

Exposé

Wohnung in Kelkheim

**Ruhiges Wohnen am Feldrand mit über 500 m² Garten |
ideal für handwerklich versierte Mieter**



Objekt-Nr. OM-436775

Wohnung

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:
Holger Kmoschek

65779 Kelkheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	130,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	16,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	400 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.485 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche in besonders ruhiger Sackgassen- und Feldrandlage von Kelkheim-Fischbach.

Die Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Durch die leichte Hanglage entspricht die Position auf der Straßenseite dem 1. Obergeschoss, während sich die Wohnung auf der Gartenseite ebenerdig zum Garten öffnet. Dadurch entsteht eine helle Wohnsituation mit gleichzeitig direktem Zugang zum Außenbereich.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Zugang zum Balkon sowie zur Terrasse und in den Garten.

Ein besonderes Highlight ist der über 500 m² große Garten, der zur alleinigen Nutzung zur Wohnung gehört. Zum Gartenbereich gehören zudem eine Gartenhütte sowie ein überdachter Freisitz, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Wohnung wird renovierungsbedürftig übergeben und bietet handwerklich versierten Mietern die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Mietverhältnis wird befristet für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Ausstattung

Ausstattung:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden
- Balkon
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- über 500 m² Garten zur alleinigen Nutzung
- Gartenhütte
- überdachter Freisitz
- separate Küche mit hochwertiger Einbauküche / Speisekammer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Kellerraum ca. 16 m²
- gemeinschaftliche Waschküche

Hinweis zur Küche:

Die vorhandene Einbauküche ist hochwertig ausgestattet. Die Küchengeräte sind jedoch nicht Bestandteil der Vermietung, können bei Interesse gegen einen kleinen Abstand übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges / Mietkonditionen

Die Wohnung wird renovierungsbedürftig übergeben.

Die Wohnung eignet sich besonders für ruhige Mieter mit handwerklichem Geschick, die Freude daran haben, Wohnraum selbst zu gestalten und einen großen Garten zu pflegen.

Ideal für Paare oder Einzelpersonen, die naturnah wohnen möchten und das Leben im Grünen schätzen.

Vor dem Einzug sind Renovierungsarbeiten durch den Mieter eigenständig durchzuführen. Auch kleinere Reparaturen sowie die Pflege des Gartens werden durch den Mieter übernommen.

Renovierungsarbeiten vor Einzug können bei der Mietpreisgestaltung berücksichtigt werden.

Das Mietverhältnis wird befristet für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Internet / Telekommunikation

Ein DSL-Anschluss (Kupferleitung) ist im Gebäude / Wohnung vorhanden.

Vertragsabschluss, Freischaltung und Kosten des Internetanschlusses obliegen dem Mieter.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer satellitengestützten Internetverbindung über Starlink. Einrichtung, Vertragsabschluss und Kosten hierfür obliegen ebenfalls dem Mieter.

Besichtigungstermine sind ab Anfang April möglich.

Im Vorfeld können Sie gerne vorab per Anfrage die Adresse erfragen und sich von dem Haus und der Lage einen Eindruck verschaffen.

Lage

Die Wohnung liegt am sonnigen Feldrand von Kelkheim im beliebten Stadtteil Fischbach.

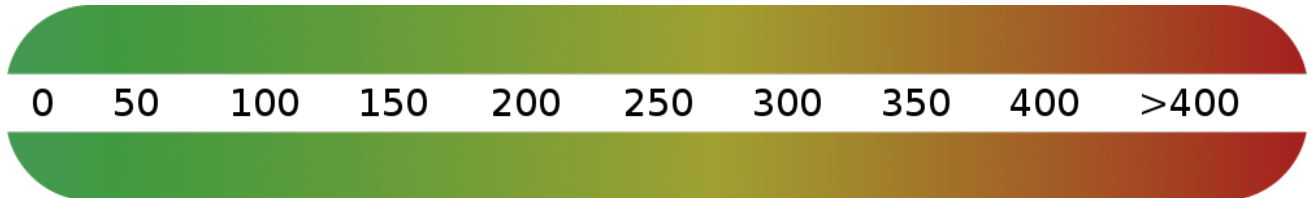
Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Verkehrsanbindung Richtung Frankfurt am Main und Wiesbaden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	157,70 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Ansicht Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer / Essbereich

Exposé - Galerie



Teilansicht Küche



Teilansicht Küche

Exposé - Galerie



Tageslichtbad Ansicht 1



Tageslichtbad Ansicht 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Rückansicht Haus

Exposé - Grundrisse

