

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rodenbach

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit EBK in gepflegtem 3-Familienhaus



Objekt-Nr. OM-246466

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Uyar-Sehic

63517 Rodenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.700 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses.

Nach dem Betreten befinden Sie sich im Zentrum der Wohnung, welches durch das hochgelegene Dachfenster lichtdurchflutet wird.

Links davon gelangen Sie in das Wohnzimmer und die offene Küche. Diese Wohnungsseite wird durch zwei weitere Dachfenster und ein großes Giebelfenster erhellt.

Angrenzend an die Küche bietet Ihnen der Abstellraum die Möglichkeit an, Ihre Einkäufe sowie weitere Sachen unterzubringen.

Auf der rechten Seite der Wohnung befinden sich das Schlafzimmer und das geräumige Tageslichtbad. Es ist mit einer Badewanne sowie einer Duschkabine ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer kann als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Kleiderzimmer benutzt werden.

Im Untergeschoss des Hauses steht allen Hausbewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche zum Aufstellen der Wasch- und Trockengeräte zur Verfügung. Im Anschluss an die Waschküche besteht die Möglichkeit, die Wäsche in einem überdachten Außenorraum zu jeder Jahreszeit trocknen zu lassen.

Weiterhin befindet sich im Außenbereich der großzügig angelegte Grillplatz, welcher zum Entspannen und Sonnen einlädt und von allen Mietern genutzt werden kann.

Ein zusätzlicher Fahrradstellplatz steht allen Mietern kostenfrei zur Verfügung.

Auf Wunsch kann ein Pkw-Außenstellplatz für 40,00 Euro/monatlich angemietet werden

## Ausstattung

- Hauseingangsbereich mit Glasfassade und Hauseingangstür wird noch in 2024 komplett erneuert

Innenausbau wurde in 2020 neu ausgeführt, d.h.

- neue Dachdämmung und Kniestockdämmung nach Energiesparverordnung
- neue Giebelfenster mit elektrischen Rollläden
- neue elektrische Dachfenster mit Rollläden und zentraler Fernsteuerung
- hochwertiger Vinylboden
- Sat- und Vodafone-Kabelanschluss, Glasfaseranschluss von Vodafone in Bearbeitung
- modernes Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche und hochwertigen Badmöbeln
- neue hochwertige Einbauküche von Hebeisen mit allen elektrischen Geräten mit Ausnahme des Kühlschranks
- Komplette Innenbeleuchtung vorhanden
- gemeinschaftlicher Grillplatz
- gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz
- überdachter Vorraum zur Wäschetrocknung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Die Wohnung wird bevorzugt an einen Haushalt mit maximal drei Personen vergeben.

Ausdrückliche Hinweise:

- ES SIND KEINE HAUSTIERE ERLAUBT

## **Lage**

Ansprechende Wohnanlage in einer Seitenstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ausschließlich Ein- bis Zweifamilienhäuser. Bushaltestelle, Spielplatz, Kindergarten, Sportangebote und Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf sind zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Eingangs- und Dielenbereich

# Exposé - Galerie



Eingangs-, Wohn- u. Essbereich



Eingangs-, Wohn- u. Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Arbeits-/Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

