

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gießen Modernisierte Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-346904**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.580 € + NK**

35394 Gießen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1951	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	7,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	4. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die neu renovierte, isolierte, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus inmitten einer ausgesprochen freundlichen Wohnungseigentümergeinschaft. Nachdem Sie über das Treppenhaus die Wohnung betreten, befindet sich zur rechten ein Windfang mit großzügiger Garderobe, links ein Zimmer, welches sich als Büro- oder Abstellzimmer nutzen lässt. Durch eine zusätzliche Glastür gelangt man in einen großen Wohn-/Essbereich mit offener Einbauküche. Zur rechten Seite befinden sich zwei (Schlaf-/Arbeits-)Zimmer. Weiter vorne schließen sich zwei Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne/Dusche an, ebenso sind weitere 3 (Schlaf-/Arbeits-)Zimmer an, die durch einen lang gezogenen Flur zu erreichen sind. Jedes Zimmer hat einen eigenen Internet- sowie Kabelanschluss.

## Ausstattung

Eine offene Einbauküche mit Spülmaschine, Kühl-und Gefrierschrankskombi, Herd & Dunstabzugshaube, ausreichend Schränken sowie einer zusätzlichen Insel, die genügend Stellfläche bietet, ist im Mietpreis inkludiert. Ebenso befinden sich in der Wohnung Access Points die zuverlässig beste WLAN Qualität garantieren, sodass auch die Nutzung zu Arbeitszwecken (Büro/Gewerbe) möglich ist.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine Besonderheit der Wohnung ist der Zugang durch zwei Treppenhäuser, d.h. über zwei Wohnungseingangstüren ist die Wohnung erreichbar.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittelgeschäfte/Bäckereien/Drogerie), Kita und Schulen. Busanbindungen, Spielplätze sowie öffentlich und gemeinschaftlich genutzte Grünflächen befinden sich an/in der besonders gepflegten Wohnanlage. Ebenso ist die Autobahnanbindung in direkter Nähe (1min zur Auffahrt, dennoch keine Autobahngeräusche hörbar.)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 (eingrichtet)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 (eingrichtet)



Duschbad (eingrichtet)



Flur (eingrichtet)

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne (eingrichtet)



Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Zimmer

# Exposé - Galerie



Duschwannenbad



Windfang