

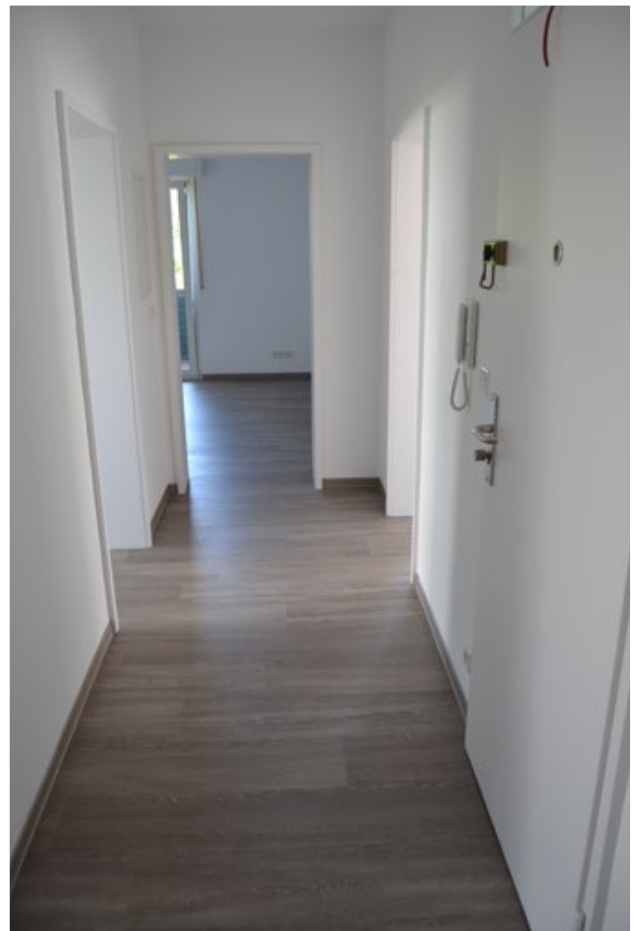


immobilien & leben
ulrike saczawa



Helle 2-Zimmer Wohnung in einem 3-Familienhaus

Kaltmiete: 800,00 EUR
Nebenkosten: 250,00 EUR
Warmmiete: 1.050,00 EUR
Wohnfläche: 67 qm
Baujahr: 1968
Zimmer: 2
Einbauküche: Gegen Abstand
Etage: EG
Balkon: Ja
Keller: Ja
Bezug: 01.02.2027
Heizung: Öl-Zentral
Kaution: 3.150,00 EUR
Objekt Nr.: 1189





immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle, großzügige Raumgestaltung und einen sehr gut durchdachten Grundriss. Schon beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, der der Wohnung ein angenehm großzügiges und einladendes Ambiente verleiht.

Ein praktisches Highlight ist der im Flur integrierte **Einbauschrank**, der zusätzlichen Stauraum schafft und für Ordnung im Eingangsbereich sorgt.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Von beiden Räumen haben Sie direkten Zugang zum **Balkon**, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und damit auch an sonnigen Tagen einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz, um eine moderne Einbauküche sowie zusätzlich eine gemütliche Essecke einzurichten. Die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache gegen Abstand von den derzeitigen Mietern übernommen werden.

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen sorgt der moderne **Vinylboden** für ein einheitliches und zugleich wohnliches Erscheinungsbild.

Das helle, moderne Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer **großzügigen, übergroßen Duschausstattung**. Durch seine angenehme Größe bietet es zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten 3-Familienhaus** mit einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Besichtigungen können nach vorheriger Abstimmung mit den derzeitigen Mietern vereinbart werden.

Hinweis zur Bildauswahl:

Um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu wahren, stellen wir ausschließlich Bilder der unmöblierten Wohnung zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:

Obertshausen liegt im waldreichen östlichen Teil des Rhein-Main-Gebiets, südlich des Mains und in unmittelbarer Nähe zu **Frankfurt am Main, Offenbach und Hanau**. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Arbeitsstandorte.

Die **S-Bahn-Linie S1** bietet eine komfortable Verbindung in Richtung Frankfurt am Main und Offenbach. Auch innerhalb Obertshausens steht Ihnen ein gut ausgebautes Busnetz zur Verfügung. Die Buslinie 120 verbindet Obertshausen unter anderem mit dem Stadtteil Hausen, Mühlheim und Offenbach.

Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte und wichtigen Verkehrsknotenpunkte schnell erreichbar. Über die **A3** gelangen Sie in kurzer Zeit zum Frankfurter Kreuz sowie zum **Frankfurter Flughafen**. Auch der Flugplatz Egelsbach ist gut erreichbar. Damit bietet Obertshausen ideale Voraussetzungen für Pendler und alle, die die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet schätzen.

Mit rund **24.000 Einwohnern** bietet Obertshausen eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten decken den täglichen Bedarf bequem vor Ort ab.

Auch für Familien und die Freizeitgestaltung hat Obertshausen viel zu bieten. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Vereine, Sporteinrichtungen, Spielplätze und weitere Freizeitangebote für ein vielseitiges Angebot.

Ein weiteres Highlight ist das Freizeit- und Erlebnisbad **Monte Mare**, das mit seinem vielfältigen Angebot zur Freizeitgestaltung beiträgt.

Obertshausen präsentiert sich als **gepflegte und familienfreundliche Stadt mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung** – ideal für alle, die die Vorzüge des Rhein-Main-Gebiets nutzen und gleichzeitig in einem angenehmen Wohnumfeld leben möchten.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Küche:



Ulrike Saczawa • ☉ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • ☉ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • ☉ phone 06106.77 999 88 • ☉ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • ☉ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnzimmer:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Schlafzimmer:



Ulrike Saczawa •  geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) •  Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm •  phone 06106.77 999 88 •  mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de •  web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Badezimmer:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Balkon:



Ulrike Saczawa •  geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) •  Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm •  phone 06106.77 999 88 •  mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de •  web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa



Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Wir vereinbaren in der Regel nur telefonische Besichtigungstermine. Daher bitten wir Sie um die Angabe Ihrer Telefonnummer. Anfragen ohne Angabe Ihrer Telefonnummer haben bei uns keine hohe Priorität. Hierzu bitten wir um Verständnis.

Wir bevorzugen nur Mieter, die in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis stehen. Bitte haben Sie auch Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten Mietkandidaten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu vermeiden. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank.

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 oder der unterzeichnete Mietvertrag.





immobilien & leben
ulrike saczawa

easy-pass.de - 25431

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2017-001376655
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

149,7 (kWh/m²*a)



164,7 (kWh/m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

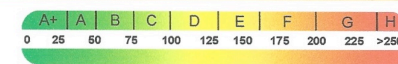
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

149,7
kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
Jan 2015	Jan 2015	Dez 2015	Öl	1,1	44280	9120	35160	1,17
Jan 2014	Jan 2014	Dez 2014	Öl	1,1	39600	9120	30480	1,29
Jan 2013	Jan 2013	Dez 2013	Öl	1,1	52750	9120	43630	1,05

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH energetisch
stark modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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

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

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) 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

