

# Exposé

## Wohnung in Gelnhausen

**(Fast) Erstbezug mit EBK / Balkon / Tagesl.-Bad / lux. Ausstat. / Keller / Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-424465

### Wohnung

Vermietung: **1.081 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vermietung Uferweg 8a

Uferweg 8a  
63571 Gelnhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	3.350 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	2,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	3. OG
Heizkosten	65 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	35 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Neubauwohnung mit KfW 55 EE Standard in Gelnhausen-Stadt besticht durch modernes Design, eine hochwertige Ausstattung und optimale Raumaufteilung.

Die Wohnung ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit Süd-Ausrichtung, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Eine hochwertige Einbauküche, ein Stellplatz für Ihr Auto sowie ein Kellerraum und Garage für E-Bike stehen Ihnen außerdem zur Verfügung. Ein besonderes Extra: Die Wohnung ist bereits mit Lampen und eleganten Fensterplissee ausgestattet – einziehen und wohlfühlen!

## Ausstattung

- Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum sonnigen Balkon
- Der Balkon ist mit einem Milchglas-Geländer, Stromanschluss, Beleuchtung sowie hochwertigem Belag ausgestattet
- Moderne, matt-weiße Einbauküche mit hochwertigen Siemens & Liebherr Elektrogeräten (Kühl-Gefrierkombi, Induktionsherd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Backofen)
- Luxuriöses Tageslicht-Badezimmer mit Walk-In-Glasdusche, hochwertigen Armaturen, spülrandlosem WC, Handtuchheizung
- Abstellraum mit Waschm./Trockneranschluss in der Wohnung
- Abschließbarer Kellerraum
- Trockene Garage für E-Bike/Roller
- Barrierefreier Zugang: Aufzug direkt auf die Wohnungsebene
- Ein Außenstellplatz
- Hellgraue 60x60 Feinsteinzeugfliesen und hochwertiges Eichendielenparkett mit weißem Sockel überall
- Alles in weiß gestrichen
- Naturstein anthrazit im Treppenhaus
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Video-Gegensprechanlage um Ihre Gäste zu empfangen
- Elektrische Rollläden
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für niedrige Heizkosten
- Eigene PV-Anlage für den Heizungs- und Hausstrom
- Dreifachverglaste Fenster für Ruhe und Wärmedämmung
- Fassadendämmung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

- Mindestmietdauer 12 Monate
- Staffelmietvertrag für klare und planbare Mietentwicklung
- Entspanntes Wohnen dank Service für Treppenhausreinigung, Schneeräumung, Mülltonnen und Außenpflege
- Wohnung 5

## **Lage**

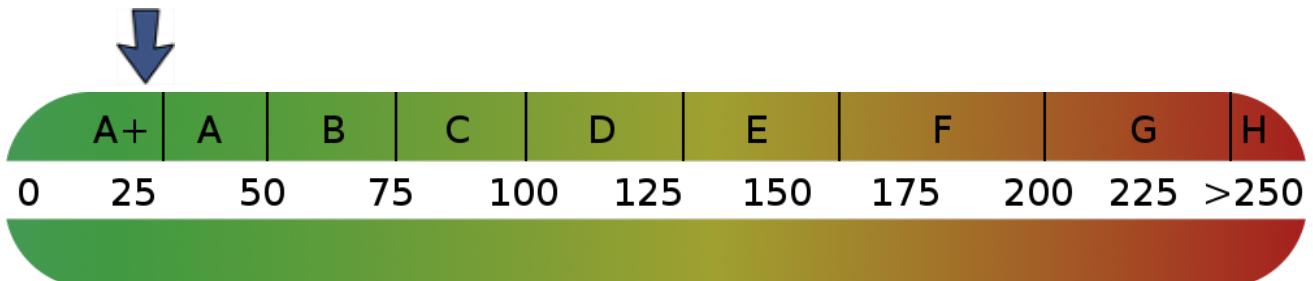
- 8 min zu Fuß zum Bahnhof/Busbahnhof
- 5 min mit dem Auto zu Autobahn
- 8 min zu Fuß in die Gelnhäuser Altstadt
- Alle Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäcker usw. fußläufig erreichbar

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohn-Essen - Visualisierung

# Exposé - Galerie



Wohn-Essen - Visualisierung



Küche - Visualisierung

# Exposé - Galerie

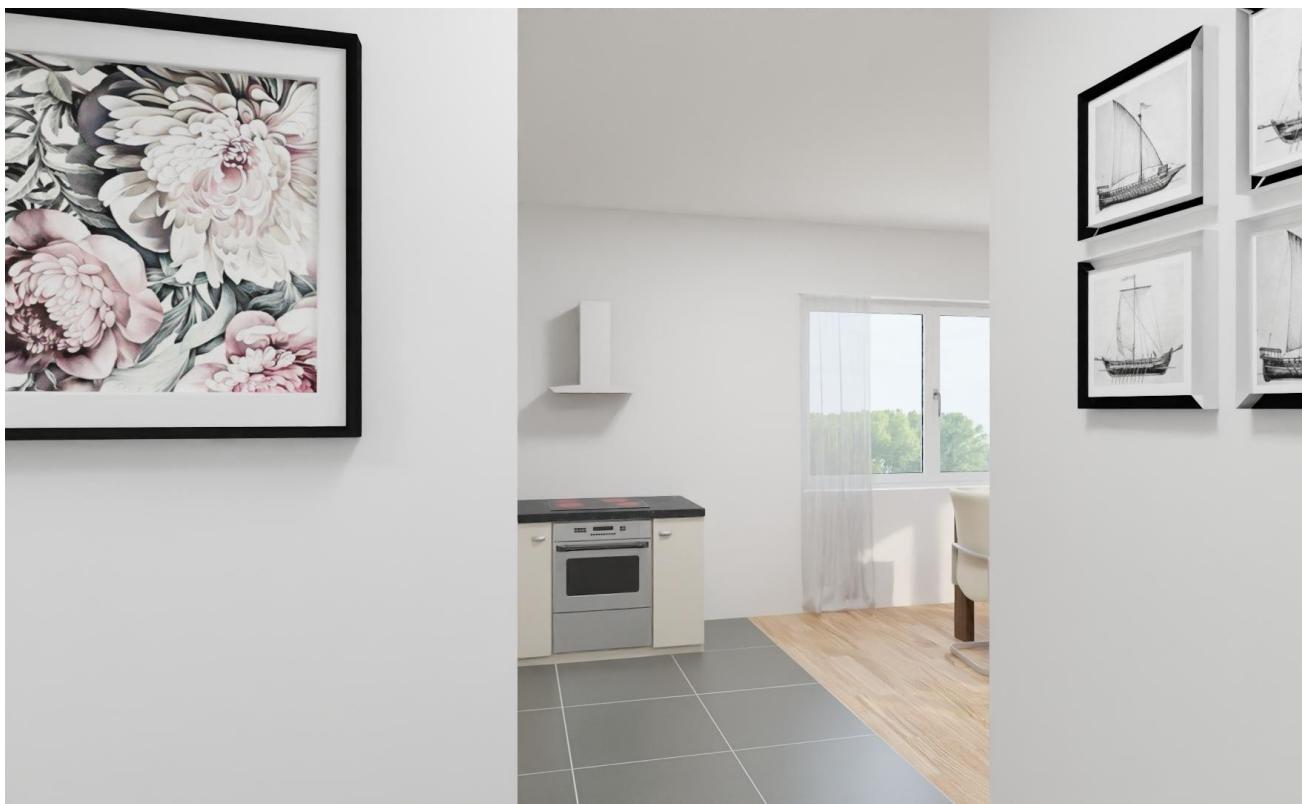


Schlafzimmer - Visualisierung

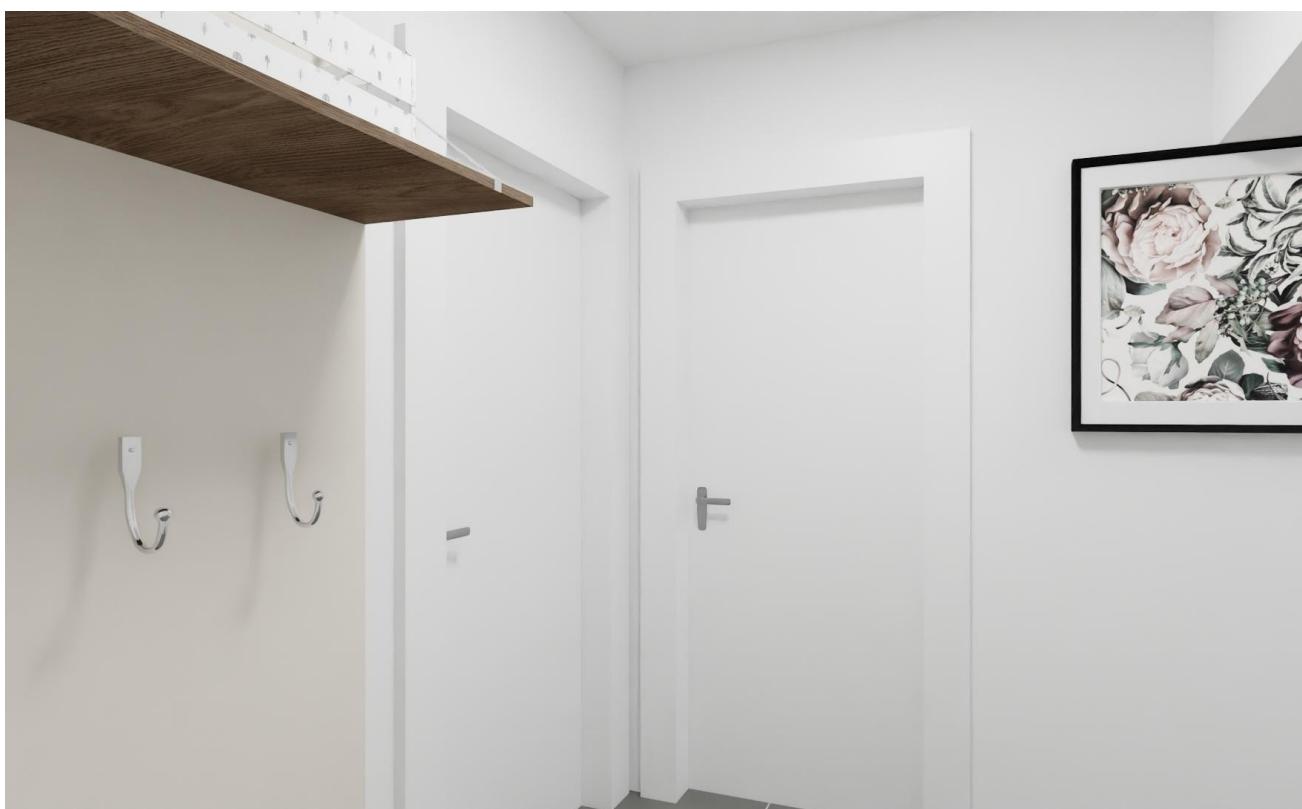


Bad - Visualisierung

# Exposé - Galerie

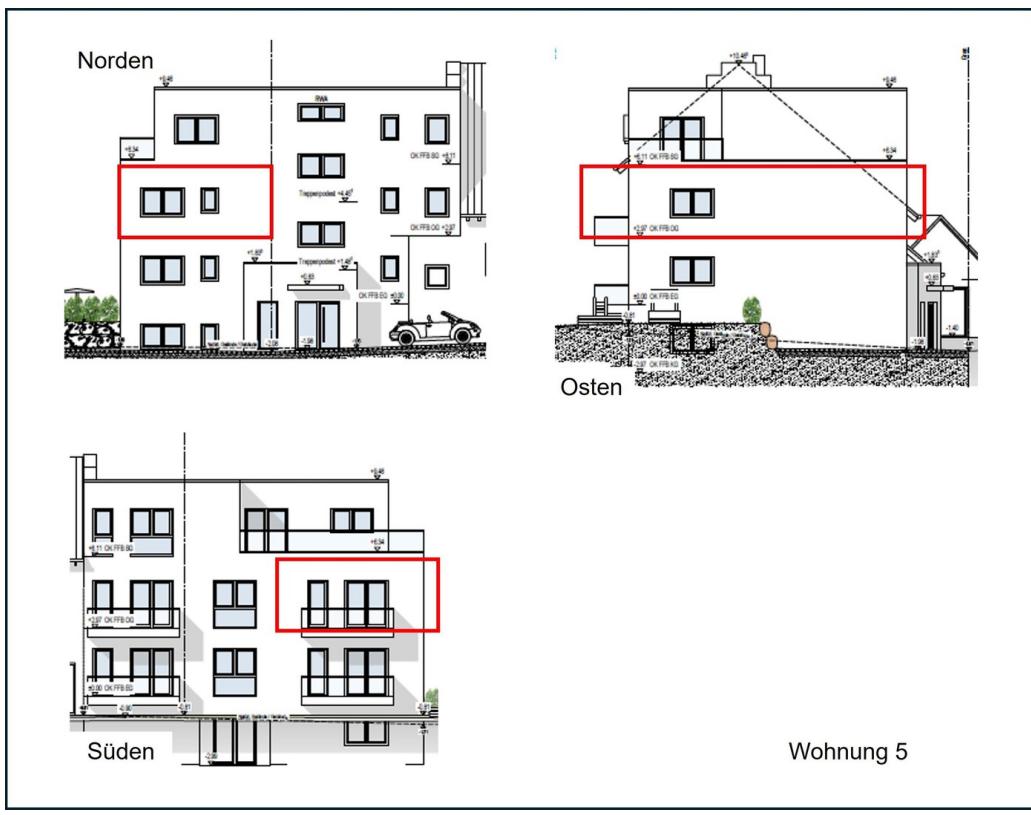


Diele - Visualisierung

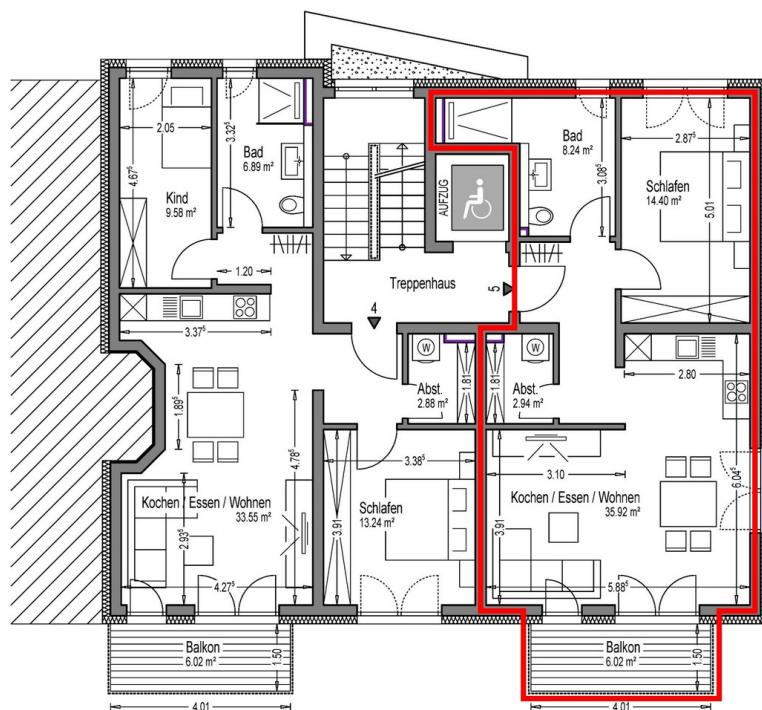


Diele - Visualisierung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss