

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Flörsheim

**Charmantes 5 Zimmer Haus im Altstadtzentrum von  
Flörsheim-Weilbach mit Wallbox und Solarstrom**



Objekt-Nr. OM-429664

**Zweifamilienhaus**

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Becker

65439 Flörsheim  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	45,00 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	135,00 m²
Nutzfläche	10,00 m²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	300 €
Mietsicherheit	4.350 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	saniert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 01.04.2026 können Sie diese besondere Wohnung in ruhiger Lage im Flörsheim-Weilbacher Ortskern beziehen.

Die Immobilie verbindet den Charakter eines gepflegten Altbaus mit modernen Sanierungselementen. Besonders hervorzuheben ist die freigelegte und gut erhaltene Echtholz-Balkenkonstruktion, die den Räumen eine warme, stilvolle Atmosphäre verleiht.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Hier befindet sich eine optimal integrierte Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich sowie ein Gäste-WC. Die Küche kann vom Vormieter übernommen werden.

1. Obergeschoss:

Ein sehr helles Wohnzimmer bildet das Herzstück dieser Ebene. Zudem stehen Ihnen ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Schlafzimmer zur Verfügung.

Dachgeschoss:

Zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein zusätzliches WC bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Integrierte Solar-Mieterstromkonzept: Profitieren Sie von nachhaltig erzeugtem Solarstrom direkt vom Gebäude. Das bedeutet für Sie nicht nur einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz, sondern auch attraktive Stromkonditionen und mehr Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen. Ebenso sorgt die in 2025 energetische Sanierung für geringere Heizkosten.

Stellplatz direkt vor dem Haus für 50 € monatlich, inklusive eigener Wallbox für Ihr Elektro- oder Hybridfahrzeug

Im Zuge einer energetischen Sanierung im Jahr 2025 wurde die Immobilie zudem in Bezug auf Energieeffizienz modernisiert, was sich positiv auf den Energieverbrauch und die Heizkosten auswirkt.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit besonderem Charme und zeitgemäßer Ausstattung verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- 2 separate WCs (DG und EG)
- 1 Bad im 1.OG (Badewanne und Dusche, WC)
- Kernsanierung 2020 mit Dachausbau
- Zusätzlich energetisch Saniert 2025
- Terrasse
- Stellplatz mit Wallbox
- Solar Mieterstrom direkt vom Dach
- Eigenständiges Haus

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

**Lage**

Die Immobilie finden Sie in ruhiger Lage im unter Ensemble-Schutz stehenden Ortskern von Weilbach. In Laufnähe sind Bushaltestellen und Geschäfte des täglichen Lebens vorhanden.

Metzger und Bäcker sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

Sehr schnelle Anbindung an die Autobahnen A66, A671 in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt, sowie Überregionale Anbindung an die A3 (Wiesbadener Kreuz).

Direkt in Flörsheim befindet sich der S-Bahnanschluss an die S1 in Richtung Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden und Mainz-Kastel und Busverkehr nach Rüsselsheim mit Anschluss an die S-Bahn zum Flughafen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnküche



1.OG Flur

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



1.OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1.OG Bad



DG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

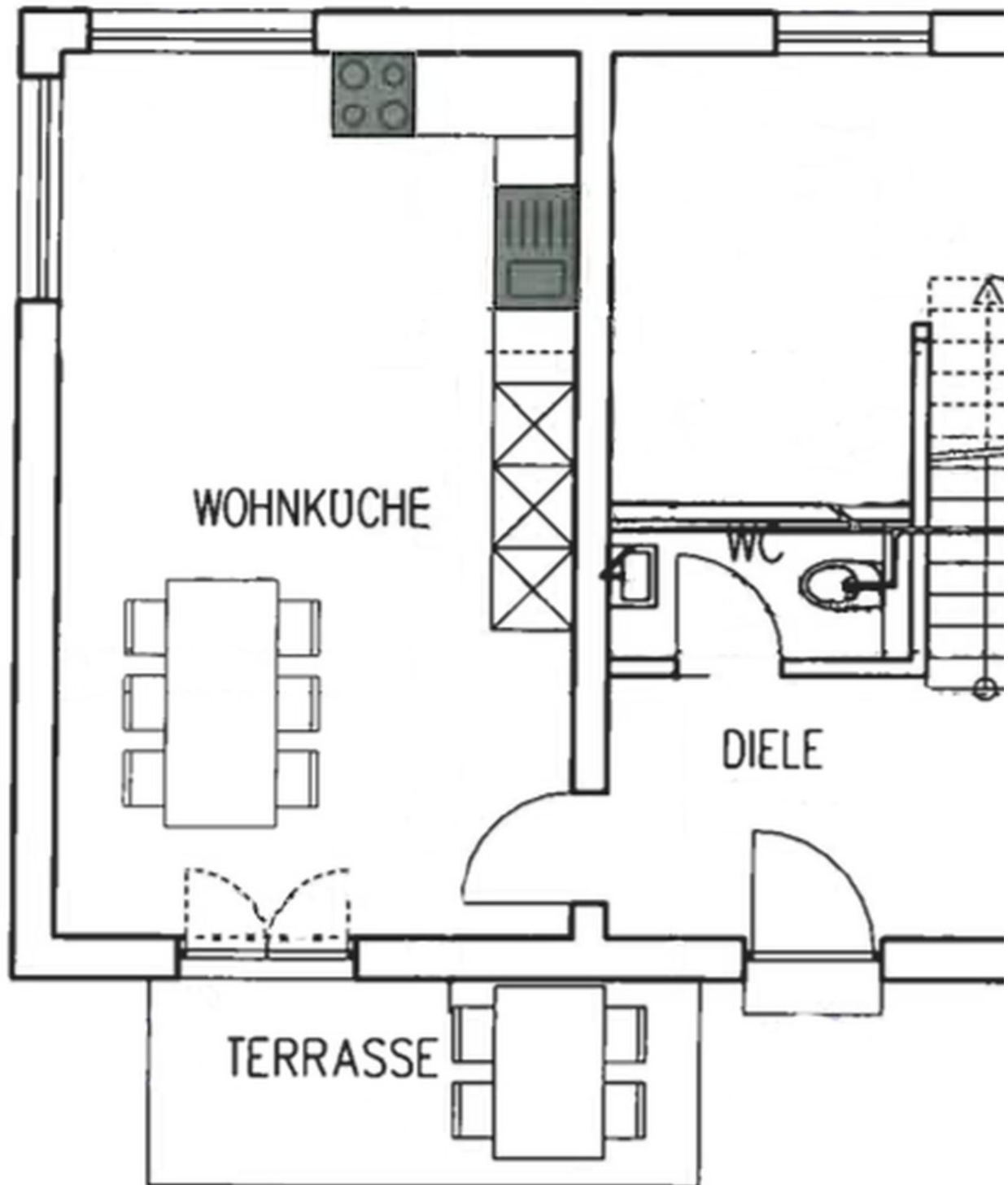


DG Flur



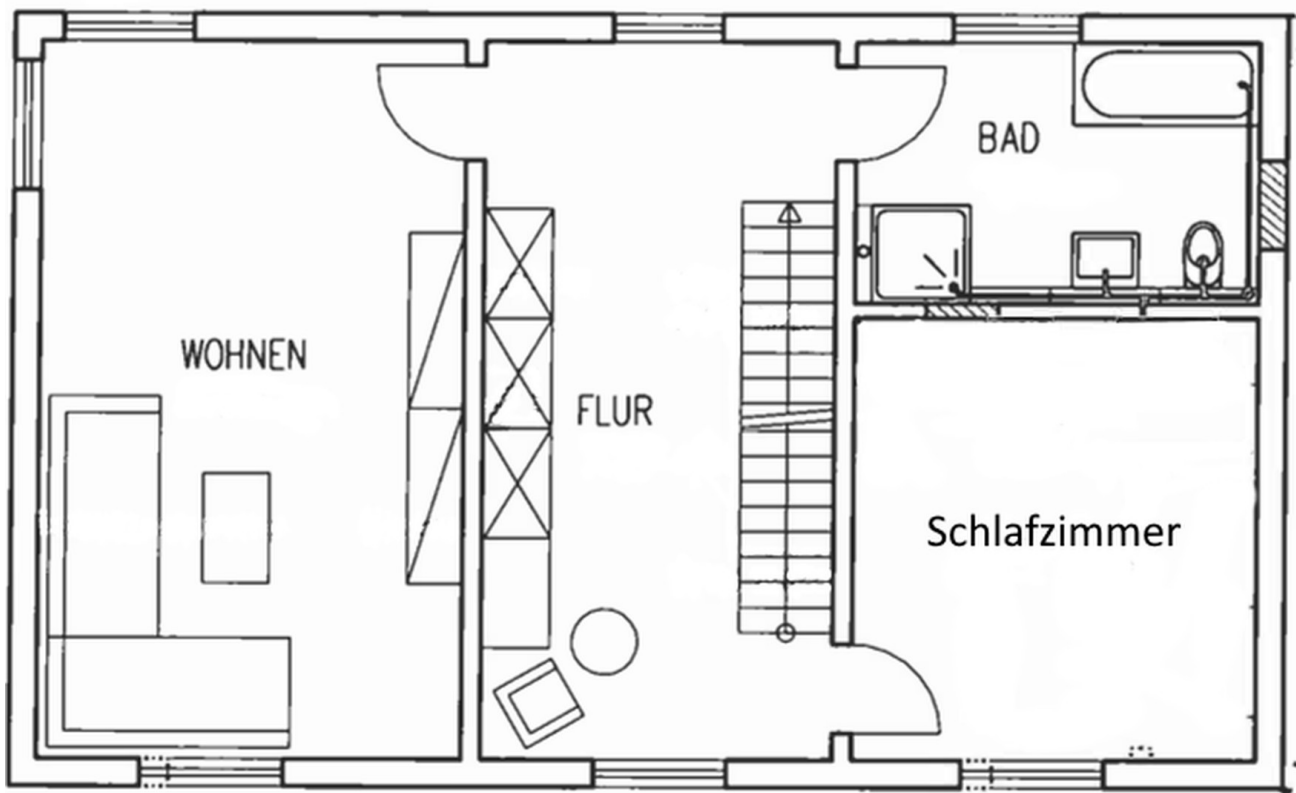
DG Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

