



immobilien & leben  
ulrike saczawa



***\*\*Renovierte 3 Zimmer Wohnung\*\****

Kaltmiete:	900,00 EUR
Nebenkosten:	200,00 EUR
Garage:	Inklusiv
Warmmiete:	1.100,00 EUR
Wohnfläche:	95 qm
Baujahr:	1968
Zimmer:	3
Einbauküche:	Nein
Etage:	DG
Balkon:	Ja
Keller:	Ja
Bezug:	01.01.2020
Heizung:	Öl-Zentral
Kaution:	2.700,00 EUR
Objekt Nr.:	1129



immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Objektbeschreibung:

Diese 3 Zimmer DG-Wohnung wird Sie begeistern. Treten Sie ein, in eine sehr helle, gut geschnittene Wohnung mit viel Platz um sich rundherum Wohl zu fühlen. Die Wohnung wurde frisch renoviert und wartet auf neu Mieter.

Vom geräumigen Eingangsbereich, kommen Sie in alle Zimmer, dieser sehr schönen Wohnung. Die Wohnung ist gut isoliert, so dass es im Sommer gut auszuhalten ist. Eines von vielen Highlights ist der praktische Einbauschränk, der sich im Flur der Wohnung befindet.

Es erwarten Sie 2 geräumiges Schlafzimmer und ein großes, helles Wohnzimmer, von dort gelangen Sie auf den Balkon. Die Küche bietet viel Platz um nach Herzenslust zu kochen. Alle Zimmer sind mit modernem Laminat ausgelegt, was der Wohnung eine wohnliche Einheit verleiht. Das moderne & chice Badezimmer mit Fenster und übergroßer Dusche, ist geräumig.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 3 Familienhaus mit einer sehr guten Hausgemeinschaft.

## Lagebeschreibung:

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.

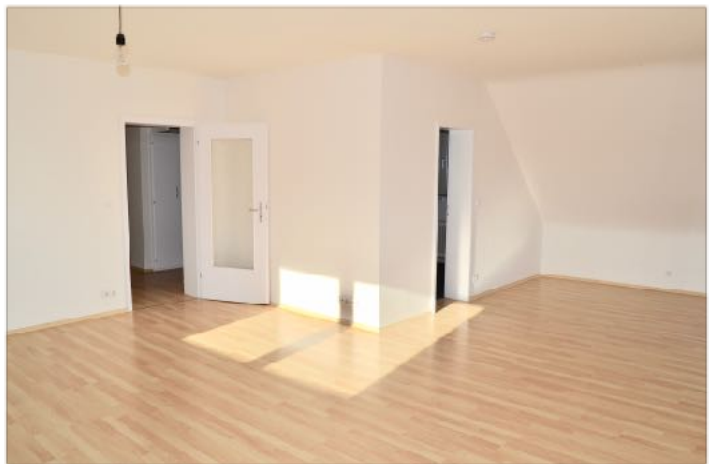
Obertshausen bietet ein lebendiges und gepflegtes Straßenbild mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.



**Wohnzimmer:**



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

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



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



immobilien & leben  
ulrike saczawa





easy-pass.de - 25431

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2017-001376655

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

149,7 (kWh/m²\*a)



164,7 (kWh/m²\*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

149,7

kWh/(m²\*a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
Jan 2015	Dez 2015	Öl	1,1	44280	9120	35160	1,17
Jan 2014	Dez 2014	Öl	1,1	39600	9120	30480	1,29
Jan 2013	Dez 2013	Öl	1,1	52750	9120	43630	1,05

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
 MFH Neubau  
 EFH energetisch  
 gut modernisiert  
 Durchschnitt  
 Wohngeländebestand  
 MFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert  
 EFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert

4

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



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.