



immobilien & leben
ulrike saczawa



****2 Zimmer mit EBK, Fußbodenheizung & TG Stellplatz****

Kaltmiete: 920,00 EUR
Nebenkosten: 250,00 EUR
TG-Stellplatz: Inklusiv
Warmmiete: 1.170,00 EUR
Wohnfläche: 66,10 qm
Baujahr: 2018
Zimmer: 2
Einbauküche: Inklusive
Etage: 1.OG
Balkon: Ja
Keller: Ja
Bezug: 01.10.2025
Heizung: Gas
Kaution: 2.760,00 EUR
Objekt Nr.: 1170 W14





immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung, befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus von Baujahr 2018 und steht ab 01.10.2025 für einen Einzug zur Verfügung. Die Wohnung ist sehr hochwertig und modern ausgestattet.

Die gesamte Wohnung verfügt über einen schönen Vinyl Fußboden der ganzheitlich in der Wohnung verlegt wurde. Die Fußbodenheizung, die in jedem Raum manuell geregelt werden kann, sorgt an kalten Tagen für gemütliche Stunden.

Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine bodentiefen Fenster, mit Blick in die Natur. Die neue weiße Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert. Kochen, Essen & Leben in seiner modernsten Form.

Das schön geflieste Tageslicht Badezimmer mit Waschtisch, Spiegelschrank und Glasduschabtrennung, lädt zum Wohlfühlen ein. Das geräumige Schlafzimmer bietet genug Platz um Ihre Möbel zu stellen.

Zu Ihrer Sicherheit ist die Sprechanlage zusätzlich Videoüberwacht. Rundherum eine schicke, moderne und gemütliche Wohnung zum Wohlfühlen. Selbstverständlich gehört zu dieser Wohnung ein privater Kellerraum und eine saubere Waschküche, in der jede Partei ihren eigenen Stellplatz hat. Der TG-Platz ist in der Nettomiete enthalten.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet.

Lagebeschreibung:

In Heusenstamm lebt man gerne. Die Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindung sind ideal.

2003 eröffnete die direkte S-Bahn-Verbindung nach Offenbach und Frankfurt a.M. Diese ist durch eine kurze Busverbindung (OF-96) schnell zu erreichen. Die Haltestelle „Theodor-Heuss-Straße“ befindet sich direkt vor der Tür. Mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, gelangen Sie in kurzer Zeit nach Offenbach, Neu Isenburg, Obertshausen oder zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten nach Heusenstamm.

Den Autobahnanschluss an die A3 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Die wunderschöne Schlossstadt Heusenstamm ist eine moderne und lebenswerte Stadt in der man gerne wohnt. In Heusenstamm leben ca. 19.000 Einwohner. Heusenstamm bietet nicht nur viel „Grün“ sondern auch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, sowie zahlreiche Restaurants.

Große Firmen wie Kenwood, Konica Minolta haben sich in Heusenstamm niedergelassen und schätzen unter anderem die positiven Verkehrsanbindungen zu Heusenstamm.



immobilien & leben
ulrike saczawa

Ausstattung & Merkmale:



immobilien & leben
ulrike saczawa

- 6 Gepflegte Wohneinheiten
- Zentralheizung mit Fernwärme
- 1.OG
- Keller
- Waschkeller
- Großer Balkon
- Einbauküche
- Sprechanlage / Videoüberwachung
- Vinylboden mit Fußbodenheizung
- 1 Badezimmer Tageslicht
- TG-Stellplatz

Wohnzimmer:



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

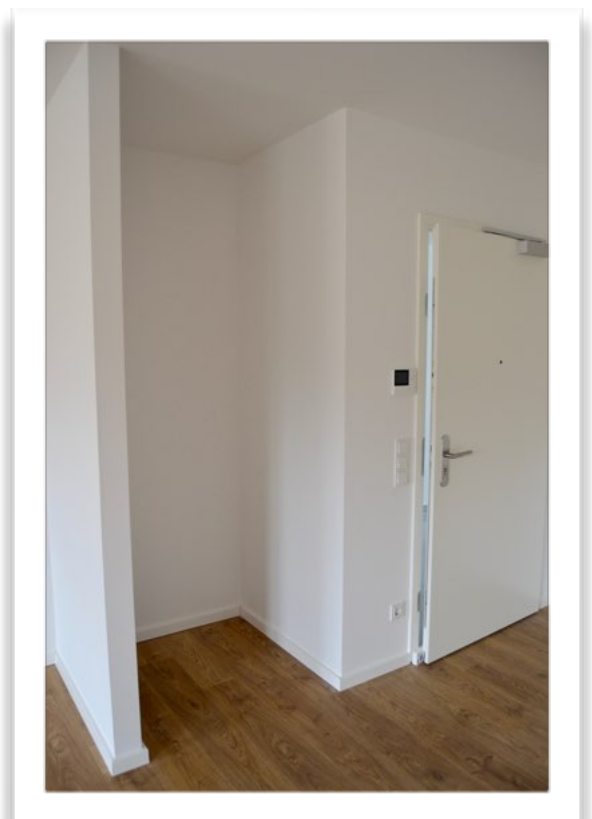


immobilien & leben
ulrike saczawa

Eingang:



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 •  web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Badezimmer:



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

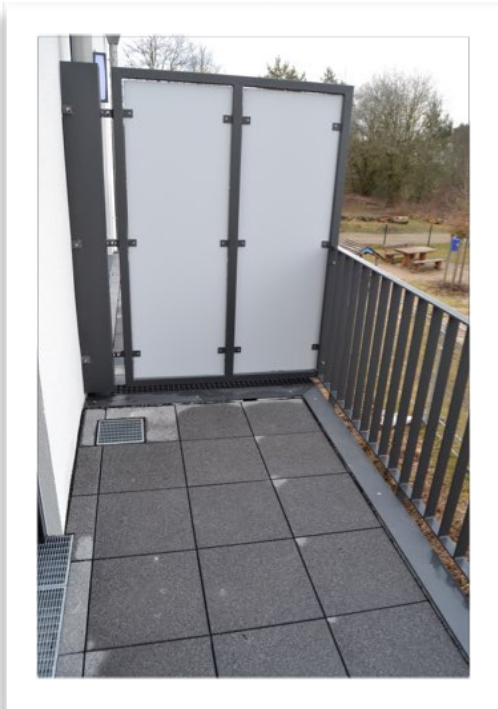


immobilien & leben
ulrike saczawa

Balkon:



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

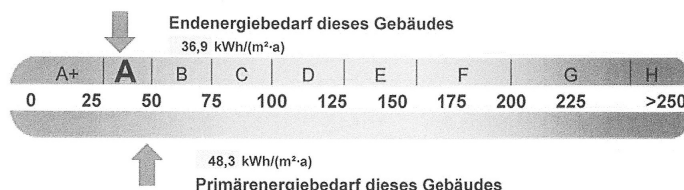
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2017-001527057
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 48,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 49,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁵

Ist-Wert 0,38 W/(m²·K) Anforderungswert 0,44 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

36,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Umweltwärme 56 %

Art: Deckungsanteil: 0 %

0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

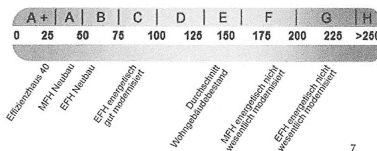
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 49,5 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁵: 0,44 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Angabe

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁸ freiwillig

⁹ nur bei Neubau

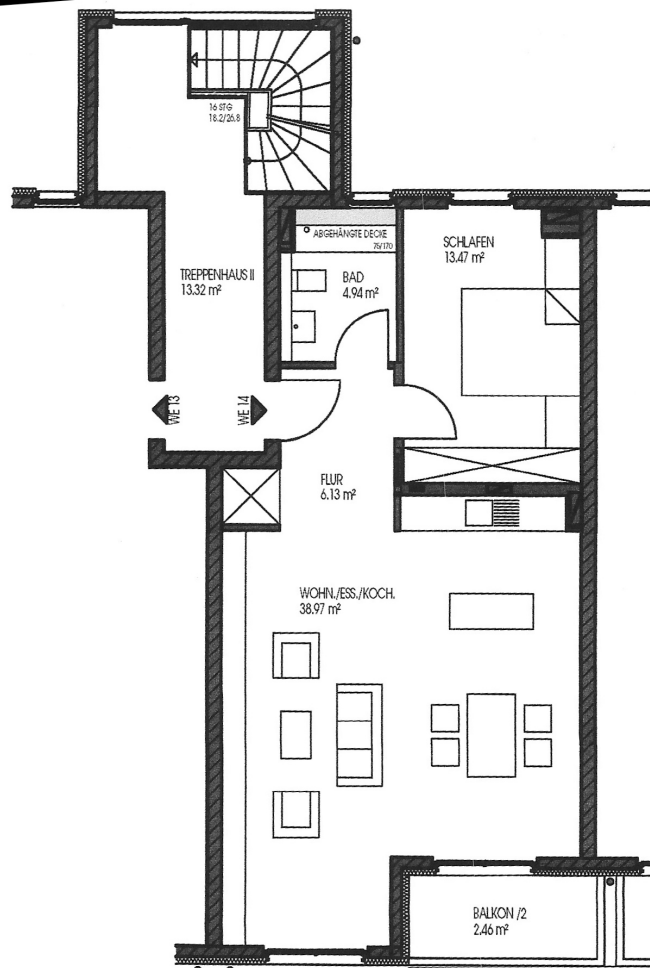
¹⁰ nur bei Neubau



Grundriss:



