



immobilien & leben  
ulrike saczawa



**\*\* Große 2 Zimmer Wohnung mit zusätzlichem Hobby Raum, Terrasse und TG-Stellplatz\*\***

<b>Kaltmiete:</b>	<b>795,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>250,00 EUR</b>
<b>TG-Stellplatz:</b>	<b>60,00 EUR</b>
<b>Hobbyraum:</b>	<b>70,00 EUR</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.175,00 EUR</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>81 qm</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1992</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>2</b>
<b>Einbauküche:</b>	<b>Ja</b>
<b>Etage:</b>	<b>EG</b>
<b>Terrasse:</b>	<b>Ja</b>
<b>Keller:</b>	<b>Ja</b>
<b>Bezug:</b>	<b>15.04.2019</b>
<b>Heizung:</b>	<b>Gas-Zentral</b>
<b>Kaution:</b>	<b>2.385,00 EUR</b>
<b>Objekt Nr.:</b>	<b>1122</b>



immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Objektbeschreibung:

Ein Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der separate und im Souterrain gelegene 19qm „Hobby“ Raum. Dieses zusätzliche Zimmer -zzgl. 70,00 EUR mtl, bietet viele Möglichkeiten der ungestörten Nutzung. Pflegen Sie ein Hobby das separaten Platz benötigt? Aber auch für das heutige Arbeitsmodell „Home Office“ bietet sich dieses Zimmer wunderbar an.

Die große 2 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, in einer kleinen und sehr gepflegten Wohneinheit. Die Wohnung erreichen Sie barrierefrei. Das 39qm große Wohnzimmer bietet viele Möglichkeiten der Raumnutzung. Von hier gelangen Sie auf die große Terrasse. Angrenzend an das Wohnzimmer gelangen Sie in das 13qm große Schlafzimmer. Das weiße Badezimmer mit Fenster und Badewanne hat eine angenehme Größe.

Abhängig von Ihren Wünschen verbleibt die funktionsfähige Einbauküche in der Wohnung und geht kostenfrei in Ihr Eigentum über oder wird vor Mietbeginn vom Eigentümer entfernt. Ebenso steht Ihnen und Ihren Gästen, ein Gäste-WC zur Verfügung. Die Wohnung wird renoviert übergeben.

Zu diesem Immobilien Angebot gehört ein privater Keller Raum, eine Waschküche und ein TG-Stellplatz, der zzgl. 60,00 EUR im Monat kostet.

## Lagebeschreibung:

Sulzbach i.T. liegt zwischen den Kommunen Schwalbach und Eschborn und bietet auf ca. 76 ha Fläche eine Waldparklandschaft, die zum Spazieren gehen, Radfahren und Erholen einlädt. In Sulzbach lässt es sich gut Leben, in freundlicher Nachbarschaft mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Das Main-Taunus-Zentrum liegt nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt. Sulzbach liegt Verkehrsgünstig. So erreichen Sie den Autobahnanschluss auf die A66 in wenigen Minuten.

Entfernungen nach Sulzbach i.T.:

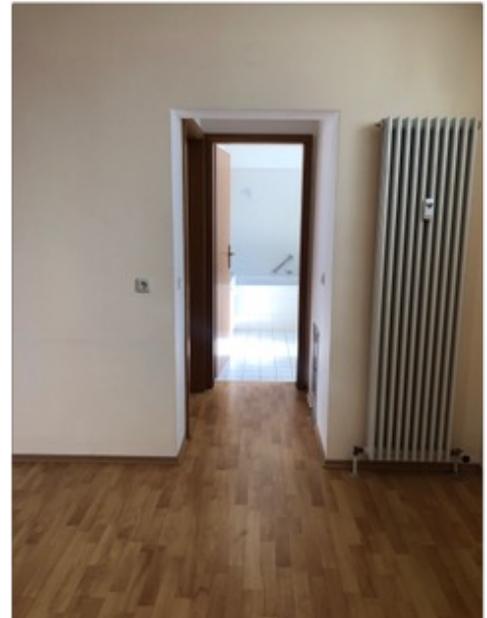
Frankfurt a.M. 15 Km, Wiesbaden 35 Km, Frankfurter Flughafen 20 Km.





