

# Exposé

## Wohnung in Neu-Anspach

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Traum-Blick, Süd-Ost-Balkon & EBK



Objekt-Nr. OM-435081

#### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dominik Nieblich

61267 Neu-Anspach  
Hessen  
Deutschland

|                       |          |                |                |
|-----------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1972     | Mietsicherheit | 2.970 €        |
| Etagen                | 4        | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 3,00     | Übernahmedatum | 01.04.2026     |
| Wohnfläche            | 81,00 m² | Zustand        | renoviert      |
| Nutzfläche            | 20,00 m² | Schlafzimmer   | 2              |
| Energieträger         | Öl       | Badezimmer     | 1              |
| Nebenkosten           | 140 €    | Etage          | 3. OG          |
| Heizkosten            | 260 €    | Garagen        | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 400 €    | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €     | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

So lässt es sich leben: Mit einem vorteilhaften Grundriss, einladend hellen Räumen und einem fantastischen Weitblick. Diese gepflegte und 2022 modernisierte Wohnung befindet sich in der obersten (vierten) Etage eines ruhigen 8-Parteien-Hauses.

Die rund 81 Quadratmeter verteilen sich optimal auf ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, eine Küche sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer und ein davon getrenntes WC. Der Lebensmittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, von dem aus Sie direkten Zugang zum überdachten Süd-Ost-Balkon haben. Hier können Sie bei Sonne und Regen den tollen Ausblick bis hin zum Feldberg genießen.

Die Küche ist bereits mit einer modernen, weißen Einbauküche ausgestattet, die alle üblichen Elektrogeräte (mit Ausnahme eines freistehenden Kühlschranks) beinhaltet.

Zusätzlich bietet die Wohnung einen maßgefertigten Einbauschränk im Flur für praktischen Stauraum sowie einen eigenen, großen Kellerraum.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und umfangreiche Ausstattung.

Sanitär: Ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Das WC ist in einem separaten Raum, getrennt vom Badezimmer, untergebracht.

Böden & Fenster: Pflegeleichte Fliesen, Laminatboden sowie praktische Rollläden an den Fenstern.

Küche: Moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist im Mietpreis enthalten.

Außenbereich: Überdachter Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung und schönem Ausblick. Zudem gibt es eine Gartenmitbenutzung, sodass Sie die Grünflächen des Hauses mitnutzen können.

Parken: Ein hervorragendes Parkplatzangebot gehört zur Wohnung. Sie verfügen über einen Stellplatz direkt vor dem Haus sowie eine einzelne Garage, vor der Sie bequem noch ein weiteres Auto abstellen können.

Stauraum: Einbauschränk im Flur und ein eigener großer Kellerraum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kaltmiete für diese Wohnung (inklusive Garage und Außenstellplatz) beträgt 1.040,00 Euro. Zuzüglich der Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 400,00 Euro (welche die Heizkosten bereits realistisch abdeckt) beläuft sich die monatliche Warmmiete auf insgesamt 1.440,00 Euro.

Als Mietsicherheit (Kaution) werden drei Kaltmieten (3.120,00 Euro) veranschlagt. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei; ein Einzug sollte idealerweise zeitnah, spätestens jedoch zum 01.04. erfolgen.

Gemäß dem aktuellen Energieverbrauchsausweis liegt der Endenergieverbrauch des Gebäudes bei 133 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), was der Energieeffizienzklasse E entspricht. Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Ölheizung. Um Sie vor unerwartet hohen Nachzahlungen am Jahresende zu schützen, wurden die Vorauszahlungen für die Nebenkosten und das Heizöl in der Warmmiete bereits zukunftsicher und ausreichend hoch kalkuliert.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten und gepflegten Wohngebiet in Neu-Anspach. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Zentrum, wo Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (wie das Feldbergcenter), Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen für den täglichen Bedarf zur Verfügung stehen.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Bahnhof (Taunusbahn) ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine bequeme, direkte Anbindung nach Bad Homburg und Frankfurt am Main. Mit dem Auto erreichen Sie Frankfurt über die Saalburg in etwa 30 Minuten.

Gleichzeitig sind Sie umgeben von der herrlichen Natur des Taunus, die zu Spaziergängen, Radtouren oder Ausflügen in den nahen Hessenpark oder zur Lochmühle einlädt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 133,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Separates WC mit Waschbecken



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Arbeits-/Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer 2



Garten zur Mitbenutzung

# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Flur aus Sicht des Schlafzimmers

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Garage zur alleinigen Nutzung



Ansicht Wohnhaus

# Exposé - Grundrisse

