

Exposé

Einfamilienhaus in Wächtersbach Aufenau

**Neues Haus Erstbezug, kurze Wege gute Lage, viel Platz,
m Garten, großer Innenhof; Tel. 0160.7980376**



Objekt-Nr. OM-421012

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.890 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Hartmann

63607 Wächtersbach Aufenau
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	5.900 €
Grundstücksfläche	385,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	160,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	3
Nebenkosten	130 €	Carports	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haus zur Miete in 63607 Wächtersbach-Aufenau. 160qm, 5 Zimmer, Open-Space, 3 Bäder, in eigener Spielstraße.

Zur Vermietung an: Bitte nicht mehr als 4-5 Personen-Haushalt.

Niedrigenergiehaus mit viel Platz, Terrasse, großer Garten plus große befestigte Hoffläche. Mit: Private Road, Stellplätzen, Carport, Gerätehaus Abstellraum für E-Bikes, Regenwasserspeicher etc. etc.

Eine weitere Besonderheit ist der Cocooning-Effekt auf diesem Anwesen, der sich durch Ihre eigene Privatstraße und die großzügige, offene rundum Mauereinfriedung ergibt; ähnlich einem Dreiseithof. Ein geborgenes „Privatbesitz Gefühl“. Stellen Sie sich z. B. an die großen Fensterfronten im Schlaf-, Gäste- oder Wohn-Zimmer und genießen Sie Ihr neues Heim.

Ausstattung

Neubau - Erstbezug. Diese Rarität gibt's nur einmal im „Leben“ eines Hauses.

Das Haus wird mit Wärmepumpe beheizt. Fußbodenheizung und Bodenfliesen in allen Räumen sowie wirtschaftlich: LED-Deckenleuchten.

Im DG riesiges Open Space Studio mit Tageslicht fürs Hobby oder als Büro; drittes Bad, Gäste-Schlafzimmer.

Im OG: Sonnenplatz in der Morgensonne als Lesecke oder fürs Frühstück vorhanden. Massive Treppe – gefliest, verglast, Edelstahl; Master bedroom, 2 x Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Glasdusche.

Im EG: Ein Raum als Gastzimmer oder Büro nutzbar; Video Türsprechanlage, Gast-WC, Wohn- und Esszimmer mit Glasschiebetüren zum Garten.

In diesem Haus werden Sie sich ausgesprochen wohlfühlen. Hier gibt es keine Strahlungskälte der Wände; die Wände sind immer angenehm oberflächenwarm, wunderbar anzufassen.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. __oMn

Bj. 2025, LWP, Strom, EBA 23 kWh/m²/a, Kl: A+

Wärmepumpe, Wände/Dämmung ~50 cm dick, energetische Fußbodenheizung im gesamten Haus.

3-Fach-Wärmeglas, Sicherheitsfenster; sogar die Elektro-Rollläden sind gedämmt. Bäder mit Tageslicht.

Licht und Sonnenhaus zum Wohlfühlen: In allen Räumen FuBo-Heizung und geflieste Böden, Laminatfrei.

Anders als bei Reihen- oder Doppelhäusern profitieren Sie auf 4-Hausseiten von Fenstern und Tageslicht; zudem ein großer befestigter Hof sowie ausreichend Platz rund um das Haus.

Dieses A+ Energiesparhaus erzielt durch optimale Dämmung i.d.R. bereits im März, OHNE Heizbetrieb, eine Innenraum-Temperatur von +17° C. Sie sparen Heizkosten. Ein geringer Teil (100 €) Ihrer eingesparten Heizkosten fließt freilich in die Miete, zur Refinanzierung der aufwändigen Haus-Dämmung.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Miete für Carport inkl. Abstellraum beträgt zusammen 120 €.

Eine erweiterte Hoffläche kann zur privaten Nutzung für 45 € / 90 € angemietet werden.

Ansprechpartner: Herr Hartmann, Tel. 0160.798 0 376 - Wir freuen uns auf Sie.

Bitte keine E-Mail für Erstkontakte. Mails bleiben unbeantwortet.

Ausführliche Bilder folgen in Kürze.

Lage

Die Bebauung in privater Straße bietet ein ganz besonderes Ambiente.

Großzügig und pflegeleicht präsentiert sich das Grundstück mit grünem Garten, sonniger Terrasse und befestigter Hoffläche. Eine teilweise Überdachung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten fürs Hobby, zum Spielen und um draußen in der Sonne zu frühstücken oder einfach nur um mit den netten Nachbarn zu plaudern.

Bus, Bahnhof und A66 in unmittelbarer Nähe. Zentral gelegen und gut erreichbar. Die Kombination aus stadtnaher Lage und naturnaher Umgebung im idyllischen Kinzigtal.

KiGa und Grundschule (1.-5. Kl.) sind bequem in nur 250 m Fußweg - auf derselben Straßenseite erreichbar. Die Bushaltestelle liegt direkt gegenüber, ebenfalls im verkehrsberuhigten Bereich.

Zwei Autobahnanschlussstellen sind direkt erreichbar.

4 Km bis Bad Orb / 4 Min. bis Wächtersbach mit Altstadt, Schloss und Schlosspark;

diverse Fachgeschäfte, Messen, Schulen.

Einkaufen in direkter Nähe: Rewe, Aldi, Lidl, Globus (inkl. Food, Pflanzen+Baumarkt), Metro Großhandel, Jawoll in Wächtersbach sowie

Rewe, Edeka, Netto, Penny und Hagebaumarkt sind in Bad Soden-Salmünster angesiedelt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



EFH, Privater Innenhof

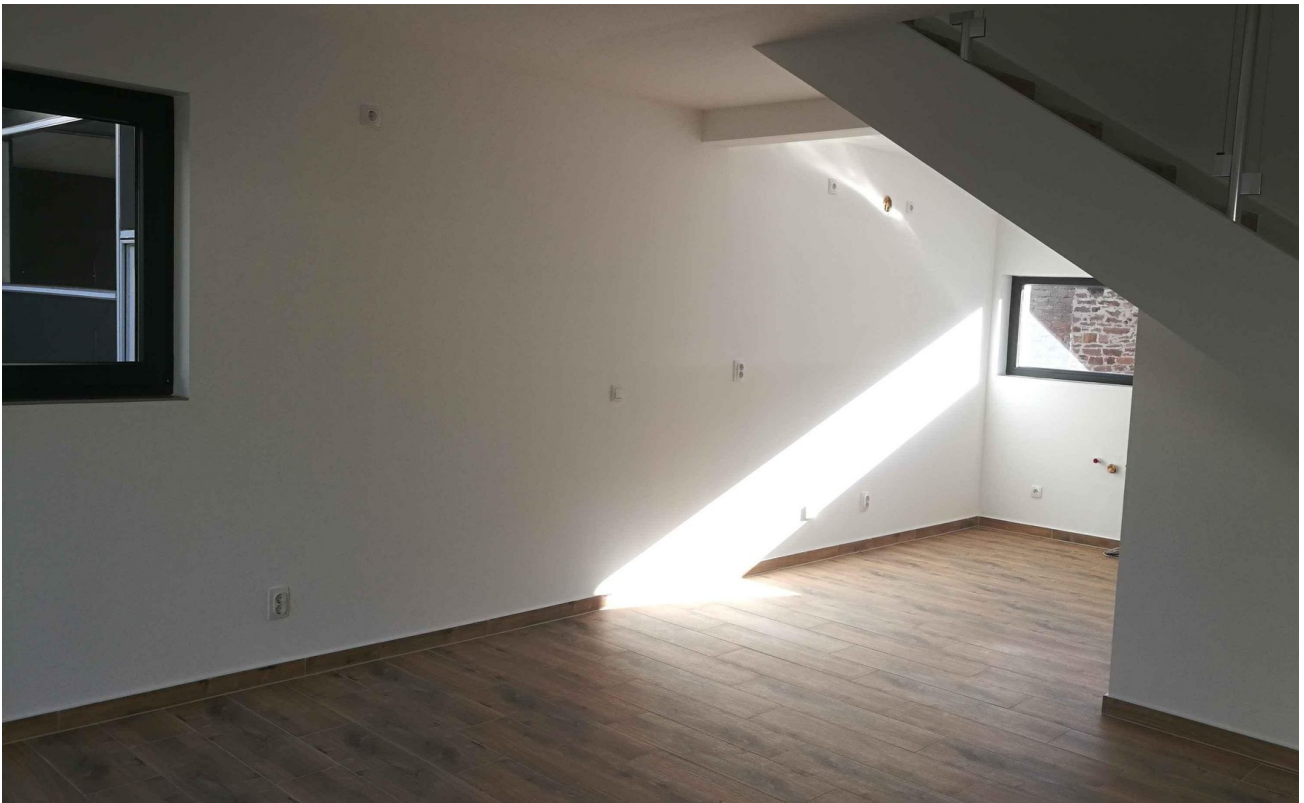


Einfriedung Hoffläche

Exposé - Galerie



Blick: WohnZi Richtung EssZi



EssZi, Küche (rechts)

Exposé - Galerie



Design-Fenster der Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

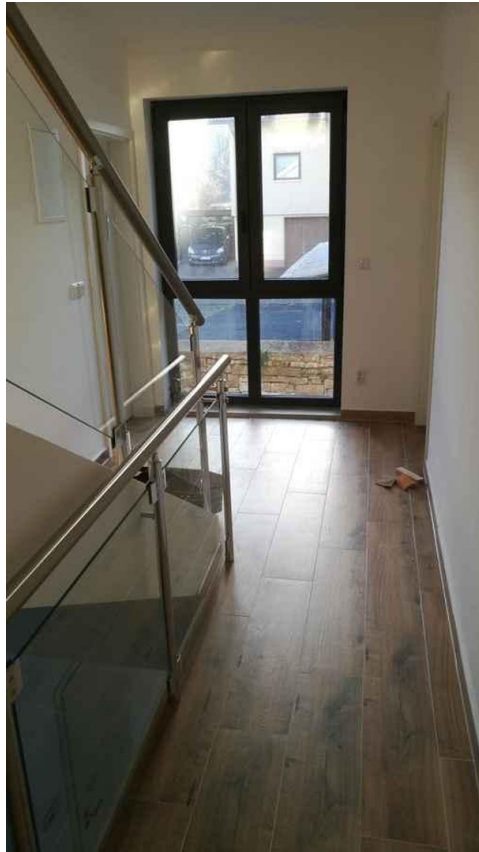


EG Gast-WC, Tageslicht



EG Gast-WC

Exposé - Galerie



Sonnenecke im OG



SchlafZi im OG mit Morgensonne

Exposé - Galerie



Schlafzi OG



Kind-1

Exposé - Galerie



Kind-2



Bad im OG, Tageslicht

Exposé - Galerie



Bad-OG Glasdusche Bodeneben

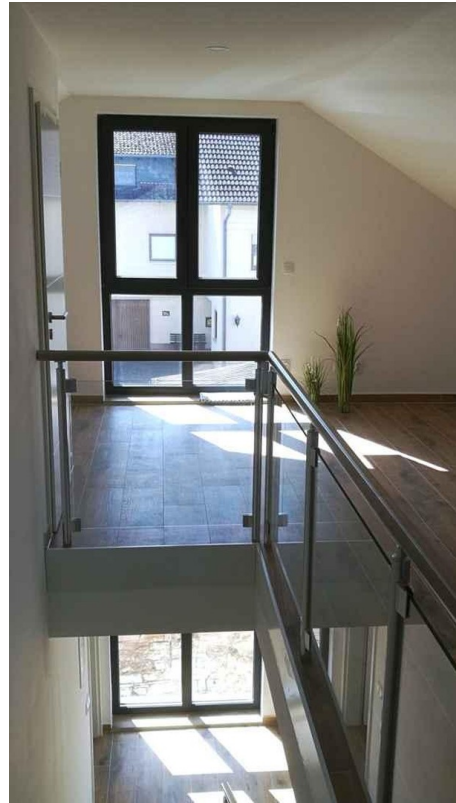


Bad-OG beheizter Spiegel

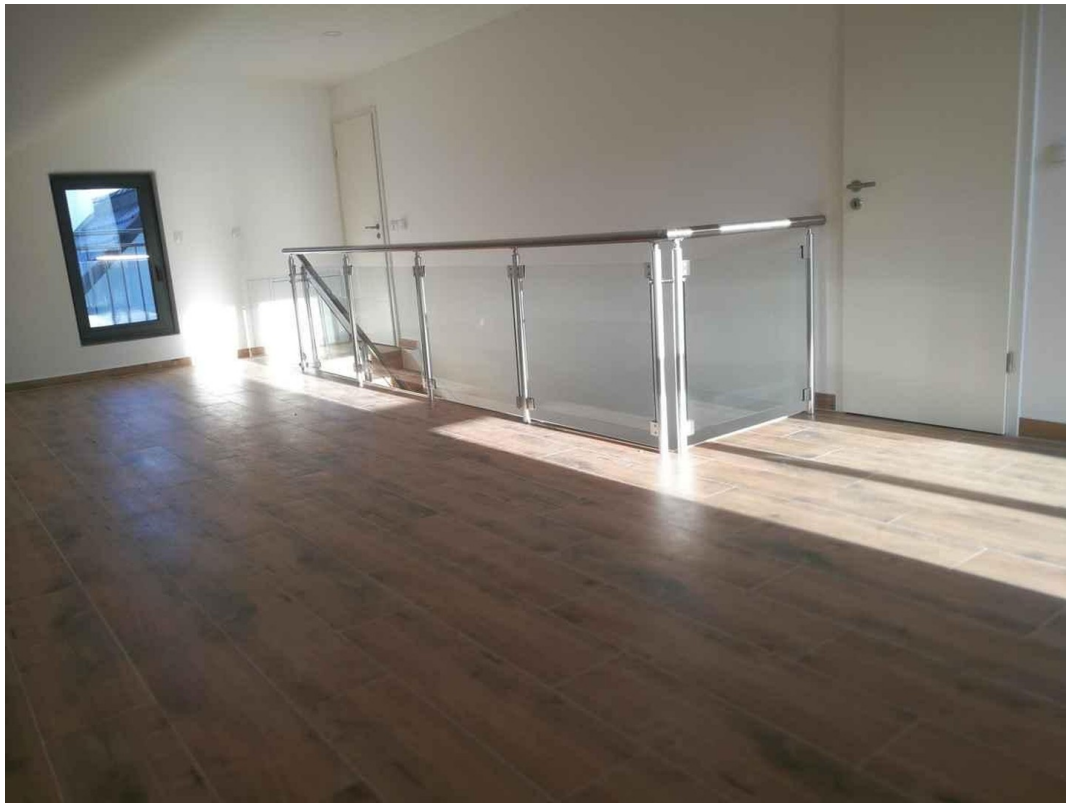
Exposé - Galerie



Handtuchheizkörper



DG Open-Space



Moderne Treppe Hobbyraum

Exposé - Galerie



