



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Dreieichenhain**
4 Zimmer zum Leben**

Kaltmiete: **1.100,00 EUR**
Nebenkosten: **140,00 EUR**
Wohnfläche: **132,00 qm**
Warmmiete: **1.240,00 EUR**
Baujahr: **1987**
Zimmer: **4**
Etage: **OG**
Bezug: **01.02.2026**
Küche: **Inkl.**
Heizung: **Strom**
Anzahl Parteien: **5**
PKW-Stellplatz: **50,00 EUR**
Kaution: **3.300,00EUR**
Objekt Nr.: **1185**



Objektbeschreibung

Diese gemütliche und großzügige Wohnung sucht einen neuen Nachmieter. Die vier Zimmer verteilen sich optimal auf ca. 132 m² Wohnfläche und bieten viel Raum zum Leben und Wohlfühlen.

Herzstück der Wohnung ist der übergroße Essbereich mit integrierter Essecke und offener Küche, der zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Hier findet sich auch ein Kaminofen. Sowohl vom Essbereich als auch vom ca. 31 m² großen Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die großzügige Dachterrasse.

Die Wohnung ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung (Strom) ausgestattet. Auf dieser Wohnebene befinden sich außerdem zwei weitere Zimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Über eine Treppe erreicht man den ausgebauten Studiobereich mit Galerie und einem zusätzlichen Zimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten 5-Familienhaus. Ein Kellerraum, ein Fahrradraum sowie ein Stellplatz für die eigene Waschmaschine stehen selbstverständlich zur Verfügung. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenanteil befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks.

Ihren PKW parken Sie auf Ihrem Stellplatz. zzgl. 50,00 EUR mtl.

Die Wohnung wird mit einer neu eingebauten Küche übergeben.



immobilien & leben
ulrike saczawa

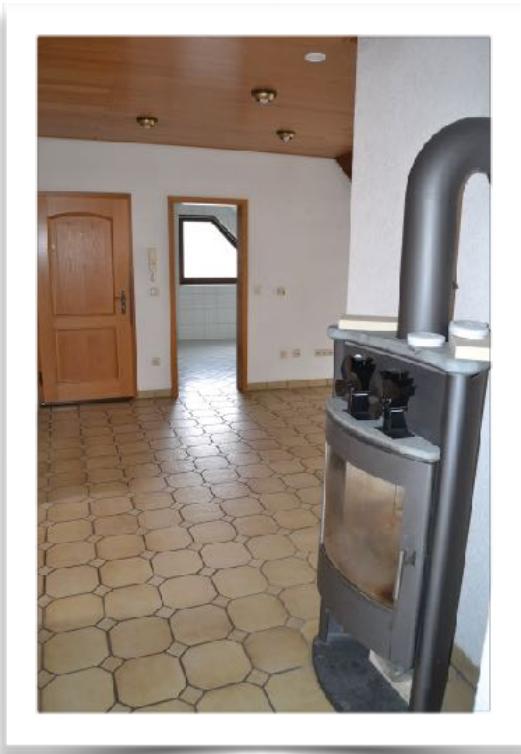
Esszimmer & Küche





immobilien & leben
ulrike saczawa

Flur





immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnzimmer



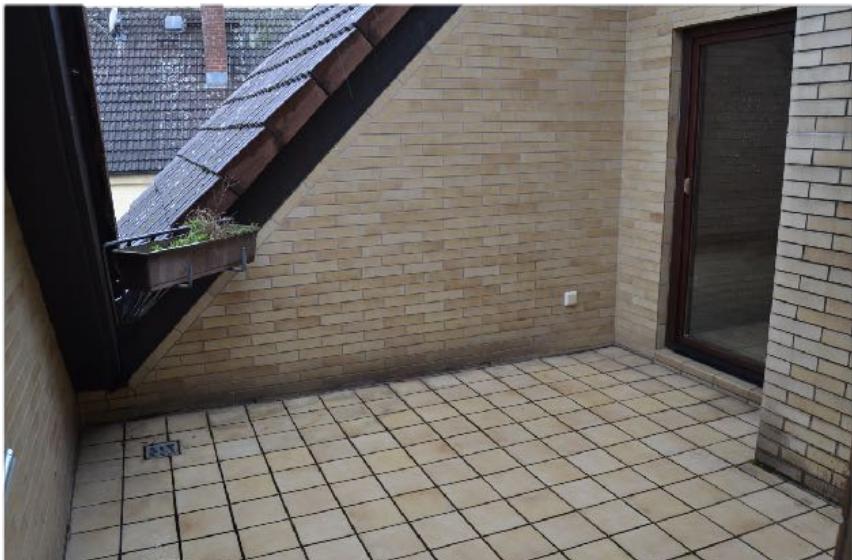
Schlafzimmer & Bad



immobilien & leben
ulrike saczawa



Dachterrasse & Studio



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



Lagebeschreibung



immobilien & leben
ulrike saczawa



Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **Dreieichenhain**. Die Stadt Dreieich zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden von Frankfurt am Main. Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Feldern und Wiesen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Das historische Stadtbild von Dreieichenhain mit der bekannten Burgruine und dem angrenzenden See ist weit über die Stadtgrenzen hinaus als attraktives Ausflugsziel bekannt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen sowie weitere Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar.

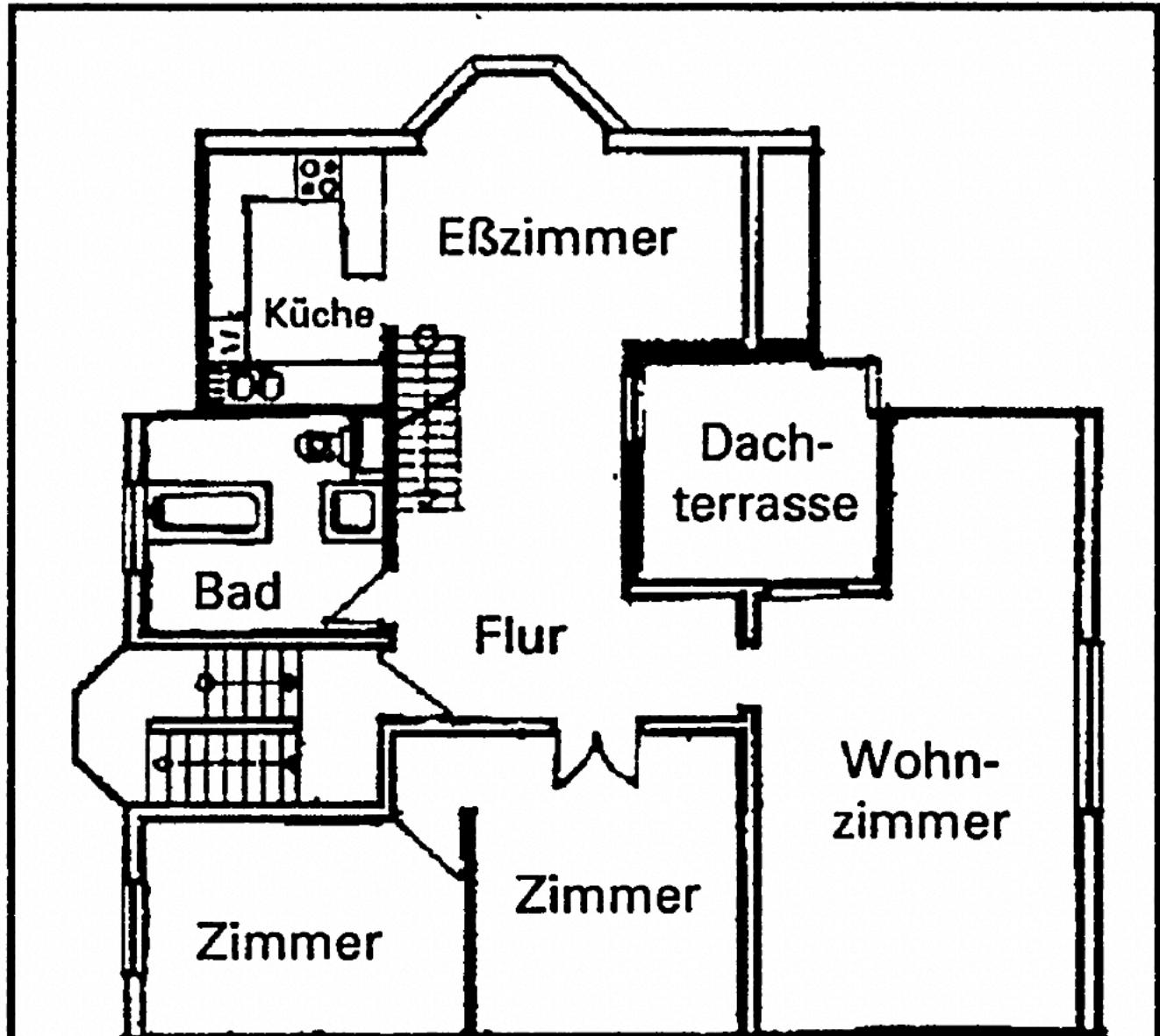
Eine optimale Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben: Der Stadtteil ist an ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz angebunden, zudem besteht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn **A661**, wodurch Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet gut angebunden sind.



Grundriss



immobilien & leben
ulrike saczawa





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes	Registriernummer ² HE-2015-000441346 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")	3																																																								
Energieverbrauch <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 122 kWh/(m²·a)</p> <p>Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 292 kWh/(m²·a)</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">A+</td> <td style="width: 10%;">A</td> <td style="width: 10%;">B</td> <td style="width: 10%;">C</td> <td style="width: 10%;">D</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 10%;">F</td> <td style="width: 10%;">G</td> <td style="width: 10%;">H</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> <td>>250</td> </tr> </table>			A+	A	B	C	D	E	F	G	H	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250																																				
A+	A	B	C	D	E	F	G	H																																																		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250																																																
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes <small>[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]</small>		122 kWh/(m²·a)																																																								
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Zeitraum</th> <th style="width: 15%;">Energieträger ³</th> <th style="width: 15%;">Primär-energi- faktor</th> <th style="width: 15%;">Energieverbrauch [kWh]</th> <th style="width: 15%;">Anteil Warmwasser [kWh]</th> <th style="width: 15%;">Anteil Heizung [kWh]</th> <th style="width: 15%;">Klima- faktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>von 01.01.2012 bis 31.12.2012</td> <td>Strom</td> <td>2,4</td> <td>44.321</td> <td></td> <td>44.321</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>01.01.2013 bis 31.12.2013</td> <td>Strom</td> <td>2,4</td> <td>42.110</td> <td></td> <td>42.110</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>01.01.2014 bis 31.12.2014</td> <td>Strom</td> <td>2,4</td> <td>39.588</td> <td></td> <td>39.688</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <td>01.01.2012 bis 31.12.2014</td> <td>Warmwasserzuschlag</td> <td>2,4</td> <td>28.680</td> <td>28.680</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Zeitraum	Energieträger ³	Primär-energi- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	von 01.01.2012 bis 31.12.2012	Strom	2,4	44.321		44.321	1,12	01.01.2013 bis 31.12.2013	Strom	2,4	42.110		42.110	1,06	01.01.2014 bis 31.12.2014	Strom	2,4	39.588		39.688	1,30	01.01.2012 bis 31.12.2014	Warmwasserzuschlag	2,4	28.680	28.680																							
Zeitraum	Energieträger ³	Primär-energi- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor																																																				
von 01.01.2012 bis 31.12.2012	Strom	2,4	44.321		44.321	1,12																																																				
01.01.2013 bis 31.12.2013	Strom	2,4	42.110		42.110	1,06																																																				
01.01.2014 bis 31.12.2014	Strom	2,4	39.588		39.688	1,30																																																				
01.01.2012 bis 31.12.2014	Warmwasserzuschlag	2,4	28.680	28.680																																																						
Vergleichswerte Endenergie <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>Einfamilienhaus MFH-Neben- EFH-Neben- Gesamtbauweise</p> <p>Durchschnitt MFH-energiemäßig Wohngebäude</p> <p>Wohngebäude MFH-energiemäßig Wohngebäude</p> <p>EFH-energiemäßig Wohngebäude</p> </div> <p>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.</p>																																																										
Erläuterungen zum Verfahren <p>Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.</p>																																																										

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls



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 Mietvertrag. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Besichtigungstermine:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten Mietinteressenten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu vermeiden. Der neue Mieter sollte sich in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis befinden. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: www.immobiliendleben.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