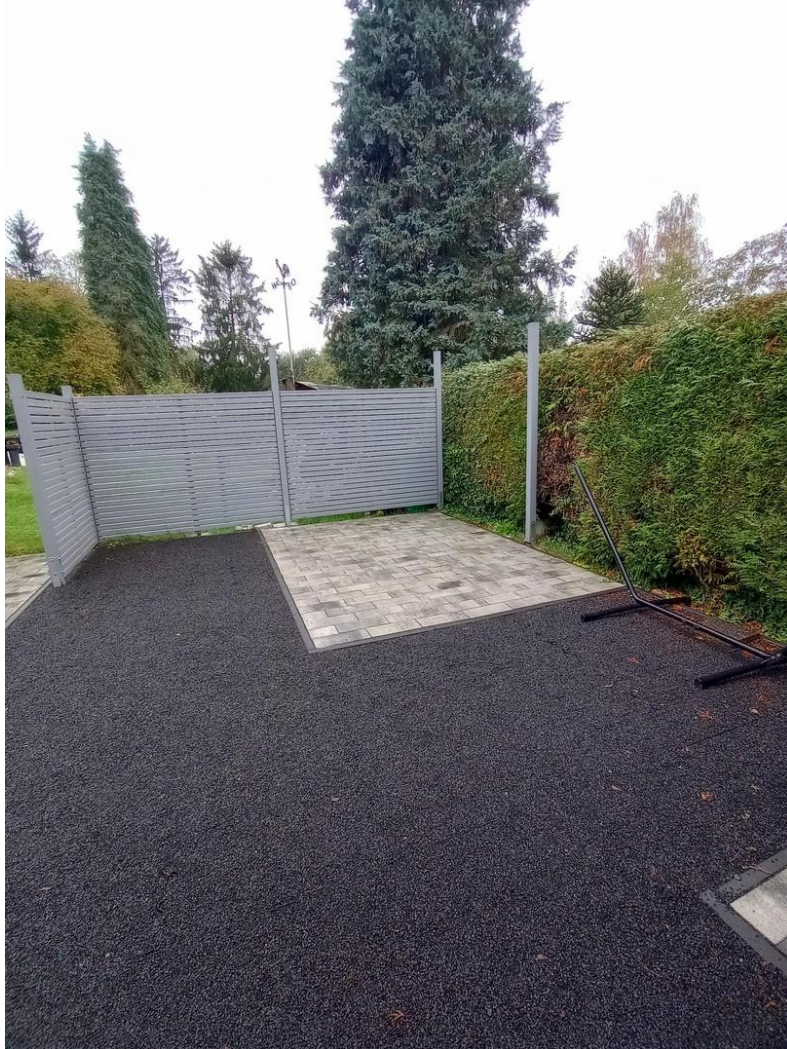


Badezimmer



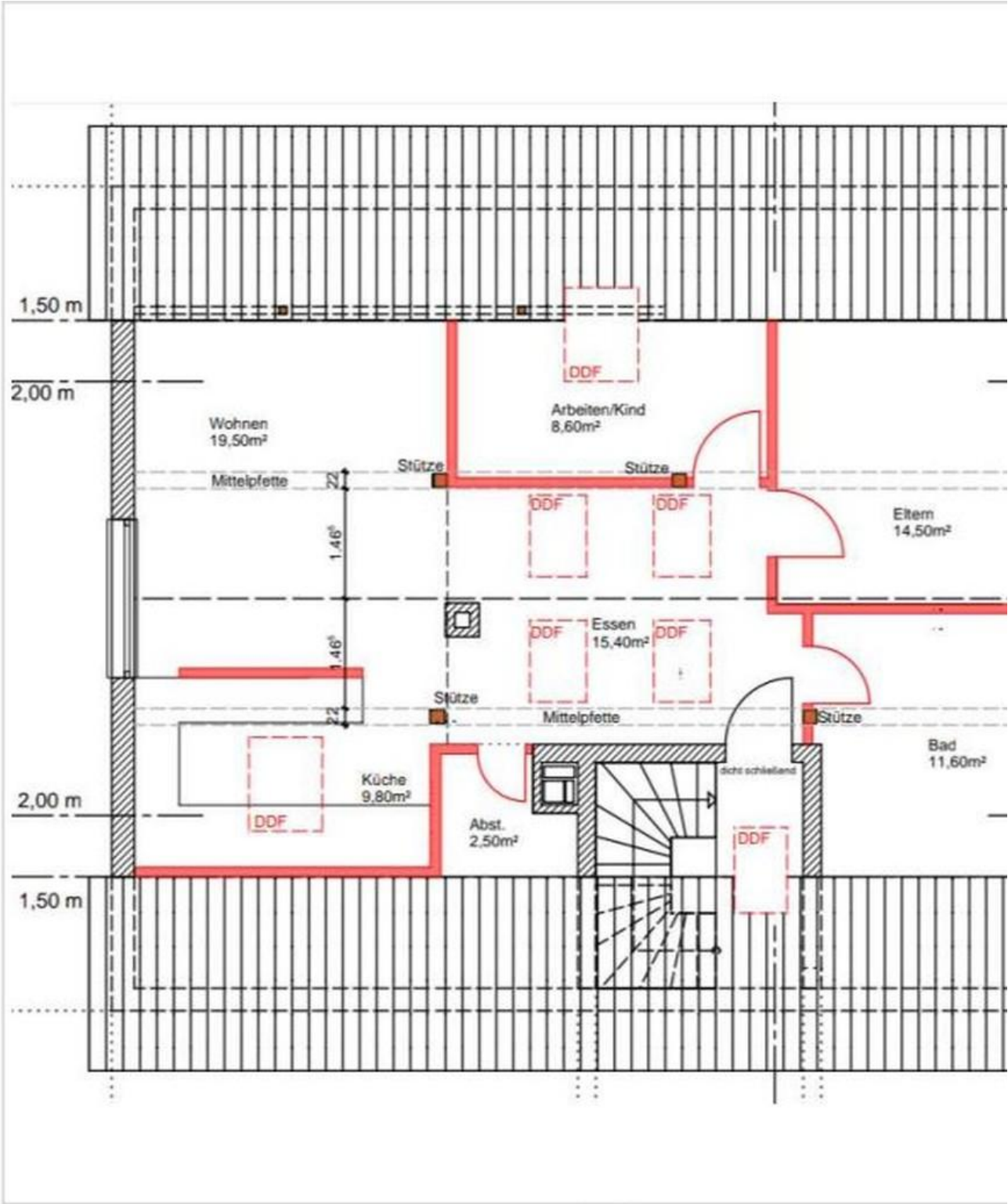
Grillplatz

# Exposé - Galerie



Grillplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss