



immobilien & leben  
ulrike saczawa



**\*\*RMH \*\*Wohnglück auch für eine Familie\*\***

<b>Haustyp.:</b>	<b>RMH</b>
<b>Zustand:</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>475.000,00 EUR</b>
<b>Carport:</b>	<b>Ja</b>
<b>Grundstück:</b>	<b>191 qm</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 120 qm</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1984</b>
<b>Heizung:</b>	<b>Gas</b>
<b>Markise:</b>	<b>Ja</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>4</b>
<b>Bäder:</b>	<b>1</b>
<b>Gäste WC:</b>	<b>Ja</b>
<b>Keller:</b>	<b>ca. 60 qm Nutzfläche</b>
<b>EBK:</b>	<b>Ja</b>
<b>Bezug:</b>	<b>Sofort</b>
<b>Objekt Nr.:</b>	<b>1158</b>



### **Objektbeschreibung:**

Dieses Reihenmittelhaus wartet auf neue Eigentümer damit es wieder mit Leben gefüllt werden kann. Freuen Sie sich, dass Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Es liegt in zentraler Lage mit einer netten Nachbarschaft in Neu-Anspach.

Treten Sie ein in ein Haus, das sehr durchdacht ist. Aufgrund der optimalen West-Ausrichtung ergeben sich äußerst helle und lichtdurchflutete Räume. Die Großzügigkeit der Räume und die individuelle Aufteilung der Zimmer machen dieses Haus zu etwas Besonderem.

Das RMH ist ganz auf eine Familie mit Kindern ausgerichtet. Das große Wohn- /Esszimmer bietet genug Platz, gemütliche Stunden zu verbringen. Von hier gelangen Sie auf die WEST-Terrasse mit angrenzendem Garten.

Vom Eingang aus haben Sie die Möglichkeit die Küche zu betreten. Die Einbauküche kann übernommen werden oder Sie erfüllen sich den Traum einer neuen Einbauküche. Zur Zeit ist die Küche geschlossen, kann aber im Zuge der Renovierung zum Wohnzimmer geöffnet werden. Sie bietet genug Platz zum Kochen und Essen. Auf dieser Etage befindet sich auch das Gäste-WC.

Im 1.OG befinden sich zwei gleich große Kinderzimmer. Das Elternschlafzimmer ist sehr geräumig. Das Master-Bad auf dieser Etage ist innenliegend und kann ganz nach Ihrem Geschmack renoviert werden. Auf dieser Etage ist Echtholzparkett verlegt. Der durchgehende Dachboden bietet reichlich Lagermöglichkeiten.

Der untere Bereich des Hauses verfügt über eine Nutzfläche von ca. 60 Quadratmetern. Hier finden Sie eine Waschküche, ein großes Zimmer, das unterschiedlich genutzt werden kann, einen Vorrats- / Hobbyraum und den Heizraum. Zu diesem Immobilienangebot gehört ein Carport direkt am Haus.

**Wenn wir Ihre Neugierde geweckt haben sollten, freuen wir uns auf einen individuellen und persönlichen Besichtigungstermin.**





