



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Startup Wohnung für ein Paar oder eine kleine Familie****

Kaltmiete: 1320,00 EUR
Nebenkosten: 250,00 EUR
Warmmiete: 1650,00 EUR
Wohnfläche: 78,37 qm
Baujahr: 2003
TG-Stellplatz: 80,00 EUR
Zimmer: 3
Einbauküche: Inklusive
Anzahl
Parteien: 7
Balkon: Ja
Etage: 1.OG
Bezug: 01.05.2025
Heizung: Gas-Zentral
Kaution: 3960,00 EUR
Objekt Nr.: 1177





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. Viele Einrichtungsgegenstände wie z.B. Gardinenleisten oder Badezimmerschränke sind Bestandteil dieser Wohnung. Das schöne und sehr helle Wohnzimmer besticht durch seine Gemütlichkeit. Nicht zuletzt durch den kleinen Elektrokamin, der eine heimelige Atmosphäre zaubert. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den schönen großen Balkon. Die angrenzende und sehr schöne Einbauküche bietet Ihnen Platz um nach Herzenslust zu kochen. Diese ist im Mietzins enthalten. In der gemütlichen Essecke haben Sie die Möglichkeit einen gemütlichen Essplatz zu schaffen.

Alle Zimmer sind mit Parkett ausgelegt, was der Wohnung eine wohnliche Einheit verleiht.

Neben einem schönen Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Badewanne, steht für Sie und Ihre Gäste eine separate Toilette zur Verfügung.

Die gesamte Wohnung verfügt über Rollläden teilweise mit Elektroantrieb. 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 bequem auf Ihrem eigenen TG-Platz. Dieser ist zzgl. 80,00 EUR mtl..

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten. Die Wohnung befindet sich im 1.OG. mit einer außergewöhnlich gut engagierten Hausgemeinschaft. Ein kleiner Spielplatz ist ebenfalls Bestandteil der Hausgemeinschaft.

Die Treppenhausreinigung ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Frankfurter Stadtteil Preungesheim

(Frankfurter Bogen) im sogenannten „Apfelviertel“. Zahlreichen Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich fußläufig der Wohnung. Die Straßenbahn Linie 18 ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen und fährt bis zur Konstablerwache.

Die „Liesel-Oestreicher-Schule“ (Grundschule) befindet sich nur wenige Meter von der Wohnung entfernt. Auch ein kleiner Park befindet sich in der Nähe.

Den Autobahnanschluss zur A661 erreichen Sie in wenigen Minuten.



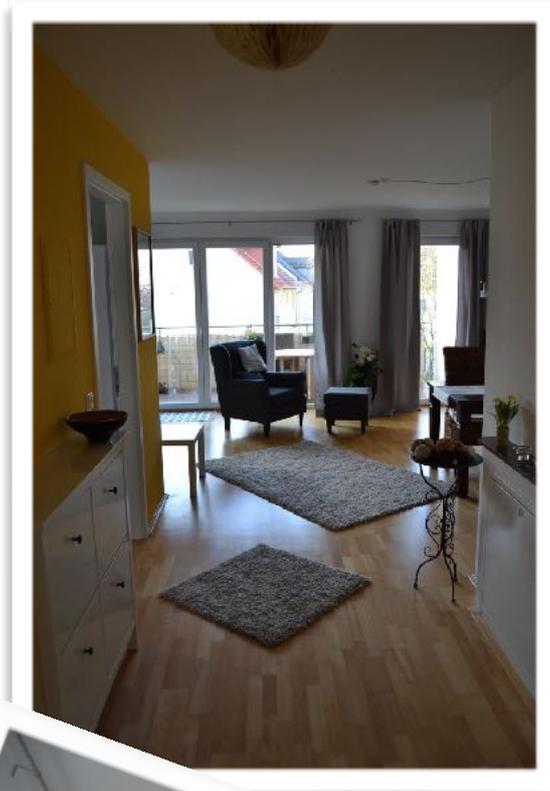


immobilien & leben
ulrike saczawa

Ausstattung & Merkmale:

- ◦ Kleine & Gepflegte Wohneinheit
- ◦ Gas-Zentralheizung
- ◦ Keller
- ◦ Waschkeller
- ◦ Großer Balkon
- ◦ Einbauküche
- ◦ TG-Stellplatz
- ◦ Parkett
- ◦ Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- ◦ Gäste-WC
- ◦ Fußbodenheizung
- ◦ Parkett

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 & Bad:



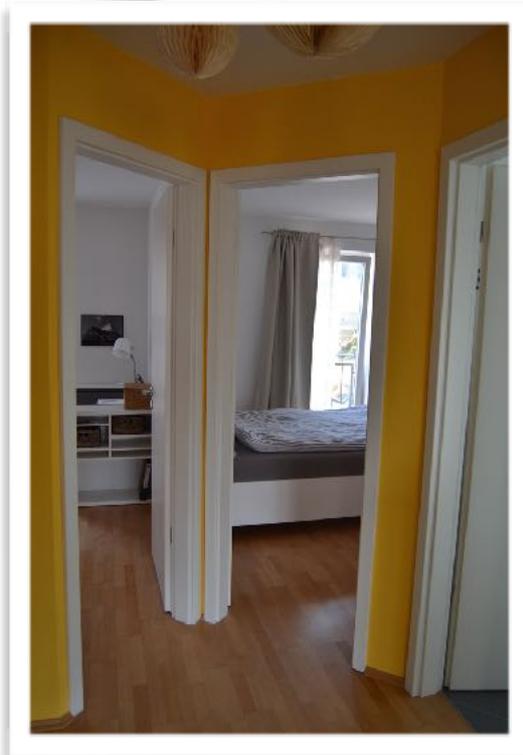
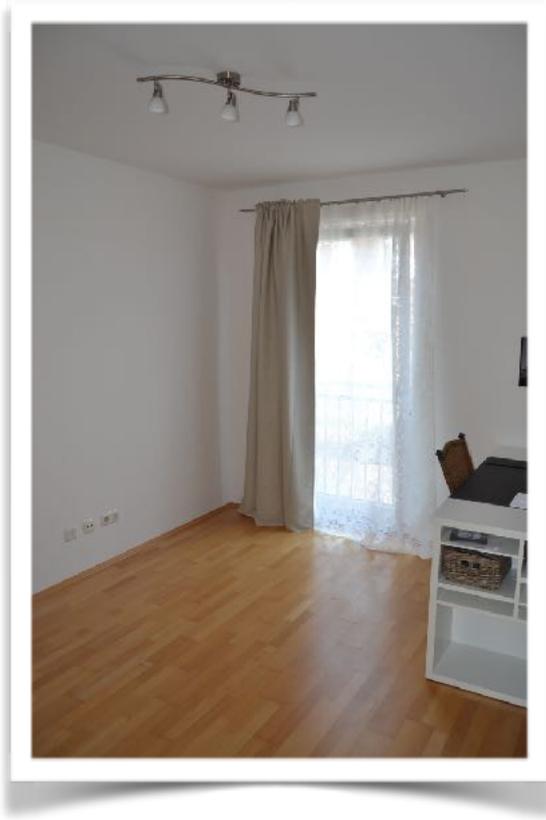
Gäste-WC



Schlafzimmer / Kind /
Büro:



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:



immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnen/Essen	29,17 m ²
Kochen	7,02 m ²
Bad	5,66 m ²
WC	1,84 m ²
Flur	5,69 m ²
Schlafen	12,86 m ²
Kind	11,43 m ²
Balkon	4,70 m ²
Balkon 9,40 m ² effektiv nach DIN 277	

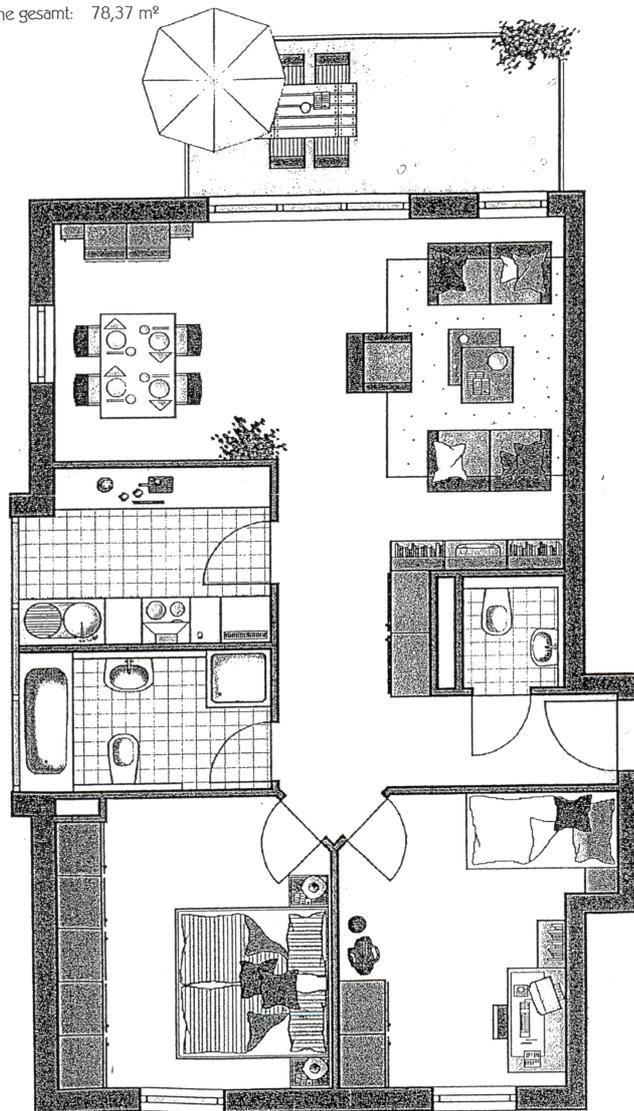
Residenz Taunusblick

3-Zimmer-Wohnung 78,37 m²

Haus A W 211 Nr. 5
1. OG links

Haus B W 211 Nr. 8
1. OG rechts
Balkon (verkleidet)

Wohnfläche gesamt: 78,37 m²



Hinweis: Alle Angaben und Pläne stammen vom Eigentümer und wurden nicht überprüft.
m²-Angaben sind ca.-Werte. Nicht maßstabsgerecht. Die Weitergabe erfolgt ohne Gewähr.



immobilien & leben
ulrike saczawa



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 3

Energieverbrauchskennwert

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Dieses Gebäude:
51,739 kWh/m².a

ohne Warmwasser

mit Warmwasser
78,932 kWh/(m².a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m².a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	01.01.2005	31.12.2005	99200	45269	1,22	43,0	29,6	72,6
Gas	01.01.2006	31.12.2006	118143	38701	1,24	64,4	25,3	89,7
Gas	01.01.2007	31.12.2007	96233	40827	1,32	47,8	26,7	74,5
Durchschnitt								78,9
ohne Warmwasser						Durchschnitt	51,7 kWh/(m².a)	
mit Warmwasser						Durchschnitt	78,9 kWh/(m².a)	

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.

Erläuterung zum Verfahren

Das Verfahren zu Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der EnEV.

**EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Roskronstraße 5-7 80435 Frankfurt xls





immobilien & leben
ulrike saczawa



Rechtlicher Hinweis:

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. Es werden Mieter in einem unbefristeten Arbeitsvertrag bevorzugt. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank.



immobilien & leben
ulrike saczawa