



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Schöner wohnen****

****4 Zimmer für eine Familie****

Kaufpreis:	355.000 EUR
Wohnfläche:	108,64 qm
Zimmer:	4
Hausgeld:	125,32 EUR
Etage:	Hochparterre
Vermietet:	Ja
Bäder:	1
EBK:	Ja
Gäste-Wc:	Ja
Verkauf:	01.02.2019
Anzahl Parteien:	34
Etagen:	8
Objekt Nr.:	1114



Provisionsleistung:

3,95 % Käuferprovision (inklusive MwSt.)



immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Treten Sie ein, in eine sehr helle, gut geschnittene Wohnung mit viel Platz für eine Familie. Der komfortable Eingangsbereich ist groß und dadurch sehr einladend. Es erwarten Sie 3 geräumige Schlafzimmer und ein großes, helles Wohnzimmer, von dort gelangen Sie auch in die Einbauküche. Der schöne Balkon ist groß genug um gemütliche Stunden zu verbringen.

Alle Zimmer sind mit hellem Laminat ausgelegt, was der Wohnung eine wohnliche Einheit gibt. In der Wohnung befindet sich ein fast unverzichtbarer Abstellraum, um die täglichen Gebrauchsgegenstände zu verstauen. Eines von vielen Highlights ist der praktische Einbauschränk, der sich im Flur der Wohnung befindet.

Neben einem frisch renoviertem Badezimmer, steht eine Gäste-Toilette zur Verfügung. Die Wohnung wurde 2016 aufwendig renoviert, dabei wurde die Elektrotechnik in der gesamten Wohnung erneuert und saniert. Die Heizkosten werden separat mit der MAINOVA abgerechnet.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, mit einer außergewöhnlich gut engagierten Hausgemeinschaft.

Die Wohnung wird zum Eigenbedarf sowohl auch als Kapitalanlage verkauft.

Lagebeschreibung:

Niederursel ist ein sehr grüner Stadtteil von Frankfurt a.M.. 2008 zählte Niederursel 16.229 Einwohner. Niederursel ist ein moderner Stadtteil mit eigenständiger Präsenz.

Die Thomas-Mann-Straße ist der geschäftliche Mittelpunkt und bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen.

Darf es ein wenig mehr sein, dann haben Sie die Möglichkeit im nahe gelegenen Nordwest-Zentrum zu bummeln.

Folgende Schulen haben sich in Niederursel angesiedelt:

Europäische Schule, mit vier Sprachabteilungen (Französisch, deutsch, englisch und italienisch)

Albert-Griesinger-Schule (Förderschule)

Erich-Kästner-Schule (Grundschule)

Heinrich-Kromer-Schule (Grundschule)

Ernst-Reuter-Schulen (gymnasiale Oberstufe und integrierte Gesamtschule).

Die Goethe-Universität hat in Niederursel zahlreiche Betriebe ausgelagert (unter anderem auch das Institut für Biochemie).

An den öffentlichen Nahverkehr ist Niederursel durch die U-Bahnen der Linien U3, U8 und U9, sowie mit den Bus Linien 71, 72, 73 und n2 angebunden.





Ausstattung & Merkmale:

- Gepflegte Wohneinheit
- Hochparterre
- Keller
- Großer Balkon
- Einbauküche
- Einbauschränk
- Laminat
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC

Daten, Zahlen & Fakten für eine Kapitalanlage:

Nicht umlagerfähige Nebenkosten p.a.*:

Laufende Instandhaltung:	252,06 EUR
Sonstige Betriebskosten:	78,77 EUR
Verwaltungsgebühren:	338,24 EUR
Postgebühren:	1,58 EUR
Gesamt:	670,65 EUR

Umlagefähige Kosten p.a.: 1.724,36 EUR

(Ohne Heizungskosten)

Zuzüglich 833,21,00 EUR Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Mieteinnahmen & Rendite p.a.*:

