

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Gedern

**3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung (113 m<sup>2</sup>) in 63688 Gedern-Ober-Seemen zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-409187

### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **680 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Becker

Bahnhofstr. 13  
63688 Gedern  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1912	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Holz	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnfläche: 113 m<sup>2</sup> | Zimmer: 3 | Bezugsfrei ab: 01.03.2026

Ihre neue Wohnung – ruhig, hell und familienfreundlich!

Diese großzügige Dachgeschosswohnung besticht durch viel Licht, offene Räume und eine traumhafte Lage im idyllischen Ortsteil Gedern-Ober-Seemen, nur ca. 4 km vom Hauptort Gedern entfernt. Ideal für Familien, Paare oder Berufspendler, die Ruhe und Natur lieben, ohne auf gute Anbindung verzichten zu wollen.

Highlights der Wohnung

- Eigener Hauseingang – Privatsphäre garantiert
- Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Spülbecken; Kühlschrank auf Wunsch
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Geräumiges Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- Schlafzimmer & Kinderzimmer/Büro
- Überdachter Balkon mit Elektroheizung – auch im Winter nutzbar
- Optional: Garage, eigene Hofeinfahrt und Garten

Technik & Energie

- Stückholzheizung kombiniert mit Solaranlage
- Dreifach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz

Kosten

- Kaltmiete: 680 €
- Nebenkosten inkl. Heizung: 160 €
- Optional: Garage + Hofeinfahrt 60 €

Bezugsfrei ab: 01.03.2026 – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre Ausstattung, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die Einbauküche, das großzügige Tageslichtbad sowie der überdachte Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Optional runden Garage, Hofeinfahrt und Garten das Angebot ab und machen die Wohnung zu einem echten Wohlfühl-Zuhause.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche

## Lage

Perfekte Lage – alles in Reichweite

- Einkauf: REWE, Herkules, E-Center, Lidl, ALDI in 2–3 km

- Banken & Dienstleistungen: Sparkasse, Bäckereien, Fachgeschäfte in 2,5 km
- Gesundheit: Apotheke, Ärzte, medizinische Einrichtungen ca. 2,5 km
- Schulen: Grundschule „Seementalschule“ ca. 500–600 m; weiterführende Schulen in Gedern
- ÖPNV: Buslinie FB-24 nach Gedern und Umgebung
- Freizeit & Natur: Gederner See, Wanderwege, Vulkanregion – perfekt für Naturliebhaber

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/ Wohnzimmer



Schlafzimmer/ Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

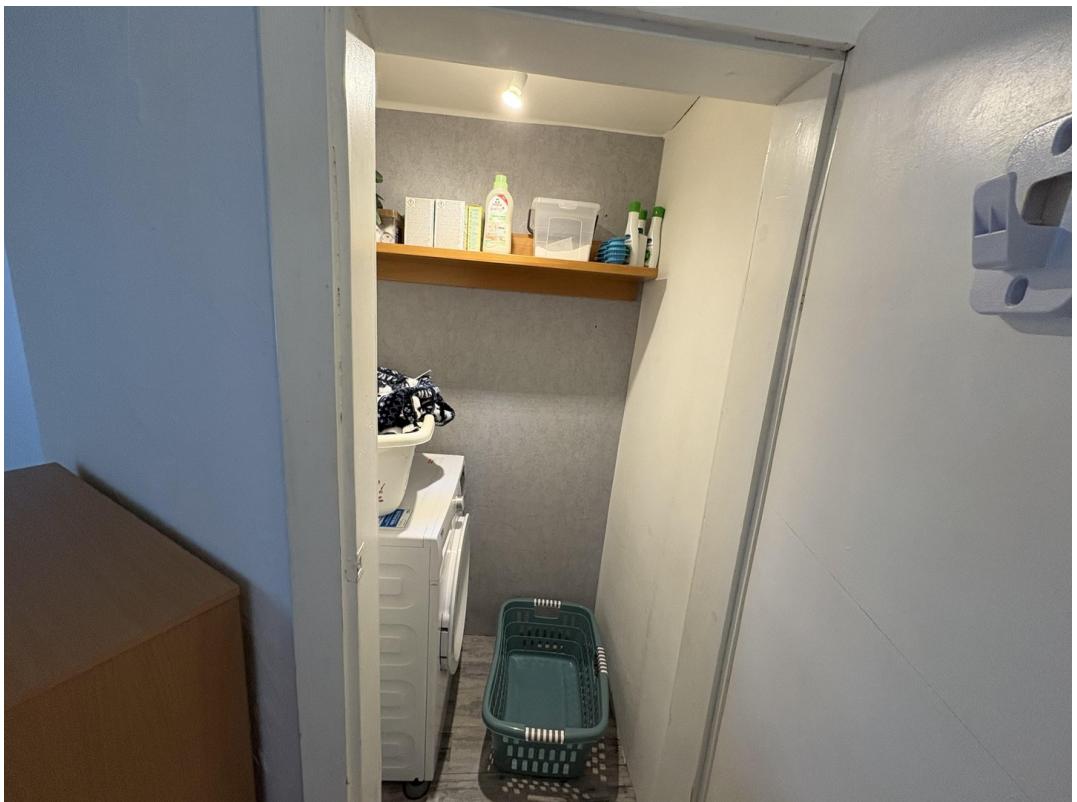


Flur 2



Flur 2

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenraum

# Exposé - Grundrisse

