

# Exposé

## Wohnung in Limburg-Offheim

### Gemütliche Wohnung mit Balkon in guter Lage



Objekt-Nr. OM-325283

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Hölzenbein

Westerwaldstraße 5  
65555 Limburg-Offheim  
Hessen  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1991                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen                | 3                    | Übernahmedatum | 01.03.2025     |
| Zimmer                | 3,00                 | Zustand        | gepflegt       |
| Wohnfläche            | 75,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2              |
| Nutzfläche            | 10,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 2              |
| Energieträger         | Gas                  | Etage          | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 250 €                | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 15 €                 | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 2.250 €              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wichtigsten Details:

- 3 Zimmer (1 Schlafzimmer / 1 Arbeitszimmer / 1 Wohnzimmer)
- 2 Bäder (Ein Hauptbad und ein Gästebad)
- In der Miete mit inbegriffen ist eine neue Einbauküche
- Balkon mit Fernblick
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- Kellerraum nach Bedarf möglich

## Ausstattung

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von von 75 qm, was mit Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Sehr ruhige Lage in einem gepflegten Haus. Hier wird wert gelegt auf ein gutes Miteinander!

- Nur 4 Minuten zur Auffahrt auf die A3, wodurch Sie schnell Richtung Frankfurt oder Köln unterwegs sind
- 8 Minuten bis zur Innenstadt Limburg – mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- 10 Minuten bis zum ICE-Bahnhof Limburg, ideal für Pendler
- 2 Supermärkte im Ort, die fußläufig erreichbar sind
- Fitnessstudios nur wenige Minuten entfernt

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Haus2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