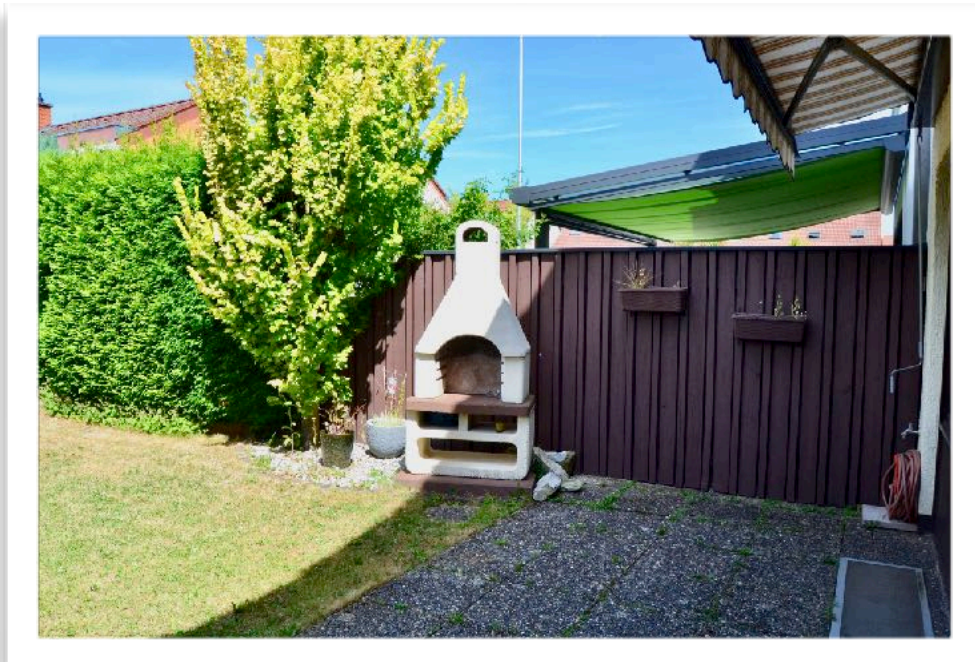
immobilien & leben  
ulrike saczawa

### Lagebeschreibung:

Das familienfreundliche Haus befindet sich in ruhiger Lage in Neu-Anspach. Kinder sind hier gerne gesehen und können optimal spielen. In Neu-Anspach gibt es zwei Grundschulen und eine Gesamtschule. Hier finden Sie eine Vielfalt an unterschiedlichen Betreuungseinrichtungen auch für die Kleinen. In Ihrer Freizeit ist das Angebot sich in der Natur aufzuhalten für Groß und Klein grenzenlos.

Neu-Anspach ist eine Stadt mit 14.619 Einwohnern im südhessischen Hochtaunuskreis. Das Freizeitangebot in dieser Gegend ist sehr vielseitig. Ein beliebtes Ausflugsziel ist der nahe gelegene Hessenpark. Für den täglichen Einkauf sind alle Lebensmittelgeschäfte zu Fuß oder auch mit dem PKW schnell zu erreichen.

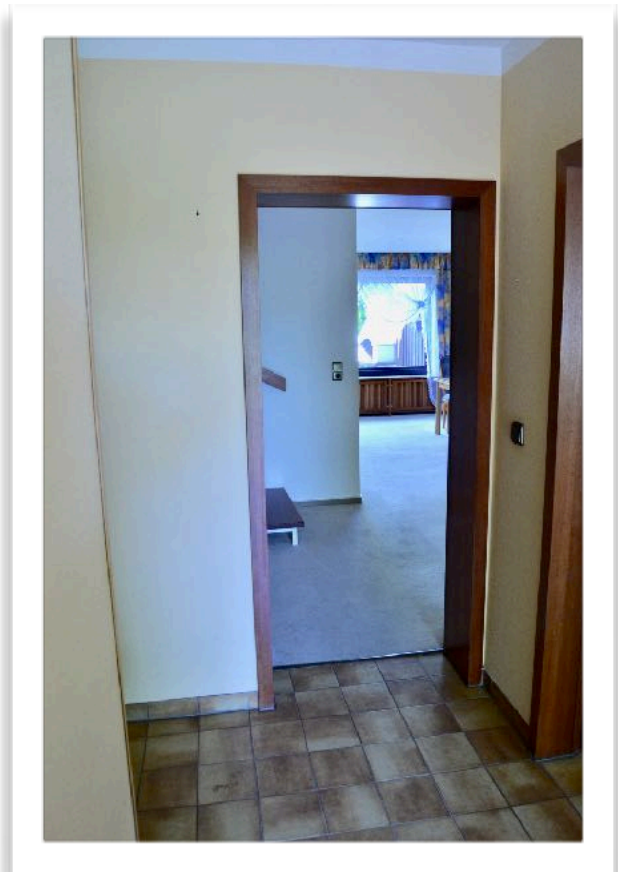
Die Mainmetropole Frankfurt ist nur 24 Kilometer entfernt. Mit dem PKW sind Sie schnell auf der A661 und auch auf der A5.





