



immobilien & leben  
ulrike saczawa



**\*\* Familienfreundliches Wohnen in Großkrotzenburg\*\***

<b>Haustyp.:</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zustand:</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>585.000,00 EUR</b>
<b>Garage:</b>	<b>Ja</b>
<b>Grundstück:</b>	<b>602 qm</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 161 qm</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1976</b>
<b>Heizung:</b>	<b>Gas Bj.1995</b>
<b>Balkon:</b>	<b>Ja</b>
<b>Kamin:</b>	<b>Innen &amp; Außen</b>
<b>Besonderheit:</b>	<b>1A Lage</b>
<b>Bezug:</b>	<b>Sofort</b>
<b>Objekt Nr.:</b>	<b>1169</b>



### **Objektbeschreibung:**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in sehr guter Lage wartet auf neue Eigentümer. Es befindet sich in einer ruhigen Straße - nicht weit vom Feld-/Waldrand in Großkrotzenburg. Das begehrte Franziskaner Gymnasium ist zu Fuß / Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Haus mit großem und einladendem Treppenhaus ist sehr durchdacht und bietet aufgrund der optimalen Süd-Ausrichtung sehr helle, lichtdurchflutete Zimmer. Die Größe und individuelle Aufteilungsmöglichkeiten der Räume machen dieses Objekt zu etwas Besonderem.

Das gepflegte, stets instand gehaltene Haus (seit 1976 in Erstbesitz) wurde all die Zeit von den Eigentümern alleine bewohnt.

Vom Wohnzimmer mit Kamin haben Sie einen wunderschönen Blick in den gepflegten Garten. Das Wohn-/Esszimmer geht über in die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Auf dieser Ebene steht Ihnen u.a. ein Gäste-WC zur Verfügung.

Den oberen Bereich mit 4 Schlafzimmern - alle mit Zugang zum Balkon - und einem Badezimmer, erreichen Sie über die wunderschöne Treppe mit Galerie. Das Elternschlafzimmer mit einem weiteren Bad „En Suite“ ist großzügig gestaltet. Neben den vier Schlafzimmern gibt es noch einen Raum den man wunderbar für ein Ankleidezimmer umgestalten kann.

Vom Erdgeschoss geht die Treppe in den Keller ab. Neben dem Heizungskeller mit Sauna, separatem WC, Vorratsraum etc. und voll ausgestattetem Partykeller, mit einer eingebauten Bar.

Das gepflegte und wunderschön angelegte Grundstück, ist ein Traum für Gartenliebhaber. Die Loggia mit Außenkamin lädt auch in der kälteren Jahreszeit ein, gemütliche Stunden zu verbringen.

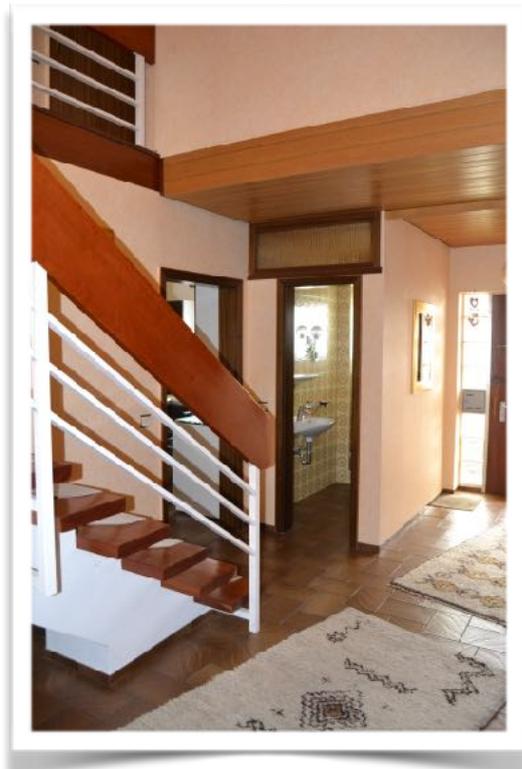
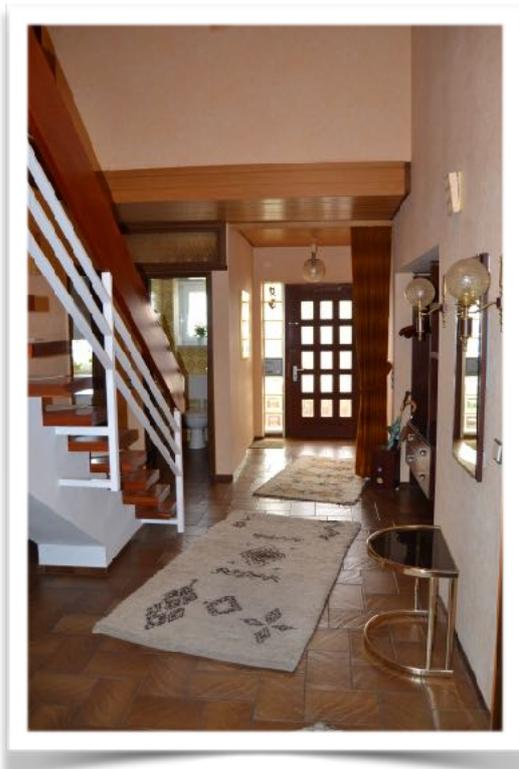
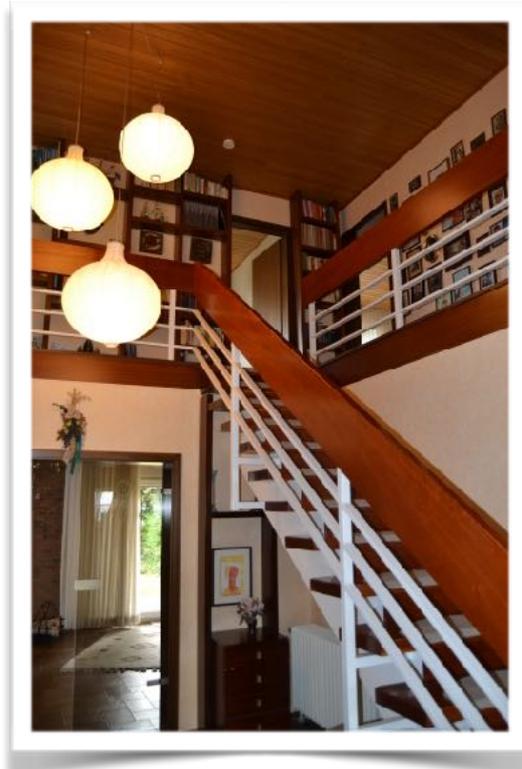
Die Garage mit automatischem Tor Öffner ist auch vom Haus begehbar.

