

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Erlensee

### Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-418014

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ibrahim Büyükkoc

Carl-Benz-Straße 5  
63526 Erlensee  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.02.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	74,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 74m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in guter Lage in Erlensee.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine moderne Ausstattung. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Die großzügige Dachterrasse bietet im Sommer ein schönes Highlight für die ganze Familie.

## Ausstattung

Wohnkomfort:

- Heizung: Nutzung einer effizienten Wärmepumpe mit vollständiger Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bad: Vollständig ausgestattet Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.
- Fenster: Hochwertige 3-fach Thermoverglasung für optimale Isolierung.
- Elektrische Rollläden: Automatische Rollläden für einfache Bedienung und erhöhte Sicherheit.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Küche: vorhanden - monatliche Gebühr 75,00€
- Stellplatz: Verfügbarkeit von Parkplätzen
- Kellerräume: Zusätzlicher Stauraum in den Kellerräumen.
- Privater Spielplatz: für Bewohner
- Hausmeisterservice: Professioneller Hausmeisterdienst für Pflege, Reinigung und Instandhaltung der Anlage.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Zuzahlung von 75 Euro wird die Einbauküche mit vermietet.

## Lage

Willkommen in Erlensee – Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in der Stadt Erlensee im Main-Kinzig-Kreis. Erlensee zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre aus und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Hanau, Frankfurt am Main und Aschaffenburg.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A66 sowie gut ausgebaute Bundes- und Landstraßen sind die umliegenden Städte schnell zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine gute Anbindung an den Bahnhof Hanau und den regionalen Nahverkehr.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	260,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

