



immobilien & leben  
ulrike saczawa



***\*\*Moderne & großzügige Wohnung für ein Paar oder eine kleine Familie\*\****

<b>Kaltmiete:</b>	<b>1.100,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>300,00 EUR</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.400,00 EUR</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>115 qm</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1998</b>
<b>Garage:</b>	<b>50,00 EUR</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>3</b>
<b>Einbauküche:</b>	<b>Optional</b>
<b>Anzahl</b>	
<b>Parteien:</b>	<b>4</b>
<b>Balkon:</b>	<b>Ja</b>
<b>Etage:</b>	<b>1.OG</b>
<b>Bezug:</b>	<b>01.06.2023</b>
<b>Heizung:</b>	<b>Gas-Zentral</b>
<b>Kaution:</b>	<b>3.300,00 EUR</b>
<b>Hausmeister:</b>	<b>40,00 EUR</b>
<b>Objekt Nr.:</b>	<b>1165</b>



immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Objektbeschreibung:

Diese 3 Zimmer Wohnung wird Sie begeistern. Treten Sie ein in eine wunderschöne Wohnung, die bestens für ein junges Paar oder eine kleine Familie geeignet ist. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für jedes Zimmer separat regulierbar ist.

Es erwarten Sie 2 geräumige Schlafzimmer. Das schöne und sehr helle Wohnzimmer besticht durch seine Gemütlichkeit. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den schönen großen Balkon. Die angrenzende und sehr große Küche bietet Ihnen Platz um nach Herzenslust zu Kochen. Optional kann die Einbauküche gegen einen Abstand dem neuen Mieter übergeben werden. In der gemütlichen Essecke haben Sie die Möglichkeit einen gemütlichen Essplatz zu schaffen.

Beide Schlafzimmer sind mit einem Laminat Boden ausgelegt, die restlichen Zimmer verfügen über helle Fliesen.

Neben einem schönen Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Badewanne, steht für Sie und Ihre Gäste eine separate Toilette zur Verfügung. Im Flur befindet sich ein praktischer Einbauschränk.

Die gesamte Wohnung verfügt über Rollläden. Zu diesem Immobilien Angebot gehört ein Keller ein Fahrrad Keller und ein Waschraum mit persönlichem Stellplatz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner.

Ihren PKW parken Sie für zzgl. 50,00 EUR, bequem in der Garage.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten. Die Wohnung befindet sich im 1.OG mit einer außergewöhnlich gut engagierten Hausgemeinschaft. Das Mehrfamilienhaus wird ganzjährig von einem Hausmeister betreut. Hierfür wird eine monatliche Pauschale von 40,00 EUR veranschlagt.

Wir bieten Ihnen gerne nach Absprache, per Mail oder telefonisch einen persönlichen Besichtigungstermin an.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in sehr ruhiger Lage in Dietzenbach / Steinberg.

Der Stadtteil Steinberg gehört zu einer der Top Lokationen von Dietzenbach. Kurze Wege zu Einzelhandelsgeschäften und zu einem Einkaufszentrum sind unter anderem auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

In der Nähe befindet sich die Walldorfschule und zahlreiche Kitas.

Die Anbindung zur A661 und A3 sind in Kürze zu erreichen. Die S-Bahn 2 bringt Sie schnell nach Offenbach a.M. oder nach Frankfurt a.M.



Wohnen:



immobilien & leben  
ulrike saczawa



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

## Gäste-WC :



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)

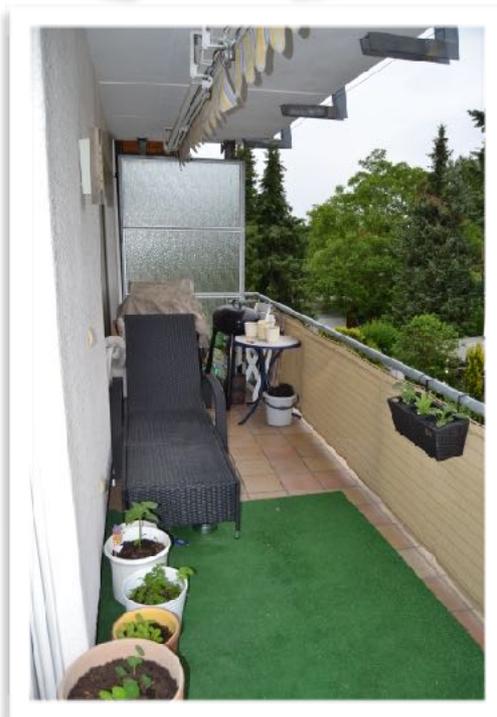


immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Flur & Balkon:



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



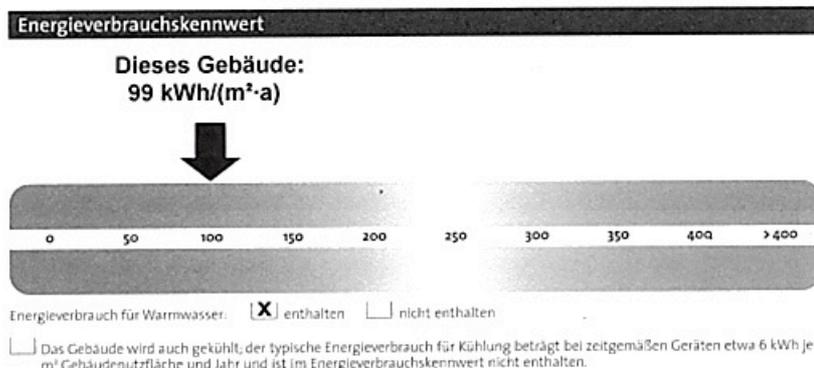


## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

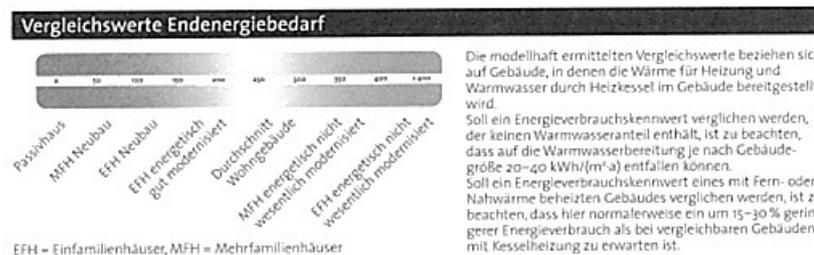
**ista**

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes



**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas kWh	01.01.05	31.12.05	43.887	10.876	1.07	82	25	107	
Erdgas kWh	01.01.06	31.12.06	40.351	8.540	1.12	83	20	103	
Erdgas kWh	01.01.07	31.12.07	33.107	9.876	1.19	64	23	87	
Durchschnitt								99	



**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 von angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

E5356W-LODCH310004-0005





immobilien & leben  
ulrike saczawa



### Dies&Das:

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.

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: [www.immobilienundleben.de](http://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. Oder wenn kein Mietvertrag zustande kommt.



immobilien & leben  
ulrike saczawa