

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Offheim

### Großzügige Dachgeschosswohnung in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-350029**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **940 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Hölzenbein

Westerwaldstraße 5  
65555 Offheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Dachgeschosswohnung

Die wichtigsten Details:

- 4 Zimmer (2 Schlafzimmer / 1 Arbeitszimmer / großzügiges Wohnzimmer)
- 2 Bäder (Ein Hauptbad und ein Gästebad)
- In der Wohnung inbegriffen ist eine Küche
- Balkon mit Fernblick
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- Kellerraum nach Bedarf möglich

Die Wohnung wurde vor kurzem renoviert:

- pflegeleichter Laminatboden
- weiße Türen
- Neue Küche
- Dachfenster mit elektrischem Rollo (außen)

Wichtige Info für die Sommermonate:

- Die Dachgeschosswohnung ist gut isoliert und deshalb ist es auch im Sommer klimatisch kein Problem

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von von 91 qm, was viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gibt.

Einziehen und wohlfühlen!

## Ausstattung

- Fliesen im Küchen - und Badbereich, Laminat in

Wohnzimmer, Fluren und den Zimmern

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von von 91 qm, was viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gibt.
- Anforderung des Vermieters: Wohnung für maximal 4 Personen.

## Lage

- Sehr ruhige Lage in einem gepflegten Haus. Hier wird Wert gelegt auf ein gutes Miteinander!
- Nur 4 Minuten zur Auffahrt auf die A3, wodurch Sie schnell Richtung Frankfurt oder Köln unterwegs sind
- 8 Minuten bis zur Innenstadt Limburg – mit all ihren

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants

- 10 Minuten bis zum ICE-Bahnhof Limburg, ideal für Pendler
- 1 Supermarkt direkt im Ort, der fußläufig erreichbar ist
- Fitnessstudios nur wenige Minuten entfernt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



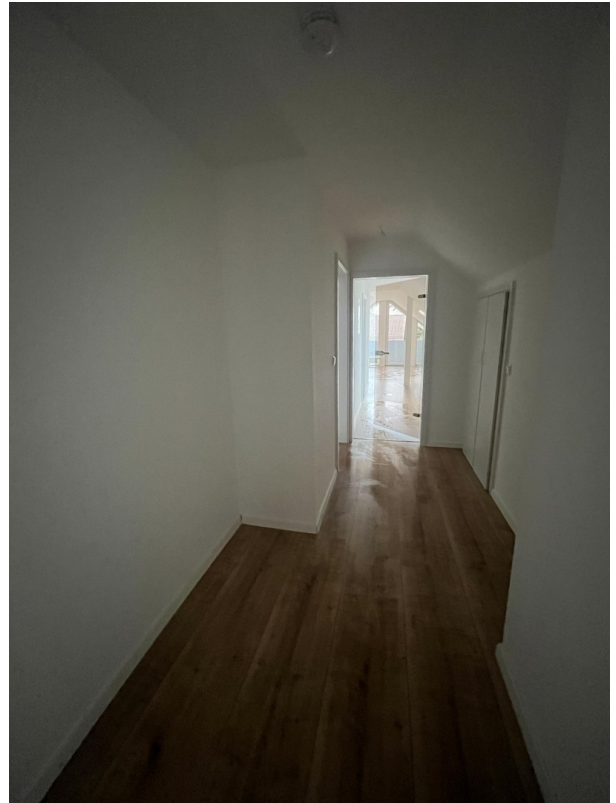
Wohnzimmer möbliert



Wohnzimmer möbliert



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gästebad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad (Wellness ist Aufkleber)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick Balkon

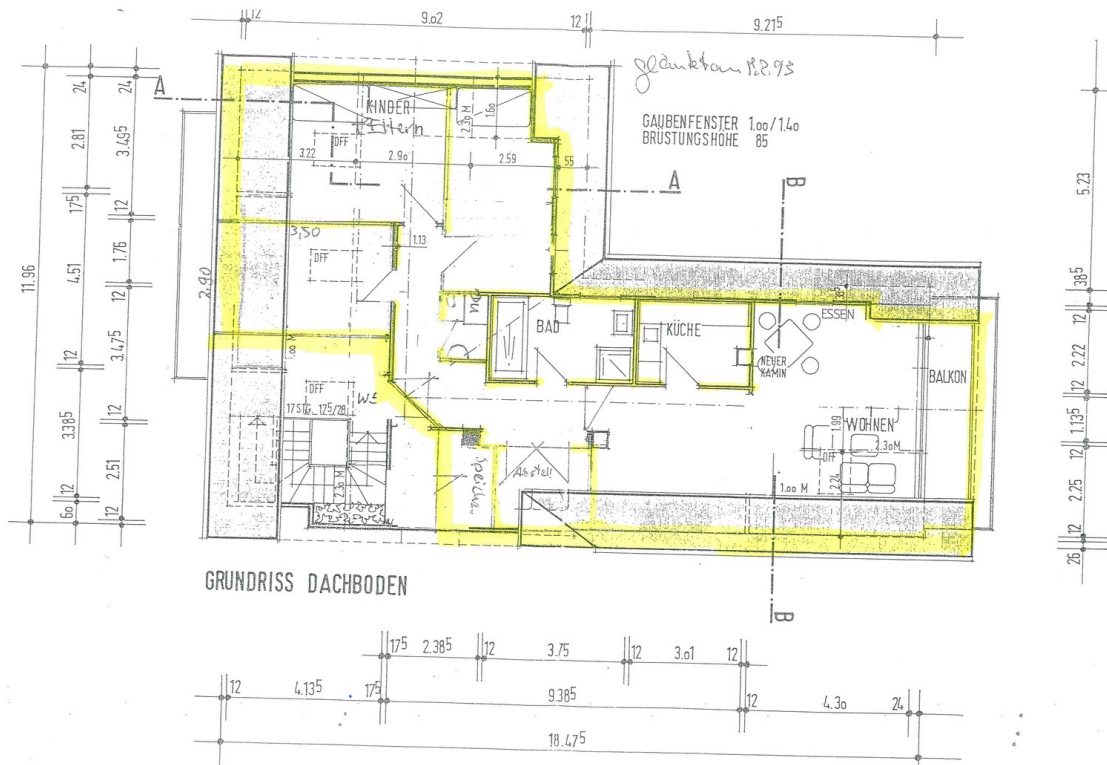
# Exposé - Galerie



Blick Balkon



# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS DACHBODEN