

# Exposé

## Terrassenwohnung in Großkrotzenburg

### Attraktiv geschnittene, energieeffiziente 3 ZKBT-Wohnung mit 200 qm Garten in Main-Nähe



Objekt-Nr. **OM-311731**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Clemens Gaebel

Goethestraße 3  
63538 Großkrotzenburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1952	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.10.2024
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	190 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	75 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	265 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komfortable Erdgeschoß-Wohnung in einer vollständig sanierten Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohnungen ,

70 qm Wohnfläche optimal verteilt auf zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Küche und Bad  
zusätzlich ca. 200 qm Gartenanteil sowie

ca. 30 qm große Nutzfläche durch Kellerraum, Waschküche und geräumige Gartenhütte,

2 PKW-Stellplätze direkt am Haus,

Niedrigenergie-Standard,

PV-Anlage,

Wärmepumpe,

ausgezeichnete Internetanbindung,

## Ausstattung

Erstbezug nach Komplettrenovierung, KfW-Standard,

vollständig neue Rohrsysteme ( Heizung, Wasser, Abwasser) und Elektroinstallationen,  
energieeffiziente Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima,

neue Einbauküche,

attraktives, neues Duschbad,

dreifachverglaste Kunststofffenster,

neue Hauseingangstüren,

hochwertiger Designboden,

sehr großer Gartenanteil für Gemüsebeet, Spielplatz und Sonnenliege

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Großkrotzenburg ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis in Hessen und liegt südlich von Hanau, unmittelbar am Main.

Über die Gemeindegrenzen hinaus ist Großkrotzenburg wegen seines Badesees bekannt.

Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Bahnhof Großkrotzenburg an der Strecke Frankfurt–Aschaffenburg.

Großkrotzenburg grenzt im Norden an die Stadt Hanau, im Osten an die Gemeinde Kahl am Main (Landkreis Aschaffenburg), im Süden und Westen an die Gemeinde Hainburg (Kreis Offenbach), von deren Ortsteil Klein-Krotzenburg es durch die Zusatzbezeichnungen unterschieden wird.

Im Ort treffen sich die Landesstraßen L3309 und L 3308. Bis zur Anschlussstelle 44 (Alzenau-Nord) der Bundesautobahn 45 sind es über die L 3308 drei Kilometer.

Die Immobilie befindet sich in beliebter, verkehrsberuhigter Lage von Großkrotzenburg

Optimal gelegen in unmittelbarer Nähe zu Nahversorgung, Kita, Schulen, Ärztezentrum, Freibädern, Sportplätzen und Fahrradweg am Main

und liegt in verkehrsgünstiger Toplage nach Frankfurt, Aschaffenburg und Hanau; diese sind schnell und einfach entweder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln durch direkte Zugverbindung oder mit dem eigenen Auto über den Autobahnanschluss zu erreichen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche Beispielfoto

# Exposé - Galerie



Eckzimmer

# Exposé - Grundrisse

