

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gelnhausen

### Gelnhausen: gepflegte 4 ZKBWC/EBK mit Terrasse und Garten mit Aussicht



Objekt-Nr. **OM-316242**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.575 € + NK**

In der Hammelsruh 9  
63571 Gelnhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	390 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte und großzügig geschnittene Vierzimmerwohnung verfügt über eine große Terrasse (ca. 30qm) und einen eigenen Garten (direkter Zugang über die Terrasse). Die Wohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus am Hang im Hochparterre auf einem schönen Gartengrundstück mit weitläufigem Blick auf das Kinzigtal und die angrenzenden Gärten.

Neben der Zentralheizung kann die Wohnung auch über den Kachelofen im Wohnzimmer beheizt werden.

## Ausstattung

Das große Wohnzimmer ist mit einem schönen Kachelofen und mit hochwertigem, neu versiegeltem Parkett ausgestattet.

Die Küche verfügt über eine Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten.

Der von der Terrasse zu erreichende Garten (der rückwärtige Garten des Hauses) steht den Mietern der Wohnung auf Wunsch zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Der Garten verfügt über ausreichend Platz zur Einrichtung eines gemütlichen Sitzplatzes sowie der Aufstellung von Spielgeräten für Kinder.

Die Wohnung verfügt über ein neuwertiges großes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken sowie über ein zusätzliches Gäste-WC (mit Fenster).

Eine Garage zum Preis von weiteren 50 € im Monat wird mit der Wohnung vermietet. Bei Anmietung der Garage kann auch zusätzlich in der Einfahrt geparkt werden.

Im Untergeschoss steht zudem ein eigenes Kellerabteil und ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum mit Platz für eine eigene Waschmaschine sowie einen Trockner zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Haltung von Haustieren im üblichen Rahmen ist gestattet.

## Lage

Die Wohnung ist in Gelnhausen Stadt, direkt angrenzend an den Stadtteil Haitz, am Waldrand gelegen. Hier bieten sich gute Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Radfahren vor der Haustür.

Fußläufig sind u.a. Apotheke, Metzger, Bäcker, ein Geschäft für Lebensmittel (Nahkauf), ein Getränkemarkt, Sparkasse, Blumenladen, Restaurant, der Bahnhof Gelnhausen-Haitz und ein Minigolfplatz zu erreichen.

Die Wohnung ist verkehrstechnisch gut angebunden und in der Nähe der Autobahnausfahrt der A66 Gelnhausen Ost gelegen. Der Bahnhof Haitz ist zu Fuß in knapp 10 Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Barbarossastadt Gelnhausen liegt auf halber Strecke zwischen Frankfurt/M und Fulda an der A66 und der Bahnstrecke Frankfurt/M-Fulda, mit zwei Autobahnanschlüssen und zwei Bahnhöfen. Die Kreisstadt Gelnhausen bietet mit seiner historischen Altstadt und seinem Stadtwald eine hohe Lebensqualität mit einem guten Erholungswert.

Gelnhausen verfügt zudem insbesondere auch über ein Krankenhaus, Hallen- und Freibad, gute Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten, Museen sowie weiterführende Schulen usw.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Wohnzimmer mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Rückansicht des Hauses

# Exposé - Grundrisse

