



immobilien & leben
ulrike saczawa



*****Tolle DG Wohnung für ein ruhesuchendes Ehepaar*****

Kaltmiete:	1.000,00 EUR
Nebenkosten:	275,00 EUR
Parken:	Straße
Warmmiete:	1.275,00 EUR
Wohnfläche:	95 qm
Baujahr:	1968
Zimmer:	3
Einbauküche:	Abstandszahlung
Etage:	DG
Balkon:	Ja
Keller:	Ja
Bezug:	01.02.2026
Heizung:	Öl-Zentral
Kaution:	3.000,00 EUR
Objekt Nr.:	1183

Objektbeschreibung:



immobilien & leben
ulrike saczawa

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung wird Sie begeistern! Treten Sie ein in eine helle, gut geschnittene Wohnung mit viel Platz zum Wohlfühlen. Die Wohnung wurde 2020 umfassend renoviert und steht nun neuen Mietern am 01.02.2026 zur Verfügung.

Die ruhige Lage macht sie ideal für ein Paar, das ein entspanntes, ruhiges Zuhause sucht.

Vom großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in alle Räume dieser charmanten Wohnung. Dank der guten Isolierung bleibt es im Sommer angenehm kühl. Ein praktischer Einbauschränk im Flur sorgt zusätzlich für Stauraum.

Es erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die gut geschnittene Küche kann vom derzeitigen Mieter gegen eine Abstandszahlung übernommen werden. Alle Zimmer sind mit modernem Laminat ausgestattet, was der Wohnung eine harmonische Atmosphäre verleiht.

Das moderne, stilvolle Badezimmer mit Fenster und großer Dusche ist ebenfalls großzügig gestaltet.

Zur Wohnung gehören ein privater Kellerraum sowie die Nutzung des gemeinschaftlichen Waschkellers. Parkmöglichkeiten finden Sie problemlos auf der Straße. Das gepflegte 3-Familienhaus überzeugt durch eine angenehme und ruhige Hausgemeinschaft.

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde **Obertshausen** liegt im waldreichen Osten des Rhein-Main-Gebiets, südlich des Mains und südöstlich von Frankfurt am Main und Offenbach.

Dank der **S-Bahn-Linie S1** erreichen Sie beide Städte in nur wenigen Minuten. Mehrere Buslinien – darunter die Offenbacher Linie 120 – verbinden Obertshausen mit den Ortsteilen Hausen, Mühlheim und Offenbach.

Auch mit dem **Auto** sind Sie bestens angebunden: Über die **A3** gelangen Sie schnell zum **Frankfurter Kreuz** und zum **Flughafen Frankfurt**, ebenso ist der **Flugplatz Egelsbach** in kurzer Zeit erreichbar. Obertshausen profitiert somit von der Nähe zu Frankfurt und der hervorragenden Infrastruktur des gesamten Rhein-Main-Gebiets.

Mit rund **24.000 Einwohnern** bietet Obertshausen ein angenehmes, lebenswertes Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche **Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen** sorgen für kurze Wege im Alltag.

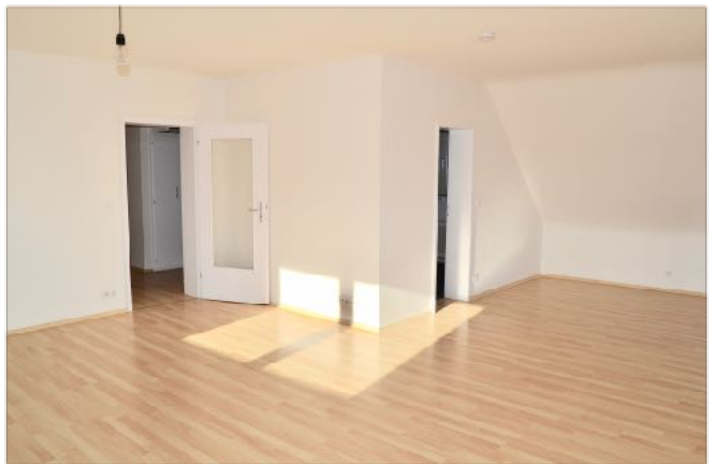
Zur Freizeitgestaltung laden das moderne **Hallenbad „Monte Mare“**, über **100 Vereine**, Sportzentren, Minigolfanlagen und Spielplätze ein. Das gepflegte Stadtbild, die gute Nahversorgung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf machen Obertshausen zu einem attraktiven Wohnort für Paare und Berufspendler gleichermaßen.



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 • ☎ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Bad & 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

Grundriss:



immobilien & leben
ulrike saczawa





easy-pass.de - 25431

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2017-001376655

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

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

149,7 (kWh/m²*a)164,7 (kWh/m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

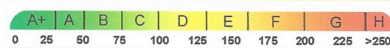
149,7

kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
Jan 2015	Dez 2015	Öl	1,1	44280	9120	35160	1,17
Jan 2014	Dez 2014	Öl	1,1	39600	9120	30480	1,29
Jan 2013	Dez 2013	Öl	1,1	52750	9120	43630	1,05

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH energetisch
 gut modernisiert
 Durchschnitt
 Wohngeländebestand
 MFH energetisch nicht
 wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht
 wesentlich modernisiert

4

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.

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_{n0}) 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 Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



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.

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!

Hinweis: Die Wohnung ist aktuell vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zeigen die Fotos die Wohnung im unmöblierten Zustand.

Besichtigungstermine:

Wir führen ausschließlich **Einzelbesichtigungen** durch. Bitte erscheinen Sie **pünktlich** zu Ihrem Termin, damit ein reibungsloser Ablauf gewährleistet ist. Sollten Sie den Termin nicht wahrnehmen können, bitten wir Sie um eine **rechtzeitige Absage**. Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Rücksichtnahme.

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 Mietvertrag zustande kommt.

