

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Sulzbach am Main

### Erstbezug nach Sanierung - 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Gartenanteil, 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-407089

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Karl

Hintere Dorfstraße 27  
63834 Sulzbach am Main  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	155,00 m²	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	4.400 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – 4,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil, Balkon und zwei Stellplätzen

Diese sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses überzeugt durch großzügige Raumgestaltung, hochwertige Ausstattungsmerkmale und eine naturnahe Lage. Mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein hervorragendes Raumangebot für anspruchsvolle Mieter, Familien und für Homeoffice.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Neuwertige Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte (Backofen, Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzugshaube)
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne – ideal für Sonnenstunden und entspannte Abende
- Wunderschöner Gartenanteil mit viel Platz zur Erholung, auch geeignet für Familien mit Kindern oder Hobbygärtner
- 4,5 gut geschnittene Zimmer – ideal als Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer und Homeoffice/Kinderzimmer
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Zwei Stellplätze direkt am Haus für komfortables Parken
- Geplante Fassadensanierung inkl. Neuanstrich – optische Aufwertung in naher Zukunft
- ruhige Lage direkt neben dem Sulzbachpark

Mietkosten im Detail:

- Kaltmiete: 1390 €
- Nebenkosten (inkl. Heizung, Wasser etc.): 300 €
- Gesamtmiete (Warmmiete): 1.690 €

Diese Wohnung bietet nicht nur ein großzügiges Wohngefühl, sondern auch eine hochwertige Ausstattung mit zukunftsorientierter Perspektive durch die anstehende energetische Sanierung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bitte schicken Sie uns bei Interesse an der Wohnung eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft von Immoscout oder Immowelt zu.

## Lage

Lagebeschreibung – Wohnen in Sulzbach am Main, direkt am Park

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Lage von Sulzbach am Main, unmittelbar neben dem Sulzbachpark. Diese Adresse vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur.

Lagevorteile im Überblick:

- Direkte Parklage – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder Erholung im Grünen
- Zentrale, dennoch ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr
- Nahversorgung (Supermärkte, Bäcker, Apotheken) innerhalb weniger Minuten erreichbar
- Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestellen fußläufig erreichbar)
- Schnelle Erreichbarkeit der B469 – hervorragende Verbindung nach Aschaffenburg und in den gesamten Landkreis Miltenberg

Fazit:

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch ihre Größe, Ausstattung und Lage gleichermaßen. Ideal für alle, die großzügig und ruhig wohnen möchten, ohne auf Infrastruktur und Mobilität zu verzichten. Einziehen und wohlfühlen!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

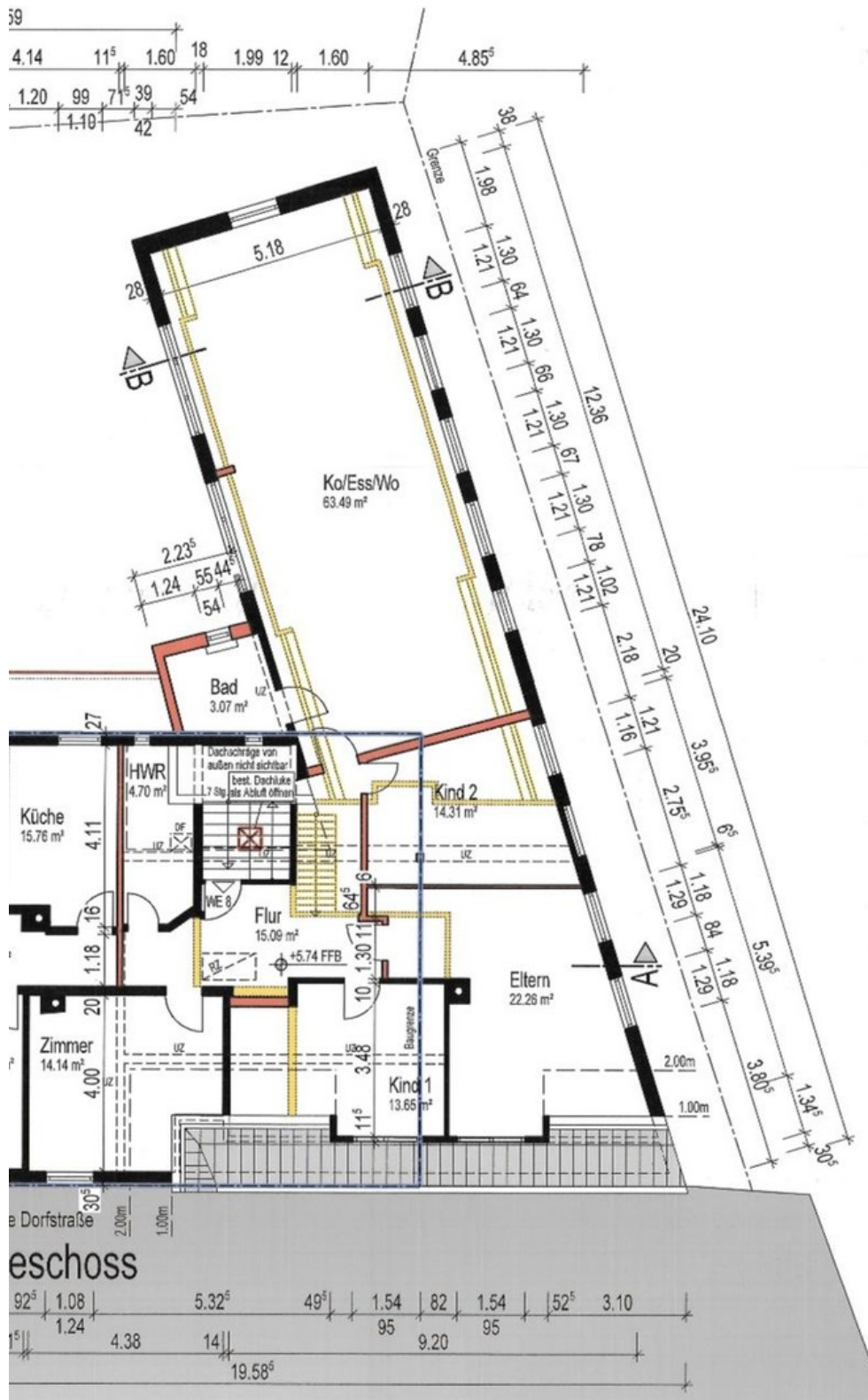




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



### Grundriss Wohnung 8