

Exposé

Erdgeschosswohnung in Alzenau

4 Zimmerwohnung mit großem Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-431374

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Emily Stock
Mobil: 0151 12380070

63755 Alzenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	124,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Heizkosten	200 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus in einer ruhigen Gegend in Wasserlos. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 124 m² und einem großem Garten bietet die Wohnung vier helle Zimmer, ideal für Paare oder Familien, die Platz und Komfort suchen.

Die Immobilie stammt aus dem Jahr 1976 und besticht durch ihre ruhige Lage sowie die gute Anbindung an die A45, sodass Pendler von hier aus schnell unterwegs sind. Ein Highlight ist der große Garten mit Terrasse, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über Laminat- und Fliesenböden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und Fenster ausgestattet. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Es befindet sich ein Stellplatz vor der Garage sowie in der Garage selbst. Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügigen Räumen und praktischer Ausstattung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare.

Haustiere erlaubt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist für max. 4 Personen geeignet.

Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage nur mit vollständigen Angaben zu Ihrer Person und Ihrem Anliegen (Name, Telefonnummer, gewünschter Einzugstermin, Anzahl der einziehenden Personen). Nur so können wir Ihre Anfrage schnell und effizient bearbeiten. Unvollständige Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden.

Die bereitgestellten Unterlagen (z. B. Grundrisse, Energieausweis, Informationen zur

Immobilie) erhalten wir von Dritten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Die bereitgestellten Unterlagen (z. B. Grundrisse, Energieausweis, Informationen zur Immobilie) erhalten wir von Dritten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Alzenauer Ortsteil Wasserlos, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit hervorragender Lebensqualität. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehm entspannten Atmosphäre – ideal für Mieter, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Wasserlos bietet eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel, sodass sowohl Alzenau-Zentrum als auch die umliegenden Orte schnell erreicht werden können.

Für Pendler ist die Lage besonders attraktiv: Über die A45 sowie die Bundesstraße B8

bestehen schnelle Verbindungen nach Aschaffenburg, Hanau, Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Naturliebhaber profitieren von der grünen Umgebung: Wälder, Felder und Spazierwege liegen fast vor der Haustür und bieten ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler regionaler Anbindung – ein attraktiver Standort für langfristige Vermietung und hohe Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer

Exposé - Galerie

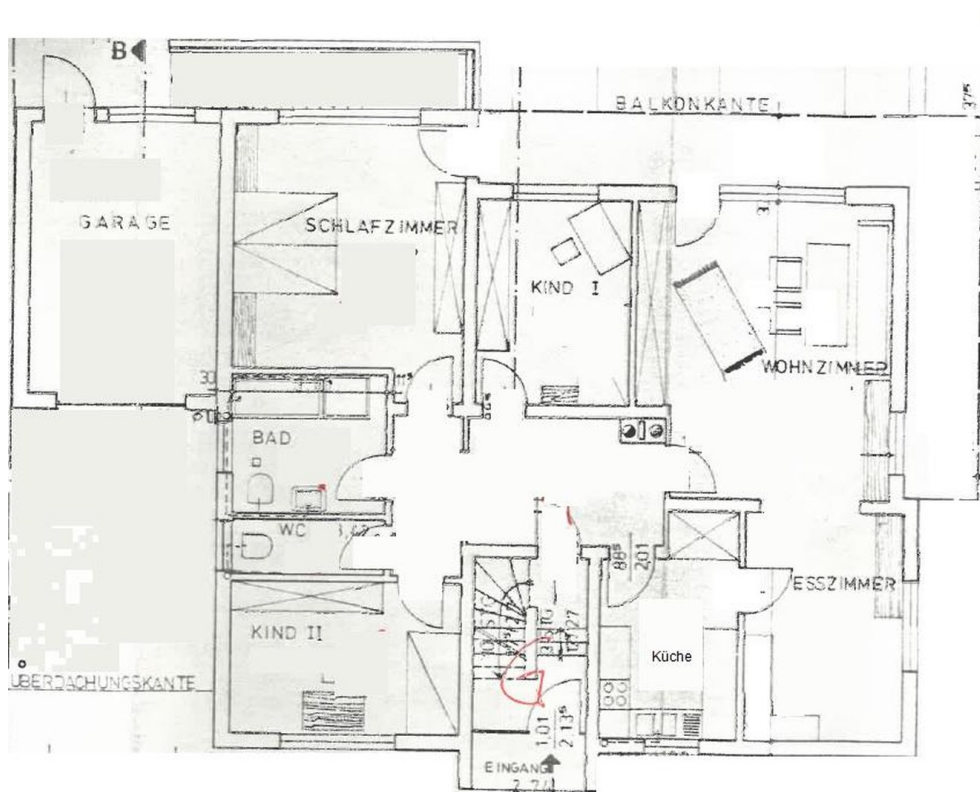


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss