

Exposé

Reihenhaus in Neuberg

**Erstbezug: Neubau-Reihenhaus mit 2 Stellplätzen, A+
Energieeffizienz & Einbauküche**



Objekt-Nr. OM-428487

Reihenhaus

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Marco Trimborn

63543 Neuberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	156,00 m²	Mietsicherheit	5.550 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	141,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	169,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein Neubau-Reihenhaus in Neuberg mit 141 qm Wohnfläche (Wohn/Nutzfläche 169 qm aufgrund der Dachschrägen) Nutzfläche. 4 Schlafzimmer! Der Spitzboden ist abgesenkt und über eine normale Treppe erreichbar. Das Haus verfügt über eine neue Einbauküche. Zwei Stellplätze am Haus sind in der Miete inbegriffen, eine Vorbereitung für eine Wallbox ist ebenso vorhanden. Der kleine Garten wird gerade noch vollständig angelegt, die Terrasse ist bereits gebaut, es fehlt noch der seitliche Sichtschutz sowie die kleine Grünfläche.

Es ist reichlich Abstellraum vorhanden. Zudem profitieren Sie von einem der neuesten Energiestandards, der spürbar zur Senkung der Heizkosten beiträgt – gerade in der heutigen Zeit ein großer Vorteil. Das Haus liegt mit einem Endenergiebedarf von 10,5 kWh am obersten Ende (!) der A+-Einstufung. Beheizt wird mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe, und der Strombezug wird über Ihren Hausstrom direkt abgerechnet.

Selbstverständlich handelt es sich um eine Fußbodenheizung.

In den Schlafräumen, Wohnzimmern und Fluren ist hochwertiger Vinylfußboden in weißer Holzoptik verlegt. Bäder und Küche sind gefliest.

Ein Abstellraum im Obergeschoss kann bei Bedarf zusätzlich zu einem kleinen Homeoffice umfunktioniert werden. Leider konnte ich nicht ausreichend viele Bilder hochladen, Schlafzimmer 1 (1.OG) entspricht Schlafzimmer 2 weitestgehend.

Das Haus wird frisch tapeziert, mit neuem Fußboden und neuer Küche übergeben. Sie müssen wirklich nur noch einziehen.

Als private Eigentümer sind wir mit Kindern, Jobs und dem eigenen Alltag zeitlich sehr eingespannt und daher auf ein vertrauensvolles, unkompliziertes, gerne langfristiges Mietverhältnis aus. Familien mit Kindern sind sehr willkommen.

Wir werden stets für Sie da sein, wenn es Probleme zu lösen und wichtige Fragen zu beantworten gilt.

Daher schreiben wir auch ehrlich, dass notorische Nörgler und Menschen mit ständiger Unzufriedenheit sich besser eine andere Immobilie und andere Vermieter suchen – genau wie auch selbsternannte Haus-Sheriffs und auf Krawall gebürstete Hobbyjuristen ;)

Wenn Sie bis hierhin gelesen haben und Ihr Interesse besteht, freuen wir uns sehr auf einen ersten Austausch und vielleicht in der Folge auf Ihren Einzug in dieses hübsche Haus.

Ich freue mich auf Ihre seriöse Anfrage mit Details zu Haushaltsgröße und Einkommen. Der Mietvertrag ist indexiert. Anfragen im Stil von „habe Interesse“ ohne weitere Informationen werden nicht beantwortet.

Ausstattung

A+ Energiestandard, 4 Schlafzimmer, Fussbodenheizung, Wärmepumpe, elektrische Rolläden, Wallbox-Vorbereitung, großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, 2 Stellplätze, abgesenkter Spitzboden/Stauraum

Modernes Neubau-Reihenhaus in der Energieeffizienzklasse A+ – mit nur 10,5 kWh/m²a Endenergieverbrauch (gemäß Energieausweis) im absoluten Spitzenbereich und effizienter Wärmepumpentechnik.

Zum Vergleich: Gebäude der Effizienzklassen C (ca. 75 kWh/m²a) oder D (ca. 100 kWh/m²a) weisen typischerweise einen 7- bis 9-fach höheren Energieverbrauch auf – ein deutlicher Vorteil bei den laufenden Energiekosten, abhängig vom individuellen Verbrauch und den jeweiligen Energiepreisen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ebenso ruhige wie praktische Lage im begehrten Ortsteil Ravolzhausen. Hier genießen Sie die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft.

Alles für den täglichen Bedarf ist in wenigen Minuten bequem erreichbar. Besonders für Eltern ist die Lage unschlagbar. Sowohl die örtliche Grundschule als auch der Kindergarten liegen im direkten Umkreis (unter 1 km) und sind über sichere Wege schnell erreicht. Weiterführende Schulen in der Umgebung sind zudem sehr gut mit dem Fahrrad oder dem Bus angebunden.

Für Pendler ist die Anbindung ideal: Die Bushaltestellen mit Verbindungen in die umliegenden Städte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Zudem erreichen Sie die Autobahnen A45 und A66 in wenigen Fahrminuten – perfekt für alle, die im Rhein-Main-Gebiet arbeiten, aber im Grünen wohnen möchten.

Kurz gesagt: Eine Lage, die Familienfreundlichkeit und Alltagskomfort perfekt kombiniert

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (2 ist ähnlich)

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer

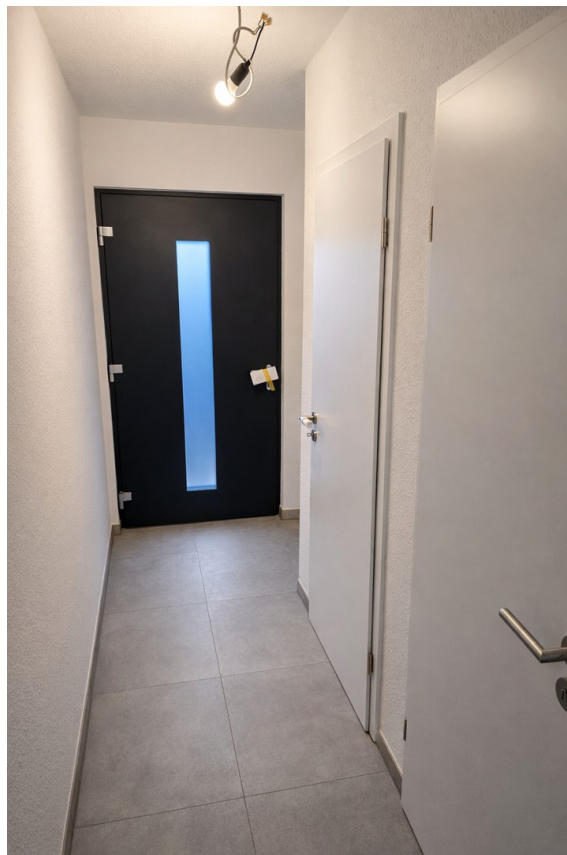


moderne Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsfur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppenaufgang



Flur 1.OG

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Abstellraum



Gartenansicht Terrasse



Flur DG

Exposé - Galerie



Spitzboden/Lagerraum



Terrassenabtrennung und Kunstrasenfläche
befinden sich derzeit noch im Bau

Garten zukünftig

Exposé - Galerie



Garten aktuell



Willkommen Zuhause