

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Liederbach

### 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Herzen von Liederbach



Objekt-Nr. OM-424910

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Bischoff

Im Kohlruss 7  
65835 Liederbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	82,00 m²	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	2
Heizkosten	150 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liederbach am Taunus ist eine gefragte Wohnlage im Main-Taunus-Kreis und überzeugt durch die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die Gemeinde liegt ruhig und grün, nur wenige Kilometer westlich von Frankfurt am Main.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind vor Ort oder in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen A66 und A5 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt, Wiesbaden, dem Taunus und dem Flughafen Rhein-Main.

Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Taunus bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Liederbach zeichnet sich insgesamt durch eine ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre und eine hohe Lebensqualität aus und ist daher besonders bei Berufspendlern, Paaren und Familien sehr beliebt.

## Ausstattung

Der familienfreundliche Grundriss bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit klar voneinander getrennten Wohn- und Ruhebereichen und eignet sich hervorragend für Familien mit Kind.

Über den zentralen Eingangsbereich sind alle Räume bequem erreichbar. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum für den Familienalltag.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier ist genügend Platz für einen Esstisch sowie eine gemütliche Sofaecke – ideal für gemeinsames Familienleben. Große Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum für den täglichen Bedarf einer Familie. Kurze Wege zum Essbereich sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzen lassen. Beide Räume bieten genügend Platz für Bett, Schrank und weitere Möbel und sind ruhig gelegen.

Das Badezimmer ist praktisch gestaltet und auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Die klare Raumaufteilung sorgt auch in den Morgenstunden für einen reibungslosen Ablauf.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren familientauglichen Grundriss, eine angenehme Raumgröße sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit Kind.

## Lage

Die Adresse „Im Kohlruss 7“ befindet sich inmitten des lebendigen Zentrums von Liederbach am Taunus – zentral, urban und doch angenehm ruhig. Die Straße „Im Kohlruss“ ist eine Anliegerstraße mit ruhigem Wohncharakter und geringer Verkehrsbegleitung, die durch eine gemütliche, gepflegte Umgebung geprägt ist.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur:

Erledigungen des täglichen Bedarfs sind direkt vor Ort möglich – z. B. Nahkauf und lokale Einzelhändler in direkter Nähe.

Persönliche Versorgung und Treffpunkte wie Buchhandlung, Bäckerei und Café-Eisdiele schaffen ein lebendiges Nachbarschaftsgefühl.

Gastronomische Angebote wie Pizzeria und Bistro liegen praktisch um die Ecke und unterstreichen den urbanen Charakter dieses Wohnumfelds.

Der direkte Ortskern mit Marktplatz, Wochenmarkt, kulturellen Angeboten und Gemeindeaktivitäten ist fußläufig erreichbar und stärkt die Lebensqualität rund um „Im Kohlruss“.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen, sodass Pendler und Berufstätige eine sehr günstige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet genießen. Gleichzeitig bietet die Lage ausreichende Nähe zu Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten, was sie besonders attraktiv für Paare und Familien macht.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Bild vom Bad

# Exposé - Galerie



Bild Kinderzimmer



Bild Badewanne

# Exposé - Galerie



Bild Kinderzimmer



# Exposé - Grundrisse

Objekt: Im Kohlruss 7 - 65835 Liederbach



## 3. OG: Grundriss

Lage der Wohnung: 3.OG rechts



Maßstab 1:100  
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%



Aufmaß erstellt am: 11.10.2022  
Aufmaß erstellt durch: Nico Müller  
Unterschrift:   
WgFIV & DIN 277  
Geprüfter Fachvermesser