immobilien & leben  
ulrike saczawa

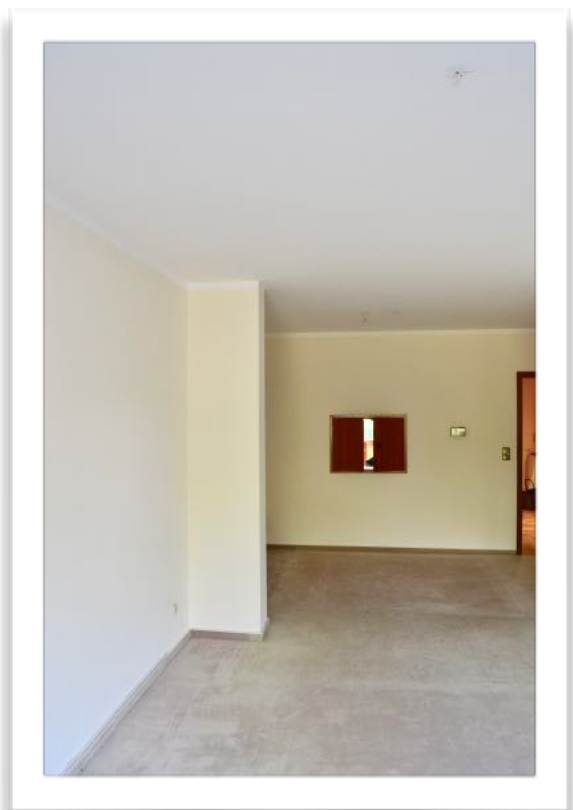
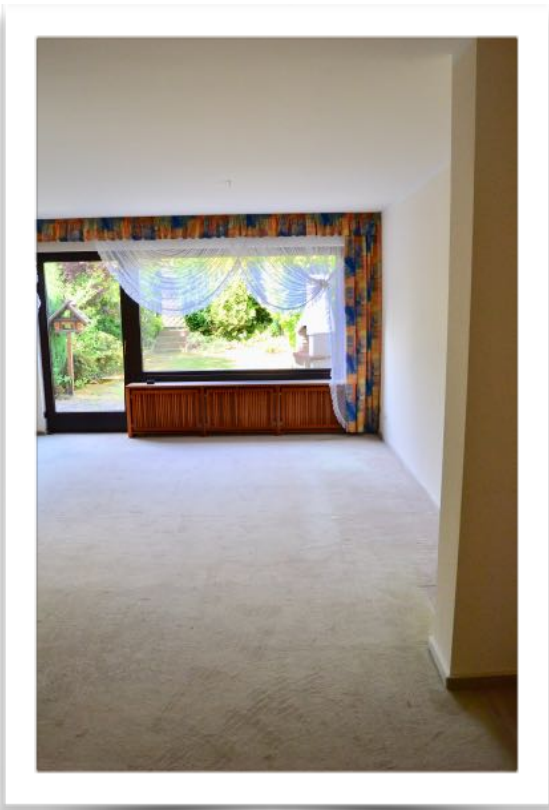
## Eingang / Flur:



Wohnzimmer:



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)

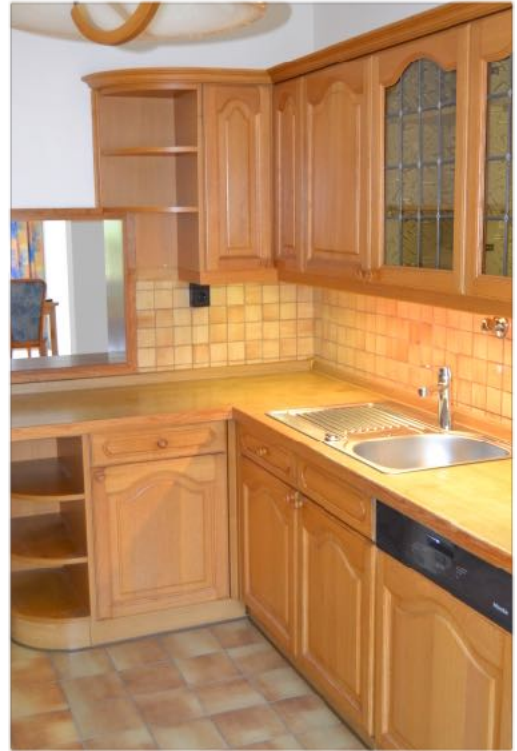


immobilien & leben  
ulrike saczawa

## 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](mailto:immobilienundleben@t-online.de) • web [www.immobilienundleben.de](http://www.immobilienundleben.de)



immobilien & leben  
ulrike saczawa

Flur OG:



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

## Schlafzimmer OG:



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)



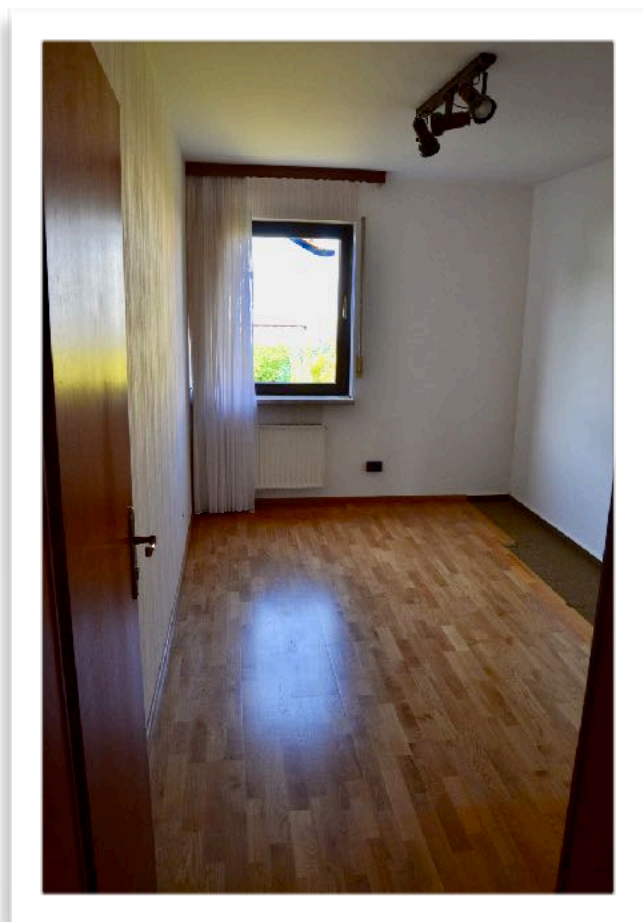
immobilien & leben  
ulrike saczawa




## Kinderzimmer 1&2:



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)

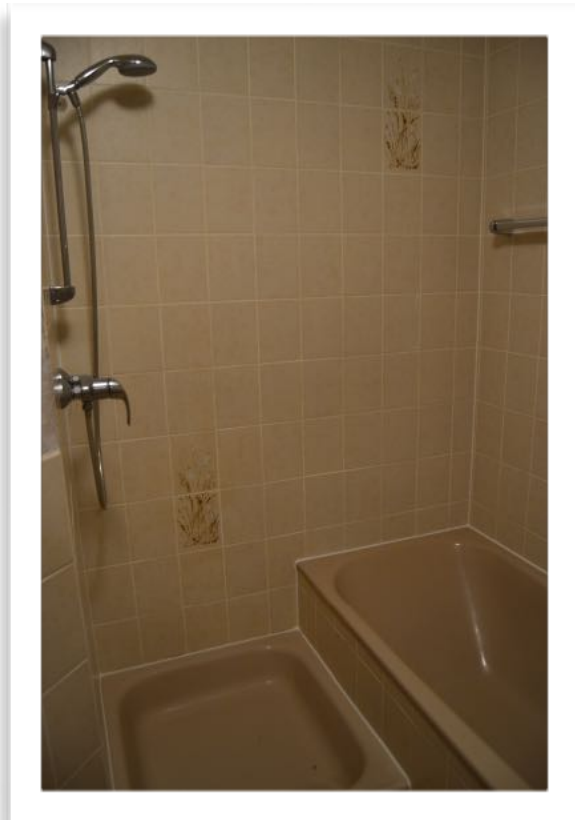
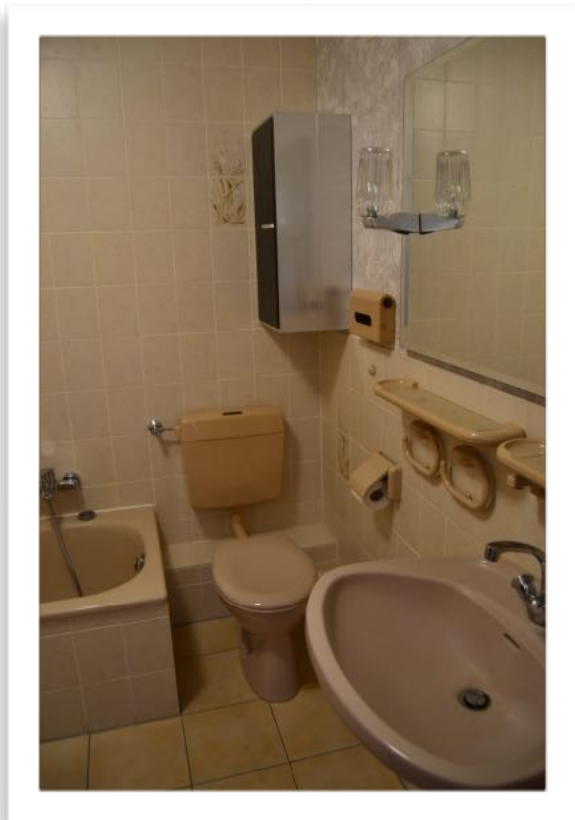


