

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Erzhausen

### Stilvolle DHH mit wunderschönem Garten



Objekt-Nr. **OM-315858**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Coors

Rheinstraße 72  
64390 Erzhausen  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 2016                  | Mietsicherheit | 6.000 €        |
| Grundstücksfläche | 380,00 m <sup>2</sup> | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen            | 2                     | Übernahmedatum | 01.01.2025     |
| Zimmer            | 5,00                  | Zustand        | Neuwertig      |
| Wohnfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2              |
| Nutzfläche        | 40,00 m <sup>2</sup>  | Badezimmer     | 2              |
| Energieträger     | Gas                   | Garagen        | 1              |
| Nebenkosten       | 180 €                 | Heizung        | Zentralheizung |
| Heizkosten        | 150 €                 |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die in einer Seitenstraße gelegene DHH ist in 2016 kernsaniert und energetisch auf den modernsten Stand gebracht worden. Durch die bodentiefen Fenster dringt viel Licht in die großen Räume welche somit ein hervorragendes Ambiente für modernes Wohnen und arbeiten bieten. Der verbundene Wohn-, Eß- und Küchenbereich auf einer Etage im 1. OG lässt eine kommunikative Ebene entstehen auf der ein entspanntes und geselliges Beisammensein durch die Raumaufteilung gegeben ist. Von hieraus gelangt man auch direkt auf den Balkon mit dem Blick nach Norden.

Der Garten bietet ausreichend Platz für gemeinsames Grillen und entspannen an, die Kinder können sich austoben!

Von den künftigen Mietern erwarten wir unter anderem eine feste Anstellung und ein ausreichendes Nettoeinkommen in Höhe der 2,5-fachen Kaltmiete.

Haben Sie bitte Verständnis dafür, dass wir in diesem Haus keine Katzen- und Hundehaltung wünschen um die hochwertige Ausstattung nicht zu ruinieren. Die Wohnung ist nicht WG geeignet. Familien mit Kindern sind gerne gesehen!

## Ausstattung

Der offener Wohn-Essbereich ist mit einer eleganten EBK (inkl. Siemens-Geräten) ausgestattet welche zu Wohnung gehört. Zwei große Schlafzimmer sowie ein Zimmer im EG bieten Raum auch für mehr als zwei Personen. Zwei Tageslichtbäder (bodengleiche Dusche, Badewanne) ein separates Tageslicht-WC im EG sowie Waschküche und Hauswirtschaftsraum runden das Wohnangebot ab.

Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung) mit elektrischen Rollläden. Exklusive Bodenbeläge (großformatige Fliesen bzw. geöltes Parkett), Granittreppe, Brennwertgastherme, Gartentropfbewässerung, Sattelitenanschluss u.v.m.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Uns ist es sehr wichtig Sie vorab schon kennenzulernen, daher beschreiben Sie uns bitte kurz Ihre berufliche Situation, die Umstände Ihres Wohnungswechsels und wie viele Personen in welchem Alter und evtl. Tiere einziehen, vielen Dank!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort. Fragen Sie uns dazu per E-Mail an, um die gewünschten Informationen zu erhalten.

### Impressum:

delta Immobilien Vertriebs UG (haftungsbeschränkt)

Rheinstraße 67

64390 Erzhausen

Telefon: 06150-520776

E-Mail: info@24delta.de

Vertretungsberechtigter: Christian Coors

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt

Handelsregisternummer: HRB 88382

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch das Landratsamt Darmstadt, Albinstraße 23, 64807 Dieburg.

## **Lage**

Darmstadt-Erzhausen hat ca. 8.000 Einwohner mit direktem Zugang an die Metropole Frankfurt und dem Wirtschaftsstandort Rhein/Main. Über die S-Bahnverbindungen (ca. 8 Gehminuten) ist Erzhausen mit den Linien S3 + S4 nach Frankfurt bzw. Darmstadt und über die BAB-Anschlüsse zur A661 und A5 im Osten und Westen angeschlossen.

Erzhausen bietet eine optimale Versorgung an Einzelhandelsgeschäften wie: Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Metzgerei, Friseur, Drogerie u.v.m. in nächster Nähe. Weiterhin können: Kindergarten, Schule, Hotel, Ärzte, und Restaurants in wenigen Gehminuten erreicht werden. Große Freizeitmöglichkeiten bieten diverse Vereine, Sportplatz, Tennisplatz und eine Großsporthalle, sowie ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 74,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



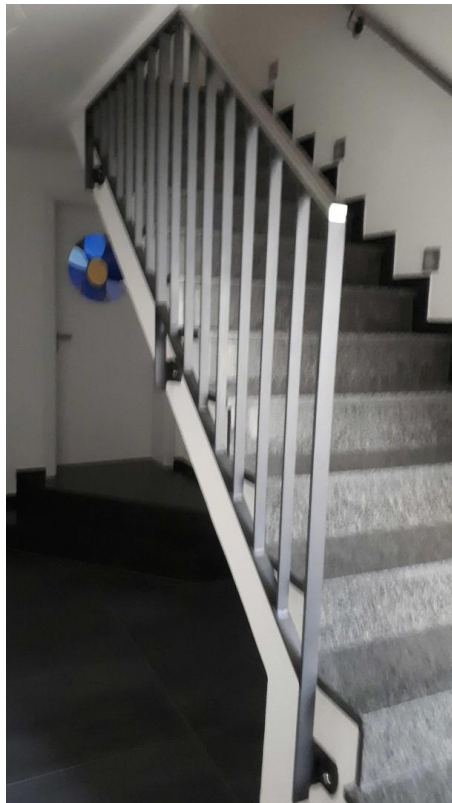
# Exposé - Galerie



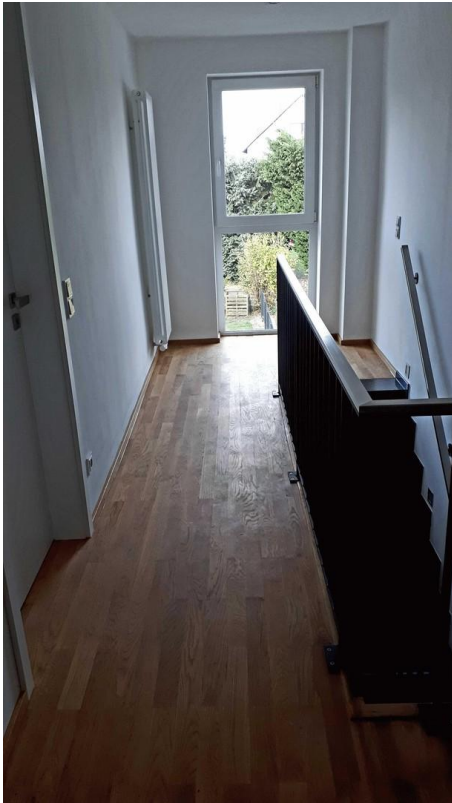
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

