

# Exposé

## Wohnung in Langenselbold

**Helle, großzügige Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage  
von Langenselbold**



Objekt-Nr. **OM-202254**

### Wohnung

Vermietung: **970 € + NK**

63505 Langenselbold  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1992	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne, helle Wohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus (14 Parteien) mit PKW-Stellplatz vor dem Haus.

Die Wohnung besteht aus einem offenen Eingang mit Garderobebereich, einem großzügigen Wohn- / Esszimmer und einem großen, überdachten Balkon auf dem gut Möbel gestellt werden können. Neben Küche, Bad und Gästetoilette gibt es noch ein Schlafzimmer und einen Dritten Raum.

## Ausstattung

Diese ansprechend gestaltete Wohnung mit gehobener Ausstattung und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die letzte Modernisierung war 2021. Der gesamte Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt, was eine elegante und gemütliche Atmosphäre schafft. Die Einbauküche ist komplett ausgestattet mit Herd, Kühlschrank und Spülmaschine.

Besonderen Wohnkomfort bieten zwei separate Toiletten sowie das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Der große, gut nutzbare Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Zusätzlicher Stauraum bietet eine Abstellkammer.

Der Keller befindet sich im Untergeschoss, zusätzlich gibt es einen separaten Fahrradkeller sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche. Ein eigener PKW-Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Diese Wohnung kombiniert stilvolles Wohnen mit praktischen Details und bietet ein ideales Zuhause für Menschen mit gehobenen Ansprüchen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein Hausmeisterdienst ist vorhanden, um die Instandhaltung des Objekts sicherzustellen und den Putzdienst zu übernehmen. Eine Schufa-Auskunft ist erforderlich, ebenso wie einen Einkommens- und Identitätsnachweis. Besichtigungen der Wohnung sind nach vorheriger Vereinbarung möglich. Der Energieausweis wird zur Besichtigung bereitgestellt. Keine Haustiere erwünscht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich dem ruhigen, gepflegten Wohngebiet "Wohnpark Kinzigtal" von Langenselbold. Sie bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung: In wenigen Minuten erreicht man die Autobahnen A66 und A45, die Langenselbold mit Frankfurt, Hanau und Gießen verbinden. Mehrere Buslinien sind unmittelbar in der Nähe der Wohnung. Der Bahnhof bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in die Region und die Metropole Frankfurt.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich zum Teil in direkter Nähe. Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, beispielsweise am Kinzigsee oder auf den bekannten Buchberg. Langenselbold bietet zudem zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und Erreichbarkeit, ideal auch für Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnung gekennzeichnet

# Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Balkonaussicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Duschkabine

# Exposé - Galerie



Eingang mit Abstellkammer



Flur / Garderobe

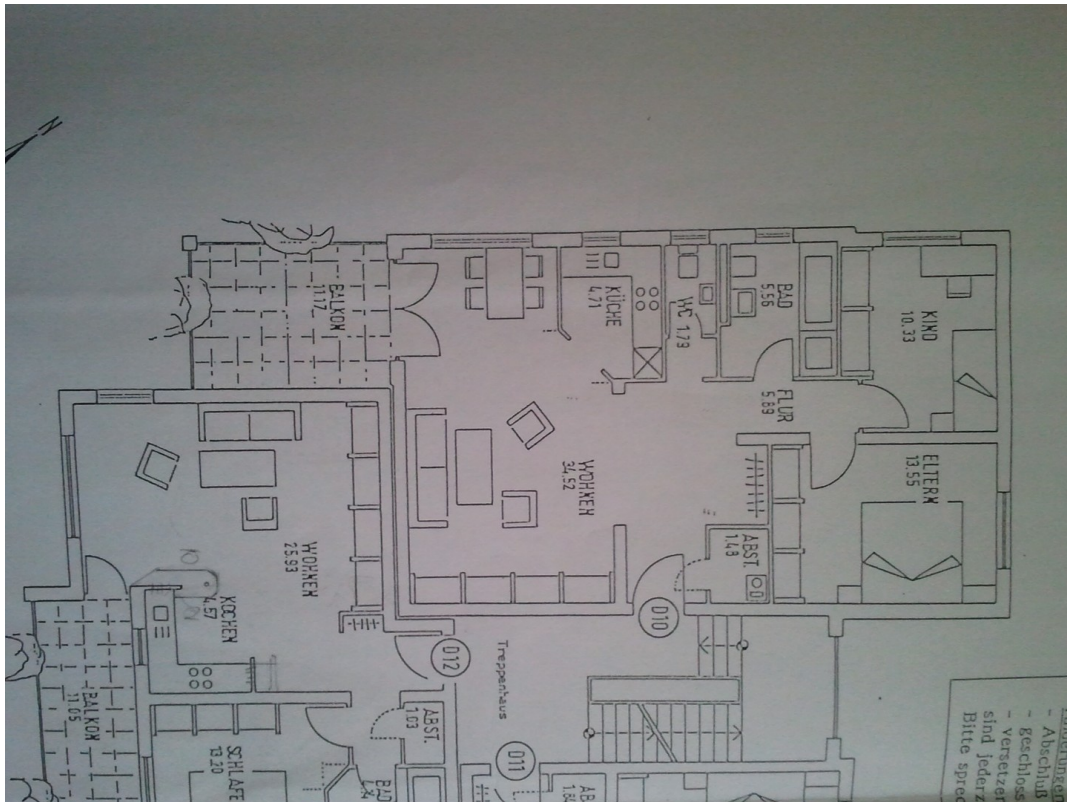
# Exposé - Galerie



Gäste-WC



# Exposé - Grundrisse



Grundriss