

# Exposé

## Wohnung in Mainaschaff

### Wohnen über den Dächern: 4-ZKB mit traumhaftem Ausblick in Mainaschaff



Objekt-Nr. OM-414308

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
David Uhrhan

Behringstr. 23  
63814 Mainaschaff  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974
Etagen	22
Zimmer	4,00
Wohnfläche	103,00 m²
Energieträger	Strom
Nebenkosten	250 €
Summe Nebenkosten	250 €

Mietsicherheit	3.000 €
Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Höher als 5. OG
Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 103 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ab sofort ein neues Zuhause mit allem, was Sie für einen komfortablen Start benötigen. Dank der bereits installierten Einbauküche können Sie ohne zusätzliche Investitionen direkt einziehen und sich sofort wohlfühlen.

Die praktische Raumaufteilung überzeugt durch einen zentralen Flur, von dem aus Sie alle Räume bequem erreichen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fenstern lädt zum Entspannen ein und bietet Ihnen täglich einen wunderschönen Fernblick in die Umgebung. Die drei weiteren Zimmer bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten - ob als gemütliches Schlafzimmer, produktives Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Ihr täglicher Komfort wird durch das moderne Vollbad mit Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC gewährleistet. Die hochwertigen Laminatböden in warmer Holzoptik schaffen eine wohnliche Atmosphäre, während die pflegeleichten Fliesenböden in Bad und Gäste-WC für praktischen Komfort sorgen.

Besonders entspannend: Ihr privater Balkon mit Fernblick in die Umgebung - der perfekte Ort für den Morgenkaffee oder entspannte Abende. Die hellen, freundlichen Räume bieten Ihnen optimale Gestaltungsfreiheit für Ihre persönliche Einrichtung.

## Ausstattung

Alles auf einen Blick:

- Einbauküche
- Laminatboden in Holzoptik
- moderne Fliesen in Bad und Gäste-WC
- Badewanne im Hauptbad
- Separates Gäste-WC
- Balkon mit Fernblick
- Große Fenster für optimale Belichtung
- Zentraler Flur als Raumverteiler
- Sofort bezugsfrei

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Behringstraße 23 in Mainaschaff bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: die Ruhe einer charmanten Gemeinde kombiniert mit der Nähe zu urbanen Zentren. Diese strategisch günstige Lage ist der ideale Wohnort für alle, die Wert auf Lebensqualität und hervorragende Anbindung legen.

Direkt vor Ihrer Haustür finden Sie die Bushaltestelle "Behringstraße" der VAB-Linie 14, die Sie bequem nach Aschaffenburg und in die umliegenden Gemeinden bringt. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an die A3 und A45, wodurch Frankfurt am Main in nur 44 km Entfernung erreichbar ist - perfekt für Berufspendler. Der internationale Flughafen Frankfurt ist ebenfalls optimal erreichbar.

Mainaschaff besticht durch seine Nähe zum Main mit herrlichen Spazier- und Radwegen entlang des Flusses. Der nahegelegene Mainsee bietet ideale Naherholungsmöglichkeiten für

entspannte Stunden in der Natur. Die ruhige Wohnlage in der Behringstraße garantiert Ihnen friedliche Abende, während Sie dennoch alle Annehmlichkeiten einer gut erschlossenen Gemeinde genießen.

Als Teil der wirtschaftsstarken Region Bayerischer Untermain profitieren Sie von einer exzellenten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind sowohl in Mainaschaff als auch im nahen Aschaffenburg bestens vorhanden. Diese Wohnung bietet Ihnen somit nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine Investition in eine Zukunft mit hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer

# Exposé - Grundrisse

