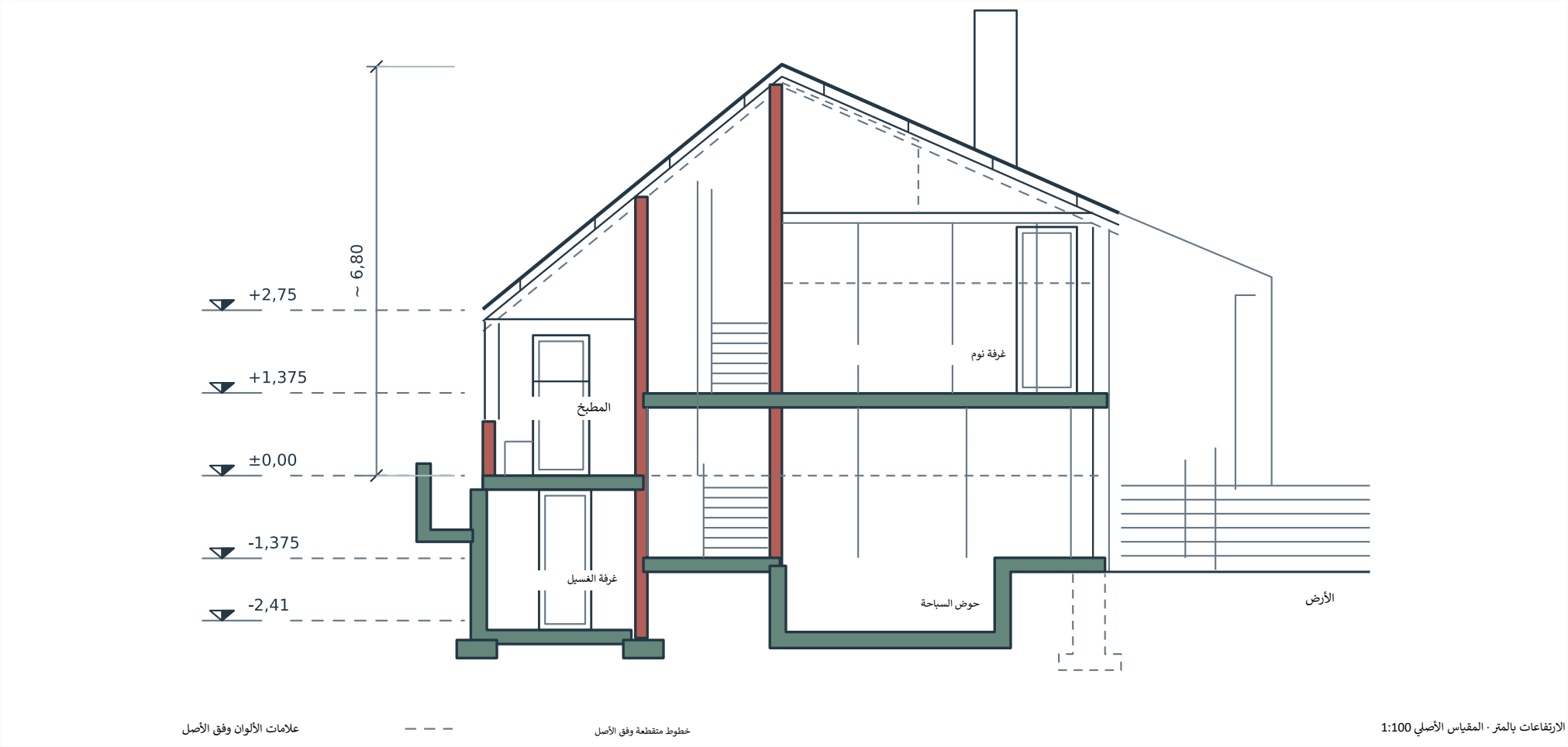
الصفحات 93–100



إعادة رسم المخطط التاريخي

المقطع 1–1

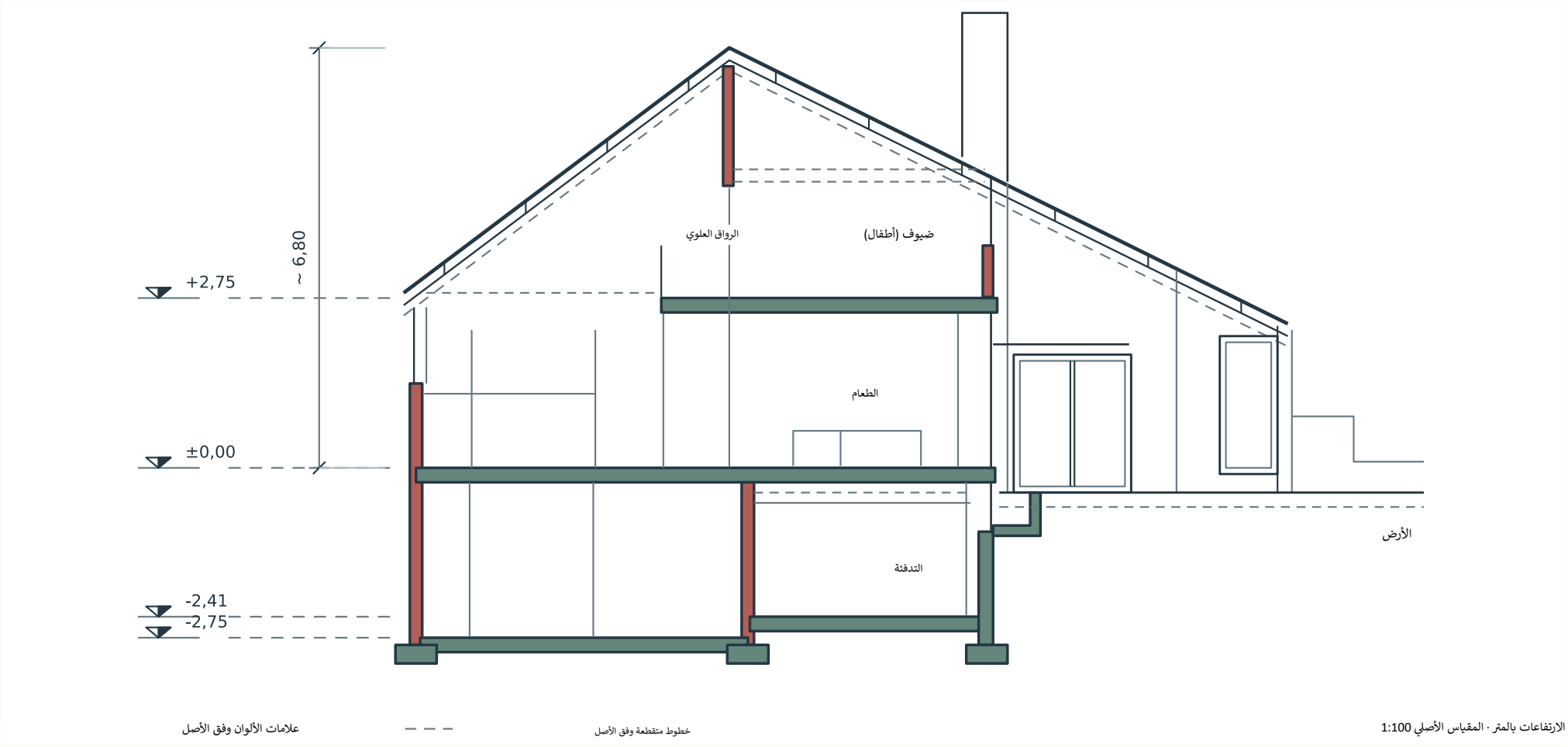
إعادة رسم تاريخية · المطبخ وغرفة النوم وحوض السباحة · مراجعة 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. ليس رفعًا للحالة الراهنة ولا إثباتًا إنشائيًا أو ترخيصيًا. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.

المقطع 2–2

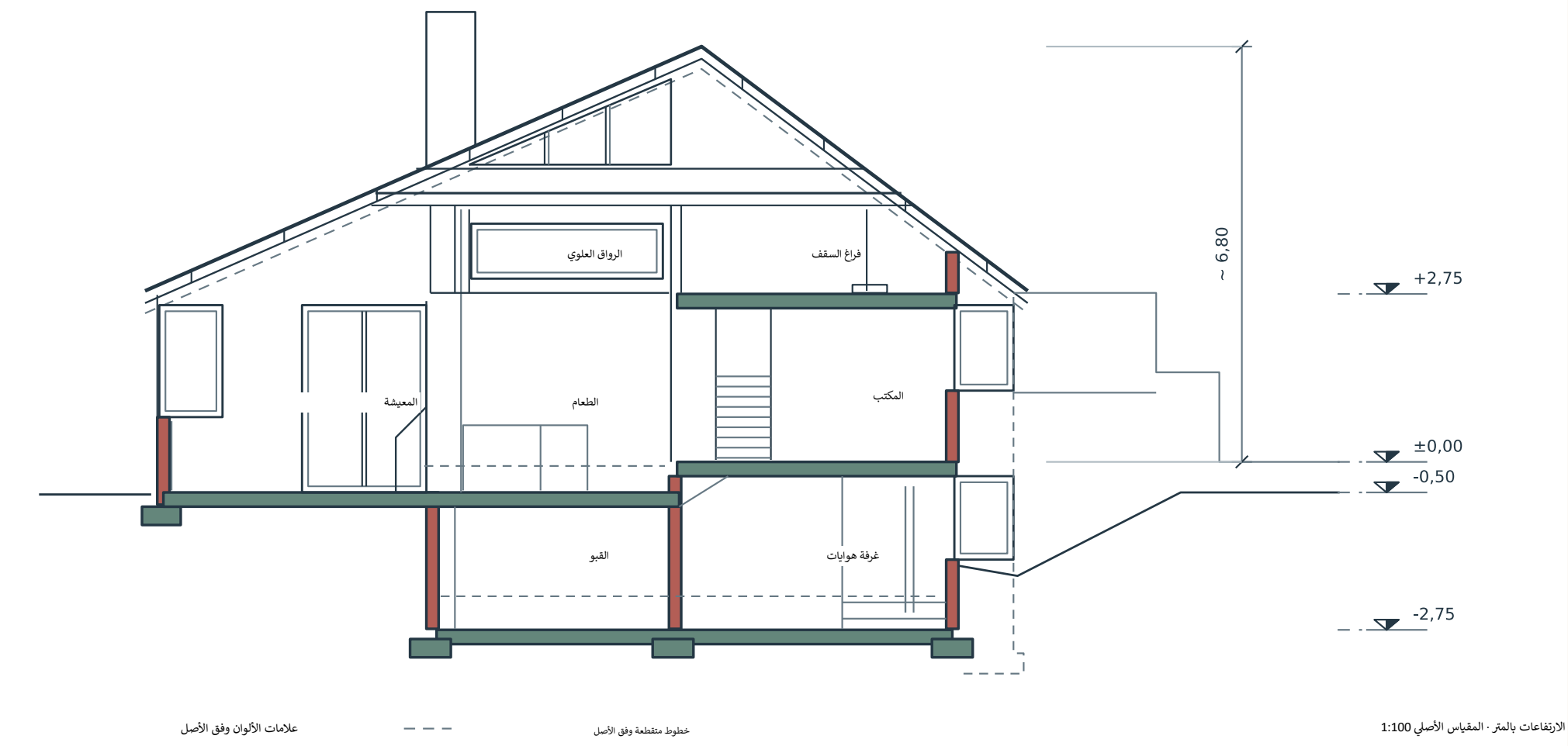
إعادة رسم تاريخية · الرواق العلوي والطعام والتدفئة · مراجعة 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.

المقطع 3–3

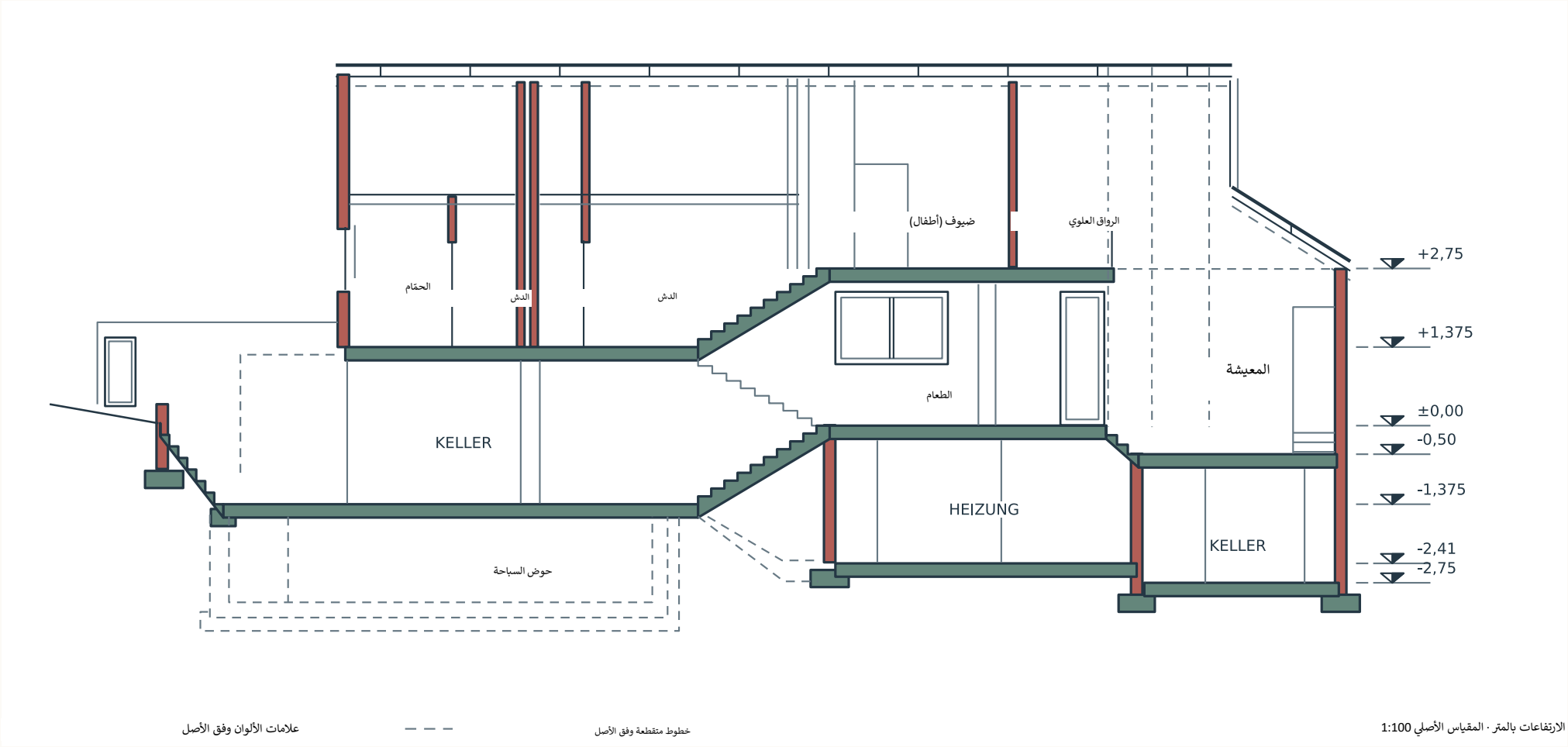
إعادة رسم تاريخية · المعيشة والطعام والعمل والهوايات · مراجعة 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.

المقطع 4–4

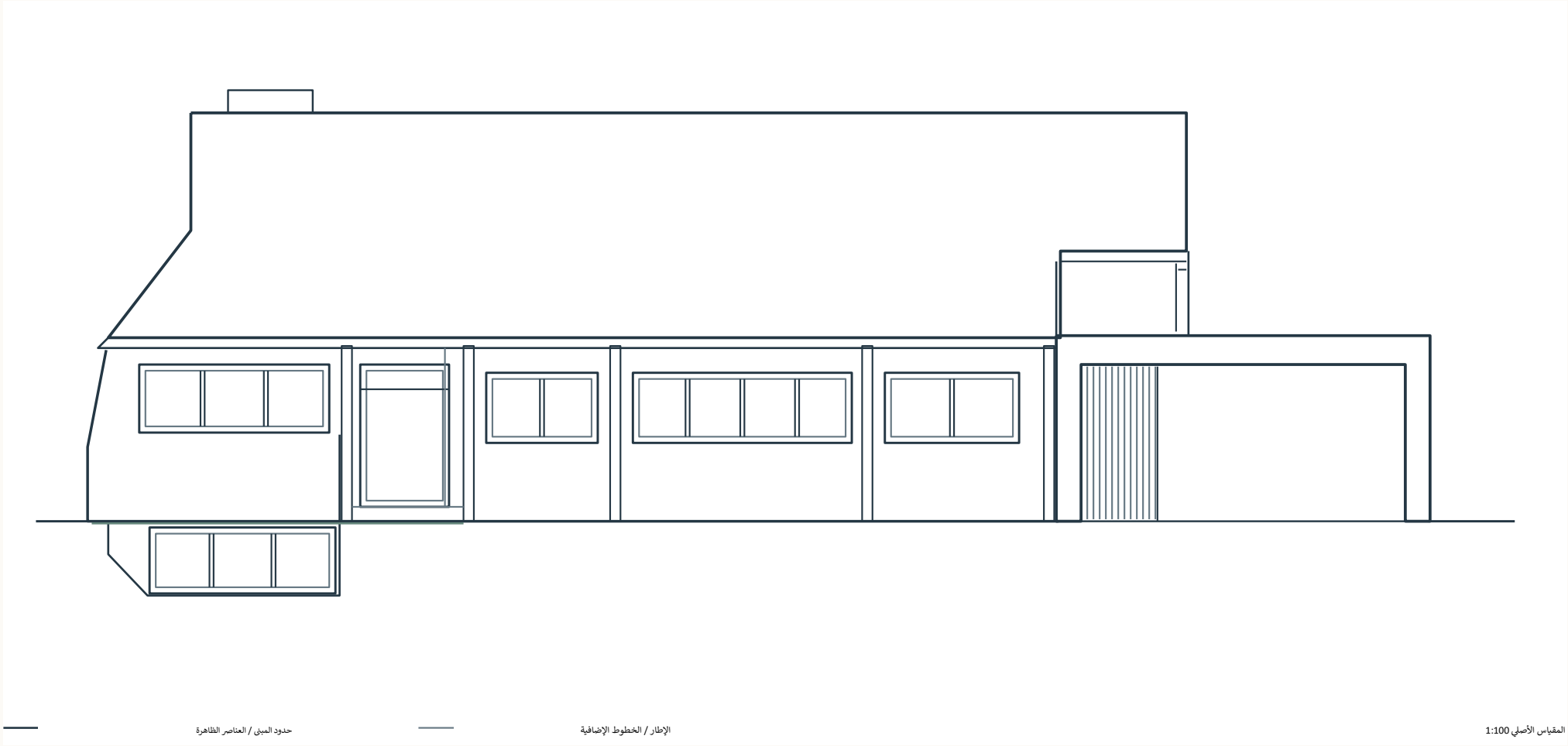
إعادة رسم تاريخية · الطوابق المتدرجة وروابط السلالم · مراجعة 02 بتاريخ 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.

الواجهة الشمالية

إعادة رسم تاريخية · جهة المدخل والمرآب · مراجعة 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.

الواجهة الجنوبية

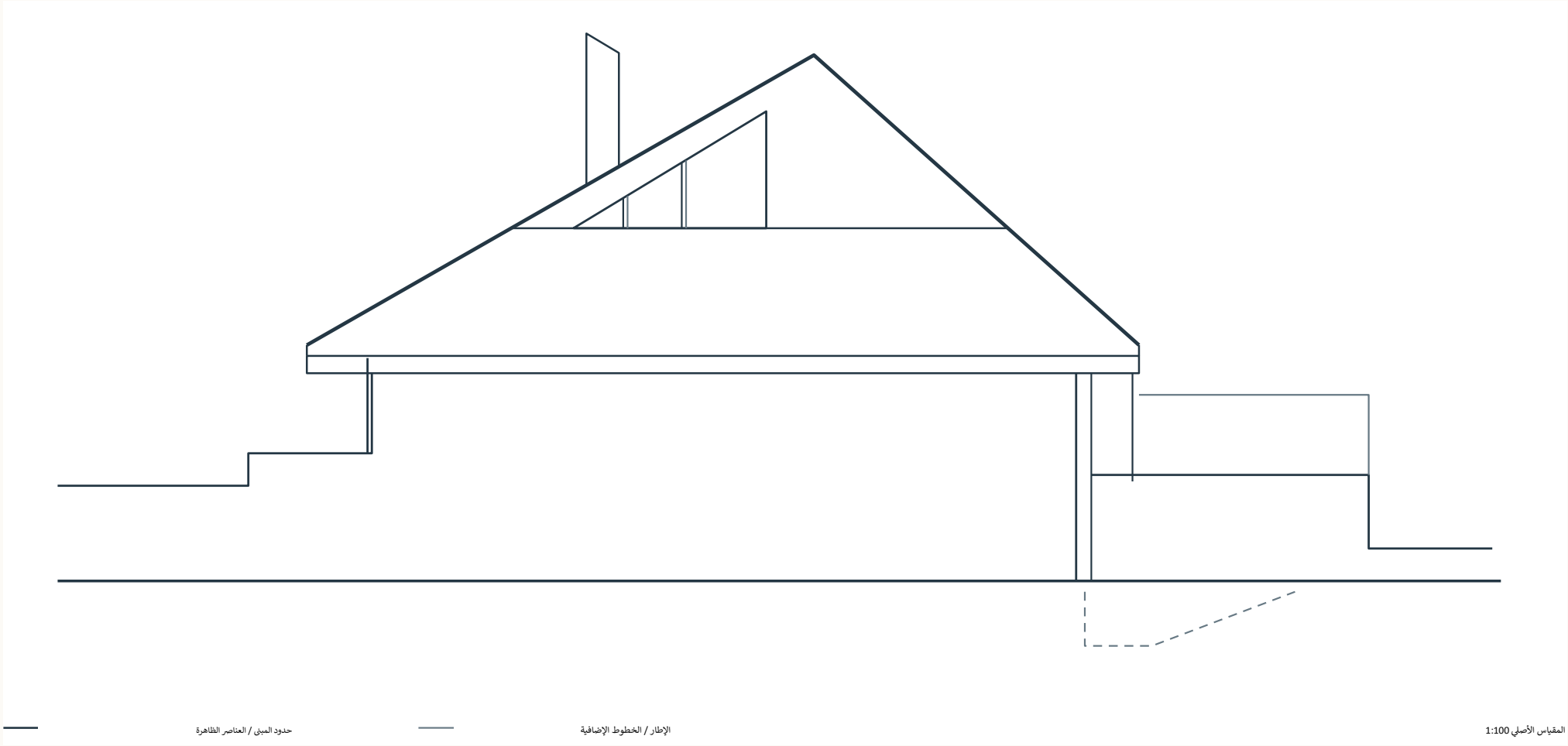
إعادة رسم تاريخية · واجهة الحديقة والزجاج عند المستوى الأدنى · مراجعة 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.

الواجهة الشرقية

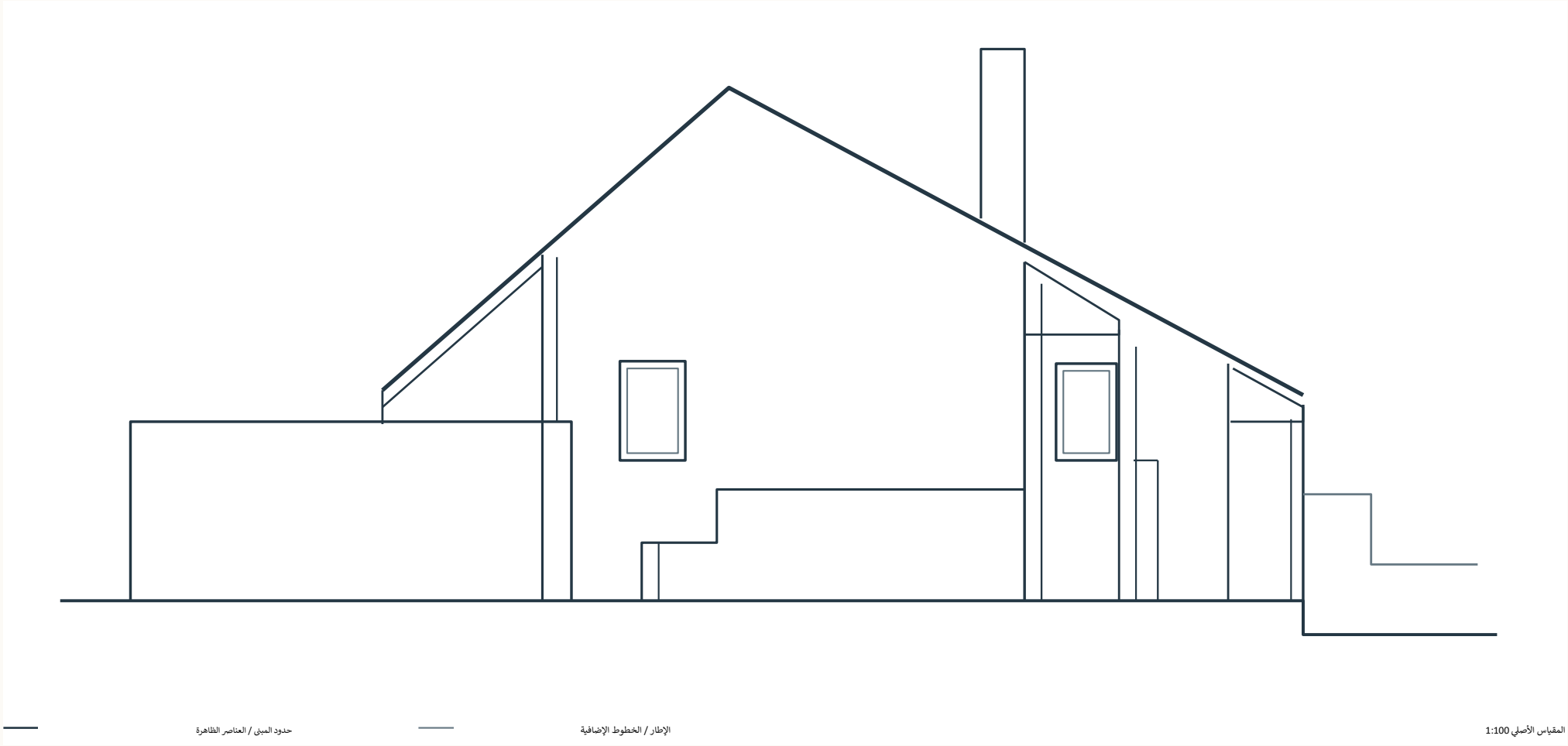
إعادة رسم تاريخية · الجملون والزجاج السقفي المثلث · مراجعة 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.

الواجهة الغربية

إعادة رسم تاريخية · الجملون والمدخنة والملحقات المتدرجة · مراجعة 18.09.2026



أُعيد الرسم وفق المخطط التاريخي، بنسب تقريبية ودون مقياس ملزم. بيانات الغرف والعناصر مطابقة للمصدر التاريخي.



تصور بصري غير ملزم

11

الطاقة والتحديث

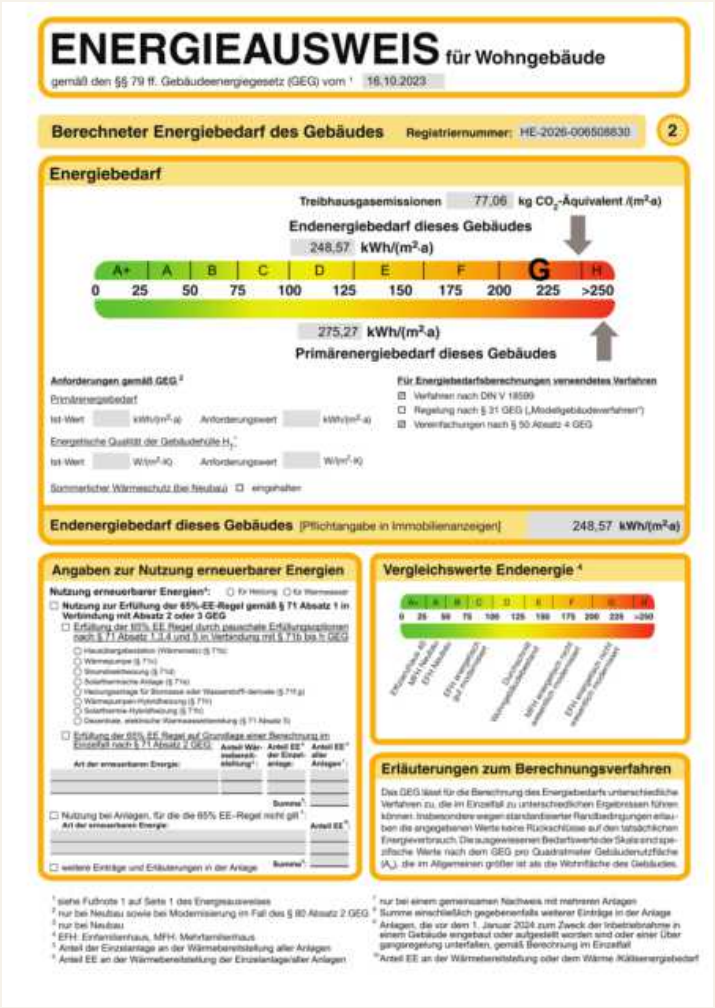
تصف شهادة الطاقة الوضع الطاقي الحالي. ويعرض نموذج إضافي تدابير ممكنة وحدود هذا النموذج.

مؤشرات الطاقة والتدفئة بالزيت
افتراضات النموذج والتخطيط اللاحق

الصفحات 102–104

شهادة الطاقة ونظام التدفئة

شهادة احتياج الطاقة -006508830-2026HE بتاريخ 13.07.2026


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2026-006508830 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,06 kg CO_2-Äquivalent /(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

248,57 kWh/(m²a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

275,27 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert — Anforderungswert

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert — Anforderungswert

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] 248,57 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[4]: ○ 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

○ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71c)

○ Wärmepumpe (§ 71c)

○ Stromdirektheizung (§ 71d)

○ Solarthermische Anlage (§ 71e)

○ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-Derivate (§ 71f g)

○ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

○ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

○ 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[6] der Einzelanlage:	Anteil EE[7] aller Anlagen[8]:
		Summe[9]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt[10]:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE[11]
	Summe[9]:

☐ 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 entsprechen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalenstriche 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 des § 80 Absatz 2 GEG

[3] nur bei Neubau

[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-/Kälteenergiebedarf

شهادة احتياج الطاقة

سارية حتى 12.07.2036

فئة كفاءة الطاقة G

وفق شهادة الطاقة

المبنى: 1972

مولّد الحرارة: 2001

$248.57kWh/(m(a.^2$

الاحتياج النهائي للطاقة

زيت التدفئة

مصدر الطاقة الرئيسي

$402m^2$

مساحة المبنى A_n في الشهادة
(قيمة حسابية للطاقة)

المستندات

فحص الخزان بتاريخ 16.07.2026: لم تُسجّل عيوب في التقرير. شهادة الطاقة والمستندات التقنية متاحة للاطّلاع.

التحديث الطاقي: افتراضات النموذج

«ISFP Light» من rettengnerpS /48 Energieausweis. تختلف افتراضات النموذج عن الحالة الراهنة الموثّقة.

نتيجة النموذج وفق المستند

يذكر المستند دعمًا بقيمة 13,290 € واستثمارًا بعد الدعم قدره 160,310 €. هدف النموذج: 30.0 كيلوواط ساعة/(م²·سنة)، والفئة A، وتوفير سنوي للطاقة بقيمة 3,371 €.

أسس حسابية مختلفة

يعتمد النموذج مساحة سكنية 184 م² ويفترض «عدم وجود قبو». كلاهما يخالف القياسات الحالية ووجود القبو فعليًا. النتائج ليست توقعًا موثوقًا لهذا المنزل.

قيم الدعم غير متسقة

مجموع بنود الدعم 22,995 €، بينما الدعم الإجمالي المذكور 13,290 €. يجب التحقق من الأهلية للدعم والتكاليف وفق مفهوم محدّث.

* تقديرات غير ملزمة من مستند ISFP Light، وليست عروض أسعار. لم تُنفّذ التدابير بعد. يحيل المستند إلى استشارة طاقة لإعداد خطة تجديد فردية. قبل التنفيذ يجب مطابقة بيانات المبنى ونطاق التدابير والتكاليف وشروط الدعم.

خطوات نحو مفهوم للتحديث

يرتبط التخطيط اللاحق بالحالة الفعلية والاستخدامات المسموح بها والرغبات الشخصية.

01 فحص الحالة الراهنة

فحص القياسات وبنية المبنى والرطوبة والسقف والنوافذ والتمديدات والأنظمة التقنية.

02 الحالة الراهنة والتراخيص

توضيح الاستخدام الحالي وحالة التراخيص والإثباتات المطلوبة بالاستناد إلى المستندات المفصح عنها.

03 الطاقة والأنظمة التقنية

تنسيق التدفئة وغلاف المبنى والتهوية والتمديدات الكهربائية والصحية.

04 العمارة والداخل

تطوير مفهوم للمساحات والمواد والإضاءة، وتقسيم التنفيذ وفق الأولويات والميزانية.

05 المساحات الخارجية

فحص التراسات والممرات والزراعة وأفكار المياه والاسترخاء الاختيارية من الناحية التقنية والترخيصية.

مهم

تتطلب التكاليف والمدد الموثوقة فحصًا متخصصًا للحالة الراهنة وتخطيطًا منسّقًا.



الحالة الراهنة

12

المستندات والبيع

تشكّل مسائل المساحات والتراخيص الموثّقة وشروط البيع أساسًا لاتخاذ قرار مستنير.

حالة التراخيص ومستندات العقار
التكاليف والملاحظات والتواصل

الصفحات 106–111

حالة التراخيص والمساحات

معلومات المالكين استنادًا إلى المستندات المذكورة في العرض · الجزء 1 من 3

1 · الحالة الأصلية المرخّصة

يتوفر قرار البناء رقم 2/235/70 بتاريخ 20.10.1970 لإنشاء منزل مستقل مع مرآب وتصريف مياه. وتشمل المخططات والتراخيص التاريخية مناطق السكن والمرآب وغرف القبو والمرافق ومنطقة مسبح في الطابق السفلي مع ساونا وغرف تبديل.

يذكر بيان المساحات التاريخي مجموعًا فرعيًا قدره 197.6 م²، تضاف إليه غرفة مسبح 42.0 م² وساونا 3.7 م² وغرفة تبديل 5.7 م². ويعود الإجمالي التاريخي البالغ 249.0 م² إلى فترة البناء، ولا يُعادل حسابًا حاليًا وفق WoFlV.

2 · القياسات والمساحات الحالية

قيس المبنى بتقنية LiDAR في 11.09.2026. ويُظهر حساب 15.09.2026 مساحة سكنية 284.98 م² ومساحة نفعية 159.46 م² شاملة المرآب. ويجمع الإجمالي 444.44 م² أنواعًا مختلفة من المساحات.

تُسمّى منطقة المسبح السابقة في المخططات الحالية «Gast» (ضيوف، 39.09 م²). ويُظهر الطابق السفلي أيضًا حمّامًا وساونا وتخزينًا ومرحاضًا وتراسًا محتسبًا جزئيًا. وفي الطابق السقفي، إضافةً إلى الرواق وغرفة أخرى، توجد غرفة حالية احتُسبت بمساحة سكنية 6.35 م².

الحساب إثبات تقني للقياس والحساب، وليس تأكيدًا رسميًا للاستخدام المسموح قانونًا لكل غرفة.

التعديلات والاستخدام الحالي

معلومات المالكين استنادًا إلى المستندات المذكورة في العرض · الجزء 2 من 3

3 · منطقة المسبح السابقة

أُوقف المسبح المرخّص أصلًا في مطلع الثمانينيات، وغُطّي بهيكل خشبي وأرضية. وتُستخدم المساحة منذ ذلك الحين غرفةً لليافعين والترفيه.

كانت منطقة المسبح ضمن التصميم الأصلي المرخّص. لكن المستندات المتاحة حاليًا لا توثّق تعديلًا لاحقًا مستقلًا للمخطط أو تغيير استخدام يجيز استعمالها الحالي كمساحة للإقامة أو السكن.

حالة الملفات وإفادة المدينة

راجع المالكون ملف البناء التاريخي لدى دائرة Offenbach، وطلبوا من مدينة Dietzenbach فحص محفوظات إضافية. ملف البناء مكتمل.

وفق إفادة المالكين، أبلغت المدينة في 12.08.2026 بعدم وجود تراخيص إضافية لديها للتعديلات المذكورة. وتشير الإفادة أيضًا إلى تضرّر أجزاء من المحفوظات التاريخية أو تلفها بسبب الفيضانات لدى مدينة Dietzenbach أو مكتب البناء بدائرة Offenbach.

لذلك قد تستلزم التعديلات المستقبلية الخاضعة للترخيص توضيحًا لاحقًا لتغييرات لم يمكن إثباتها حتى الآن. ومن المقرر إتاحة إفادة المدينة المكتوبة للاطّلاع قبل التعاقد.

شفافية قبل الشراء

معلومات المالكين استنادًا إلى المستندات المذكورة في العرض · الجزء 3 من 3

4 · الإفصاح للمشترين المحتملين

لا يضمن المالكون أن جميع المساحات المحتسبة حاليًا بمجموع 284.98 م² مرخّصة بكل تفاصيلها لدى سلطات البناء كمساحات سكنية أو للإقامة.

وفق المعرفة الحالية، لا يتوفر تأكيد ترخيص رسمي مستقل، خصوصًا للاستخدام الحالي لمنطقة المسبح السابقة المغطّاة وبعض الغرف أو تقسيماتها المعدّلة عن المخطط التاريخي. ووفق المعرفة الحالية، لم يكن تعديل المخطط الرسمي (Tektur) مطلوبًا آنذاك.

تُتاح المخططات التاريخية وترخيص البناء الأصلي وحساب المساحات والمخططات والحسابات الحالية ومراسلات المدينة عند الطلب أو قبل التعاقد. ويُمنح المشترون المحتملون فرصة فحص المسائل الأساسية للشراء والتمويل والتعديلات بأنفسهم أو بمساعدة خبرائهم.

5 · العرض العقاري وعقد البيع

تعكس بيانات المساحات والاستخدامات والتراخيص المعرفة والمستندات المتاحة حاليًا، ولا تشكّل ضمانًا لصفات العقار. لا يُضمن استخدام مستقبلي محدد أو إمكان تعديل العقار أو الحصول على ترخيص رسمي.

تُحدَّد حقوق الطرفين والتزاماتهما في عقد البيع الموثّق لدى الكاتب بالعدل. ولا تُمسّ الحقوق القانونية الآمرة. لا يغني هذا العرض عن فحص قانوني أو إنشائي أو تمويلي مستقل.

للاطّلاع / قبل التعاقد

قرار البناء 2/235/70 مع المخططات والحسابات التاريخية؛ المخططات الحالية وحساب المساحات بتاريخ 15.09.2026؛ إفادة جهة الحساب بتاريخ 17.09.2026؛ إفادة المدينة المكتوبة بتاريخ 12.08.2026.

الأرض والمستندات والتكاليف الدورية

تجميع وفق مستندات العقار المذكورة في العرض

الأرض والسجلات

السجل العقاري Dietzenbach، الصحيفة 5623 · القسم المساحي 33، القطعة 295 · الأرض 1,294 م². المستخرج المصدّق مؤرّخ في 06.07.2026.

تُظهر إفادة أعباء البناء العامة (Baulasten) بتاريخ 30.06.2026 عدم وجود أعباء مسجّلة. وتتوفر إثباتات شطب بالقسم الثاني من السجل، وآخرها للبندين 4 و5 بتاريخ 21.08.2026. المرجع للشراء هو السجل العقاري الكامل والمحدّث قبل التوثيق.

مستندات العقار المتاحة

مستندات المساحة والموقع والخريطة العقارية؛ ملف البناء التاريخي مع الترخيص والمخططات؛ المخططات الحالية وحساب المساحات والإفادة؛ شهادة الطاقة 13.07.2026؛ ISFP Light بمقترحات التحديث؛ تقرير فحص الخزان؛ تأمين المبنى وإشعار ضريبة العقار. المقاطع والواجهات التاريخية: إعادة رسم، مراجعة 18.09.2026.

التكاليف الدورية الموثّقة

ضريبة العقار لعام 2026: 1,425.00 € سنويًا. تأمين المبنى السكني وفق وثيقة 30.06.2026: قسط سنوي 1,621.93 € شامل الحريق. قد يختلف القسط مستقبلًا.

ما يلزم استكماله أو الاتفاق عليه

لم تُحدَّد ضمن المستندات المفحوصة سجلات كاملة وحديثة للتدفئة والمياه الساخنة وسائر تكاليف التشغيل. كما ينقص حجم إجمالي حديث للمبنى موثّق بوضوح، والأصل المنفصل لإفادة المدينة بتاريخ 12.08.2026. يُتفق على موعد التسليم والأثاث المشمول. العلّية: القياس اليدوي والمقاطع في ص. 90–91.

المستندات الأصلية متاحة للفحص المتعمّق من المشتري.

ملاحظات بشأن الصور والبيانات

تتكامل صور الحالة الراهنة وأفكار التصميم والمستندات لتقديم معلومات عن المنزل.

البيانات والمستندات

- تستند بيانات العقار والمساحات وسنة البناء والتجهيزات إلى المعلومات والمستندات المقدّمة؛ مع التحفّظ لاحتمال الخطأ والتغيير.
- المخططات والمساحات: 15.09.2026. المقاطع والواجهات التاريخية: إعادة رسم وفق المخطط القديم، مراجعة 02 بتاريخ 18.09.2026.
- تتوفر شهادة طاقة/احتياج سارية، وتَرِد البيانات الإلزامية في هذا العرض استنادًا إلى الشهادة الحالية.
- تستند معلومات التدفئة إلى شهادة الطاقة والمستندات التقنية، ولا تتضمن ضمانًا للحالة أو التشغيل.
- تُذكر المستندات المفحوصة والإثباتات المطلوب استكمالها في ص. 109. ويجب مراعاة إفصاحات ص. 106–108 عند تقييم المساحات والاستخدامات وحالة التراخيص.

التصورات والأثاث

- جميع الصور الموسومة «تصور» هي تصورات تحديث غير ملزمة، ولا تمثّل صفات مضمونة للعقار.
- أُزيلت بعض الأغراض الشخصية رقميًا من صور محددة للحالة الراهنة. وتعرض التصورات أمثلة للأثاث والأسطح والزراعة وعناصر تصميم أخرى.
- يمكن انتقال بعض الأثاث باتفاق منفصل؛ ويُعتمد التحديد الكتابي اللاحق لنطاقه.
- ينبغي للمشترين المحتملين إجراء فحص إنشائي وتقني وقانوني واقتصادي مستقل قبل التعاقد.

عقار مميز يستحق قرارًا بالقدر نفسه من العناية.

المعاينة والمستندات الإضافية بالاتفاق

تصور بصري للتحديث

الحالة الراهنة · 2026

AK3

خطوتك التالية: معاينة المنزل

Am Knabenborn 63128 ·3
Dietzenbach

Mark Hallstein
mark.hallstein@gmx.de
9940337 0174

سعر البيع

عند الطلب

بيع مباشر من المالك دون عمولة



AK3

Am Knabenborn 3

63128 Dietzenbach · Hexenberg

居住面积 284.98 平方米*
土地面积 1,294 平方米

* 依据2026年9月15日的面积计算

售价

敬请垂询

业主直售 · 免中介佣金

现状实拍 · 2026年5月



独具个性的建筑

错层式居住空间、带小片林地的花园，以及随心焕新的潜力——**尽在莱茵—美因地区。**

物业介绍导览

01 物业概况 451-453

02 地段与周边 454-458

03 建筑与花园 459-469

04 起居与餐叙 470-478

05 寝居与办公 479-492

06 休闲与康体 493-501

07 辅助空间与阁楼 502-513

08 更多设计灵感 514-526

09 面积与平面图 527-537

10 剖面与立面 538-546

11 能效与现代化改造 547-550

12 文件与出售事宜 551-557

现状、构想与资料

本介绍展示房屋现状，以及未来改造的可能方向。

现状照片

照片记录房屋在2026年的状况，拍摄时间为2026年5月至9月。

不具约束力的效果图

标注“设计构想”或“效果图”的图片仅展示设计思路。构件、洞口及比例可能与现状略有差异。

面积与许可

居住面积及使用面积依据2026年9月15日的计算；另有阁楼空间采用人工测量。

现行与历史图纸

平面图反映最新实测结果；重新绘制的历史剖面和立面图用于说明原始设计。

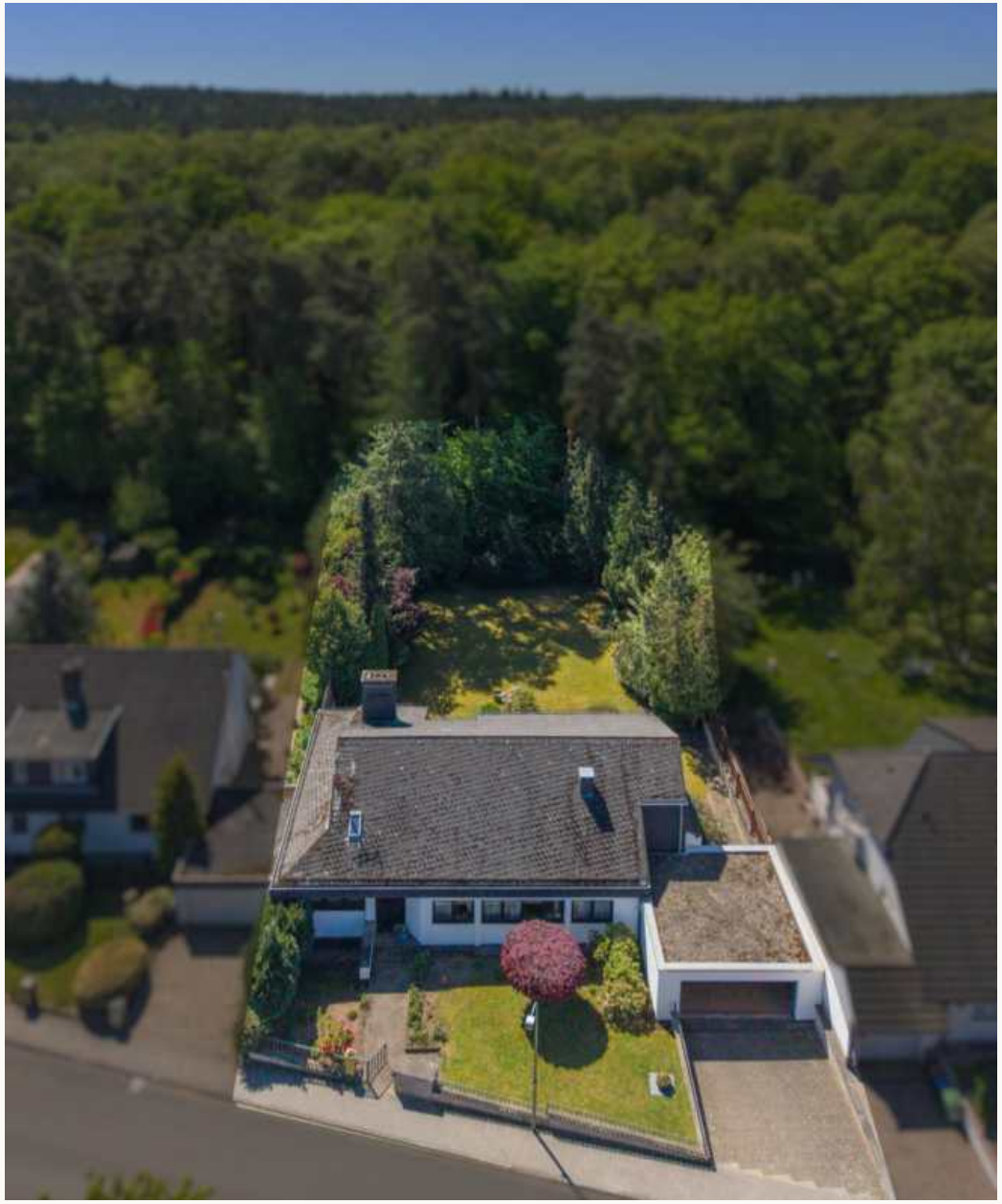
01

物业概况

房屋核心数据与特色，一目了然。

核心信息与售价
土地与空间布局

第6–7页



现状实拍

房屋概览

独栋住宅及车库 · 建于1972年 · 具现代化改造潜力

1,294 m²
土地面积

284.98 m²
计算所得居住面积*

159.46 m²
使用面积（含车库）

1972
建造年份

底层 · 上层 · 屋顶层
下层 · 地下室
楼层

41.37 m²
车库 · 已计入使用面积

售价

敬请垂询

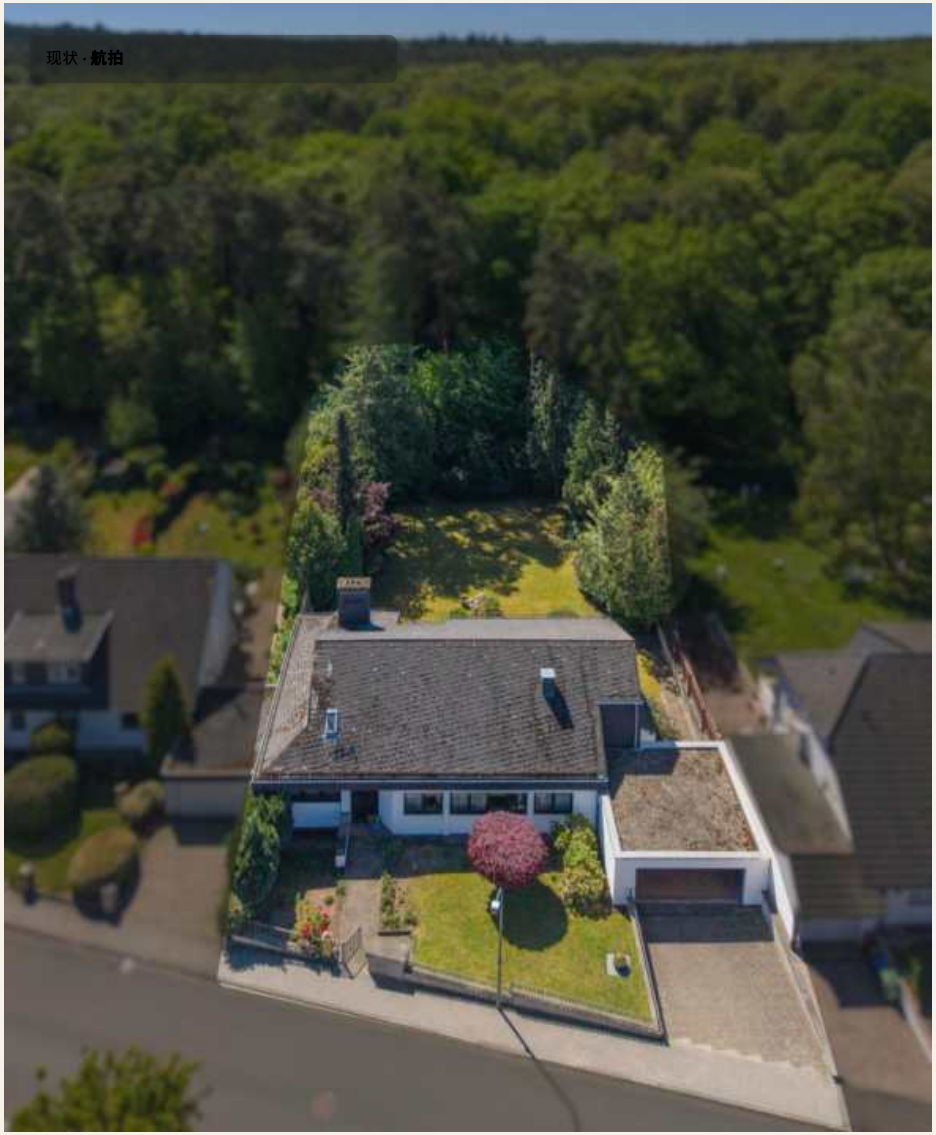
买方无需支付中介佣金



* 实测日期：2026年9月11日；计算日期：2026年9月15日。并非所有计入面积均有获准住宅用途的证明。另有阁楼初步地面面积67.02平方米。详见第82–83及106–108页。

容纳专属生活方式

临街一侧含蓄内敛，面向花园豁然开朗。独特的空间序列与纵深充足、绿植成熟的土地相得益彰。



AK3的独特之处

绿意中的私密空间。屋后宽阔花园种有成熟乔木与灌木，土地还包含一**小片林地**。

错层生活体验。底层、回廊与花园层形成不同区域，兼顾日常相聚与独处休憩。

鲜明建筑个性。面向花园的大面积玻璃、开放式壁炉与现有建筑结构，为个性化改造提供基础。

02

地段与周边

从莱茵—美因地区到门前街道：城市与绿地之间的居所。

区域交通
Dietzenbach与Hexenberg

第9–12页



航拍 · 现状

坐落莱茵—美因地区

Dietzenbach位于法兰克福东南侧，将绿色居住环境与区域就业及文化资源相结合。

01 经B459及B486公路连接莱茵—美因地区高速路网。

02 市区及邻近城镇提供铁路与S-Bahn城郊列车连接。

03 法兰克福、奥芬巴赫、达姆施塔特及机场均位于区域范围内。

区域位置



城市与自然之间

Dietzenbach、Dreieich和Rödermark构成邻近区域。

01 位于莱茵—美因地区东南部的居住地。

02 林地、田野与成熟社区交错分布。

03 兼具区域通达性与亲近自然的居住环境。

DIETZENBACH及周边



绿意城缘的Hexenberg

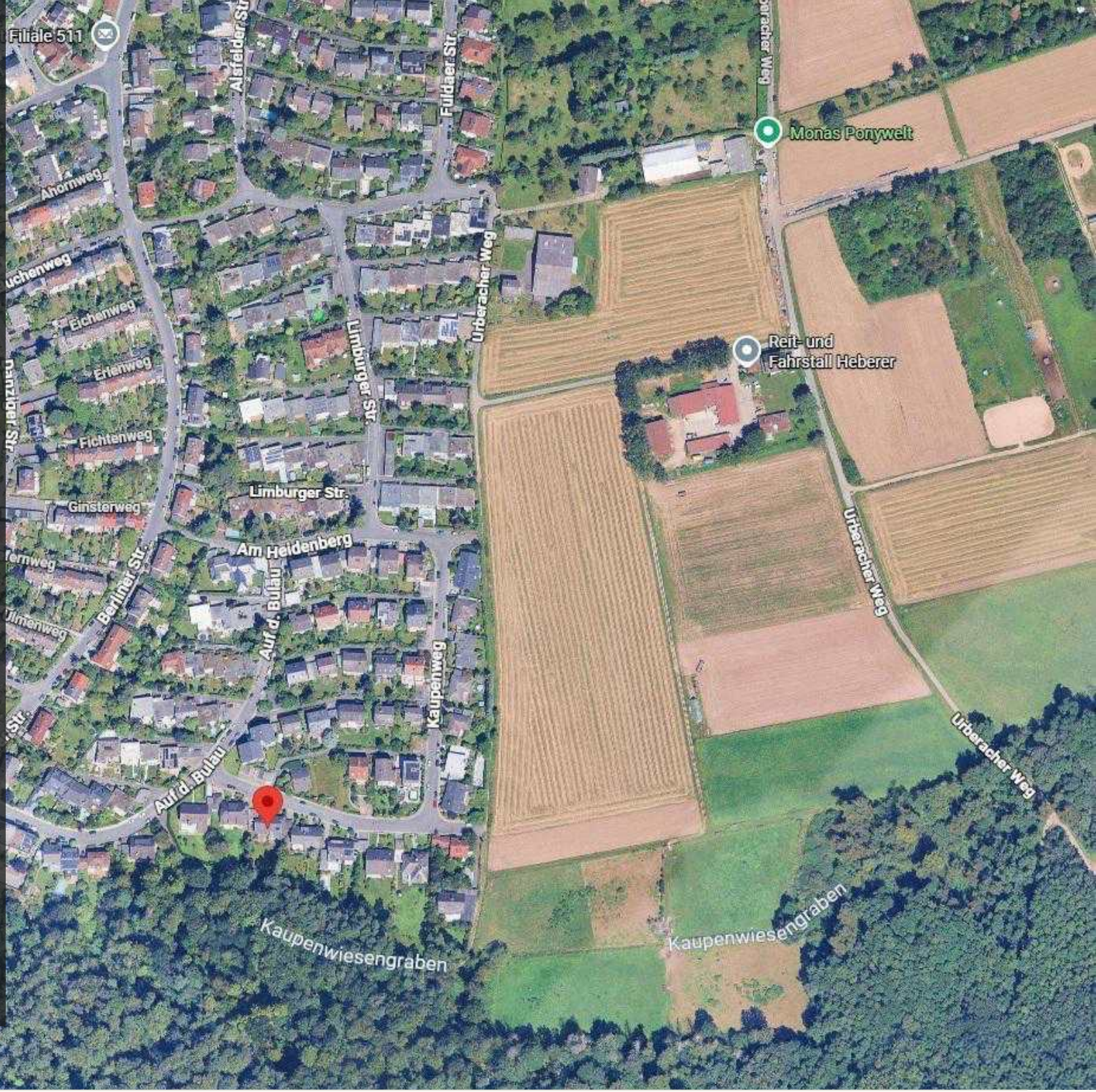
Am Knabenborn位于Hexenberg住宅区，邻近森林、田野与步行小径。

01 住宅街道以风格各异的独栋家庭住宅为主。

02 林间与田野步道近在周边。

03 市区内设有购物及其他日常生活设施。

HEXENBERG居住环境



Am Knabenborn 3

航拍展示土地位于住宅街道与后方绿地之间的关系。

01 临街入口设前庭与车库。

02 后花园与林地相邻。

03 土地纵深拉开了与街道的距离。

微观区位



03

建筑与花园

1970年的个性化设计与带有小片林地的纵深花园，
构成AK3的独特气质。

建筑师与空间理念
外观、露台与花园

第14–23页



现状实拍

AK3背后的建筑师

建筑师、工程硕士Bernd Kölling于1970年设计此宅，同年创立了自己的事务所。

历史建筑档案记载，Bernd Kölling为设计人及施工负责人。建造许可申请日期为1970年6月26日，留存的剖面图日期为1970年6月2日。

事务所现行简介记载，他于1965年在达姆施塔特获得学位，并于1970年创立事务所。KÖLLING ARCHITEKTEN BDA至今仍在Bad Vilbel开展业务。

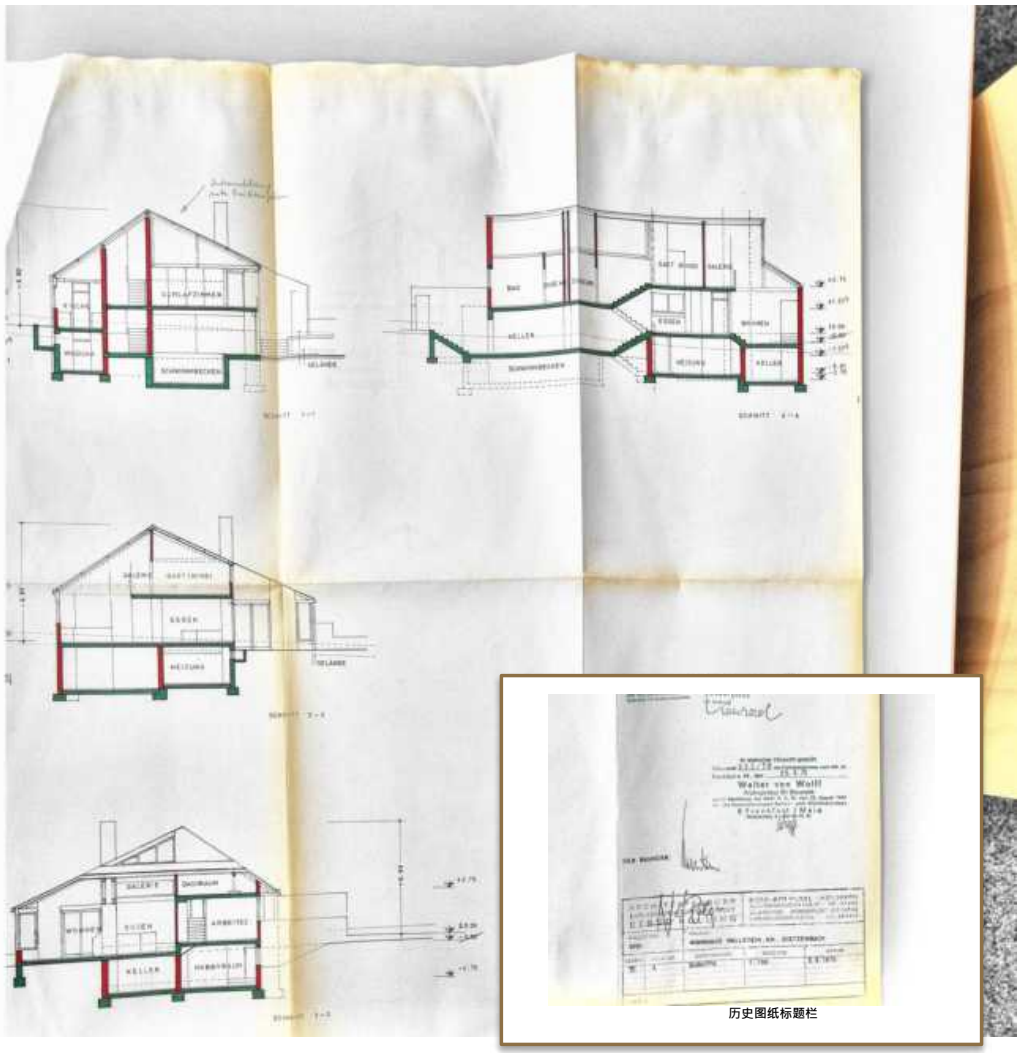
事务所延续其建筑理念，多项作品曾获奖，是莱茵—美因地区知名建筑事务所之一。

1965
取得学位
达姆施塔特

1970
创立
建筑事务所

06/1970
AK3设计
及建造申请

1971–73
施工
及证明文件



历史图纸标题栏

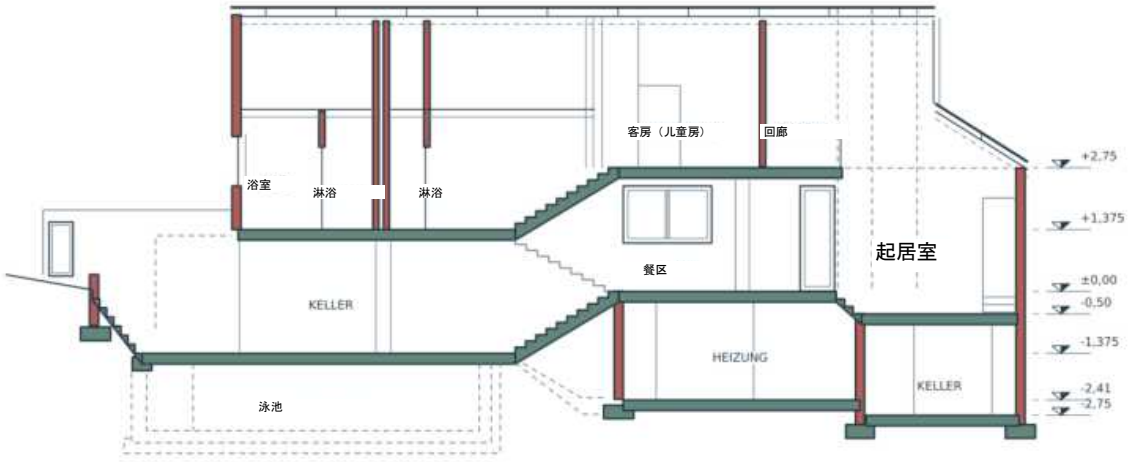
原始图纸 · 剖面 · 1970年6月2日

来源：本介绍所列历史建筑档案，以及KÖLLING ARCHITEKTEN BDA事务所简介与获奖信息（查阅日期：2026年9月20日）。

错层建筑空间

回廊、不同室内层高与通向花园的视线，构成**20世**纪**70年代初**设计的特点。

4–4剖面 · 错层布局



沿用原图的色标　　沿用原图的虚线　　标高单位米 · 原比例1:100

历史剖面重绘展示错层理念，各区域以短梯段相连。

历史图纸重绘 · **比例近似** · **非**现状测绘



回廊与视线联系



面向花园的宽幅布局

01 **错层布局**

错落标高形成不同层高与丰富的空间序列。

02 **回廊与视线轴**

餐区向上挑空，使多个楼层保持视觉联通。

03 **室内与室外**

大尺度开口与露台将起居空间引向纵深绿地。

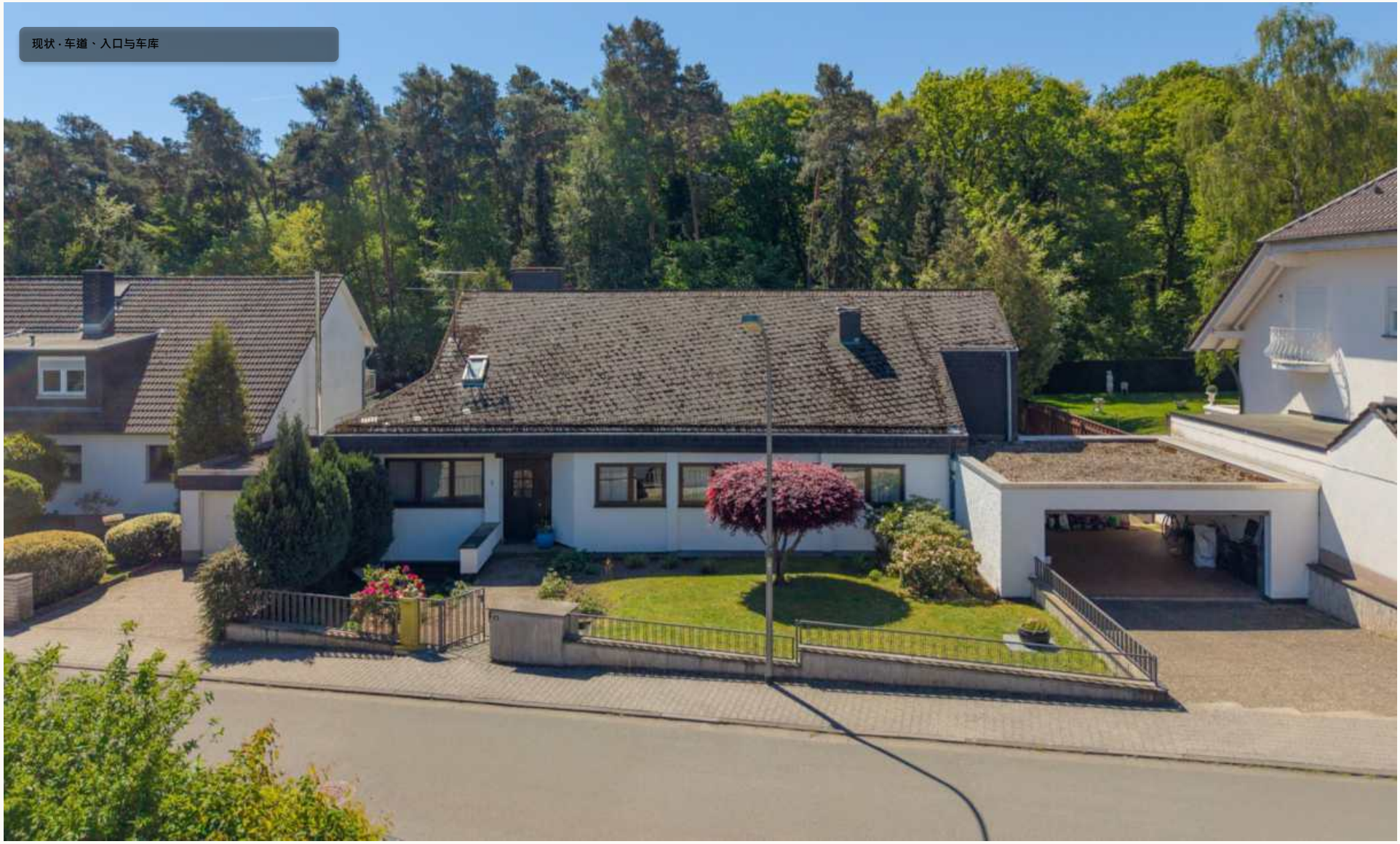
04 **设计中的特色空间**

泳池、回廊、凹廊与宽敞辅助空间，从一开始就是个性化居住理念的一部分。

建筑解读依据历史图纸及已记录的房屋现状。

临街外观

宽阔立面、前方绿植与大型车库，共同构成入户空间。



焕新立面与入口

浅色立面、新照明与入口设计的非约束性构想。





纵深花园与成熟绿意

草坪、成熟乔木与远离街道的距离，赋予花园独特氛围。

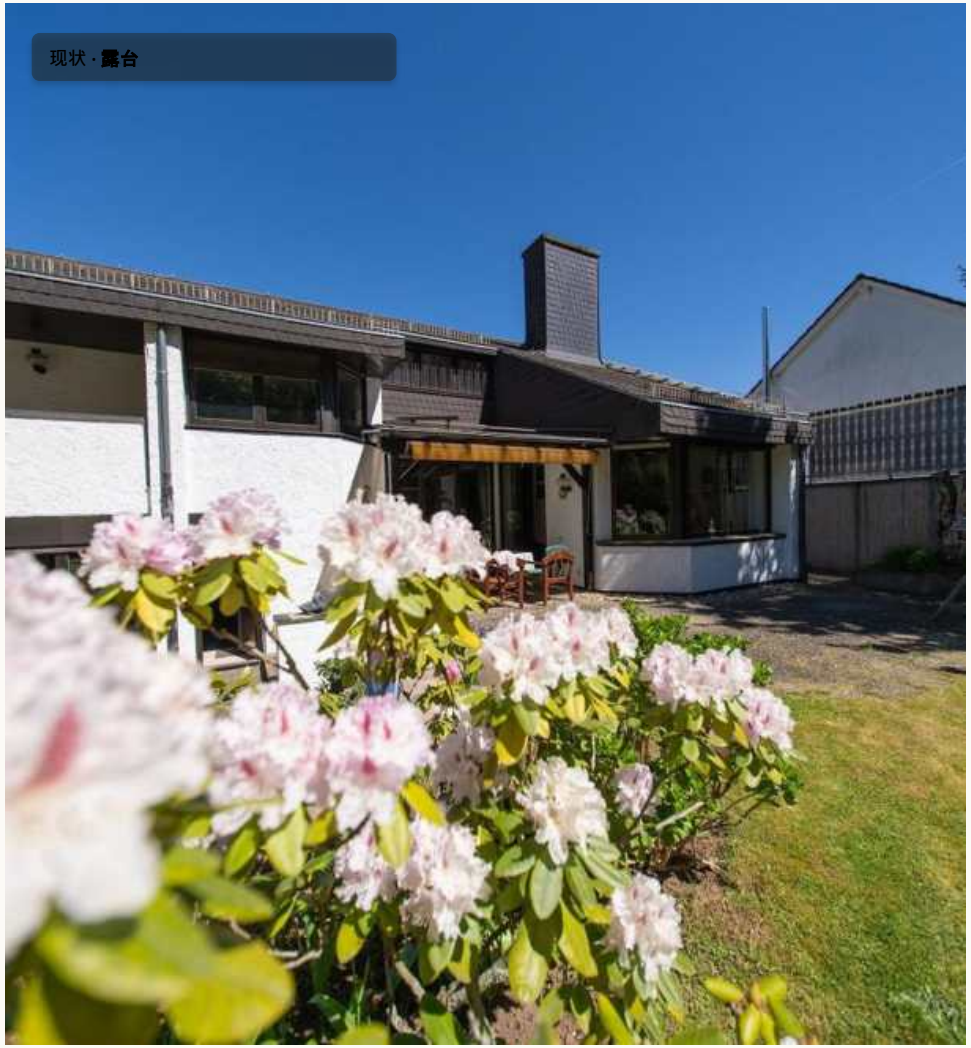






花园一侧的露台

室外空间朝向花园与多年生长形成的绿植。


现状 · **露台**


现状 · **花园立面**

花园的新视角

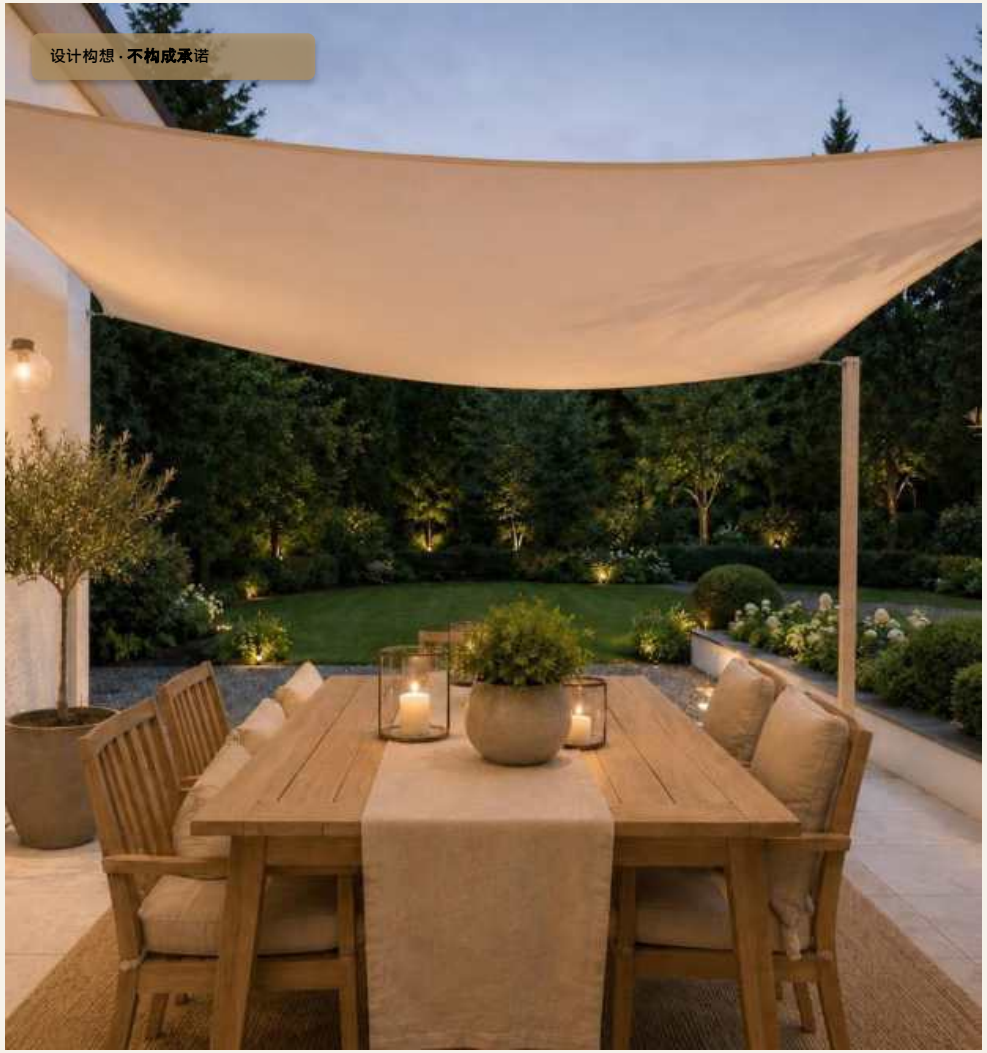
照明、步道与重新规划的休憩区，可进一步丰富室外空间。

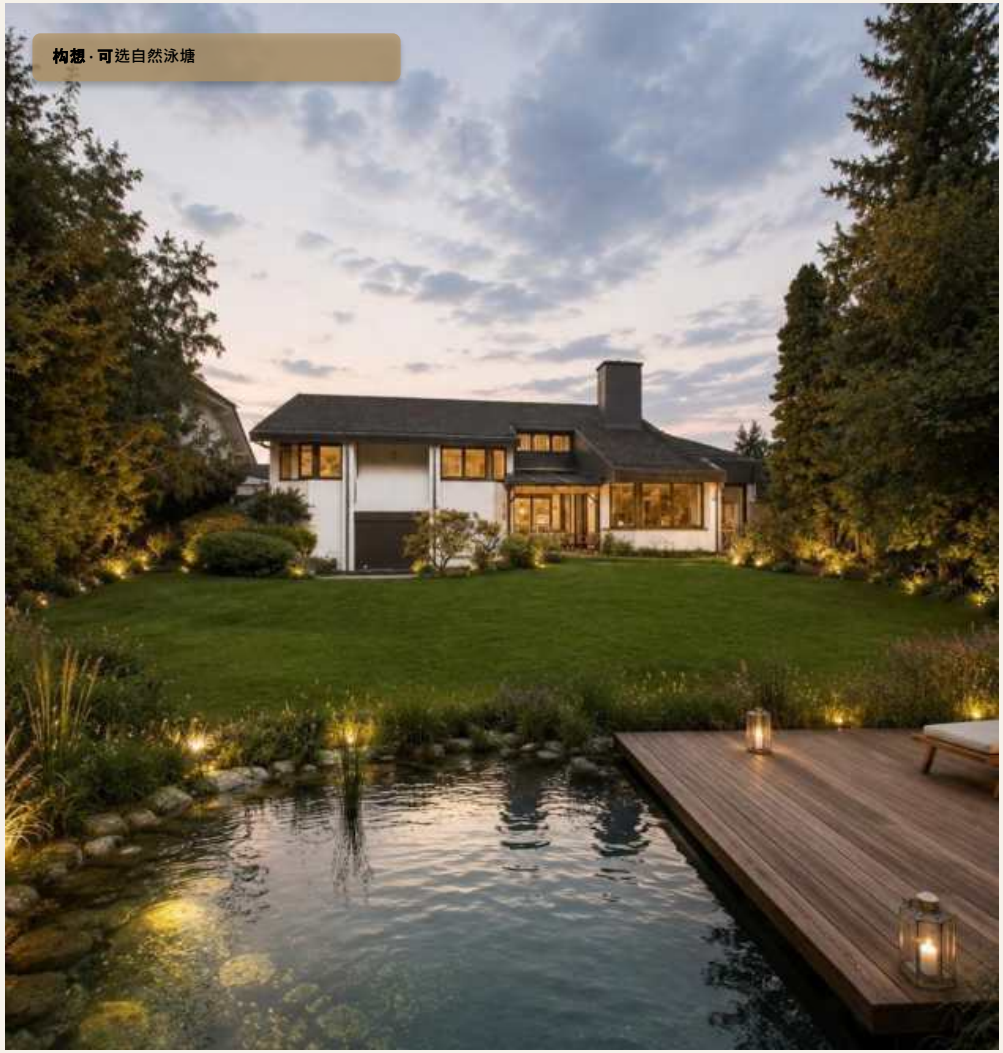




户外生活灵感

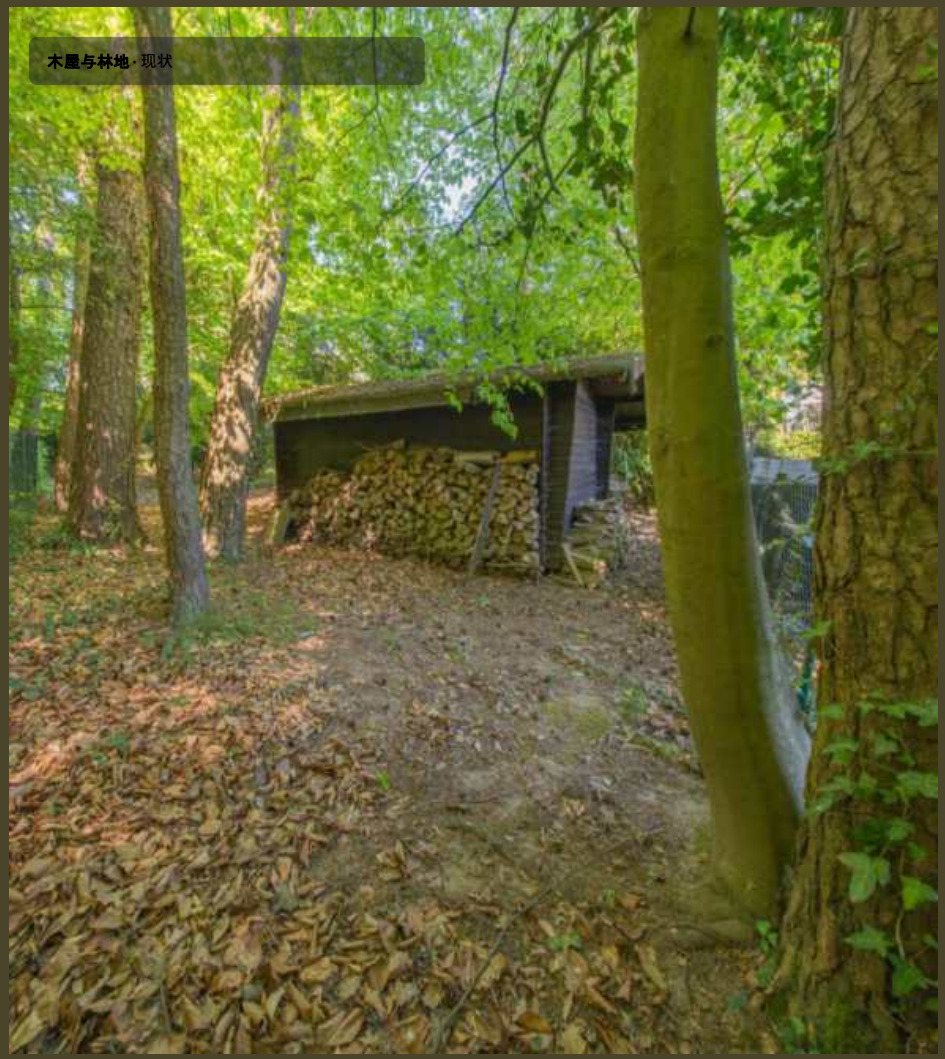
遮阳帆、休憩座位与可选的自然泳塘，展示不同设计方向。





属于自己的小片林地

花园土地内设有木屋，并包含一小片林地。





绿意中的静谧归处

后花园木屋及林地区域的设计构想。





04

起居与餐叙

回廊、壁炉与花园景观串联核心起居区域。现状照片及构想展示其空间品质。

餐区与回廊
起居室与厨房

第25–32页



非约束性效果图

餐区与回廊

开放餐区衔接错层起居空间，挑高与视线联系赋予房屋独特个性。





回廊周围的明亮空间

浅色饰面、温润木材与楼层间的开放联系，构成一种空间方案。


构想 · 餐区

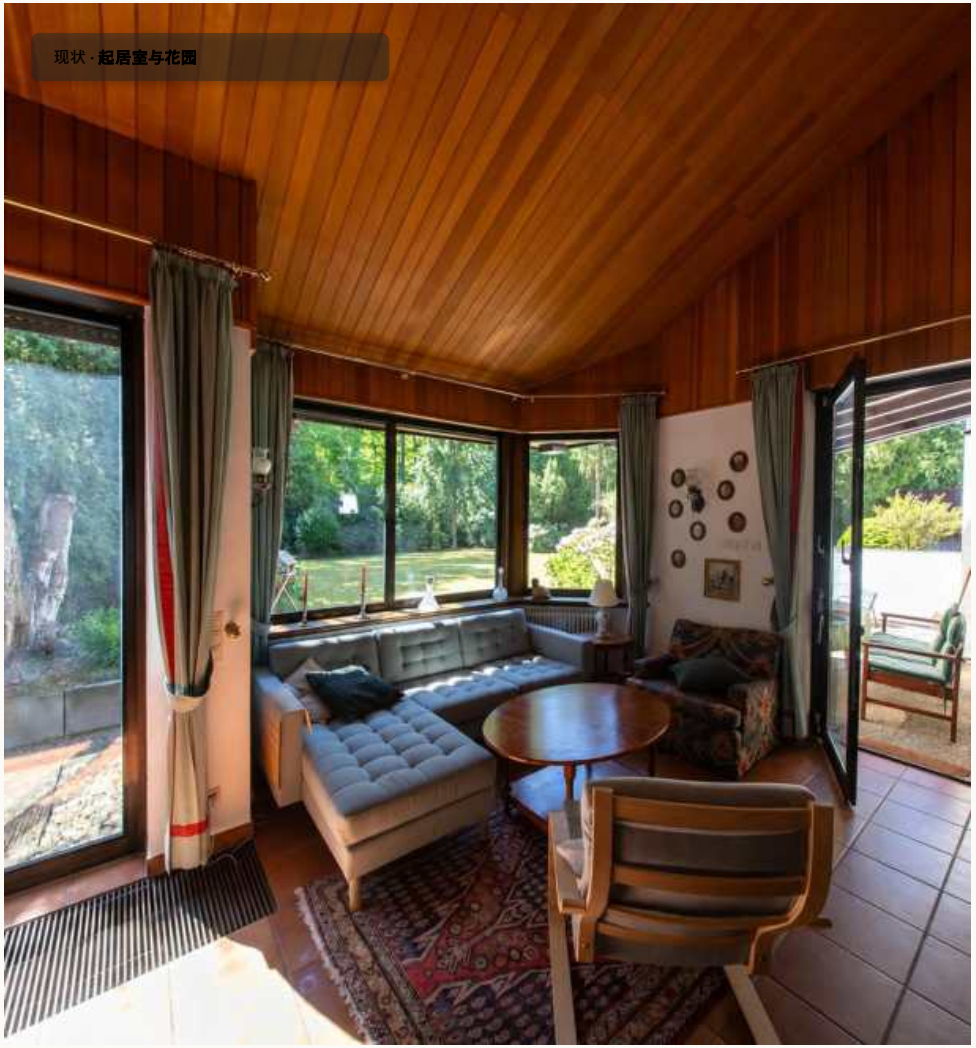

构想 · 回廊视角


构想 · 藏书空间

壁炉相伴，花园入景

木质天花、大面积玻璃与开放式壁炉，构成现有起居室的特色。





浅自然色调的起居空间

效果图展示以温润材质与柔和照明打造的设计方案。



一种设计演绎



一种设计演绎

回廊，自成休憩一隅

回廊可布置藏书区、阅读角或开放办公空间。



可能的用途

- **可俯瞰起居室的藏**书与阅读空间
- **回廊上的开放**办公区
- 陈列书籍、艺术品与收藏的空间
- **开放空**间中的静谧角落

厨房现状

厨房朝向前庭，图片展示现有橱柜与饰面。







厨房的新设计

浅色柜门、简洁线条与温暖木色，呈现现有厨房的改造可能。







浅色柜门厨房方案

从厨房望向前庭



05

寝居与办公

私密房间为休憩与居家生活提供空间。本组图片展示现状及可能的焕新方案。

浴室、卧室与儿童房
书房及空间方案

第34–46页



非约束性效果图

主浴室现状

浴室配有双洗手盆、浴缸、淋浴、坐便器与净身盆。

现状 · 主浴室







温暖自然色调的浴室

洗手台、饰面与照明的更新构想。





面向花园的卧室

卧室毗邻大浴室，并设有通往凹廊的出口。

现状 · **主卧**





浅色材质的卧室

温暖配色与重新规划的收纳，呈现卧室的改造方案。







卧室与凹廊

卧室及相邻花园侧凹廊的另一种设计方案。





第一间儿童房

房间可观花园、联系室外，并设独立洗手盆壁龛。







明亮的儿童或青少年卧室

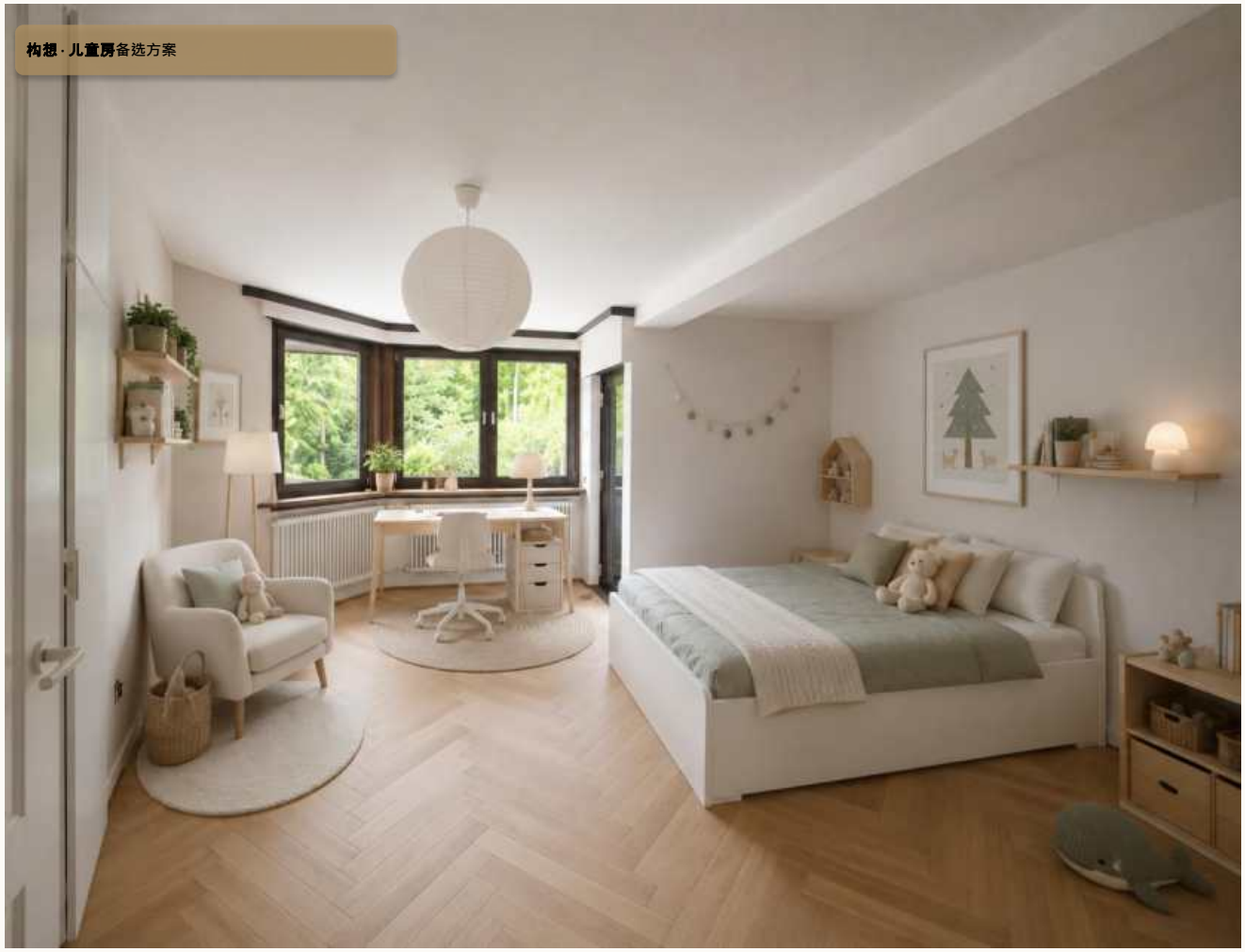
包含睡眠区、收纳与焕新洗手盆壁龛的设计方案。





儿童房与凹廊

面向花园及相邻凹廊的另一种设计方案。

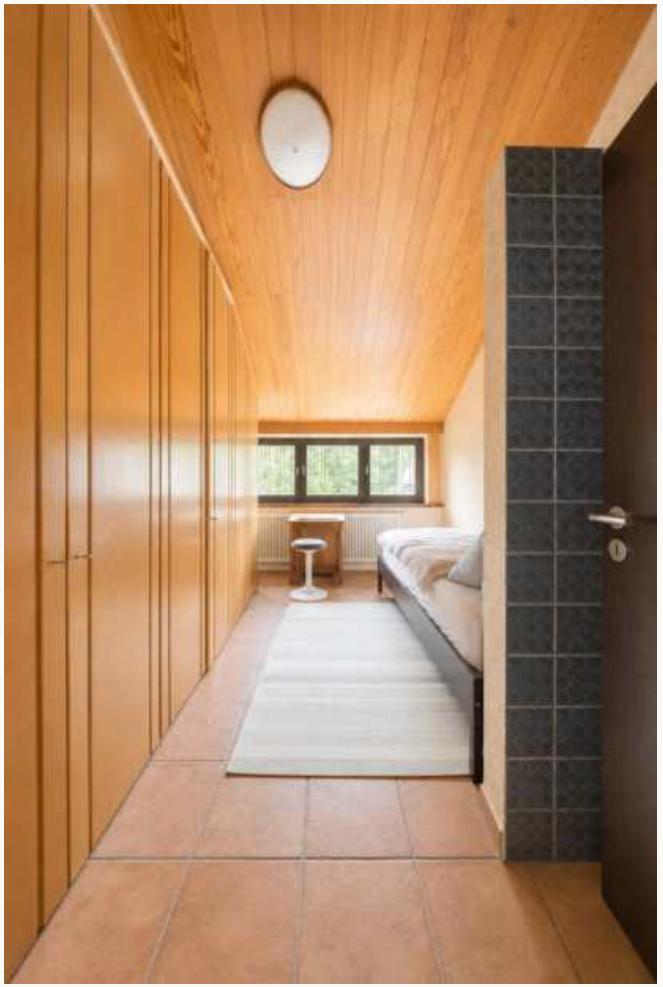




第二间儿童房或客房

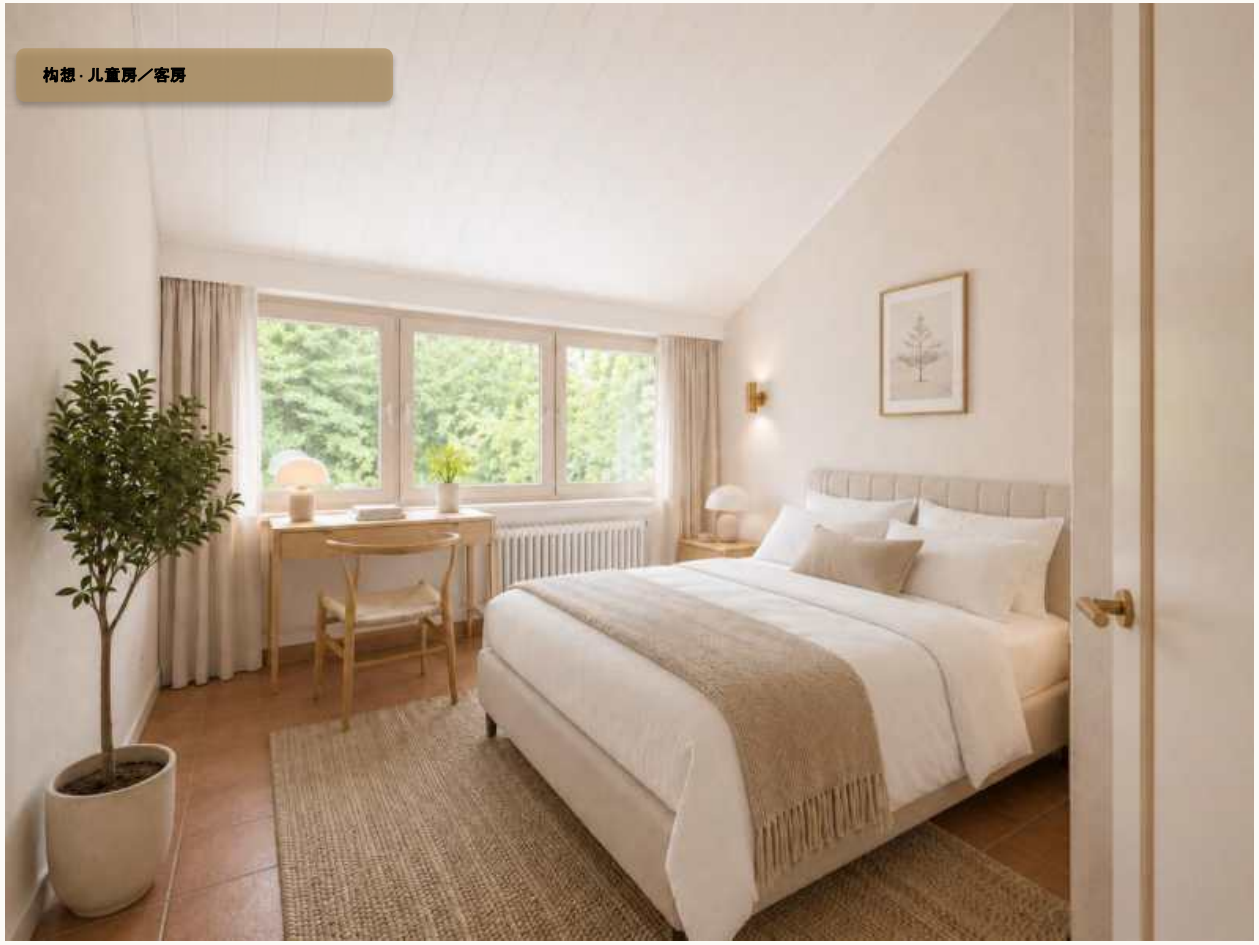
屋顶层房间享有花园景观并设洗手盆壁龛，斜顶塑造其特色。





儿童或宾客的空间

效果图展示饰面与家具的更新可能。





睡眠、阅读或办公

现有空间结构可通过不同陈设方式加以演绎。







底层书房

独立房间面向前庭，为居家办公提供空间。



前庭旁的明亮办公空间

采用浅色木材、新饰面与适宜照明的书房改造方案。





06

休闲与康体

地下室及原泳池区域，为休闲与放松带来多种构想
。

兴趣空间与室外联系
原室内泳池、桑拿与淋浴

第48–55页



非约束性效果图

有自然采光的地下室

地下室为储物与休闲提供额外空间，但不代表承诺可作为住宅使用。









兴趣与休闲构想

健身、瑜伽及酒窖的非约束性构想。实施前须核实室内环境、装修条件及获准用途。


构想 · 兴趣室


构想 · 健身／兴趣空间


构想 · 健身／瑜伽


构想 · 酒窖

露台

面向花园的现有室外区域设计构想。



原泳池区域

泳池于20世纪80年代初以木结构覆盖，此后一直作为房间使用。







休闲室或室内泳池

原泳池区域的两种可能方案。拆除覆盖结构或重新启用泳池，均需专业评估。





与花园露台的联系

原泳池区域及其露台的设计方案。







更多休闲区构想

更多设计灵感









桑拿与淋浴的新演绎

泳池与桑拿区改造效果图







07

辅助空间与阁楼

洗衣房、储藏室、车库与阁楼补充实用空间，**改造构想不具**约束力。

家务与设备空间
车库及额外阁楼

第57–67页



阁楼新用途构想效果图

洗衣与储藏空间现状

地下室可放置洗衣机、烘干机，并提供额外储物空间。

现状 · **洗衣／储藏**







重新规划的洗衣房

连续操作台、清洗区与收纳相结合的布置构想。

构想 · 洗衣／储藏





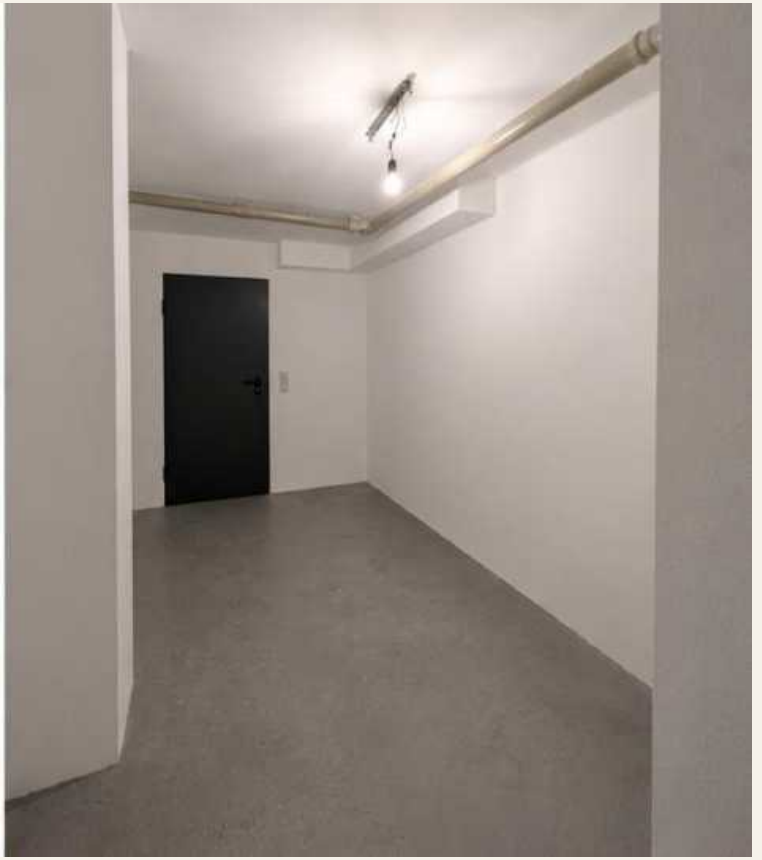


中间层的储物空间

中间层设淋浴、卫生间及大型储藏室，照片展示储藏区域。







中间层的有序收纳

为便于使用的储藏室配置搁架与封闭柜体的方案。





供暖、工作台与储藏

此处设燃油供暖系统与工作区，过去也安置泳池设备；旁边为低矮检修空间。

现状 · 供暖／工作区





工作间与储物构想

工作与储藏区域的设计示例；图片不构成供暖系统的技术方案。



车库现状

约42**平方米使用面**积可容纳两辆车，并提供额外储物空间。



重新规划的车库

车位、工作台与收纳的布置构想。

构想 · 车库





阁楼现状

阁楼目前用作储物空间。





屋顶下的藏书空间构想

作为静谧休憩空间的用途构想。



静谧运动空间构想

瑜伽、普拉提与放松空间的用途构想



08

更多设计灵感

精选效果图进一步展示室内与花园的设计可能。

材质与家具
照明、露台与室外空间

第69–80页



非约束性效果图

围炉起居





户外的庇护一隅



与花园相连的露台





花园暮色



共聚餐叙



餐区与回廊

构想 · 回廊与起居室





浅自然色调的入口



花园入景的起居室



绿意相伴的办公空间





浅木色楼梯空间





回廊旁的藏书室

屋顶层小房间的陈设构想；用途及面积认定详见第83及108页。



温暖自然色调的淋浴间

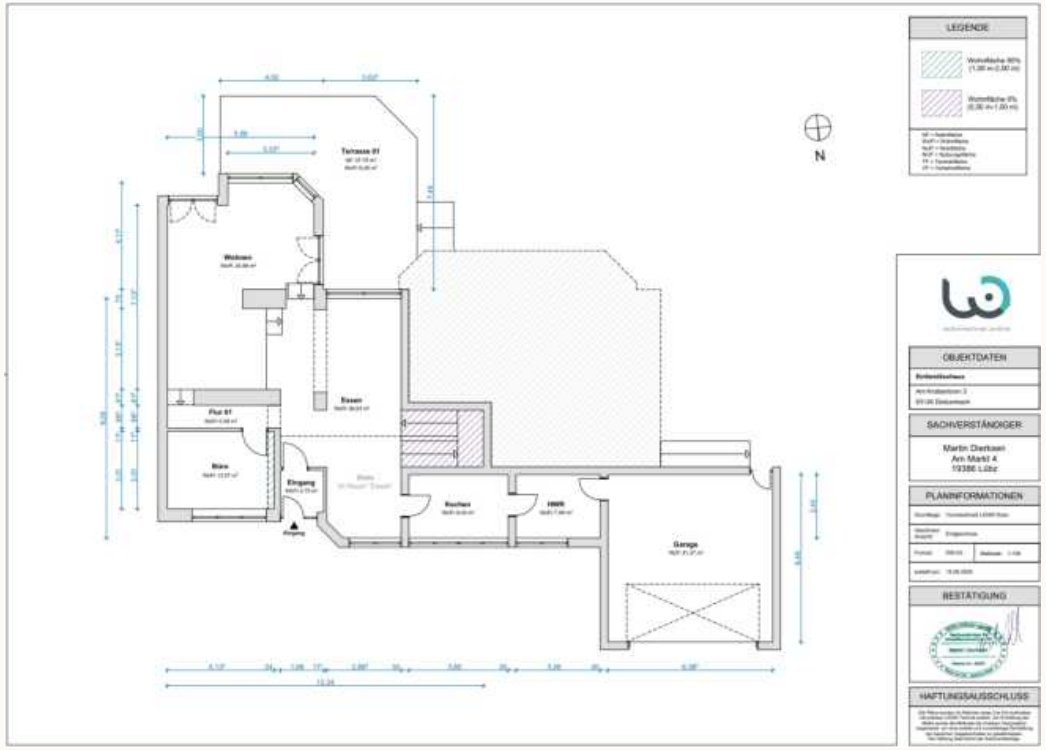




09

面积与平面图

居住面积、使用面积与阁楼地面面积分别说明，最**新**图纸展示实测房间布局。



实测平面图 · 2026年9月15日

第82–91页

面积与购买条件

依据2026年9月15日的面积计算及2026年9月19日阁楼补充人工测量。

面积类别	数值
计算所得居住面积*	**284.98 m²**
使用面积（含车库）	**159.46 m²**
其中：车库	**41.37 m²**
额外阁楼地面面积**	**67.02 m²**
土地	**1,294 m²**

售价

敬请垂询

业主直售，免中介佣金

交付时间另议；家具配置与腾空事宜另行协商。

* **并非所有面**积均有获准住宅用途的证明。分项及说明见第83及106–108页。

** **扣除楼板开口后**为67.02平方米，**尚未扣除其他构件**。须注意未闭合尺寸链及较低净高。此非居住面积，亦不代表改建已获确认。见第90–91页。

居住与使用面积明细

依据德国居住面积条例WoFIV的2026年9月15日计算及使用面积清单。

楼层 / 面积类别	居住面积	使用面积
底层	120.66 m²	–
上层	59.21 m²	–
屋顶层	28.89 m²	10.26 m²
下层	76.22 m²	–
地下室层	–	107.83 m²
车库	–	41.37 m²
合计	**284.98 m²**	**159.46 m²**

使用面积包括：屋顶层檐下空间10.26平方米、地下室低矮检修空间15.40平方米、车库41.37平方米。

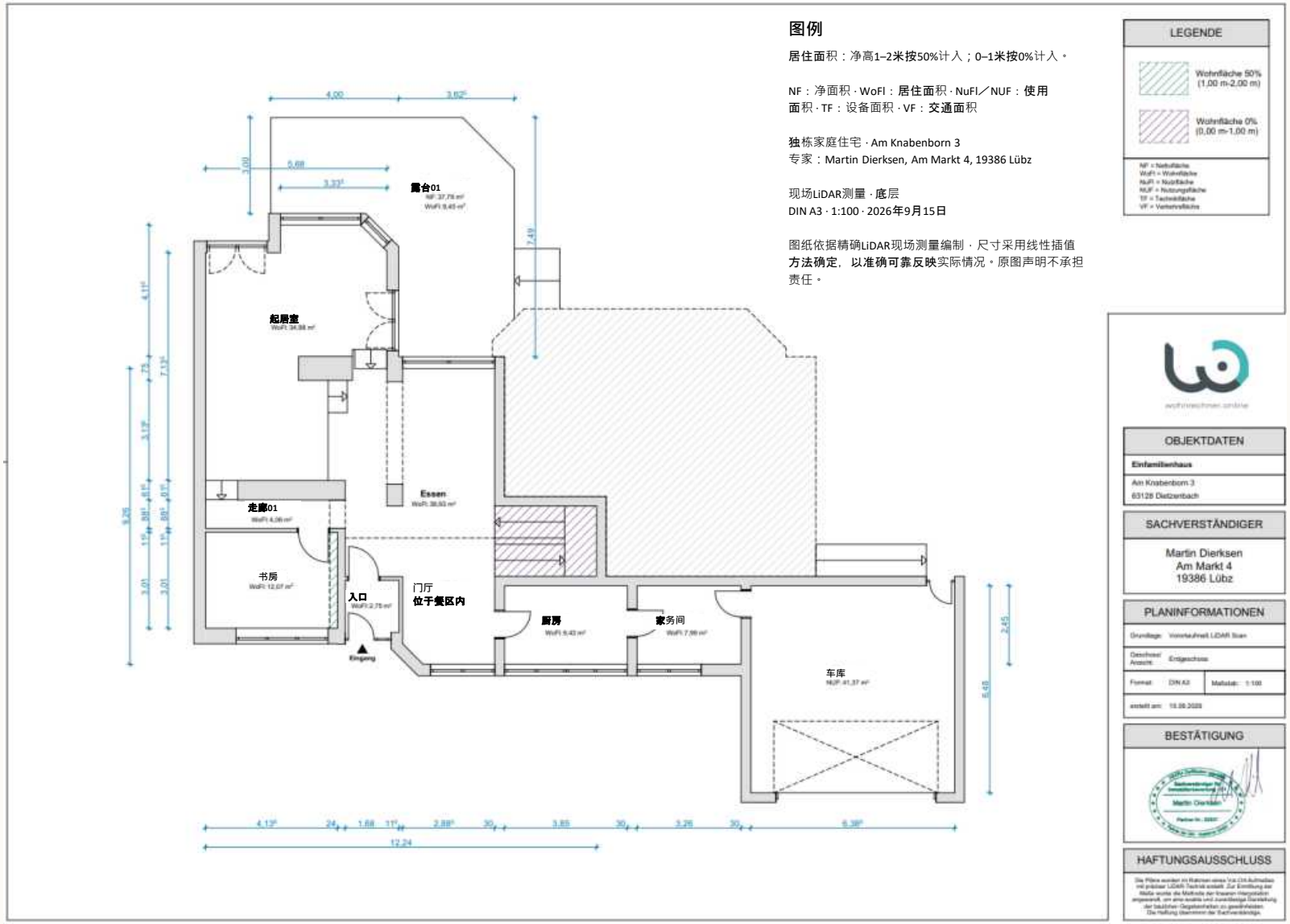
数值包含的内容

露台与凹廊按25%计入：底层露台9.45平方米、凹廊0.98平方米、下层露台6.46平方米，合计计入居住面积16.89平方米。

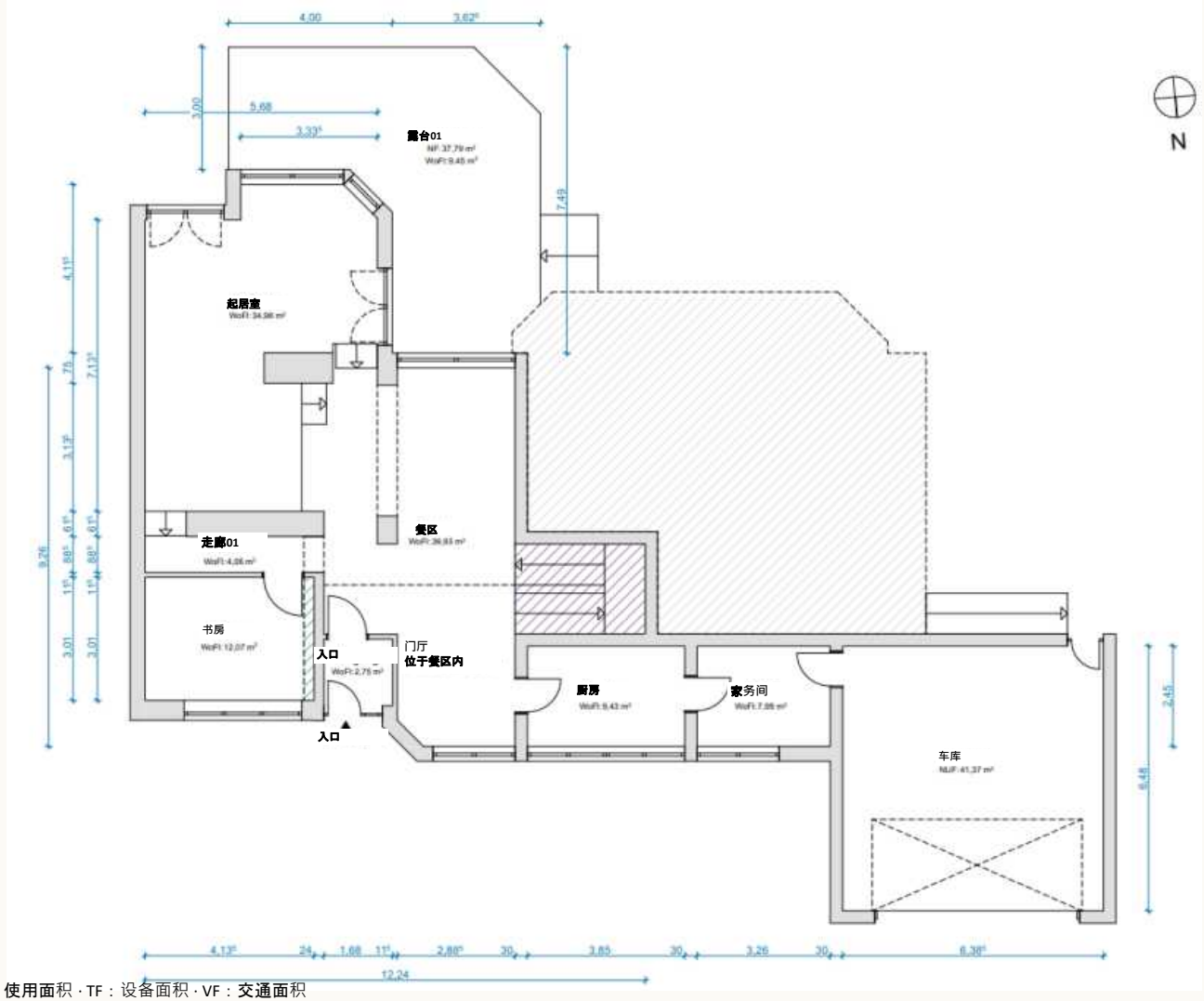
特别说明

其中包括原泳池区域（图中“Gast”）39.09平方米，以及屋顶层“Zimmer”房间6.35平方米。与历史设计不同的现行用途，尚无单独许可证明。

底层：实测平面图

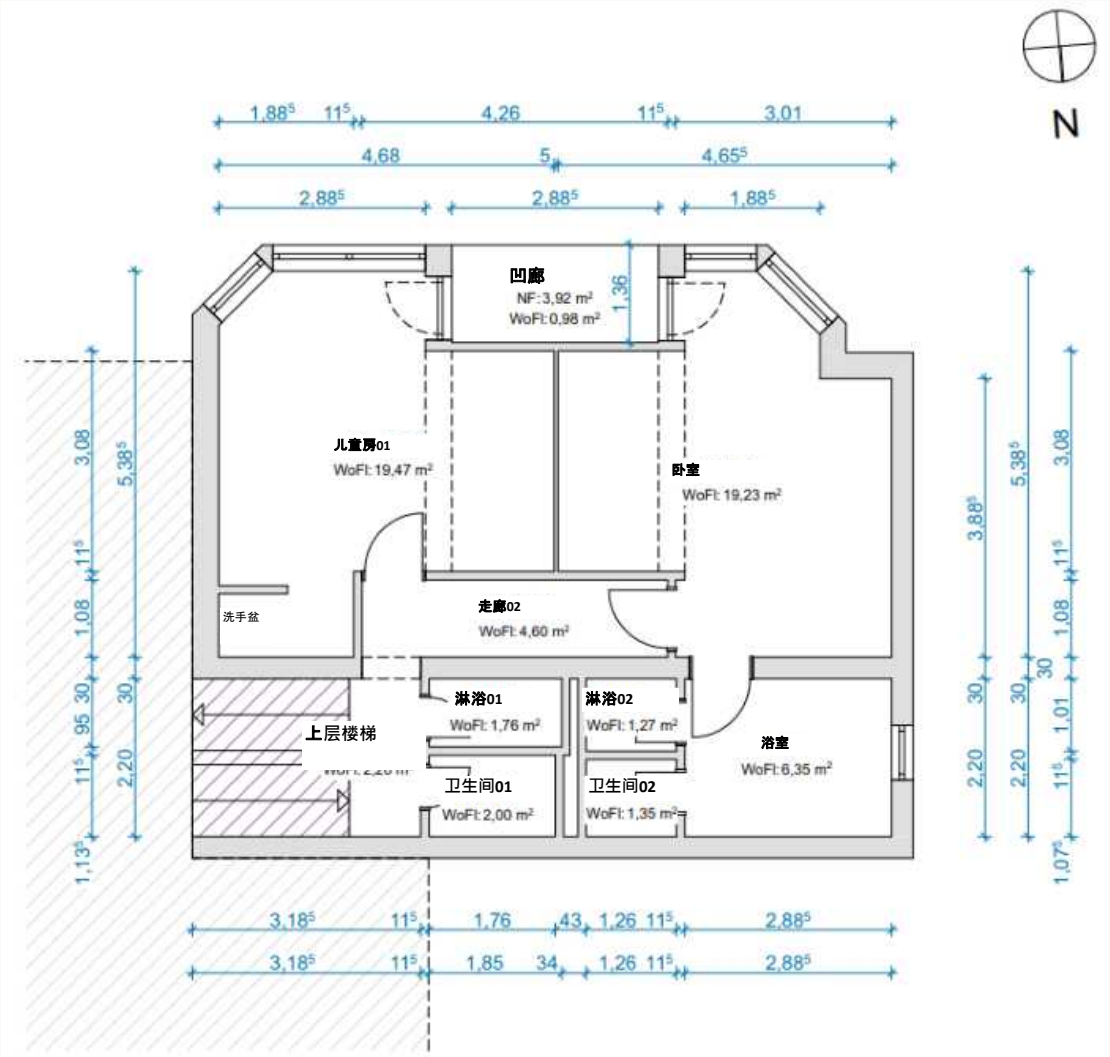

图例
居住面积：净高1–2米按50%计入；0–1米按0%计入。
NF：净面积 · WoFl：居住面积 · NuFl／NUF：使用面积 · TF：设备面积 · VF：交通面积
独栋家庭住宅 · Am Knabenborn 3
专家：Martin Dierksen, Am Markt 4, 19386 Lübz
现场LiDAR测量 · 底层
DIN A3 · 1:100 · 2026年9月15日
图纸依据精确LiDAR现场测量编制，尺寸采用线性插值方法确定，以准确可靠反映实际情况。原图声明不承担责任。
LEGENDE
Wohnfläche 50% (1,00 m-2,00 m)
Wohnfläche 0% (0,00 m-1,00 m)
OBJEKTDATEN
Einfamilienhaus
Am Knabenborn 3
63128 Dietzenbach
SACHVERSTÄNDIGER
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz
PLANINFORMATIONEN
BESTÄTIGUNG
HAFTUNGSAUSSCHLUSS
起居室
露台01
走廊01
Essen
书房
入口
门厅
位于餐区内
厨房
家务间
车库
Eingang

底层：放大平面图



NF：净面积 · WoFl：居住面积 · NuFl／NUF：使用面积 · TF：设备面积 · VF：交通面积

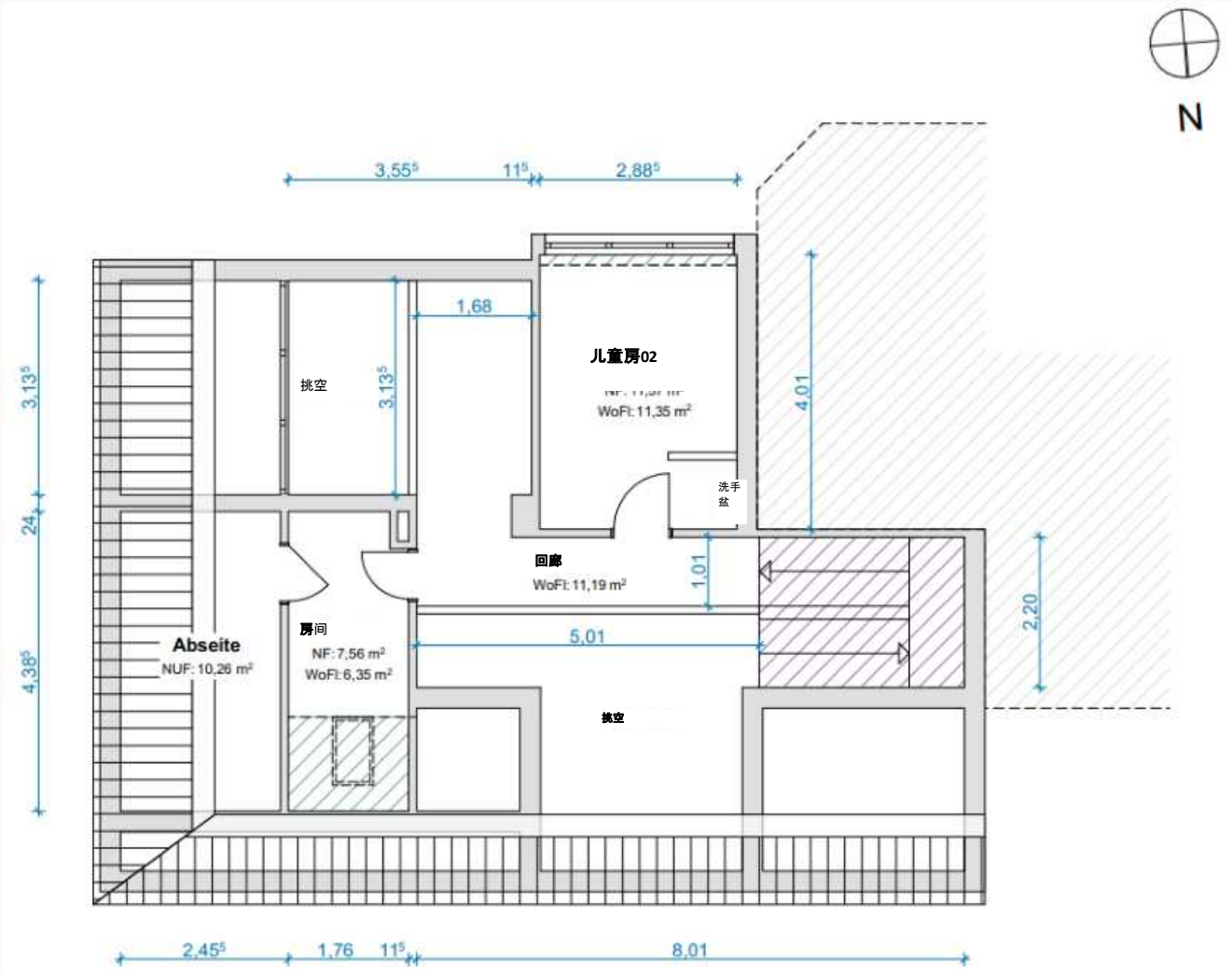
上层



NF：净面积 · WoFl：居住面积 · NuFl／NUF：使用面积 · TF：设备面积 · VF：交通面积

屋顶层

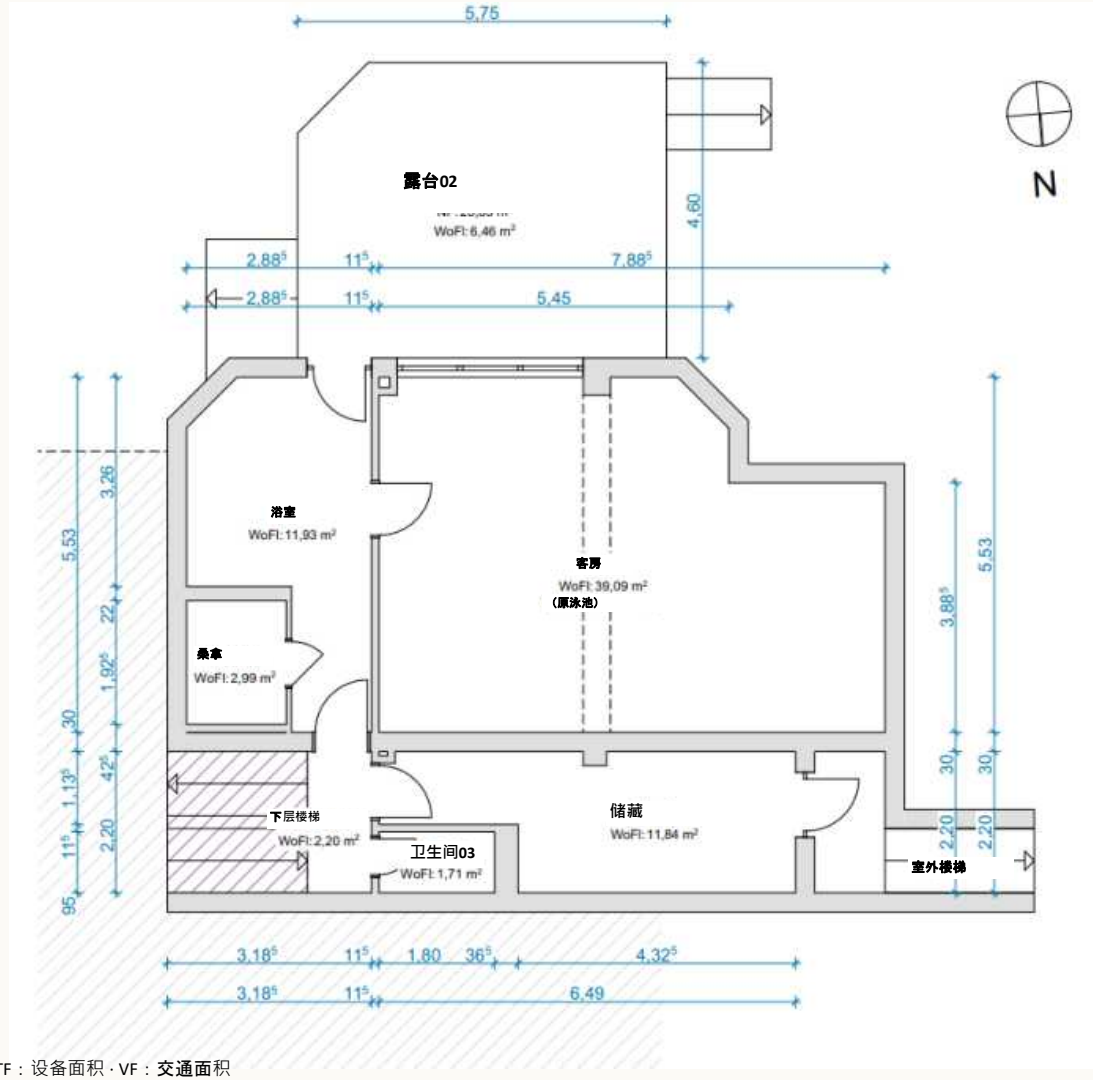
2026年9月15日最新实测图，额外阁楼另见第90–91页。



NF：净面积 · WoFl：居住面积 · NuFl／NUF：使用面积 · TF：设备面积 · VF：交通面积

下层

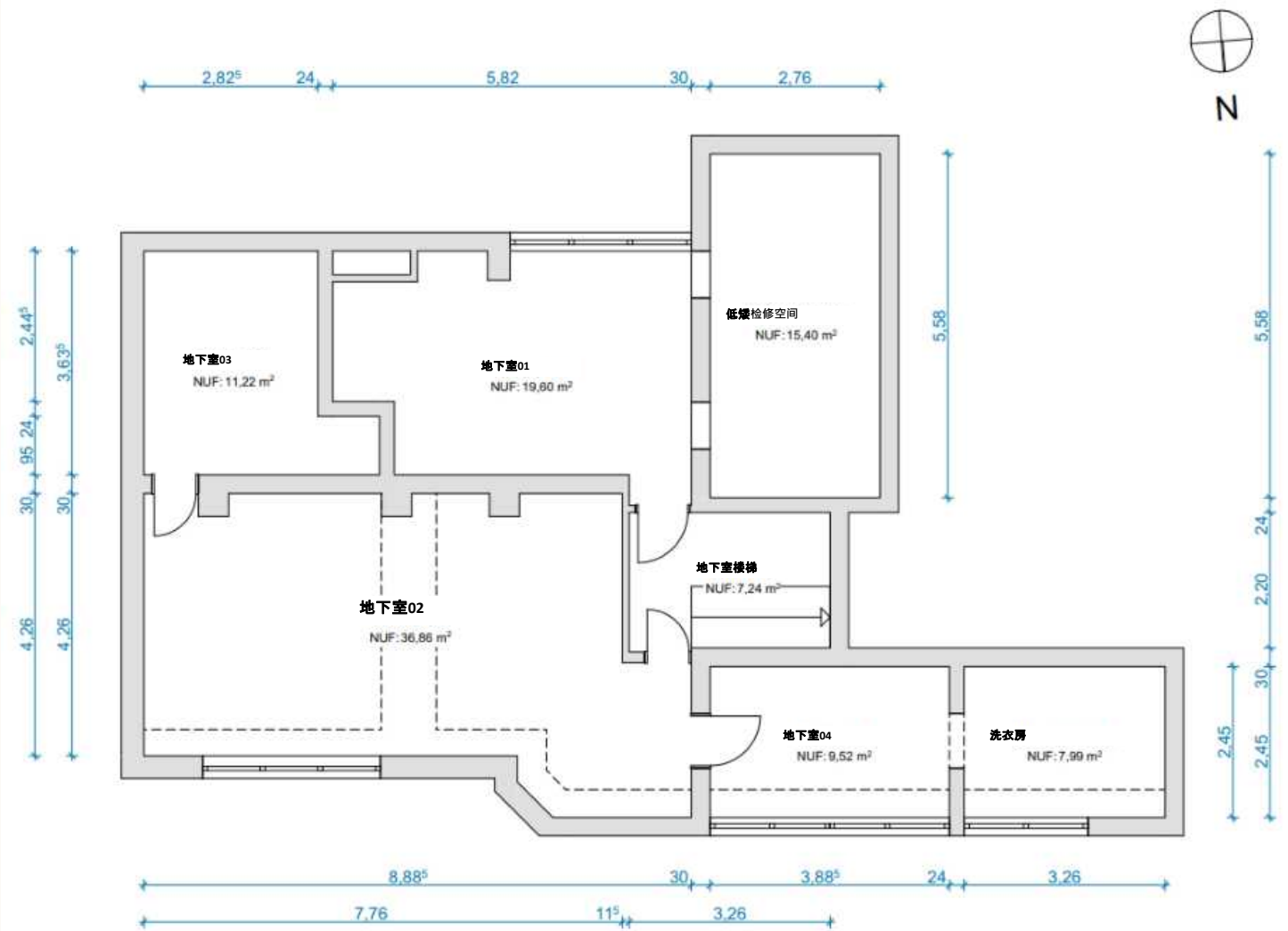
2026年9月15日**最新**实测图。原泳池区域及现行用途见第107页。



NF：净面积 · WoFl：**居住面**积 · NuFl／NUF：**使用面**积 · TF：设备面积 · VF：**交通面**积

地下室层

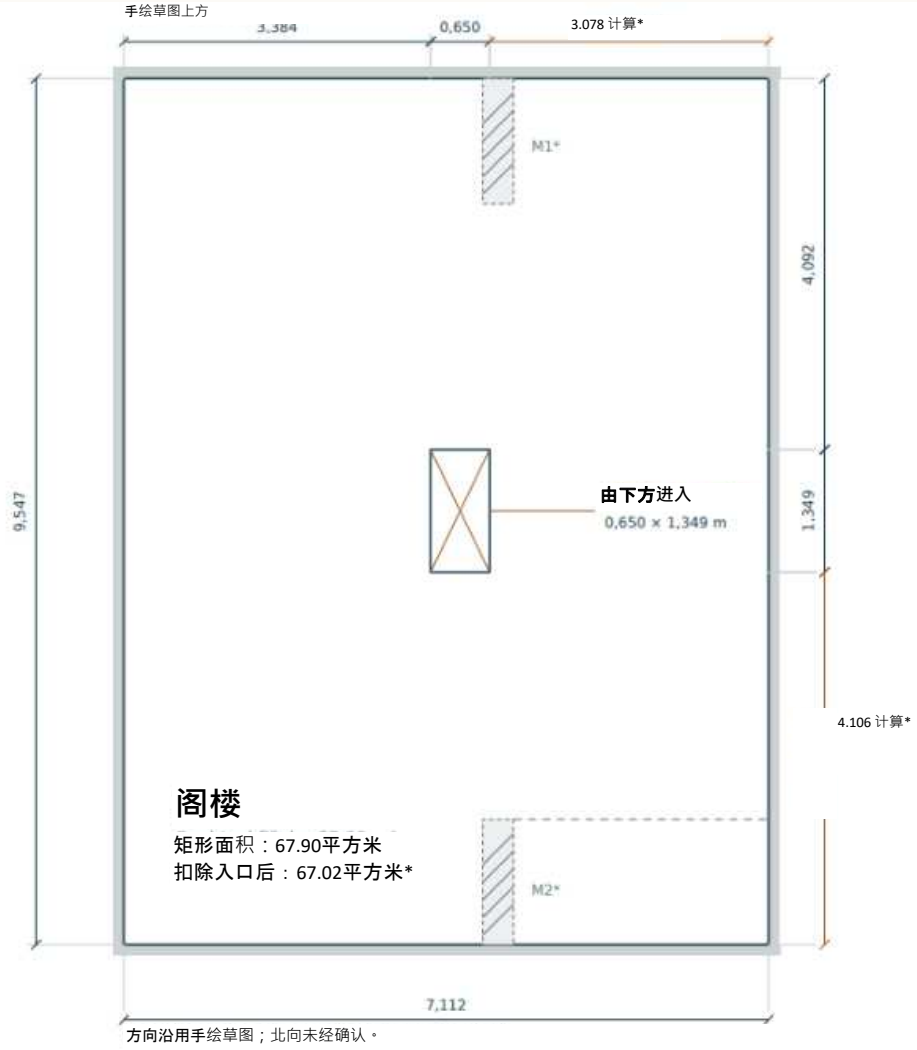
2026年9月15日最新实测图，所示面积列为使用面积。



NF：净面积 · WoFl：居住面积 · NuFl／NUF：使用面积 · TF：设备面积 · VF：交通面积

阁楼：补充人工测量

2026年9月19日。**初步地面面**积，存在未闭合尺寸链，尚须扣除其他构件；并非居住面积计算。



按总尺寸计算的矩形面积

67.90 m²

7.112 × 9.547**米**；**按室内**净尺寸计算

楼板开口

−0.88 m²

0.650 × 1.349 m = 0.87685 m²

进一步扣除前的小计

67.02 m²*

尚非最终净面积或居住面积

墙体与开口

外框表示空间边界，其线带厚度为图示符号，并非实测墙厚。M1／M2**及右下虚**线按手绘示意转录；宽度、深度与功能尚未明确。

* 未闭合尺寸链

横向：3.384 + 0.650 + 2.718 = 6.752**米**；较总尺寸少0.360**米**。
纵向：4.092 + 1.349 + 4.074 = 9.515**米**；较总尺寸少0.032**米**。

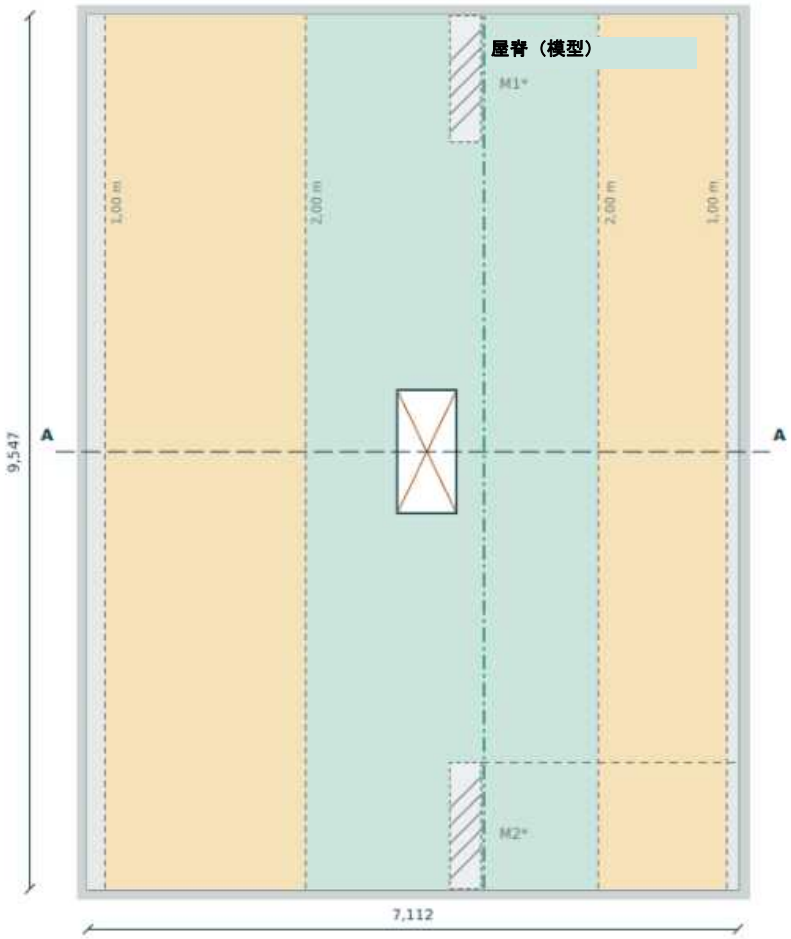
图纸采用总尺寸及距开口3.384／4.092**米的距离**。对侧剩余尺寸因此以橙色标为计算值。

A3**比例**1:50／100%**打印**

0 1 2 3 4

阁楼：剖面与室内净高

依据2026年9月19日人工测量的补充图示。

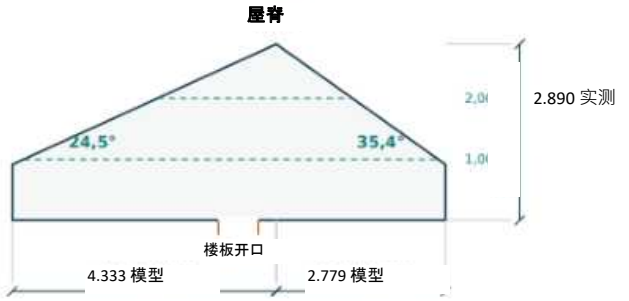


平面比例1:50 · 灰色＜1米／沙色1–2米／绿色≥2米；均为模型高度。

模型假设：屋顶两侧边缘高度相同

人工测量未标定屋脊位置。本页为有条件的几何重构，并非经确认的现状实测；两侧屋面对应关系亦为暂定。

经入口的A–A剖面 · 比例1:75



边缘高度0.915米由两侧等高假设推导，非实测。

净高	地面面积*	计入比例
低于1.00米	2.91 m²	0 %
1.00米至不足2.00米	34.38 m²	50 %
2.00米及以上	29.72 m²	100 %

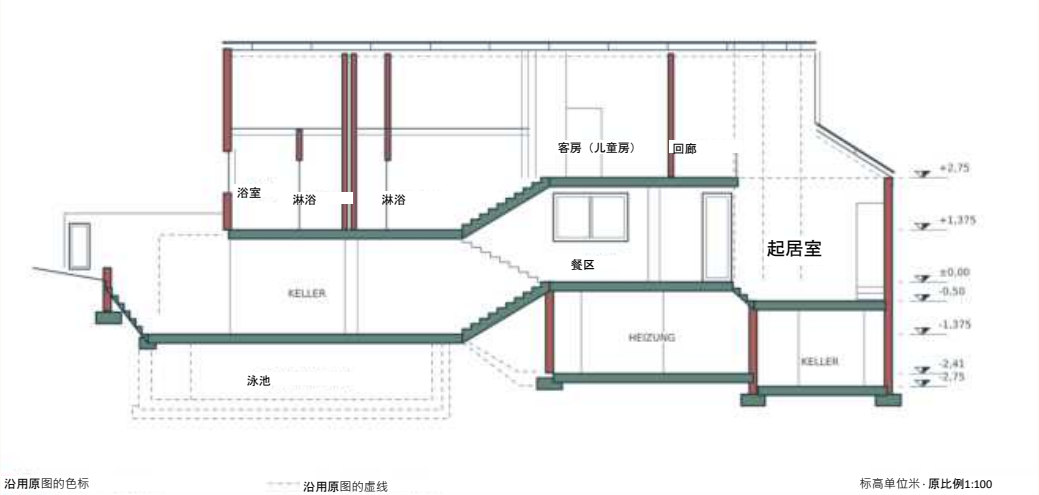
按高度加权的模型面积：46.92平方米*

* 已扣除入口。M1／M2及其他未测定固定构件仍包含在内。非居住面积证明。

10

剖面与立面

重绘历史图纸说明原始设计及建筑错层关系。



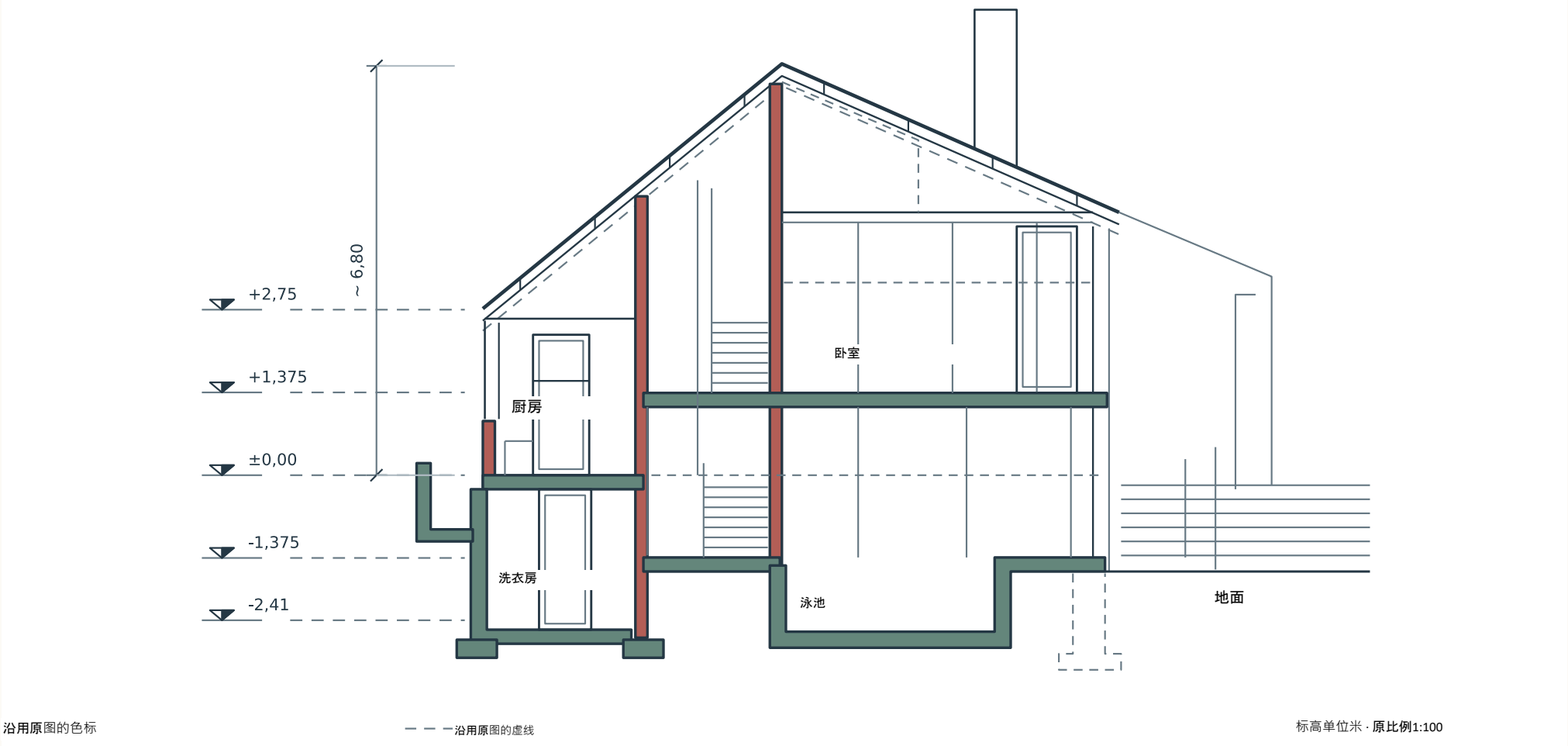
四幅剖面
北、南、东、西立面

第93–100页

历史图纸重绘

1–1剖面

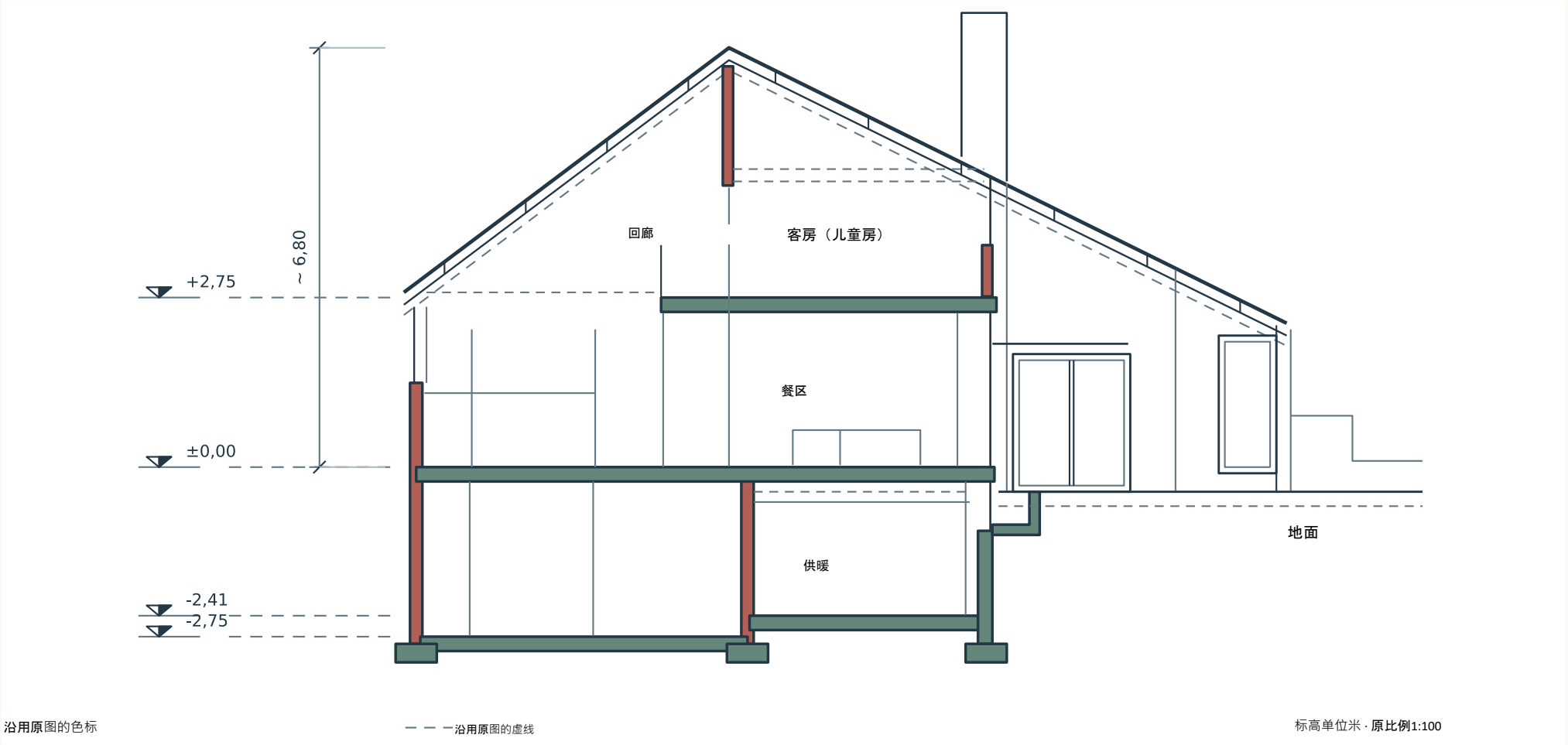
历史图纸重绘 · **厨房、卧室与泳池** · 2026年9月18日修订



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。非现状测绘、结构验算或许可证明；房间及构件信息沿用历史原图。

2–2剖面

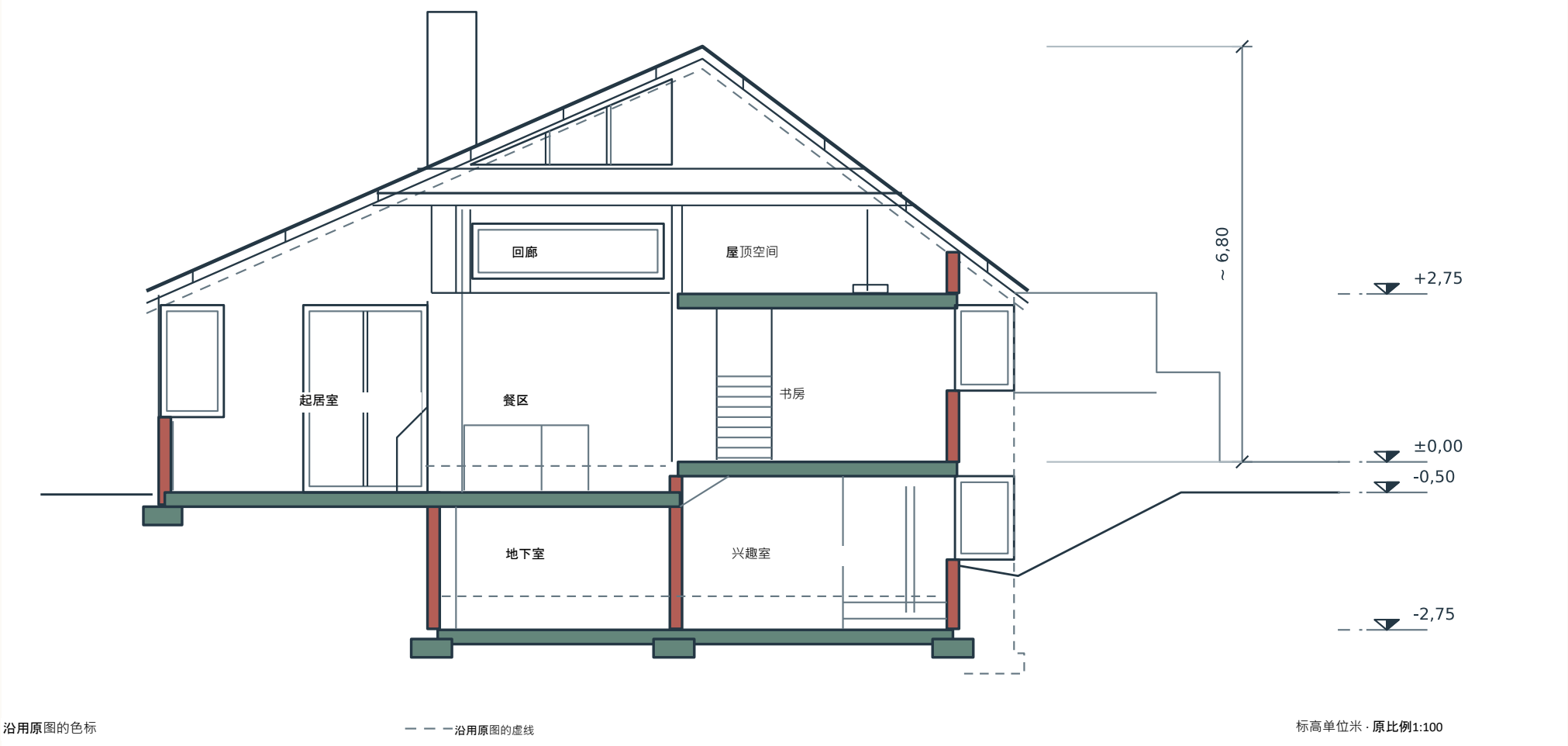
历史图纸重绘 · **回廊、餐区与供暖** · 2026年9月18日修订



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。房间及构件信息沿用历史原图。

3–3剖面

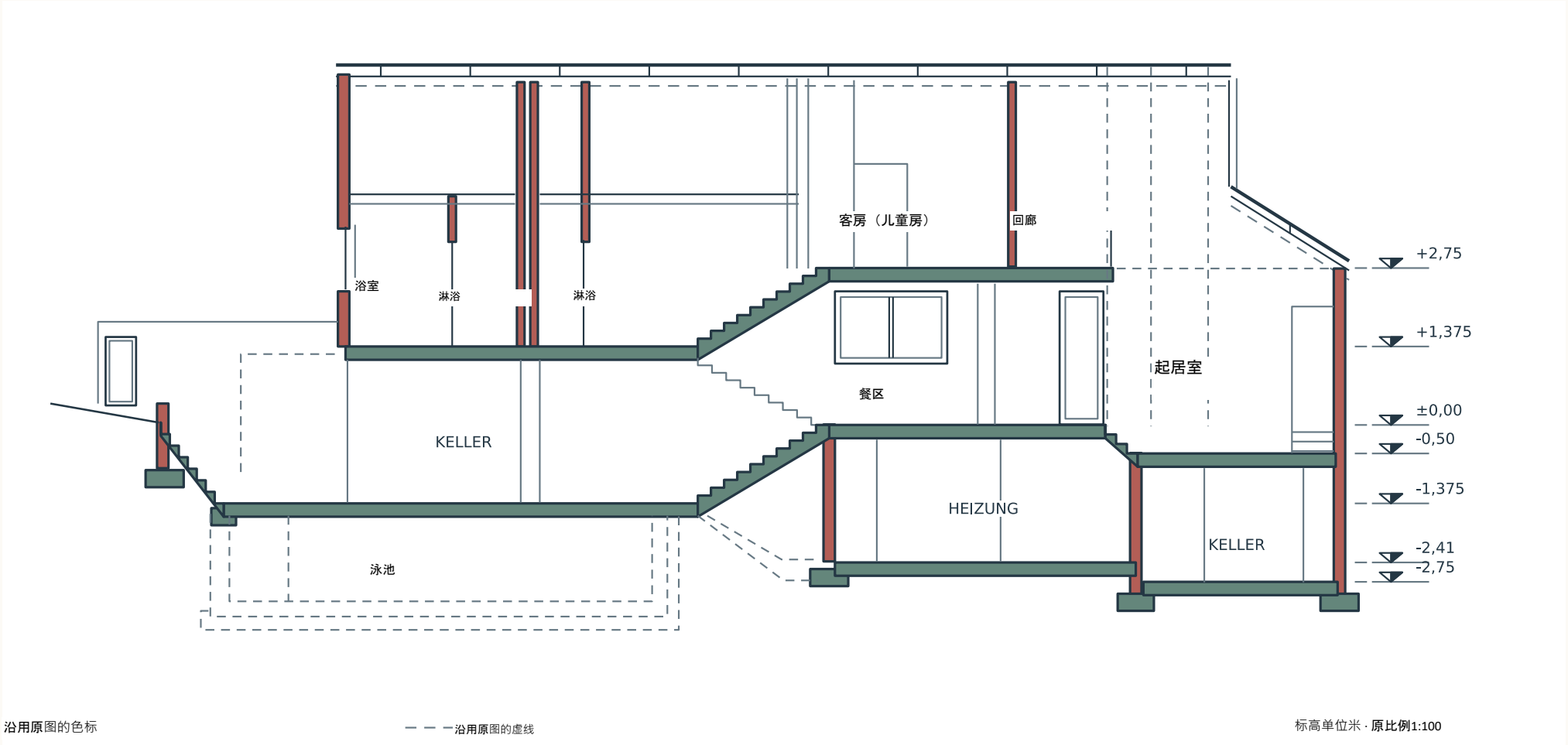
历史图纸重绘 · **起居、餐区、**书房与兴趣室 · **2026年9月18日修订**



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。房间及构件信息沿用历史原图。

4–4剖面

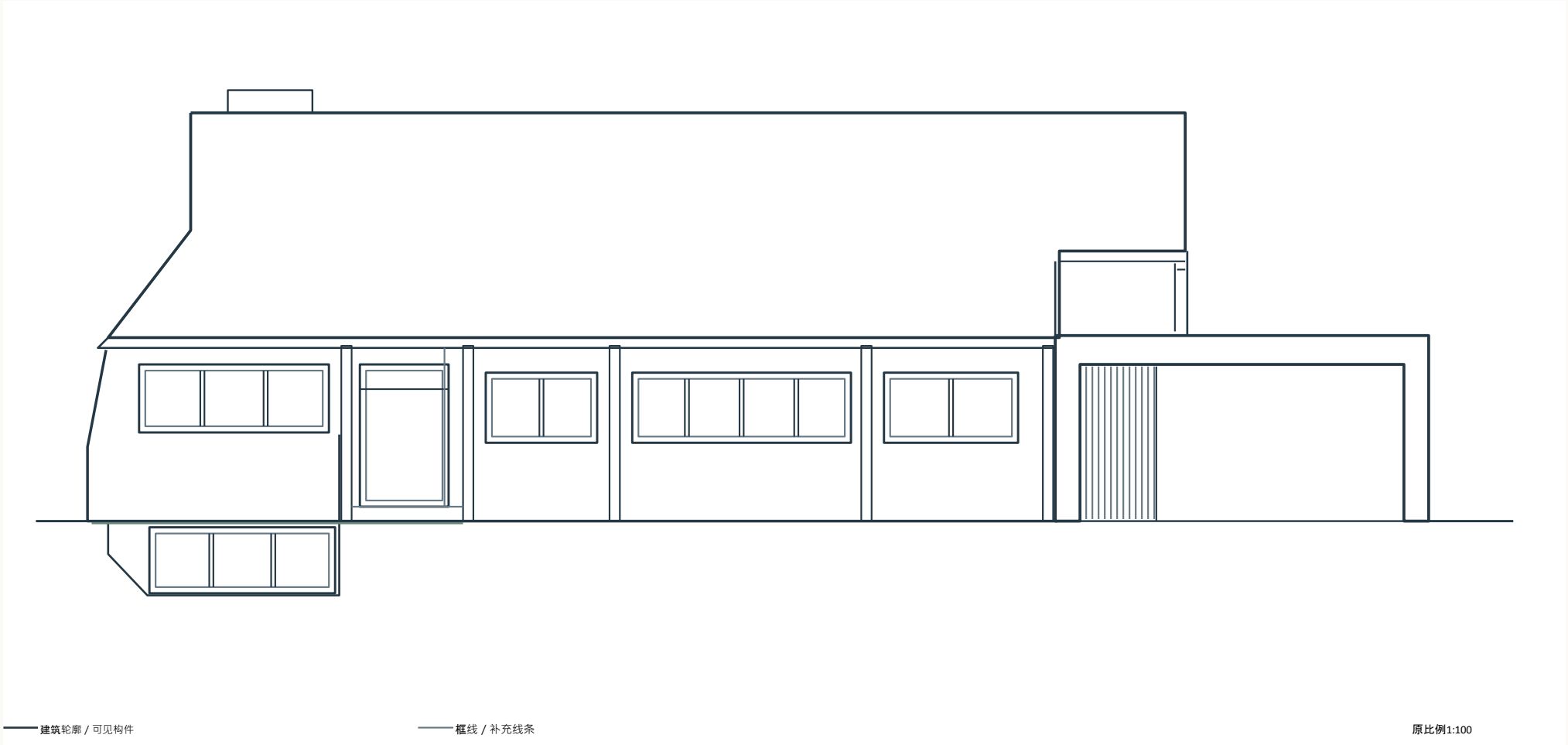
历史图纸重绘 · 错层与楼梯连接 · **第02版，** 2026年9月18日



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。房间及构件信息沿用历史原图。

北立面

历史图纸重绘 · **入口**侧与车库 · 2026年9月18日修订



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。房间及构件信息沿用历史原图。

南立面

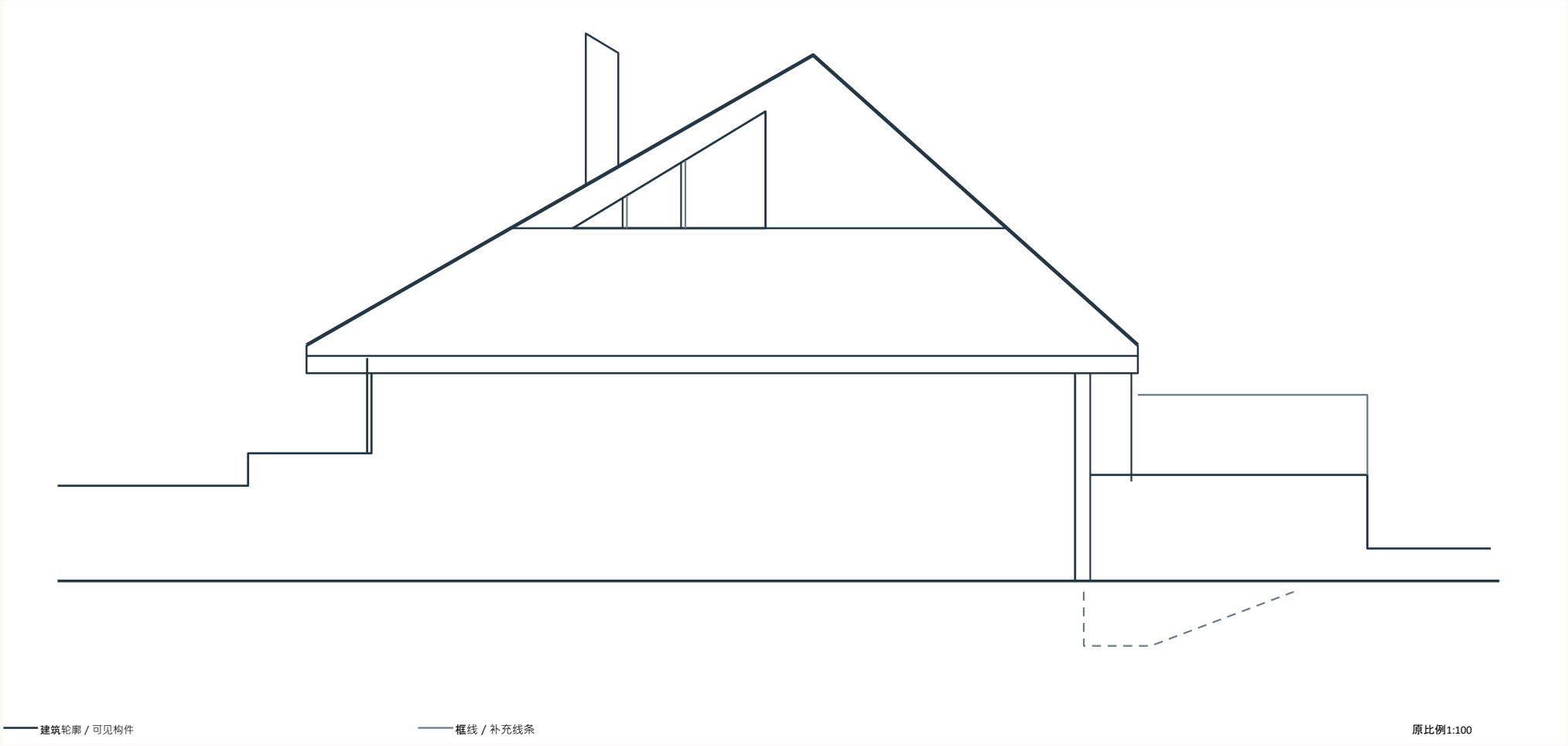
历史图纸重绘 · **花园立面与低位玻璃** · 2026年9月18日修订



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。房间及构件信息沿用历史原图。

东立面

历史图纸重绘 · 山墙与三角形屋顶玻璃 · 2026年9月18日修订



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。房间及构件信息沿用历史原图。

西立面

历史图纸重绘 · 山墙、烟囱与错落附建 · 2026年9月18日修订



依据历史旧图重绘，比例近似，无约束性比例尺。房间及构件信息沿用历史原图。

11

能效与现代化改造

能源证书说明现有能效状况；补充模型展示可能措**施及其适用局限**。

能耗指标与燃油供暖
模型假设与后续规划

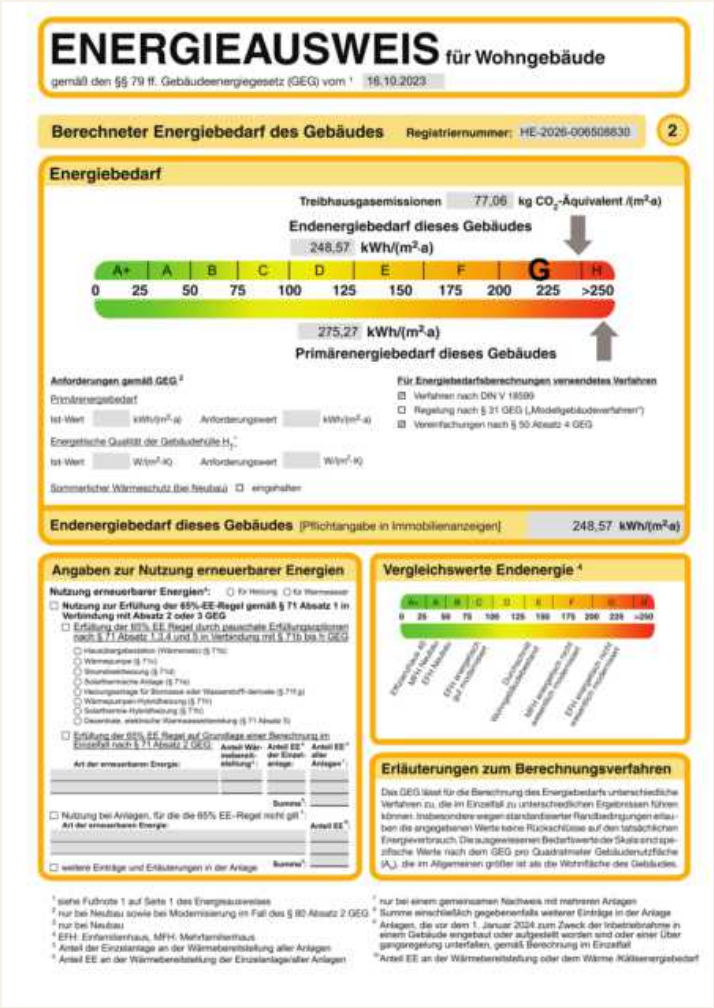
第102–104页



非约束性效果图

能源证书与供暖设备

需求型能源证书HE-2026-006508830，出具于2026年7月13日



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2026-006508830 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,06 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

248,57 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

275,27 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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] 248,57 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 5: ○ 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 S.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71c GEG

○ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71c)

○ Wärmepumpe (§ 71c)

○ Stromheizung (§ 71d)

○ Solarthermische Anlage (§ 71e)

○ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)

○ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

○ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

○ Gasanlage, 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 6:	Anteil EE 7 der Einzelanlage:	Anteil EE 8 aller Anlagen 9:
		Summe 9:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt 10

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE 8
	Summe 9:

☐ 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 des § 80 Absatz 2 GEG

3 nur bei Neubau

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 /Kälteenergiebedarf

需求型能源证书

有效期至2036年7月12日

248.57 kWh/(m²·a)

终端能源需求

能效等级G

依据能源证书

供暖燃油

主要能源

建筑：1972年

热源设备：2001年

402 m²

证书中的建筑使用面积A_n
（能耗计算参数）

资料

2026年7月16日油罐检查：报告未记载缺陷。能源证书与技术资料可供查阅。

节能改造：模型估算

Energieausweis48 / Sprengnetter编制的“ISFP Light”。模型假设与已记录现状存在差异。

改造项目	费用估算*
门窗	19,000 €
屋顶保温	52,700 €
外墙保温	40,500 €
热回收通风	15,700 €
光伏及储能	13,400 €
壁挂式充电桩	3,000 €
空气—水热泵	29,300 €
模型总费用	**173,600 €**

文件所列模型结果

文件列示补贴13,290欧元、补贴后投资160,310欧元。模型目标为30.0千瓦时 / （平方米·年）、A级，以及每年节省能源费用3,371欧元。

计算基础存在差异

模型采用184平方米居住面积，并假定“无地下室”，均与最新实测及实际地下室不符。因此结果不能作为本房屋的可靠预测。

补贴估算不一致

各项补贴合计22,995欧元，而总补贴列为13,290欧元。补贴资格与费用须依据更新方案核实。

* ISFP Light文件中的非约束性费用估算，并非报价。措施尚未实施。文件建议通过能源咨询制定个性化改造路线图。实施前须核对现状数据、措施范围、费用及补贴条件。

制定改造方案的步骤

后续规划取决于实际现状、获准用途与个人需求。

01 **现状检查**

检查实测、建筑结构、潮湿、屋顶、门窗、管线及设备。

02 **现状与许可**

依据已披露资料核实现行用途、许可状态及所需证明。

03 **能源与设备**

统筹供暖、建筑围护、通风、电气及给排水。

04 **建筑与室内**

制定空间、材质与照明方案，按优先级及预算分步实施。

05 **室外空间**

从技术与许可角度核查露台、步道、绿化及可选水景 / 康体构想。

重要提示

可靠的费用与工期，需要专业现状勘查及协调完善的规划。

12

文件与出售事宜

已披露的面积、许可问题与出售条件，是知情决策**的基**础。

许可状态与物业文件
费用、说明与联系

第106–111页



现状实拍

许可与面积现状

业主依据本介绍所列资料提供的信息 · **第1部分， 共3部分**

1 · 原获批状态

该住宅具有1970年10月20日第2/235/70号建造许可，批准新建带车库及排水系统的独栋家庭住宅。历史图纸及许可范围包括居住区域、车库、地下 / 辅助空间，以及下层设有桑拿和更衣区的泳池区域。

历史面积清单先列小计197.6平方米，另加泳池室42.0平方米、桑拿3.7平方米及更衣室5.7平方米。历史总计249.0平方米形成于建造时期，不能等同于按现行WoFIV进行的计算。

2 · 当前实测与面积状态

建筑于2026年9月11日采用LiDAR测量。2026年9月15日计算列示居住面积284.98平方米、含车库使用面积159.46平方米。合计444.44平方米为不同面积类别相加所得。

最新图纸将原泳池区域标为“Gast”（客房，39.09平方米）。下层还显示浴室、桑拿、储藏、卫生间及按比例计入的露台。屋顶层除回廊及另一房间外，还列有一间现存房间，计入居住面积6.35平方米。

该计算是技术测量与计算证明，并非主管机关对每个房间建筑法允许用途的确认。

改建与现行用途

业主依据本介绍所列资料提供的信息 · **第2部分， 共3部分**

3 · 原泳池区域

原获批泳池于**20世**纪**80年代初停用**，**并加**设木结构及地板覆盖，此后用作青少**年房与休**闲室。

泳池区域属于原获批设计，但现有文件未记载针对目前居留 / 住宅用途的后续**独立**设计变更或用途变更。

档案情况与市方答复

业主已查阅Offenbach县留存的历史建筑档案，并请Dietzenbach**市核**查其他档**案。建筑档案完整。**

据业主说明，市方于**2026年8月12日答复称，未持有上述改建的其他**许可。答**复**还提及Dietzenbach**市或**Offenbach县建筑主管部门的部分历史档案曾因洪水**受**损或毁失。

因此，未来需要许可的改建，可能须对尚无法证明的既往变更作补充澄清。市**方**书面答复应在签约前供查阅。

购买前的透明披露

业主依据本介绍所列资料提供的信息 · **第3部分， 共3部分**

4 · 向潜在买方披露

业主不保证目前计算为284.98**平方米的全部面**积，在每一细节上均已获建筑监**管机关批准作**为住宅或居留空间。

据目前所知，尤其是已覆盖原泳池区域的现行用途，以及部分不同于历史设计**的房**间或分隔，尚无单独官方许可确认。据目前所知，当时不需要提交设计变**更**（Tektur）。

历史图纸、原建造许可及面积计算、现行平面图与计算、市方往来函件，可按**要求或在**签约前提供查阅。潜在买方有机会自行或委托专家核查购买、融资及**改建的重要事**项。

5 · 物业介绍与买卖合同

所有面积、用途及许可信息均反映目前认知与文件状态，不构成品质保证。未**来特定用途、改建可行性或**获批可能性均不作保证。

双方权利义务在公证买卖合同中约定，强制性法定权利不受影响。本介绍不能**替代独立法律、建筑技**术或融资审查。

供查阅 / 签约前

第2/235/70**号建造**许可及历史图纸、计算；2026**年**9**月**15**日**现行平面图与面积计算；2026**年**9**月**17**日**计算服务方意见；2026**年**8**月**12**日市方**书面答复。

土地、文件与经常性费用

依据本介绍所列物业资料汇编

土地与登记

Dietzenbach土地登记簿第5623页；地籍区33、地块295；土地1,294平方米。经认证登记摘录日期为2026年7月6日。

2026年6月30日建筑公法负担（Baulasten）查询显示无登记负担。登记簿第二部分有注销证明，最近为截至2026年8月21日序号4及5的注销。购买以公证前完整最新登记状态为准。

现有物业文件

地籍／区位资料与地籍图；含许可及图纸的历史建筑档案；最新平面图、面积计算与意见；2026年7月13日能源证书；含改造建议的ISFP Light；油罐检查报告；建筑保险与土地税通知。历史剖面及立面为重绘图，2026年9月18日修订。

已证实的经常性费用

2026年土地税：每年1,425.00欧元。依据2026年6月30日保单，住宅建筑保险含火灾保障，年保费1,621.93欧元；未来保费可能不同。

待补充 / 待协商

已审阅资料中未发现完整最新的供暖、热水及其他运营费用凭证；亦缺少明确证实的当前建筑总体积，以及2026年8月12日市方答复的独立原件。交付日期与家具范围另议。阁楼人工测量及剖面见第90–91页。

原始资料可供买方深入核查。

图片与信息说明

现状展示、设计构想与文件共同提供房屋信息。

信息与资料

- **所有物**业、面积、建造年份及配置资料均依据已提供信息与文件；保留纠错及变更可能。
- **平面**图及面积：2026年9月15日。历史剖面及立面：据旧图重绘，第02版，2026年9月18日。
- **已具**备有效能源 / 需求证书，本出售资料中的必需信息依据现行证书列示。
- **供暖信息依据能源**证书及技术资料，不构成状态或功能保证。
- **已**审阅资料与待补充证明见第109页。判断面积、用途及许可状态时，须**考**虑第106–108页的透明披露说明。

效果图与家具

- **所有**标为**“构想”的**图片均为非约束性改造效果图，不代表承诺交付的状态。
- **部分**现状照片中的个人散置物品已数字移除。构想展示示例家具、饰面、绿化及其他设计元素。
- **部分家具可另行**约定接收，具体范围以日后书面界定为准。
- **潜在**买方应在签约前自行进行建筑、技术、法律及经济审查。

独特的物业，值得同样审慎的决定。

预约看房及进一步资料

现状实拍 · 2026年

现代化改造效果图

AK3

下一步：预约看房

Am Knabenborn 3 · 63128 Dietzenbach

Mark Hallstein
mark.hallstein@gmx.de
0174 9940337

售价

敬请垂询

业主直售 · 免中介佣金