



immobilien & leben
ulrike saczawa



**** Familienfreundliches Wohnen in Heusenstamm****

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Haustyp.: | Doppelhaushälfte |
| Zustand: | Saniert |
| Kaufpreis: | 480.000,00 EUR |
| PKW Stellplatz: | Ja |
| Grundstück: | 109 qm |
| Wohnfläche: | 108 qm |
| Baujahr: | 1984 / Saniert |
| Heizung: | Gas Bj. 2010 |
| Einbauküche: | Ja |
| Besonderheit: | Gartenhaus |
| Bezug: | 01.08.2024 |
| Objekt Nr.: | 1175 |



Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und sanierte Doppelhaushälfte in sehr guter Lage wartet auf neue Eigentümer.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße - nicht weit vom Feld-/Waldrand in Heusenstamm.

Warten Sie nicht, sondern machen Sie diese liebevoll renovierte Doppelhaushälfte zu Ihrem neuen Zuhause.

Das Haus wurde in den letzten Jahren grundlegend saniert und modernisiert. Alle Fenster, Bäder, Heizung und Bodenbeläge wurde aufwendig erneuert. Hier können Sie ohne Renovierungstau, sofort einziehen und sich rundherum Zuhause fühlen.

Das gemütliche Wohnzimmer -mit schönen Blick auf die Terrasse, auf dieser Sie im Sommer entspannte Stunden verbringen können- ist großzügig geschnitten und bietet Ihnen genug Platz um Ihre Möbel zu stellen. Die moderne Einbauküche geht über in den Wohn-/Esszimmer Bereich.

Den oberen Bereich mit 2 Schlafzimmern, einem Masterbad und separatem WC, erreichen Sie über eine Wendeltreppe.

Das Dachgeschoss ist großzügig ausgebaut und verfügt über ein kleines Büro und ein großes Zimmer mit eingebautem Kleiderschrank.

Vom Erdgeschoss geht die Treppe in den Keller ab. Neben dem Heizungskeller befindet sich hier ein Gästebereich mit Badezimmer. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene der Waschkeller.

Zu diesem Immobilienangebot gehört ein PKW-Stellplatz.

Vereinbaren Sie am besten gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns über Ihre Anfrage!



Lagebeschreibung:

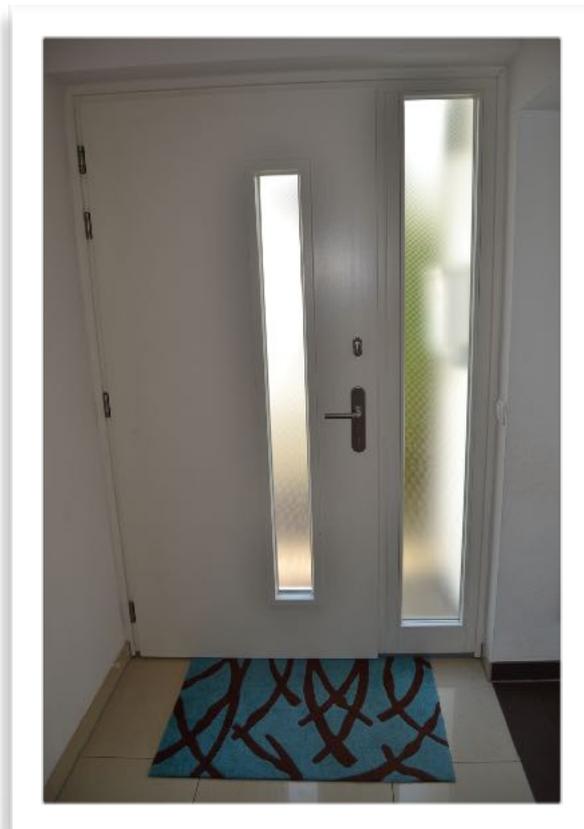
In Heusenstamm lebt man gerne. Die Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindung sind ideal. Die Bushaltestelle (OF-96) Theodor-Heuss-Straße, erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

2003 eröffnete die direkte S-Bahn-Verbindung nach Offenbach und Frankfurt a.M. Diese ist durch eine kurze Busverbindung schnell zu erreichen. Mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, gelangen Sie in kurzer Zeit nach Offenbach, Neu Isenburg, Obertshausen oder zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten nach Heusenstamm.

