



immobilien & leben
ulrike saczawa



*****Wohnen vom Feinsten*****

Kaltmiete: 1.000,00 EUR
Nebenkosten: 300,00 EUR
TG-Stellplatz: 80,00 EUR
Warmmiete: 1.380,00 EUR
Wohnfläche: 73 qm
Baujahr: 2002
Zimmer: 2,5
Einbauküche: Inklusive
Etage: 3.OG
Balkon: Ja
Keller: Ja
Bezug: 01.04.2026
Heizung: Fernwärme
Kaution: 3.000,00 EUR
Objekt Nr.: 1184





immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Treten Sie ein in eine luxuriöse 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die durch ihre durchdachte Aufteilung und ihr geschmackvolles Innendesign überzeugt. Auf ca. 73 m² Wohnfläche erwartet Sie exklusives Wohnen auf zwei Ebenen.

Die untere Etage bietet einen großzügigen Wohnbereich mit Kamin sowie Zugang zum West-Balkon, der zu entspannten Abendstunden einlädt. Eine Fußbodenheizung in Kombination mit einem hochwertigen Steinfußboden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die offene, moderne weiße Hochglanzküche ist bereits im Mietpreis enthalten. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie das Schlafzimmer.

Über eine großzügige Treppe gelangen Sie in den oberen Wohnbereich, der als Galerie unter offener Dachschräge ausgebaut ist. Diese offene Bauweise bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitsbereich, Lesecke oder zusätzlicher Wohnraum – und zählt zu den besonderen Highlights dieser Immobilie.

Die gesamte Wohnung ist mit Rollläden ausgestattet. Zum Angebot gehören außerdem ein Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie ein Waschraum mit persönlichem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner.

Ihr PKW findet bequem Platz auf einem eigenen Tiefgaragenstellplatz, der für 80,00 EUR monatlich zusätzlich angemietet wird.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 8 Wohneinheiten. Eine engagierte und harmonische Hausgemeinschaft trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Treppenhausreinigung ist bereits in den Nebenkosten enthalten.

Gerne bieten wir Ihnen nach Absprache, per E-Mail oder telefonisch, einen persönlichen Besichtigungstermin an.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in guter Lage in Dietzenbach / Steinberg.

Der Stadtteil Steinberg gehört zu einer der Top Location 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.



Ausstattung & Merkmale:



immobilien & leben
ulrike saczawa

- 8 Gepflegte Wohneinheiten
- Zentralheizung mit Fernwärme
- 3.OG & 4. OG - kein Aufzug-
- Keller
- Waschkeller
- Großer Balkon
- Einbauküche
- Galerie & Kamin
- Steinboden mit Fußbodenheizung
- 1 Innenliegendes Badezimmer mit Dusche & Wanne
- TG-Stellplatz

Wohnzimmer:



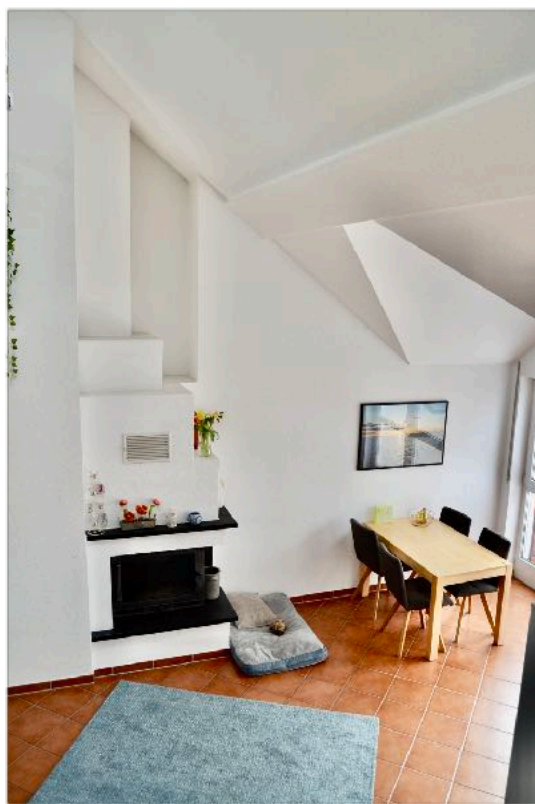
Ulrike Saczawa • geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • phone 06106.77 999 88 • mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



