

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Kleinheubach**

**Hochwertige 3 Zimmer - OG - Wohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-288061

**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **835 € + NK**

63924 Kleinheubach  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.475 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige, moderne und gehobene 3-Zimmer-Wohnung in freistehendem Objekt mit ca. 76 qm, OG, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro-/Kinderzimmer, Bad (Tageslichtbad) mit Eckbadewanne und zusätzlich einer separaten begehbarer Glasduschkabine, WC, Waschbecken und Spiegel, sonniger Balkon mit Süd/Südwest Ausrichtung, zusätzlich zur Wohnung ein großer Kellerraum, separater Waschraum für Waschmaschine und Trockner.

## Ausstattung

Moderne gehobene Ausstattung. Energetisch befindet sich das Objekt auf dem neuesten Stand als KFW 55-Haus. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe nach fortschrittlichsten Standard, welche eine kostengünstige, energiesparende und vor allem zukunftsorientierte Energieversorgung im Verhältnis zu Öl oder Erdgas sicherstellt. Dadurch fallen im Verhältnis zu einer Gas- oder Ölversorgung vor allem niedrige Nebenkosten an und reduzieren somit die Gesamtmiete erheblich, über elektrische Thermostate geregelte Fußbodenheizung in allen Räumen, Fußbodenbelag Fliesen, Wände und Decken sind mit Objektfaser tapeziert und gestrichen, installierte Einbauküche mit neuen Elektrogeräten gegen Ablöse (VHB) vorhanden, SAT TV, Kabelanschluss ist ebenfalls nach Wunsch verfügbar.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte unbedingt beachten:

- Keine Haustiere!
- Keine Raucher/Dampfer!
- Keine WG!
- Haftpflichtversicherung für Mietschäden
- Nachweis eines Arbeitsverhältnisses
- Mietauskunft SCHUFA erforderlich.
- Bei Anfragen bitte zwingend die Personenanzahl und berufliche Tätigkeit(en) angeben!

## Lage

Das Wohnobjekt befindet sich in einer ruhigeren aber dennoch zentralen Lage in Kleinheubach.

Einkaufsmärkte, Ärzte, Apotheke, Gastronomie und Schloßpark sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Verkehrsanbindung / ÖPNV:

- Kleinheubach bietet eine direkte Anbindung an die B469 in Richtung Aschaffenburg-Frankfurt/Amorbach-Walldürn
- Bahnanschluss der DB/Westfrankenbahn
- Direkte Busverbindungen an DB-Bus und regionale Stadtbusse

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

