



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Traumhafte 2 Zimmer Wohnung mit Kamin****

Kaltmiete:	800,00 EUR
Nebenkosten:	180,00 EUR
Stellplatz:	Straße
Warmmiete:	980,00 EUR
Wohnfläche:	65qm
Baujahr:	1996
Zimmer:	2
Einbauküche:	Inklusive
Etage:	2.OG
Balkon:	Ja
Keller:	Ja
Bezug:	01.10.2025
Heizung:	Fernwärme
Kautions:	2.400,00 EUR
Objekt Nr.:	1179



immobilien & leben
ulrike saczawa

Objektbeschreibung:

Treten Sie ein, in eine gemütliche 2 Zimmer Wohnung. Die Wohnung überzeugt von der Aufteilung sowie dem geschmackvollen Innendesign. Es erwarten Sie 65qm feinste Wohnfläche. Der großzügige Wohnbereich mit einem funktionellen Kamin, beschert Ihnen in den Wintermonaten kuschelige Momente. Hier finden Sie den Zugang zum West-Balkon. Die kleine, moderne eingebaute Küche, ist im Mietzins enthalten. Das schöne Badezimmer, mit Badewanne und Dusche bietet genug Platz. Das Schlafzimmer mit Erker ist gut geschnitten, um Ihre Möbel zu stellen. Die gesamte Wohnung verfügt über Rollläden. Zu diesem Immobilien Angebot gehört ein persönlicher Keller ein Fahrrad Keller und ein Waschraum mit persönlichem Stellplatz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner.

Ihren PKW müssen Sie öffentlich auf der Straße parken.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten. Die Wohnung befindet sich im 2.OG. (ohne Aufzug) mit einer gut engagierten Hausgemeinschaft. Die Treppenhausreinigung ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Wir bieten Ihnen gerne nach Absprache, per Mail oder telefonisch einen persönlichen Besichtigungstermin an.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in guter Lage in Dietzenbach / Steinberg.

Der Stadtteil Steinberg gehört zu einer der Top Location von Dietzenbach. Kurze Wege zu Einzelhandelsgeschäften und zu einem Einkaufszentrum sind zu Fuß oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

In der Nähe befindet sich die Walldorfschule und zahlreiche Kitas.

Die Anbindung zur A661 und A3 sind in kürze zu erreichen. Die S-Bahn 2 bringt Sie schnell nach Offenbach a.M. oder nach Frankfurt a.M.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Ausstattung & Merkmale:

- 8 Gepflegte Wohneinheiten
- Zentralheizung mit Fernwärme
- 2.OG - kein Aufzug-
- Keller
- Waschkeller
- Großer Balkon
- Einbauküche
- Kamin
- Neuer Laminatboden
- Badezimmer mit Dusche & Wanne
- Hausmeister Service

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



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:



immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa

Badezimmer & Balkon:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Flur und Schlafzimmer:



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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer²⁾** HE-2016-000802354
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...") **3**

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

89 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

42 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 89 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von 01.01.12 bis 31.12.12	Fernwärme	0,47	193.227	69.740	123.487	1,09
01.01.13 bis 31.12.13	Fernwärme	0,47	187.960	70.737	117.223	1,03
01.01.14 bis 31.12.14	Fernwärme	0,47	175.725	69.068	106.657	1,26

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchs-kennwert 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.

Erfassungszeitraum 40

MFH (Mehrfamilienhaus)

EFH (Einfamilienhaus)

EFH energetisch gut modernisiert

Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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_n) 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.

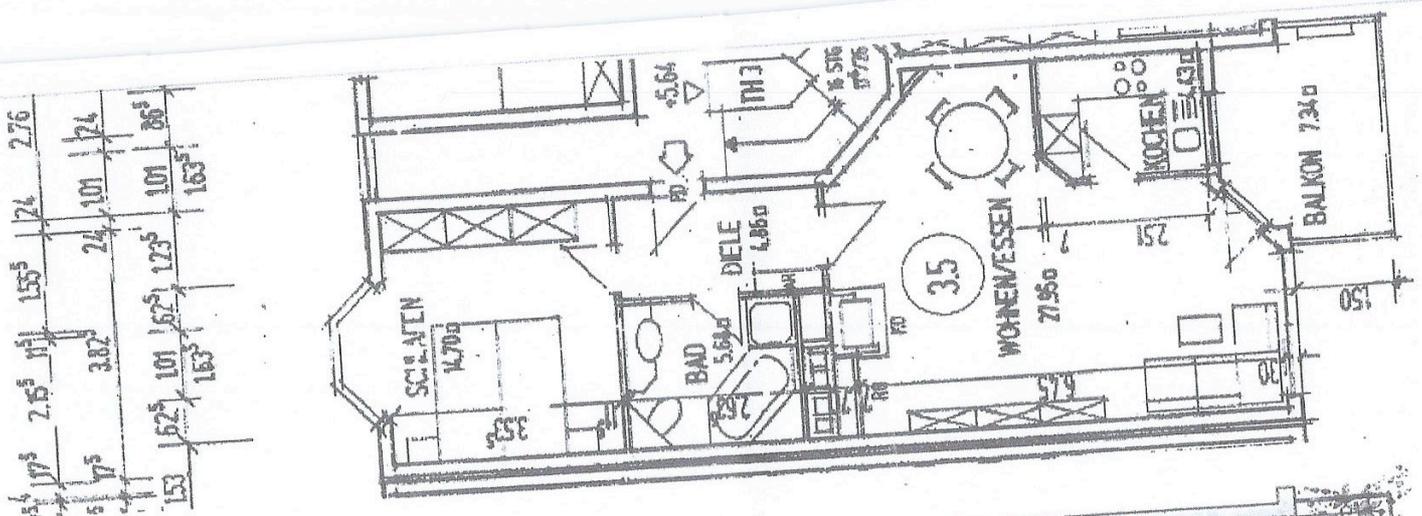
1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 7140016122 EA-Nr.: 0007038100402160000835079



Grundriss:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Wohnzimmer:	27,95
Schlafzimmer:	14,70
Küche:	04,43
Bad:	05,68
Diele:	04,86
Balkon:	07,34

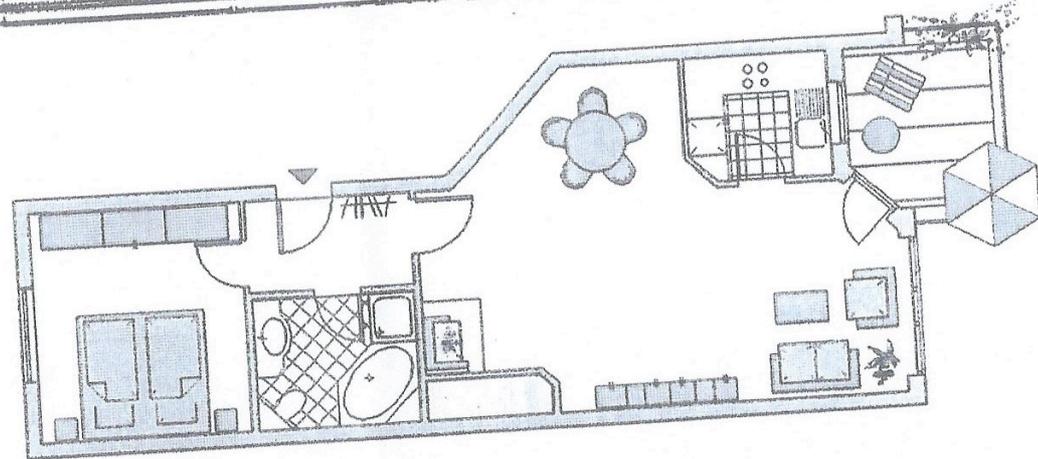


Abbildung ähnlich - das Schlafzimmer hat einen kleinen Erker (s. Grundriss)





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. Der neue Mieter muss sich in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis befinden. 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.



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 zu Stande kommt.