DG: viel Licht, große Fenster



GastZi im DG

Exposé - Galerie



GastZi im DG



Gast Dusche im DG



Gast Dusche im DG

Exposé - Galerie



Gast-DG Glas-Dusche

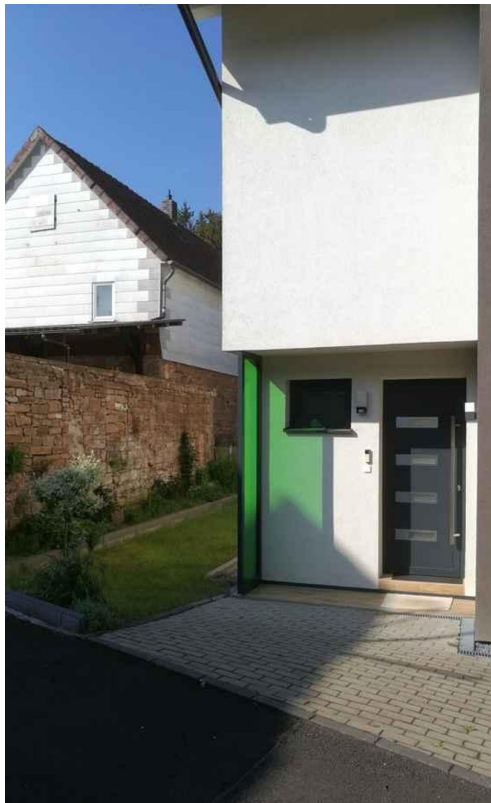


Priv. Spielstraße

Exposé - Galerie



Garten und Hof eingefriedet



sonniger Haustürvorplatz