immobilien & leben  
ulrike saczawa

**Badezimmer OG:**



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)

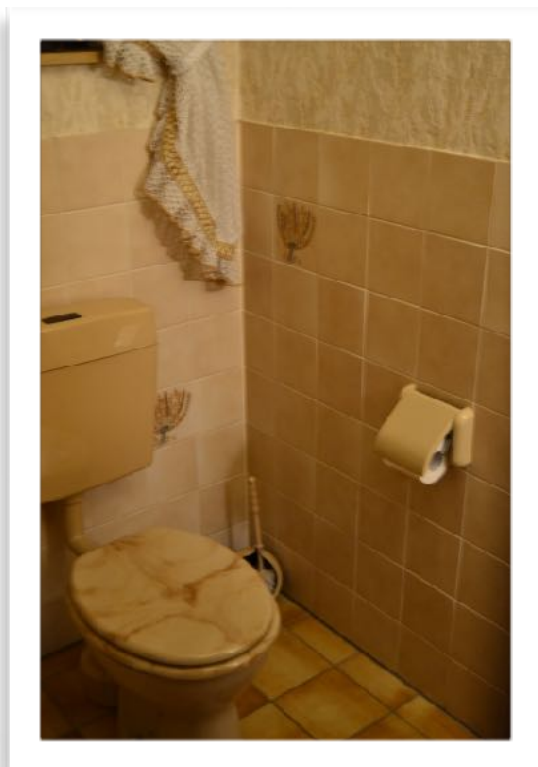
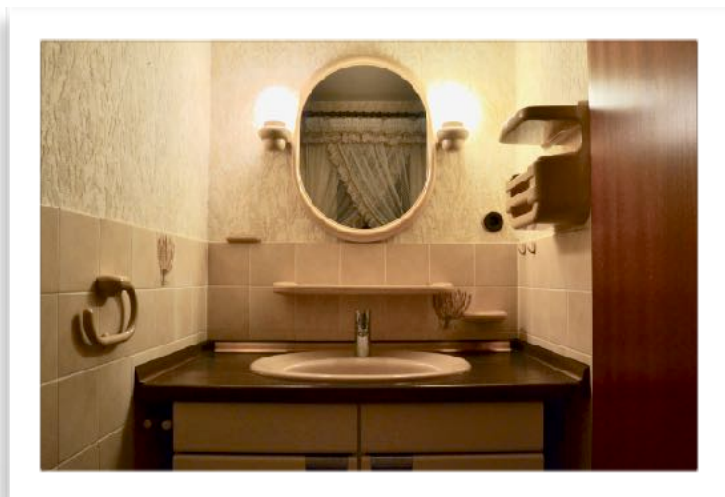


immobilien & leben  
ulrike saczawa

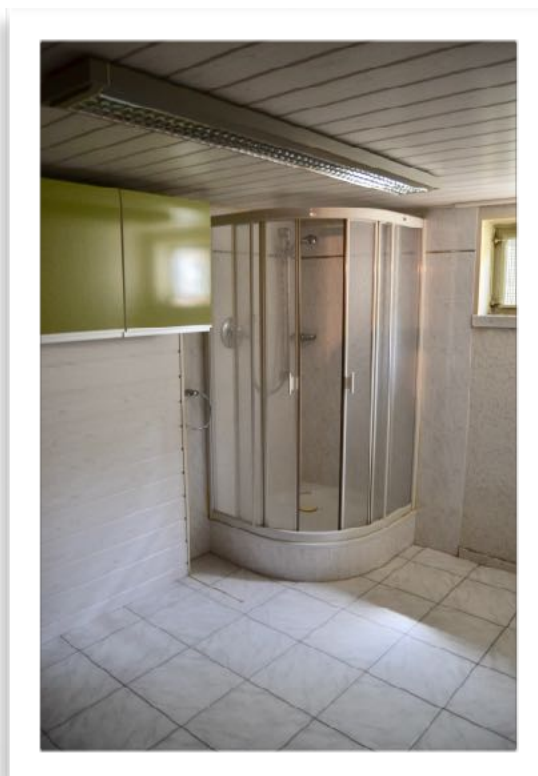
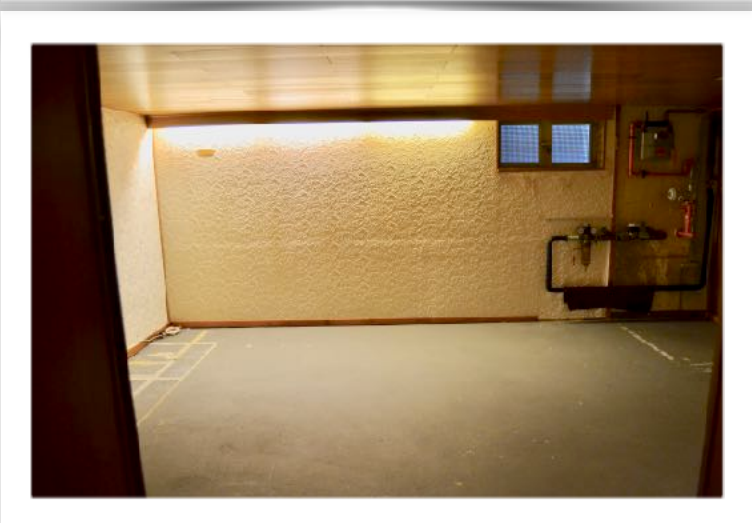
**GWC:**



immobilien & leben  
ulrike saczawa



**Keller:**



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)

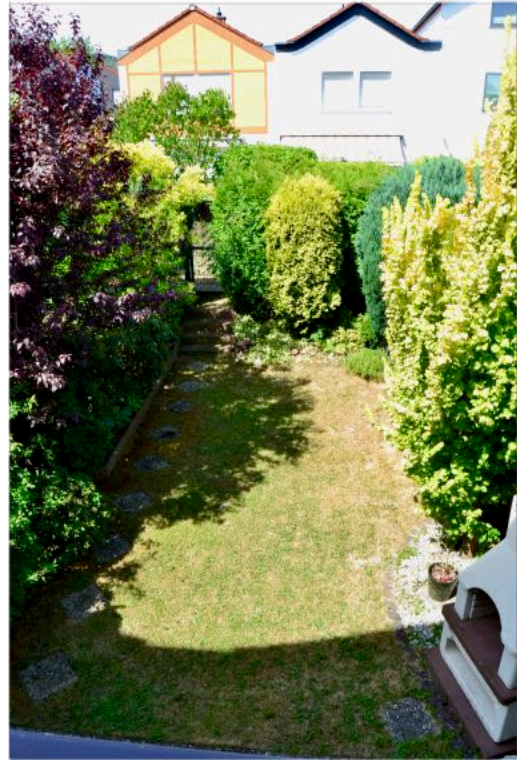


immobilien & leben  
ulrike saczawa

Garten & Aussenansicht:



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)

