

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Langendernbach Erstbezug in neue Wohn-oder Gewerberäume



Objekt-Nr. OM-422300

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Schlimm

Mainzer Straße 7  
65599 Langendernbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	95,28 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Heizkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen hochwertige, vielseitig nutzbare Räume mit einer Wohn- oder Nutzfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> im Ortsteil Langendernbach. Die Einheit ist variabel nutzbar und eignet sich ideal als Wohn-, Büro-, oder Praxisräume.

Highlights der Immobilie:

- Erstbezug – moderne, helle Räume
- Einbauküche bereits vorhanden
- Hervorragende Sichtbarkeit mit super Anbindung durch direkte Lage an der Bundesstraße B54
- Ebenerdiger Eingang – barrierefrei und komfortabel
- Hochwertiger Vinylboden in allen Räumen
- Netzwerkanschlüsse in sämtlichen Räume für optimale technische Ausstattung

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Erstbezug – moderne, helle Räume
- Einbauküche bereits vorhanden
- Ebenerdiger Eingang – barrierefrei und komfortabel
- Hochwertiger Vinylboden in allen Räumen
- Netzwerkanschlüsse in sämtlichen Räume für optimale technische Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Gebäude befindet sich im Dornburger Ortsteil Langendernbach. Langendernbach bietet eine ruhige, zugleich jedoch verkehrsgünstige Lage und ist aufgrund seiner Nähe zu wichtigen Verkehrswegen besonders attraktiv.

Die Immobilie liegt direkt an der Bundesstraße B54, die eine schnelle Anbindung in Richtung Limburg, Rennerod und die umliegenden Gemeinden ermöglicht. Der Autobahnanschluss zur A3 (Köln–Frankfurt) ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch auch überregionale Ziele bestens angebunden sind.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

