

Exposé

Erdgeschosswohnung in Groß Bieberau

Stadtnähe, Energiesparende, Klimatisierte 3 Zimmerwohnung in exponierter Lage und E Ladestation



Objekt-Nr. OM-279651

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:
Klaus Winzig
Telefon: 0171 8367318
Mobil: 0171 8367318

Bahnhofstraße 47
64401 Groß Bieberau
Hessen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	295 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.985 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Flair und Charme

Sie haben die Möglichkeit sich aus einer von 2 Wohnungen zu entscheiden

Erstbezug

Der Mietpreis für die 3,0 Zimmerwohnung EG, setzt sich wie folgt zusammen: Kaltmiete € 995,00, plus Heizkosten ohne warm Wasser

€ 60,00, Nebenkosten ohne Heizkosten € 235,00, sind gesamt Nebenkosten mit Heizkosten, ohne warm Wasser € 295,00, somit ergibt sich eine Gesamtwarmmiete mit Heizkosten pro Monat von € 1.290,00

Mietkaution für diese Wohnung 3MKM € 2.985,00

Zudem bieten wir eine zusätzliche 3 Zimmerwohnung an:

Der Mietpreis für die 3 Zimmerwohnung DG ca. 90 qm setzt sich wie folgt zusammen: Miete € 1.155,00, inkl. 4 Stellplätzen, Nebenkosten ohne Heizkosten € 245,00, somit ergibt sich eine Gesamtwarmmiete ohne Heizkosten pro Monat von € 1.400,00

Mietkaution für diese Wohnung 3MKM € 3.465,00

Sehr ruhige, zentrale Lage, Balkon in der DG Wohnung, sowie die eigene Gestaltung einer Terrasse in der EG Wohnung

Sehr hochwertige Ausstattung,

Bad mit Dusche und integrierter Ablage, sowie einer zusätzlichen Übergangsheizung ,

In einem Energiesparhaus, diese Wohnung kann schon ohne Fossile Energieträger (Gas, Öl, Holz) beheizt werden, die Energiekosten sind absolut niedrig und kalkulierbar.

Einbauküche, mit indirekter Beleuchtung, Herd mit allen Extras, Ceranfeld, Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierfächer extra, Dunstabzug mit Abluft, Schubladendämpfung, teilweise extra hohe Schränke, sehr geräumig.

Gesamtes Gebäude nach den neuesten Wärmeschutzmaßnahmen gedämmt.

Eigene digital und App gesteuerte Wärmepumpenklimatechnik

Digitalgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen

Elektrische Rollos

Komplette Beleuchtung

Entlüftungsanlage im Bad und wie teilweise im Abstellraum mit Feuchtigkeitssteuerung

Sie können sich eine Terrasse selbst gestalten

Selbstverständlich sind auch schon Gardinen an allen Fenstern vormontiert

Waschmaschinen und Trockneranschluss im Bad

Dazu gibt es noch ein Highlight, 2 E Ladestationen sind direkt an der Wohnung vorbereitet, welche extra angemietet werden können.

Unsere Wohnungen sind zudem für Allergiker sehr geeignet, da sie mit einem sehr hochwertigen, exklusiven Fliesen oder Laminat ausgestattet sind.

WICHTIGE VORABINFO!

Bitte nur wirklich interessierte Interessenten, dafür schicken Sie bei Interesse eine aussagekräftige Kontaktanfrage. Ich bitte Sie um Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur bearbeiten können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular welches ihnen das Immobilienportals anbietet, zukommen lassen, bei dem alle Felder vollständig ausgefüllt sein müssen, zudem benötigen wir Ihre Telefonnummern, bitte stellen sie sicher, dass man Sie auch dann telefonisch erreicht.

Ausstattung

Sehr hochwertig, exklusive Ausstattung

Erstbezug

Abstellraum in der Wohnung,

3 PKW Stellplätze, wo sie sich zusätzlich eine Terrasse selbst gestalten können

geräumige Einbauküche mit kompletter Ausstattung

Vorhangstangen zum Teil mit Vorhängen

elektrische Rollos

Kellerraum

Wärmepumpenklimaanlage in Monoblockausführung

DSL Anschluss

Sat - Anlage im Wohn-, Arbeits- und Schlafbereich

Telefon im gesamten Wohn und Schlafbereich über ihren Wlan-Anschluß

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Eine Top Wohnung in einer sehr ansprechenden Anlage.

Sie werden nicht von den Energiekosten aufgefressen, denn in unserem Gebäude wurde auf Energieverbrauch und auf den Wohlfühlfaktor sehr hoher Wert gelegt. Lassen sie sich überraschen!

Lage

Sehr ruhig und zentrale Lage.

Optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Sehr gute Infrastruktur (schnelle Anbindung an Verkehrsschnellwege, Einkaufen, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Erholung, Sport, Freizeit, wandern, Rad fahren usw.

Diese hochwertige Wohnanlage befindet sich an direkter Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier wohnen Sie zentral, aber dennoch ruhig!

Groß Bieberau ist eine attraktive Kommune. Durch die attraktive Lage am Rande des Odenwaldes haben Sie in Groß Bieberau einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Durch den neuen Lohberg-Tunnel in Nieder-Ramstadt und die neue Streckenführung der B426 in Eberstadt, erreichen Sie in nur ca. 10min die Autobahnauffahrt der BAB A5 in Darmstadt-Eberstadt/Pfungstadt. In weniger als 10min erreichen Sie die B26 im Osten mit den bekanntesten kurzläufigen Anschlüssen nach Aschaffenburg, Hanau, Frankfurt, Würzburg und Fulda. Es gibt gute Bus- und Bahnanbindungen an das Rhein/Main-Gebiet und den Odenwald.

Mit der Odenwaldbahn in 1,5 Kilometer Entfernung (fährt alle 20 - 30min) erreichen Sie Darmstadts Nordbahnhof in ca. 20min und Darmstadts Hauptbahnhof in etwa 25min.

Frankfurts Hauptbahnhof ist mit der gleichen Taktung in 40 bis 55min zu erreichen.

Darmstadt erreichen Sie in ca. 15 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn- und Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich Teilausschnitt



Wohnbereich Teilausschnitt

Exposé - Galerie



Küche



Bad Teilausschnitt



Bad Teilausschnitt

Exposé - Galerie



Bad Teilausschnitt



Schlafbereich Teilausschnitt

Exposé - Galerie



Schlafbereich Teilausschnitt



Abstellraum sehr groß

Exposé - Galerie



Wohnung



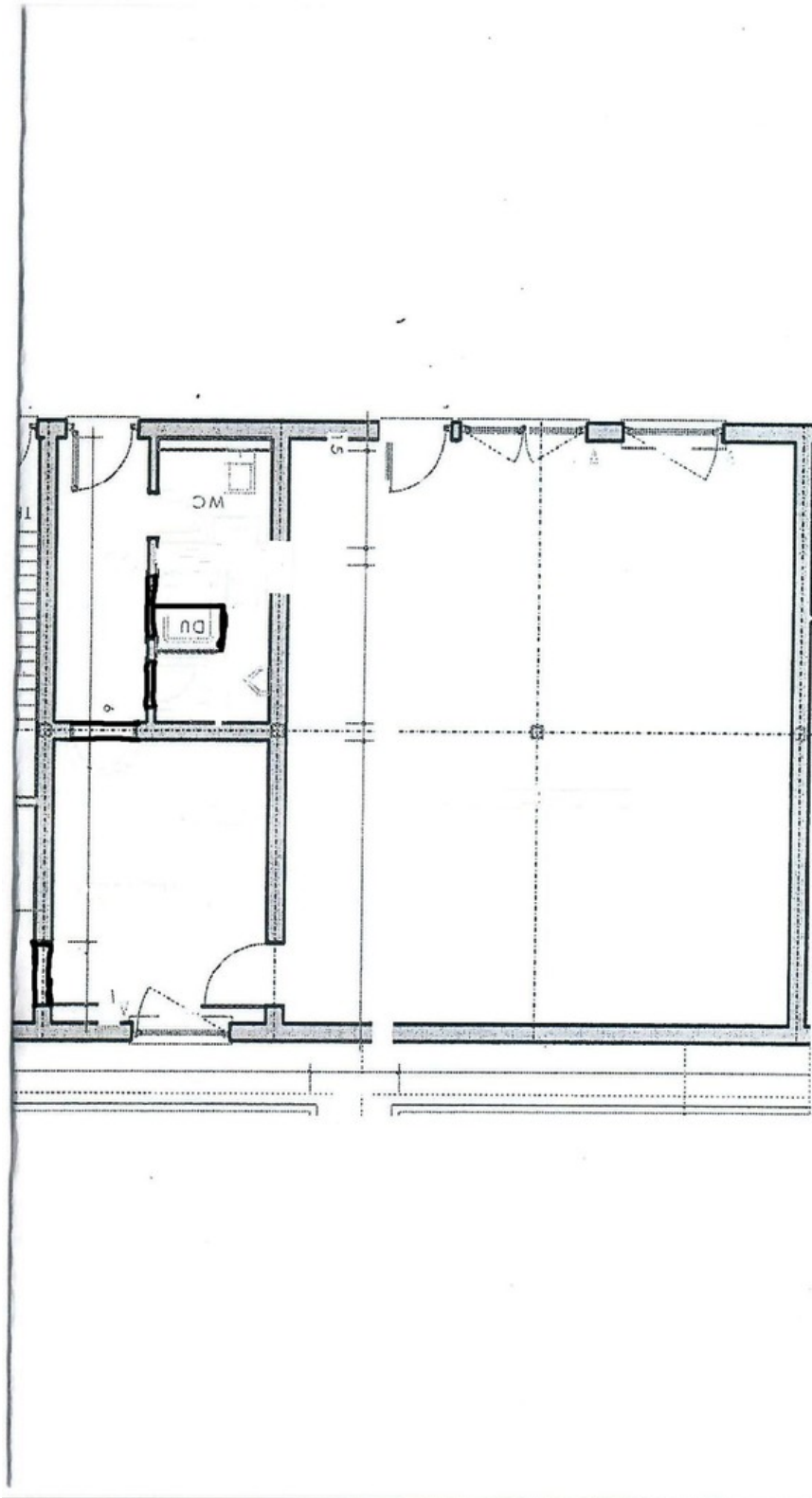
Außenanlage

Exposé - Galerie



Wohnanlage

Exposé - Grundrisse



Grundriss ohne Windfang