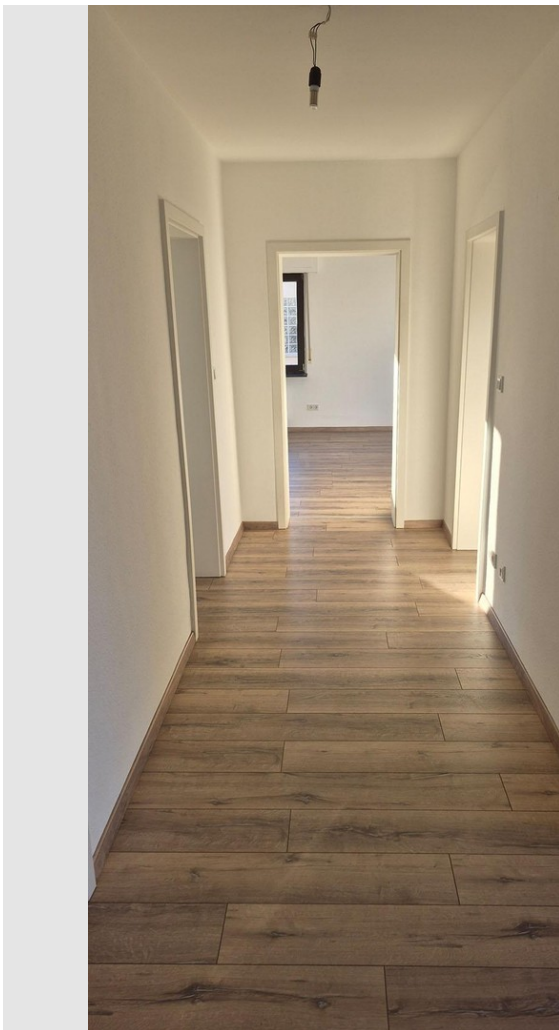


# Exposé

## Maisonette in Dreieich

### Ruhige 4-Zimmer-Maisonette Whg in 2-Fam. Haus, Dreieich-Sprendlingen, Balkon, Klima



Objekt-Nr. OM-139092

#### Maisonette

Vermietung: **1.400 € + NK**

Schubertstrasse  
63303 Dreieich  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

An nettes Paar oder Einzelperson zu vermieten (1-2 Personen).

Lichtdurchflutete, wunderschöne und klimatisierte 2-Etagenwohnung in gepflegtem 2-Familienhaus in ruhigem Wohngebiet. Die Wohnung ist insgesamt sehr hell und freundlich gestaltet, und vermittelt einen gehobenen Eindruck. Das Haus ist direkt am Naturschutzgebiet, nahe Bürgerpark und Hallenbad gelegen.

Wohnfläche 116qm. Grund-/Nutzfläche gesamt ca. 200qm.

Im Grundgeschoss (90m<sup>2</sup>) befinden sich ein Schlafzimmer, ein Gäste-/Arbeitszimmer, ein großes Wohnzimmer mit großem Balkon und Blick in den Garten, sowie Küche und ein modernisiertes Tageslicht-Bad.

Vom Flur aus erreicht man das große Dachgeschosszimmer (27m<sup>2</sup> "Wohnfläche", aber insgesamt 80m<sup>2</sup> "Grundfläche") über eine Wendeltreppe. Ideal als Büro-, Hobby- oder Fernsehzimmer nutzbar. Vor dem Dachgeschosszimmer befindet sich ein schöner, heller Vorraum, der weitere Nutzflächen bietet. Im Dachgeschosszimmer steht zudem eine kleine Abstellkammer zur Verfügung. Diese großzügige Aufteilung bietet Ihnen maximale Flexibilität für konzentriertes Homeoffice oder entspannte Rückzugsmomente in privater Atmosphäre.

Das Badezimmer verfügt über neue Möbel, einen neuen Waschtisch, eine moderne, neue Dusche und eine Badewanne.

Ein eigener Kellerraum mit Wasseranschluss und ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Haus wurde vor wenigen Jahren saniert und wird seitdem ständig weiter modernisiert.

Ruhiges und gepflegtes Wohnhaus.

Voraussetzung für Mietvertrag:

1. Positive Schufa Auskunft
2. Haushalts-Nettoeinkommen gesamt min. 4.000 Euro
3. 1 bis 2 Personen

## Ausstattung

Obergeschoss + Dachgeschoss

- Wohn-/Esszimmer (klimatisiert, ca. 30m<sup>2</sup>) mit hochwertigem Laminat (neu) und Zugang zum großen Balkon\* mit Blick in den Garten
- Schlafzimmer (klimatisiert, ca. 20m<sup>2</sup>) mit hochwertigem Laminat (neu)
- Gästezimmer (ca. 10m<sup>2</sup>) mit hochwertigem Laminat (neu)
- Tageslichtbad (ca. 10m<sup>2</sup>), gefliest, modern, mit Badewanne, separate Dusche, WC und Waschtisch
- Küche (ca. 10m<sup>2</sup>), hell gefliest
- Flur (ca. 10m<sup>2</sup>) mit neuem Boden
- ausgebauten Dachgeschoss (klimatisiert, ca. 27m<sup>2</sup> bzw. 80m<sup>2</sup> Grundfläche) mit Vorraum, Laminat und zusätzlichem Abstellraum
- eigener Keller/Waschküche (ca. 10m<sup>2</sup>) gefliest
- \*Balkon (ca. 10m<sup>2</sup>), gefliest, teilweise überdacht, Nordseite

Kabel-, Satelliten- und Telefonanschluss, sowie Netzwerkanschlüsse in den Wohnräumen.

4,5 Zimmer mit insgesamt 116m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ~80m<sup>2</sup> Nutzflächen.

Wohnung in renoviertem Zustand, mit neuem Boden im UG.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad

**Lage**

Gehobene, sehr ruhige Wohnlage in Dreieich-Sprendlingen, gegenüber Naturschutzgebiet, nahe Buchschlag, Hallenbad und Bürgerpark.

Sehr gute Verkehrsanbindung: gute Anbindung an ÖPNV, wie z.B. Airportbus, 5 Autominuten zum P+R Bahnhof Buchschlag, innerhalb 5-10 Autominuten Anschluss an A3, A5, A661. 15 Autominuten bis zum Flughafen.

Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium und internationale Strothoff-Schule in wenigen Minuten zu Fuß oder mit Fahrrad erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur 2 mit Treppe

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Büro/Gäste



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer Pano

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Pano 1

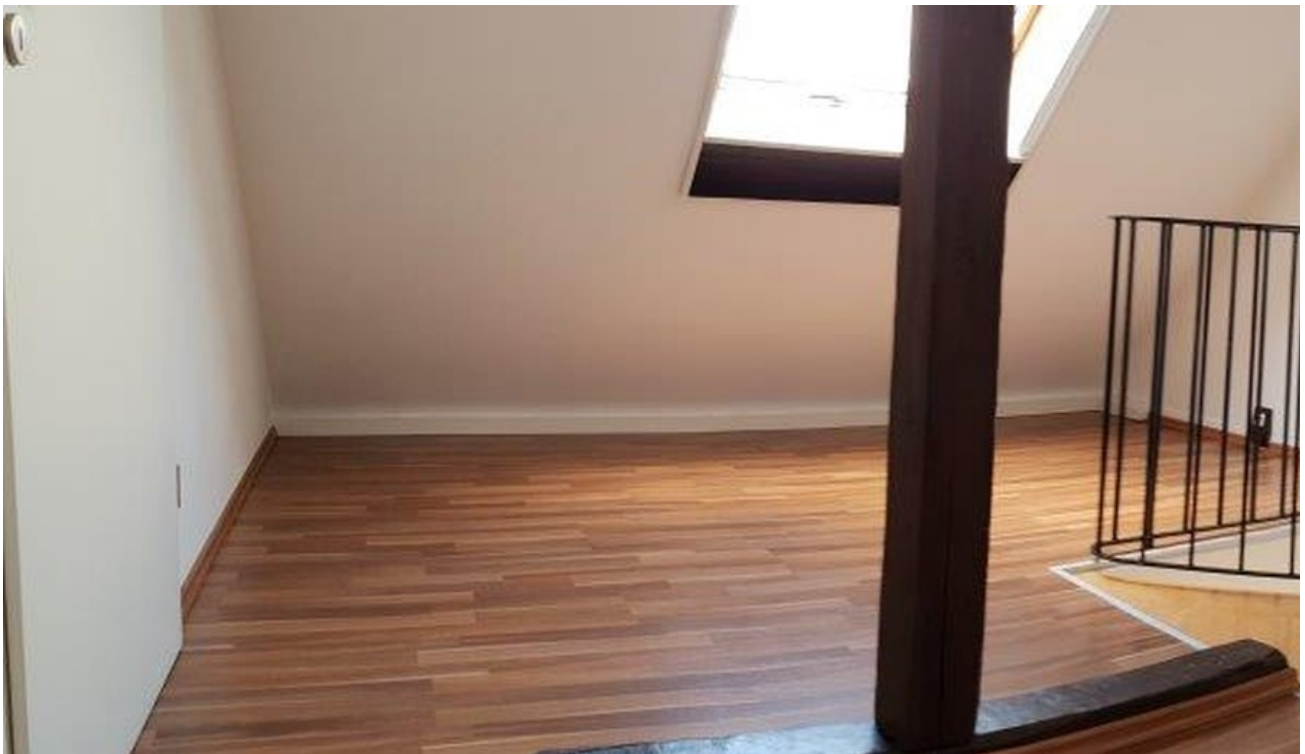


Wohnzimmer Pano 2

# Exposé - Galerie



Kueche

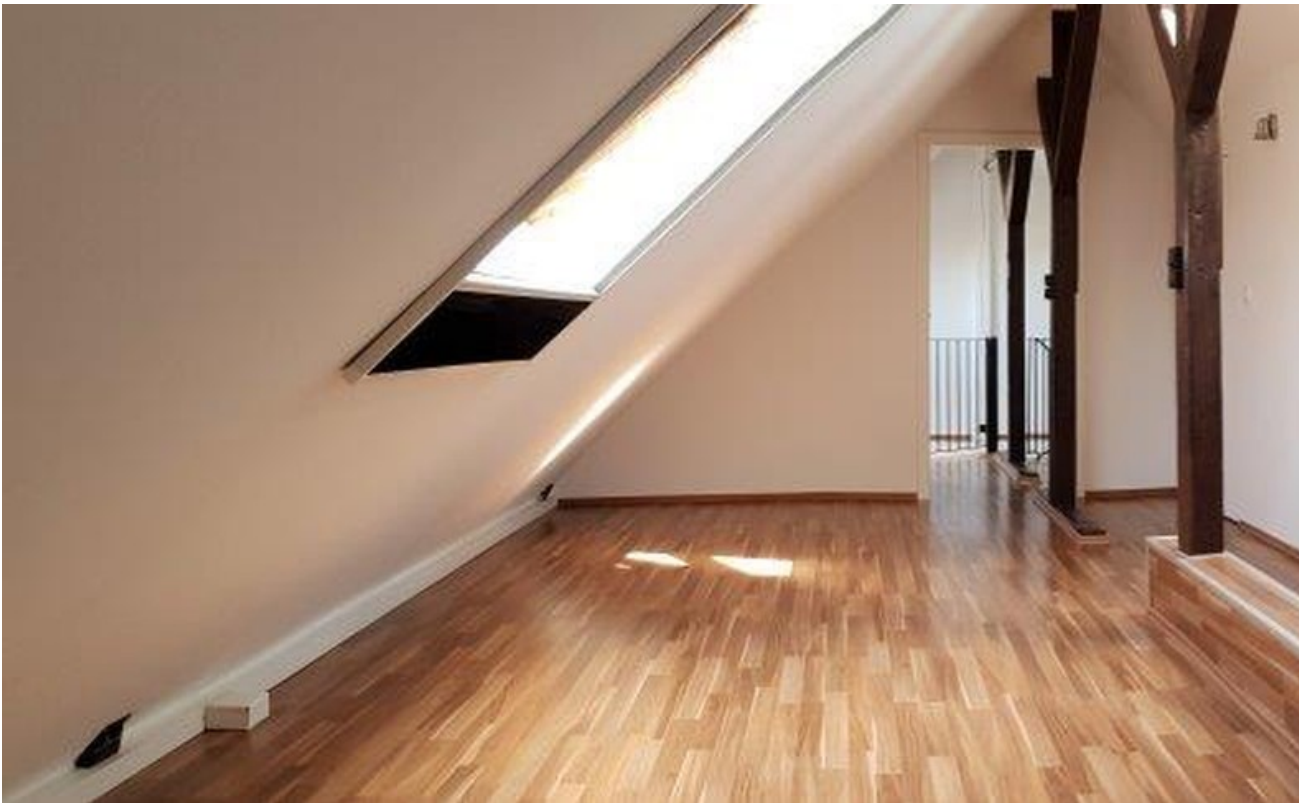


Dachgeschoss Vorraum

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1



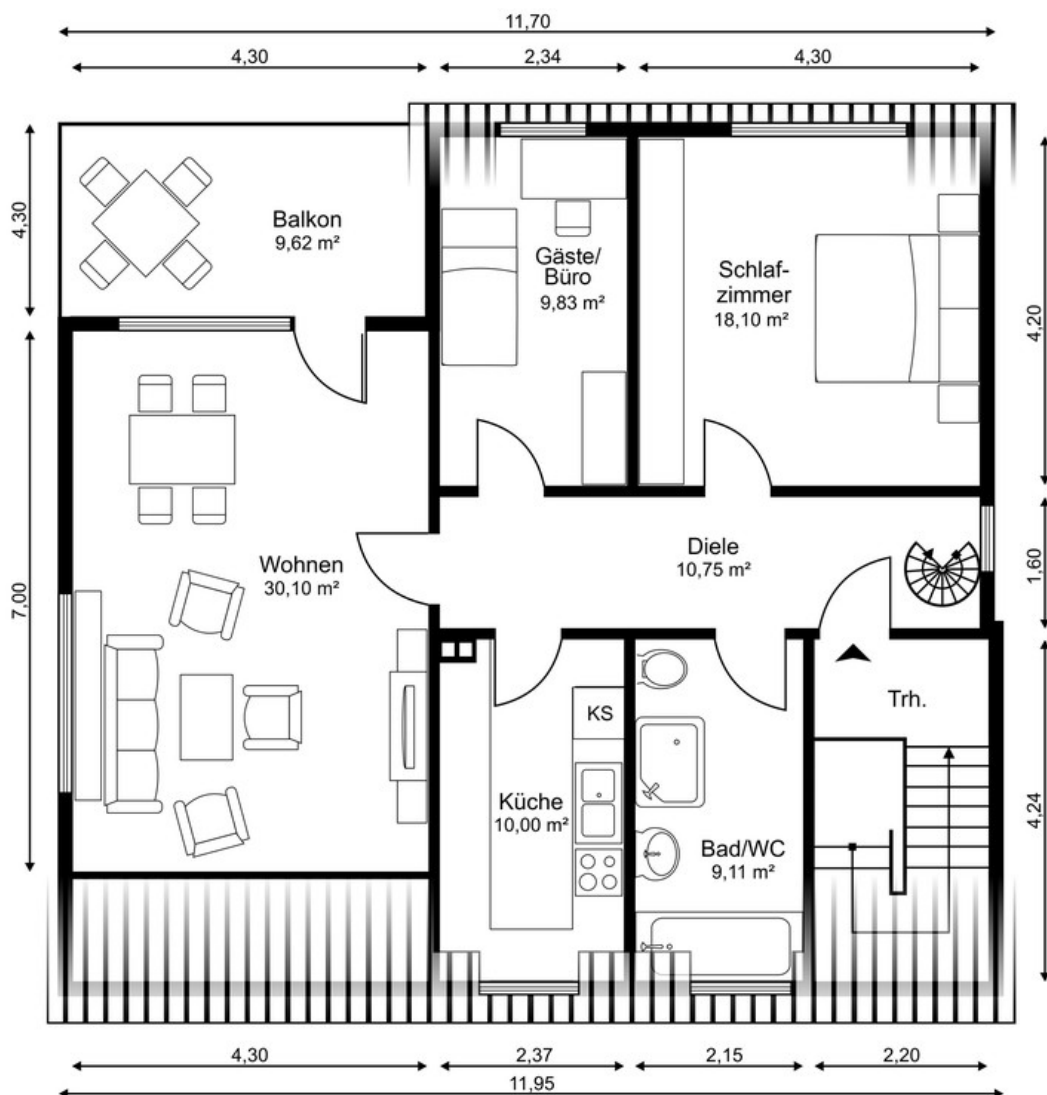
Dachgeschoss 2

# Exposé - Galerie



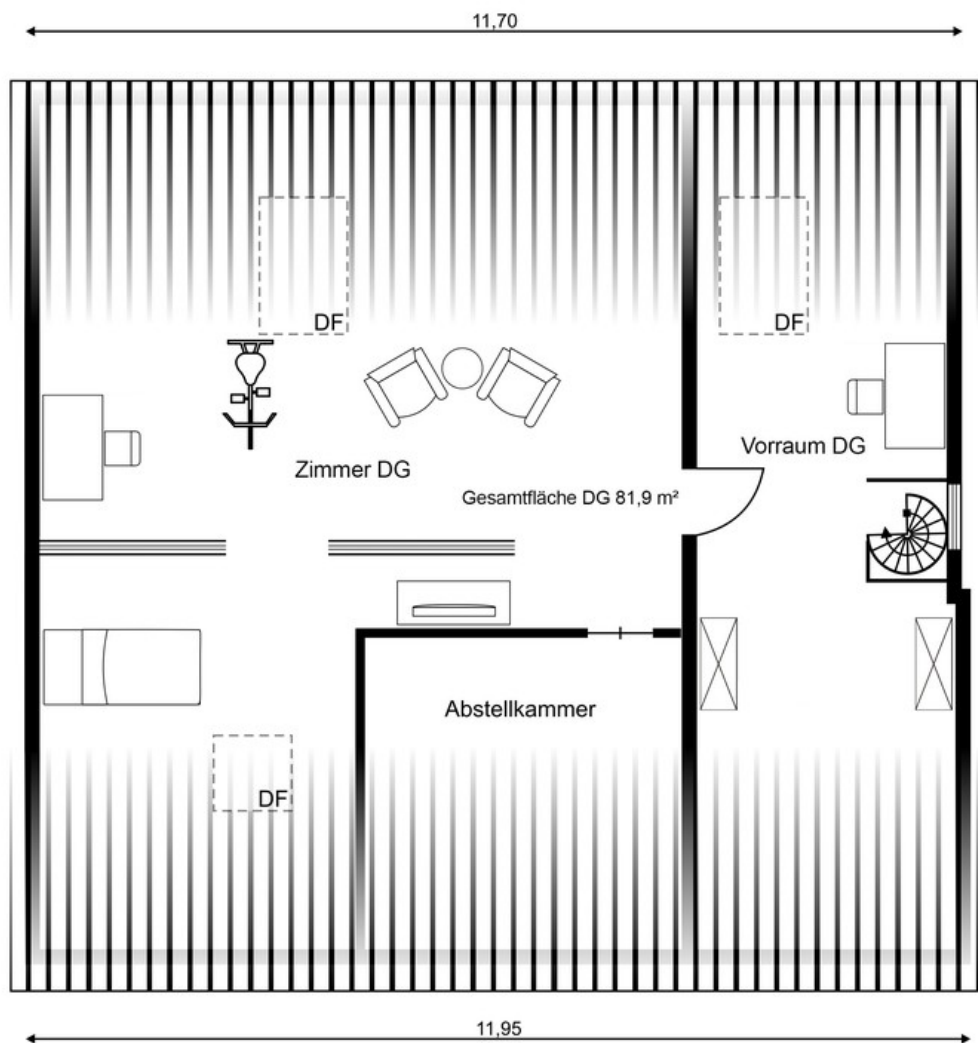
Eingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG