

# Exposé

## Wohnung in Obertshausen

### Schicke 2-Zimmer-Wohnung 66,7qm<sup>2</sup> in Obertshausen mit Einbauküche, Balkon, 2 PKW Stellplätze



Objekt-Nr. OM-212649

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marc Fleckenstein  
Telefon: 0176 43556339

63179 Obertshausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	66,73 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	66,73 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer 66,73 qm Wohnung im 2. OG eines modernen und energieeffizienten Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten und Fahrstuhl.

Die Wohnung selbst besticht durch ihre ebenso offene wie praktische Raumaufteilung, sowie eine moderne Ausstattung. Sie eignet sich insbesondere für Singles oder Pärchen mit Anspruch an gehobenes Wohnen.

Wohn- und Schlafzimmer sind mit Regipsdecke inkl. integrierter LED-Beleuchtung, hellem Vinylboden und Fußbodenheizung ausgestattet. Über beide Räume können Sie den großzügigen, überdachten Balkon betreten, welcher Blick auf den ruhigen Garten zwischen den Wohnhäusern bietet.

Die zum Wohnbereich hin offen gestaltete Küche wurde mit einer modernen Einbauküche und Markengeräten ausgestattet.

Das helle und luxuriöse Bad verfügt wie alle Räume über integrierte LED-Deckenstrahler, Waschtisch mit Spiegel, sowie eine große begehbare Dusche mit Regendusssystem.

Zur Wohnung gehören 2 PKW-Stellplätze, wovon sich einer in der Tiefgarage des Gebäudes befindet.

## Ausstattung

- Moderne Wohnküche mit Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube
- Vinylboden
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- elektrische Rolläden
- Granitfensterbänke
- hochwertige Sanitärausstattung
- begebarer Dusche mit Regendusche
- moderne helle Fliesen
- Netzwerkverkabelung in allen Räumen fürs Homeoffice
- Telefon Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Keller
- Waschkeller und Trockenraum
- Privater Keller
- Aufzug
- Luft- Wasser - Wärmepumpe

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfrei - für 1 oder 2 Personen

Folgende Unterlagen werden zur Anmietung notwendig:

- Kopie des Personalausweises
- die letzten drei Gehaltsnachweise
- Freiwillige Mieterselbstauskunft
- Schufa-Auskunft
- Keine Haustiere

## **Lage**

Aufgrund der idealen Lage im Rhein-Main-Gebiet erfreut sich Obertshausen immer größerer Beliebtheit. Innerhalb von wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A3 oder A45 und sind so schnell mit dem Auto in der Mainmetropole Frankfurt am Main, Offenbach oder Hanau. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der S-Bahnhof in Obertshausen S1 bringt Sie auf dem öffentlichen Verkehrsweg in kürzester Zeit nach Offenbach, Rodgau oder Frankfurt. Von Mühlheim aus besteht die Verbindung S8/S9 nach Hanau.

- ✓ 5 Minuten zur S-Bahnstation
- ✓ 1 Minuten zur Busstation
- ✓ 20 Minuten nach Frankfurt am Main
- ✓ 10 Minuten nach Hanau Innenstadt
- ✓ 10 Minuten zum Hanau Hauptbahnhof
- ✓ 10 Minuten zu Kliniken
- ✓ 7 Minuten zum neuen Kino Kinopolis
- ✓ 5 Minuten zu größeren Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ 5 Minuten zum Naherholungsgebiet

### **Infrastruktur:**

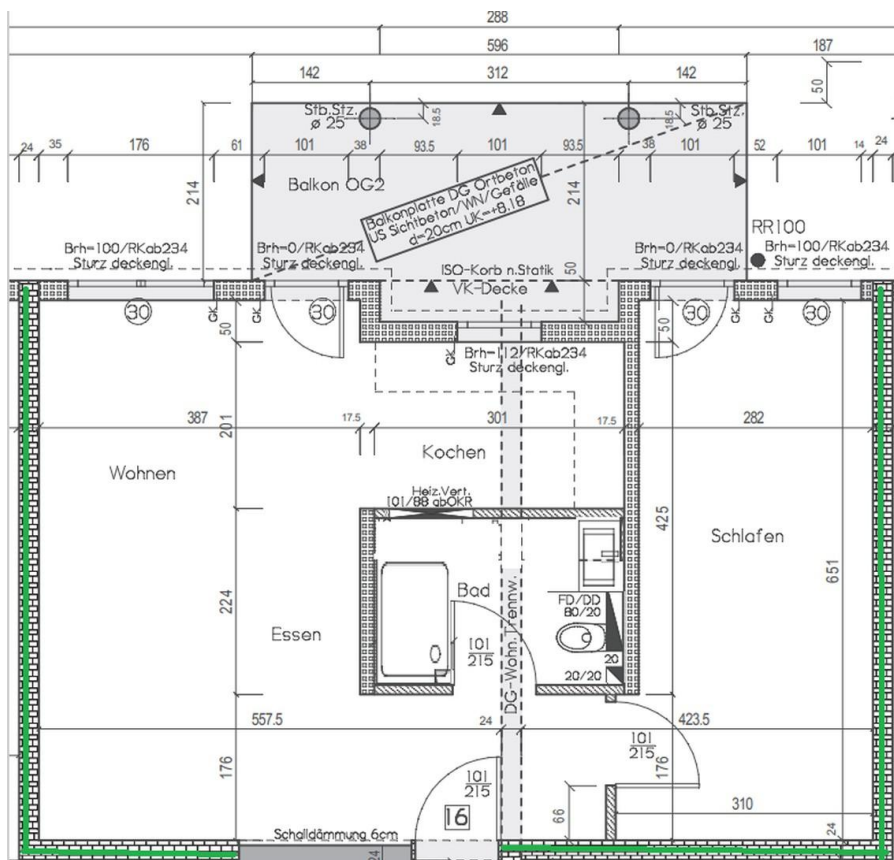
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