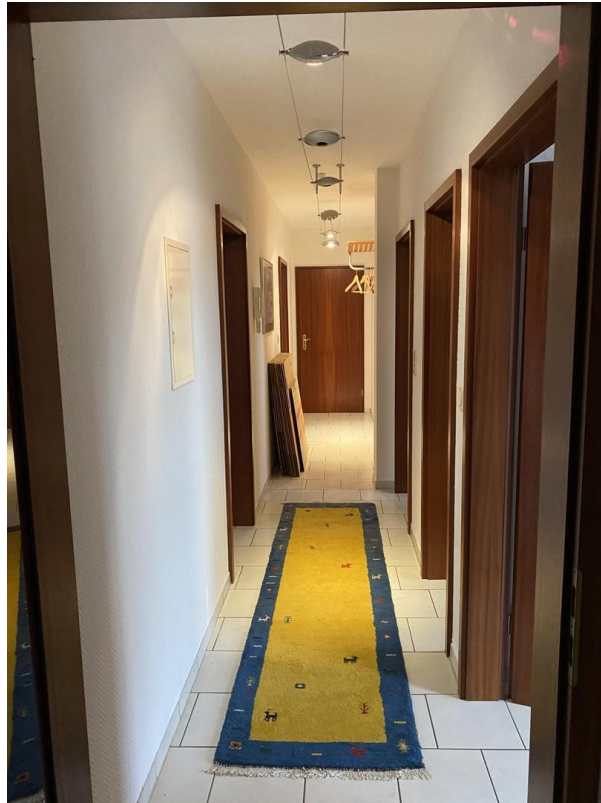


Wohnzimmer\_Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

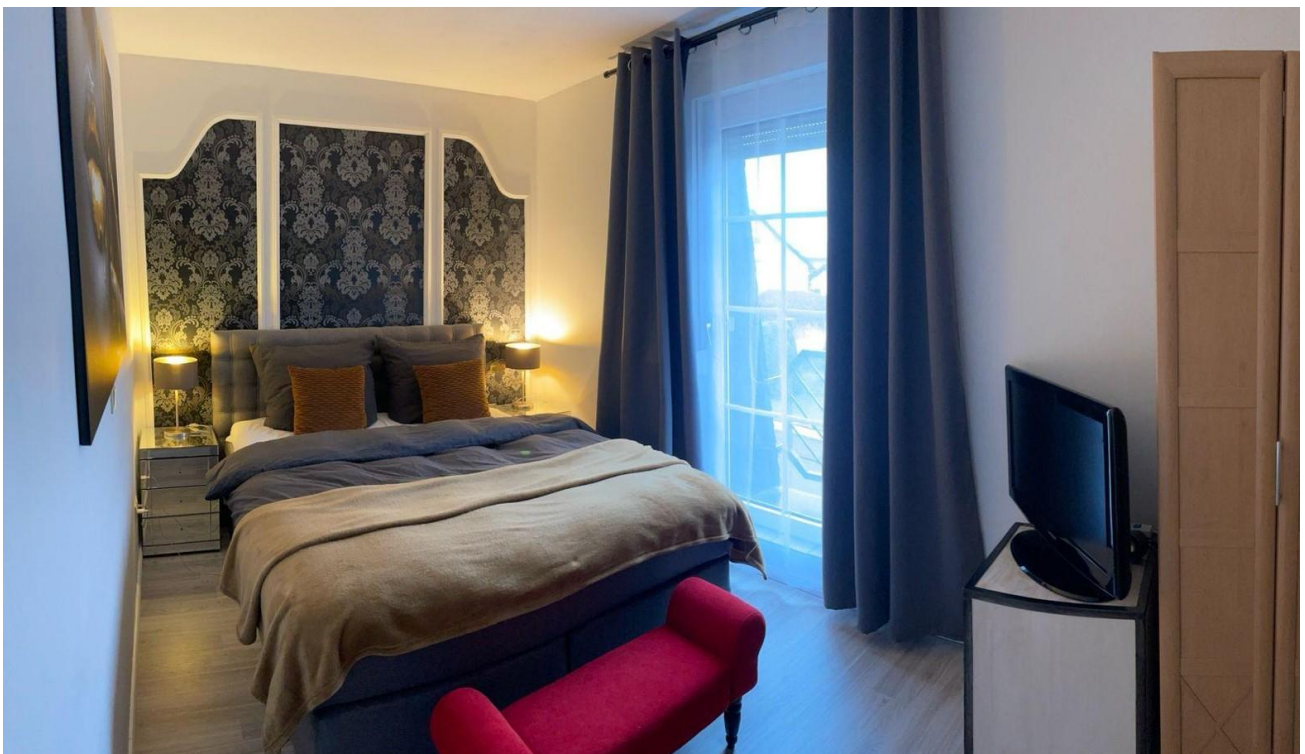


Küche

# Exposé - Galerie



Küchenfenster



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche\_Essbereich



Wohnzimmer

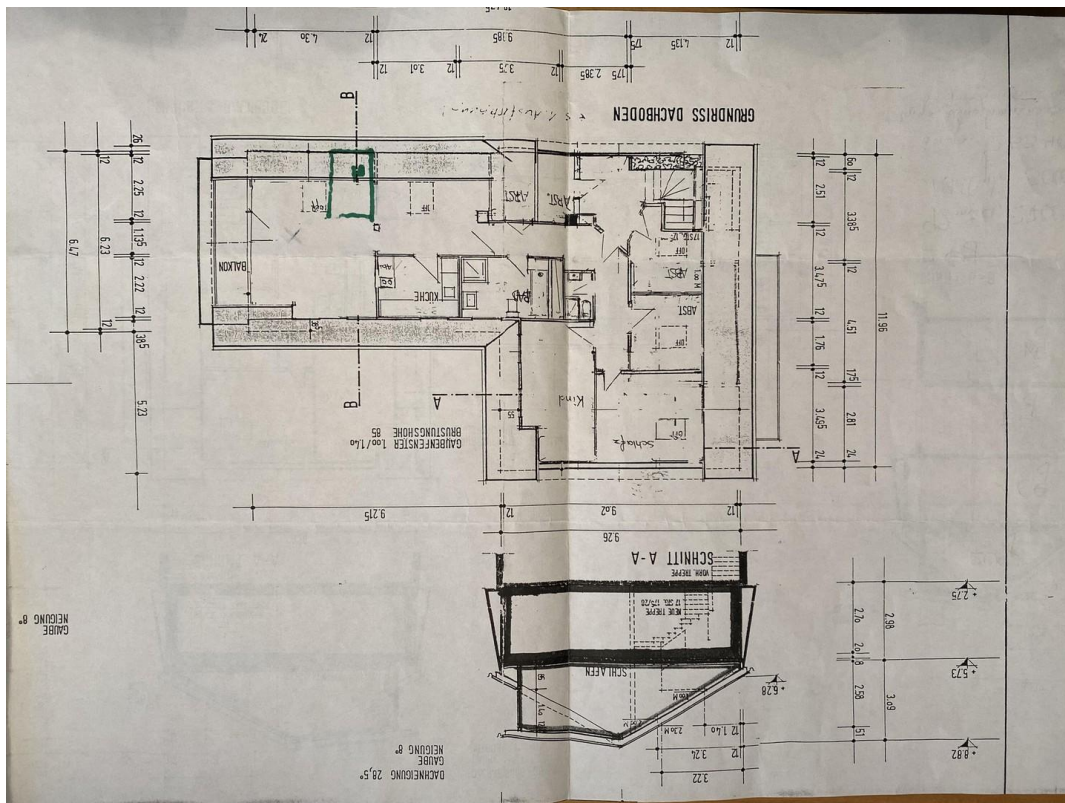
# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Grundrisse



Grundriss