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Wohnzimmer:



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



immobilien & leben  
ulrike saczawa



immobilien & leben  
ulrike saczawa

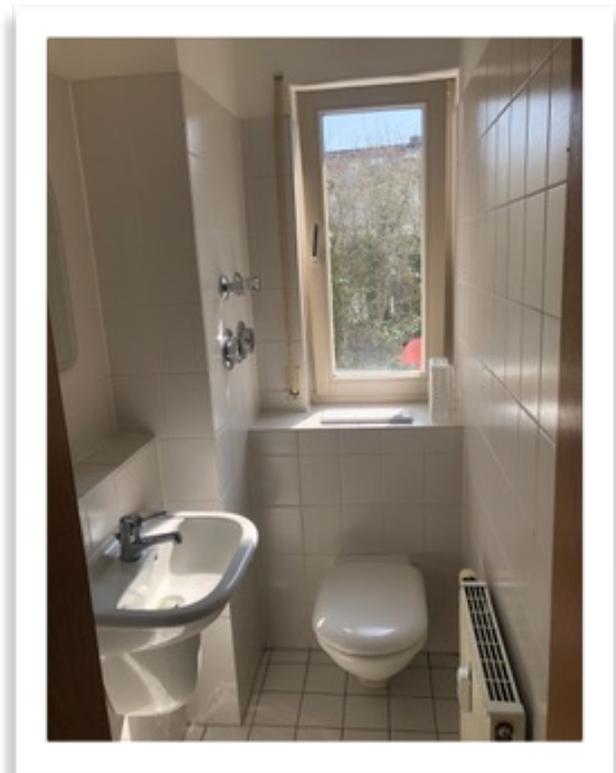
## Treppenhaus:





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Küche & Gäste-WC:



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



immobilien & leben  
ulrike saczawa

Schlafzimmer &  
Badezimmer:



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](mailto:immobilienundleben@t-online.de) • web [www.immobilienundleben.de](http://www.immobilienundleben.de)

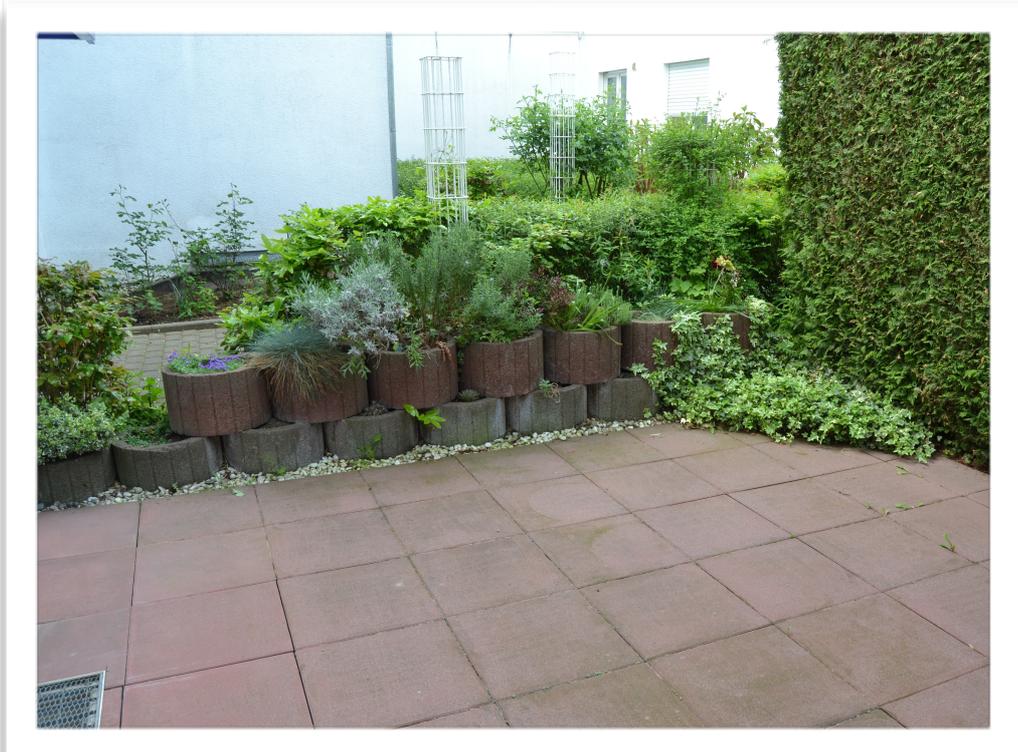


immobilien & leben  
ulrike saczawa



immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Terrasse:



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



immobilien & leben  
ulrike saczawa

# Energieausweis:



immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Energieverbrauchskennwert**

**Dieses Gebäude:**  
**165 kWh/(m²·a)**

Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten,  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Energeträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas	01.01.2004	31.12.2004	318.001	53.042,57	0,91	132	29	161	
Erdgas	01.01.2005	31.12.2005	317.466	51.239,01	0,95	138	28	166	
Erdgas	01.01.2006	31.12.2006	311.530	54.735,82	0,98	137	30	167	
								Durchschnitt	165

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20-40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

ETH = Einfamilienhäuser, MfH = Mehrfamilienhäuser

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

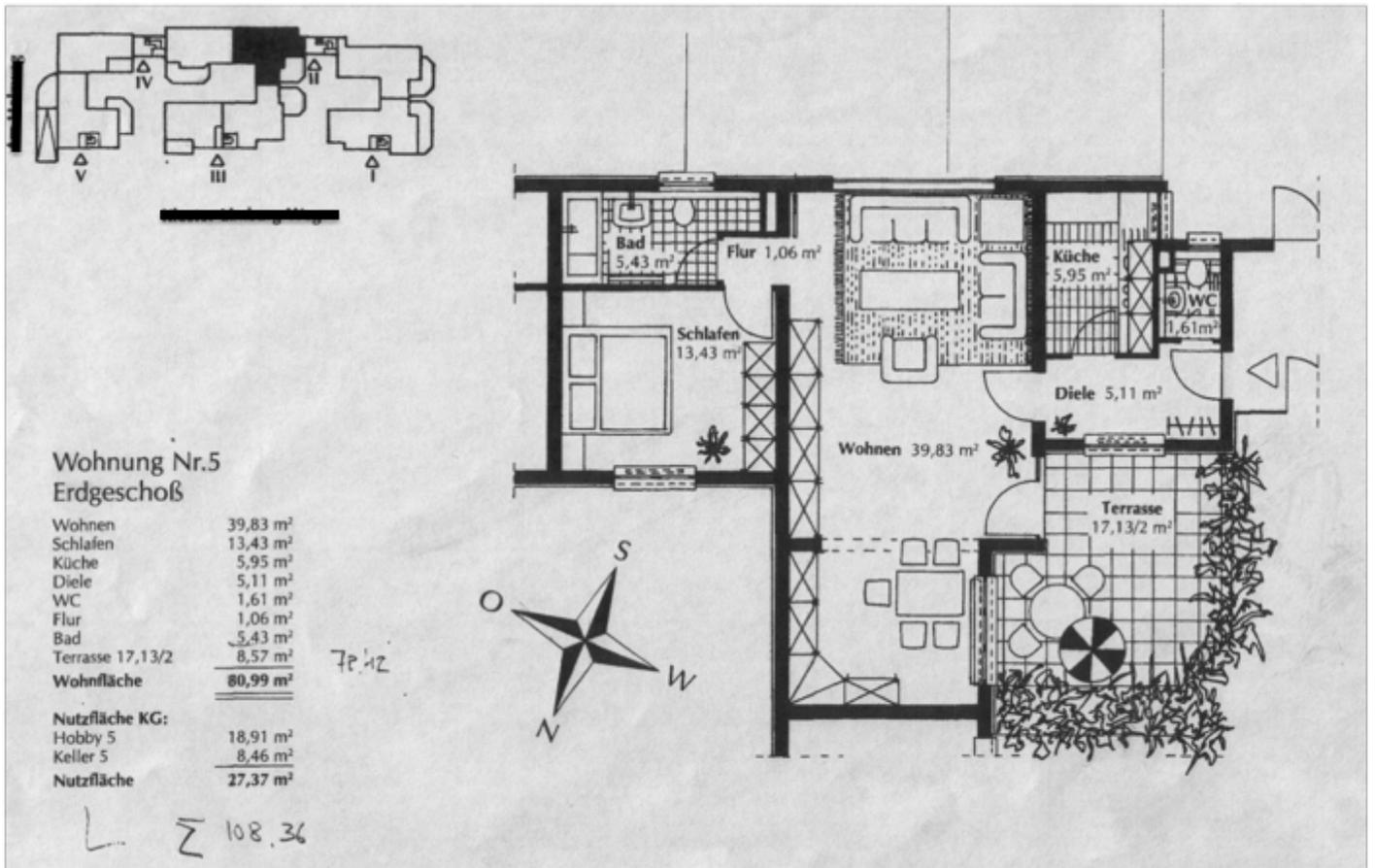
EA-W-Nr. 602682 · Kloster Limburg Weg 1-13 · 65843 Sülzbach



# Grundriss:



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](mailto:immobilienundleben@t-online.de) • web [www.immobilienundleben.de](http://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.

