



immobilien & leben
ulrike saczawa

Großzügige 4-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse, Kaminofen & Galerie



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

Kaufpreis	470.000,00 EUR
PKW-Stellplatz	Ja Inklusive
Hausgeld	371,01 EUR
Wohnfläche	132qm
Baujahr	1987
Zimmer	4
Etage	2.OG & DG
Dachterrasse	Ja
Keller	Ja
Heizung	Fußbodenheizung Strom
Vermietet	Nein
Provision	Käuferprovision 2,38% Provision inklusive MwSt.
Objekt	1185

Objektbeschreibung:



immobilien & leben
ulrike saczawa

132 m² Wohnkomfort mit besonderem Wohngefühl – großzügig, vielseitig und mit viel Platz für die ganze Familie

Diese großzügige und außergewöhnlich geschnittene 4-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt mit ca. 132 m² Wohnfläche, einer gelungenen Raumaufteilung und zahlreichen besonderen Details. Sie befindet sich in einem gepflegten 5-Familienhaus und bietet viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Essbereich mit integrierter Essecke und offen gestalteter Küche. Der einladende Wohnbereich bietet viel Platz für gesellige Abende und gemeinsames Familienleben. Ein Kaminofen sorgt dabei für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse, die sowohl vom Essbereich als auch vom ca. 31 m² großen Wohnzimmer direkt zugänglich ist. Hier lässt sich der Wohnraum in den Sommermonaten wunderbar nach draußen erweitern.

Auf dieser Wohnebene befinden sich darüber hinaus zwei weitere Zimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Über eine Treppe gelangt man in den ausgebauten Studiobereich mit Galerie und einem zusätzlichen Zimmer. Dieser Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder als privater Rückzugsbereich.

Die Wohnung ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Ergänzt wird das attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Stellplatz für die eigene Waschmaschine.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenanteil im hinteren Bereich des Grundstücks steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Eine besondere Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, eine außergewöhnliche Raumaufteilung und attraktive Außenflächen zu schätzen wissen.

Die Wohnung bietet eine solide Grundlage und zugleich Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung nach individuellen Vorstellungen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten an, um einen Termin zu vereinbaren.



immobilien & leben
ulrike saczawa



Lage – Wohnen im beliebten Dreieichenhain

Die Wohnung befindet sich im beliebten und historisch geprägten Stadtteil **Dreieichenhain**, einem der gefragten Wohnstandorte im Süden von Frankfurt am Main. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, historischem Ambiente und einer hervorragenden Anbindung macht Dreieichenhain zu einer besonders attraktiven Wohnlage.

Die umliegende Landschaft mit weitläufigen Wäldern, Feldern und Wiesen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten.

Ein besonderes Highlight ist die historische Altstadt von Dreieichenhain mit ihrem charmanten Ortsbild, der bekannten **Burgruine Dreieichenhain** und dem angrenzenden See. Das Ensemble ist weit über die Stadtgrenzen hinaus als beliebtes Ausflugsziel bekannt und verleiht dem Stadtteil seinen besonderen Charakter.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell und bequem erreichbar.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die **schnelle Erreichbarkeit der A661** gewährleisten kurze Wege nach Frankfurt und in die umliegenden Städte des Rhein-Main-Gebiets.

Dreieichenhain verbindet damit auf besondere Weise naturnahes und ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zur Metropole Frankfurt.



Wohnen:



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



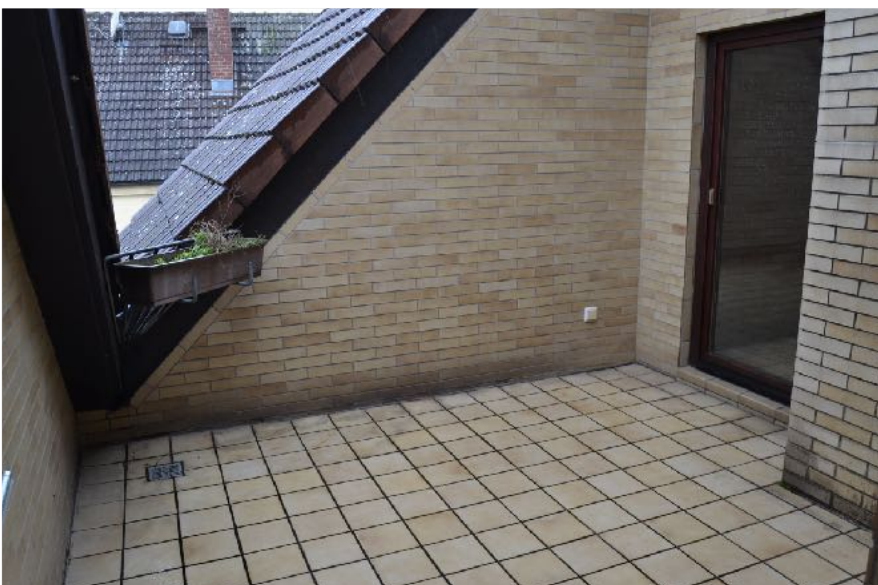
immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa



Dachterrasse:



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

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

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



Ein neuer Energieausweis ist beantragt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 13.04.2025

Registriernummer * HE-2015-000441346
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Weimarstraße 1A, 63303 Dreieich
Gebäudeteil	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1987
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987
Anzahl Wohnungen	5
Gebäudenutzfläche (A _g)	478 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom

Gebäudefoto (freiwillig)

Erneuerbare Energien Art: keine Verwendung: keine

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	☒ Sonstiges (freiwillig)
☐ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
HBZ
Dipl. Wirtschaft.-Ing. (FH)
Jens-Christoph Zarnack
Steinweg 33A
31536 Neustadt a. Rönne

14.04.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

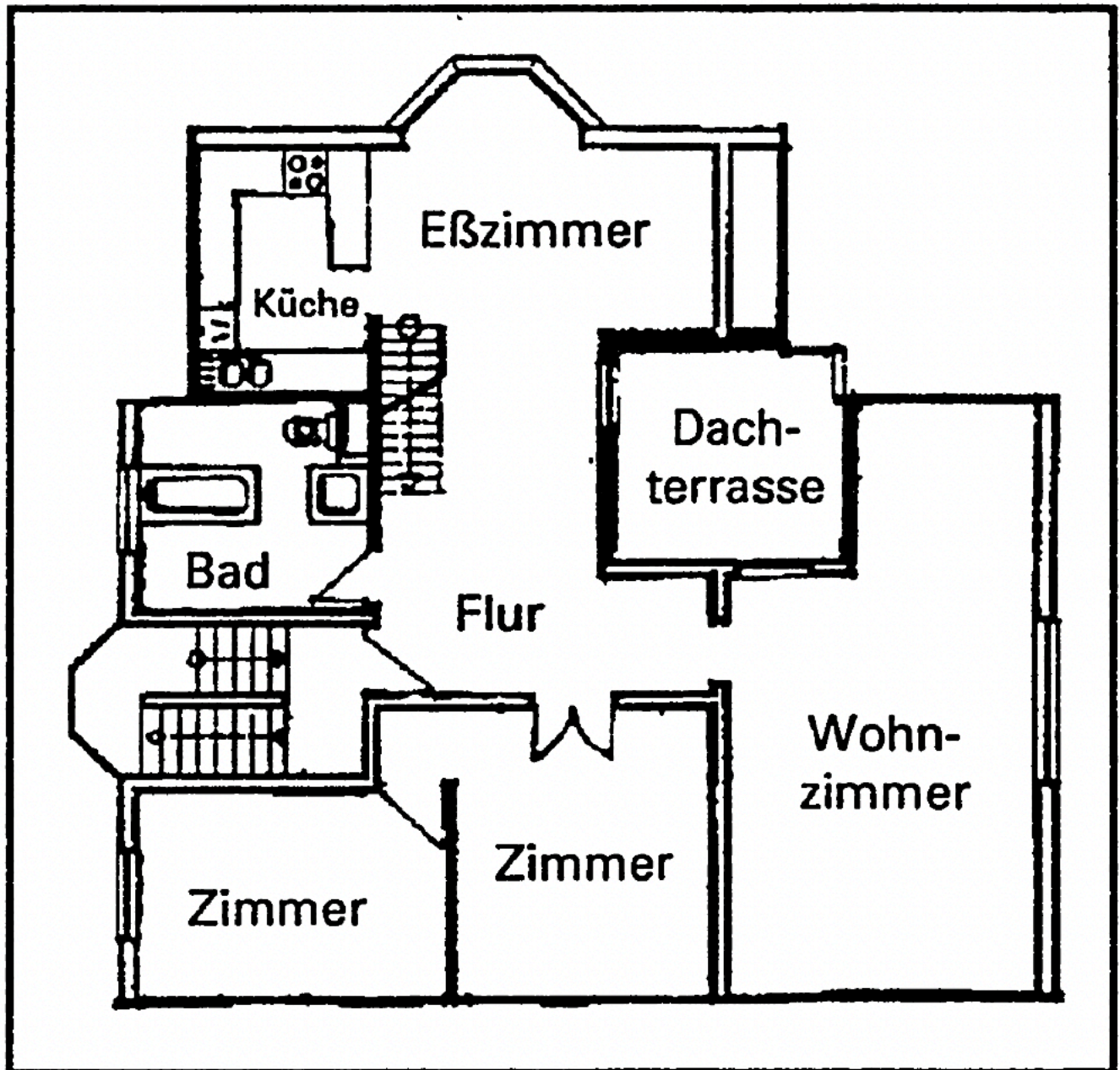
¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang
bei Wärmeerzeugern: Baujahr der Übergabestation



Grundriss:



immobilien & leben
ulrike saczawa





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 oder der unterzeichnete Mietvertrag. Wir freuen uns 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



Provision:



immobilien & leben
ulrike saczawa



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 entgeldpflichtigen 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.

