

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wasserlos

### idyllische Erdgeschosswohnung mit Panoramafenster in den Garten



Objekt-Nr. **OM-313250**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **862 € + NK**

Ansprechpartner:  
B. Stefan

Taunusstrasse 6  
63755 Wasserlos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die top sanierte sonnige Hochpaterrewohnung befindet sich in einem 5 Familienhaus. Das Haus wurde in diesem Jahr mit WDVS Platten komplett gedämmt und neu verputzt.

Die Wohnung besteht aus einem grossen Wohnzimmer mit Panoramablick in den gepflegten Garten, einem Arbeitszimmer sowie einem Schlafzimmer. Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer hat man Zugang zum überdachten Balkon. Beim Bad handelt es sich um ein Tageslichtbad mit Badewanne. Das Gäste WC ist frisch renoviert. Es gibt einen wohnungsinternen Abstellraum, ferner einen eigenen Kellerraum. Vorhanden ist ein separater Waschmaschinenraum, ein Trockenraum und ein Fahrradabstellraum.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage.

Es ist eine aufwendige Einbauküche vorhanden, welche von der Vormieterin ggf. käuflich erworben werden kann, jedoch nicht vermierterseits gestellt wird.

## Ausstattung

Die ganze Wohnung verfügt über einen einheitlichen Laminatboden welcher der Wohnung eine besondere Note verleiht.

Die Beheizung erfolgt über eine neuwertige Gaszentralheizung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Haltung von Haustieren sämtlicher Art ist nicht gestattet.

Ein aktueller Energieausweis wird gerade erstellt.

## Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger läge von Alzenau/ Wasserlos mit gepflegtem Erscheinungsbild. Die Wohnsituation ist sehr ruhig, da es sich um eine reine Anliegerstrasse handelt.

Der Ortskern ist fussläufig zu erreichen. Die Verkehrssituation zu öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. die Anbindung an die Autobahn ist äusserst günstig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



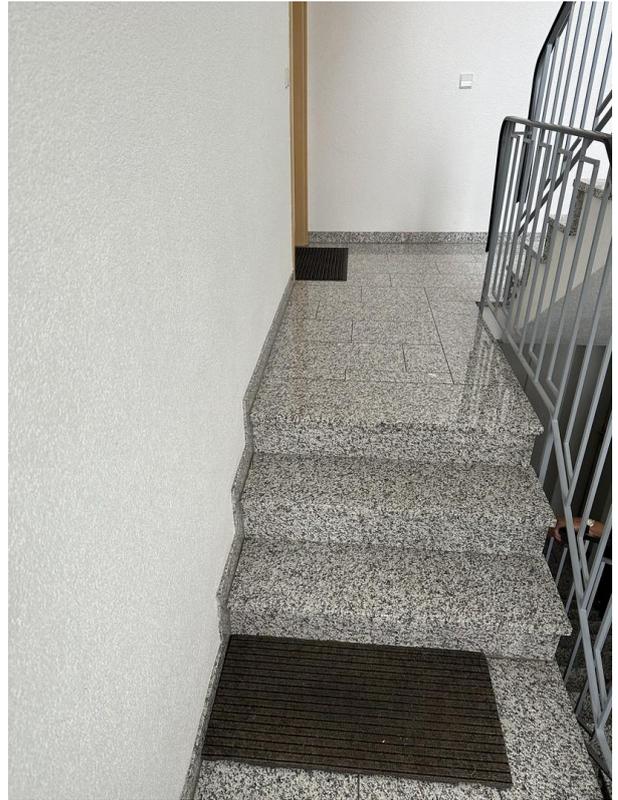
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

