

# Exposé

## Wohnung in Bad Camberg

### Helle 4-Zimmer-Wohnung ideal für Wohnen & Arbeiten im Homeoffice



Objekt-Nr. OM-151212

#### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ute + Andreas Heimlich

Limburger Str. 165  
65520 Bad Camberg  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1880                  | Übernahmedatum | 01.10.2026     |
| Zimmer            | 4,00                  | Zustand        | gepflegt       |
| Wohnfläche        | 104,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1              |
| Energieträger     | Gas                   | Badezimmer     | 1              |
| Summe Nebenkosten | 210 €                 | Etage          | 1. OG          |
| Mietsicherheit    | 2.000 €               | Stellplätze    | 1              |
| Übernahme         | ab Datum              | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine ruhige und gepflegte Hausgemeinschaft freut sich auf langfristige, zuverlässige neue Mieter.

Die großzügige und helle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sanierten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Parteien. Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet die Wohnung innerhalb des Hauses ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld mit gepflegter Nachbarschaft.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und überzeugt durch einen gut geschnittenen, lichtdurchfluteten Grundriss. Sie verfügt über Flur, Wohnzimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC, Schlafzimmer, Büro sowie einen praktischen Abstellraum. Ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Abstellplatz im Hof stehen zur Verfügung.

Die Wohnung wird frei zum 1.10.2026. Nach Absprache mit den aktuellen Mietern kann diese ggfs. auch schon früher übernommen werden. Eine Einbauküche ist vorhanden und kann gegen eine Abstandsanzahlung von den bisherigen Mietern übernommen werden.

Kaltmiete = EUR 840,00 / NK Vorauszahlung = EUR 210,00 (inkl. Heizkosten VZ) /Kautions = EUR 2.000,00

Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 210 € monatlich für eine Person. Für jede weitere einziehende Person erhöht sich die Vorauszahlung um 30 € pro Monat.

## Ausstattung

Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und verfügt über moderne Deckenspots. Küche und Bad sind gefliest, die Wohnräume sind mit hellem Laminat ausgestattet.

Im Zuge der Sanierung wurden Elektrik, Heizkörper und Heizungsanlage erneuert. Bad und Gäste-WC wurden vollständig modernisiert. Zudem wurden neue Wärme-, Wasser- und Stromzähler installiert. Eine Wasserenthärtungsanlage ist im Gebäude vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte geben Sie in Ihrer Anfrage verbindlich folgende Informationen an:

Besteht ein unbefristetes Arbeitsverhältnis?

Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen ungefähr?

Sind Haustiere vorhanden (falls ja: Art und Anzahl)?

Mit wie vielen Personen ist der Einzug geplant?

Unvollständige oder nicht aussagekräftige Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Bad Camberg-Erbach. Erbach liegt an der B 8 und gehört zur Stadt Bad Camberg (Kurstadt im wunderschönen Taunus). Über die Anschlussstelle „Bad Camberg“ (ca. 4 km) gelangt man zügig auf die A 3 in Richtung Köln bzw. Frankfurt.

Erbach verfügt über eine gute Infrastruktur mit Tankstelle, Fitnesscenter, Ärzte, Friseur, Post-, Bank- sowie Bäckereifiliale. Das nah gelegene Bad Camberg und die dortigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Autominuten. Die ersten

Einkaufsmöglichkeiten (REWE, Tedi, Apotheke etc.) sind auch fußläufig (ca. 1 km) zu erreichen. Weiterhin befindet sich eine Bushaltestelle in der Nähe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 108,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



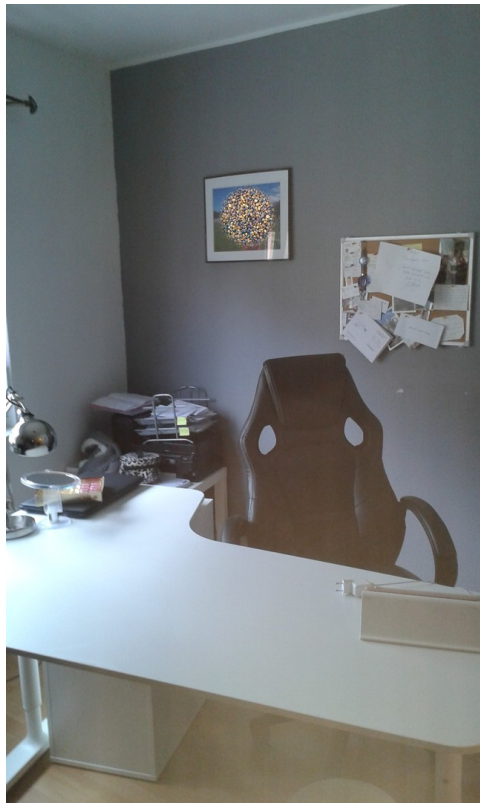
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