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

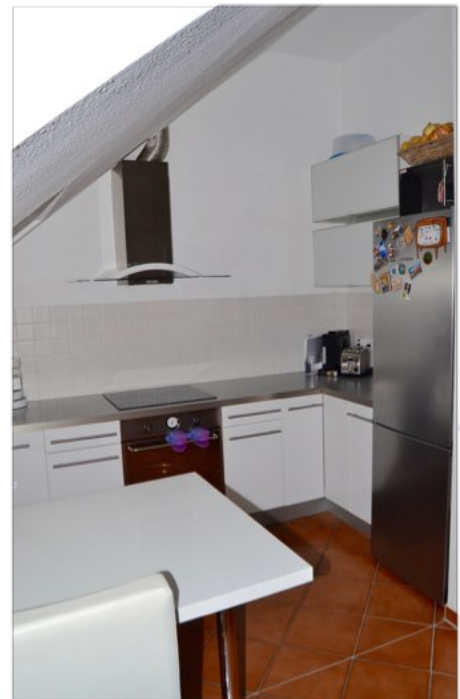


immobilien & leben
ulrike saczawa

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

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

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 • ☉ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa


techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

97 kWh/(m²·a)

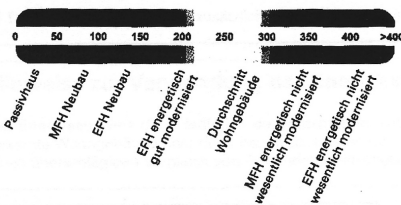

 Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ 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 | | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, Klimabereinigt) | | | |
|---------------|----------|-------|------------------------|-------------------------|--|---------|------------|----------|
| | von | bis | | | Klimafaktor | Heizung | Warmwasser | Kennwert |
| Fernwärme | 01/04 | 12/04 | 223678 | 63803 | 1.07 | 71.51 | 26.67 | 98.18 |
| Fernwärme | 01/05 | 12/05 | 214634 | 50082 | 1.07 | 73.60 | 20.94 | 94.54 |
| Fernwärme | 01/06 | 12/06 | 217527 | 50425 | 1.12 | 78.24 | 21.08 | 99.32 |
| Durchschnitt: | | | | | | | | 97.35 |

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.

1)

Erläuterungen zum Verfahren



Grundriss:



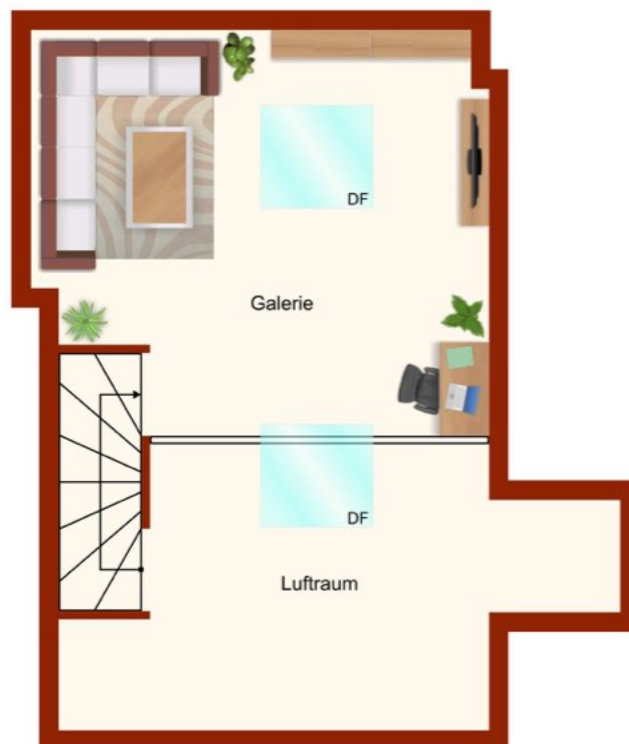
immobilien & leben
ulrike saczawa



Grundriss Galerie:



immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa



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.



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.

