



immobilien & leben
ulrike saczawa



****1-2 FH** Wohnglück für mehrere Generationen****

Haustyp.:	1-2 FH
Zustand:	EG - Modernisierungsbedürftig
Kaufpreis:	655.000,00 EUR
Garage:	Ja
Grundstück:	378 qm
Wohnfläche:	269,23 qm
Baujahr:	1980
Heizung:	Gas
Markise:	Ja
Besonderheit:	Erbpachtgrundstück
Bäder:	4
Gäste WC:	Ja
Keller:	Einliegerwohnung
Zimmer:	7
Bezug:	Nach Vereinbarung
Objekt Nr.:	1163



Objektbeschreibung:

Dieses 2 Familienhaus wartet auf neue Eigentümer. Es liegt in zentraler Lage mit einer netten Nachbarschaft in Mühlheim a.M./ Dietesheim.

Treten Sie ein in ein Haus, das sehr durchdacht ist. Aufgrund der optimalen Süd-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 Erdgeschoss wartet auf eine Modernisierung. Neben dem großen Wohn- und Essbereich mit einem schönen Kamin, der den Mittelpunkt dieser Räumlichkeit einnimmt, finden sich auf dieser Ebene ein großes Schlafzimmer, ein Tageslicht Badezimmer, ein Gäste-Wc und eine Abstellkammer.

Durch das Treppenhaus gelangen Sie in das obere Geschoss, dass eine eigene abgeschlossene Wohnung ist. Dieser Bereich wurde 2005 aufwendig saniert. Es erwarten Sie ein großes Wohnzimmer mit einer tollen Einbauküche die offen in den Wohnbereich integriert ist. Von allen 3 Schlafzimmern ist ein Zugang zu einem eigenen Balkon Bereich gegeben. Ein Ankleidezimmer und 2 Bäder runden diesen modernen Bereich ab. Eine Wendeltreppe führt in den früheren Dachboden, der unterschiedlich genutzt werden kann. Für das Wohn- und Schlafzimmer gibt es eine Klimaanlage.

Beide Wohneinheiten (EG und OG) haben einen separaten Stromzähler und können somit auch vermietet werden und sind unabhängig von einander nutzbar.

Zusätzlich zur Gasheizung ist auch noch einen Allesbrenner für Holz/Pellets für Warmwasser und Heizung angeschlossen. Der Kellerbereich mit Vorratsräumen, einer großen Waschküche bietet genug Möglichkeiten um Privates zu verstauen. Hier findet sich eine kleine Einliegerwohnung mit separatem Zugang durch das Treppenhaus. Eine kleine, schöne Einbauküche und ein modernes Badezimmer runden diesen Bereich ab. Von hier gibt es auch einen Zugang durch eine Aussentreppe in den Garten.

Die Immobilie steht auf einem 378 qm großen Erbpachtgrundstück. Die jährlichen Kosten liegen bei 870,00€. Die Erbpacht läuft noch weitere 58 Jahre. Hierzu informieren wir Sie gerne ausführlicher.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:

Das familienfreundliche Haus liegt im Stadtteil Dietesheim in der Nähe der Dietesheimer Steinbrüche mit dem großen Naherholungsgebiet, welches ein beliebtes Ausflugsziel ist. Umgeben von Seen und wunderschönen Spazierwegen, lässt es sich vom Alltag entspannen. Zur Mainpromenade sind es fußläufig ca. 150 m. Dietesheim ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestelle ist fußäugig erreichbar. Vom S-Bahnhof Dietesheim verkehrt die Linie S8 / S9 Richtung Hanau oder über Mühlheim a.M. Richtung Offenbach a.M. / Frankfurt a.M. und Wiesbaden. Mit dem Auto ist man schnell auf der A66 Richtung Frankfurt a.M. oder auf die A3 Richtung Frankfurt a.M. und Würzburg.