Kaltmiete:	13.800,00 EUR
Nebenkosten:	200,00 EUR mtl.
Rendite:	3,94 %

***Stand Wirtschaftsplan 2018**



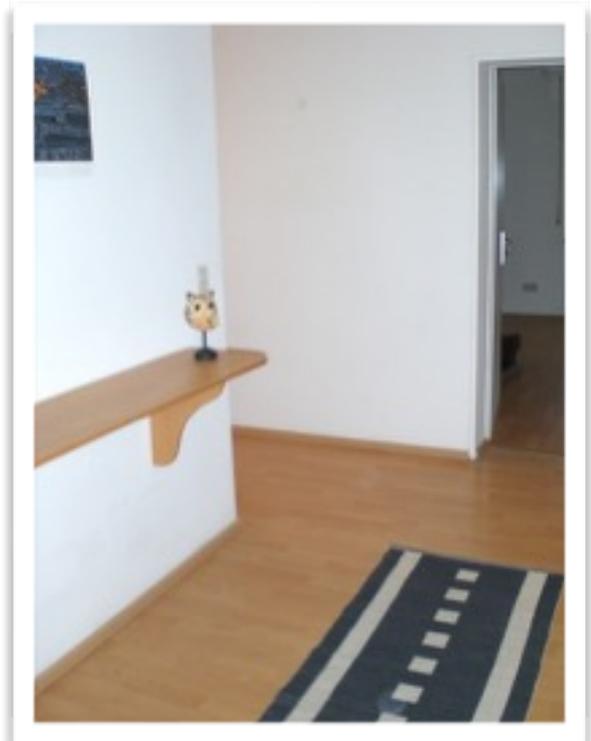
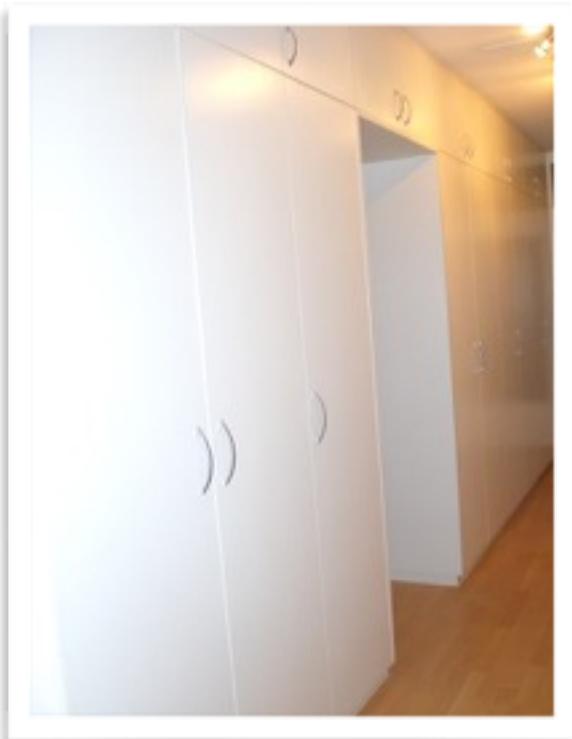


immobilien & leben
ulrike saczawa

Wohnzimmer:



Flur:



Küche:



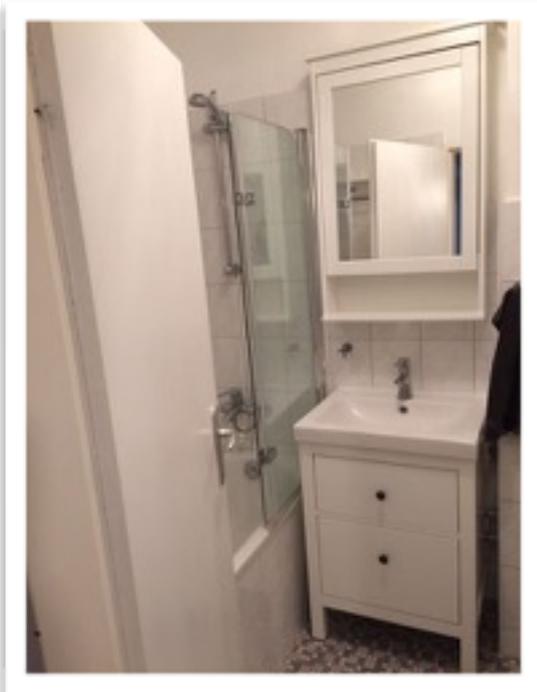
immobilien & leben
ulrike saczawa



Schlafzimmer, Bad &
Gäste-WC:



immobilien & leben
ulrike saczawa



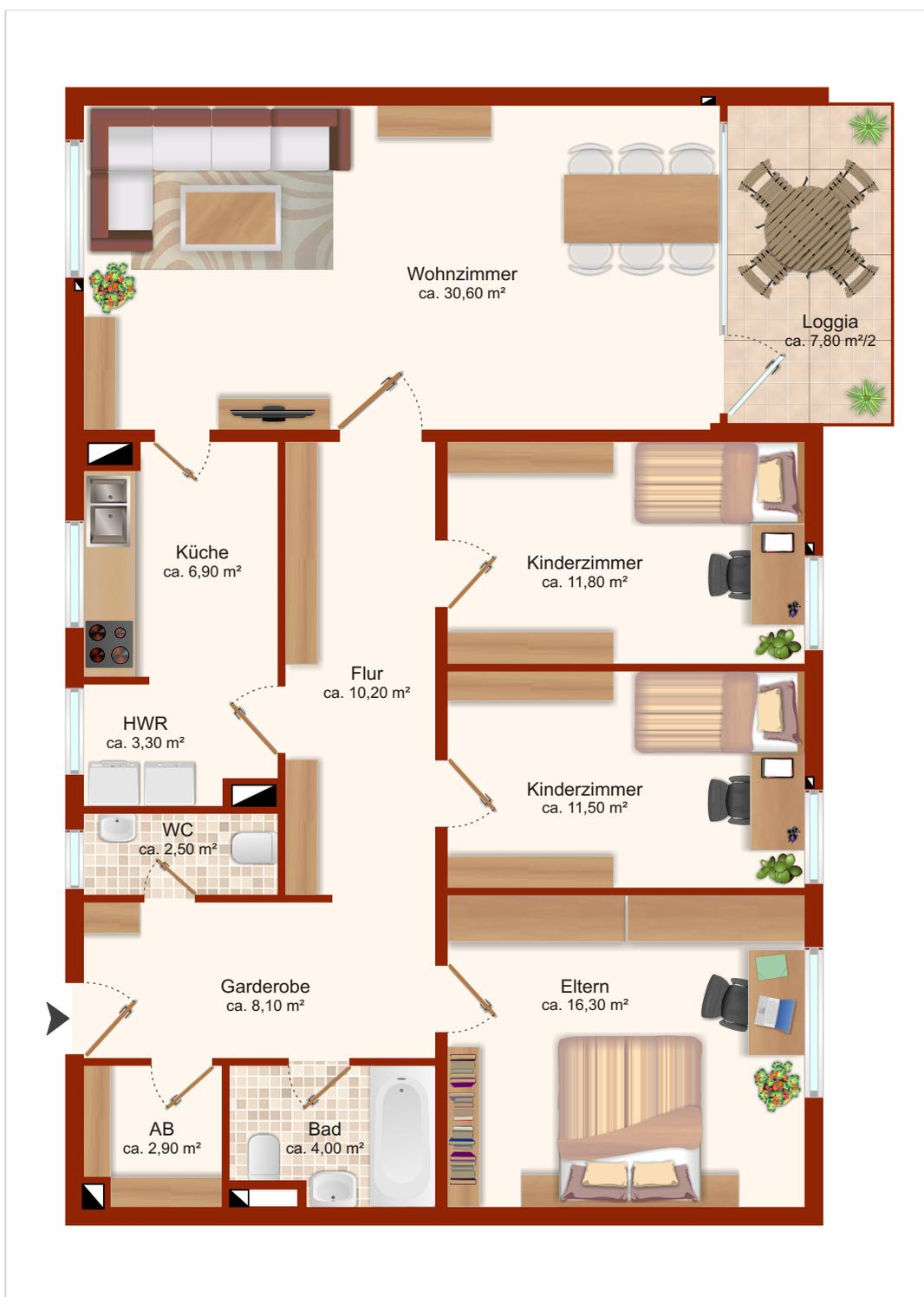
Ulrike Saczawa ◦• geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) ◦• Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm ◦• phone 06106.77 999 88 ◦• mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de ◦• web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



Grundriss:





Energieausweis:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 15. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² HE-2018-002098814 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
63,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
18,5 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 63,1 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kW]	Anteil Heizung [kWh]	Korrekturen
von	bis						
01.05.2015	28.02.2018	Fernwärme	0,25	500096	200880	309196	1,15

Vergleichswerte Endenergie

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 - 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_{int}) 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 3 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteerzeugung in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Herausgeber: BfE/BfU, 10/2013, Version 3.0.2/8





immobilien & leben
ulrike saczawa

Rechtlicher Hinweis:

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.

Besichtigungstermine:

Wir führen nur persönliche Besichtigungen durch. Dazu nehmen Sie bitte Kontakt per Email oder telefonisch, zu unserem Büro auf.

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 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.

Datenschutz:

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: www.immobilienundleben.de und werden akzeptiert. Die Angaben werden von uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, sollte es nicht zum Vertragsabschluss / Verkauf durch einen Notar kommen.

Provisionsleistung:

3,95 % Käuferprovision (inklusive MwSt.)

