

# Exposé

## Maisonette in Oestrich-Winkel

### 2 Zimmer Maisonette Wohnung mit Kamin und 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-426023

#### Maisonette

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
CK

65375 Oestrich-Winkel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1993
Etagen	2
Zimmer	2,00
Wohnfläche	66,00 m²
Nutzfläche	18,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	75 €
Heizkosten	75 €
Summe Nebenkosten	150 €

Miete Garage/Stellpl.	100 €
Mietsicherheit	2.700 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.05.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2 Zimmer Maisonette Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, wobei in diesem Teil des Gebäudes sich lediglich zwei Wohnungen befinden. Verteilt auf ca. 66 qm finden Sie im ersten Stock einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einem hochwertigen Kaminofen, der zusätzlich eine kostengünstige Wärmeversorgung übernehmen kann. Ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Die bodentiefen Fenster im Wohnbereich sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnung.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in die obere Etage. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen neuwertigen Teppichboden und einen maßgeschneiderten, platzsparenden Einbauschränk. Schräg gegenüber befindet sich das Tageslichtbad inklusive Badewanne/Dusche. Am Badezimmer angeschlossen befindet sich ein weiterer Abstellraum mit einem Wasseranschluss und Platz für Ihre Waschmaschine oder Trockner.

Zu dieser schönen Wohnung gehört im Erdgeschoss noch ein trockener und beheizbarer Kellerraum inklusive Fenster. Hier kann ebenso die Waschmaschine plus Trockner aufgestellt werden. Ebenso könnte dieser Raum auch als Hobbyraum genutzt werden.

Im Innenhof gibt es einen grünen Terrassenbereich, welches beide Wohnparteien nutzen können. Ein weiteres Highlight sind die beiden überdachten Stellplätze, die der zu mietenden Wohneinheit zugeordnet sind.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese 2 Zimmer Maisonette Wohnung befindet sich im beliebten Oestrich-Winkel, einer Stadt des Rheingau-Taunus-Kreises. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Des Weiteren zeichnet sich Oestrich-Winkel durch seine hervorragende Infrastruktur aus. In nur knapp 15 Minuten sind Sie in Wiesbaden. Ebenfalls eignet sich die Wohnung hervorragend für Studenten der EBS Universität.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Flur - 1,40 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum
- 03 Bad - 5,94 m
- 04 Schlafen - 21,



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 3,15 m
- 03 Abstellraum
- 04 WC - 1,53 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnraum -
- 06 Küche - 5,34