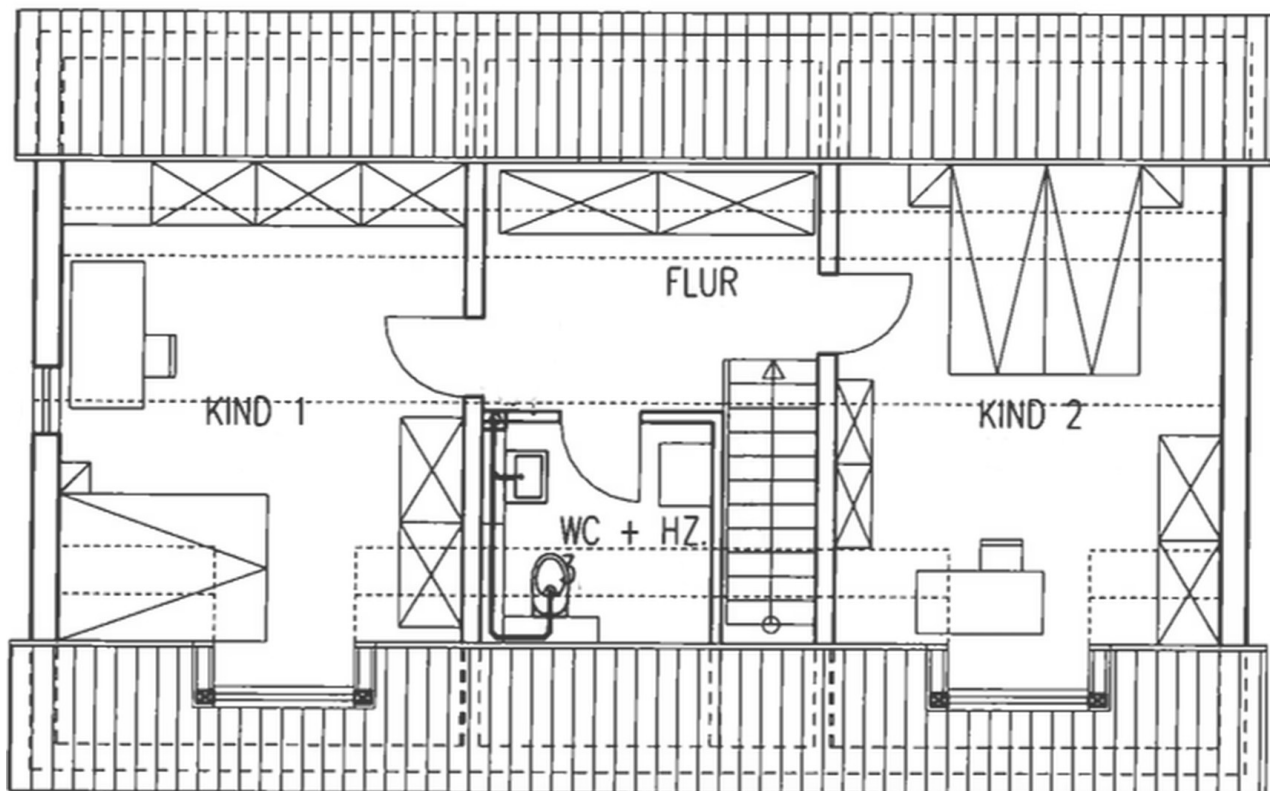


EG

# Exposé - Grundrisse



1. OG



DG