



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Leben & wohnen in ruhiger Lage in Bad Vilbel****

Kaufpreis:	420.000 EUR
Stellplatz:	10.000 EUR
Terrasse:	Ja
Wohnfläche:	101 qm
Baujahr:	1982
Hausgeld:	348,00 EUR
Markise:	Ja
Rollladen:	Ja
Zimmer:	3
Bäder:	1
Gäste WC:	Ja
Keller:	Ja
EBK:	Ja
Bezug:	Sofort
Parteien:	6
Etage:	EG
Objekt Nr.:	1147



Objektbeschreibung:

300m Fußläufig zum Stadtzentrum (Frankfurter Straße), befindet sich diese schöne 3 Zimmer Wohnung mit einer im grünen liegenden Terrasse, der Ruhe. Der 43qm große Wohn- und Essbereich, ist durch die Fenster mit Blick auf die Terrasse, ein Ort der Ruhe. Vom Flur teilen sich die weiteren Zimmer auf. Neben einem Tageslicht Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, steht Ihnen und Ihren Gästen eine Gäste Toilette zur Verfügung.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist sehr geräumig. Ebenso bietet das dritte Zimmer, verschiedenen Möglichkeiten der Nutzung. Die Einbauküche von 2016, ist im Kaufpreis enthalten.

Die dreifach verglasten Sicherheitsfenster sind von 2017.

Alle Rollläden sind elektrisch, ebenso die Markise auf der Süd-West Terrasse.

Neben Ihrem privaten Keller, befindet sich der Waschraum mit Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner.

Ihren PKW parken Sie bequem auf Ihrem eigenen Stellplatz (zzgl. 10.000,00 EUR) vor dem Haus.

Die Wohnung befindet sich in einem 6 Parteien Haus mit guter Nachbarschaft. Die Anlage wird von einem Hausmeister Service rund um das Jahr betreut.

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





Lagebeschreibung:

Lage:

Bad Vilbel ist mit 34.216 Einwohnern die größte Stadt im hessischen Wetteraukreis. Bad Vilbel grenzt an den Norden der Stadt Frankfurt a.M.

Bekannt ist Bad Vilbel durch seine Mineralquellen.

Zu Fuß erreicht man die Frankfurterstraße in Bad Vilbel mit seinen zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Banken, Cafés, Ärzte, Apotheken und Lebensmittelgeschäften.

Kindergärten, Schulen und weiter führende Schulen, befinden sich ebenfalls in Bad Vilbel.

Mit dem Auto erreicht man schnell die A661 mit den Zufahrten auf die A5.

Ausstattung:

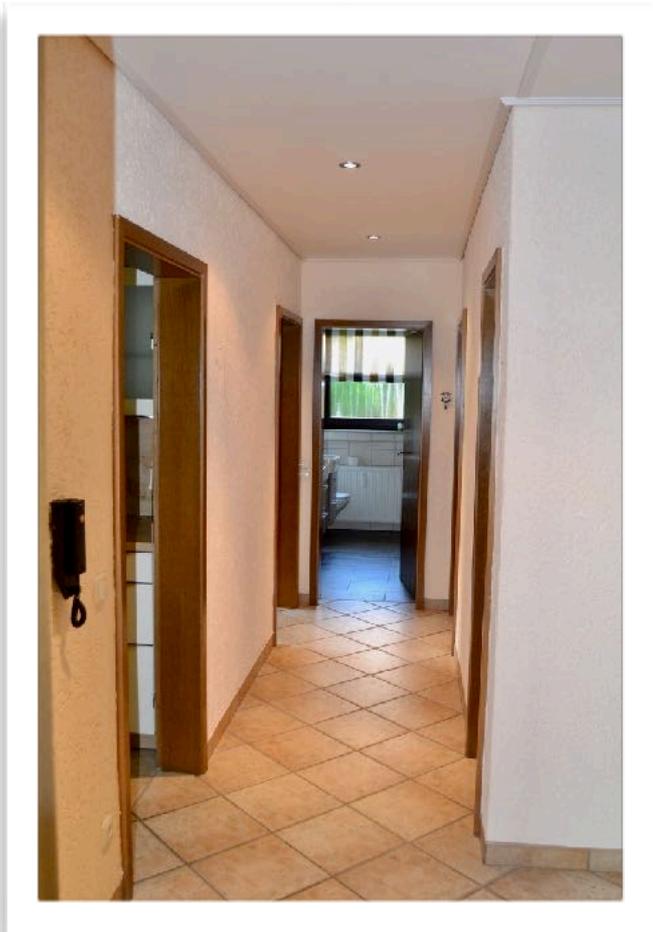
- * 3-fach verglaste Sicherheitsfenster - 2017
- * Elektronische Rollläden
- * Einbauküche ohne E-Geräte – 2016
- * Badezimmer renoviert – 2012
- * Sicherheitstür Wohnungseingang
- * Elektronische Markise
- * Terrasse Süd-West Ausrichtung
- * Keller
- * Waschkeller
- * Stellplatz
- * Hausmeisterservice
- * Kleine Wohneinheit
- * Unitymedia / Vodafone
- * Heizung; Gas- wird 06/2021 erneuert





immobilien & leben
ulrike saczawa

Eingang / Flur:



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

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

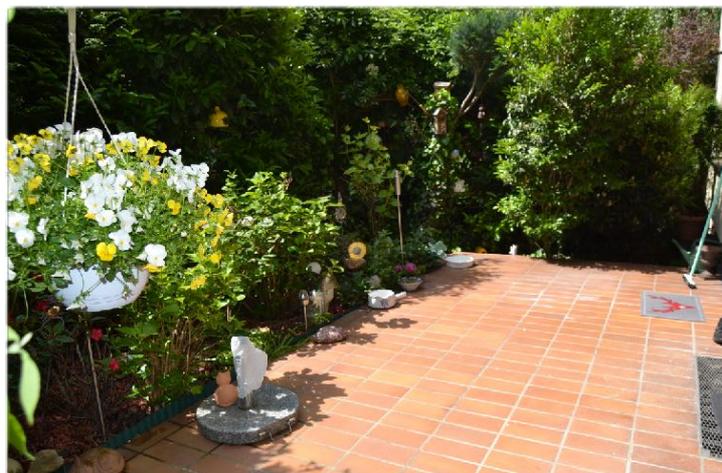
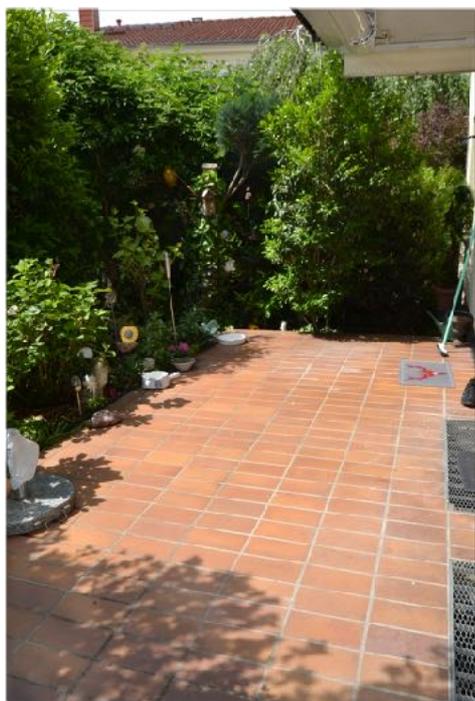


immobilien & leben
ulrike saczawa

Terrasse:



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

Badezimmer & 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

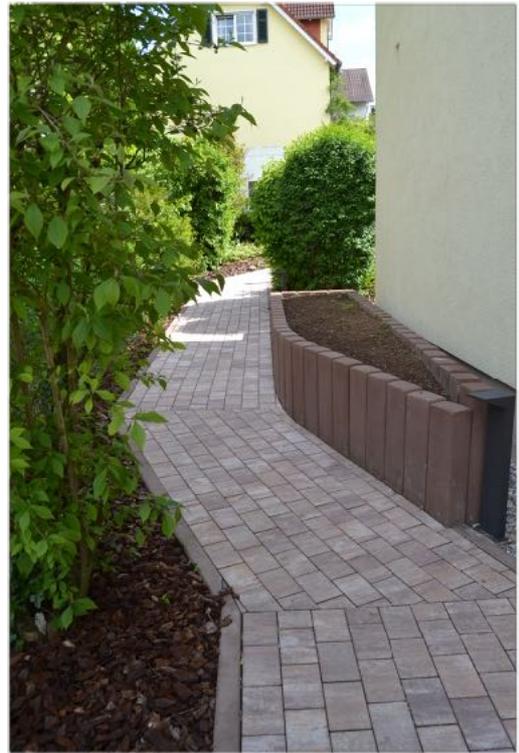


immobilien & leben
ulrike saczawa

Aussenbereich:



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:



Ulrike Saczawa separate Immobilienmaklerin (ZfZ) Mieschlingstr. 1
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



techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

5260000360406



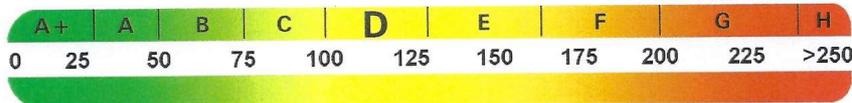
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer²⁾ HE-2019-002493328**

(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
111 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
122 kWh/(m²·a)

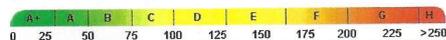
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

111 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	63.190	15.647	47.543	1,17
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	61.541	16.714	44.827	1,14
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	62.524	14.392	48.132	1,16

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



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

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

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 des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000317674

EA-Nr.: 0129022412601190001280164





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.

