



immobilien & leben
ulrike saczawa



2 Zimmer mit einer 40qm großen Terrasse

Kaufpreis:	179.000 EUR
Terrasse:	40,00 qm
Wohnfläche:	54,00 qm
Baujahr:	1997
Hausgeld:	183,00 EUR
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	Ja
EBK:	Nein
Bezug:	Sofort
Garage:	Inklusiv
Objekt Nr.:	1120

Provisionsleistung:

3,95 % Käuferprovision (inklusive MwSt.)



immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Diese 2 Zimmer Wohnung mit einem 40 qm Terrassenbereich und Fußbodenheizung, befindet sich in einem 1997 erbauten Mehrfamilien Haus. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und wurde im April 2019 komplett saniert. Sie müssen nur noch Ihre Möbel stellen. Der offene Küchenbereich kann individuell durch Ihre Einbauküche gestaltet werden. Der Küchenbereich ist zum Wohnzimmer offen, so dass ein modernes Kochen möglich ist. Nicht nur im Sommer bietet der übergroße Außenbereich viel Platz um schöne Stunden zu verbringen.

Die gesamte Wohnung verfügt über Fußbodenheizung, mit weißen Bodenfliesen. Die Fußbodenheizung kann in jedem Zimmer manuell geregelt werden. Das voll ausgestattete Bad mit Badewanne und Dusche ist ebenso wie das Schlafzimmer (Laminat in der Farbe Buche) vom Flur begehbar. Ebenso findet sich in dieser 2 Zimmer Wohnung ein Abstellraum.

Ein Duplex TG-Stellplatz, mit direktem Zugang zum Haus sorgt bei regnerischem Wetter für trockene Füße auf dem Weg vom/zum Auto.

Selbstverständlich gehört zu dieser Wohnung ein Kellerraum, ein Fahrradkeller und eine saubere Waschküche, in der jede Partei seinen eigenen Stellplatz hat.

Die Wohnanlage wird von einem Hausmeister Service ganzjährig betreut.

Das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten ist sehr gepflegt und befindet sich in netter Nachbarschaft.

Wir führen nur persönliche Besichtigungen durch. Dazu nehmen Sie bitte Kontakt per Email oder telefonisch, zu unserem Büro auf.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:

Am Ortsausgang von Langenselbold Richtung Niedergründau gelegen, gelangt man innerhalb von 5 min zur Ortsmitte mit allen Einkaufsmöglichkeiten, die für den täglichen Gebrauch wichtig sind. Der Autobahnanschluss A66 Richtung Hanau-Fulda und der Anschluss auf die A45 Richtung Hanau-Gießen erreicht man in wenigen Minuten. In der anderen Richtung ist man in wenigen Minuten in der freien Natur.

Hanau und Frankfurt sind in 10 bzw. in 20 min mit dem Auto erreichbar.



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



Nicht umlagefähige Nebenkosten p.a.*:

Gesamt Anteil: 444,76 EUR

Für eine Kapitalanlage:

Umlagefähige Kosten p.a.:

Gesamt Anteil: 1.395,09 EUR

**Zuzüglich 357,24 EUR Zuführung zur
Instandhaltungsrücklage.**

***Stand Wirtschaftsplan 2018**





immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnzimmer:



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



immobilien & leben
ulrike saczawa

Badezimmer:



Aussenbereich:



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

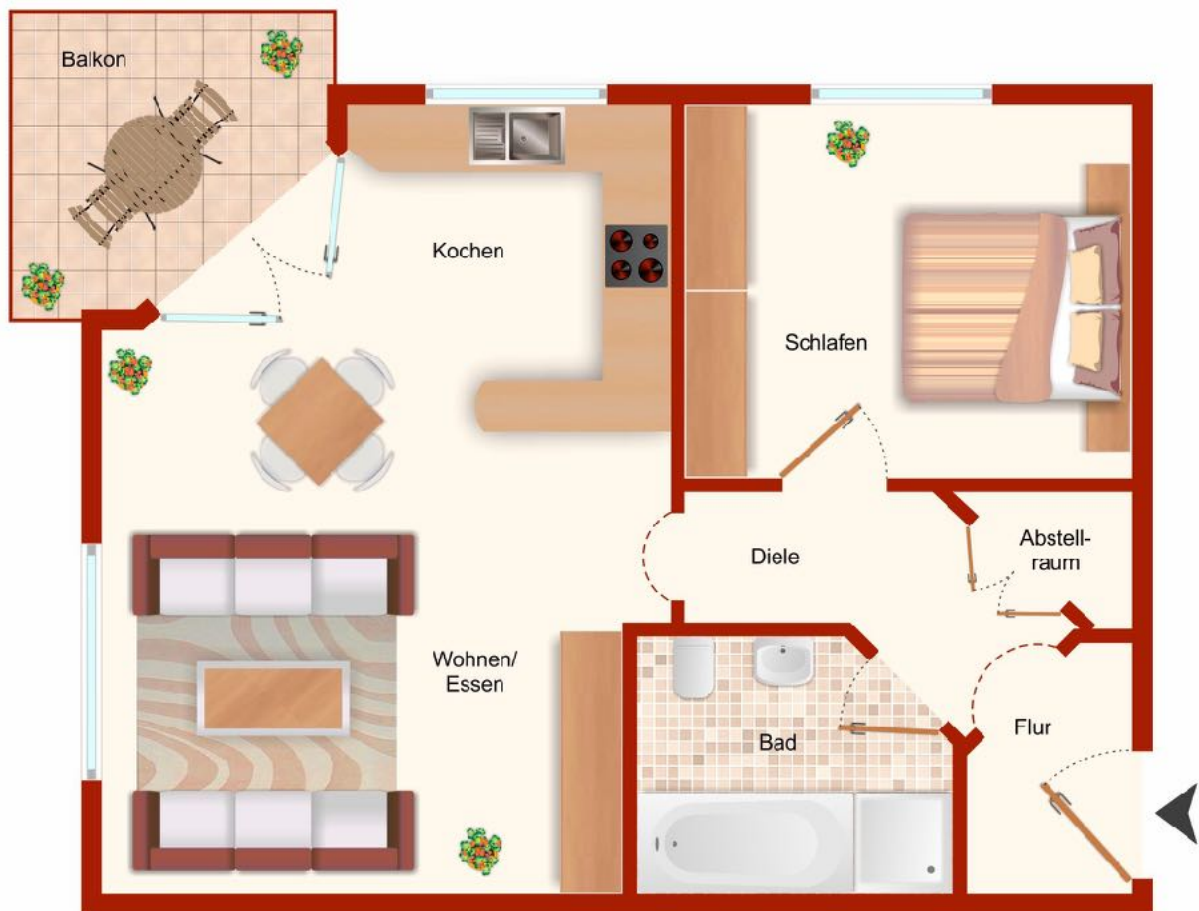


immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss:



***Der Aussenbereich ist größer als auf dem Grundriss angegeben. Zusehen ist nur der geflieste Bereich.**

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:



immobilien & leben
ulrike saczawa

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² HE-2018-002370260 **3**

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
102,2 kWh/(m²·a)

↑ 112,4 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 102,2 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis					
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	193392	54897	138495	1,14
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	5327	3266	2056	1,14

Vergleichswerte Endenergie

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 - 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_W) 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

redgreen Software, 95 76700-Heide 333P

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



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.

Provisionsleistung:

3,95 % Käuferprovision (inklusive MwSt.)