Mühlheim a.M. ist eine Stadt am linken Mainufer und liegt im Landkreis Offenbach a.M. In Dietesheim finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs unter anderem einen LIDL, Richtung Mühlheim eine Rossmann Drogerie, ein Tegut und viele Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte finden Sie ebenfalls fußläufig der Wohnung. Alle Schulformen sind zu Fuß erreichbar.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Eingang / Flur DG:



Wohnzimmer DG:



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 DG:



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

Bäder DG:



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 DG:



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

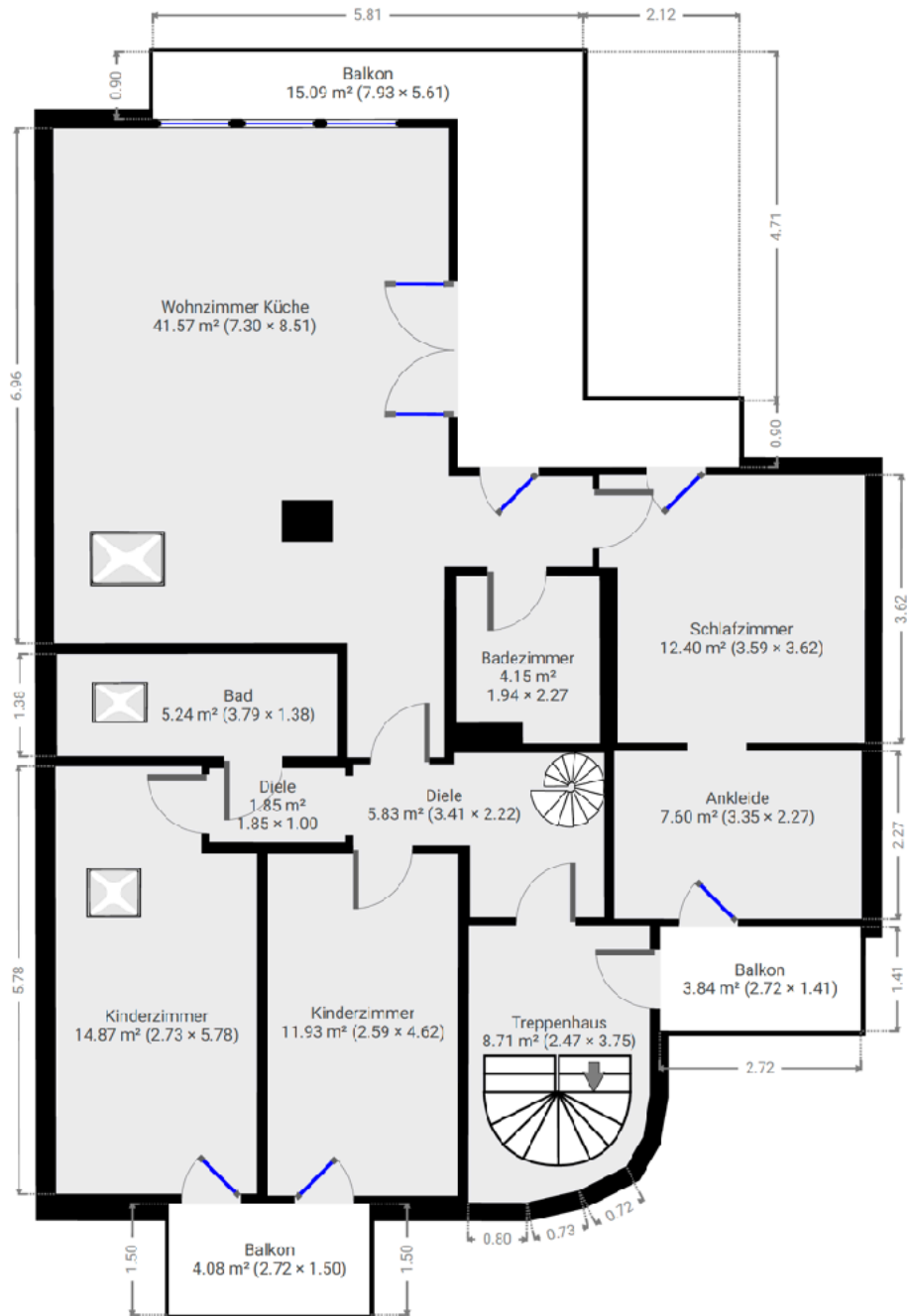
Grundriss DG:



immobilien & leben
ulrike saczawa

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 114.09 m² · WOHNFLÄCHE: 116.89 m² ·