immobilien & leben
ulrike saczawa



WE 14: ca. 66.10 am

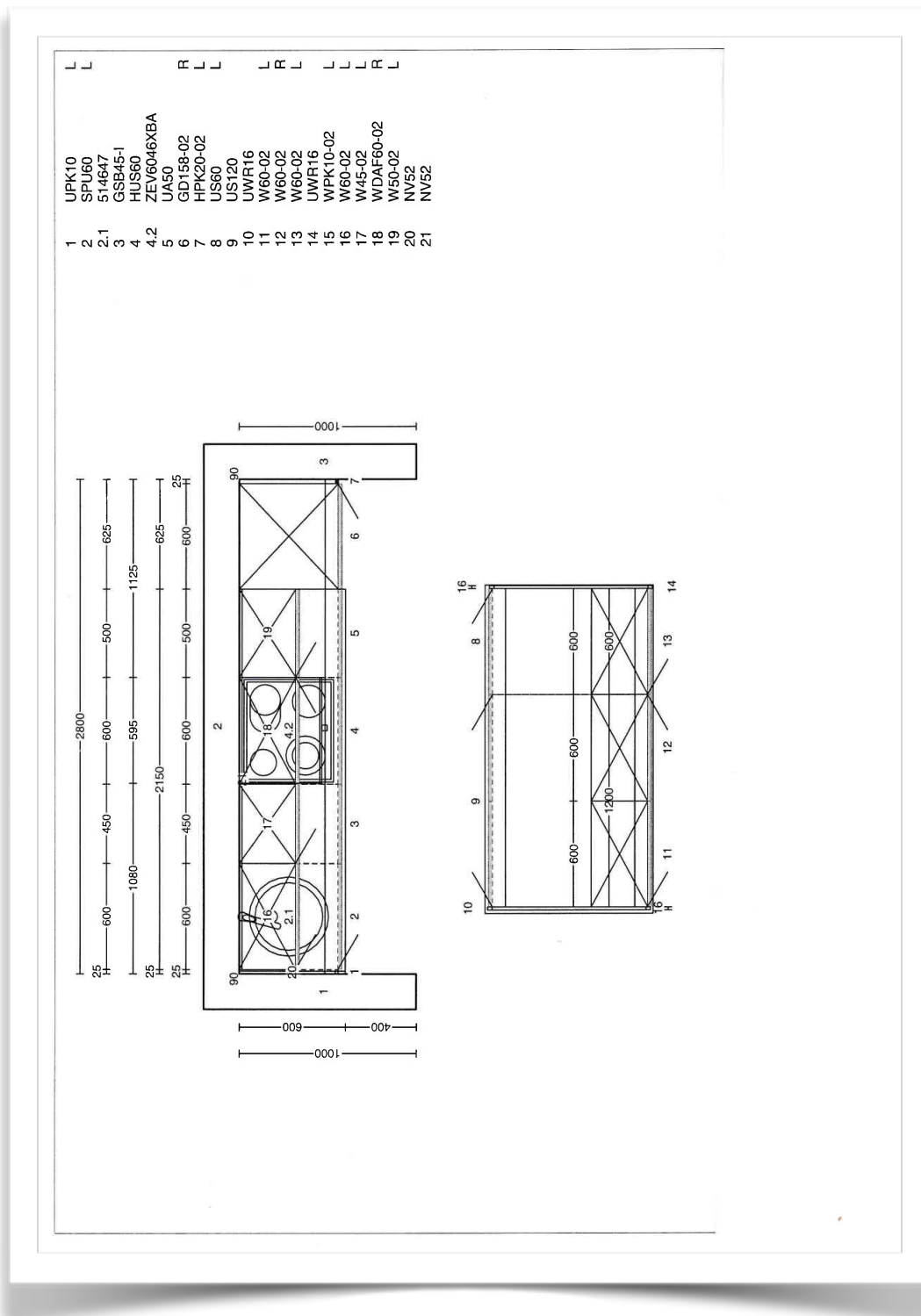


immobilien & leben
ulrike saczawa

EBK:



immobilien & leben
ulrike saczawa





immobilien & leben
ulrike saczawa



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

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.

