



immobilien & leben  
ulrike saczawa



**\*\*Lichtdurchflutet 3 Zimmer Erdgeschoss Wohnung mit  
Terrasse und Fußbodenheizung\*\***

**Kaltmiete: 850,00 EUR**  
**Nebenkosten: 220,00 EUR**  
**Garage : 100,00 EUR**  
**Warmmiete: 1.170,00 EUR**  
**Wohnfläche: 86,00 qm**  
**Baujahr: 1999**  
**TG-Stellplatz: Duplex 2x**  
**Zimmer: 3**  
**Einbauküche: Ja, Abstand**  
**Anzahl**  
**Parteien: 8**  
**Terrasse: Ja**  
**Etage: EG**  
**Bezug: 01.02.20**  
**Heizung: Fernwärme**  
**Kaution: 2.550,00 EUR**  
**Objekt Nr.: 1032**





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 3 Zimmer Wohnung mit Terrassen Süd-Ausrichtung, befindet sich in einem sehr gepflegtem 1999 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung ist schön ausgestattet und gewinnt an Gemütlichkeit, durch ihren durchdachten Schnitt. Die gesamte Wohnung verfügt über Fußbodenheizung, die in jedem Raum manuell geregelt werden kann. Der großzügige Wohnbereich besticht durch ein bodentiefes Fenster und hellen Steinfliesen. Hier befindet sich auch der Zugang zur Süd-Terrasse. Vom geräumigen Flur gelangen Sie in alle Zimmer dieser schönen und hellen Wohnung. Die vorhandene Einbauküche kann gerne vom Vermieter gegen Abstand übernommen werden. Beide Schlafzimmer verfügen über einen Laminat Fußboden. Es erwarten Sie zwei Bäder. Eines davon mit Tageslicht und Dusche, das zweite Badezimmer en Suite, ist mit einer Badewanne ausgestattet. Rundherum eine chice, moderne und gemütliche Wohnung zum Wohlfühlen für z.B. eine kleine Familie  
Selbstverständlich gehört zu dieser Wohnung ein großer Kellerraum, ein Fahrradkeller und eine saubere Waschküche, in der jede Partei ihren eigenen Stellplatz hat.  
Zudem haben Sie die Möglichkeit zwei PKWs bequem in der Tiefgarage (Duplex) zzgl. für 100,00€ mtl. zu parken.  
Die mittelgroße Wohnanlage wird von einem Hausmeister Service ganz jährlich betreut. Dadurch entfällt die Treppenhausreinigung für Sie.

## Lagebeschreibung:

Die 3 Zimmer Wohnung liegt sehr verkehrsgünstig auf der Biebererstraße. Das Ketteler Krankenhaus befindet sich fußläufig von der Wohnung.

Die Bushaltestelle Grenzstraße (Bus 103, n61) befindet sich direkt vor der Tür.

Die S-Bahn Station Offenbach-OST, erreichen Sie in 5 min zu Fuß.

Mit dem Fahrrad erreichen Sie schnell die Offenbacher Innenstadt.

Offenbach am Main, im Zentrum des Rhein-Main Ballungsraumes gelegen, zeigt dem Besucher das Bild einer jungen und modernen Stadt. Mit seinen etwas mehr als 117.000 Einwohnern ist

Offenbach nur eine „kleine Großstadt“ überschaubar, mit vielen Grünflächen und am Main gelegen.

Quelle: [www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Ausstattung & Merkmale:

- Gepflegte Wohneinheit
- Fernwärme
- Unitymedia-Anschluss
- Keller
- Waschkeller
- Terrasse
- Einbauküche
- 2x TG-Stellplatz (Duplex)
- Laminat & Fliesen
- Tageslichtbad mit Dusche
- Innenliegendes Bad mit Badewanne
- Fußbodenheizung

## Küche:



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:**



immobilien & leben  
ulrike saczawa



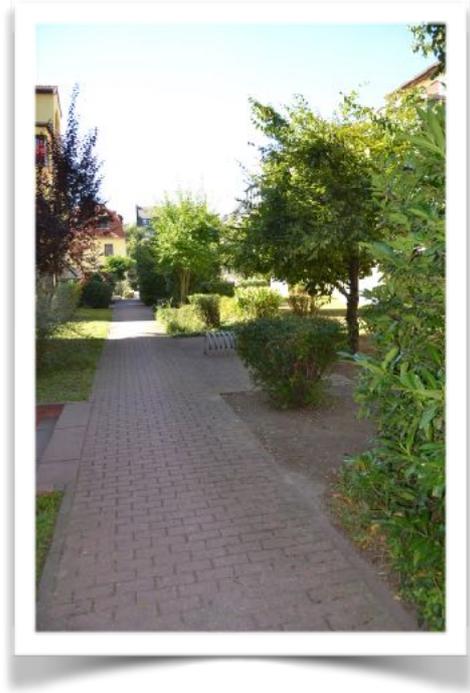
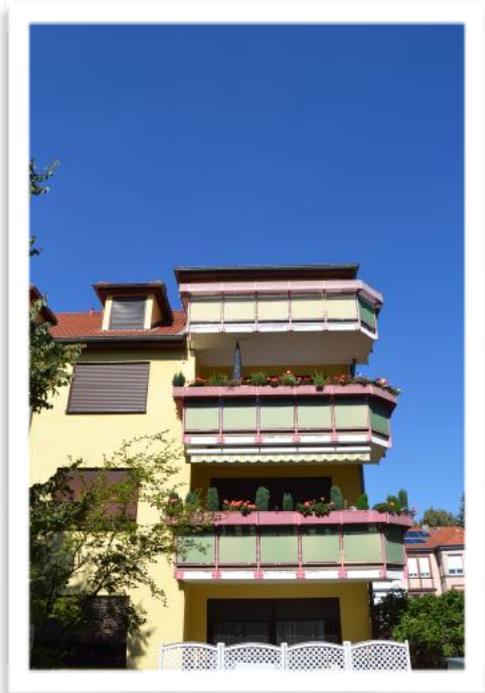
**Terrasse:**



Aussenanlage:



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



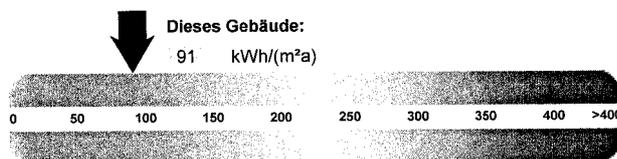
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



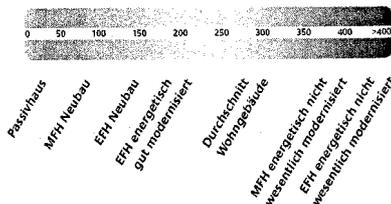
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

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

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Fernwärme	01.01.2004	31.12.2004	269.664	8.123	1,07	88,5	2,6	91,1	
Fernwärme	01.01.2005	31.12.2005	258.827	7.103	1,07	85,2	2,2	87,4	
Fernwärme	01.01.2006	31.12.2006	265.659	8.456	1,12	91,1	2,7	93,8	
Durchschnitt									91

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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/(m²a) 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.

### 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.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser





immobilien & leben  
ulrike saczawa



### Rechtlicher Hinweis:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

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.

Bitte haben Sie 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.

