



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garage ****

Haustyp.:	RMH
Kaufpreis:	830.000 EUR
Garage & Stellplatz:	15.000 EUR
Balkon:	Ja
Garten:	Ja
Grundstück:	190 qm
Wohnfläche:	160 qm
Baujahr:	1979 / Saniert
Heizung:	Brennwert / Gas
Markise:	Ja
Zimmer:	6
Bäder:	2
Gäste WC:	Ja
Einliegerwohnung:	60 qm
EBK:	2 / Inklusive
Bezug:	Nach Vereinbarung
Objekt Nr.:	1157



Objektbeschreibung:

Dieses schöne und gepflegte Haus mit hohem energetischem Standard, liegt in ruhiger und bevorzugter Lage, mit netter Nachbarschaft in Heusenstamm.

Treten Sie ein in ein Haus, das sehr durchdacht ist. Aufgrund der optimalen Süd-Ausrichtung ergeben sich äußerst helle und lichtdurchflutete Räume. Aufgrund einer umfangreichen Sanierung in den Jahren 2013 / 2014 ist eine Renovierung lediglich im Rahmen der Einbringung Ihres persönlichen Geschmacks notwendig, ansonsten befindet sich das Haus in einzugsfertigem Zustand. Die Großzügigkeit der Räume und die individuelle Aufteilung der Zimmer, machen dieses Haus zu etwas besonderem.

Das RMH ist ganz auf eine Familie mit Kindern ausgerichtet. Das große Wohn- / Esszimmer bietet auf 35qm genug Platz, gemütliche Stunden zu verbringen. Von hier gelangen Sie auf die SÜD-Terrasse mit angrenzendem Garten. Vom Wohnzimmer aus haben Sie die Möglichkeit die Küche zu betreten. Die Einbauküche ist sehr funktional, sie bietet genug Platz zum Kochen und Essen. Auf dieser Etage befindet sich das Gäste-WC.

Im 1.OG befinden sich zwei Kinderzimmer (11qm und 15 qm). Beide Kinderzimmer haben einen Zugang zum Balkon. Das Elternschlafzimmer hat 17 qm. Das Master Bad auf dieser Etage ist sehr geschmackvoll gefliest und verfügt über eine Badewanne und ein Fenster.

Im DG befinden sich zwei große Zimmer, welche als Büro oder weitere Kinderzimmer genutzt werden kann.

Der untere Bereich des Hauses verfügt zusätzlich über eine 60 Quadratmeter große Einliegerwohnung, deren Zugang vom Garten aus begehbar ist. Hier wurde kürzlich ein schönes Duschbad eingebaut. Der Hauswirtschaftsraum bietet Platz für die Waschmaschine. Hier wurde eine neue Einbauküche eingebaut. Somit bietet dieser Bereich eine abgeschlossene Einheit, zum Wohnen oder Arbeiten, für Gäste oder auch im Mehrgenerationen Haushalt zu leben.

Zu diesem Immobilienangebot gehört eine Garage und der Stellplatz (zzgl. 15.000 EUR) davor.

Sollten wir Ihre Neugierde geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.





Ausstattung & Merkmale:

- * EBK mit BOSCH Geräten
- * Zwei Einbauschränke
- * Balkon und Terrasse mit elektrischer Markise
- * Modernes Tageslicht Bad OG
- * Laminat Boden im ganzen Haus
- * Ausgebautes DG mit großen Fenstern (Schallschutzklasse 4 isoliert),
* elektrischen Rollläden und Fernbedienung
- * Neue Elektroinstallation im 1. OG und 2.OG
- * Fenster (2011) und teilweise elektrische Rollläden
- * Satelliten TV, auch als Kabel verfügbar
- * Internet Anbindung 1&1 bis 1 Gbit/s und Vodafone 250 Mbit/s
- * CAT 5 Verkabelung in großen Teilen des Hauses
- * Heizung: Gas-Brennwert
- * Keller mit direktem Zugang zum Garten, 60qm Einliegerwohnung mit neuem
Duschbad und EBK
- * Garage mit Stellplatz





immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:

Das Familienfreundliche und Mehrgenerationen Haus befindet sich in ruhiger und verkehrsberuhigter Lage im Sommerfeld. Kinder sind hier gerne gesehen und können optimal spielen. In wenigen Minuten können Sie lange Spaziergänge in den Heusenstammer Wald unternehmen.

Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und zu Fuß erreichbar.

Die wunderschöne Schlossstadt Heusenstamm ist eine moderne und lebenswerte Stadt in der man gerne wohnt. In Heusenstamm leben ca. 19.000 Einwohner. Heusenstamm bietet nicht nur viel „grün“ sondern auch zahlreiche Einzelhandels Geschäfte, sowie zahlreiche Restaurants.

Große Firmen wie Kenwood, Konica Minolta haben sich in Heusenstamm niedergelassen und schätzen unter anderem die positiven Verkehrsanbindungen zu Heusenstamm. 2003 eröffnete die direkte S-Bahn-Verbindung nach Offenbach und Frankfurt a.M., die zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Den Autobahnanschluss an die A3 erreichen Sie in wenigen Minuten.



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

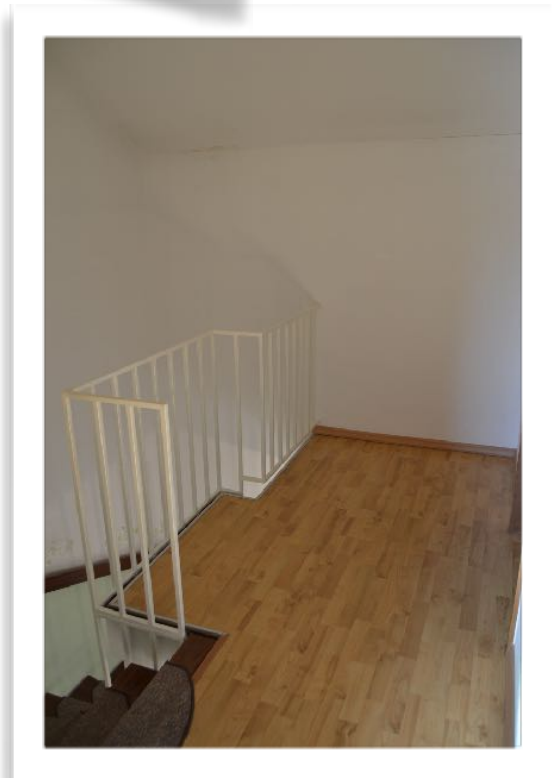
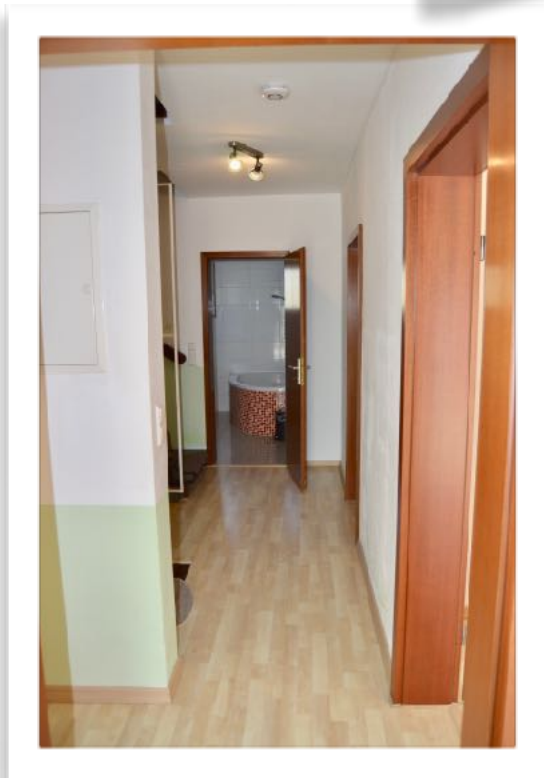
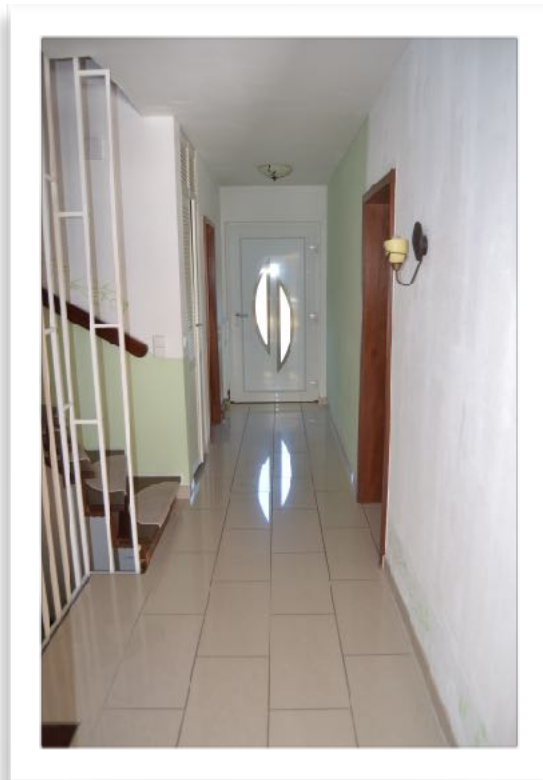


immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa

Eingang / Flur:



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 • 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

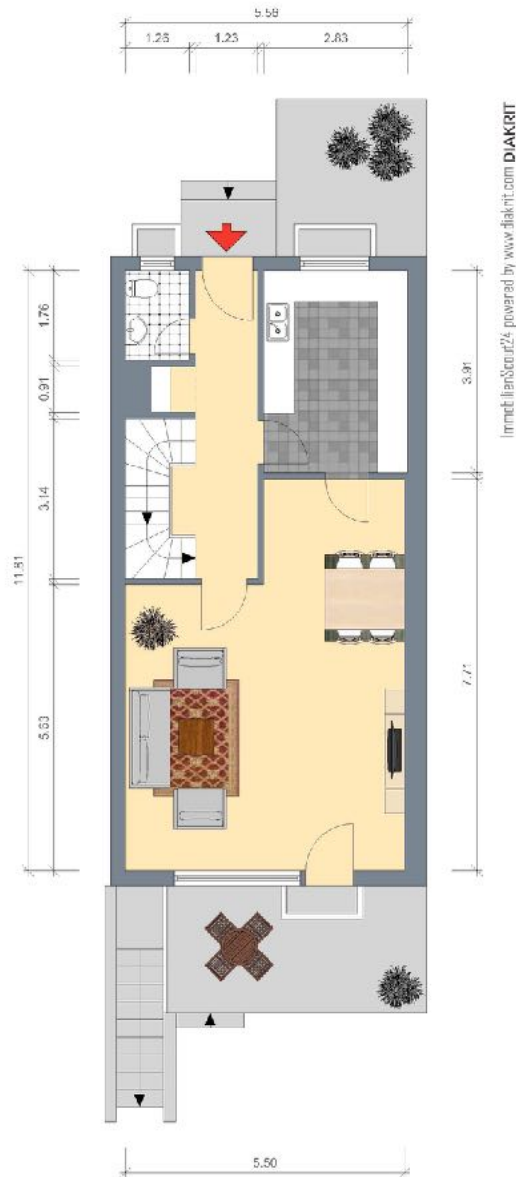


immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss EG:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

IMMOBILIEN
SCOUT 24

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

Schlafzimmer:



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

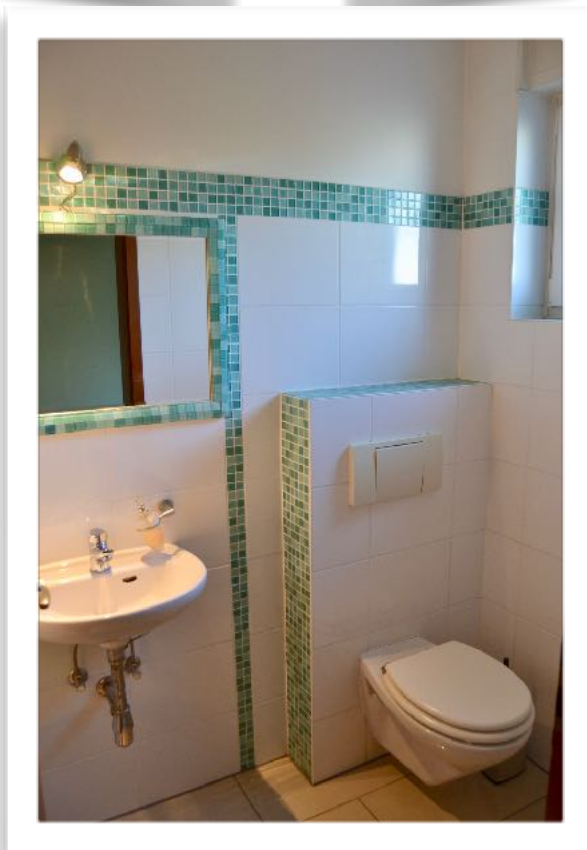
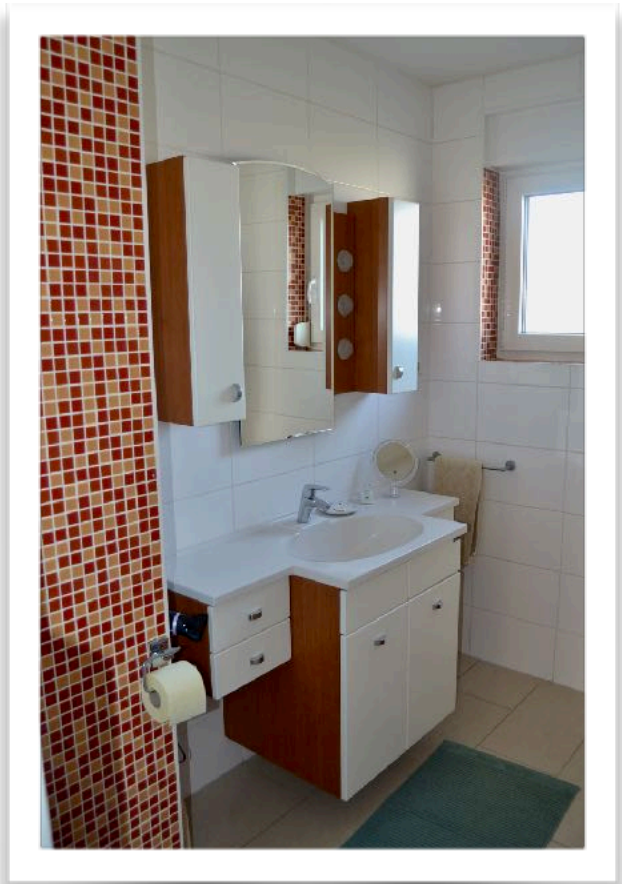


immobilien & leben
ulrike saczawa

Badezimmer OG & 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

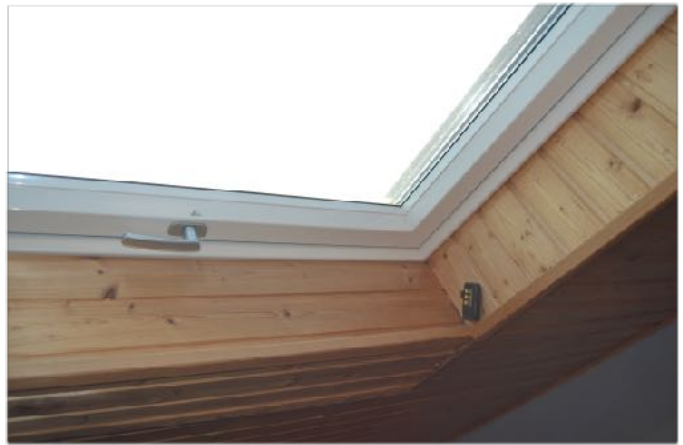


immobilien & leben
ulrike saczawa

Zimmer DG:



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

Einliegerwohnung:



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

Garten & Aussenansicht:



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

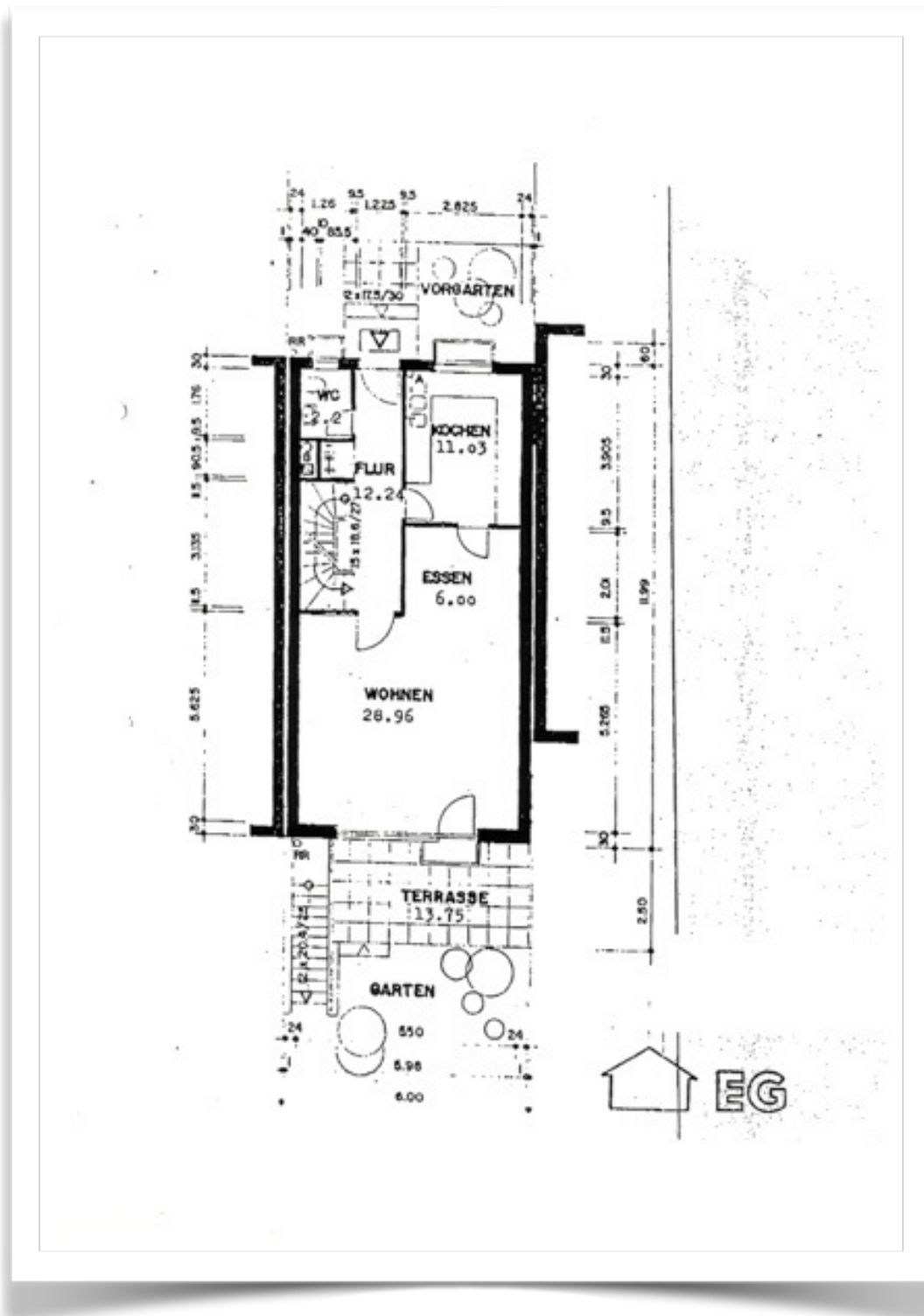


immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss EG:



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

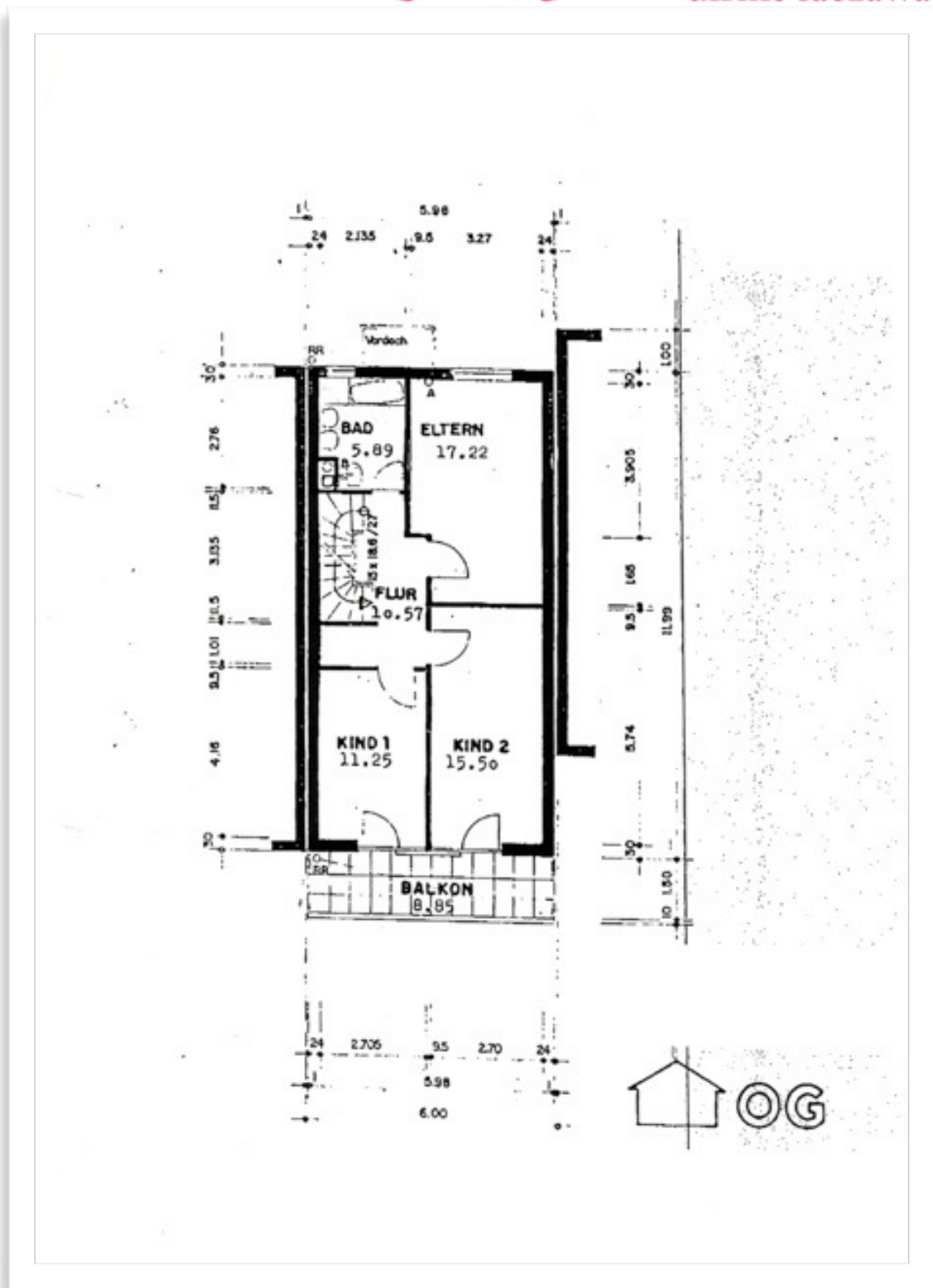


immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss OG:



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

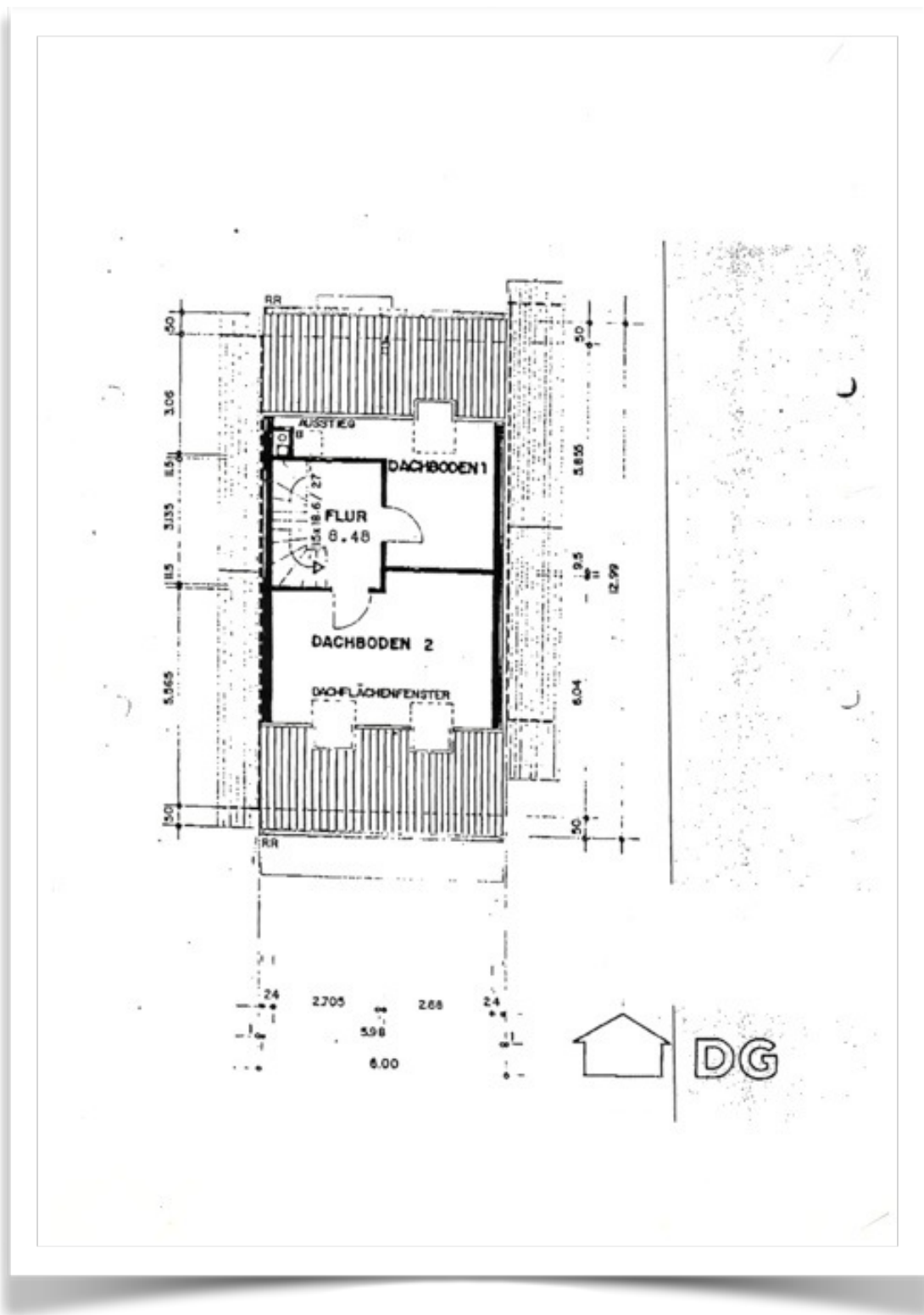


immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss DG:



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

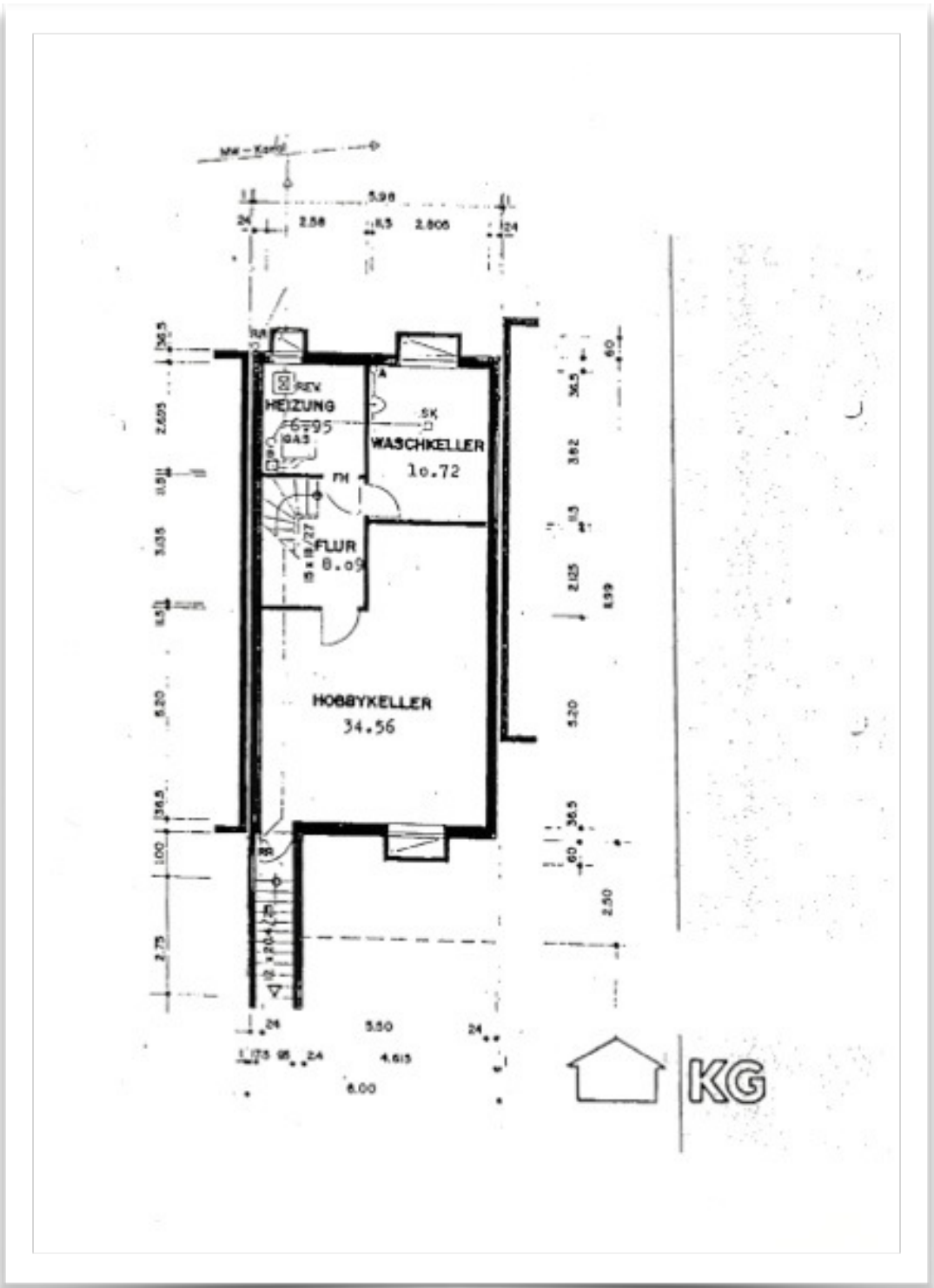


immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss UG :



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

Energieausweis:



immobilien & leben
ulrike saczawa



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

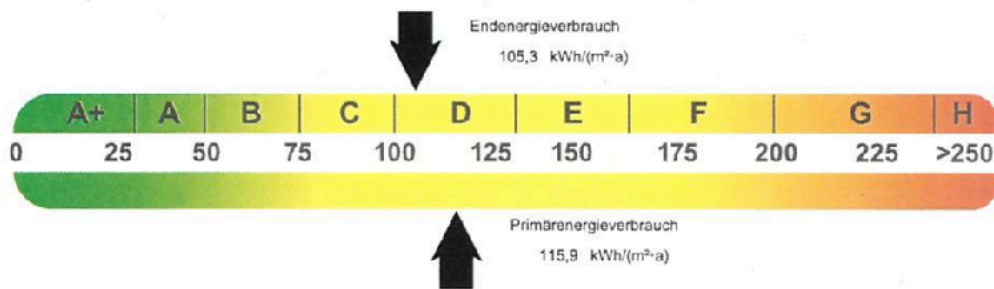
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2014-000009763
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 105,30 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						
01.2013	12.2013	Gas	1.1	16363	2945,3	13417,7	1,11
01.2012	12.2012	Gas	1.1	21807	3925,3	17681,7	1,17
01.2011	12.2011	Gas	1.1	22698	4085,6	18612,4	1,27

Vergleichswerte Endenergie



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.





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 entgeldpflichtigen 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.

Corona-Regeln:

Um Sie und uns zu schützen, führen wir nur 3G Besichtigungen durch. Bitte tragen Sie zur Besichtigung eine FFP2-Maske. Wir führen nur Besichtigungen mit max. 2 Personen durch.