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

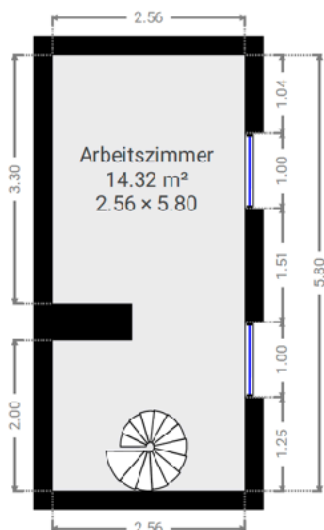
Grundriss Dach:



immobilien & leben
ulrike saczawa

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 14.32 m² • WOHNFLÄCHE: 0.00 m² •

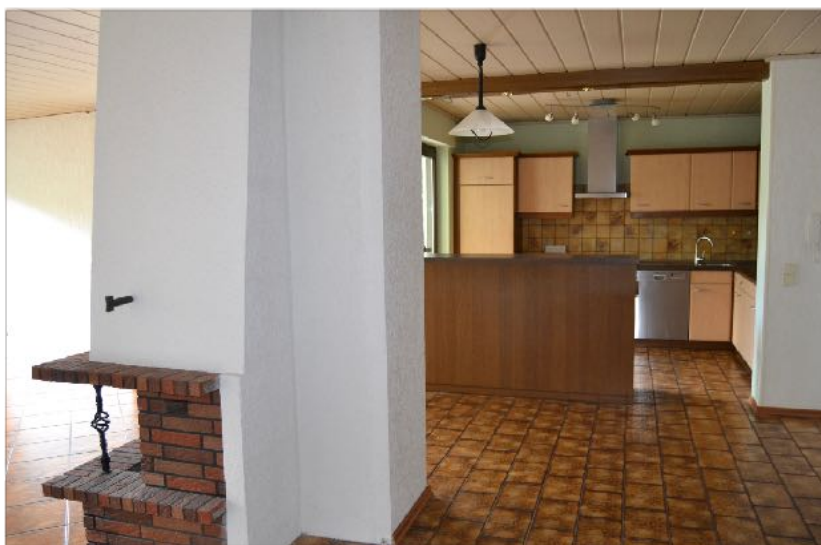


immobilien & leben
ulrike saczawa

EG:



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

EG:



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

This is a detailed floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Terrasse:** 34.38 m² (5.73 × 6.01)
- Wohnzimmer Küche:** 53.86 m² (8.21 × 8.29)
- Garage:** 16.00 m² (2.74 × 5.85)
- Abst.:** 4.95 m² (3.15 × 1.57)
- Diele:** 8.48 m² (3.61 × 3.27)
- WC:** 2.33 m² (1.09 × 2.14)
- Schlafzimmer:** 13.75 m² (3.16 × 4.35)
- Badezimmer:** 6.61 m² (2.08 × 3.85)
- Treppenhaus:** 8.67 m² (2.47 × 3.75)

The plan also shows various doorways, windows, and structural elements like a staircase and a balcony. Dimensions are provided for the overall unit and individual rooms.



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 •  web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Kleine Wohnung UG:



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

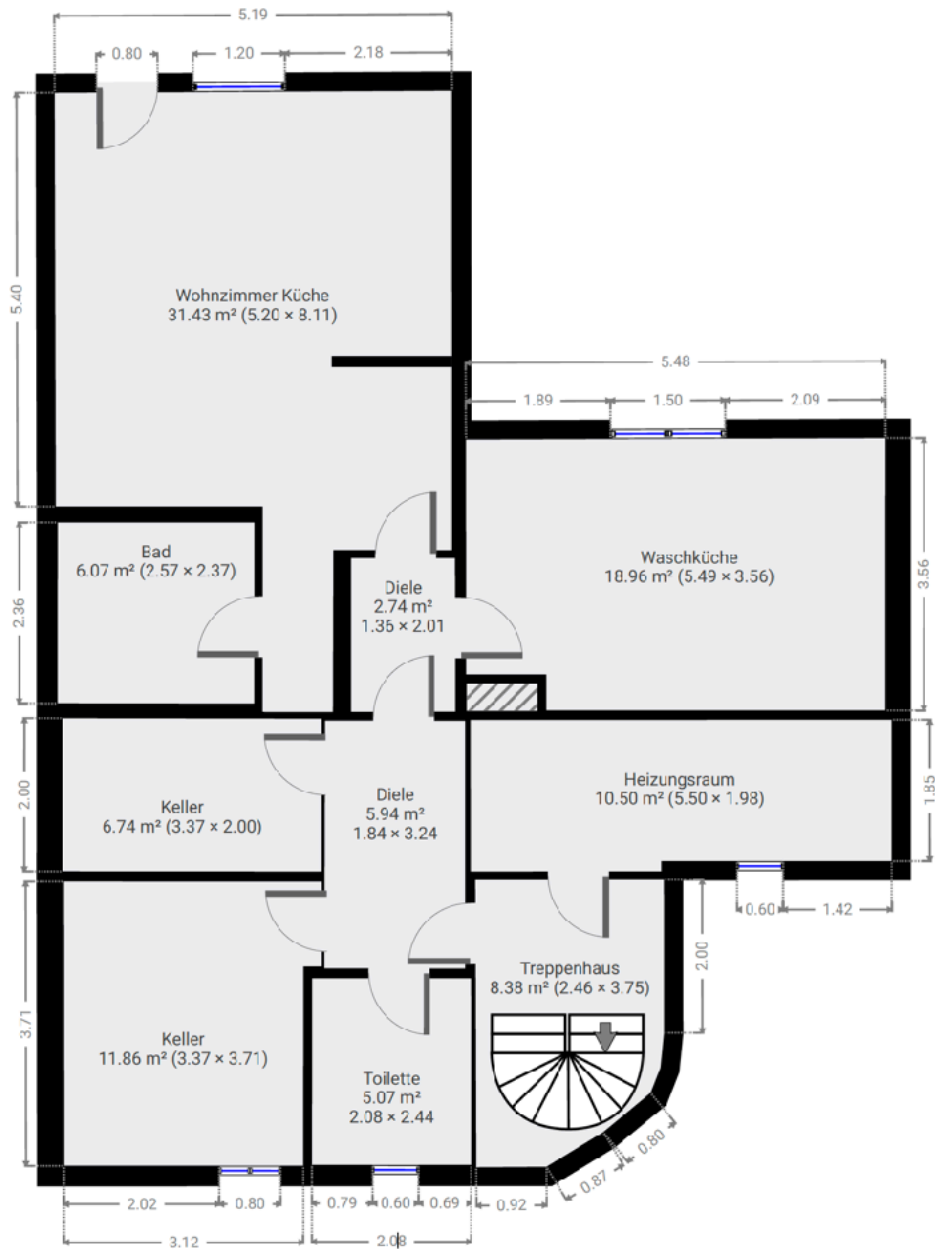


immobilien & leben
ulrike saczawa

Grundriss KG:



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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2022-004204523

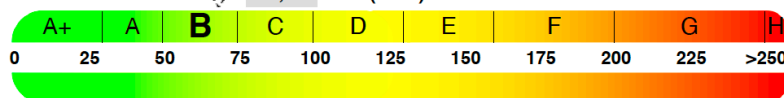
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **16,82** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

68,50 kWh/(m²a)76,16 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

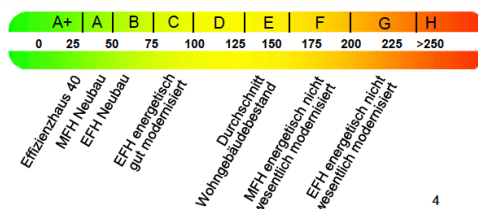
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

68,50kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas	1,10	70395,00	12671,10	52003,51	1,17
01.01.2019	31.12.2021	Stückholz	0,20	51,00	0,00	51,00	1,17
01.01.2019	31.12.2021	Kühlungszuschlag	1,80	1336,50	0	0	

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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





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 entgeltpflichtigen 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.



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

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 und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen Notar zustande kommt.



immobilien & leben
ulrike saczawa