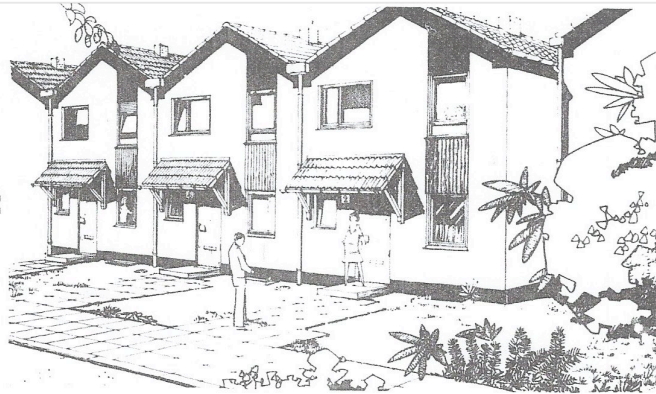


immobilien & leben  
ulrike saczawa

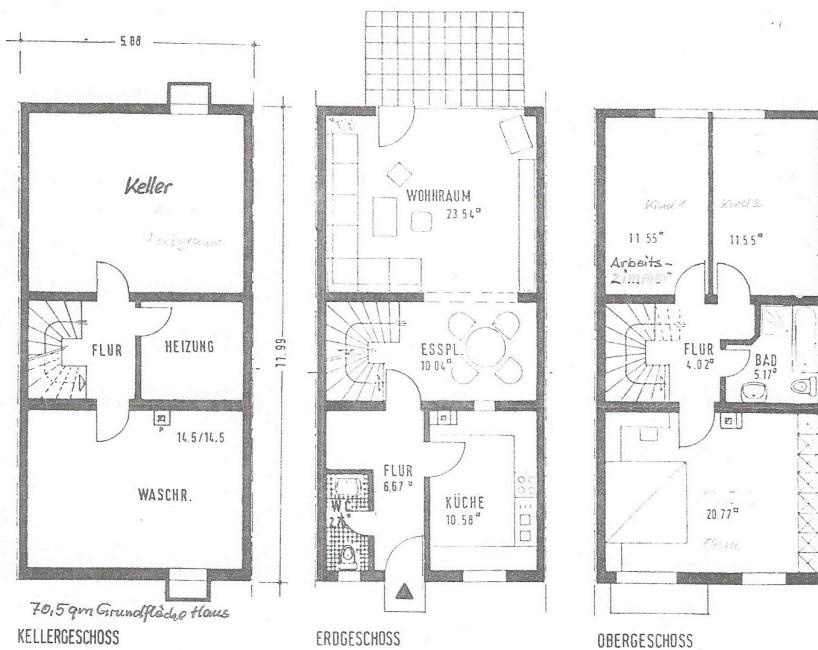
Grundriss:



immobilien & leben  
ulrike saczawa



### Komfortables Reihenhaus Typ "G5"



Neu  
Anspach

4½ ZIMMER  
Wohnfläche insges. ca. 107 m<sup>2</sup>  
Wohn- u. Nutzfläche ca. 161 m<sup>2</sup>

ORIGINAL  
ADT  
UNIBAU  
Die Hausbaugesellschaft mit Erfahrung  
und Tradition  
Schillerstraße 19, 6000 Frankfurt, Tel. 06 11/2 01 21-5

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

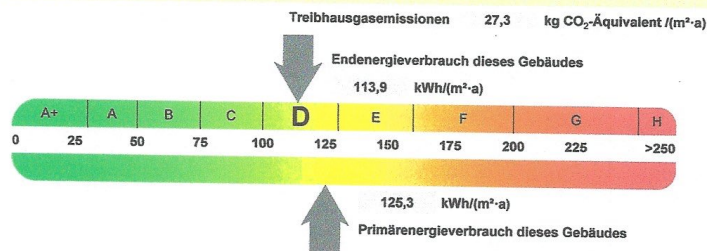
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2022-004095399

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

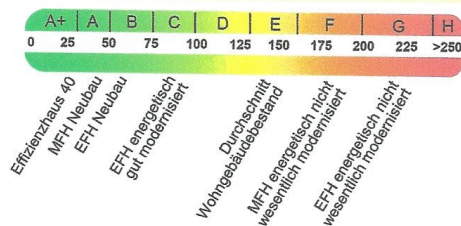
113,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
19.07.2018	18.07.2021	Erdgas E	1,10	47495	10281	37213	1,05

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holtgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.15





immobilien & leben  
ulrike saczawa

## Provisionsleistung:

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 entgeldpflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionsatz 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.



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

## Rechtlicher Hinweis:



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. 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 Kaufinteressenten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu vermeiden. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank!

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.