Glasdetail

Exposé - Galerie

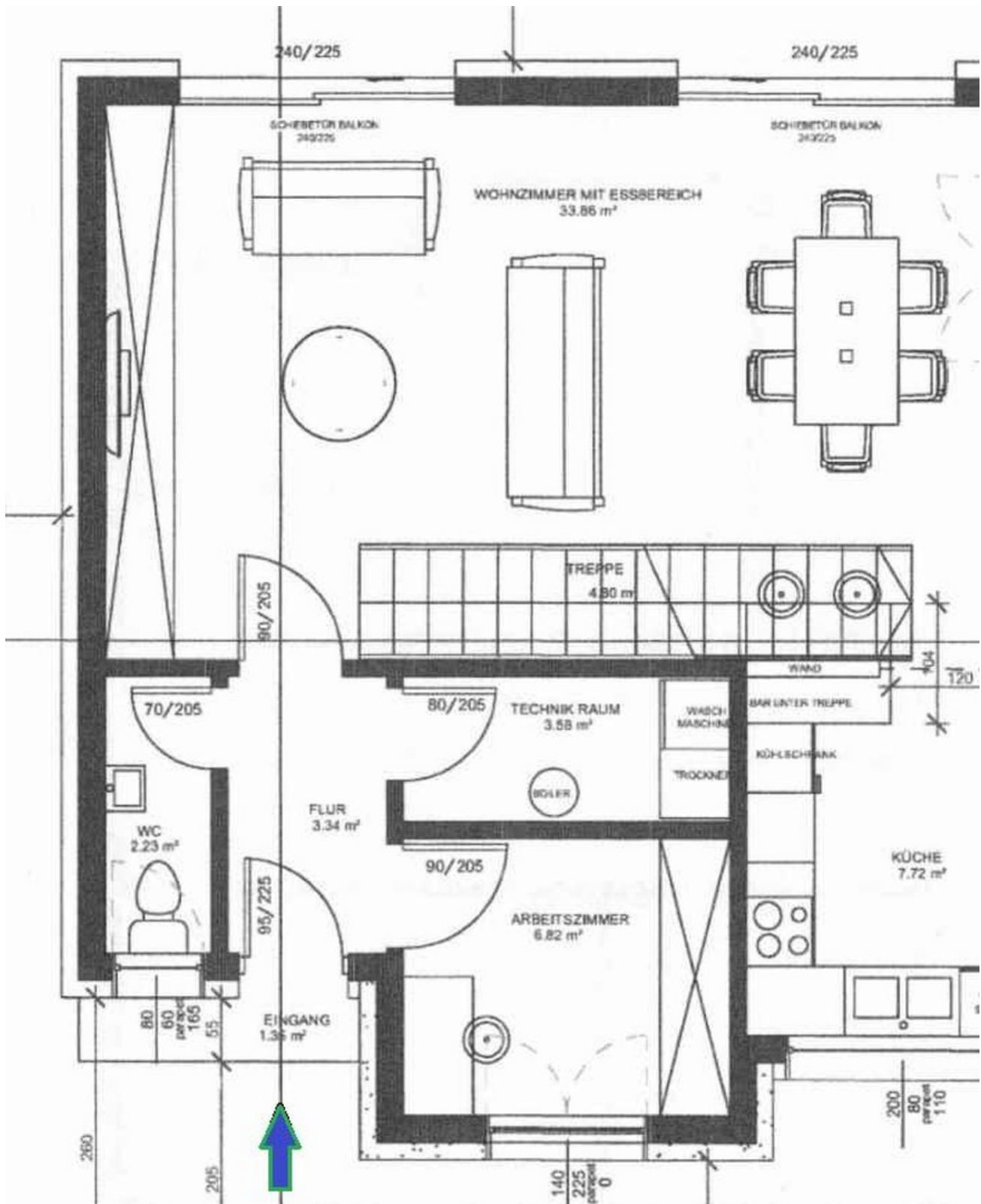


Alu-Haustüre, Videoüberwachung



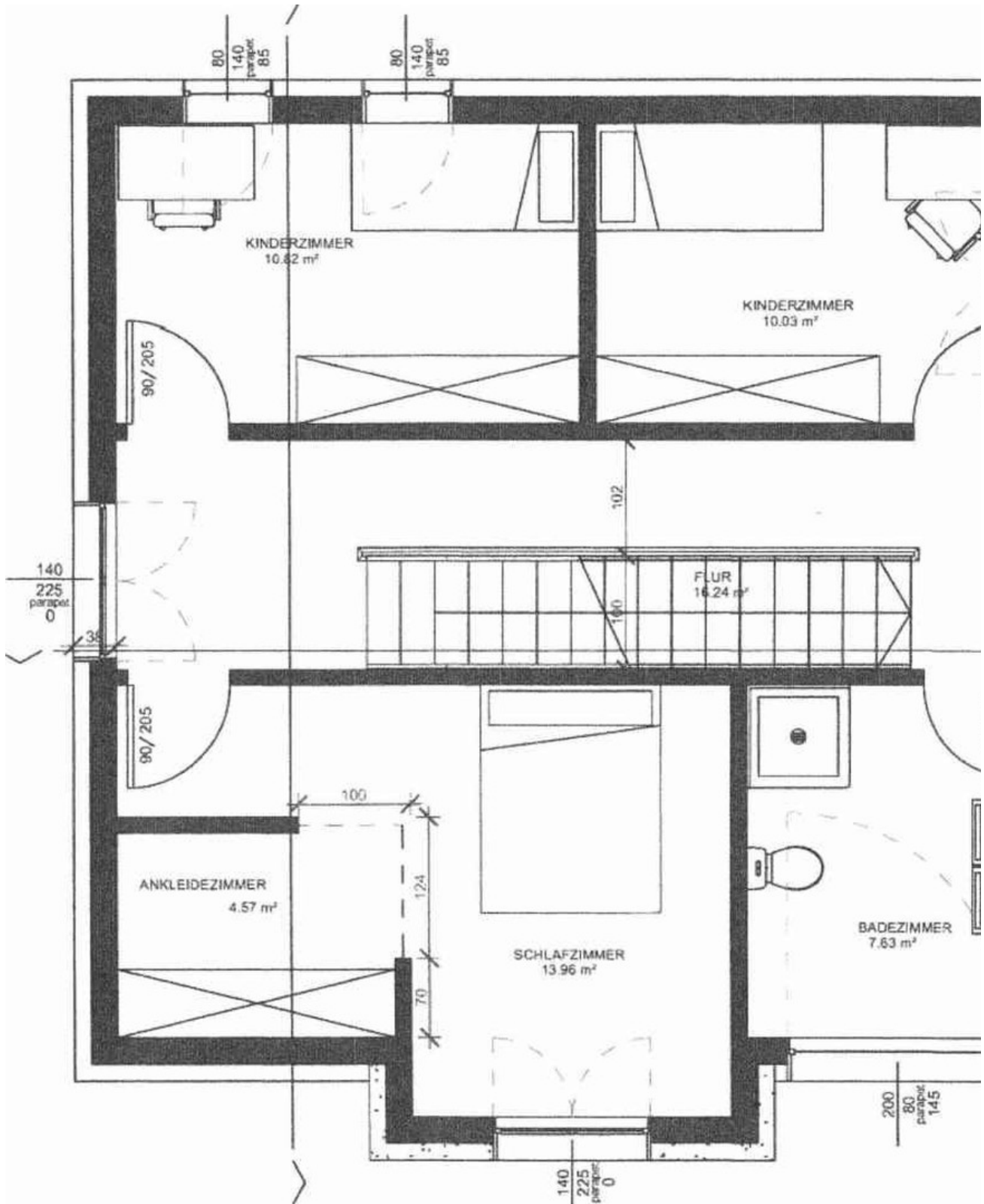
Energiespar Wärmepumpe

Exposé - Grundrisse



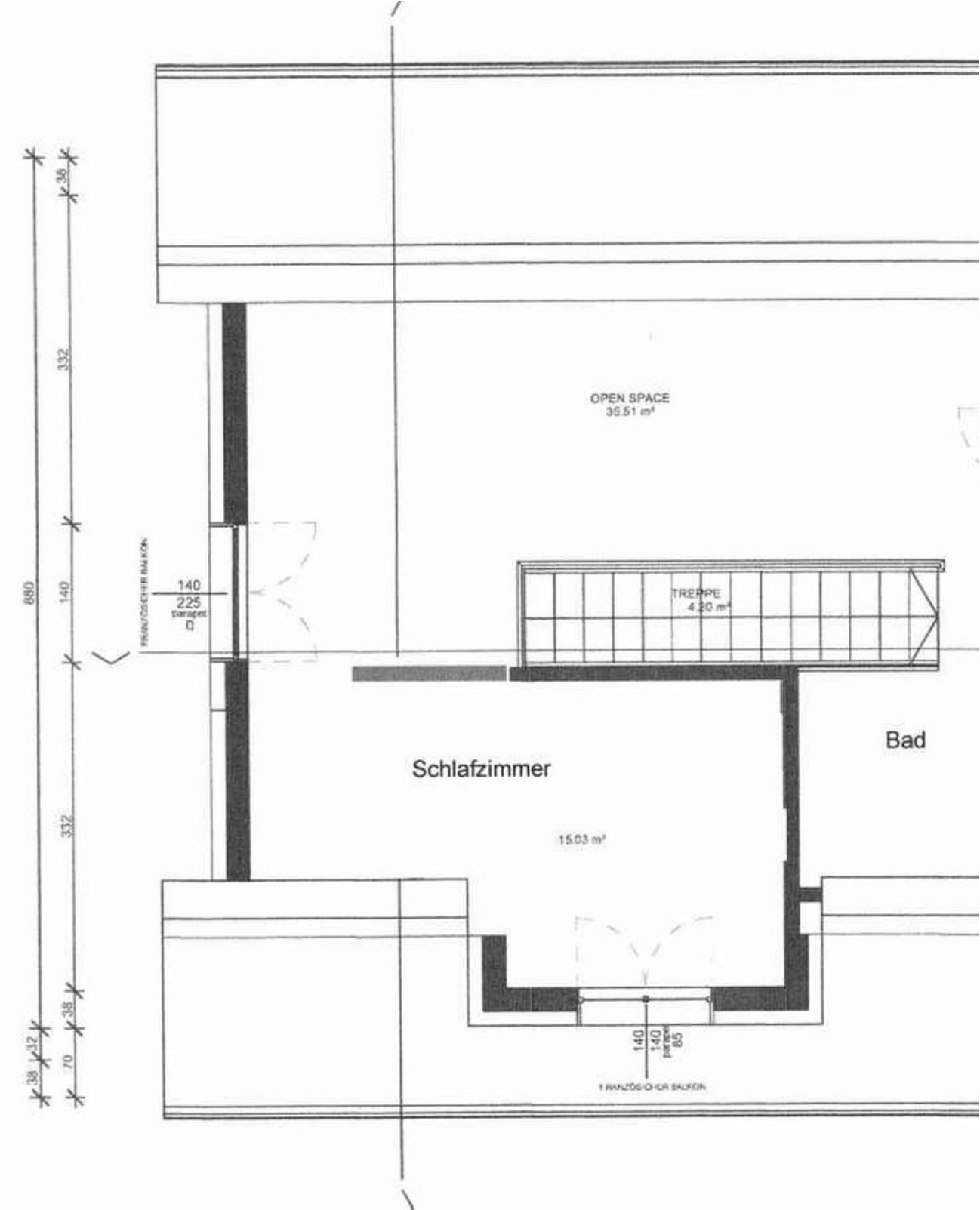
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss