

# Exposé

## Wohnung in Elz

### Moderne, neuwertige Wohnung mitten in Elz



Objekt-Nr. OM-425992

#### Wohnung

Vermietung: **1.020 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Kurz

65604 Elz  
Hessen  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 2017                 | Übernahmedatum | 01.05.2026     |
| Etagen                | 4                    | Zustand        | Neuwertig      |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer   | 2              |
| Wohnfläche            | 91,15 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger         | Holzpellets          | Etage          | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 250 €                | Carports       | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 €                 | Stellplätze    | 1              |
| Mietsicherheit        | 3.060 €              | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme             | ab Datum             |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen und ruhigen, im Jahr 2017 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und bietet maximalen Komfort.

Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Kochbereich mit Zugang zum Südbalkon, ein Schlafzimmer mit Tageslichtbad en Suite, ein Büro bzw. Gästezimmer, ein separates Gäste-WC und einen Abstellraum.

Das Highlight ist die luxuriöse, große Einbauküche mit Markengeräten von Miele und Siemens, robuster Keramikarbeitsplatte und Bora-Dunstabzug. Sie ist im Mietpreis inbegriffen.

Der hochwertige Eichenparkettboden mit Fußbodenheizung erfüllt alle Anforderungen an moderne Wohnbedürfnisse.

Auf dem sonnigen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung und Fernblick lassen sich herrliche Sonnenuntergänge genießen.

Zur Wohnung gehören zudem zwei Stellplätze direkt vor der Tür, einer davon unter einem Carport.

Das Haus ist barrierefrei und die Wohnung lässt sich über den vorhandenen Aufzug bequem erreichen.

Ein Hausmeisterservice mit Treppenhausreinigung ist ebenfalls vorhanden.

Der zugehörige Kellerraum im Erdgeschoss bietet weiteren Stauraum.

## Ausstattung

Die umfangreiche Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Wände glatt mit Malervlies
- Wasserenthärtungsanlage
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich, 3-fach verglast
- Fliegengitter an fast allen Fenstern und an der Balkontür
- Balkon und Wohnbereich nach Süden ausgerichtet
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung im Abstellraum
- Integriertes Regalsystem im Abstellraum
- Modernes Bad mit großer Dusche und separater Badewanne
- Videosprechanlage
- Glasfaseranschluss in der Wohnung, bis zu 1.000 Mbit/s möglich
- Aufzug
- separater Kellerraum

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung.

## Lage

Die Gemeinde Elz mit ca. 8000 Einwohnern liegt am Fuße des Westerwaldes, die Stadt Limburg an der Lahn mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten ist etwa 3 km entfernt.

Elz selbst verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, 2 Supermärkte, 2 Schulen, Kindergärten, Ärzte, ein Freibad und vielfältige Sportmöglichkeiten. Alles ist von der Wohnung aus fußläufig erreichbar.

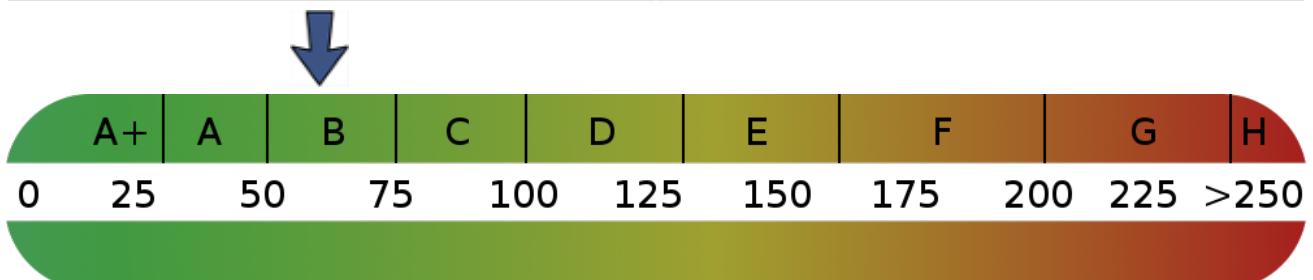
Die Autobahn A3 ist in 5 Minuten zu erreichen, der ICE-Bahnhof Limburg in 10 Minuten.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 61,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Kochen/Essen

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Büro/Gast



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Außenansicht