

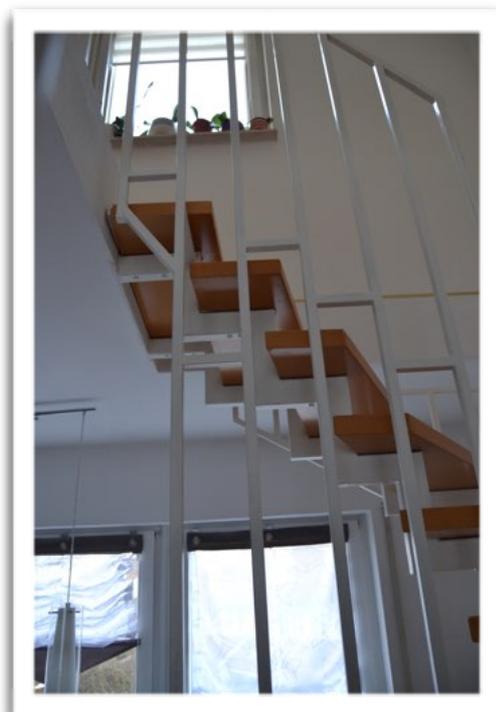


immobilien & leben
ulrike saczawa



**** Außergewöhnlich helle und moderne 3 Zimmer
Maisonette Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz****

Kaltmiete: 1.100,00 EUR
Nebenkosten: 300,00 EUR
TG-Stellplatz: 100,00 EUR
Warmmiete: 1.500,00 EUR
Wohnfläche: 97 qm
Baujahr: 1992
Zimmer: 3
Einbauküche: Inklusive
Etage: 1. & 2.OG
Balkon: Ja
Keller: Ja
Bezug: 01.10.2022
Heizung: Gas-Zentral
Kaution: 3.300,00 EUR
Objekt Nr.: 1162





immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Diese 3 Zimmer Wohnung überzeugt durch Ihren interessanten und gemütlichen Schnitt. Vom Flur gelangen Sie in das Kinderzimmer, in die Einbauküche, welche im Mietzins enthalten ist und in das Tageslicht Bad mit Badewanne.

Das Wohnzimmer ist durch die große Fensterfront sehr hell und geräumig.

Vom Wohnzimmer führt eine Wendeltreppe in den oberen Teil der Wohnung. Hier bieten sich mehrere Möglichkeiten der Nutzung. Zur Zeit befindet sich in der Galerie ein Gästebereich, das Schlafzimmer und ein schönes helles Bad mit Fenster und Dusche.

Das Immobilien Angebot wird durch einen TG-Stellplatz zzgl. 100,00€ mtl. einen persönlichen Kelleranteil und eine saubere Waschküche abgerundet.

Das Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten ist sehr gepflegt und befindet sich in netter Nachbarschaft.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, zeigen wir Ihnen sehr gerne bei einer persönlichen Besichtigung, dieses Interessante Immobilien Angebot. Bitte geben Sie bei einer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten an, um einen Termin zu vereinbaren.

Lagebeschreibung:

Sulzbach a.T. liegt zwischen den Kommunen Schwalbach und Eschborn und bietet auf ca. 76 ha Fläche eine Waldparklandschaft, die zum Spazieren gehen, Radfahren und Erholen einlädt. In Sulzbach lässt es sich gut Leben, in freundlicher Nachbarschaft mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Das Main-Taunus-Zentrum liegt nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt. Sulzbach liegt Verkehrsgünstig. So erreichen Sie den Autobahnanschluss auf die A66 in wenigen Minuten.

Entfernungen nach Sulzbach a.T.:

Frankfurt a.M. 15 Km, Wiesbaden 35 Km, Frankfurter Flughafen 20 Km.



Wohnzimmer & 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



immobilien & leben
ulrike saczawa

Ausstattung & Merkmale:

- Gepflegte Wohneinheit
- Gas-Zentralheizung
- 1.OG
- Keller
- Waschkeller
- Großer Balkon
- Einbauküche
- Galerie
- Laminat / Parkett
- 2 Badezimmer mit Dusche & Wanne
- TG-Stellplatz

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 ○ web www.immobilienundleben.de

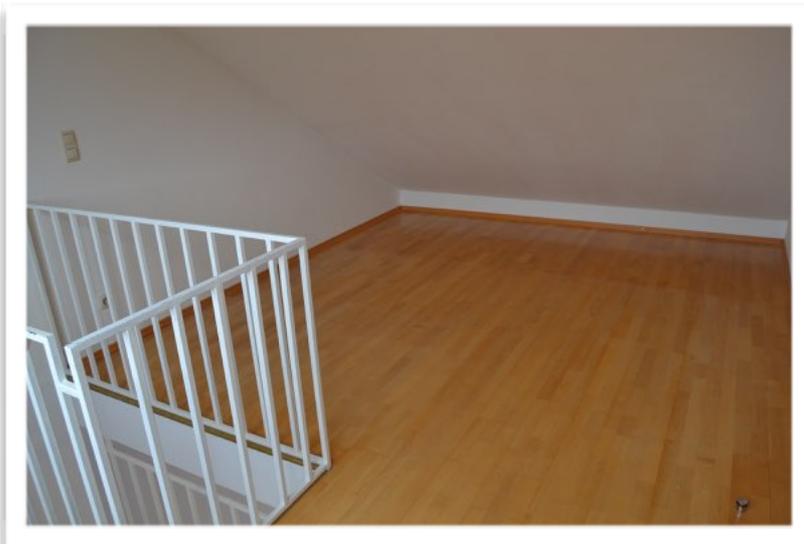


immobilien & leben
ulrike saczawa

Kinderzimmer:



Gästebereich:



Badezimmer:



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



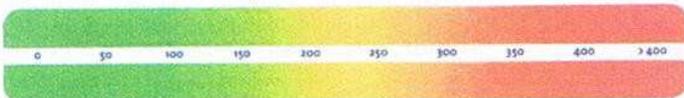
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 10ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
165 kWh/(m²·a)



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	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, Klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas	01.01.2004	31.12.2004	318.001	53.042,57	0,91	132	29	161
Erdgas	01.01.2005	31.12.2005	317.466	51.239,01	0,95	138	28	166
Erdgas	01.01.2006	31.12.2006	311.530	54.735,82	0,98	137	30	167
Durchschnitt								165

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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 verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20-40 kWh/(m²·a) 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.

Passivhaus
MHH = Mehrfamilienhaus
EiH = Einfamilienhaus
EiH energieeffizient
EiH modernisiert
Dachstuhl
Wohngebäude
MHH energieeffizient
MHH modernisiert
EiH energieeffizient
EiH modernisiert

EiH = Einfamilienhäuser, MHH = Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

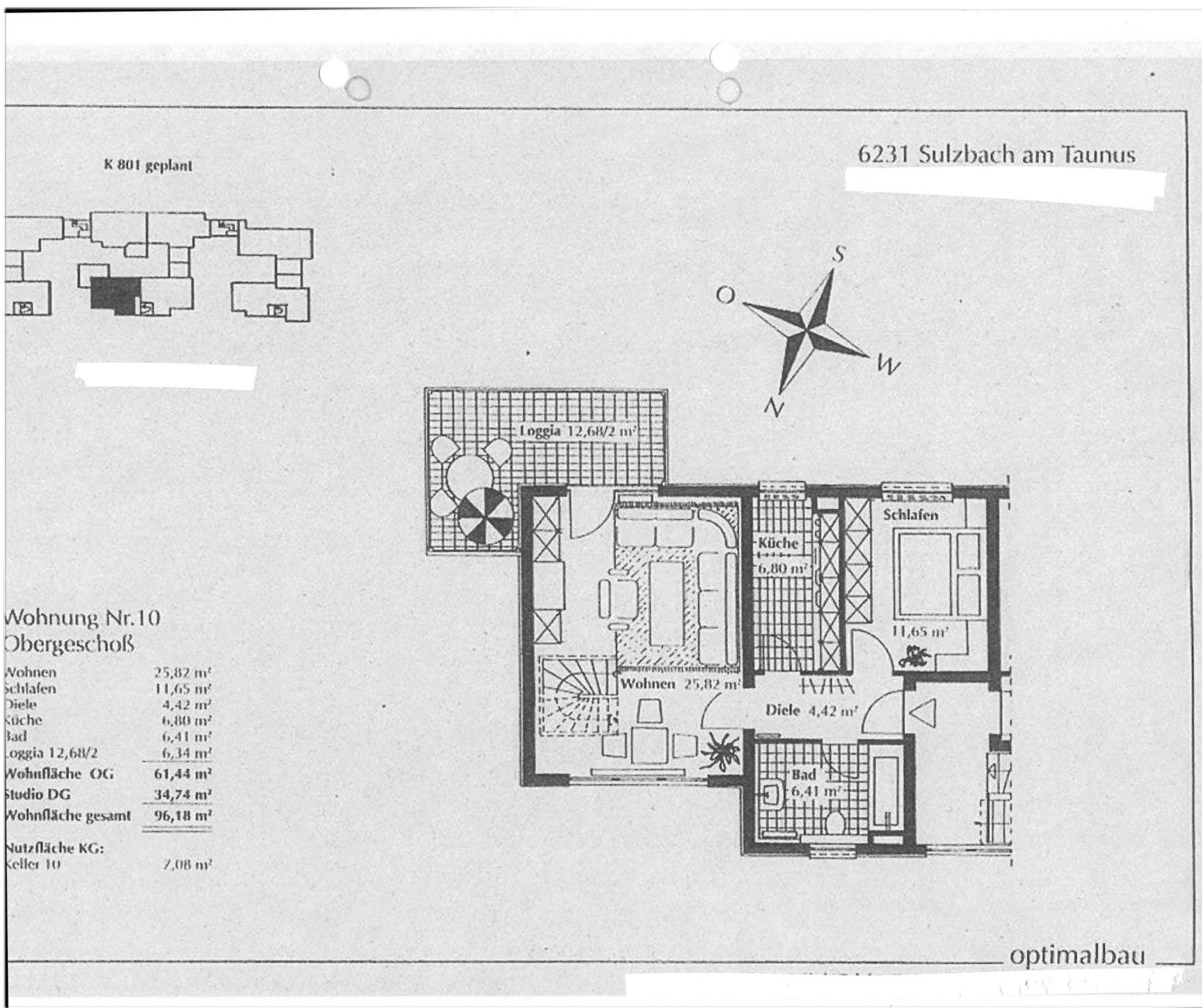
EAW-Nr. 602682 · Kloster-Limburg-Weg 1-13 · 65843 Sulzbach



