

# Exposé

## Einfamilienhaus in Otzberg

## Einfamilienhaus in Otzberg



Objekt-Nr. **OM-326018**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.400 € + NK**

64853 Otzberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	6.900 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geräumiges Einfamilienhaus in schöner Wohnlage mit Blick auf die Veste Otzberg.

Das Haus bietet sich für eine Familie mit Kindern an, da ein großer und schöner Garten mit Kletterturm samt Schaukel und Rutsche vorhanden ist. Zum Garten gehören ein Grillplatz sowie eine überdachte Terasse. Das Haus bietet eine ausreichende Anzahl von Zimmern für Home-office-Tätigkeiten.

Zur Vermietung stehen das Erdgeschoss (Hochparterre) und das Dachgeschoss als zusammenhängende Wohneinheit. Eine im Erdgeschoss vorhandene und vermietete Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang und einen eigenen abgetrennten Gartenbereich.

Im Jahr 2015 wurde das Haus kernsaniert (neue Fenster, neue Böden, neue Elektrik, neue Wasserleitungen, neue Bäder und neue Heizkörper). 2020 wurde eine neue hocheffiziente Pelletsheizung inklusive Solarthermie für Warmwassergewinnung installiert. Das Dach ist neu gedämmt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC, eine geräumige Küche, welche Platz für eine Essecke vorsieht und eine Einbauküche beinhaltet. Ein Hauswirtschaftsraum grenzt an die Küche an und bietet genug Platz für eine Waschmaschine, einen Trockner sowie weiteren Stauraum. Auch befinden sich ein Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, einer Badewanne und separater Regendusche in dieser Etage. Das Wohnzimmer ist von der Küche und vom Treppenhaus aus zugänglich. Ein Specksteinkaminofen im Wohnzimmer sorgt im Winter für eine gemütliche Stimmung und wohlige Wärme. Vom Wohnzimmer aus kommt man auch auf die große Terrasse mit schönem Blick in den Odenwald. Die Terrassentür ist eine Doppelflügeltür und lässt sich weit öffnen.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein kleiner Raum, der sich als Büro eignet und ein zweites Tageslichtbad.

Zur Mieteinheit gehören zwei Autostellplätze, die in der Kaltmiete enthalten sind.

## Ausstattung

Während der Sanierung wurde auf Qualität und gute Arbeit Wert gelegt. Das spiegelt sich in der gehobenen Ausstattung wieder: zwei Tageslichtbäder, Echtholzparkett, Kaminofen, teilweise elektrische Rollläden...

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Gemeinde Otzberg besteht aus mehreren kleinen Orten und man ist über die B45 zügig in Groß-Umstadt. Die A5 und die A3 sind in ca. 20 bis 30 Minuten zu erreichen, damit hat man einen guten Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet und Aschaffenburg.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es im sehr nahe gelegenen Nachbarort Lengfeld, in Groß-Umstadt sind alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Der umliegende Odenwald lädt zu Ausflügen in der Natur ein. Feld und Wald sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Kinder können den Kindergarten in Lengfeld (mit einer Betreuungsmöglichkeit für Kinder ab 12 Monaten) und die Grundschule mit angegliederter weiterführenden Schule besuchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Aufgang zum Garten

# Exposé - Galerie



Gartenweg zum Eingang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingang



Eingang mit kleiner Terrasse

# Exposé - Galerie



kleine Terrasse



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 3



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



3. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



4. Schlafzimmer



5. Schlafzimmer



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3

# Exposé - Galerie



Bad DG 2



Bad DG 1

# Exposé - Galerie



Flur EG 1



Flur EG 2

# Exposé - Galerie



Flur DG

# Exposé - Galerie



Büro



Treppenabsatz DG

# Exposé - Galerie



Sicht von der Terrasse



Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Sich auf Garten und Terrasse

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Hof 1