

Exposé

Wohnung in Gießen

**Zentral gelegene renovierte 3-Zimmer-Wohnung – ideal
für 3er WG – Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. OM-431176

Wohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:
Steffen Wagner

Katharinengasse 13
35390 Gießen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	15.04.2026
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	3.720 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wird derzeit umfassend kernsaniert und steht ab Mitte / Ende April 2026 erstmals nach vollständiger Modernisierung zur Verfügung. Sämtliche Oberflächen, Bodenbeläge und Ausstattungsdetails werden erneuert. Wände und Decken sind frisch tapeziert und gestrichen, alle Türen und Zargen wurden modernisiert bzw. neu eingebaut.

Das Badezimmer wurde vollständig neu aufgebaut und verfügt über eine ebenerdige, begehbare Dusche sowie eine Fußbodenheizung. Sämtliche Leitungen und Anschlüsse im Bad wurden erneuert.

In allen Wohnräumen wird ein neuer Bodenbelag verlegt. Die Wohnung erhält eine neue Einbauküche. Lampen werden ebenfalls neu installiert.

Die Wohnung eignet sich ideal für eine 3er Wohngemeinschaft oder eine kleine Haushaltsgemeinschaft. Die Wohnung verfügt über einen separaten Abstellraum.

Besichtigungen sind voraussichtlich in ca. 4–6 Wochen möglich. Die Vermietung ist ab Mitte / Ende April geplant.

Die Wohnung ist barrierefrei.

Wohnzimmer: 23 qm

Balkon: 5 qm

Arbeitszimmer: 12 qm

Schlafzimmer: 18 qm

Ausstattung

neue Einbauküche

komplett kernsantiertes Badezimmer mit ebenerdiger, begehbare Dusche und Fußbodenheizung

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad

neue Bodenbeläge in allen Räumen

neue Türen

modernisierte bzw. neu lackierte Zargen

neue Beleuchtung

Die Wohnung verfügt über eine Gas-Tagenheizung. Heizkosten sowie Strom werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet und sind nicht in der Warmmiete enthalten.

großzügiger Kellerraum vorhanden

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Nichtraucherwohnung (Rauchen auf dem Balkon möglich)

keine Haustiere

Mindestmietdauer 12 Monate

WG geeignet

Die Bilder wurden mithilfe von KI generiert

Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage direkt in der Fußgängerzone. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die Lage bietet eine hervorragende Nahversorgung und kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Freizeit-, Unterhaltungs- und Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Durch die zentrale Lage ist die Wohnung besonders attraktiv für Studierende, Berufstätige und Rentner.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