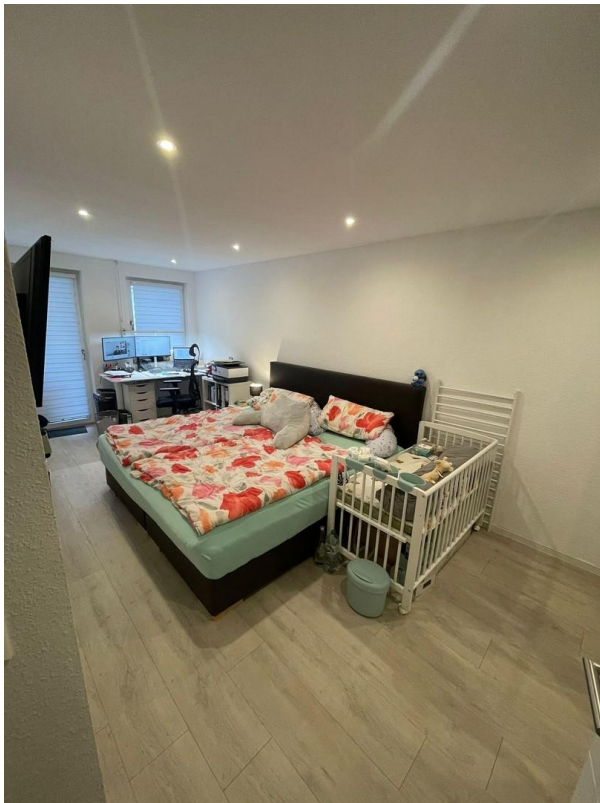


Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



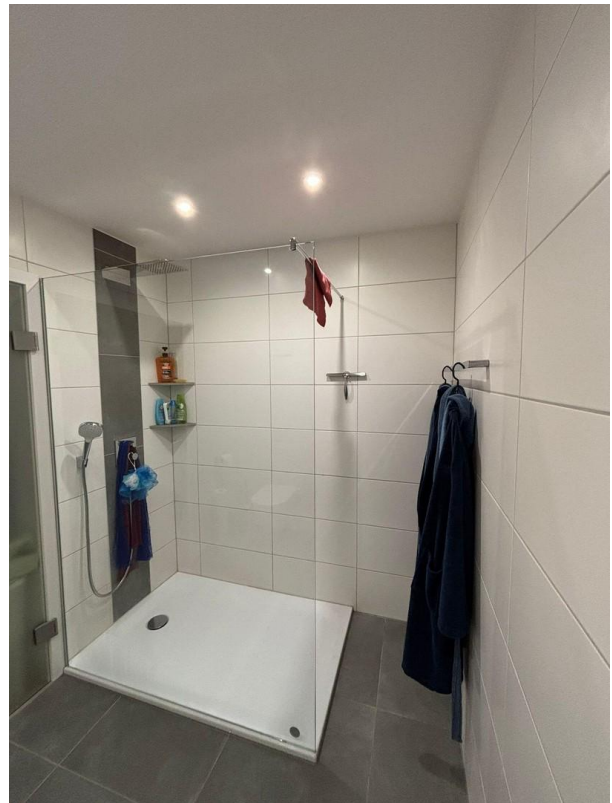
# Exposé - Galerie



Küche

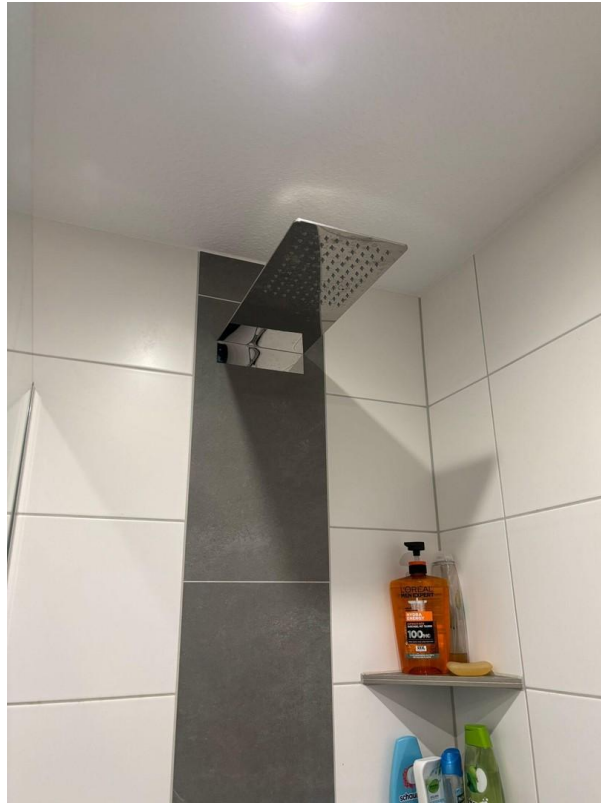


Badezimmer

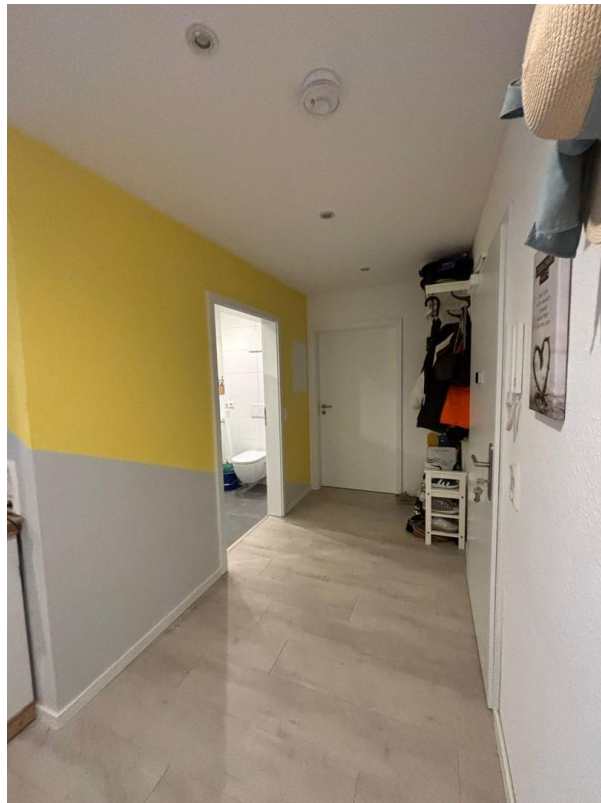


Regendusche

# Exposé - Galerie



Regendusche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Küche



# Exposé - Galerie



Balkon



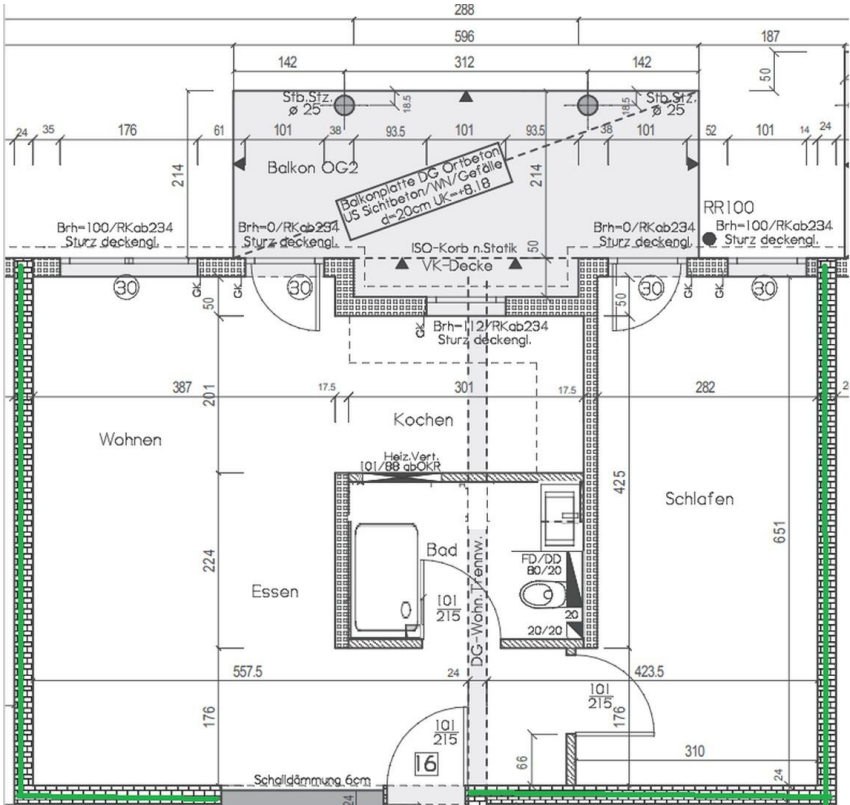
Hausansicht

# Exposé - Galerie



Türspion

# Exposé - Grundrisse



Grundriss