



immobilien & leben
ulrike saczawa



Lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung mit Süd-Balkon

Kaltmiete: 1.000,00 EUR

Nebenkosten: 380,00 EUR

Optional:

Stellplatz: 20,00 EUR

Carport: 30,00 EUR

Garage: 40,00 EUR

Warmmiete: 1.380,00 EUR

Wohnfläche: 105 qm

Baujahr: 1991

Zimmer: 4

Einbauküche: Abstand

Etage: 1.OG

Aufzug: Nein

Balkon: Ja

Keller: Ja

Bezug: 01.02.2027

Heizung: Gas

Kaution: 2.000,00 EUR



immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1991 erbauten Mehrfamilienhaus und steht **ab dem 01.02.2027** zum Einzug zur Verfügung. Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine großzügige Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die gesamte Wohnung ist mit einem einheitlichen, ansprechenden Laminatboden ausgestattet, der den Räumen ein harmonisches Gesamtbild verleiht. Teilweise bodentiefe Fenster sowie raumhohe Türen sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung einen besonderen Charme.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum **Süd-Balkon mit schönem Blick ins Grüne bzw. in den Garten**.

Vom zentralen Flur aus sind die weiteren Räume bequem erreichbar. Die drei Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Für zusätzlichen Komfort verfügt die Wohnung über **zwei Bäder – ein modernes Duschbad sowie ein Wannenbad**.

Insgesamt erwartet Sie eine moderne, stilvolle und zugleich gemütliche Wohnung mit einem angenehmen Wohngefühl – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in einer gepflegten Wohnanlage schätzen.

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.

Weitere Ausstattung

Für Ihren PKW stehen optional verschiedene Stellmöglichkeiten zur Verfügung:

- Garage: **zzgl. 40 € monatlich**
- Carport: **zzgl. 30 € monatlich**
- Außenstellplatz: **zzgl. 20 € monatlich**

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener **Kellerraum** sowie ein **Waschkeller**. Für Fahrräder steht eine separate Fahrradgarage zur Verfügung.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von der S-Bahn Linie 1 Richtung Offenbach und Frankfurt a.M. entfernt.

Die Gemeinde Obertshausen liegt im waldreichen Ostteil des Rhein-Main-Gebietes, südlich des Mains und südöstlich von Frankfurt a.M. und Offenbach a.M.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mit der S-Bahn (S1) beide Städte. Innerhalb der Stadt verkehren mehrere Buslinien, u. a. die Offenbacher Buslinie 120, die Obertshausen mit dem Ortsteil Hausen, Mühlheim und Offenbach verbindet.

Mit dem PKW sind Sie schnell auf der A3. Diese führt direkt zum Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz ebenso ist der Flugplatz Egelsbach in kurzer Zeit zu erreichen. Obertshausen profitiert von der Nähe des Wirtschaftsstandortes Frankfurt am Main und dem Rhein-Main-Gebiet sowie der sehr guten Verkehrsanbindung.

Obertshausen zählt 24.131 Einwohner und bietet Ihnen viel zur Gestaltung Ihrer Freizeit.

Das soziale Umfeld mit seinen Kindergärten, Grundschulen und weiter führenden Schulen trägt dazu bei, vor Ort flexibel zu sein.

Ebenso verfügt Obertshausen über ein Hallenbad "Monte Mare", über 124 eingetragene Vereine, Sportzentren, Minigolfanlagen und Spielplätzen.



Wohnzimmer:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Flur mit Blick ins Schlafzimmer:



immobilien & leben
ulrike saczawa

Blick in die Küche:



immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa

Wannenbad:



immobilien & leben
ulrike saczawa



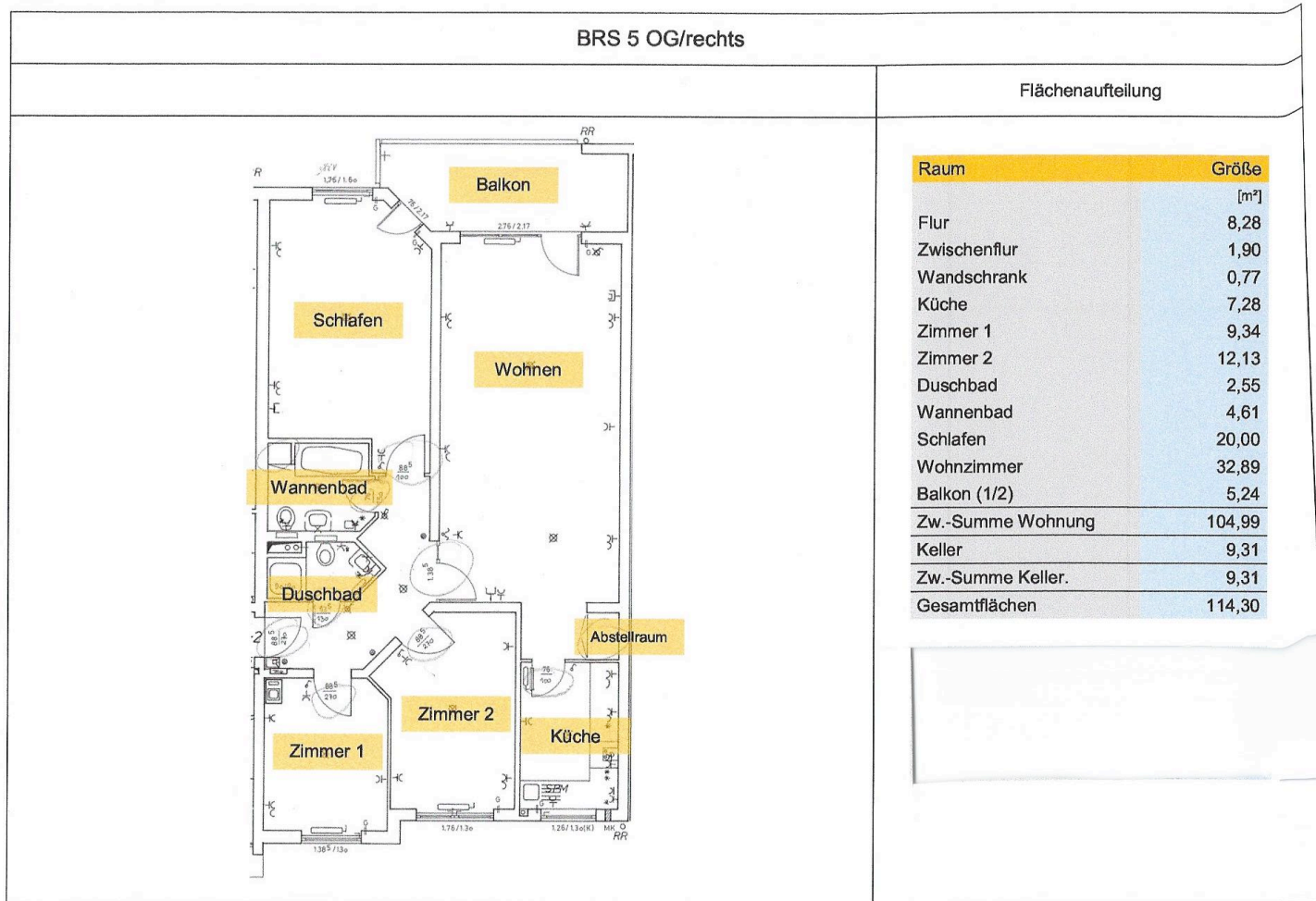
Duschbad:



Grundriss:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Dies&Das:



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.

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.

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. Oder wenn kein Mietvertrag zustande kommt.





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

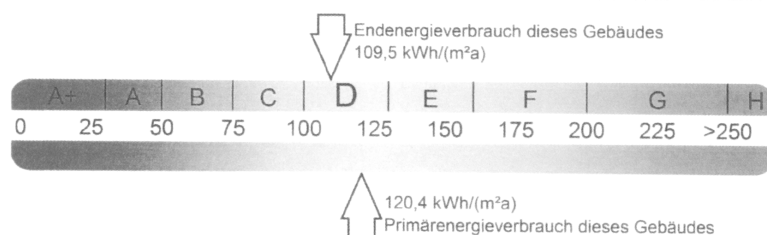
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2014-000139043
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

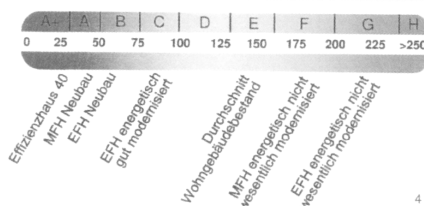
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

109,5 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.11	31.12.11	Erdgas H	1,10	62128	18318	43810	1,21
01.01.12	31.12.12	Erdgas H	1,10	68928	18318	50610	1,11
01.01.13	31.12.13	Erdgas H	1,10	76891	18318	58573	1,05

Vergleichswerte Endenergie



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





immobilien & leben
ulrike saczawa



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



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