

# Exposé

## Stadthaus in Erbach

### "Gelegenheit" Stadthaus in TOP Lage von Erbach



Objekt-Nr. OM-196578

### Stadthaus

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Uwe Lauke

Eck 7  
64711 Erbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1920	Heizkosten	100 €
Grundstücksfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	6,00	Übernahmedatum	15.01.2025
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 01.01.2025 wird das Stadthaus in Erbach frei. Dieses gemütliche teilmöblierte Fachwerkhaus wird an maximal 4 Personen vermietet. Die Mieter sollten berufstätig sein und sich das Stadthaus finanziell leisten können.

Es verfügt über 6 Zimmer und wurde vor ca. 1,5 Jahren renoviert. Das Fachwerkhaus hat eine Wohnfläche von ca. 100 qm und zuzüglich einer Nutzfläche (Schuppen + Waschküche + Hobbyraum + Stellplatz + Dachboden) von ca. 70 qm. Die Beheizung erfolgt über eine Gastheizung. Es hat eine isolierte Haustür und doppelverglaste Fenster.

Einen von außen, zugängigen Kellerraum.

Im Erdgeschoß: WC, Zimmer mit Waschbecken, Hobbywerkstatt mit Starkstrom und Holzofen, 2x Flur, große Waschküche, ein großer Anbausuppen mit Tageslicht und Starkstrom.

1. Stock: altersgerechtes Bad mit Dusche, Abstellraum, 2 Zimmer, Küche.

Eine neuwertige Küche in weiß Hochglanz mit hochwertigen Geräten.

AEG Induktionskochfeld mit hob2 Hood Funktion, AEG Dunstabzugshaube + hob2 Hood Funktion, AEG Großraumbackofen mit Kerntemperatursensor, Feuchtigkeitszugabe, usw. AEG Einbaumikrow. mit Grill und Touch-screen.

Haier Großraumkühlschrank (426 Liter A++) mit Wasserspender (nie wieder Wasserflaschen schleppen), French-Door, Instand cool Box, LED, My Zone, Antibakterielle ABT, no-frost, usw.

Die Stadt Erbach hat ein ausgezeichnetes Trinkwasser (weiches Wasser 8dH).

Die Küche selbst hat 3 Arbeitsplatten aus 4cm dicken Eichenholz-Massivholzplatten.

Eine der Arbeitsplatten ist einklappbar und kann auch als Frühstückstisch genutzt werden. Die Küchenschränke selbst sind in Hochglanz weiß. Sie verfügen über Metallbeschläge, und haben die soft-Close Funktion.

2. Stock: Bad mit freistehender Badewanne, Abstellraum, ein Zimmer mit Waschbecken, 2 Zimmer. Dachstuhl: Stehhöhe, isoliert, Licht und Steckdosen.

In unmittelbarer Nähe sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf so wie Gaststätten.

## Ausstattung

Neue Küche mit hochwertigen Geräten!

Schöner neuwertiger Laminatboden!

Dusche und Badewanne vorhanden, sowie in jeder Etage ein WC!

In drei Räumen sind Starkstromsteckdosen vorhanden!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Im Stadtzentrum von Erbach, nahe Schloss, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Sowie Ärzte und Apotheken. In Unmittelbarer Nähe des Bahnhofes.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	233,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein

## Exposé - Galerie



Duschbad 1. OG

# Exposé - Galerie



neue Küche mit Backofen+Micro



Bad 2. OG



# Exposé - Galerie



neue Küche mit gr. Kühlschrank



Küche mit klapp Tisch

# Exposé - Galerie



gr. Kühlschr. + Wasserspender



Duschbad 1. OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2. OG



Zimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG



Zimmer 1. OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG



Zimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer 2. OG



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick



# Exposé - Galerie



Außen Ansicht



Waschküche

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Anbau neben der Werkstatt



# Exposé - Grundrisse

