



immobilien & leben
ulrike saczawa

Schöne 2 Zimmer Wohnung mit Hobbyraum, Terrasse und TG-Stellplatz



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

Kaufpreis	399.000,00 EUR
TG-Stellplatz	20.000,00 EUR
Hausgeld	566,00 EUR
Wohnfläche	81qm
Baujahr	1992
Zimmer	2
Etage	EG
Terrasse	Ja
Keller & Hobbyraum	Ja
Heizung	Gas-Zentral
Vermietet	Ja
Mieteinnahmen p.a.	14.220,00 EUR
Kaltmiete	1.000,00 EUR
TG-Stellplatz	85,00 EUR
Hobbyraum	100,00 EUR
Nebenkosten	300,00 EUR
Provision	Käuferprovision 2,38% Provision inklusive MwSt.
Mietrendite	3,39 %
Objekt	1182/5

Objektbeschreibung:



immobilien & leben
ulrike saczawa

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und separatem Hobbyraum – zuverlässig vermietet seit 2022 und die perfekte Kapitalanlage.

Diese attraktive und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage. Sie ist **seit 2022 zuverlässig vermietet** und eignet sich daher hervorragend als **Kapitalanlage**.

Die Wohnung ist **barrierefrei** erreichbar und überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss. Das ca. **39 m² große Wohnzimmer** bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und direkten Zugang zur **großen Terrasse in sonniger West Ausrichtung**, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Das angrenzende **Schlafzimmer** mit ca. **13 m²** bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Stauraum.

Das **hell geflieste Badezimmer** mit Fenster und Badewanne ist angenehm geschnitten und rundet den Wohnkomfort ab. Ihren Gästen steht zusätzlich ein GWC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der **separate, im Souterrain gelegene Hobbyraum (ca. 19 m²)**. Dieser bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Home-Office**, **Hobbyzimmer** oder **ruhiger Rückzugsort**.

Zum Immobilienangebot gehören außerdem:

- ein **eigener Kellerraum**,
- eine **gemeinschaftliche gepflegte Waschküche**,
- sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** (zzgl. 20.000 €).

Die Wohnung ist seit drei Jahren zuverlässig und rentabel vermietet. Damit bietet sich Ihnen in einem ansprechenden Wohngebiet eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Ihr Kapital. Die aktuellen Mieter möchten gerne in der Wohnung bleiben, was Ihnen eine kontinuierliche und sichere Rendite gewährleistet. Gleichzeitig besteht mit angemessenem Vorlauf auch die Option einer Selbstnutzung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten an, um einen Termin zu vereinbaren.

Hinweis:

In der gleichen Wohnanlage bieten wir eine weitere Eigentumswohnung an. Beide Wohnungen können gemeinsam als attraktive **Kapitalanlage** erworben werden.

Fordern Sie hierzu gerne das zusätzliche Exposé an.



Lagebeschreibung:



immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung – Sulzbach am Taunus

Sulzbach am Taunus liegt idyllisch zwischen den Gemeinden Schwalbach und Eschborn und bietet auf rund 76 Hektar eine weitläufige Wald- und Parklandschaft, die zum Spaziergehen, Radfahren und Erholen einlädt.

Hier lebt man ruhig und dennoch zentral – in freundlicher Nachbarschaft und mit einer sehr guten Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants und Freizeitangebote sind vor Ort vorhanden. Das beliebte **Main-Taunus-Zentrum**, eines der größten Einkaufszentren Deutschlands, ist nur wenige Minuten entfernt.

Auch verkehrstechnisch überzeugt Sulzbach durch seine hervorragende Lage. Der Autobahnanschluss an die **A66** ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie schnell in alle Richtungen unterwegs sind.

Entfernungen:

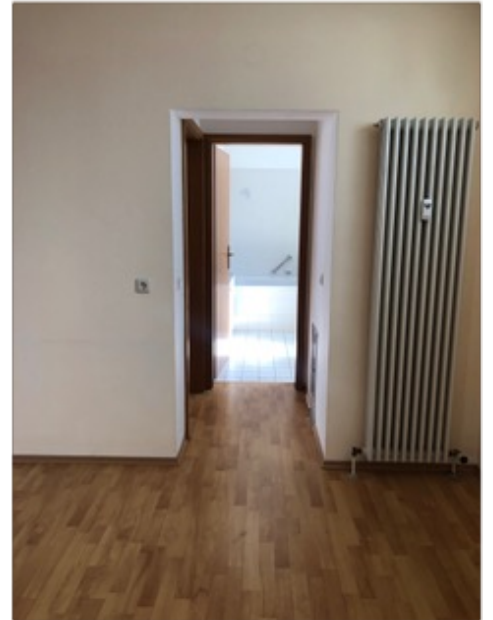
- Frankfurt am Main: ca. 15 km
- Wiesbaden: ca. 35 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 20 km



Wohnen:



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

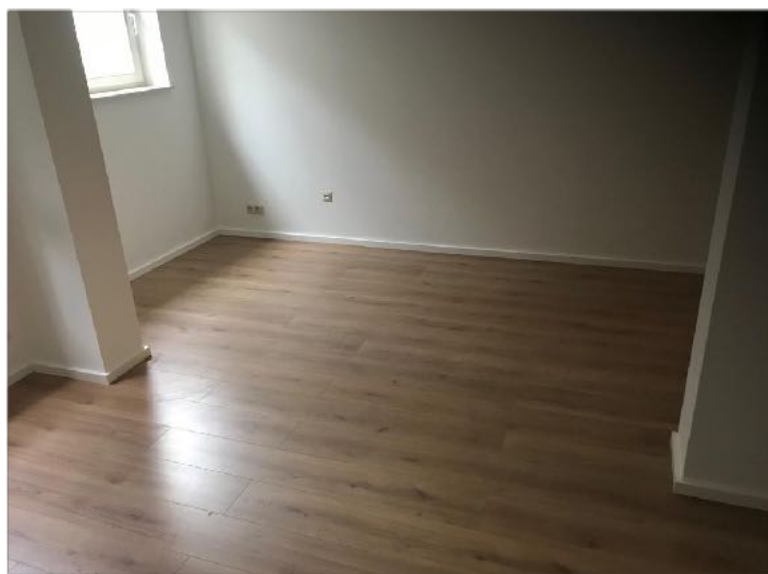
Hobbyraum:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Treppenhaus:



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

Bad & Gäste-WC:



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 & Küche:



immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa

Mehrhausanlage:



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

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

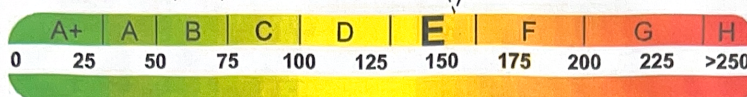
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

154,9 kWh/(m²·a)



170,3 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

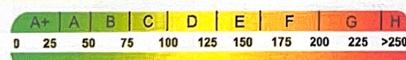
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

154,9 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						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	255768	58656	197112	1,17
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	254052	58817	195235	1,14
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	252613	58656	193957	1,15

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
auf 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 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

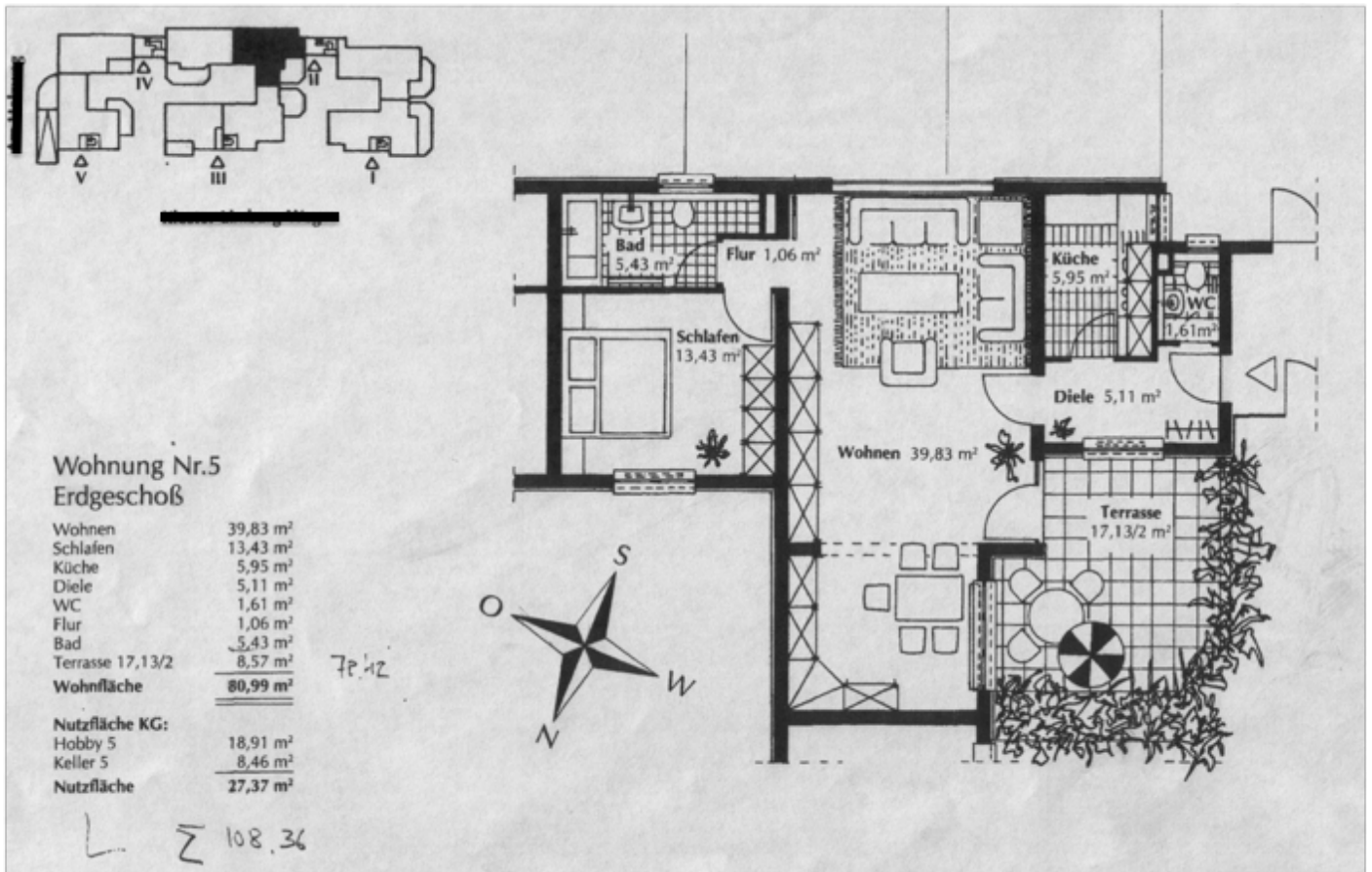
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Grundriss:



immobilien & leben
ulrike saczawa





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 oder der unterzeichnete Mietvertrag. Wir freuen uns 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



Provision:



immobilien & leben
ulrike saczawa



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 entgeltspflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionssatz 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.



immobilien & leben
ulrike saczawa