

# Exposé

## Wohnung in Dreieich

### Am Grüngürtel von Frankfurt - 3 Zimmerwohnung - direkt am Wald - Dreieich Buchschlag



Objekt-Nr. OM-313675

#### Wohnung

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:

Claudia Göbel

Mobil: 0173 9179794

63303 Dreieich

Hessen

Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	403 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unmittelbar am Wald befinden sich in Dreieich Buchschlag 3 freistehende Mehrfamilienhäuser, mit jeweils maximal 8 hellen und exklusiven Mietwohnungen. Die modernen Wohneinheiten bieten ab 3 (ca. 110 qm) bis 4 Zimmer (ca. 169 qm) ein entspanntes und naturnahes Wohnambiente mit viel Komfort. Für die sehr hohe Energieeffizienz, Energieklasse A+, sorgen unter anderem die Photovoltaik Anlage, Wärmepumpe sowie die 3-fach Verglasung.

Interessenten erwartet eine Immobilie der besonderen Art. Die hier angebotene 3-Zimmerwohnung überzeugt mit einem attraktiven Grundriss, sehr hellen Räumen und einer hochwertigen Ausstattung: zwei schöne Balkone, seitlicher Ausblick auf den Wald, modernes Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche, SieMatic Einbauküche mit Miele Elektrogeräten und Natursteinarbeitsplatte, Fußbodenheizung, Parkettboden, Alu-Holz-Fenster mit 3-fach Verglasung, elektr. Raffstores, Außenfassade aus Sandstein und AlucoBond-Verkleidung im Penthousebereich, Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenstellplatz ist optional möglich.

Weitere verfügbare Einheiten:

3 Zimmer-Wohnungen ab 2.200,00 € mtl. Kaltmiete zzgl. Umlagen

4 Zimmer-Wohnungen ab 2.920,00 € mtl. Kaltmiete zzgl. Umlagen

Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch möglich 150,00 €

3 Kaltmieten Kaution

## Ausstattung

Die Highlights in Kürze:

- + Sehr helle und lichtdurchflutete Wohnungen
- + moderne SieMatic Einbauküche mit Miele Elektrogeräten sowie einer Natursteinarbeitsplatte
- + wunderschöne Balkone oder Terrassen mit Blick auf den Wald
- + energieeffizientes Wohnen aufgrund PV- und Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe
- + Energieeffizienz A+
- + Alu-Holz-Fenster mit 3-fach Verglasung
- + Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen und Flur
- + Natursteinfensterbänke
- + Elektrische Raffstore (Außenjalousie)
- + moderne Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne
- + Fußbodenheizung
- + mit Gäste-WC und Abstellräumen
- + Exklusive Feinsteinfliesen in Bad und Gäste-WC
- + TV-, Telefonanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- + teils Deckenspots
- + Aufzug von Tiefgarage bis ins oberste Geschoss
- + Kellerraum

- + Tiefgaragenstellplatz möglich
- + Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen! Ein Verkauf der Wohneinheiten ist ausgeschlossen!

Vermietung erfolgt ausschließlich direkt vom Eigentümer bzw. Verwalter! Eine gewerbliche Anmietung ist nicht möglich.

## Lage

Dreieich Buchschlag ist eine der beliebtesten Wohnlagen südlich von Frankfurt, nördlich von Darmstadt und bietet seinen Einwohnern eine entspannte Atmosphäre, hohe Lebensqualität sowie eine grüne und ruhige Umgebung. Buchschlag zeichnet sich zum Einen durch moderne Villen und Einfamilienhäuser aus zum Anderen verleihen die vielen schönen Altbauten aus der Gründerzeit dem Stadtteil seinen historischen Charakter und somit einen ganz besonderen Charm. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie die medizinische Versorgung sind in der Nähe und runden das Angebot ab.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto (A3, A5 und A 661) als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, S-Bahn und RB61 hervorragend. Der Buchschlager Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und sichert mit dem sehr gut erschlossenen Nahverkehrsangebot, die Fortbewegung mit S-Bahn, Bus in alle Richtungen. Der Frankfurter Flughafen ist in 15 Minuten erreichbar.

Ein großzügiges Angebot der Stadt Dreieich für Freizeit, Hobby und Natur macht das Wohnen in Dreieich Buchschlag besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Eingang



Hausflur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnbereich Richtung Flur

# Exposé - Galerie



SieMatic Einbauküche



EBK mit Miele-Geräten

# Exposé - Galerie



EBK



Küchen- und Essbereich

# Exposé - Galerie



EBK



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Balkon Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Westbalkon



Balkon zur Straße

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon zur Straße



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Regendusche



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Flur und Gäste WC

# Exposé - Galerie



Zugang zum Wald