Grundriss 1.OG:



immobilien & leben
ulrike saczawa



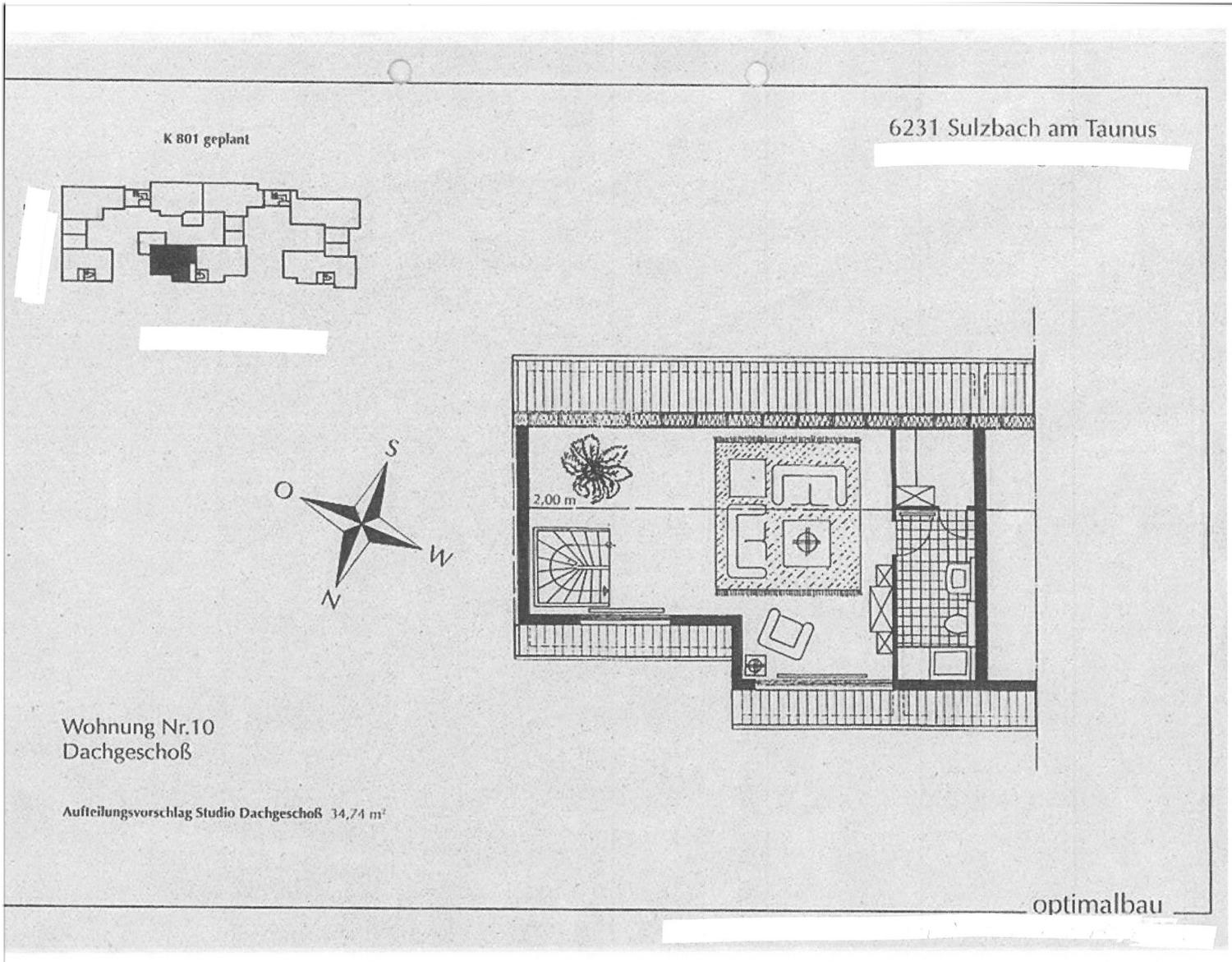
Ulrike Saczawa • geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • phone 06106.77 999 88 • mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



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



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.

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.