Das Haus kann an das Fernwärme Netz angeschlossen werden!

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



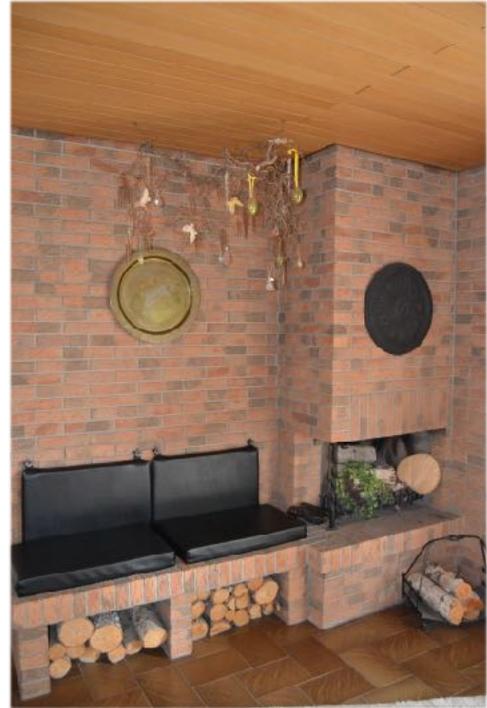
## Eingang / Flur:





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Wohnzimmer:





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Küche:

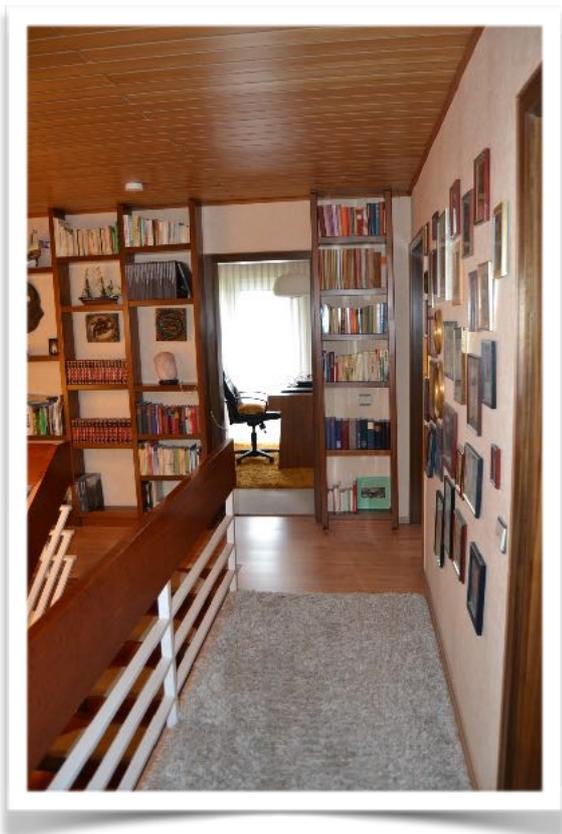
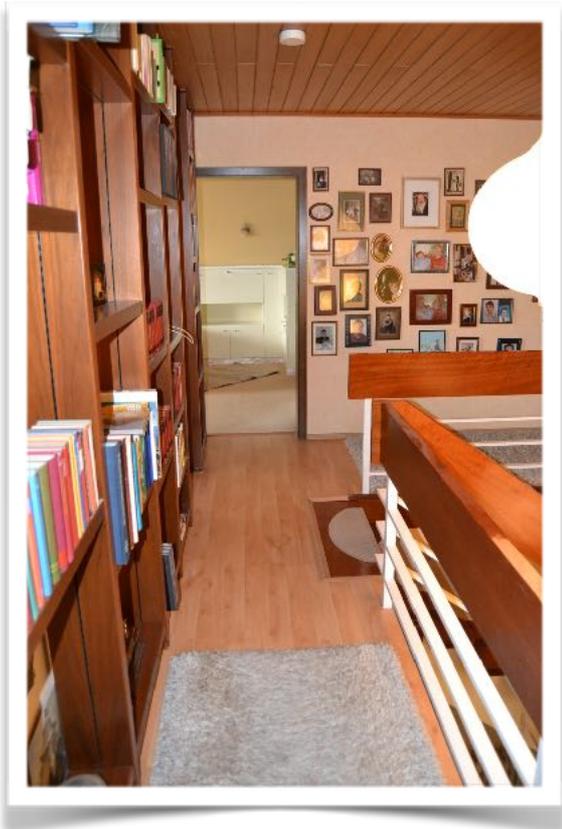


## Galerie:





immobilien & leben  
ulrike saczawa





immobilien & leben  
ulrike saczawa

### Schlafzimmer:



### Bad:



### Balkon:





**Grundriss EG :**





**Grundriss OG:**





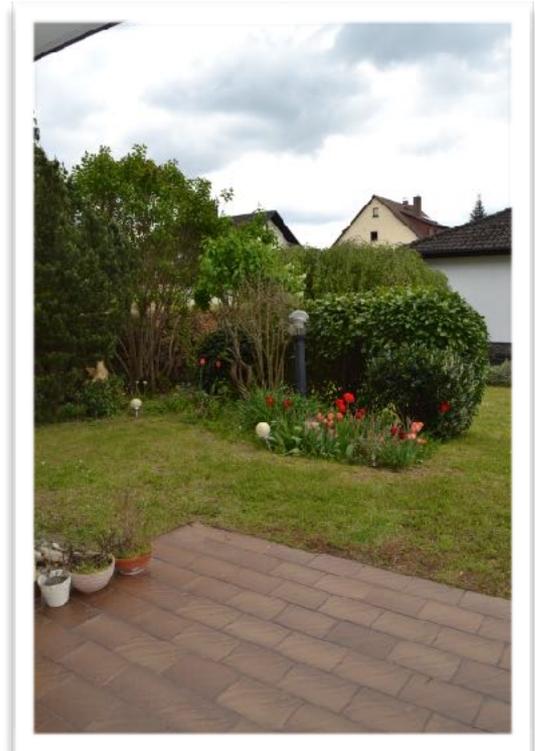
## Grundriss UG:





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Garten:





immobilien & leben  
ulrike saczawa



## Haus Straßenseite:



immobilien & leben  
ulrike saczawa





### Lagebeschreibung:

Diese außergewöhnliche und architektonisch schöne Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit netter Nachbarschaft. Das Nah-Erholungsgebiet mit Wander- und Radwegen lädt in der Freizeit zu erholsamen Stunden ein. Der Großkrotzenburger See mit Strandbad ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Alle Bildungseinrichtungen vom Kindergarten beginnend bis hin zum Gymnasium, sind Nah.

Durch die günstige Lage von Großkrotzenburg haben Sie die Möglichkeit Ihren Alltag aber auch Ihre Freizeit zu begehen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.

Großkrotzenburg liegt verkehrsgünstig an der A43/45 mit Zufahrt zur A45/A3. Die Stadt Hanau und Frankfurt a.M. mit dem Internationalen Flughafen, sind mit dem Auto schnell zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und von der Liegenschaft in wenigen Minuten zu erreichen.





## Energieausweis :

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

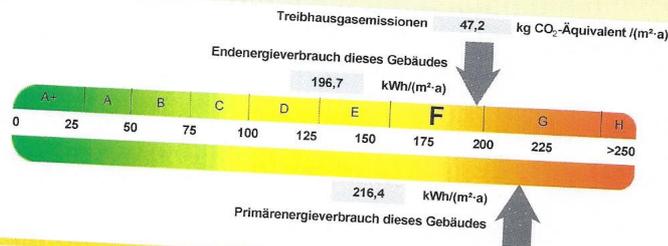
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004542104

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

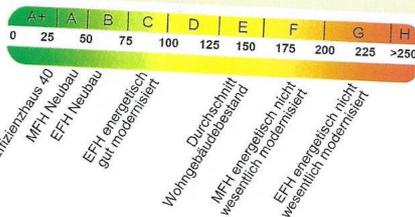
196,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
21.05.2019	20.05.2022	Erdgas E	1,10	107520	13041	94479	1,22

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.2.4



## 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.





## 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.

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](http://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.

