

Exposé

Wohnung in Großkrotzenburg

**Attraktiv geschnittene, energieeffiziente 3 ZKB-Wohnung
mit 200 qm Garten in Main-Nähe**



Objekt-Nr. **OM-311750**

Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:
Clemens Gaebel

Goethestraße 3
63538 Großkrotzenburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1952	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	60,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	30,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	235 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Komfortable Wohnung im 1.OG in einer vollständig sanierten Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohnungen ,

60 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, Niedrigenergie-Standard,

PV-Anlage,

Wärmepumpe,

sehr gute öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus,

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,

neue energieeffiziente Kunststofffenster,

neue Hauseingangstüren,

hochwertiger Designboden,

sehr großer Gartenanteil für Gemüsebeet, Spielplatz und Sonnenliege

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Gartenansicht Modell

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

