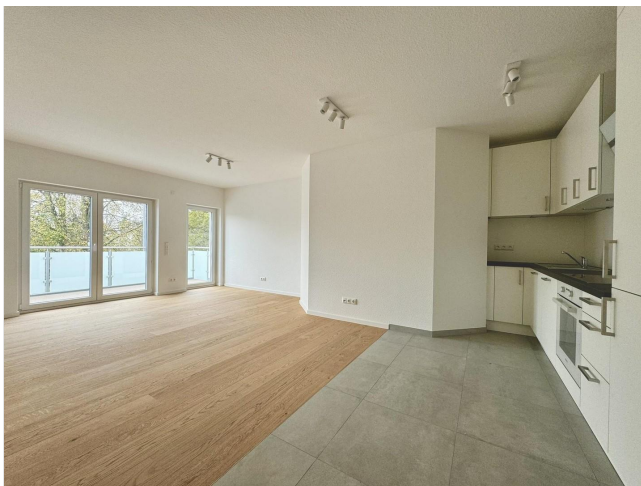


# Exposé

## Wohnung in Gelnhausen

**Erstbezug mit EBK / Balkon / Tagesl.-Bad / lux. Ausstat. / Keller / Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-319632

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vermietung Uferweg 8a

Uferweg 8a  
63571 Gelnhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.850 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	2,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Heizkosten	65 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	35 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Neubauwohnung mit KfW 55 EE Standard in Gelnhausen-Stadt besticht durch modernes Design, eine hochwertige Ausstattung und optimale Raumaufteilung.

Die Wohnung ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit Süd-Ausrichtung, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Eine hochwertige Einbauküche sowie ein Stellplatz für Ihr Auto und ein Kellerraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung. Ein besonderes Extra: Die Wohnung ist bereits mit Lampen und eleganten Fensterplissees ausgestattet – einziehen und wohlfühlen!

## Ausstattung

- Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum sonnigen Balkon

- Der Balkon ist mit einem Milchglas-Geländer, Stromanschluss, Beleuchtung sowie hochwertigem Belag ausgestattet

- Moderne, matt-weiße Einbauküche mit hochwertigen Siemens & Liebherr Elektrogeräten (Kühl-Gefrierkombi, Induktionsherd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Backofen)

- Luxuriöses Tageslicht-Badezimmer mit Walk-In-Glasdusche, hochwertigen Armaturen, spülrandlosem WC, Handtuchheizung

- Abstellraum mit Waschm./Trockneranschluss in der Wohnung

- Abschließbarer Kellerraum

- Barrierefreier Zugang: Aufzug direkt auf die Wohnungsebene

- Ein Außenstellplatz

- Hellgraue 60x60 Feinsteinzeugfliesen und hochwertiges Eichendielenparkett mit weißem Sockel überall

- Alles in weiß gestrichen

- Naturstein anthrazit im Treppenhaus

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

- Video-Gegensprechanlage um Ihre Gäste zu empfangen

- Elektrische Rollläden

- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für niedrige Heizkosten

- Eigene PV-Anlage für den Heizungs- und Hausstrom

- Dreifachverglaste Fenster für Ruhe und Wärmedämmung

- Fassadendämmung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

- Mindestmietdauer 12 Monate

- Staffelmietvertrag für klare und planbare Mietentwicklung

- Entspanntes Wohnen dank Service für Treppenhausreinigung, Schneeräumung, Mülltonnen und Außenpflege

- Wohnung 2

## **Lage**

- 8 min zu Fuß zum Bahnhof/Busbahnhof

- 5 min mit dem Auto zu Autobahn

- 8 min zu Fuß in die Gelnhäuser Altstadt

- Alle Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäcker usw. fußläufig erreichbar

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele



# Exposé - Galerie

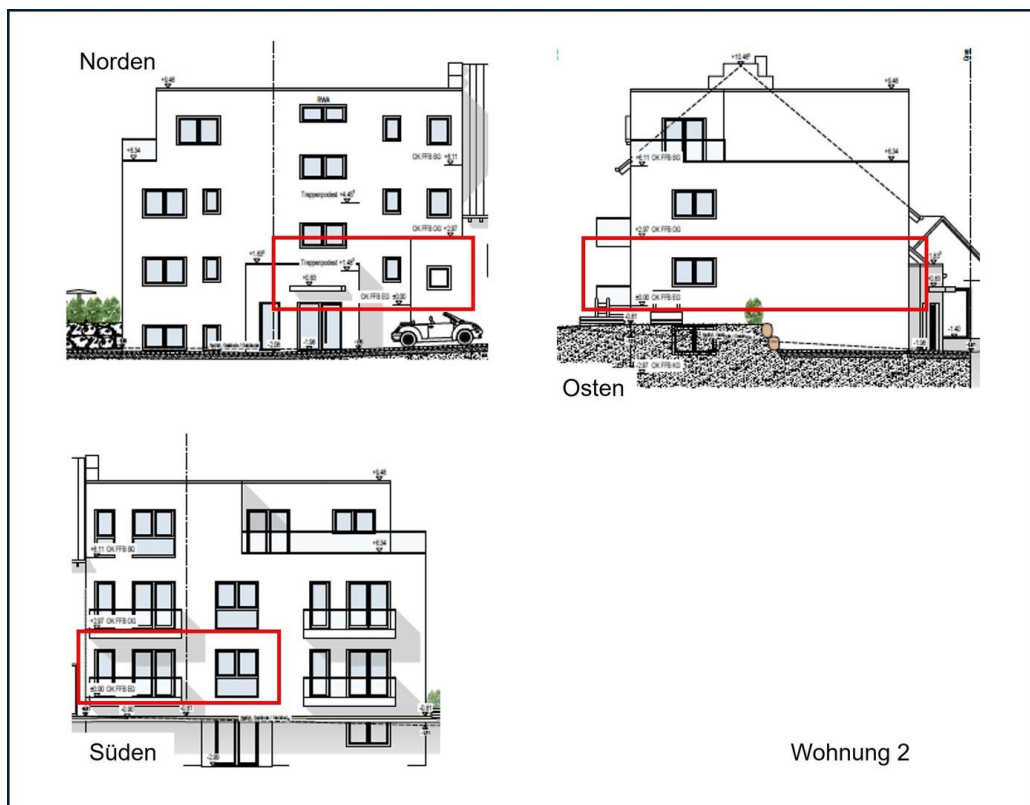


Abstell



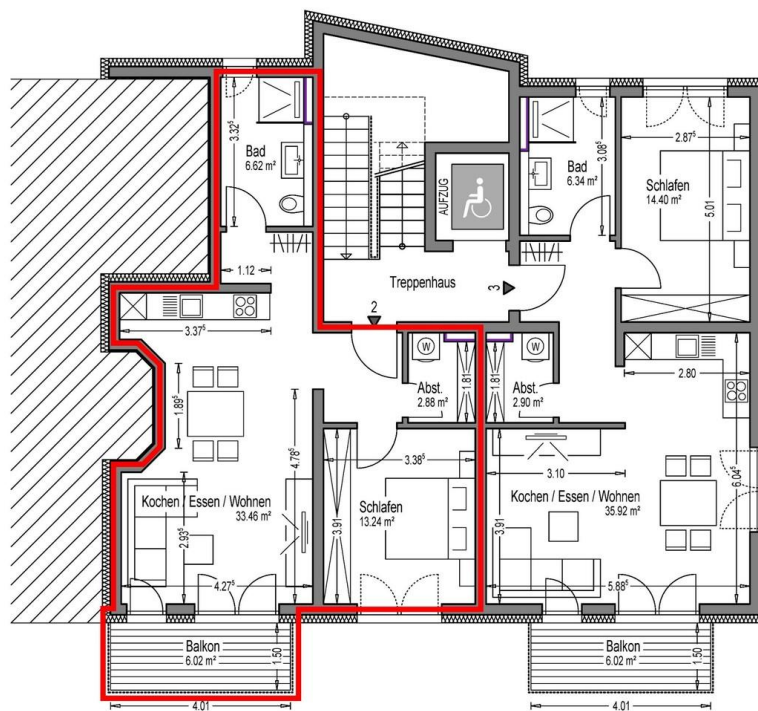
Mustermöblierung

# Exposé - Galerie



Lage der Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss