



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Schloßperle** auf einzigartigem Anwesen inkl. TG Platz**

Kaufpreis:	599.000 EUR
TG-Stellplatz:	Inklusiv
Loggia:	Ja
Wohnfläche:	102 qm
Baujahr:	2001
Hausgeld inkl. TG:	443,00 EUR
Markise:	Nein, möglich
Rollladen:	Nein
Zimmer:	3
Bäder:	1
Gäste WC:	Ja
Keller:	Ja
EBK:	Ja
Bezug:	Nach Vereinbarung
Parteien:	6
Etage:	1.DG
Objekt Nr.:	1149



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



Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in traumhafter Umgebung im Frankfurter Stadtteil Nieder-Erlenbach. Die Wohnanlage befindet sich auf privatem Grund, umgeben vom historischen Schlossgarten und der Parkanlage.

Mit 102 qm feinsten Wohnfläche fühlen Sie sich schon beim Betreten der Wohnung sehr wohl. Feines Mosaikparkett (Eiche), Granit und spanische Fliesen in Kombination mit einer Fußbodenheizung, sorgen für ein gemütliches Ambiente. Dieses Schmuckstück wurde 2018 aufwändig renoviert.

Das großzügige Wohnzimmer mit einer modernen und offen gestalteten Einbauküche, lässt keine Wünsche offen. Mit einer Deckenhöhe von bis zu 4,5m bietet das Wohnzimmer ein einmaliges Raumgefühl. Die große Fensterfront durchflutet das Wohnzimmer mit Licht und bietet einen wunderschönen Blick in den Park, den Weiher und den Erlenbach. Der Ausblick der Süd-Ost Loggia in die Natur ist eine echte Oase zur Entspannung.

Die beiden Schlafzimmer mit Dachfenster sind sehr hell und durch die leichte Schräge sehr gemütlich. Teilweise haben wir hier eine Deckenhöhe von ca. 3m, so dass auch hohe Schränke ihren Platz finden. Ein Zimmer hat neuwertige Einbauschränke, um den Stauraum optimal nutzen zu können.

Vom geräumigen Flur aus betreten Sie jeden weiteren Raum. Insbesondere die Doppelschwingtüren ins lichtdurchflutete Wohnzimmer sorgen für einen „WOW-Effekt“. Der hochwertige und geräumige Einbauschränk, mit weißen Stiltüren, eignet sich als Garderobe und bietet auch sonst viel Platz für Weiteres. Auch hier haben wir eine Deckenhöhe von ca. 3,5-4m.

Neben dem Badezimmer steht Ihnen und Ihren Gästen ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das Badezimmer mit Dusche und Wanne wurde 2018 mit einem großen Fenster versehen, so dass bei Tag ausreichend Tageslicht vorhanden ist.

Der zur Anlage gehörende Weiher kann für private Feiern reserviert werden, Grillplatz, Bänke und ein kleines Haus inklusive. Die große Liegewiese kann für ein schönes Picknick ebenso genutzt werden, wie für kleine sportliche Aktivitäten. Ein eigener Spielplatz mit großem Sandkasten, Gerüst und Trampolin gehört ebenfalls zur Anlage.

Neben Ihrem privaten Keller gibt es noch einen Fahrradkeller. Das großzügig dimensionierte Treppenhaus bietet ebenfalls zusätzlichen Platz.

Ihren PKW parken Sie bequem auf Ihrem eigenen Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnanlage wird von einem Gärtner Service Rund um das Jahr gepflegt. Somit entfällt auch die Treppenhausreinigung durch die Bewohner.

Wenn wir Ihre Neugierde geweckt haben sollten, freuen wir uns auf einen individuellen und persönlichen Besichtigungstermin.





Lagebeschreibung:

In Nieder-Erlenbach leben Sie im Einklang mit der Natur und verfügen gleichzeitig über die nötige Infrastruktur.

Zwei Bäcker, ein REWE, ein ALDI, ein Restaurant mit Eisdielen, eine Pizzeria, ein Hotel, eine Poststelle, ein Fahrradladen bieten alles, was man für das tägliche Leben braucht.

Der Erlenbach, der nahegelegene Park, die Apfelwiesen und die Felder bieten viel Erholung direkt vor der Haustür. Mehrere Landwirte bieten Ihre Erzeugnisse zum Verkauf an. Dazu gehört auch der bekannte „Apfel Schneider“ und seine Apfelwiesen.

Mit einem Tennisverein, einem Fußballverein, Sportverein und Schützenverein in Ihrer direkten Nähe, ist das Freizeitangebot für Jung und Alt sehr vielfältig. Eine freiwillige Feuerwehr rundet das Programm ab.

In Nieder-Erlenbach finden Sie auch die älteste Kirche Frankfurts. Der Lutherweg ist ein beliebtes Ziel von Wanderern, ebenso das Lersner'sche Schloss. Dies macht Nieder-Erlenbach weit über die Grenzen bekannt.

Für Ihre Kinder gibt es mehrere Spielplätze (auch einen in der Anlage), ca. 3 Kitas, 4 Kiga, eine Grundschule und ein Gymnasium (Anna Schmidt Privatschule)..

Die Anbindung über die A661 in die Innenstadt ist mit dem Auto schnell zu erreichen. Auch die A5 ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV in die Innenstadt (FFM) und nach Bad Vilbel ist in wenigen Minuten via Bus, U- und S-Bahn vorhanden.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Ausstattung:

Ausstattung: • Echtholzparkett • Fußbodenheizung • Weiße Profiltüren
•Umfangreiche Renovierung der Wohnung 2018 • Hochwertige
Einbauküche (2018) mit Natursteinplatte und Markengeräte •
Einbauschränk • Kabel / Unitymedia (Vodafone) • 6 Parteien Haus • 94
Parteien in mehreren Gebäuden in der Anlage • Tiefgarage wurde 2020
saniert • Gärtner Service Rund um das Jahr • Treppenhausreinigung
entfällt • Mitbenutzung der Gartenanlage • Genehmigung für eine
Markise liegt vor • Fahrradkeller • Privater Kelleranteil



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

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 ◦ 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



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

Küche:



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

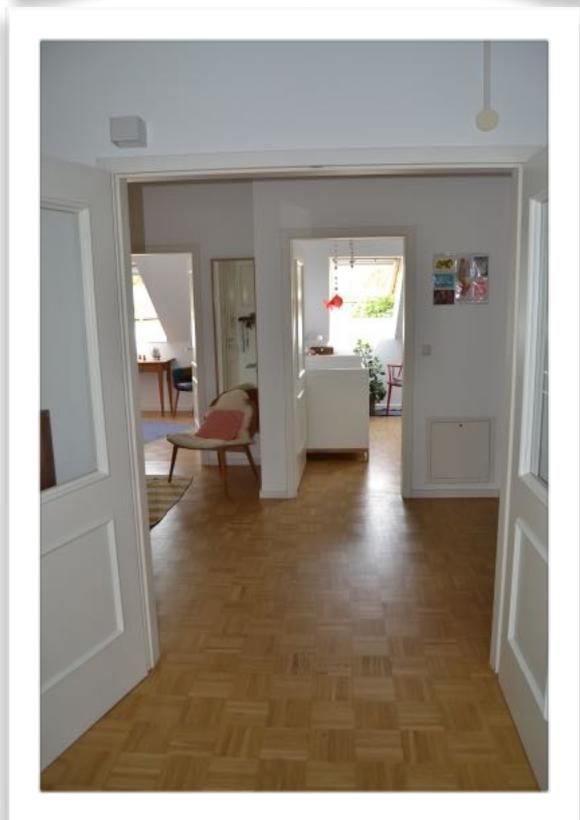


immobilien & leben
ulrike saczawa

Eingang / Flur:



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

Schlafen:



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

Bad & GWC:



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

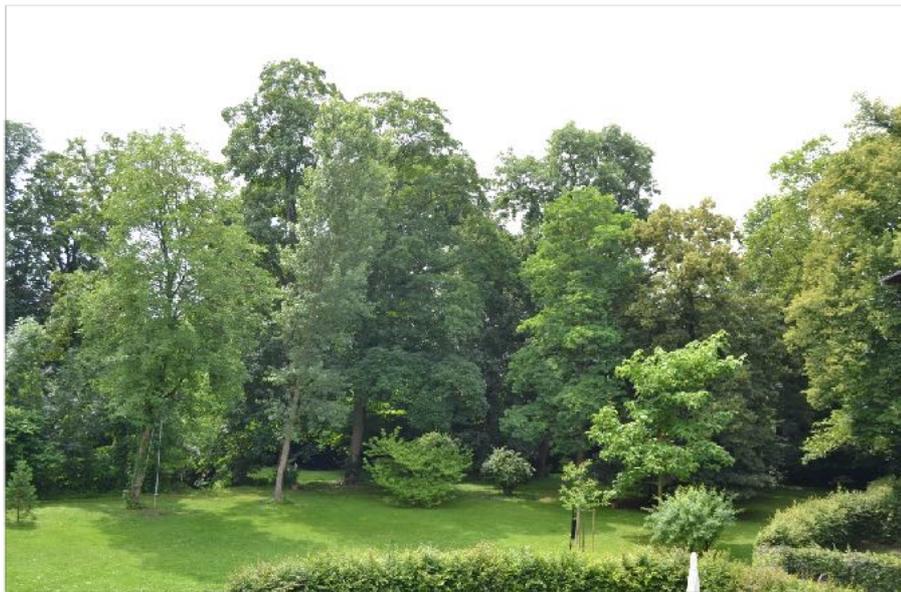


immobilien & leben
ulrike saczawa

Loggia:



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

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 ◦ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

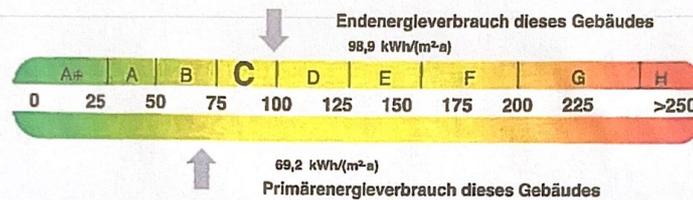
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2018-001952688
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

3

Energieverbrauch



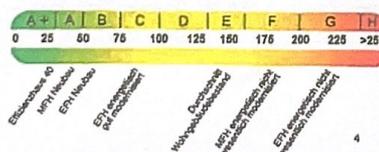
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

98,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiebäger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Heiz-Primärenergie aus KWK, teiler Stromerzeug	0,7	817800	311970	505830	1,17
01.01.2016	31.12.2016	Heiz-Primärenergie aus KWK, teiler Stromerzeug	0,7	864700	311970	552730	1,14
01.01.2017	31.12.2017	Heiz-Primärenergie aus KWK, teiler Stromerzeug	0,7	844400	311970	532430	1,15
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	0,7	702573	702573		

Vergleichswerte Endenergie



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.

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_{n0}) 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2, auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus





immobilien & leben
ulrike saczawa

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 entgeltpflichtigen 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.



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

Rechtlicher Hinweis:



immobilien & leben
ulrike saczawa



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.

Besichtigungstermine:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten Kaufinteressenten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu vermeiden. Wir freuen uns daher 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.