Den Autobahnanschluss an die A3 und A661 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Die wunderschöne Schlossstadt Heusenstamm ist eine moderne und lebenswerte Stadt in der man gerne wohnt. In Heusenstamm leben ca. 19.000 Einwohner. Heusenstamm bietet nicht nur viel „Grün“ sondern auch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, sowie zahlreiche Restaurants. Spielplätze, Kindergarten, Grundschule und weiter führende Schulen, sind schnell zu erreichen.

Große Firmen wie Kenwood, Konica Minolta haben sich in Heusenstamm niedergelassen und schätzen unter anderem die positiven Verkehrsanbindungen zu Heusenstamm.





Ausstattung:

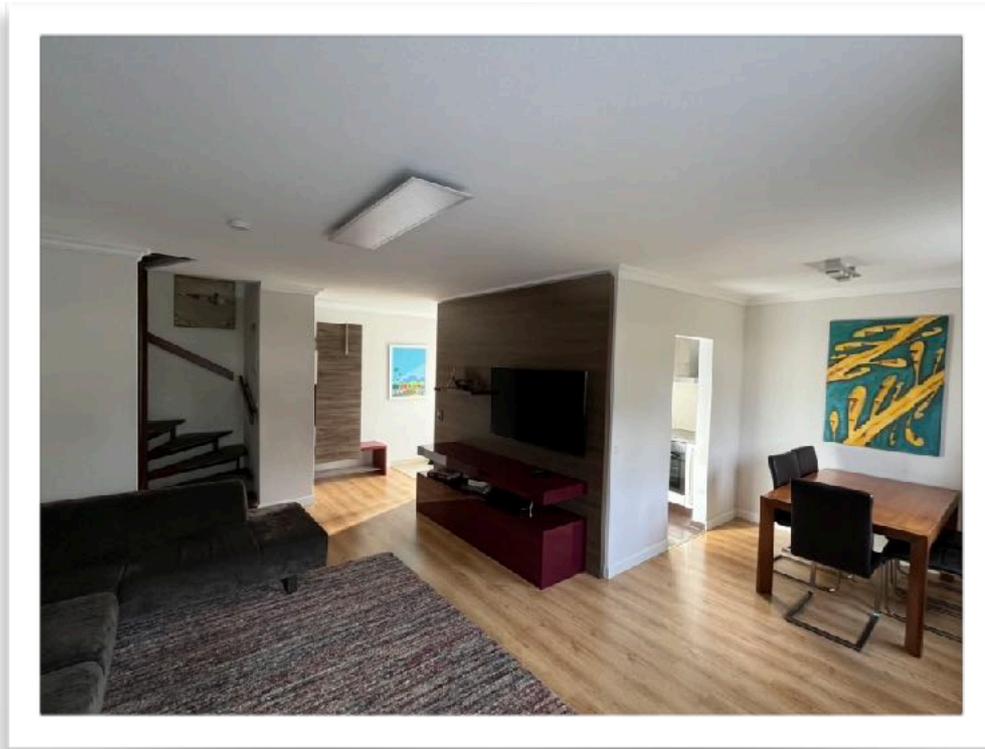
- Einbauküche 2009
- Kunststoff Fenster-3 Fach Verglasung 2017
- Rollläden mit elektrischer Zeitschaltuhr 2017
- Bodenbeläge (Laminat) 2008
- Gas Heizung 2010
- PKW- Stellplatz
- Markise
- 3 Schlafzimmer (2 im 1.OG, 1 im DG)
- 2 Duschbäder eines davon im UG
- 1 Gästetoilette
- Maßgeschneiderte Einbauschränke
- Elektro - 3 Adrig
- Dachboden - Abstellmöglichkeiten
- Decke und Dach- gedämmt
- Gartenhaus





immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnzimmer:





immobilien & leben
ulrike saczawa

Küche:





immobilien & leben
ulrike saczawa

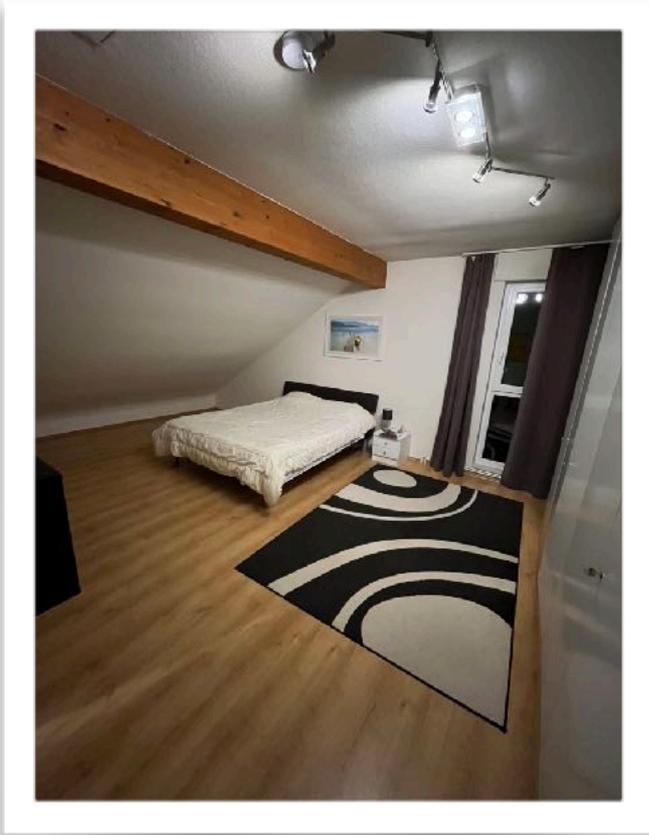
Badezimmer & GWC:



Zimmer DG & UG:



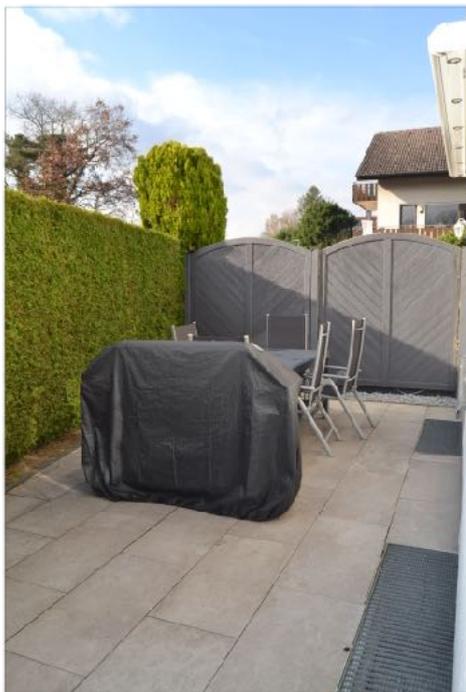
immobilien & leben
ulrike saczawa



Terrasse:



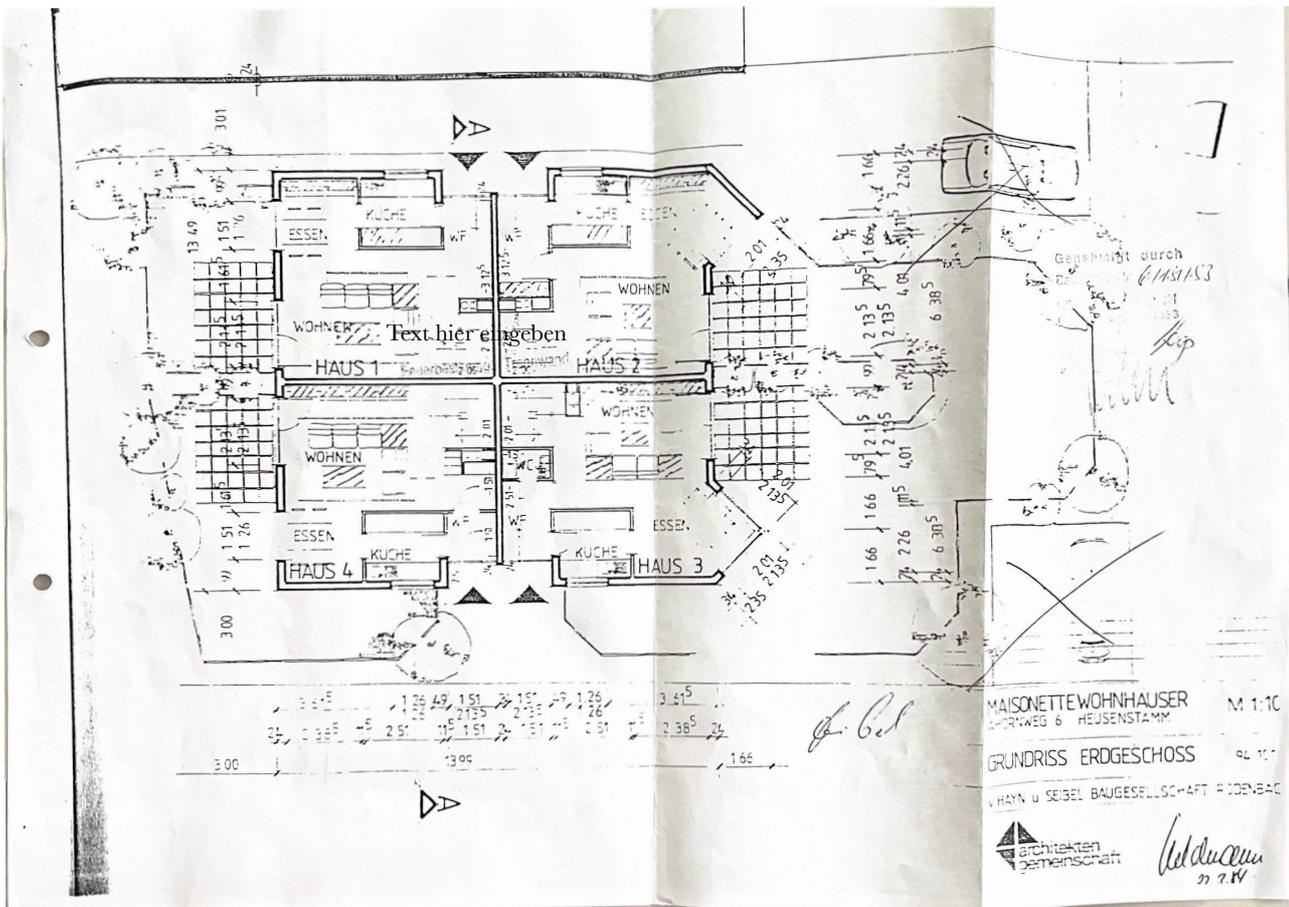
immobilien & leben
ulrike saczawa





Grundriss EG :

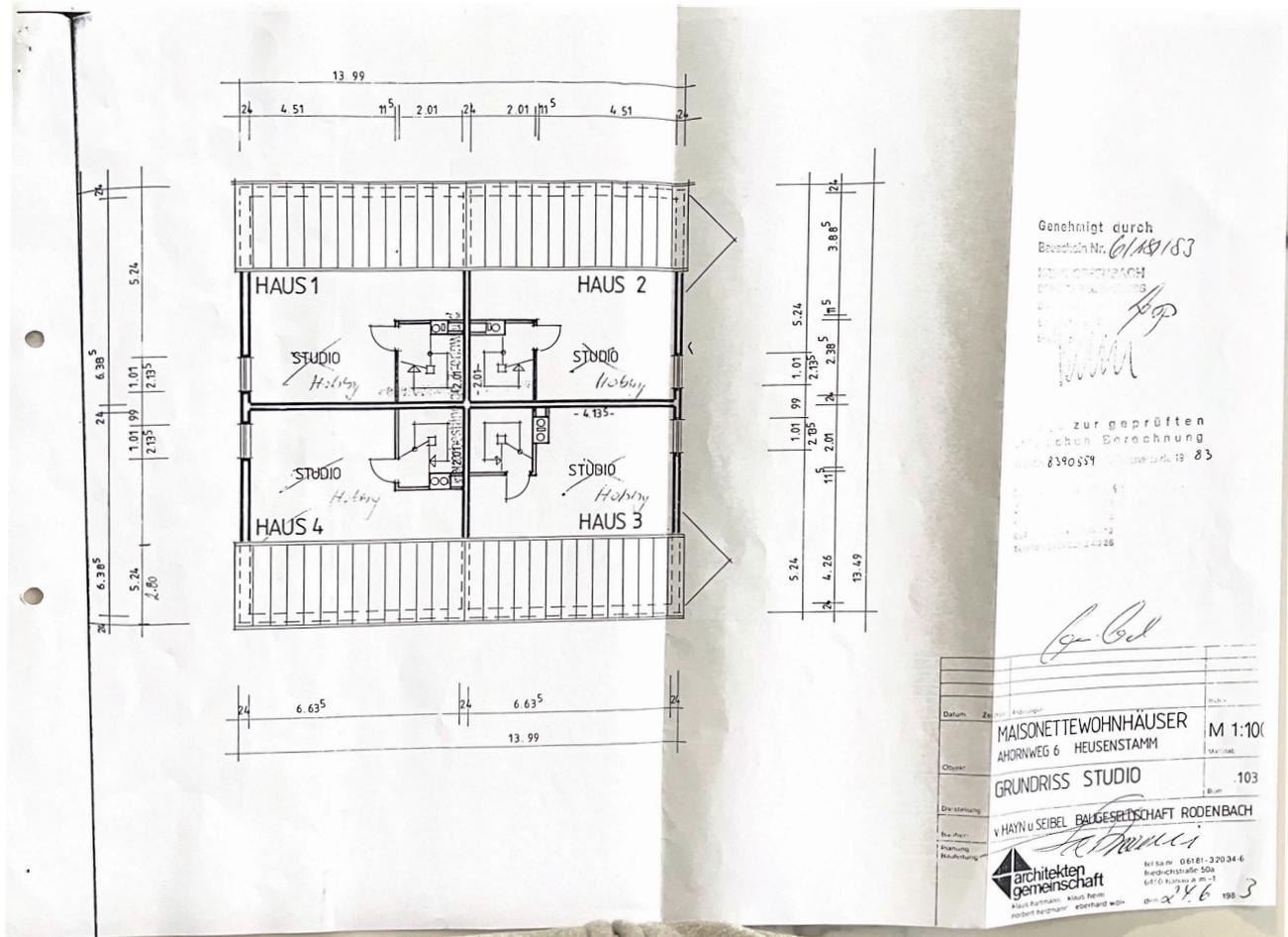
Haus Nr. 4





Grundriss DG:

Haus Nr. 4



Genehmigt durch
Baudeckung Nr. 61.89/183

MAISONNETTEWOHNHÄUSER
AHORNWEG 6 HEUSENSTAMM
GRUNDRISS STUDIO
103

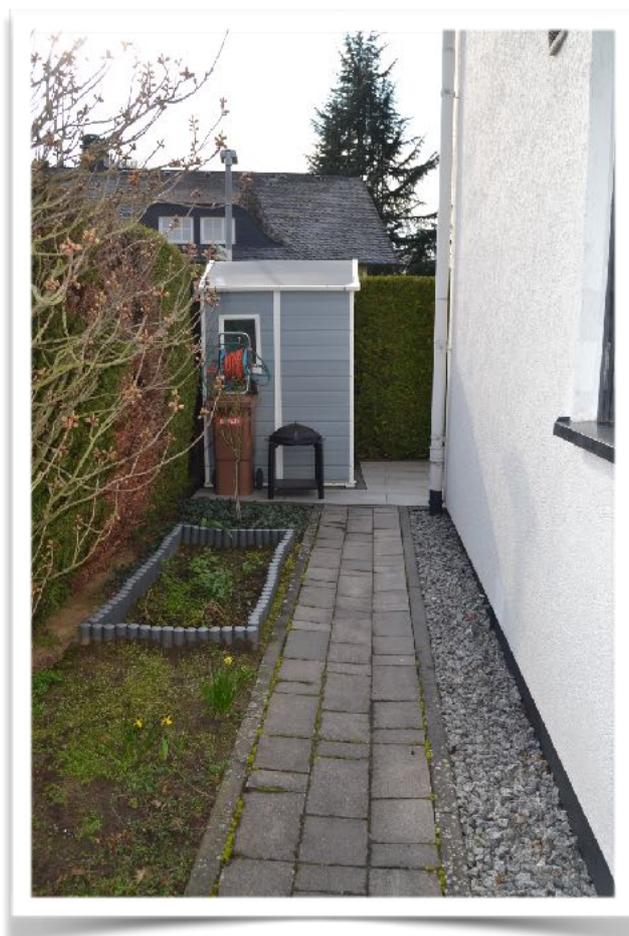
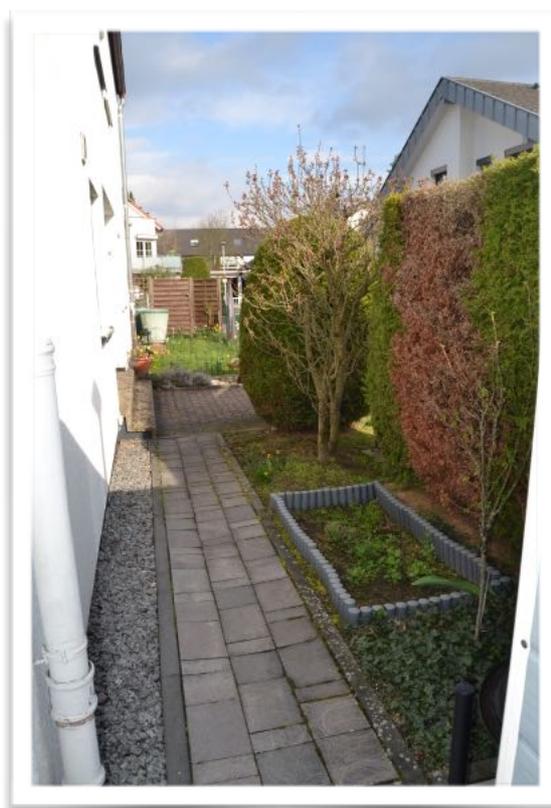
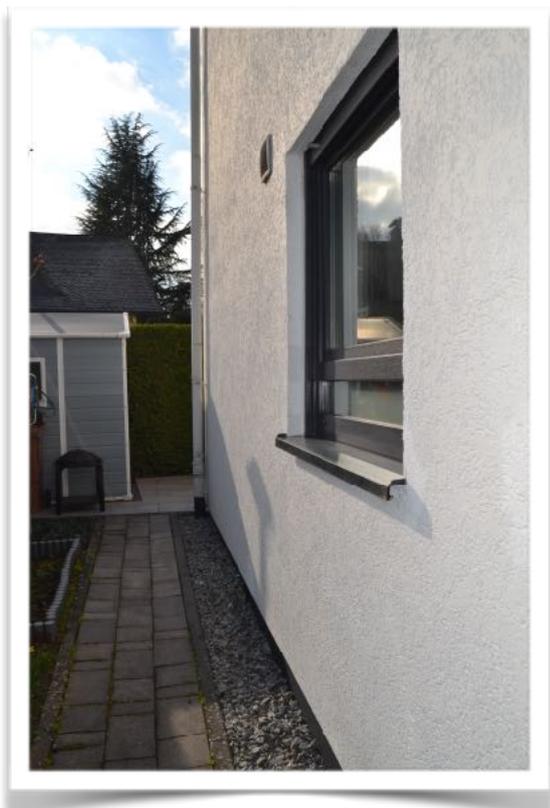
zur geprüften
technischen Berechnung
Nr. 8390659

| | | |
|------------------------|---|---|
| Datum: | Zustimmung: | Blatt: |
| MAISONNETTEWOHNHÄUSER | | M 1:100 |
| AHORNWEG 6 HEUSENSTAMM | | |
| Client: | GRUNDRISS STUDIO | |
| Disziplin: | 103 | |
| Bauherr: | v. HAYN u. SEIBEL BAUGESSELLSCHAFT RODENBACH | |
| Planung: | architekten gemeinschaft | |
| Realisierung: | Ulrike Saczawa, Klaus Nimm Kerstin Hagemann, Eberhard Wöhr | |
| Kontakt: | | 06181-370346 Rodenburgstraße 50a 64510 Kirsau a. M. - 1 0911-2461983 |

Aussenansicht:



immobilien & leben
ulrike saczawa





Energieausweis :

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer ² HE-2015-000425547
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
56,5 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
62,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
56,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger ³ | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|--------------|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 14.10.2011 | 13.10.2012 | Erdgas E | 1,10 | 8617 | 1551 | 7066 | 1,11 |
| 14.10.2012 | 13.10.2013 | Erdgas E | 1,10 | 7307 | 1315 | 5992 | 1,01 |
| 14.10.2013 | 13.10.2014 | Erdgas E | 1,10 | 6695 | 1205 | 5490 | 1,28 |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Huttenroth Software, HG Verbrauchspass 3.1.7



Provisionsleistung:

Der Verkäufer zahlt Immobilien&Leben eine Provision von 2,38% inklusive MwSt. mit der notariellen Beurkundung.

Immobilien&Leben wird in diesem Fall auch mit dem Kaufinteressenten einen entgeldpflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionsatz von 2,38% Provision inklusive MwSt. abschließen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Die Provision des Käufers ist dann ebenfalls mit der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar. Die Provisionsansprüche gegenüber Verkäufer und Käufer werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.





Rechtlicher Hinweis :



Alle Angaben basieren auf Aussage des Verkäufers oder Vermieters.
immobilien&leben Ulrike Saczawa kann hierfür keine Haftung übernehmen.
Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten.
Das Exposé stellt nur eine Vorabinformation dar, rechtsgültig ist allein der
notariell beurkundete Kaufvertrag. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur
Anfragen mit Vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich
behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter:
www.immobilienundleben.de und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach
Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen Notar zustande
kommt.

