

# Exposé

## Wohnung in Groß Umstadt

**Moderne 3,00-Zimmer Wohnung ab Februar – Bodentiefe Fenster, Erdwärme, Terasse**



Objekt-Nr. OM-403091

### Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nunc.immo – Nicolai Schmid

Sandheckenweg 23  
64823 Groß Umstadt  
Hessen  
Deutschland

Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	80,00 m²
Energieträger	Erdwärme
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2026

Zustand	saniert
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Idyllisch gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit großer Süd-Terrasse, bodentiefen Fenstern und Fußbodenheizung. Die Hanglage bietet viel Ruhe und einen weiten Ausblick ins Grüne. Der separate Zugang erfolgt über den eigenen Stellplatz durch ein abschließbares Gartentor; fünf beleuchtete Stufen führen zur zweiflügeligen Eingangstür. Erdwärme (Wärmepumpe) sorgt für effiziente Heizkosten, das Haus ist hochwertig gedämmt (ähnlich KfW-60). Zur Wohnung gehört ein Gartenanteil mit ca. 75 m<sup>2</sup> Rasenfläche, der vom Mieter gepflegt wird. Haustiere sind willkommen – ausdrücklich gewünscht sind katzenfreundliche Mieter, die sich nach Absprache um die zwei Hauskatzen des Eigentümers kümmern. Nichtraucher bevorzugt.

## Ausstattung

- Schnelles Internet verfügbar (250MBit Telekom, 300MBit Vodafone)
- Erdwärme/Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster, heller Wohn-/Essbereich
- Große Süd-Terrasse ca. 22 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil ca. 75 m<sup>2</sup> (Pflege durch Mieter)
- Eigener Außen-Stellplatz
- Gepflegter Zustand; separater Zugang über Stellplatz mit Tor und Bewegungsmelder-Licht
- Technikzugang (WP-Keller) über abschließbare Schiebetür

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

- Verfügbar ab 01.02.2026
- Kaltmiete 980 €; inklusive Stellplatz; Nebenkosten nach Verbrauch/Angabe
- Bevorzugt Nichtraucher
- Katzen ausdrücklich erlaubt; Bereitschaft zur Betreuung der zwei Hauskatzen des Eigentümers gewünscht

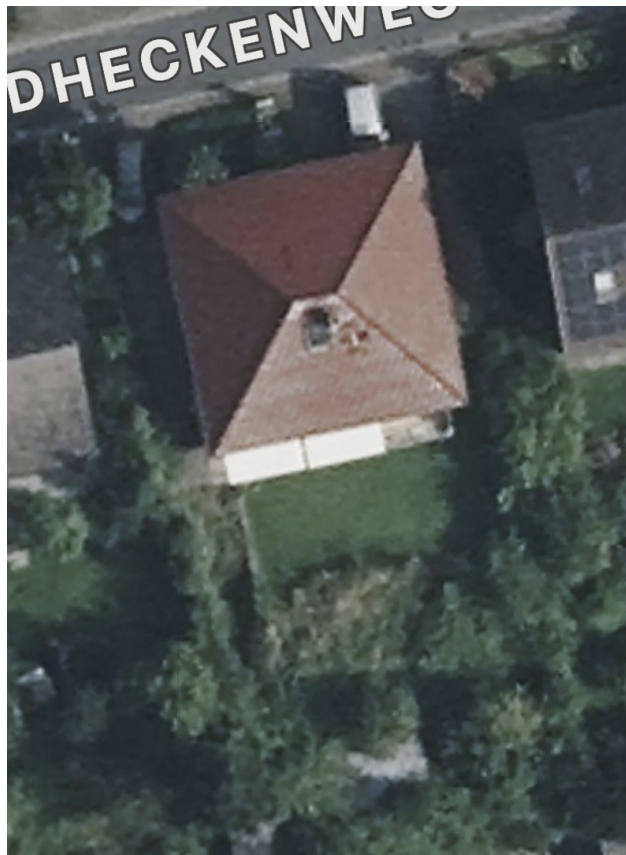
## Lage

Ruhige, naturnahe Lage in Groß-Umstadt (Südhang) mit sehr guter Nahversorgung:

- 5 Minuten zu REWE
- 4 Minuten zu ALDI
- 2 Minuten zum Weingut mit Außenspeise-Bereich

Sehr gute Anbindung in die Rhein-Main-Region: Direkte S-Bahn-Linie S9 nach Frankfurt; Fahrzeit bis Frankfurt (Main) Hbf ca. 46 Minuten je nach Verbindung. Die Südhanglage bietet viel Sonne und kurze Wege in Weinberge und Wiesen.

# Exposé - Galerie



[illegible]